

## العجز السكني المتوقع في مدينة تكريت ٢٠٢٠-٢٠٣٠

م. د. سعدي عبدالله أحمد

جامعة تكريت/ كلية الآداب/ قسم الجغرافية التطبيقية

(قدم للنشر في ٢٧/٤/٢٠٢١ ، قبل للنشر في ٢٣/٦/٢٠٢١)

### المستخلص

تعد مشكلة السكن في العراق بصورة عامة ومنطقة الدراسة بشكل خاص من أبرز المشاكل التي يعاني منها البلد ، وعلى الرغم من الاجراءات والمبادرات التي اعتمدها الدولة لحل تلك المشكلة من بناء المجمعات السكنية وتوزيع قطع الاراضي او توفير قروض الاسكان ، إلا أن تلك الاجراءات لم تقدم حلول جذرية لتلك المشكلة ، ومن هذا المنطلق جاء موضوع البحث الذي يهدف الى ايجاد حلول جذرية لمشكلة السكن من خلال الاعتماد على استراتيجية شاملة لهذا الموضوع تكون كفيلة بالقضاء على أزمة السكن بشكل نهائي ، توصلت الدراسة الى ان العجز السكني العددي في مدينة تكريت بلغ (٤٠٦٢) وحدة سكنية ، مقابل عجز نوعي بلغ (٨٨٩) وحدة سكنية وبعجز كلي بلغ (٤٩٥١) وحدة سكنية، وعدد الوحدات المطلوب بناءها للمدة ٢٠٢٠-٢٠٣٠ (١١٠٤٧) وحدة سكنية ، بينما بلغ حجم العجز السكني المتوقع عام ٢٠٣٠ (٤٩١٣) وحدة سكنية ، وقدمت الدراسة عدد من المقترحات لحل هذه المشكلة منها تشكيل مجلس أعلى للإسكان في المحافظة يتكون من عدد من التخصصات يضع الخطط والسياسات الاسكانية لمعالجة العجز السكني ، ودعم صندوق الاسكان والتمويل المصرفي ودعم الصناعات السكنية وخاصة بالقطاع الخاص ، واكمال المشاريع الاسكانية المتوقفة في المدينة وخاصة مجمع الشقق السكنية في حي القادسية وتوزيعه على اصحاب الدخل المحدود وبأقساط مريحة والتخطيط لإنشاء مجمعات اخرى على غرار هذا المشروع .



## **The expected housing deficit in Tikrit 2020-2030**

Dr . Saadi Abdullah Ahmed

Tikrit University/ College of Arts/ Department of Applied Geography

### **ABSTRACT**

The housing problem in Iraq in general, and the study area in particular, is one of the most prominent problems that the country suffers from, and despite the measures and initiatives adopted by the state to solve this problem of building housing complexes, distributing plots of land or providing housing loans, these measures did not provide radical solutions. To that problem, and from this standpoint came the topic of research that aims to find radical solutions to the housing problem by relying on a comprehensive strategy for this The issue is capable of eliminating the housing crisis permanently, the study found that the numerical housing deficit in Tikrit reached (4062) housing units, in exchange for a qualitative deficit of (889) housing units and a total deficit of (4951) housing units, and the number of units required to be built for the period 2020-2030 (11047) housing units, while the size of the expected housing deficit in 2030 reached (4913) housing units, and the study made a number of proposals to solve this problem, including the formation of A higher council for housing in the governorate consists of a number of specializations that set housing plans and policies to address the housing deficit, support the housing fund and bank financing, support housing industries, especially in the private sector, complete the stalled housing projects in the city, especially the apartment complex in the Qadisiyah neighborhood, and distribute it to those with limited income and in comfortable installments. And planning to construct other complexes similar to this project.

## المقدمة

تعد مشكلة السكن من المشاكل الأساسية للشعوب ، لهذا تهتم بها معظم الدول المتقدمة ، إذ تعطى الأفضلية على مشكلة الضمان الاجتماعي والاقتصادي وعلى المسألة التعليمية ومسألة استعمالات الأرض الحضرية وتخطيطها وعلى تكاليف المعيشة الأساسية ، إن مشكلة السكن ليست سهلة ، بل عملية شاملة ومعقدة وهي ليست حديثة العهد ، ونظرا لأهميتها فقد طرحت في المؤتمرات الدولية ومنها مؤتمر المستوطنات البشرية الذي عقد في مدينة استكهولم عام ١٩٧٦ وأعطاه أهمية استراتيجية لكون الزيادة المتوقعة في حجم السكان كبيرة تفوق الزيادة في عدد الوحدات السكنية كما في مدينة تكريت ، وفي هذا البحث تم دراسة الواقع الاسري والسكني لعام ٢٠٢٠ وبيان حجم العجز السكني فيها وعلى مستوى الاحياء السكنية ، ثم بيان التوقعات المستقبلية لحجوم الاسر والسكن وعدد الوحدات السكنية المطلوب بناءها لغاية عام ٢٠٣٠ لتكون لكل اسرة وحدة سكنية ، مع بيان عدد الوحدات السكنية المتوقعة وبمعدل افتراضي ٣% سنوياً للسكن و٢% للسكان ، ومع هذا فسيكون هناك عجز سكني في المدينة مما يستوجب رفع معدلات النمو السكني الى ٤-٥% سنوياً للوصول الى الهدف بامتلاك كل اسرة وحدة سكنية وذلك بوضع خطة اسكانية جادة وهادفة مع تسهيل بناء المجمعات السكنية لذوي الدخل الواطئة والاهتمام بالتمويل الاسكاني والصناعات السكنية ، وهذا يعني تنشيط القطاع السكني وهو من القطاعات الاقتصادية المهمة .

## أولاً:- مشكلة البحث

- يمكن صياغة مشكلة البحث بالمقولة التالية ( هناك عجز سكني في مدينة تكريت للمدة ٢٠٢٠ - ٢٠٣٠ ) ، وفي ضوء ذلك يمكن صياغة عدد من المشاكل الثانوية وهي :
- ١- ما هو حجم العجز السكني في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٠ والعجز المتوقع لعام ٢٠٣٠ م ؟
  - ٢- ما هو حجم التباين والتماثل في مقدار العجز بين الاحياء السكنية للمدة ٢٠٢٠ - ٢٠٣٠ ؟
  - ٣- ما هي اسباب العجز السكني الحالي والمتوقع للمدة ٢٠٢٠ - ٢٠٣٠ ؟

## ثانياً :- فرضية البحث

- ١- يمكن تقدير حجم العجز السكني في مدينة تكريت بـ ٢٠% من مجموع الوحدات السكنية عام ٢٠٢٠ و ٢٥% عام ٢٠٣٠ اذا استمرت نفس العوامل المؤثرة في وجود العجز السكني .
- ٢- يتباين حجم العجز السكني بين الاحياء بحسب حجوم سكانها ونموهم للمدة ٢٠٢٠ - ٢٠٣٠ .
- ٣- هناك عدة متغيرات مؤثرة في العجز السكني في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٠ .

### ثالثاً:- أهمية البحث ودوافعه ومبرراته

تعد مشكلة السكن من المشاكل الأساسية للشعوب وتحتل أهمية خاصة بالنسبة للإنسان والأسرة ، وجاء ترتيب أهميتها النسبية في المرتبة الخامسة من بين المتغيرات التي يعتمدها الجغرافيون كمتغيرات أساسية لقياس نوعية الحياة الإنسانية<sup>(١)</sup> ، ولهذا تعد مؤشراً من مؤشرات الرفاه الاجتماعي . وقد تباينت الآراء ووجهات النظر حول تفسير الواقع السكني والمشكلة السكنية ، فمنهم من يعزوها الى قضايا تتعلق بالتمويل وآخرين الى عدم وجود سياسات اسكانية هادفة وواضحة المعالم والى النمو السكاني المرتفع ، والى قضايا اقتصادية فيما يخص ارتفاع اسعار المواد المستخدمة في بناء الوحدات السكنية ، والى انخفاض دخول عدد من الاسر والتي لا تستطيع بناء وحدات سكنية لها<sup>(٢)</sup> . ومن أهم المبررات لهذا البحث هي :

- ١- يعد السكن مؤشراً من مؤشرات قياس الفقر في العراق والمحافظة .
- ٢- إن الانفاق على ايجاد السكن ما يقدر بـ ٥٠% تقريباً لدى بعض الاسر .
- ٣- معظم التمويل الاسكاني في العراق بفائدة سنوية مما يحرم الكثير من الاسر على عدم الاستفادة منه .

### رابعاً :- منهجية البحث والتقنيات المستخدمة

- ١- دراسة الواقع السكني في مدينة تكريت من حيث عدد الوحدات السكنية لعام ٢٠٢٠ بحسب الاحياء السكنية .
- ٢- دراسة الواقع الاسري وحجوم الاسر في المدينة لعام ٢٠٢٠ ، ومع بيان عدد الوحدات السكنية الصالحة للسكن وغيرها والسكن العشوائي .
- ٣- استخراج العجز السكني في المدينة لعام ٢٠٢٠ وكما يلي :-
  - أ- العجز السكني العددي ، وهو الفرق بين عدد الاسر وعدد الوحدات السكنية في كل حي .
  - ب- العجز السكني النوعي ، وهو كل الوحدات السكنية غير الصالحة للسكن والسكن العشوائي .
  - ج- العجز السكني الكلي ، وهو مجموع العجزين السكني العددي والنوعي في كل حي .
  - د- تم استخراج عدد الوحدات السكنية المطلوب بناءها في مدينة تكريت للمدة ٢٠٢٠ - ٢٠٣٠ باستخدام المعادلة التالية<sup>(٣)</sup> :

$$ط = س / م س + ع ( م ن \times ن )$$

حيث أن :

- ط : عدد الوحدات السكنية المطلوب بناءها خلال المدة ٢٠٢٠ - ٢٠٣٠ .  
س : حجم الزيادة السكانية للمدة ٢٠٢٠ سنة الأساس و ٢٠٣٠ سنة الهدف .  
م س : متوسط حجم الاسرة عام ٢٠٣٠ .  
ع : حجم العجز السكني المتوقع في المدينة عام ٢٠٢٠ .  
م ن : معدل الاندثار السنوي المقدر في الوحدات السكنية خلال المدة ٢٠٢٠ - ٢٠٣٠ .  
ن : عدد السنوات بين سنة الأساس والهدف .  
هـ - ولتقدير حجم العجز السكني المتوقع لعام ٢٠٣٠ في مدينة تكريت وأحيائها تم استخدام القانون التالي<sup>(٤)</sup> :

$$ك = (ح + ط) - ق \text{ حيث أن :}$$

$$ك = \text{العجز السكني المتوقع في المدينة لعام } ٢٠٣٠$$

$$ح = \text{الرصيد السكني في المدينة لعام } ٢٠٣٠$$

$$ط = \text{حجم الوحدات السكنية المطلوب بناءها للمدة } ٢٠٢٠ - ٢٠٣٠$$

$$ق = \text{عدد الوحدات السكنية المتوقعة في المدينة لعام } ٢٠٣٠$$

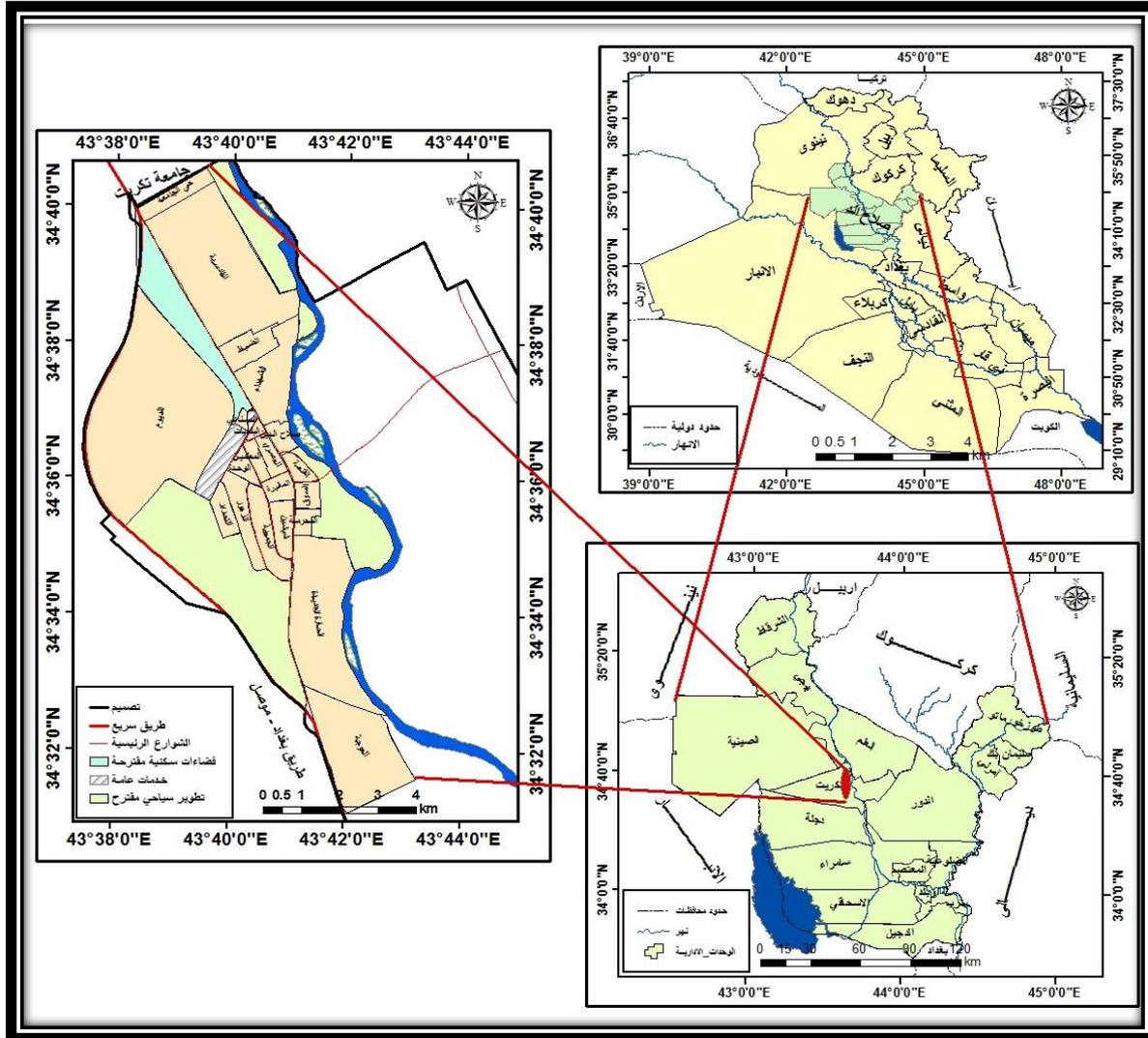
$$\text{و - معدل العجز السكني ويستخرج باستخدام المعادلة التالية}^{(٥)} :$$

$$\text{معدل العجز السكني} = \frac{\text{العجز السكني}}{\text{عدد الوحدات السكنية}} \times ١٠٠$$

#### خامسا:- موقع منطقة الدراسة وحدودها

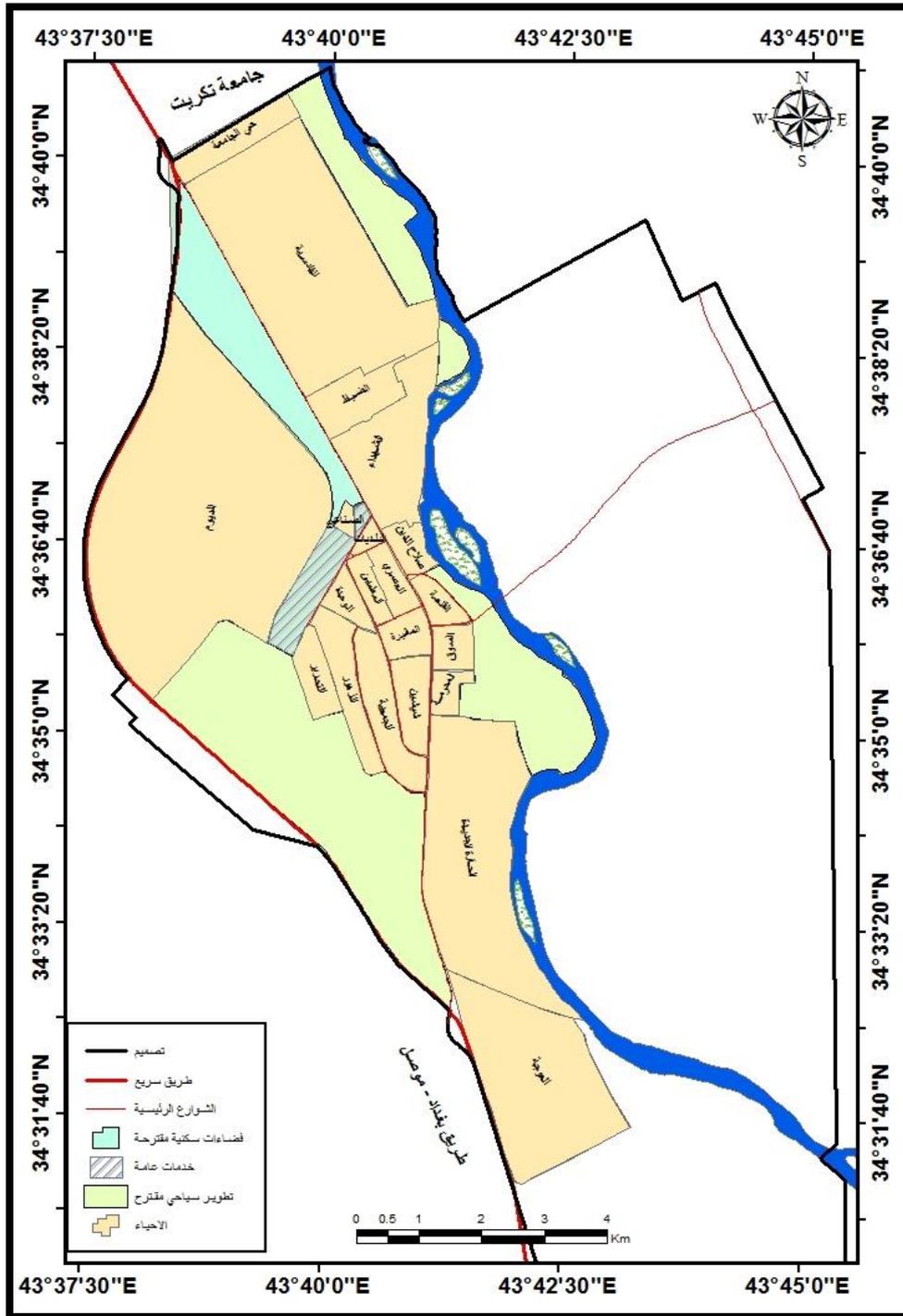
تتمثل الحدود المكانية بموقع مدينة تكريت المتمثل بحدود التصميم الاساسي للمدينة وفق الخرائط والتصاميم القطاعية لعام ٢٠١٧ ، إذ تمتد حدودها من جامعة تكريت شمالا الى حي العوجة جنوبا ، ومن الطريق السريع بغداد - موصل غربا ونهر دجلة شرقا خريطة (١) وتتكون من ١٧ حي سكني خريطة (٢) ، وتحدد فلكياً بالعروض شبه المدارية بين دائرتي عرض (= 42° 34' - 34°) و (= 12° 40' - 34°) شمالاً وخطي طول (= 52° 37' - 43°) و (= 11° 43' - 43°) شرقاً ، وتبرز أهمية مدينة تكريت كونها مركزاً لمحافظة صلاح الدين والتي تقع الى الشمال الغربي من مدينة بغداد بمسافة ١٨٠ كم ، والى الجنوب من مدينة الموصل بمسافة ٢٢٠ كم<sup>(١)</sup> .

### خريطة (١) موقع مدينة تكريت



المصدر : المصدر: بالاعتماد على خارطة العراق الإدارية، وخارطة محافظة صلاح الدين، وخارطة مدينة تكريت لعام ٢٠١٠م.

خريطة (٢)  
مدينة تكريت بحسب الاحياء السكنية



المصدر : المصدر: بالاعتماد على خارطة العراق الإدارية، وخارطة محافظة صلاح الدين، وخارطة مدينة تكريت لعام ٢٠١٠م.

### سادساً:- الواقع السكاني والسكني في مدينة تكريت

#### ١- الواقع السكاني لمدينة تكريت لعام ٢٠٢٠

بلغ عدد السكان في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٠ (١٣٥٤٨٢) نسمة ويمثل ٨,٦% من مجموع سكان المحافظة ، و ١٩,١% من مجموع سكان الحضر في المحافظة<sup>(٧)</sup> ، يتوزعون بصورة متباينة على أحيائها ، إذ احتل حي القادسية المرتبة الاولى وبواقع (٢٣٤٣٨) نسمة ويمثل ١٧,٣% من مجموع سكانها جدول (١) ، وجاء بالمرتبة الثانية حي الجمعية وبواقع (١٦٦٦٤) نسمة ويمثل ١٢,٣% من مجموع سكانها ، وحي شيشين بالمرتبة الثالثة وبواقع ١٦٥٢٩ نسمة ويمثل ١٢,٢% من مجموع سكانها ثم تتدرج بقية الاحياء وصولاً الى أدناها حي الوحدة وبواقع ٢١٩ نسمة ويمثل ٠,٩% من مجموع سكان المدينة ، وهذا التباين يعود الى مساحة الاحياء ومدى توفر قطع الاراضي السكنية التي سمحت بالتوسع وزيادة عدد سكانها ، وجاء ارتفاع حجم سكانها خلال هذا العام لأنها أصبحت موقعاً جذاباً لكثير من الاسر النازحة من مناطق المحافظة الاخرى كالصينية وبيجي للاستقرار الآمن نوعاً ما .

جدول (١) التوزيع العددي للسكان والاسر في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٠

ت	الاحياء	عدد السكان	%	عدد الاسر	%
١	الحارة الجديدة	4742	3.5	816	3.6
٢	القلعة	5148	3.8	839	3.7
٣	صلاح الدين	5284	3.9	868	3.8
٤	شيشين	16529	12.2	2763	12.2
٥	الحي العصري	12873	9.5	2181	9.6
٦	البلديات	4877	3.6	813	3.6
٧	العوجة	3387	2.5	541	2.4
٨	الجمعية	16664	12.3	2777	12.3
٩	المعلمين	10026	7.4	1671	7.4
١٠	التحرير	3117	2.3	519	2.3
١١	الشهداء	3254	2.4	542	2.4
١٢	القادسية	23438	17.3	3931	17.4
١٣	الضباط	3253	2.4	542	2.4
١٤	الوحدة	1219	0.9	207	0.9
١٥	الزهور	15309	11.3	2552	11.3
١٦	الجامعة	3387	2.5	581	2.6
١٧	الديوم	2981	2.2	499	2.2
	المجموع	135488	100	22642	100

المصدر: وزارة التخطيط والتعاون الانمائي ، الجهاز المركزي للإحصاء ، دائرة احصاء صلاح الدين ، بيانات عن السكان والسكن لعام ٢٠٢٠ ، بيانات غير منشورة.

## ٢- الواقع الاسري في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٠

بلغ عدد الاسر في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٠ (٢٢٦٤٢) اسرة وتمثل ٨,٨% من مجموع الاسر في المحافظة (جدول ١) وبمتوسط ٦ اسرة / نسمة ، وذلك لكون متوسط حجم الاسرة في مدينة تكريت أقل من متوسط حجم الاسر في المحافظة لاعتبارات الخصوبة السكانية ومتغيراتها المؤثرة عليها في المناطق الحضرية ، أما على مستوى الاحياء السكنية فقد احتل حي القادسية المرتبة الاولى في عدد الاسر إذ بلغت ٣٩٣١ اسرة ويمثل ١٧,٤% من مجموعها في المدينة ، فيما احتل حي الجمعية المرتبة الثانية وبواقع ٢٧٧٧ اسرة ويمثل ١٢,٣% وهكذا وصولاً الى ادناها في حي الوحدة وبواقع ٢٠٧ اسرة ويمثل ٠,٩% من مجموع الاسر في المدينة وبحسب حجوم السكان في كل حي سكني .

## ٣- الواقع السكني في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٠

بلغ عدد الوحدات السكنية في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٠ (١٨٠٤٠) وحدة سكنية (جدول ٢) ، الغالبية هي وحدات سكنية مستقلة وبواقع (١٦٠٨٧) وحدة سكنية وتمثل ٨٩,٢% من مجموعها ، مقابل ١٠٦٤ وحدة سكنية من نمط الشقق السكنية وتمثل ٥,٩% من مجموعها ، أما الوحدات السكنية الغير صالحة للسكن فبلغت ٨٨٩ وحدة سكنية وتمثل ٤,٩% من مجموعها ، اما على مستوى الاحياء السكنية ، فهي موزعة بصورة متباينة وبحسب مساحة الاحياء السكنية وحجوم سكانها واسرها ، إذ احتل حي القادسية المرتبة الاولى في عدد الوحدات السكنية البالغة (٣١٧٣) وحدة سكنية وتمثل ١٧,٦% من مجموعها وذلك لسعة الحي وارتفاع عدد سكانه واسره ، بينما جاء حي الجمعية بالمرتبة الثانية وبواقع (٢٤٨٩) وحدة سكنية وتمثل ١٣,٨% من مجموعها ، وصولاً الى أدناها في حي الوحدة ١٨٢ وحدة سكنية وبواقع ٠,٩% من مجموعها جدول (٣)

جدول (٢) أنماط الوحدات السكنية في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٠

نمط الوحدة	العدد	%
وحدات سكنية صالحة	16087	٨٩,٢
شقق سكنية	1064	٥,٩
عشوائيات وكرفانات وتجاوزات ومدمرة (*)	889	٤,٩
المجموع	18040	100

المصدر: مديرية احصاء صلاح الدين ، بيانات عن الواقع السكاني والسكني لعام ٢٠٢٠ ، غير منشورة .

(\*) : يقصد بها كل الوحدات السكنية غير الصالحة وتسكن من قبل اسر مهاجرة وفي وحدات سكنية مدمرة بصورة جزئية أو كلية .

جدول (٣)

أنماط الوحدات السكنية في مدينة تكريت بحسب الاحياء السكنية لعام ٢٠٢٠

الاحياء	الوحدات	%	صالحة	%	شقق	%	غير صالحة	%
الحارة الجديدة	559	3.1	519	3.2	19	1.8	21	2.4
القلعة	595	3.3	558	3.5	16	1.5	21	2.4
صلاح الدين	577	3.2	536	3.3	19	1.8	22	2.5
شيشين	2219	12.3	2070	12.9	96	9.0	53	6.0
الحي العصري	1768	9.8	1685	10.5	38	3.6	45	5.1
البلديات	631	3.5	588	3.7	16	1.5	27	3.0
العوجة	379	2.1	328	2.0	12	1.1	39	4.4
الجمعية	2489	13.8	2364	14.7	72	6.8	53	6.0
المعلمين	1317	7.3	1240	7.7	49	4.6	28	3.1
التحرير	379	2.1	338	2.1	16	1.5	25	2.8
الشهداء	397	2.2	357	2.2	18	1.7	22	2.5
القادسية	3173	17.6	2258	14.0	541	50.8	374	42.1
الضباط	379	2.1	307	1.9	16	1.5	56	6.3
الوحدة	182	1.0	172	1.1	7	0.7	3	0.3
الزهور	2129	11.8	1965	12.2	96	9.0	68	7.6
الجامعة	415	2.3	399	2.5	16	1.5	0	0.0
الديوم	452	2.5	403	2.5	17	1.6	32	3.6
المجموع	18040	100	16087	100	1064	100	889	100
%			89.2		5.9		4.9	

المصدر: مديرية احصاء صلاح الدين ، بيانات عن الواقع السكاني والسكني لعام ٢٠٢٠ ، غير منشورة .

أما بالنسبة للوحدات السكنية غير الصالحة فظهرت بصورة متباينة في الاحياء السكنية وتراوحت بين (٠%) في حي الجامعة و(٣٧٤) وحدة سكنية في حي القادسية وتمثل (٤٢,١%) وذلك لوجود عدد من الوحدات السكنية غير المكتملة ومتروكة منذ عدة سنين كما في الشقق السكنية في حي القادسية مقابل الاقسام الداخلية للطلبة ، أما القسم الاخر فهي وحدات مدمرة بسبب دخول الارهاب الى المدينة كما في حي العوجة .

**سابعا:- العجز السكني في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٠****١- العجز السكني العددي**

ويعني الفرق بين عدد الاسر وعدد الوحدات السكنية في المدينة لعام ٢٠٢٠ ، إذ بلغ ٤٦٠٢ وحدة سكنية جدول (٤) ويمثل ٢٥,٥% من مجموع الوحدات السكنية ويمثل أكثر من ربع الوحدات السكنية وذلك لمتغيرات عديدة منها الظروف التي مرت بها المدينة منذ دخول عصابات الارهاب عام ٢٠١٤ لغاية تحريرها وتوقف الاعمار والبناء السكني لأكثر من ثلاث سنوات ، مع وجود وحدات سكنية دمرت بسبب الارهاب أيضاً مما رفع معدلات العجز في المدينة ، وهذا العجز العددي يتباين بين الاحياء السكنية ، وتراوح بين ٢٥ وحدة سكنية في حي الوحدة و٧٥٨ وحدة سكنية في حي القادسية وبحسب حجوم الاحياء المساحية وحجوم سكانها .

**٢- العجز السكني النوعي**

ويعني الوحدات السكنية غير الصالحة للسكن ، إذ بلغ عددها في مدينة تكريت ٨٨٩ وحدة سكنية وتمثل ٥,٩% من مجموع الوحدات السكنية في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٠ جدول(٤) ، واغلبها هي وحدات سكنية مبنية من الطين أو كرفانات يسكنها النازحون من مدن المحافظة الاخرى وما تسمى بالعشوائيات الموجودة في أطراف المدينة الغربية والجنوبية أو لقدمها وهي وحدات متهترئة لقدمها بحسب عمر البناء ، وهناك تبايناً بحسب الاحياء السكنية وتراوح بين الخالية في حي الجامعة و٣٧٤ وحدة سكنية في حي القادسية ، إذ يضم أكبر مجمع للشقق السكنية غير المكتملة لحد الآن .

**٣- العجز السكني الكلي في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٠**

بلغ حجم العجز الكلي في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٠ (٥٤٩١) وحدة سكنية ويمثل ٣٠,٤% من مجموع الوحدات السكنية في المدينة ، وهو معدل مرتفع لعوامل كثيرة منها الظروف التي مرت بها المدينة والتي تم ذكرها سابقاً والهجرة نحو المدينة من مدن اخرى لكونها المركز الاداري للمحافظة ويتوفر الامن والاستقرار فيها ، مع وجود مشاريع سكنية استثمارية في المدينة لكنه لم يعالج الاسر ذات الدخول المحدودة ، علماً أن هناك اسر عديدة في المدينة تسكن في مناطق اخرى من المحافظات لظروف عديدة وإذا عادوا ستظهر مشكلة السكن واضحة في المدينة وتسبب بارتفاع اسعار بدلات الايجار ، ومن خلال تحليل معطيات الجدول (٤) والخريطة (٣) تظهر لنا أربع مستويات متباينة لمعدلات العجز الكلي في المدينة وكالاتي :

### المستوى الاول

ويشمل الاحياء ذات العجز السكني الكلي المنخفض (٢٠% فأقل) ويضم أربعة أحياء هي ( حي الجمعية ١٢,٣% وحي الوحدة ١٣,٥% وحي الزهور ١٩,٢% وحي الديوم ١٥,٨% ).

### المستوى الثاني

ويشمل الاحياء ذات العجز السكني الكلي المتوسط وتتراوح بين ٢٠,١ - ٢٦% ويضم أربعة أحياء هي (حي شيشين ٢١,٦% وحي العصري ٢٠,٩% وحي المعلمين ٢٢,٩% وحي البلديات ٢٥,٧%)

### المستوى الثالث

ويشمل الاحياء ذات العجز السكني الكلي المرتفع وتتراوح بين ٢٦,١ - ٣٢% ويضم خمسة أحياء سكنية وهي ( حي القلعة ٣١,٦% وحي التحرير ٣١,٨% وحي الشهداء ٣٠,٨% وحي القادسية ٢٨,٨% وحي الجامعة ٢٨,٦% ).

### المستوى الرابع

ويشمل الاحياء ذات العجز السكني الكلي المرتفع جداً ٣٢,١% فأكثر ويضم أربعة أحياء سكنية وهي ( حي الحارة الجديدة ٣٤,٣% وحي صلاح الدين ٣٦,١% وحي العوجة ٣٧,٢% وحي الضباط ٤٠,٤% ) لكونها لا تتوفر فيها أراضي جديدة للتخصيص أو أحياء عانت من الدمار بسبب العمليات العسكرية .

### جدول (٤)

معدلات العجز السكني الكلي في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٠

الاحياء	عدد الاسر	عدد الوحدات السكنية	العجز العددي	العجز النوعي	العجز الكلي	معدل العجز الكلي %
الحارة الجديدة	816	559	257	21	278	34.1
القلعة	839	595	244	21	265	31.6
صلاح الدين	868	577	291	22	313	36.1
شيشين	2763	2219	544	53	597	21.6
الحي العصري	2181	1768	413	45	458	20.9
البلديات	813	631	182	27	209	25.7
العوجة	541	379	162	39	201	37.2
الجمعية	2777	2489	288	53	341	12.3
المعلمين	1671	1317	354	28	382	22.9
التحرير	519	379	140	25	165	31.8
الشهداء	542	397	145	22	167	30.8



مجلة أبحاث كلية التربية الأساسية ، المجلد ١٧ ، العدد (٢) ، لسنة ٢٠٢١  
*College of Basic Education Researchers Journal*  
ISSN: 7452-1992 Vol. (17), No.(2), (2021)

28.8	1132	374	758	3173	3931	القادسية
40.4	219	56	163	379	542	الضباط
13.5	28	3	25	182	207	الوحدة
19.2	491	68	423	2129	2552	الزهور
28.6	166	0	166	415	581	الجامعة
15.8	79	32	47	452	499	الديوم
30.4	5491	889	4602	18040	22642	المجموع

المصدر: بالاعتماد على بيانات الجدولين (١ ، ٣)



**ثامنا:- العجز السكني المتوقع في مدينة تكريت لعام ٢٠٣٠**

نظراً للمعانات في مجال السكن ووجود عجز سكني كبير فقد أخذت الحكومات والجهات المسؤولة عن هذا القطاع معرفة الحاجة المستقبلية من هذه الوحدات ، وهي ضرورة بانث تخطط لها ويشمل هذا التخطيط معرفة جوانب عديدة منها تقدير حجم العجز السكني الحالي ، أي في سنة الأساس لأي مدينة أو إقليم يراد التخطيط له ، ومن ثم معرفة الحاجة من الوحدات السكنية الناجمة عن النمو السكاني بين تلك السنة والهدف<sup>(٨)</sup> ، بعد معرفة حجم الاندثار السنوي في الوحدات السكنية لتلك المدينة الذي يتأثر بجملة من العوامل منها عمر الوحدات السكنية وظروف المناخ والتربة ومواد البناء لتلك الوحدات ، كم أن التنافس الاستعمالات داخل المدينة قد يؤدي تحويل عدد من الوحدات السكنية من سكنية الى تجارية كما يجري في المنطقة القريبة من المنطقة المركزية في المدينة ، أو تحويل بعض الوحدات السكنية الكبيرة الى وحدات سكنية أصغر كما يحدث في حي القادسية ، إذ يتم تحويل الوحدة السكنية الى ثلاث وحدات أصغر للاستفادة منها للأبناء أو للإيجار ، ولهذا قدر بعض الباحثين أن نسبة الاندثار السنوي بـ ٢٠% من مجموع الوحدات السكنية خلال ٢٠ عاماً<sup>(٩)</sup> .

**١- حجم الوحدات السكنية المطلوب بناءها في مدينة تكريت لغاية ٢٠٣٠**

من خلال بيانات الجدول (٥) سيكون عدد الوحدات السكنية المطلوب بناءها في المدينة للمدة ٢٠٢٠ - ٢٠٣٠ (١١٠٤٧) وحدة سكنية ، وكان عدد الوحدات السكنية المطلوب بناءها بسبب النمو السكاني خلال المدة ٢٠٢٠-٢٠٣٠ (٥١٤٦) وحدة سكنية تمثل ٤٦,٦% بفرض ٢% سنوياً لتلك المدة ، وعدد الوحدات المطلوب بناءها بتأثير الاندثار في الوحدات السكنية (٤١٠) وحدة سكنية وتمثل ٣,٧% ، مقابل ٥٤٩١ وحدة سكنية بتأثير العجز المتراكم عام ٢٠٢٠ وتمثل ٤٩,٧% ، وهناك تبايناً على مستوى الأحياء السكنية وتراوحت بين ٧٧ وحدة سكنية في حي الوحدة وتمثل ٧% من مجموع الوحدات السكنية المطلوب بناءها و ٢٠٦٢ وحدة سكنية في حي القادسية وتمثل ١٨,٧% من مجموعها ، وبالتالي فأنا نحتاج لبناء ١١٠٤ وحدة سكنية سنوياً خلال المدة ٢٠٢٠-٢٠٣٠ ليصبح لكل أسرة وحدة سكنية وهي وحدات كبيرة وذات كلف عالية وتحتاج الى توسع في التصميم الأساسي للمدينة واستحداث أحياء أخرى وإكمال بناء القطع السكنية الفارغة المتواجدة داخل الأحياء السكنية في المدينة ، مع مراعاة منح القروض والقطع السكنية للموظفين من أصحاب الدخل المحدود الذين لا يستطيعون إكمال وحداتهم السكنية دون القروض الميسرة ، مع خدمة الأسر التي تستوطن السكن العشوائي وخاصة في أحياء القادسية والزهور والتحرير ، إذ بلغ عدد المساكن العشوائية حوالي ١٠٦٤ مسكن يقطنها ٧٧٦٠ نسمة أغلبهم من الوحدات الإدارية الأخرى منها بيجي والصينية<sup>(١٠)</sup> .

جدول (٥)

الوحدات السكنية المطلوب بناءها في مدينة تكريت للمدة ٢٠٢٠-٢٠٣٠

الاحياء	بتأثير النمو	الاندثار	العجز المتراكم	المجموع	%
الحارة الجديدة	208	16	278	502	4.5
القلعة	220	16	265	501	4.5
صلاح الدين	191	17	313	521	4.7
شيشين	608	47	597	1252	11.3
الحي العصري	480	41	458	979	8.9
البلديات	179	16	209	404	3.7
العوجة	120	10	201	331	3.0
الجمعية	611	44	341	996	9.0
المعلمين	368	36	382	786	7.1
التحرير	114	11	165	290	2.6
الشهداء	119	11	167	297	2.7
القادسية	865	65	1132	2062	18.7
الضباط	119	11	219	349	3.2
الوحدة	45	4	28	77	0.7
الزهور	561	43	491	1095	9.9
الجامعة	128	12	166	306	2.8
الديوم	210	10	79	299	2.7
المجموع	5146.0	410	5491	11047	100.0

المصدر: تم حسابه بالاعتماد على معادلة النمو السكاني وحجم الاندثار وجدول (٤)

٢- حجم الوحدات السكنية المتوقعة في مدينة تكريت عام ٢٠٣٠

بافتراض أن معدل النمو السكاني في مدينة تكريت سيكون ٣% سنويا وهو أعلى معدل للنمو السكاني المتوقع الذي سيبلغ ٢% سنويا ، وبذلك سيكون هناك ٢٤١٧٤ وحدة سكنية عام ٢٠٣٠ وبزيادة مطلقة ٦١٣٤ وحدة سكنية عن عام ٢٠٢٠ جدول (٦) ، وهناك تبايناً مكانياً لعدد الوحدات السكنية في الاحياء السكنية ، تتراوح بين ٢٤٤ وحدة سكنية في حي الوحدة و ٤٢٥٢ وحدة سكنية في حي القادسية .

### ٣- حجم العجز السكني المتوقع في مدينة تكريت عام ٢٠٣٠

من المتوقع أن يبلغ العجز السكني المتوقع في مدينة تكريت لعام ٢٠٣٠ (٤٩١٣) وحدة سكنية ويمثل ٢٠,٣% من مجموع الوحدات السكنية في المدينة عام ٢٠٣٠ جدول (٦) ، أي أن خمس عدد الاسر في المدينة لا تملك وحدة سكنية ، ولهذا يسترعي من الدوائر المختصة تنشيط النمو السكني في المدينة بصورة تفوق ٣% لمعالجة العجز السكني عن طريق اتخاذ عدة خطوات وقرارات تهدف الى ذلك ، وهناك تباينا في حجوم العجز السكني تتراوح بين ١٥ وحدة سكنية في حي الوحدة ويمثل ٦,١% و ٩٨٣ وحدة سكنية في حي القادسية ويمثل ٢٣,١% .

#### جدول (٦)

#### العجز السكني المتوقع في مدينة تكريت عم ٢٠٣٠

الاحياء	الرصيد السكني (ح)	الوحدات السكنية المطلوب بناءها (ط)	ح + ط	الوحدات السكنية المتوقعة عام ٢٠٣٠ (ق)	( ح + ط ) - ق	%
الحارة الجديدة	559	502	1061	749	312	41.7
القلعة	595	501	1096	797	299	37.5
صلاح الدين	577	521	1098	773	325	42
شيشين	2219	1252	3471	2973	498	21
الحي العصري	1768	979	2747	2369	378	16
البلديات	631	404	1035	846	189	22.3
العوجة	379	331	710	508	202	39.8
الجمعية	2489	996	3485	3335	150	4.5
المعلمين	1317	786	2103	1765	338	19.2
التحرير	379	290	669	508	161	31.7
الشهداء	397	297	694	532	162	30.5
القادسية	3173	2062	5235	4252	983	23.1
الضباط	379	349	728	508	220	43.3
الوحدة	182	77	259	244	15	6.1
الزهور	2129	1095	3224	2853	371	13
الجامعة	415	306	721	556	165	29.7
الديوم	452	299	751	606	145	23.9
المجموع	18040	11047	29087	24174	4913	20.3

المصدر : بالاعتماد على بيانات الجدولين (٥,٤)

### تاسعاً:- أسباب العجز السكني في مدينة تكريت

- ١- التباين بين معدلات النمو الاسري والسكني في المدينة خلال المدد السابقة .
- ٢- الظروف السياسية والامنية وعدم الاستقرار وخاصة فترة دخول عصابات داعش الارهابي ، إذ كانت تخلو من البناء السكني مع الدمار الذي لحق في عدد كبير في الحدات السكنية .
- ٣- عدم وجود خطة اسكانية واضحة المعالم وهادفة من حيث توزيع قطع الاراضي السكنية والتمويل المصرفي ، إذ يوجد آلاف الاسر التي لم تستلم قطع اراضي سكنية منذ عشر سنوات تقريبا .
- ٤- معظم الاستثمار في المدينة يخصص لذوي الدخل العالي لارتفاع اسعار الوحدات السكنية في المدينة مما يؤدي الى عدم شمول الاسر من ذوي الدخل المحدود .
- ٥- ارتفاع اسعار مواد البناء وبالتالي كلفة الوحدة السكنية التي تتجاوز ٣٠-٤٠ مليون دينار عراقي في أوطاً الكلف .

- ٦- اهمال بعض المشاريع التي يبدأ العمل بها ووصلت الى مراحل متقدمة مثل مجمع القادسية ، وعدم وجود مشاريع اخرى مماثلة ولان الانتاج الكبير يقلل من كلف بناء الوحدات السكنية.

### الاستنتاجات والمقترحات

#### أولاً :- الاستنتاجات

- ١- بلغ العجز السكني العددي في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٠ ( ٤٦٠٢ ) وحدة سكنية وتمثل ٢٥,٥% من مجموع الوحدات السكنية فيها مع تباين هذا العجز بين الاحياء السكنية .
- ٢- بلغ العجز السكني النوعي ٨٨٩ وحدة سكنية في المدينة لعام ٢٠٢٠ ويمثل ٥,٩% من مجموعها مع تباين بين الاحياء السكنية .
- ٣- بلغ العجز السكني الكلي في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٠ (٥٤٩١) وحدة سكنية وتمثل ٣٠,٤% من مجموع الوحدات السكنية في المدينة مع تباينه بين الاحياء السكنية .
- ٤- ستبلغ عدد الوحدات السكنية المطلوب يناءها في المدينة للمدة ٢٠٢٠-٢٠٣٠ ( ١١٠٤٧ ) وحدة سكنية ليكون لكل اسرة وحدة سكنية في العام ٢٠٣٠ ، منها ٥١٤٦ وحدة سكنية لتعويض عن النمو السكاني خلال هذه المدة ويمثل ٤٦,٦% من مجموعها ، مقابل ٥٤٩١ وحدة سكنية لتعويض العجز لعام ٢٠٢٠ ويمثل ٤٩,٧% ، مقابل ٤١٠ وحدة سكنية الناجمة عن الاندثار في الوحدات السكنية خلال المدة وتمثل ٣,٧% .

- ٥- من المتوقع ان يكون عدد الوحدات السكنية في المدينة عام ٢٠٣٠ وبافتراض النمو السكاني ٣% (٢٤١٧٤) وحدة سكنية وبزيادة ٦١٣٤ وحدة سكنية عن عام ٢٠٢٠ .
- ٦- من المتوقع أن يكون حجم العجز السكاني المتوقع في مدينة تكريت عام ٢٠٣٠ (٤٩١٣) وحدة سكنية وتمثل ٣,٢٠% من مجموع الوحدات السكنية ، أي هناك اسرة من بين خمسة اسر لا تمتلك وحدة سكنية .

#### ثانياً:- المقترحات

- ١- تشكيل مجلس أعلى في المحافظة تحت مسمى (المجلس الأعلى للإسكان في المحافظة ) يتكون من عدد من التخصصات منها الهندسية والادارية والمالية والجغرافي والاقتصادية ( يضع الخطط والسياسات الاسكانية لمعالجة العجز السكاني في المحافظة.
- ٢- وضع خطط مستقبلية لتوزيع قطع الاراضي السكنية لكل السكان في المحافظة ممن يشملهم القانون ، ومن الاسر التي لا تمتلك وحدة سكنية أو قطع أو سبق أن استلم من الدولة .
- ٣- دعم صندوق الاسكان والتمويل المصرفي بحيث تحصل كل اسرة على قرض بناء بدون فائدة .
- ٤- دعم الصناعات السكنية وخاصة بالقطاع الخاص للعمل على استقرار اسعارها وتنشيط عملية بناء الوحدات السكنية .
- ٥- الدعم والاهتمام بالأسر ذات الدخل المحدود التي لا تستطيع بناء وحدات سكنية لها .
- ٦- اكمال المشاريع الاسكانية في المدينة ومنها مجمع الشقق السكنية في حي القادسية وتوزيعه على أصحاب الدخل المحدود وبأقساط مريحة ومحاولة التخطيط لإنشاء مجمعات اخرى على غرار هذا المشروع .
- ٧- انشاء مركز بحثي في جامعة تكريت يقوم بأجراء البحوث اللاحقة من خلال البحوث لبناء وحدات سكنية ذات كلف واطئة وبمواد بديلة ذات كلف أقل وخرائط لوحدات سكنية بكلف قليلة .

#### الهوامش

- (١) سعدي محمد صالح السعدي ، محمد خالص رواف حسن ، مضر خليل العمر ، جغرافية الاسكان ، مطبعة دار الحكمة ، ١٩٩٠ ، ص ٢٦٩ .
- (٢) مضر خليل العمر ، قياس تداعي الموروث العمراني الحضري ( اسس ومنهج ) ، كلية التربية ، جامعة تكريت ، ٢٠٠١ ، ص ٥ .

- (٣) نجم عبدالله احمد ، السكان وعلاقته بالسكن في محافظة صلاح الدين ، اطروحة دكتوراه ، كلية التربية ، جامعة تكريت ، ٢٠٠٦ ، ص ٩٨ .
- (٤) نجلاء عبدالله محمد ، مشكلة السكن في العراق ، رسالة ماجستير ، كلية الادارة والاقتصاد ، جامعة بغداد ، ١٩٨٠ ، ص ٢٨ .
- (٥) سرمد غانم سلمان كوكز ، الاصاله والمعاصرة في اعداد المخطط الاساسي لمدينة بغداد ، اطروحة دكتوراه ، مركز التخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠١ ، ص ٩٤ .
- (٦) صبري فارس الهيتي ، شذرات من كتب التراث عن الواقع الجيوستراتيجي لمدينة تكريت ، ندوة تكريت ودورها في احياء التراث العلمي ، جامعة بغداد ، ١٩٩١ ، ص ١٢٠ .
- (٧) نجم عبدالله احمد ، ثورة خطاب علي ، التغيرات الديمغرافية لسكان مدينة تكريت للمدة ١٩٤٧ - ٢٠٣٠ ، مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية ، المجلد ٢٨ ، العدد ٣ ، ج ٢ ، ٢٠٢١ ، ص ١٢٥ .
- (٨) محمد صالح عبدالقادر ، المدخل الى التخطيط الحضري والاقليمي ، مطبعة جامعة البصرة ، البصرة ، ١٩٨٦ ، ص ١٠٧ .
- (٩) صفاء عبدالكريم احمد الاسدي ، المشاكل العمرانية للنمو الحضري ، رسالة ماجستير ، مركز التخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥ ، ص ٢٣٠ .
- (١٠) فاطمة ابراهيم طعمة الدوري ، تحليل جغرافي للاستيطان العشوائي في مدينة تكريت وسامراء ، اطروحة دكتوراه ، كلية التربية للعلوم الانسانية ، جامعة تكريت ، ٢٠١٨ ، ص ٧٩ .

#### المصادر

- ١- احمد ، نجم عبدالله ، السكان وعلاقته بالسكن في محافظة صلاح الدين ، اطروحة دكتوراه ، كلية التربية ، جامعة تكريت ، ٢٠٠٦ .
- ٢- احمد ، نجم عبدالله ، ثورة خطاب علي ، التغيرات الديمغرافية لسكان مدينة تكريت للمدة ١٩٤٧ - ٢٠٣٠ ، مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية ، المجلد ٢٨ ، العدد ٣ ، ج ٢ ، ٢٠٢١ .
- ٣- الاسدي ، صفاء عبدالكريم احمد ، المشاكل العمرانية للنمو الحضري ، رسالة ماجستير ، مركز التخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، ١٩٨٥ .
- ٤- الدوري ، فاطمة ابراهيم طعمة ، تحليل جغرافي للاستيطان العشوائي في مدينة تكريت وسامراء ، اطروحة دكتوراه ، كلية التربية للعلوم الانسانية ، جامعة تكريت ، ٢٠١٨ .
- ٥- السعدي ، سعدي محمد صالح ، محمد خالص رواف حسن ، مضر خليل العمر ، جغرافية الاسكان ، مطبعة دار الحكمة ، ١٩٩٠ .



مجلة أبحاث كلية التربية الأساسية ، المجلد ١٧ ، العدد (٢) ، لسنة ٢٠٢١

*College of Basic Education Researchers Journal*

ISSN: 7452-1992 Vol. (17), No.(2), (2021)

- ٦- العمر ، مضر خليل ، قياس تداعي الموروث العمراني الحضري ( اسس ومنهج ) ،كلية التربية ، جامعة تكريت ، ٢٠٠١ .
- ٧- عبدالقادر ، محمد صالح ، المدخل الى التخطيط الحضري والاقليمي ، مطبعة جامعة البصرة ، البصرة ، ١٩٨٦ .
- ٨- محمد ، نجلاء عبدالله ، مشكلة السكن في العراق ، رسالة ماجستير ، كلية الادارة والاقتصاد ، جامعة بغداد ، ١٩٨٠ .
- ٩- كوكز ، سرمد غانم سلمان ، الاصالاة والمعاصرة في اعداد المخطط الاساسي لمدينة بغداد ، اطروحة دكتوراه ، مركز التخطيط الحضري والاقليمي ، جامعة بغداد ، ٢٠٠١ .
- ١٠- الهيتي ، صبري فارس ، شذرات من كتب التراث عن الواقع الجيوستراتيجي لمدينة تكريت ، ندوة تكريت ودورها في احياء التراث العلمي ، جامعة بغداد ، ١٩٩١ .