



Geographical Analysis of the Causes of Housing Fragmentation in the City of Tikrit and its Impact on the Urban Reality of the City

Mohammad Hussein Ghadhban

Email: h.mohameed.73@uosamarra.edu.iq

Phone number: 07704056224

ABSTRACT

This study highlights the phenomenon of housing fragmentation, which has been spreading in most cities of Iraq, including the city of Tikrit, as this phenomenon is one of the disruptive phenomena in human comfort. Fragmented housing causes the deterioration of the urban reality as a result of high rates of overcrowding and family clashing and leads to suffocating the city's spaces, which generates pressure on the services provided to the population, not to mention the high rates of noise and environmental and visual pollution resulting from the clash of housing and the diversity of their forms and designs.

This phenomenon has been spreading in a number of neighbourhoods of Tikrit despite the availability of large areas of vacant land that can be exploited in various urban uses, especially residential ones, if the state adopts appropriate housing programs in various ways to address this problem and prevent its aggravation, knowing that most of the city's residents prefer to live in independent houses with large areas and do not have the desire to live in fragmented housing. This study has reached a set of conclusions and provided a set of proposals to address this problem, including the distribution of residential land plots periodically and regularly, which helps to achieve sustainable residential and urban development.

Key words:(housing problem , residential units, residential retail, individual house , infrastructure services)



التحليل الجغرافي لأسباب تجزئة المساكن في مدينة تكريت وأثرها على واقع المدينة الحضري

م.د. محمد حسين غضبان¹

المستخلص

جاءت هذه الدراسة لتسليط الضوء على ظاهرة تجزئة المساكن التي أخذت تنتشر في معظم مدن العراق ومنها مدينة تكريت، إذ تعد هذه الظاهرة من الظواهر المخلة في راحة الانسان، فالمساكن المجزئة تتسبب في تردي الواقع الحضري نتيجة لارتفاع معدلات الاكتضاض والاحتشاد الاسري وتؤدي الى اختناق فضاءات المدينة مما يولد ضغط على الخدمات المقدمة للسكان ناهيك عن ارتفاع معدلات الضوضاء والتلوث البيئي والبصري الناتج عن احتشاد المساكن وتباين اشكالها وتصاميمها.

لقد أخذت هذه الظاهرة تنتشر في عدد من احياء مدينة تكريت على الرغم من توفر المساحات الواسعة من الاراضي الشاغرة والتي يمكن استغلالها في مختلف الاستعمالات الحضرية ولاسيما السكنية منها فيما لو تبنت الدولة برامج اسكانية مناسبة وبمختلف الطرق لمعالجة هذه المشكلة والحيلولة دون تفاقمها علماً بأن معظم سكان المدينة يفضلون السكن في منازل مستقلة ذات مساحات واسعة وليس لديهم رغبتهم للعيش في المساكن المجزئة ، وقد توصلت هذه الدراسة الى مجموعة من الاستنتاجات وقدمت مجموعة من المقترحات لمعالجة هذه المشكلة ومن بينها توزيع قطع الاراضي السكنية وبشكل دوري ومنتظم مما يساعد على تحقيق التنمية السكنية والحضرية المستدامة .

الكلمات المفتاحية : (مشكلة السكن ، الوحدات السكنية ، التجزئة السكنية ، السكن المنفرد ، خدمات البنى التحتية)

الشهادة دكتوراة / جغرافية بشرية

اللقب العلمي / م . د

مكان العمل / جامعة سامراء / كلية التربية / قسم الجغرافية



المقدمة:

ان تجزئة قطع الاراضي والمساكن الى وحدات سكنية وقطع اراضي اصغر مما كانت عليه هي من المشاكل الحضرية التي اخذت تظهر بشكل واضح وملفت للنظر ، اذ لم تكن هذه الظاهرة مألوفة من قبل ولكن اخذت تنتشر بشكل واسع وفي اغلب بلدان العالم ولاسيما دول العالم الثالث ومنها بلدنا العراق وذلك لوجود تباين كبير بين حجم العرض والطلب على السكن ، اذ تعاني اغلب المدن اليوم من وجود نقص كبير في حجم المعروض من المساكن وزيادة كبيرة في حجم الطلب عليها ، لذا اقدم قسم كبير من سكان المدن على تقسيم وتجزئة وحداتهم السكنية الى مساكن صغيرة نتيجة لوجود مجموعة من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية والتخطيطية والادارية مما تسببت هذه الظاهرة في زيادة اعداد الوحدات السكنية بشكل كبير يفوق الاعداد التي تم تحديدها بموجب المخطط الاساسي للمدن والتي ادت الى تزايد اعداد السكان وارتفاع معدلات الاكتضاض والاحتشاد السكاني بشكل يفوق الطاقة الاستيعابية لتلك الاحياء او المدن على تحمل اكبر عدد من السكان مما تسبب في ارتفاع معدلات الطلب على الخدمات وبكل انواعها من (الخدمات المجتمعية وخدمات البنى التحتية) اذ اصبحت ادارة الخدمات عاجزة عن تلبية حاجة السكان في الحصول على ابسط حقوقهم الحضرية المقررة وفق المعايير التخطيطية وحسب ما معمول به عالمياً وبالتالي تسببت في خلق حالة من الازدحام وتدهور في المشهد الحضري ناهيك عن ارتفاع معدلات التلوث البيئي والبصري والضوضاء والاختناقات المرورية وغيرها من المشاكل الاخرى.



المحور الأول

الاطار النظري

اولاً :- مشكلة البحث:

تتمحور المشكلة الرئيسية للبحث في (ارتفاع معدلات تجزئة واقتسام المساكن الى وحدات سكنية صغيرة تقتصر الى اغلب جوانب الراحة والاستقرار) من هذه المشكلة يمكن طرح مجموعة من التساؤلات والتي يمكن ان نبينها على النحو الاتي:

- 1 - ماهي اهم اسباب تجزئة قطع الاراضي والمساكن في مدينة تكريت ؟
- 2 - ما مدى اثر التجزئة على واقع المدينة العمراني والحضري ؟
- 3 - هل اثرت ظاهرة تجزئة قطع الاراضي والمساكن على واقع الخدمات في منطقة البحث ؟

ثانياً : فرضية البحث:

تفترض الدراسة (ان ارتفاع معدلات تجزئة الوحدات السكنية الى مساكن صغيرة هي من الامور المخلة في استقرار سكان المدن وراحتهم النفسية) من هذه الفرضية يمكن ان نتوصل الى مجموعة من الفرضيات الثانوية وكما يأتي :

1 - هناك مجموعة من الاسباب الاقتصادية والاجتماعية والتخطيطية التي ادت الى تجزئة عدد كبير من قطع الاراضي والمساكن في مدينة تكريت.

2 - ان تجزئة قطع الاراضي والمساكن اثرت وبشكل سلبي على المشهد الحضري للمدينة وتسببت في



ظهور اشكال عمرانية متباينة وغير متجانسة .

3 - لقد اثرت تجزئة قطع الاراضي والمساكن على واقع الخدمات المقدمة لسكان المدينة وتسببت في نقصانها .

ثالثاً : اهمية البحث :

تكمن اهمية البحث في اجراء التحليل المكاني لظاهرة تجزئة المساكن والكشف عن اسبابها وبيان اهم النتائج والاثار المترتبة جراءها، لاسيما وان ظاهرة التجزئة باتت من المشاكل المنتشرة في اغلب مدن العراق والتي اخذت تتفاقم في الآونة الاخيرة نتيجة لحالات الفوضى والارباك التي مر بها العراق بعد الغزو الامريكي للعراق في عام 2003 وما رافقها من حصار اقتصادي يزيد عن عشر سنوات والتي اثرت على المشهد الحضري للمدن وتسببت في تفاقم مشاكل السكن ومن بينها ارتفاع معدلات العجز السكني نتيجة للابتعاد عن عوامل التنمية وغياب دور الدولة واجهزتها المعنية بالإسكان مما اقدم عدد كبير من السكان الى تجزئة مساكنهم.

رابعاً :- اهداف البحث :

يمكن تحديد اهداف البحث على النحو الاتي:

1 - تحديد نسب واعداد المساكن التي تعرضت للتجزئة والاقتسام في مدينة تكريت نتيجة لعدم وجود برامج تنموية لقطاع السكن .

2 - التعرف على اسباب التجزئة وتباينها المكاني ضمن احياء منطقة البحث .

3 - معرفة اثر تجزئة واقتسام المساكن على الواقع الخدمي في المدينة .



4 - تقديم الحلول المناسبة لمعالجة مشكلة التجزئة بما يساعد على تحقيق التنمية الحضرية المستدامة.

خامساً : منهجية البحث:

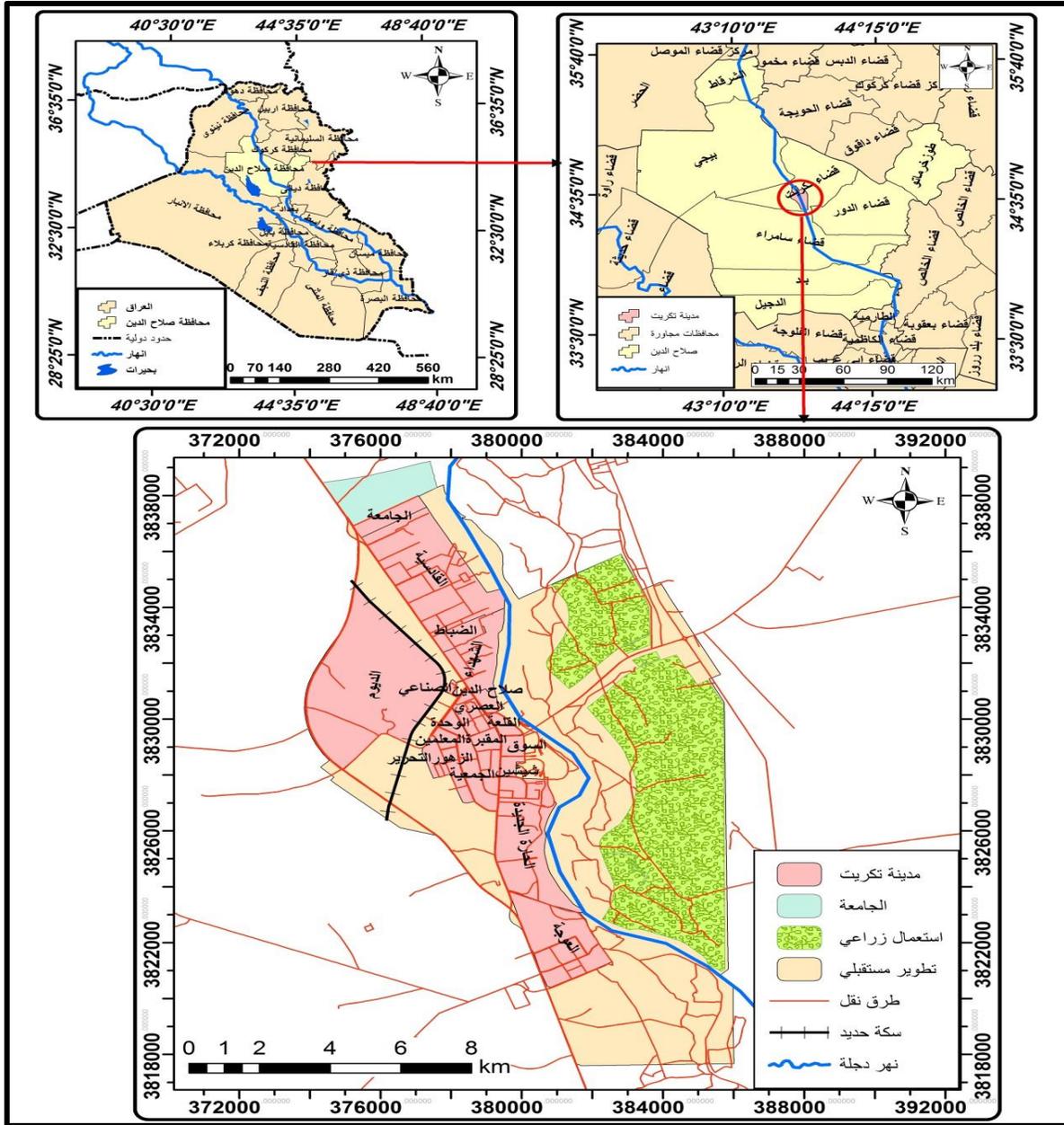
اعتمدت الدراسة على عدد من المناهج التي ساعدت في الوصول الى تحقيق اهداف البحث ومن المناهج التي تم استخدامها هو المهج التاريخي القائم على تتبع المراحل الزمنية التي مرت بها عمليات التجزئة ، وتم اعتماد المهج الوصفي القائم على وصف الظاهرة المدروسة بكل ابعادها ومدى تأثيرها على واقع المدينة الحضري وانعكاسها على راحة السكان ، كما تم استخدام المنهج التحليلي القائم على تحليل المعلومات والإحصاءات المتوفرة والتي تم استحصالتها من خلال الدراسة الميدانية القائمة على المشاهدة والمقابلات الشخصية ومن ثم استخدام المنهج التطبيقي لتمثيل الظاهرة المدروسة بالصور والجدول البيانية والخرائط والتي ساعدت بشكل مجتموع في الوصول الى نتائج البحث .

سادساً : حدود منطقة البحث:

تتمثل حدود منطقة البحث بحدود مدينة تكريت المكونة من (17) حي سكني والواقعة فلكياً بين دائرتي عرض (34 - 34 و 34 - 40) شمالاً وبين خطي طول (37 - 43 و 43 - 43) شرقاً ، يحدها قضاء الدور وقضاء العلم من جهة الشرق ومنطقة الجزيرة وبحيرة الثرثار من جهة الغرب ومن الشمال يحدها قضاء بيجي ومن الجنوب قضاء سامراء (الجنابي ح، 2024 ، ص3) كما موضح في الخارطة (1) ، اما حدود البحث الزمانية فيمكن تحديدها من خلال المؤشرات الحضرية لمنطقة الدراسة لعام 2024 كما مبين في نتائج البحث .



خريطة (1) موقع مدينة تكريت من العراق ومحافظه صلاح الدين لعام 2024





المصدر: بالاعتماد على خارطة العراق الإدارية بمقياس 1/ 25000، وخارطة محافظة صلاح الدين، وخارطة مدينة تكريت لعام 2010م .

المحور الثاني

الخصائص السكانية لمنطقة البحث

ان دراسة خصائص السكان من حيث نموهم وتوزيعهم وكثافتهم وتراكيبهم من الحقائق المهمة التي تحظى باهتمام كبير في مختلف الدراسات الحضرية ولاسيما جغرافية المدن وذلك لأهمية السكان في حياة المدينة ، فالسكان هم الغاية والوسيلة التي يمكن على اساسها التحقق التنمية المكانية المستدامة ، فالعامل البشري هو الاداة الاساسية لتحقيق التطور ، وعلى اساس هذا العامل يتم تحديد حجم القوى العاملة وحجم البطالة وحجم الطلب على الخدمات العامة (الخدمات المجتمعية وخدمات البنى التحتية) ، لاسيما وان حجم السكان وكثافتهم وتوزيعهم المكاني سبب لحدوث مشاكل السكن تارة ونتيجة لتلك المشاكل تارة اخرى (الديمي ق.، 2020 ، ص 342) لذا فإن حجم السكان وخصائصهم المختلفة من العوامل المؤثرة على تجزئة قطع الاراضي والمساكن ضمن احياء مدينة تكريت والتي سيتم دراستها على النحو التالي.

اولاً : نمو السكان:

ان دراسة النمو السكاني من الجوانب المهمة التي تحظى بالاهتمام الكبير في مختلف الدراسات الحضرية وذلك لعلاقتها في العديد من مشاكل المدن ، لاسيما وان اغلب المدن تعاني من ارتفاع معدلات النمو السكاني المتحققة نتيجة للزيادة الطبيعية ولعامل الهجرة (الجبوري ، هلال، 2024 ، ص1168) ، وعلى الرغم من الدور الايجابي للزيادة المتحققة في حجم السكان كون السكان هم الركيزة الاساسية لعملية التنمية الاقتصادية لأنهم يحددون قوة العمل والانتاج (مهدي، 2023)، إلا ان هذه الزيادة قوت تكون عامل سلبي في موضع اخر لان زيادة حجوم السكان يجب ان تقابلها زيادة في برامج التنمية الحضرية اذ يحتاج هؤلاء الى



المزيد من الاراضي والخدمات وفرص العمل المختلفة في الوقت الذي تعاني فيه اغلب مدن العراق من نقص الخدمات وقلة توفر فرص العمل ومساحات الاراضي المخصصة للإسكان مما يتسبب ذلك في ظهور مشاكل السكن ومنها تجزئة المساكن (موضوع الدراسة والبحث) وغيرها من المشاكل الاخرى، والجدول (1) يبين معدلات النمو السكاني لمدينة تكريت للمدة (1997 - 2024) اذ يتضح لنا ان حجم سكان المدينة في زيادة مستمرة فبعد ان كان (66392) نسمة في عام (1997) ازداد ليبلغ (112891) نسمة حسب نتائج السكان المتوقع لعام (2012) وبمعدل نمو (3,3%) ثم اخذ حجم السكان بالزيادة ليصبح (124293) نسمة وبمعدل نمو (2,5%) في عام (2018) ، واستمر حجم السكان بالزيادة ليصبح (144636) نسمة وبمعدل نمو (2,8%) في عام (2024) وبزيادة مطلقة قدرها (20343) نسمة عن التعداد السابق .

ان الزيادة المستمرة في حجم سكان مدينة تكريت على مدى سنوات التعداد رافقها زيادة كبيرة في حجم الطلب والحاجة على توفير السكن وقد اقترنت تلك الحاجة مع قلة المعروض من المساكن نتيجة لعدم توزيع قطع الاراضي السكنية على مستحقيها ولاسيما بعد عام 2003 ، والتي تسببت في ارتفاع اثمان الاراضي بشكل ملفت للنظر اذ اصبح الحصول على قطعة الارض السكنية امر في غاية الصعوبة مما تسبب في تفاقم مشكلة السكن لذا اقدم عدد كبير من سكان المدينة الى تجزئة واقتسام قطع الاراضي والمساكن لتصبح مكان لبناء مسكنين وربما اكثر بعدما كانت مخصصة لبناء مسكن واحد لذا فقد اصبحت مشكلة التجزئة من المشاكل المؤثرة سلباً والتي اثرت على المشهد الحضري وتسببت في خلق اوضاع عمرانية غير متوازنة .



جدول (1) حجم سكان مدينة تكريت للمدة (1977 – 2024)

التعداد	عدد السكان	الزيادة السكانية	معدل النمو %
1997	66392	-	3,5
2012	112891	46499	3,3
2018	124293	11402	2,5
2024	144636	20343	2,8

المصدر: وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للإحصاء، دائرة إحصاء تكريت ، نتائج تعداد عام (1997) وتقديرات اعوام (2012 - 2018 - 2024).

المحور الثالث

مفهوم التجزئة (تعريفها _ اسبابها - اثارها)

اولاً: تعريف التجزئة : هي عملية اقتسام وشطر المساكن الى اكثر من جزء وبمساحة اقل مما كانت عليه لتصبح مكان لسكن اسرة باستقلالية تامة وتعتبر هذه العملية احد الحلول التي يلجئ اليها الافراد للحصول على المسكن بعد ان ضاقت بهم السبل من اجل الحصول على السكن .

ثانياً : اسباب التجزئة

لقد تعددت وتنوعت اسباب تجزئة المساكن في معظم مدن العراق ومنها مدينة تكريت ومن النادر ان نجد عاملاً واحداً يتحكم في تجزئة واقتسام المنازل وقطع الاراضي في تلك المدن وعلى مر الازمان ، فالعملية نسبية فقد يكون لهذا العامل او ذاك اثر كبير اكثر من غيره للقيام بعملية التجزئة في هذا الحي او في حي اخر مما اثرت تلك العوامل بصورة مجتمعة او منفردة و تسببت في تقاوم مشاكل السكن



(الجبوري م، 2023، ص165) والتي دفعت بمجموعة من سكان المدن الى تجزئة واقتسام منازلهم وان من اهم هذه العوامل والاسباب هي العوامل الاقتصادية والاجتماعية والتخطيطية والادارية وغيرها من الاسباب والتي سوف نبينها وعلى النحو الاتي :

أ - الاسباب الاقتصادية :

1- ارتفاع اسعار الأراضي:

تخضع اسعار الاراضي في اي مدينة لمجموعة من المتغيرات ، والتي تعمل على تباينها من منطقة الى اخرى، اذ يعد موقع قطعة الارض من العوامل المهمة في ارتفاع اسعار الاراضي ومن الملاحظ ان قيمة الارض ترتفع في مراكز المدن وتنخفض كلما اتجهنا نحو الاطراف (لطيف ،عبدالله، 2018 ، ص287)، لذا فإن ارتفاع الاسعار المقترن في القرب والبعد عن مراكز المدن يعد من العوامل المؤثرة في ارتفاع معدلات التجزئة فنجد ان الازاضي ذات الاسعار العالية ترتفع فيها معدلات التجزئة كما هو الحال في حي (الوحدة) ، فالمنافسة التي تحدث بين سكان المدينة للحصول على السكن تدفع بأصحاب تلك المساكن الى تجزئتها وتحويلها لسكن اسرتين او اكثر في ضل وجود نقص كبير في المعروض من الازاضي لان عدم وجود قطع الازاضي السكنية يؤدي الى ارتفاع اسعار الازاضي والمساكن وبالتالي تتسبب في تجزئتها واقتسامها ،اذ بلغت نسبة تأثير هذا العامل (28) % من مجموع العوامل المؤثرة في عملية التجزئة كما مبين في جدول (2) .

2- انخفاض مستوى الدخل:

يعد مستوى الدخل من العوامل الاقتصادية المؤثرة في تباين معدلات التجزئة ، وان مستوى الدخل المنخفض يعمل على زيادة معدلات الاقتسام ، فالعلاقة بين مستوى الدخل وارتفاع معدلات التجزئة هي



علاقة عكسية اذ كلما انخفض مستوى الدخل ارتفعت معدلات تجزئة المساكن ، كما ان مستوى الدخل يؤثر في تحديد نوع وحجم المسكن ، لذا فإن مستوى الدخل المرتفع يعد من الجوانب المهمة التي تحد من مشاكل السكن (عزي ، محمد س.، 2024 ص287)، حيث تميل الاسر ذات الدخل المنخفضة الى العيش في المساكن المجزئة ذات المساحات الصغيرة كما هو الحال في حي (الديوم) وذلك لانخفاض المستوى المعاشي لأغلب سكان هذا الحي كون اغلب الاسر هي من الاسر الكادحة والفقيرة وليس لديهم القدرة على شراء وحدات سكنية مستقلة وغير مجزئة فقد بلغت نسبة تأثير هذا العامل (17) % من بين العوامل المؤثرة في حدوث مشكلة التجزئة ، كما مبين في جدول (2).

جدول (2) اسباب التجزئة ومعدلاتها في مدينة تكريت لعام (2024)

ت	سبب التجزئة	%
1	ارتفاع اسعار الاراضي	28%
2	انخفاض مستوى الدخل	17%
3	الايجار والبيع	6%
4	المضاربات العقارية	8%
5	ارتفاع معدلات النمو السكاني	11%
6	تزايد اعداد الاسر	9%
7	التركة والارث	4%
8	الزواج المتعدد	2%
9	اتساع مساحة قطعة الارض	4%
10	موقع قطعة الارض بالنسبة لمركز المدينة	6%
11	عوامل اخرى	5%

المصدر : الدراسة الميدانية ونتائج استمارة الاستبيان ملحق (1).



3 - البيع والايجار :

ان المتاجرة وتحقيق الارباح تعد من العوامل الاقتصادية المؤثرة في ارتفاع معدلات التجزئة ، فقد اقدم عدد كبير من سكان المدينة الى تجزئة مساكنهم الكبيرة الى وحدات سكنية اصغر لغرض بيعها او تأجيرها وذلك من اجل الحصول على المردودات المالية المتحققة عن البيع او الايجار مما يتسبب في تباين اسعارها والتي تنعكس سلباً على الحالة الاقتصادية والمعاشية للأفراد الذين يقومون باستئجار تلك المنازل او يرغبون بشرائها (الامير، 2022 ، ص526)، كما يتم تجزئتها وتغيير استعمال قسم منها لتصبح محلات تجارية او الصناعية او مؤسسات صحية وغيرها من الاستعمالات الحضرية الاخرى ،والجدول (2) يبين نسبة تأثير هذا العامل اذ بلغت (6) % من بين العوامل الاخرى.

4 - المضاربات العقارية (دور اصحاب مكاتب العقار) :

لقد كان للمضاربات العقارية كغيرها من العوامل الاخرى دور كبير في ارتفاع معدلات تجزئة واقتسام قطع الاراضي والمساكن اذ نجد ان هناك رواج وانتعاش كبير في سوق الاراضي والعقارات فالتجار واصحاب مكاتب بيع الاراضي والعقارات يقومون بشراء قطع الاراضي والمساكن واحتكارها لغرض تجزئتها وبيعها على اكثر من مشتري فهم يزينون للمشتري جودة الارض من حيث موقعها ومساحتها لاسيما وان اغلب سكان المدن هم من ذوي الدخل المحدود الذين يبحثون عن قطع الاراضي والمساكن المجزئة لعدم قدرتهم على شراء الدور والاراضي الكاملة نتيجة لانخفاض قدراتهم الشرائية وهذا ما ادى الى انتشار ظاهرة التجزئة ، اذ تشكل نسبة تأثير هذا العامل بحوالي (8) % من مجموع العوامل المؤثرة في ظهور مشكلة التجزئة .



ب- الاسباب الاجتماعية :

1- ارتفاع معدلات النمو السكاني :

يقصد بالنمو السكاني الزيادة الحاصلة في حجم السكان نتيجة لارتفاع معدل الولادات عن الوفيات فضلاً عن ارتفاع معدلات الهجرة، لاسيما وأن ارتفاع معدلات نمو السكان من الظواهر الديموغرافية التي تؤثر على الواقع السكاني وتتسبب في حدوث الكثير من المشاكل الحضرية كالضغط على الخدمات بصورة عامة فضلاً عن دورها في تفاقم مشاكل السكن نتيجة للنمو السكاني المتسارع ومن المعلوم ان الزيادة في حجم السكان ينبغي ان تقابل بزيادة الانشطة الحضرية المختلفة ولاسيما توفر السكن ، لذا فإن زيادة حجم سكان مدينة تكريت رافقها زيادة في الطلب على السكن في الوقت الذي تعاني فيه المدينة من النقص في قطع الاراضي لمواجهة زيادة السكان الامر الذي دفع بعدد كبير من سكان المدينة الى تجزئة المساكن وتحويلها الى مساكن اصغر لسد العجز السكاني اذ بلغت نسبة تأثير هذا العامل (11) % من مجموع تأثير العوامل الاخرى في المدينة.

2- تزايد اعداد الاسر:

ان التزايد في اعداد الاسر من العوامل الاجتماعية المؤثرة على السكن وان تزامم واكتضاض الاسر الى اسرتين او ثلاثة وربما اكثر في المسكن الواحد تؤثر بشكل سلبي كونها تتسبب في ارتفاع معدلات العجز السكاني الناتج عن زيادة اعداد الاسر ونقص في اعداد المساكن وهذا بدوره يعمل على زيادة حجم الفجوة مما يؤدي الى حدوث التجزئة السكنية لمقابلة الزيادة في اعداد الاسر (عباس ، محمد من.، 2011 ، ص7) لاسيما وان اغلب الاسر حديثي الزواج تبحث عن الاستقرار والعيش على انفراد لرغبتها بالانفصال عن الاهل والسكن في بيوت مستقلة ، وهذا ما دفع عدد كبير من الاباء الى تجزئة مساكنهم واقتسامها لتوفير السكن لابنائهم ، والجدول (2) بين اثر هذا العامل اذ بلغت نسبة تأثيره حوالي (9) % من تأثير العوامل الاخرى.



3 - التركة والارث :

تعد التركة والارث من العوامل الاجتماعية المؤثرة في ارتفاع معدلات تجزئة المساكن ، فالميراث من الحقوق الشرعية التي اقرها الاسلام، اذ يظهر تأثيره بشكل واضح عندما يتم تقسيم املاك الوالدين اثناء حياتهم او بعد الوفاة ففي بعض الاحيان يعمد الاباء الى تقسيمها قبل وفاتهم تجنباً لحدوث المشاكل بين الابناء ليأخذ كل منهم نصيبه من الميراث مما تتعرض تلك المساكن او الاراضي الى التجزئة والاقتسام (الذهبي، 2022 ، ص368) ، فقد شكلت نسبة تأثير هذا العامل (4%) من بين عوامل التجزئة واسبابها.

4- الزواج المتعدد:

ان تعدد الزوجات او ما يسمى بالزواج المتعدد من المشاكل المؤثرة على الواقع السكني والذي يؤدي الى ارتفاع معدلات التجزئة ، ونتيجة لتعدد وتكرار مثل هذه الحالات يقدم الزوج الى اقتسام المنزل بين الزوجات في بعض الاحيان او يقوم باستئجار مسكن مجزئ في احيان اخرى اذ تبلغ نسبة تأثير هذا العامل (2) % من مجموع تأثير العوامل الاخرى .،

ج - العوامل المتعلقة بقطع الارضي ومواقعها :

1- اتساع مساحة قطع الاراضي والمنازل:

تعد مساحة قطع الارضي السكنية والمنازل من الجوانب المؤثرة في عملية التجزئة ، فوجود المنازل وقطع الاراضي ذات المساحات الواسعة تكون عامل مشجع تمكن السكان من تقسيمها لبناء وحدتين سكنيتين او اكثر توافقاً مع تطور الوظيفة السكنية ومشاكلها القائمة ، وبذلك يقوم رب الاسرة الى تجزئة المسكن او قطعة الارض الى مساحات اقل لغرض بيعها او لأنشء أنشطة تجارية او لبناء وحدات سكنية لغرض التأجير او لسكن الابناء بغض النظر عن مدى ملائمتها للعيش والاستقرار من النواحي الوظيفية والصحية والبيئية وذلك لصغر الفضاءات وقلة وصغر منافذ الانارة والتهوية ، فضلاً عن التغير والتشوه في الجوانب



الجمالية لواجهات الوحدات السكنية (رزوقي ، صالح، 2017 ، ص9) ، فالمعايير الاسكانية تختلف من دولة الى اخرى ومن مستوطنة حضرية الى مستوطنة ريفية ، فقد حددت منظمة الصحة العالمية مساحة قطعة الارض المخصصة لبناء مسكن لأسرة واحدة تتكون من (3 - 5) افراد بنحو 260م² على ان لا تقل مساحة البناء عن 123م² والباقي من الارض يخصص كحديقة لذلك المسكن (الجبوري ر، الجبوري .، 2021 ، ص363) ، فقد شكلت نسبة التأثير لهذا العامل (4%) من بين تأثير العوامل الاخرى .

2- موقع قطعة الارض او المنزل بالنسبة لمركز المدينة واطرافها ووجود الاسواق:

من المشاكل الاخرى التي تساعد على تجزئة الوحدات السكنية هو القرب والبعد ما بين مركز المدينة واطرافها ووجود الاسواق ، فبالنسبة الى تأثير هذا العامل فقد وجدت الدراسة الميدانية للمشكلة المبحوثة في مدينة تكريت هو قيام عدد كبير من سكان المدينة ممن يسكنون بالقرب من مركز المدينة بتجزئة وبيع او تأجير قسم من وحداتهم السكنية او اللجوء الى فتح المشاريع التجارية والخدمية او عرض جزء منها للإيجار للحصول على المردودات المالية المتحققة من بيعها او تأجيرها او استثمارها (الجبوري ، القيسي، 2021 ، ص98) وقد شكلت نسبة تأثير هذا العامل حوالي (6) % من حجم تأثير العوامل الاخرى كما في احياء (العصري ، المعلمين ، الوحدة ، الجمعية ، الزهور) لوقوعها في مركز المدينة .

ج - وهناك اسباب وعوامل اخرى تسببت في حدوث عمليات التجزئة والتي يمكن ان نسبة تأثيرها في ارتفاع معدلات التجزئة حوالي (5%) بصورة مجتمعة والتي يمكن ان نبينها على النحو الاتي :

1- غياب دور الدولة وعدم وجود ساسة اسكانية لمعالجة مشاكل السكن عن طريق توزيع قطع الاراضي السكنية او من خلال بناء المجمعات السكنية الافقية او العمودية مع الاخذ بنظر الاعتبار الاهتمام بالمجمعات السكنية العمودية وذلك لاستنفاد اغلب الاراضي الحضرية في المدن .

2- انحسار دور الجهات التشريعية والرقابية المعنية بتنظيم المدن ولاسيما بعد عام 2003 ، اذ اخذت مظاهر التجزئة تنتشر بشكل واسع في اغلب مدن العراق ومنها مدينة تكريت.



3- ضعف سلطة القانون وعدم محاسبة المخالفين والمتجاوزين على الضوابط الخاصة بتنظيم المدن.

ثالثاً : آثار التجزئة:

هناك جملة من الآثار الاجتماعية والاقتصادية والبيئية الناتجة عن ظاهرة تجزئة وتقسيم المساكن والتي لقت بظلالها على الواقع السكني في منطقة البحث وتسببت في تدني المشهد الحضري برمته لاسيما وان الوحدات السكنية المجزئة تعد انتهاك لحقوق السكان ومن هذه الآثار :

- 1 - التباين في اسعار الاراضي والعقارات وعدم استقرارها من منطقة الى اخرى ومن حي سكني الى اخر ضمن احياء مدينة تكريت .
- 2 - الضغط على منظومة الخدمات العامة في المدينة وعدم قدرتها على مواجهة وتلبية حجم الطلب المتولد عليها نتيجة لارتفاع معدلات الكثافة السكانية والسكنية .
- 3 - الاختناقات المرورية وازدحام الشوارع واكتضاضها بالمارة من السابلة والسيارات نتيجة لارتفاع كثافة السكان الناتج عن تكديس الاسر في مساكن صغيرة تفوق الطاقة الاستيعابية لتلك المساكن .
- 4 - التشوهات والمخاطر البيئية والصحية بسبب تراكم النفايات وبكل انواعها الصلبة والسائلة نتيجة لزيادة اعداد المساكن بسبب ارتفاع معدلات التجزئة الناتجة عن ارتفاع معدلات النمو السكاني.
- 5 - تدهور الجوانب البيئية في المدينة نتيجة تناقص الحدائق والمناطق الخضراء العامة والخاصة لاسيما وان هذه الاماكن تعمل على تلطيف الاجواء وتحمي المدينة من التلوثات الداخلية والخارجية كما تعمل على تحقيق التوازن البيئي .
- 6 - اختناق فضاءات المدينة واماكنها العامة نتيجة لتكدس الاسر واحتشادها في وحدات سكنية صغيرة لاتتوافق او تنطبق عليها المعايير .



7 - التبدل الوظيفي وتغيير الاستعمال لعدد من الوحدات السكنية وتحويلها من الاستعمال السكني الى الاستعمالات الاخرى كالتجارية والخدمية وغيرها من الاستعمالات.

المحور الرابع

التحليل المكاني لخصائص التجزئة ومظاهرها في مدينة تكريت

تتباين معدلات التجزئة من منطقة الى اخرى ومن حي سكني الى اخر وذلك لمجموعة من الاسباب التي تم ذكرها في السابق ، اذ نجد ان اسباب التجزئة تكاد تكون متشابهة في معظم احياء المدينة ، إلا ان حجم التجزئة ومعدلاتها تتباين من حي سكني لأخر (ربيع ، 2020 ، ص208) والجدول (3) والخارطة (2) يبينان حجم التجزئة في مدينة تكريت لعام (2024) فقد بلغت (1449) مسكن مجزئ من مجموع مساكن المدينة البالغة (16812) مسكن والموزعة على (17) حي سكني وقد جاء حي (القادسية) في المرتبة الاولى بعدد مساكنه المجزئة البالغة (247) مسكن وبنسبة (17%) من مجموع المساكن في المدينة ، بينما جاء حي (الحارة الجديدة) في المرتبة الاخيرة في حجم التجزئة البالغة (8) مسكن وبنسبة (0,5%) من مجموع المساكن المجزئة ، يستثنى من هذا التصنيف حي العوجة لصعوبة الدخول الى هذا الحي كونه من الاحياء الخالية من السكان بسبب عمليات التهجير نتيجة للظروف الامنية التي مرت فيها المنطقة .

اما بقية الاحياء فتتباين فيها احجام التجزئة ومعدلاتها بحسب الاسباب التي تم ذكرها في صفحات البحث والتي يمكن ان نبينها ضمن مجموعة من الفئات وكما يأتي:

1- الفئة الاولى : وهي الاحياء التي تكون فيها معدلات التجزئة عالية جداً تتراوح ما بين (17 - 12,8%) وتظم احياء (القادسية ، الديوم) وبنسب (17 , 14,6) %بحسب الترتيب ، ان ارتفاع



معدلات التجزئة ضمن هذه الاحياء يعود الى مجموعة من الاسباب والتي من بينها تدني المستوى المعاشي للسكان نتيجة لانخفاض مستوى الدخل من جهة وارتفاع اسعار الاراضي والعقار من جهة اخرى فضلاً عن ارتفاع معدلات النمو السكاني وزيادة العجز السكني ، مما دفع بعدد من سكان هذه الاحياء الى تقسيم مساكنهم لتصبح سكن لأكثر من اسرة واحدة.

2- الفئة الثانية : وهي الاحياء التي تكون معدلات التجزئة فيها عالية تتراوح ما بين (7,12 - 6,9) % وتظم حي (المعلمين) اذ تبلغ نسب التجزئة ضمن هذا الحي (2,11) % ان ارتفاع معدلات التجزئة ضمن هذه الحي يعود الى الدافع المادي وتحقيق الارباح كونه من الاحياء المغلقة التي استفذت جميع الاراضي السكنية فيه فلم تعد هناك قطع اراضي شاغرة يمكن بناؤها مما يضطر اغلب ارباب الاسر الى تجزئة مساكنهم وتقسيمها على الابناء لان اسر هذا الحي يغلب عليها الطابع العشائري التي تفضل السكن على شكل مجاميع حسب ارتباطاتهم الاسرية التي تغلب عليها اواصر القرابة ، فضلاً عن ارتفاع اسعار الاراضي في عموم احياء المدينة.

3 - الفئة الثالثة : هي الاحياء السكنية التي تكون معدلات التجزئة فيها متوسطة تتراوح ما بين (5,9 - 5,6) % وتتمثل في احياء (ششين ، العصري) فقد بلغت نسبة التجزئة (6,8 , 1,9) % على التوالي، وعلى الرغم من كون ظاهرة التجزئة من الظواهر الدخيلة وذات الاثر السلبي على الواقع الحضري للمدن إلا انها في بعض الاحيان قد يكون لها دور في معالجة مشاكل السكن المتمثل بتزاحم الاسر الى اكثر من اسرة في المسكن الواحد .

4 - الفئة الرابعة : وتظم الاحياء السكنية التي تكون معدلات التجزئة فيها واطنة تتراوح ما بين (4,6 - 3,3) % وتتمثل في احياء (صلاح الدين ، الجامعة ، الجمعية ، التحرير ، البلديات ، الشهداء ،



الضباط) وبنسبة تجزئة تبلغ (6 , 5,2 , 5,1 , 4,7 , 4,7 , 3,9 , 3,8) %

5 - الفئة الخامسة : وتظم الاحياء التي تكون فيها معدلات التجزئة واطنة جداً تتراوح ما بين (3,2 - 0) % وتتمثل في احياء (القلعة ، الزهور ، الوحدة ، الحارة الجديدة) اذ تبلغ معدلات التجزئة فيها (2,3 , 2,2 , 1,1 , 0,5) % على الترتيب ان انخفاض معدلات التجزئة ضمن هذه الاحياء مقارنة بالاحياء السابقة يعود الى ان هذا الاحياء هي من الاحياء الراقية التي يسكنها اغلب اصحاب الكفاءات وميسوري الحال واصحاب الدخل العالية من الاسر التي تبحث عن اماكن تليق بمستواهم الاقتصادي والاجتماعي والثقافي، لاسيما وان الاسر ضمن هذا الحي هي من الاسر النووية التي تتبع سياسة خفض الانجاب وبالتالي انخفاض معدلات النمو السكاني مما تكون معدلات التجزئة ضمن هذا الاحياء قليلة ، والجدول (3) والخارطة (2) يبينان حجم التجزئة ومعدلاتها ضمن احياء مدينة تكريت.

جدول (3) عدد المساكن الكلي وعدد المساكن المجزئة والغير مجزئة في مدينة تكريت لعام 2024

ت	اسم الحي	عدد المساكن حسب التصميم	%	المساكن الغير مجزئة	%	المساكن المجزئة	%
1	صلاح الدين	763	4,5	676	4,4	87	6
2	البلديات	497	2,9	429	2,8	68	4,7
3	الشهداء	372	2,2	315	2	57	3,9
4	القلعة	638	3,8	604	3,9	34	2,3
5	الحارة	509	3	501	3,3	8	0,5
6	الضباط	441	2,6	392	2,5	49	3,8
7	العوجه	452	2,7	452	2,9	-	-
8	المعلمين	1153	6,9	991	6,4	162	11,2
9	الوحدة	212	1,3	195	1,3	17	1,1
10	التحرير	805	4,8	736	4,8	69	4,7
11	الديوم	729	4,3	517	3,4	212	14,6



9.1	132	11.3	1731	11.1	1863	العصري	12
5.1	74	13.5	2049	12.6	2123	الجمعية	13
2,2	32	2.2	347	2.3	379	الزهور	14
17	247	19.5	2996	19.3	3243	القادسية	15
8.6	125	12.1	1853	11.8	1978	ششين	16
5.2	76	3.7	579	3.9	655	الجامعة	17
100	1449	100	15363	100	16812	المجموع	

المصدر :

- 1- وزارة البلديات والاشغال العامة ، مديرية بلديات صلاح الدين ، بلدية تكريت ، بيانات بأعداد قطع الاراضي والمساكن لعام 2024 .
- 2- الدراسة الميدانية لعام 2024 بالاعتماد على استمارة الاستبيان.



الاستنتاجات:

- 1- انتشار ظاهرة تجزئة المساكن نتيجة لإرتفاع معدلات العجز السكني بسبب تزايد اعداد الاسر وتناقص اعداد المساكن والتي كان لها السبب المباشر في ارتفاع معدلات لتجزئة
- 2- ارتفاع معدلات الكثافة السكانية نتيجة لازدياد الطاقة الاستيعابية للمساكن بعد تجزئتها الى اكثر من مسكن في الوقت الذي كانت فيه تلك المساكن مخصصة لسكن اسرة واحدة .
- 3- شكلت ظاهرة تجزئة المساكن وقطع الاراضي ما نسبته (8,6) من مجموع مساكن منطقة البحث التي تم تحديدها بموجب المخططات والتصاميم الاساسية المعدة للمدينة.
- 4- غياب النظرة الجمالية لعناصر التصاميم المعمارية للمباني السكنية وظهورها بأشكال معمارية متباينة .
- 5- على الرغم من كون عملية التجزئة هي حلول مؤقتة لمعالجة مشكلة عجز السكن ، إلا ان هذه الظاهرة تسببت في كثير من المشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة والمتمثلة بارتفاع معدلات التلوث البيئي والبصري وغيرها من المشاكل .
- 6- لقد تبين لنا من خلال نتائج الدراسة الميدانية والمقابلات الشخصية مع عدد من ساكني المساكن المجزئة ان اغلب تلك الاسر تشعر بفقدان الراحة والاستقرار نتيجة لصغر فضاءات تلك المساكن.

المقترحات:

- 1- اصدار القوانين والتشريعات التي تمنع ظاهرة تجزئة المساكن وفرض الغرامات المالية على المخالفين الذين يقومون بعملية التجزئة والتي تسببت في نقص الخدمات وشوهت واقع المدينة الحضري .
- 2- على دائرة بلدية المدينة اخذ دورها كسلطة تشريعية ورقابية تقوم بمحاسبة من يقومون بتجزئة قطع المساكن او اي جزئ منها لما تخلفه من اثار سلبية على البيئة الداخلية والخارجية لتلك المساكن.
- 3- فرز قطع الاراضي السكنية وتوزيعها بشكل دوري ومنتظم على شرائح المجتمع المشمولة بتوزيع قطع الاراضي مما يعمل على تقليل معدلات عجز السكن .



- 4- على الجهات المعنية بتنظيم المدن اخذ دورها الكامل في المحافظة على اسعار العقار وعدم تركها بيد التجار والمضاربين بتلك الاسعار.
- 5- تفعيل الدور الاعلامي المتمثل بالقنوات الفضائية ومواقع التواصل الاجتماعي لنبذ فكرة تجزئة المسكن وتحجيمها والحيولة دون تقاومها.
- 6- تفعيل دور القطاعات الحكومية والخاصة لبناء المجمعات السكنية الافقية والعمودية مما يساعد على توفير السكن والحيولة دون تجزئة المساكن .

ملحق (1) استمارة المسح الميداني

اخي الكريم تحية طيبة

ان الاستمارة التي بين أيديكم هي لإنجاز متطلبات البحث الموسوم (التحليل الجغرافي لأسباب تجزئة المساكن في مدينة تكريت واثرها على واقع المدينة الحضري) وذلك لمعرفة اسباب تجزئة المساكن في مدينة تكريت من اجل وضع الحلول المناسبة لها ، لذا نرجو من حضراتكم الاجابة عليها.

الباحث

.....

- 1- اسم الحي السكني 2- تاريخ بناء الوحدة السكنية 3- مساحة قطعة الارض السكنية 4- مساحة البناء..... 5- عدد طوابق الوحدة السكنية 6- هل توجد حديقة للوحدة السكنية 7- عدد الغرف في الوحدة السكنية 8- عدد الاسر في الوحدة السكنية..... 9- عدد افراد ال.....

1- مهنة رب الاسرة _ كاسب () ، موظف () ، متقاعد ()

هل تم تجزئة المسكن (نعم) - (كلا) اذا كان الجواب نعم فما هي اسباب التجزئة

أ- اسباب اقتصادي / أ - ارتفاع اسعار الاراضي () ، ب - انخفاض مستوى الدخل () ،



- ج - البيع او الايجار () د - المضاربات العقارية ()
ب - اسباب اجتماعية / أ - ارتفاع معدلات النمو السكاني () ، ب - تزايد اعداد الاسر () ،
ج - المشاكل الاسرية () ، د - التركة والميراث () ، هـ - الزواج المتعدد ()
ج - اسباب تتعلق بقطعة الارض ومتغيراتها / أ - كبر مساحة المنزل او قطعة الارض () ، ب -
موقع المسكن بالنسبة لمركز المدينة واطرافها ()

المصادر:

- 1- لطيف ، بشير ابراهيم . احمد، اريج بهجت ، عبدالله ، سيناء عدنان. (2018). **ظاهرة تجزئة وتقسيم الوحدات السكنية في مدينة بغداد ، دراسة مقارنة للآثار السلبية على سكان الوحدات المقسمة . مجلة الباحث . العدد السابع والعشرون.**
- 2- الجنابي ، حنين موفق هوير. (2024). **التمثيل الكارتوگرافي للثافة السكانية في مدينة تكريت للمدة (1997 - 2023). رسالة ماجستير . كلية الاداب . جامعة تكريت.**
- 3 - عبد الامير ، دنيا وحيد. (2022). **تداعيات تجزئة الوحدات السكنية في حي التأميم (منطقة البياع) واثارها السلبية على سكان منطقة الدراسة . مجلة كلية اليرموك . العدد (5) . ج 2 . المجلد 18 . تشرين الثاني .**
- 4 - الجبوري ، رائد احمد يوسف . العبيدي ، نظير احمد هلال. (2024). **دور الذكاء الصناعي في تحقيق التنمية السياحية في مدينة كركوك لعام 2024 . مجلة جامعة كركوك للدراسات الانسانية . المجلد 19 . العدد الثاني . الجزء الثاني .**
- 5 - الجبوري ، رائد احمد يوسف . الجبوري ، صقر محمد احمد . (2021). **تحليل الوظيفة السكنية لمدينة الحمدانية (قره قوش). مجلة جامعة كركوك للعلوم الانسانية . المجلد 16 . العدد 2 .**



- 6 - غزي ، سجي خليل اسماعيل غزي . محمد ، وسام متعب. (2024). ظهور وانتشار التجزئة السكنية في مدينة بعقوبة . مجلة ديالى للبحوث الانسانية . العدد 99 . المجلد 1 . اذار .
- 7 - عباس ، سناء ساطع عباس ، محمد ، فرح غازي. (2011). مؤثرات اعادة الافراز السكني دراسة تحليلية لمنطقة شارع فلسطين للفترة 2006-2010. المجلة العراقية للهندسة المعمارية . المجلد 7 . العدد 22.
- 8 - نصر ، عامر راجح . مهدي ، مازن علي مهدي. (2023). اثر خصائص السكان في التنمية المكانية لقضاء الحسينية في محافظة كربلاء. مجلة العلوم الانسانية . كلية التربية للعلوم الانسانية . المجلد 14 . العدد الرابع . كانون الاول.
- 9 - رزوقي ، غادة موسى . صالح ، امنة باسم محمد. (30 ايلول, 2017). ظاهرة تقسيم وتحويل المسكن المنفرد في بغداد بعد 2003. مجلة الهندسة . المجلد 23 . العدد 9.
- 10 - الذهبي ، قادسية حسين جاسم . (2022). المعايير التخطيطية لانقسام الوحدات السكنية لحي الحبيبية (محلة 535 انموذجاً) . مجلة نسق . مجلد 35. العدد 7.
- 11 - الدليمي ، قيصر عبدالله احمد ا. (2020). التحليل الجغرافي لواقع السكان والاسكان في مدينة الرمادي لعام 2020 والتوقعات المستقبلية . مجلة الجامعة العراقية. العدد 61. ج 2.
- 12 - الجبوري ، محمد حسين غضبان. (2023). التحليل المكاني لعوامل تغير تقسيم الاراضي الحضرية واثرها على استعمالات الارض في مدينة سامراء . اطروحة دكتوراة. كلية التربية . جامعة تكريت .
- 13 ، ربيع ، محمد صالح . (اذار , 2020). تجزئة الوحدات السكنية في مدينة بغداد بحث تطبيقي



*Kirkuk University Journal
of Humanities Studies*
مجلة جامعة كركوك للدراسات الإنسانية



عدد خاص بنشر وقائع المؤتمر العلمي الثالث (العلوم الإنسانية أساس الإرتقاء الفكري للمجتمع للمدة 1-2 - حزيران 2025)

لمدينة الشعب. مجلة الاداب. العدد 132.

14 - الجبوري ، نور منذر حسن . القيسي ، رفل طالب ابراهيم ا. (كانون الاول, 2021). الاسباب التي تؤثر في تجزئة الوحدات السكنية في بلدية الكاظمية وانعكاساتها العمرانية . مجلة العلوم الاسلامية الجامعة العراقية. العدد 29 . المجلد 1 .

