



ISSN: 1817-6798 (Print)

Journal of Tikrit University for Humanities

available online at: www.jtuh.org/**Mohammad Hussein Ghadhban**

Samarra University College of Education for Human Sciences

Riyadh abdalaah AhmedTikrit University
- College of Education for Human Sciences

readabdalaah@tu.edu.iq

* Corresponding author: E-mail :
h.mohameed.73@uosamarra.edu.iq
07704056224**Keywords:**land values,
urban problems,
urban reality,
social factors,
city growth,
population density.**ARTICLE INFO****Article history:**

Received	15 July 2023
Received in revised form	25 July 2023
Accepted	7 Aug 2023
Final Proofreading	19 Dec 2023
Available online	21 Dec 2023

E-mail t-jtuh@tu.edu.iq©THIS IS AN OPEN ACCESS ARTICLE UNDER
THE CC BY LICENSE<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Social Factors and the Role of the Religious Factor and their Impact on Changing Urban Land Values in the City of Samarra

A B S T R A C T

The research aims to assess the significance of social factors in the city of Samarra through a spatial analysis. It seeks to understand the overall impact of these factors on the urban environment, specifically focusing on the influence of religious factors such as the presence of shrines of holy imams. The study also investigates how these factors contribute to the fluctuation of land and real estate prices. It is important to note that studying the urban reality of any city has economic implications. Furthermore, it aids in uncovering urban issues and offering suitable remedies for them, exemplified by the division of land and housing, residential migration, family overcrowding, as well as its function in identifying instances of encroachment and its prevalence rates, which have led to the substantial demand for land and subsequent price hikes due to the insufficient supply in relation to the significant population growth. The prices of land are influenced by a combination of natural and human variables, which are determined by the specific features and location of the site. Additionally, economic and social factors also play a significant part in determining land values. The significant urban development and expansion have resulted in elevated land and real estate values, which exhibit considerable diversity.

© 2023 JTUH, College of Education for Human Sciences, Tikrit University

DOI: <http://dx.doi.org/10.25130/jtuh.30.12.1.2023.08>

العوامل الاجتماعية ودور العامل الديني وأثرهما على تغير قيم الأراضي الحضرية في مدينة سامراء

م. محمد حسين غضبان - جامعة سامراء - كلية التربية للعلوم الانسانية

ا. د. رياض عبدالله احمد - جامعة تكريت - كلية التربية للعلوم الانسانية

الخلاصة:

تتلخص اهمية البحث من خلال اجراء التحليل المكاني للعوامل الاجتماعية في مدينة سامراء ومعرفة مدى اثرها على واقع المدينة الحضري بشكل عام فضلاً عن تأثير العامل الديني والمتمثل بوجود مرقد الأئمة الاطهار ودورها في تباين اسعار الاراضي والعقارات، لاسيما وان دراسة الواقع الحضري في اي مدينة لها دلالات اقتصادية واجتماعية وبيئية كبيرة تساعد في الكشف عن مدى التباين المكاني والزمني بين تلك المتغيرات من حي سكني لآخر ومن منطقة الى اخرى ، كما يساعد في الكشف عن مشاكل المدن وتقديم الحلول المناسبة لها والمتمثلة بتجزئة قطع الاراضي والمساكن والحراك السكني وتكدس الاسر واكتظاظها فضلاً عن دورها في تشخيص حالات التجاوز ومعدلات انتشارها والتي تسببت في ارتفاع معدلات الطلب على الاراضي وبالتالي ارتفاع اسعارها نتيجة لنقص المعروض منها بالمقارنة مع الزيادة الكبيرة في حجم السكان ، كما تتأثر اسعار الاراضي بمجموعة من العوامل الطبيعية والبشرية والمتمثلة بخصائص الموقع والموضع ، اضافة الى دور العوامل الاقتصادية والاجتماعية والتي كان لها الاثر الكبير في نمو المدينة وتوسعها وبالتالي ارتفاع اسعار الاراضي والعقارات وتباينها .

الكلمات المفتاحية : قيم الاراضي ، مشاكل المدن ، الواقع الحضري ، العوامل الاجتماعية ، نمو المدينة ، كثافة السكان .

المقدمة:

إن امتلاك السكن حق من الحقوق المهمة للإنسان إذ يأتي في أهميته بعد المأكل والملبس وهو من حاجاته الاساسية التي شرعتها الكتب والاديان السماوية ومن ثم كفلتها له الانظمة والقوانين المدنية ، لذا ركزت الدراسات والابحاث الجغرافية على دراسة استعمالات الاراضي الحضرية ومنها دراسة الاستعمال السكني الى جانب الاستعمالات الأخرى واولتها قدرا كبيرا من الاهمية فقد كان للجغرافيين كغيرهم من المخططين والباحثين في دراسات المدن من المهندسين والمعماريين دور كبير في هذا المجال إذ تؤكد تلك الدراسات على اهمية الارض كونها الميدان الاساسي في نمو المدن وتوسعها وفي توزيع استعمالات الاراضي الحضرية فيها ، ولكون الاراضي من مقومات الحياة الاساسية وعامل اساسي من عوامل امتلاك السكن إذ لا يمكن بناء المساكن دون توفر الاراضي فالحصول على السكن او امتلاكه مرتبط بتوفر الاراضي ولكون الاراضي اصبحت سلعة تتأثر بقوة العرض والطلب إذ يزداد الطلب عليها تارة وينخفض تارثاً اخرى بحسب وجود بعض العوامل لذا اصبحت من اهم العقبات التي تواجه افراد المجتمع في امتلاك السكن فكلما انخفضت اسعارها كلما زاد الطلب عليها والعكس بالعكس ، كما ان لمواقع قطع الارض اثر كبير في حدوث التبدل الوظيفي

وعامل مشجع في غزو بعض الاستعمالات على حساب الاستعمالات الاخرى كغزو الاستعمال التجاري او الصناعي على حساب الاستعمال السكني وذلك لقدرتهما على المنافسة ودفع اعلى الاثمان وبالمقابل تراجع الاستعمال السكني وتخلية عن المواقع المهمة لعدم قدرته على المنافسة .

مشكلة البحث :

(ان الارتفاع في اسعار الاراضي الحضرية من المشاكل التي يعاني منها اغلب سكان المدن ولاسيما الطبقات الفقيرة من ذوي الدخل المحدود اذ اصبح امتلاك السكن من المشاكل التي باتت تؤرق اغلب السكان) من هذه المشكلة يمكن طرح عدد من التساؤلات والتي يمكن صياغتها بالشكل الاتي :-

- ١- هل ان للعوامل الاجتماعية اثر في ارتفاع اسعار الاراضي وتباينها المكاني في مدينة سامراء ؟
- ٢- ماهي المشاكل الاجتماعية التي تسببت في ارتفاع الاسعار وتباينها ضمن احياء المدينة ؟
- ٣- هل للعوامل الدينية اثر في ارتفاع اسعار الاراضي والمساكن في منطقة البحث ؟

فرضية البحث :

بما ان امتلاك السكن هو حق من حقوق كل فرد وان هذا الحق مرتبط بوجود الاراضي وتوفرها ولأن الاراضي اصبحت سلعة تتأثر بعوامل العرض والطلب اذ اخذت اسعارها ترتفع وبشكل كبير بسبب زيادة الطلب عليها في ظل نقص المعروض منها لذا يمكن وضع مجموعة من الآراء لمعالجة مشاكل البحث الرئيسية والثانوية وعلى النحو الاتي

- ١- ان للعوامل الاجتماعية اثر في تباين اسعار الاراضي وارتفاعها ضمن احياء المدينة .
- ٢- ان المشاكل الاجتماعية المتمثلة في ارتفاع معدلات الهجرة والاستيطان العشوائي وتجزئة قطع الاراضي والمساكن فضلا عن الحراك السكني اثرت بشكل كبير على ارتفاع قيم الاراضي وتباينها.
- ٣- ان للعامل الديني والمتمثل بوجود مراقد الأئمة الاطهار (علي الهادي والحسن العسكري) عليهما السلام اثر في تباين الاسعار بحسب القرب والبعد عن تلك الاماكن .

هدف البحث:

تسعى هذه الدراسة الى تحقيق مجموعة من الاهداف والتي يمكن تمثيلها بما يأتي

- ١- تحديد اثر العوامل الاجتماعية في تباين وارتفاع قيم الاراضي والمساكن ضمن احياء منطقة البحث .
- ٢- الكشف عن تأثير اسعار الاراضي على الواقع الحضري في المدينة .

٣- تحديد وتشخيص التباين المكاني لأسعار الاراضي في مدينة سامراء .

اهمية البحث:

تكمن اهمية البحث في مجموعة من الجوانب والتي يمكن ايضاحها على النحو الاتي .

- ١- تقصي اسباب ارتفاع اسعار الاراضي في منطقة البحث وتقديم الحلول المناسبة للحد من ارتفاعها .
- ٢- عدم وجود دراسة تعالج مشكلة ارتفاع اسعار الاراضي وفي المقابل هناك تعدد وشمولية في الدراسات التي تعالج المشاكل الحضرية الاخرى .
- ٣- الاهمية الكبيرة لمدينة سامراء من النواحي الاقتصادية والاجتماعية والادارية والدينية فضلاً عن كونها من المدن التاريخية وعاصمة للخلافة العربية الاسلامية .

منهجية البحث :

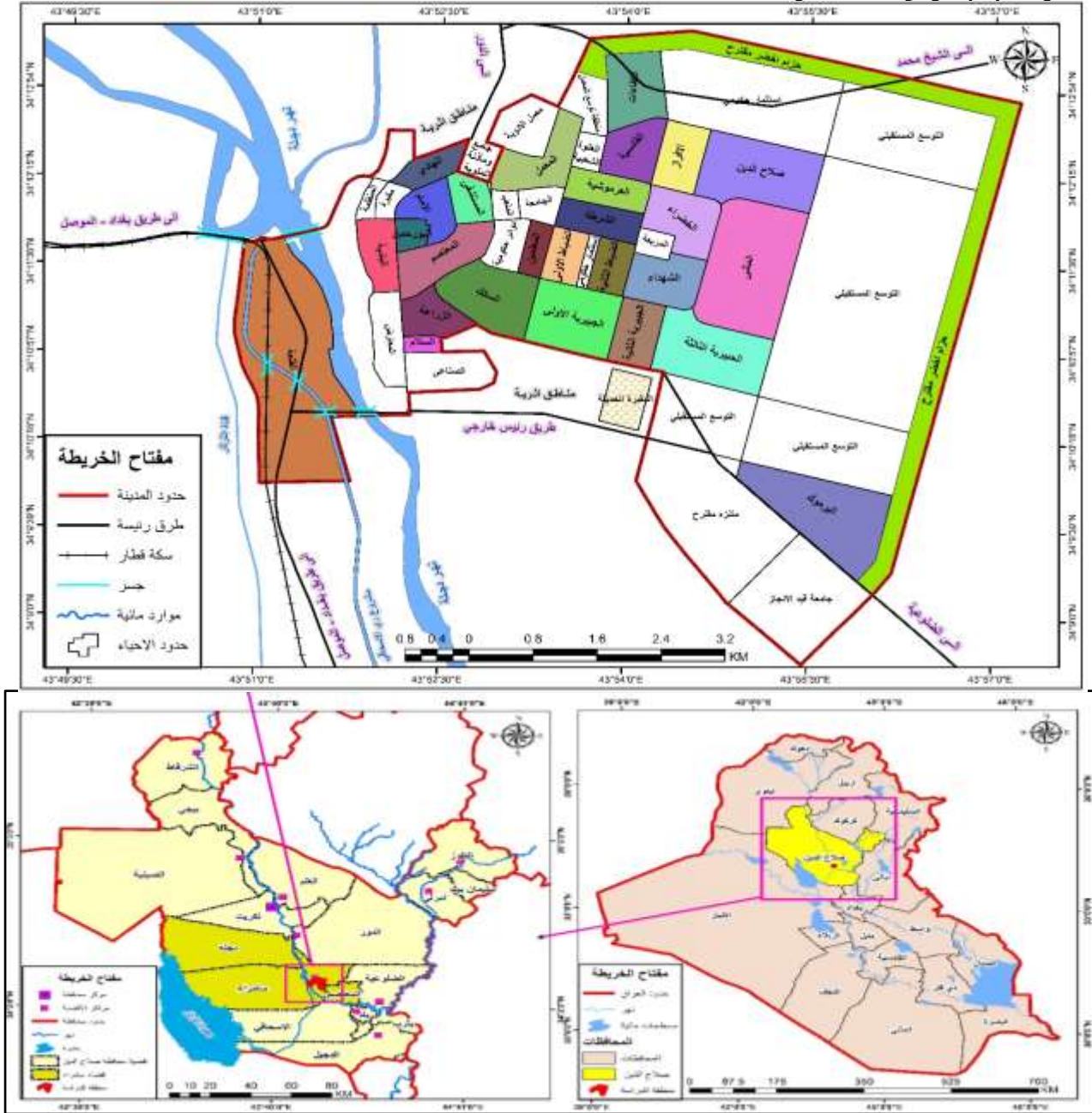
اقتضت الدراسة الاعتماد على مجموعة من المناهج لتحقيق نتائج البحث وأهدافه ومنها المنهج الوصفي القائم على وصف الظاهرة المدروسة وصفاً شمولياً لبيان اثر العوامل الاجتماعية في تباين اسعار الاراضي وارتفاعها في مدينة سامراء وما هو اثر ذلك على واقع المدينة الحضري والاجتماعي ، وعلى المنهج التحليلي القائم على تحليل البيانات المتعلقة بأسعار الاراضي الرسمية (الحكومية) والتي تم الحصول عليها من دائرة ضرائب مدينة سامراء ومقارنتها مع الاسعار الحقيقية (التجارية) والتي تم الحصول عليها من خلال مكاتب بيع العقار المنتشرة في المدينة ، فضلاً عن بيانات ومعلومات المسح الميداني ونتائج استمارة الاستبيان والمقابلات الشخصية مع عدد من سكان المدينة للتعرف على اسعار الاراضي وما هو اثرها على واقع المدينة الحضري بشكل عام وعلى افراد المجتمع بشكل خاص.

حدود منطقة البحث :

تتمثل حدود منطقة البحث بخارطة مدينة سامراء المعدة بموجب التصميم الاساسي للمدينة والبالغة مساحتها ما يقارب (٤٦) كم^٢ والمكونة من (٢٧) حي سكني اضافة الى (١) حي يمثل المنطقة الصناعية الواقعة في شرق المدينة ويسكنها ما يقارب (١٨٠٤٤٩) نسمة حسب تقديرات عام ٢٠٢٢، وتقع المدينة فلكياً ما بين دائرتي عرض (١٠ - ٣٤ و ١٣ - ٣٤) شمالاً وبين خطي طول (٥٢ - ٤٣ و ٥٧ - ٤٣) شرقاً ، اذ تمثل المركز الاداري لقضاء سامراء التابع لمحافظة صلاح الدين حيث تقع على الطريق الرابط ما بين العاصمة بغداد جنوباً و محافظة نينوى شمالاً، ويحدها من الشرق ناحية المعتمد ومنطقة جلام الدور ومن الغرب منطقة الجزيرة ومن الشمال قضاء الدور وناحية دجلة ومن الجنوب

ناحية الاسحافي، تمتاز المدينة بموقعها الجغرافي المهم وسط القضاء الذي يربطها بمجموعة من الاقضية والنواحي بواسطة شبكة من الطرق الرئيسية ، فضلاً عن مكانتها من النواحي الاقتصادية والاجتماعية والتاريخية والدينية التي منحها اهمية كبيرة انعكست بشكل او بآخر على ارتفاع اسعار الاراضي وتباينها في منطقة البحث انظر الخارطة (١).

خارطة (١) موقع مطقة الدراسة



المصدر :- الباحث اعتماداً على خريطة العراق الإدارية بمقياس ١/١٠٠٠٠٠ ، خريطة صلاح الدين الإدارية بمقياس ١/٢٥٠٠٠٠٠ خريطة التصميم الأساسي لمدينة سامراء لعام ٢٠١٢ ، المرئية الفضائية ، برنامج ARC GIS V10.3.

المبحث الثاني : اثر العوامل الاجتماعية ودور العامل الديني على تغير قيم الاراضي الحضرية في مدينة سامراء

تمهيد :

تؤثر العوامل الاجتماعية في النظام الحضري للمدينة وفي توسعها المساحي ونموها العمراني وبالتالي تؤثر في مورفولوجيتها وتطورها ، وان دراسة اثر العوامل الاجتماعية في المدن وتحديد ابعادها هي محور اهتمام الكثير من المخططين والباحثين ، اذ انها تمكن المخطط من تحديد بعض مشاكل المدن وتساعد في وضع الحلول المناسبة لها، كما انها تساعد في التعرف على قيم وعادات وتقاليد سكان المدينة ومستوى تطورهم الحضاري والاجتماعي من خلال دراسة الاختلافات المكانية في توزيع اثر هذه العوامل في اي مدينة ، وتساعد في تحقيق التوازن المكاني بين الاسباب والنتائج للوصول الى مستوى حضري ملائم يوفر بيئة مناسبة تنعكس اثارها على حياة الانسان واستقراره وعلى تركيبة السكان الاجتماعية في المدينة مما تساهم في تقليل الفوارق الطبقية ، فالمتغيرات الاجتماعية عديدة وفي مقدمة هذه المتغيرات البناء الطبقي حسب المستوى الاقتصادي اذ تتباين طبقات المجتمع وتتعدد تبعاً لتباين مستوى الدخل ومدى انتشار ظاهرة الفقر الحضري وقد تحدث هذه الطبقات نتيجة لمجموعة من المتغيرات مثل الدخل والثروة والوظيفة والقيم ومستوى التعلم^(١).

هذا وتخضع استعمالات الارض في المدن الى قوى اجتماعية تتباين في تأثيرها تبعاً لدرجة ارتباطها بالعوامل الاقتصادية والتي تؤثر معاً في التركيب الداخلي للمدن ولا يمكن الفصل بينهما، اذ ان العوامل الاجتماعية المؤثر في استثمار الاراضي الحضرية وفي توزيعها واستعمالاتها داخل المدن هي كثيرة ومتشابهة مع بعضها وتشتمل على عدد من المفاهيم التي تعمل بصورة مجتمعة في رسم الصورة النهائية للمدينة وتوزيع استعمالات الارض فيها^(٢) ولتوضيح اثر العوامل الاجتماعية على واقع منطقة الدراسة بشكل عام وعلى اسعار الاراضي والعقارات والانشطة الاخرى فيها بشكل خاص يمكن تحديدها بما يأتي

اولاً :- الهجرة

تعرف الهجرة بأنها ظاهرة اجتماعية تعكس رغبات الافراد في الانتقال من اماكن يصعب العيش فيها الى اماكن اخرى يعتقد بأنها افضل^(٣)، ويمكن تعريفها ايضاً بأنها نوع من انواع الانتقال الذي يتضمن تغير محل الاقامة والسكن من منطقة الى اخرى وترتبط بعوامل منها عوامل (الجذب) وهي الاسباب المتوفرة بالمنطقة او المكان المقصود والعوامل الاخرى هي عوامل (الطرد) من

المنطقة التي تم مغادرتها ^(٤) فالهجرة نحو المدن من ابرز العوامل التي نتج عنها ارتفاع معدلات الطلب على الاراضي والمساكن للعيش والاستقرار فيها .

ان ظاهرة الهجرة وعلاقتها في ارتفاع الطلب على المساكن والايجارات وبالتالي الارتفاع في اسعارها تمثل مشكلة كبيرة شهدتها دول ومجتمعات عديدة ومنها العراق والتي نتج عنها ظهور نمط من انماط السكن المتدني يدل على تردي المستوى الاقتصادي والمعاشي للنازحين والمهجرين فقد ادى بهم سوى الحال الى العيش في اماكن تقتقر الى ابسط متطلبات الحياة والسكن في الهياكل و الاكواخ والمخيمات.

لقد شهدت مدينة سامراء العديد من عمليات الهجرة سواء كانت من المناطق الريفية المحيطة بالمدينة او من المدن الاخرى اذ يتبين لنا من خلال بيانات الجدول (١) ان معدلات الهجرة تتباين من تعداد الى اخر ، فقد بلغ عدد المهاجرون الى مدينة سامراء (٦٧٢١) مهاجرا ونسبة (١٨) % من مجموع سكان المدينة وذلك حسب تعداد عام (١٩٧٧) اذ شهدت منطقة البحث خلال تلك الفترة هجرة كبيرة من الارياف والمدن الاخرى وذلك لتوفر فرص العمل والتوظيف نتيجة لا نشاء عدد من المشاريع التنموية والخدمية في المدينة ، ثم اخذت معدلات الهجرة الى مدينة سامراء بالانخفاض حسب تعداد عام (١٩٨٧) فقد بلغ عدد المهاجرون الى المدينة (٥٨٦٢) مهاجرا ونسبة (١٠,٦) % من مجموع سكان المدينة وذلك نتيجة لقيام الحرب العراقية الايرانية والتي اثرت على العراق بصورة عامة فضلا عن التغير في اتجاه الهجرة نحو مدينة بيجي لا نشاء عدد من المشاريع الصناعية والانتاجية ومنها مصفى بيجي وشركة الزيوت النباتية وشركة الاسمدة الكيماوية والمنظفات ، ثم انخفضت معدلات الهجرة الى مدينة حسب تعداد عام (١٩٩٧) فقد بلغ عدد المهاجرون الى مدينة سامراء (٣٤٧٥) مهاجرا مشكلين ما نسبته (٤) % من حجم السكان في المدينة ويعود السبب في ذلك الى الحصار الاقتصادي المفروض على العراق والذي تسبب في تدني الاوضاع الاقتصادية في جميع مدن العراق ومنها مدينة سامراء اذ حدثت هجرة معاكسة من المدينة الى الريف وذلك بسبب الأوضاع المعاشية الصعبة وارتفاع معدلات البطالة في المدن ولتوفر فرص العمل في القطاع الزراعي، اما في عام ٢٠١٠ فقد ارتفعت معدلات الهجرة الى منطقة البحث اذ بلغ عدد الداخلين الى مدينة سامراء (٧٣٥٢) مهاجرا وخاصة من محافظة الانبار بسبب الاحداث الامنية التي كان يعيشها سكان المحافظة بعد الغزو الامريكي للعراق وما نتج عنها من احداث عسكرية تسببت في هجرة الاف الاسر باتجاه مدينة سامراء ، اما في عام ٢٠١٧ فقد ارتفع عدد المهاجرين الى مدينة سامراء اذ بلغ عددهم (٢٠٨٥٩) نازحا ومهجر ونسبة (١٢,٩) % من

سكان المدينة اذ تعد من اكبر عمليات الهجرة التي تعرضت لها المدينة نتيجة لعملية التهجير والنزوح القسري التي حدثت بعد سقوط عدد من المحافظات العراقية ومنها محافظة صلاح الدين بيد التنظيمات المتطرفة والارهابية في عام ٢٠١٤ والتي تسببت في توافد اعداد كبيرة من سكان أقضية ونواحي وقرى المحافظة وسكان المحافظات الاخرى الى مدينة سامراء ولايزال الكثر من تلك الاسر والعوائل النازحة في المدينة لا يستطيعون العودة والرجوع الى مناطقهم لا سباب تتعلق بالجانب الامني او نتيجة لتعرض مساكنهم الى التدمير بسبب المعارك وعمليات التحرير ، فقد ازدحمت هذه الاسر والعوائل النازحة في عدد من احياء المدينة ، مما تسبب في ارتفاع معدلات الطلب على المساكن لإيوائهم والتي اسهمت في ارتفاع مشاكل السكن وغيرها من المشاكل الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والخدمية مما اثرت على واقع المدينة الحضري ومن هذه المشاكل ارتفاع اسعار الاراضي والايجارات خاصة وان اعداد كبيرة من هذه الاسر والعوائل قامت بشراء الاراضي والمساكن في مدينة سامراء ، اما في عام ٢٠٢٢ فقد انخفض عدد المهاجرون اذ اصبح عددهم (٧٨٥١) مهاجرا ونازح مشكلين ما نسبته (٤,٣) % من مجموع سكان المدينة وذلك لعودة عدد كبير من الاسر الى مناطقهم اذ بلغ عدد العائدون الى مناطقهم (١٣٠٠٨) عائد* ، لقد كان لعمليات الهجرة المتعاقبة على مدينة سامراء وطوال هذه المدة اثر كبير على واقع المدينة الحضري اذ تبين من خلال نتائج الدراسة ان لارتفاع معدلات الهجرة اثار سلبية على واقع المدينة والمتمثل في ارتفاع معدلات التلوث والضغط على الخدمات وارتفاع اسعار الاراضي والايجارات كما زادت من ارتفاع معدلات البطالة والازدحام المروري ناهيك عن المشاكل الاجتماعية والثقافية ، وقد احتل اثرها في ارتفاع اسعار الاراضي والايجارات ما نسبته (٥٠)% من مجموع الاثار السلبية المترتبة على الواقع الحضري في المدينة وخاصة في الاحياء التي كانت مكان ومأوى لاستقرار الاسر والعوائل النازحة وتتمثل في احياء (الجبيرية الثالثة ، صلاح الدين ، المثنى ، الافراز) كما اثرت سلبا على الواقع البيئي وعلى المستوى الثقافي وخاصة في المناطق التي كانت تتمتع بالاستقرار والهدوء اذ اصبحت هذه الاماكن تعاني من الفوضى ونقص الخدمات نتيجة لهجرة الاسر وخاصة التي نزحت من القرى والارياف والتي اخذت تنقل العادات والتقاليد التي كانت معتادة عليها في مناطق سكنهم السابقة مما اثرت على مجمل جوانب الحياة الحضرية في المدينة.

جدول (١) حجم الهجرة الداخلة الى مدينة سامراء للفترة من (١٩٧٧ - ٢٠٢٢)

السنوات	عدد المهاجرون الى المدينة	% من سكان مدينة سامراء
١٩٧٧	٦٧٢١	١٨

١٩٨٧	٥٨٦٢	١٠،٦
١٩٩٧	٣٤٧٥	٤
٢٠١٠	٧٣٥٢	٥،٧
٢٠١٧	٢٠٨٥٩	١٢،٩
٢٠٢٢	٧٨٥١	٤،٣

المصدر: الباحث بالاعتماد على ١- الدراسة الميدانية . ٢- وزارة الهجرة والمهجرين ، دائرة الهجرة والمهجرين لمحافظة صلاح الدين ، مكتب سامراء ، احصاءات عن عدد الداخلين الى مدينة سامراء بيانات لعام (٢٠٢٢).

ثانياً:- تجزئة قطع الاراضي والمساكن:

تعد ظاهرة تجزئة وتقسيم الوحدات السكنية وقطع الاراضي الى وحدات سكنية ومساحات اصغر ظاهرة غريبة اخذت تنتشر في اغلب مدن العراق نتيجة لوجود نقص كبير بين حجم المعروض من الوحدات السكنية وقطع الاراضي وبين حجم الحاجة والطلب عليها اذ لم تكن هذه الظاهرة مألوفة من قبل ، فقد اقدم عدد كبير من سكان المدن الى تجزئة وتقسيم قطع الاراضي والمساكن الى وحدات سكنية اصغر منها، فالمساكن الصغيرة من الامور المخلة في راحة الانسان واستقراره لان المسكن يعد من الحاجات الاساسية والضرورية فهو يأتي بعد المأكل والملبس في الاهمية بالنسبة للإنسان، لذا يجب ان يكون واسع وتتوفر فيه كل وسائل الراحة والاستقرار^(٥) وعلى الرغم من ظهور ازمة السكن في العراق منذ زمن بعيد نتيجة للابتعاد عن عوامل التنمية وذلك بسبب الحروب وظروف الحصار وسوء التخطيط إلا انه وبعد غزو اميركا للعراق في عام ٢٠٠٣ ونتيجة لضعف القوانين وتراجع دور البلدية والجهات المعنية زاد اقدام الناس على تقسيم مساكنهم ولأسباب عديدة منها اقتصادية واجتماعية وتخطيطية فالجانب الاقتصادي يكون لسببين اما بسبب انخفاض مستوى الدخل وانخفاض مستوى المعيشة وارتفاع اسعار العقار مما يضطر بعض مالكي قطع الاراضي والمنازل الى تقسيم السكن اذ يصبح مكان لسكن اسرتين وربما لأكثر او بدافع الارباح و تحقيق المنافع المادية من خلال تقسيم الوحدات السكنية والاراضي لغرض بيعها او تأجيرها، اما اسباب التجزئة الاجتماعية فتكون اما بسبب الزيادة في اعداد الاسر والناتج عن ارتفاع معدلات النمو السكاني وكذلك نتيجة للانشطار العائلي وتكوين اسر جديدة في المسكن مما يضطر رب الاسرة الى تقسيم الوحدة السكنية الى اكثر من مسكن تماشياً مع الزيادة الحاصلة في عدد افرادها ومستواهم المعاشي، او لربما يكون التقسيم لأغراض تحقيق الربح والمتاجرة من قبل المضاربين والتجار واصحاب مكاتب بيع العقار^(٦) وفي مدينة سامراء نلاحظ تزايد ظاهرة تجزئة المساكن

وخاصة في الاحياء التي تعاني من تردي واقعها الحضري ومن نقص الخدمات ومنها احياء (الجبيرية الثالثة ، الافراز ، المثنى ، صلاح الدين) كما تنتشر ظاهرة التجزئة في المنطقة السكنية القديمة مثل حي (ابو رحمن) وعدد من الاحياء الاخرى فضلا عن انتشارها في مناطق السكن العشوائي وخاصة في الاحياء غير المخططة التي ظهرت حديثا مثل حي (الدوام) ، اذ لا تتجاوز مساحة الواجهة الامامية للمسكن اكثر من (٧) امتار ، وقد تبين من خلال الدراسة الميدانية ان نسبة المساكن التي تم تجزئتها تشكل (٢١،٣) % من حجم عينة الدراسة ، وقد احتلت تجزئة المساكن لا سباب (قلة اراضي السكن) المرتبة الاولى وبنسبة (٣٨) % من اسباب التجزئة واحتل عامل (انخفاض مستوى الدخل) المرتبة الثانية وبنسبة (٢٩) % واحتل عامل (تحقيق عوائد مالية) المرتبة الثالثة وبنسبة (٢١) % من تلك الاسباب وجاءت العوامل الاخرى والمتمثلة ب(انقسام الاسر ، اتساع مساحة بعض المنازل ، القرب من مركز المدينة ، اتساع مساحة بعض قطع الاراضي) وبنسبة (١٢) % بصوره مجتمعة لهذه الاسباب ، والجدول (٢) يبين لنا معدلات التجزئة ضمن احياء مدينة سامراء لعام ٢٠٢٢ اذ يتضح ان عدد المساكن المجزئة تمثل في (٢٢٣) وحدة سكنية و بمعدل (٢١،٣) % من حجم عينة الدراسة البالغة (١١٤٧) فقد احتل حي (الافراز) المرتبة الاولى في عدد المساكن المجزئة وبنسبة (٢٨،٦) % من حجم العينة المدروسة ، واحتل حي (الامام) المرتبة الاخيرة في عدد المساكن المجزئة وبنسبة (١٥) % من حجم العينة، في حين لم تظهر اي نسبة ضمن حي اليرموك كونه من الاحياء الحديثة التي لم تسكن بعد، اما بقية الاحياء فتتباين فيها معدلات التجزئة ما بين النسبتين المذكورتين وللأسباب الاتي اشرنا اليها سابقاً.

جدول (٢) التجزئة في مساكن مدينة سامراء لعام ٢٠٢٢

اسم الحي	مساكن مجزئة		غير مجزئة		حجم العينة	
	العدد	%	العدد	%	العدد	%
الامام	٩	١٥	٥١	٨٥	٦٠	١٠٠
ابو رحمن	٨	٢٥،٨	٢٣	٧٤،٢	٣١	١٠٠
الضباط الاولى	٥	١٨،٥	٢٢	٨١،٥	٢٧	١٠٠
الضباط الثانية	٨	٢٠،٥	٣١	٧٩،٥	٣٩	١٠٠
حي المعمل	١٤	٢٠	٥٦	٨٠	٧٠	١٠٠
حي البلدية	١٢	١٥،٨	٦٤	٨٤،٢	٧٦	١٠٠
القادسية	٩	٢٠	٣٦	٨٠	٤٥	١٠٠
الجبيرية الاولى	١١	١٦،٧	٥٥	٨٣،٣	٦٦	١٠٠

المعلمين	٤	١٩	١٧	٨١	٢١	١٠٠
السكك	١٦	١٩٠٣	٦٧	٨٠٠٧	٨٣	١٠٠
الزراعة	١٠	٢٠	٤٠	٨٠	٥٠	١٠٠
المستشفى	٤	١٧٠٤	١٩	٨٢٠٦	٢٣	١٠٠
المعتصم	١٢	١٥٠٨	٦٤	٨٤٠٢	٧٦	١٠٠
الهادي	٩	٢٠	٣٦	٨٠	٤٥	١٠٠
الكفاءات	١	١٦٠٧	٥	٨٣٠٣	٦	١٠٠
الجبرية الثانية	١٣	٢٢	٤٦	٧٨	٥٩	١٠٠
الشرطة	٥	٢٥	١٥	٧٥	٢٠	١٠٠
الافراز	٦	٢٨٠٦	١٥	٧١٠٤	٢١	١٠٠
الخضراء	١٢	٢٠	٤٨	٨٠	٦٠	١٠٠
الجبرية الثالثة	١١	٢٨٠٢	٢٨	٧١٠٨	٣٩	١٠٠
المثنى	١٠	٢٤٠٤	٣١	٧٥٠٦	٤١	١٠٠
صلاح الدين	٥	٢٢٠٧	١٧	٧٧٠٣	٢٢	١٠٠
الشهداء	١٠	١٥٠٢	٥٦	٨٤٠٨	٦٦	١٠٠
العروشية	٨	١٦٠٣	٤١	٨٣٠٧	٤٩	١٠٠
القلعة	١٠	٢٠	٤٠	٨٠	٥٠	١٠٠
السلام	١	٥٠	١	٥٠	٢	١٠٠
اليرموك	٠	-	٠	-	-	١٠٠
المجموع	٢٢٣	٥٥٢٠٩	٩٢٤	٢٠٤٧٠١	١١٤٧	١٠٠
المعدل	-	٢١٠٣		٧٨٠٧	-	١٠٠

المصدر عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية لعام ٢٠٢٢ .

ثالثاً : الاستيطان العشوائي :

تعد ظاهرة السكن العشوائي من المشاكل التي تعاني منها معظم الدول وبخاصة الدول النامية بسبب ما يشكله من تسارع في معدلات نموها العمراني وبشكل يفوق توقع الجهات التخطيطية والادارية المسؤولة عن تنظيم المدن، وما لظاهرة التجاوز والسكن العشوائي من اثار سلبية على واقع المدينة وخدماتها المجتمعية والعامة وبنائها الارتكازية، فضلاً عن التجاوز على الاراضي الزراعية المجاورة لحيز المدينة ، كما ان السكن العشوائي يعطي صوة تعبر عن حالات البؤس والفقر لبعض المساكن نتيجة لتردي واقعها العمراني حيث تظهر بعض المساكن بأشكال متردية تعبر عن تدهور المستوى المعاشي لأغلب اسر السكن المتجاوز ناهيك عن سوء التخطيط وعدم انتظام الابنية والشوارع والتباين في

مساحات واشكال تلك المساكن وفي مواد بناؤها، اذ ان عدد كبير منها مبني بمادة الطين والصرائف او بأنواع رديئة من مواد البناء^(٧).

لقد كان للنمو السكاني المتسارع اثر كبير في انتشار ظاهرة التجاوز في اغلب مدن العراق ولاسيما في النصف الثاني من القرن العشرين بسبب ضعف امكانية الدولة في تلبية حاجات السكان ومنها حاجتهم للسكن مما شجع عدد من افراد المجتمع على القيام باستغلال الاراضي غير المخصصة للسكن ولربما تعود للاستعمالات الاخرى، وقد اخذت هذه الظاهرة في الانتشار بشكل ملفت للنظر وخاصة بعد عام ٢٠٠٣ نتيجة للأحداث التي مر بها العراق جراء الاحتلال الامريكي وغياب للقانون وضعف دور الاجهزة التخطيطية والادارية وتردي الواقع الخدمي وما سبقها من حصار اقتصادي لمدة ثمانية سنوات فضلا عن تراجع الواقع الامني في معظم محافظات العراق والذي ادى الى ارتفاع معدلات الهجرة والنزوح القسري بين المحافظات مما دفع بالعديد من الاسر الى بناء مساكن بسيطة في اماكن غير مرخصة للسكن وربما تعود هذه الاماكن للاستعمالات الحضرية الاخرى^(٨).

ان اسباب انتشار ظاهرة السكن العشوائي في مدينة سامراء هي مشابهة لأسبابها في بقية مدن العراق بل تتميز عن البعض منها في ارتفاع معدلات التجاوز نتيجة لعوامل تتعلق بموقع وموضع المدينة وتوفر فرص العمل فيها^(٩) فضلا عن استقرار المدينة الامني مما شجع على استقطاب المهاجرين والنازحين اليها ، لقد انعكست اسباب ونتائج الاستيطان العشوائي في مدينة سامراء على اسعار الاراضي والعقار وتسببت في تباينها ضمن احياء المدينة وتأرجحها ما بين الصعود والانخفاض ضمن الحي السكني الواحد اذ تسببت هذه الظاهرة في تباين اسعار الاراضي والعقار في الاحياء التي تكثر فيها العشوائيات ومنها احياء (المثني ، صلاح الدين ، الجبيرية الثالثة ، الجبيرية الاولى ، الافراز ، الخضراء) والجدول (٣) والخارطة (٢) تبين معدلات التجاوز في هذه الاحياء اذ استحوذ حي (المثني) على المرتبة الاولى في عدد الوحدات السكنية المتجاوزة فقد بلغ عددها (٣٢٦) وحدة سكنية وبنسبة (٢٧) % من مجموع الوحدات السكنية المتجاوزة في مدينة سامراء والبلغ عددها (١٢٠٩) وحدة تنتوزع حسب البلوكات والمحلات السكنية ويعد حي المثني من اكبر الاحياء في مدينة سامراء اذ تبلغ مساحته (١٩٠،٠٩) هكتار وكانت الوحدات السكنية المتجاوزة ضمن هذا الحي قد اقيمت على اراضي مخصصة كمناطق للخدمات العامة ومناطق خضراء ومناطق سكنية غير مفرزة ومنطقة مخصصة لإنشاء مستشفى ومناطق للاستعمال التعليمي، واحتل حي (الجبيرية الثالثة) المرتبة الثانية بالنسبة لأعداد الوحدات السكنية المتجاوزة اذ بلغ عددها (٢٥٠) وحدة سكنية وبنسبة (٢٠،٧) % وجاء حي (الخضراء) بالمرتبة الاخيرة في عدد الوحدات المتجاوزة اذ بلغ عددها (٩٢) وحدة سكنية وبنسبة (٧،٦)

وتبين ان الوحدات السكنية المتجاوزة ضمن هذا الحي قد اقيمت على اراضي مخصصة للاستعمالات التعليمية والخدمات الاخرى ، اما بقية الاحياء الاخرى التي حدثت فيها عمليات التجاوز تتباين احجامها ونسبها بين الاحياء المذكورة بحسب عدد الوحدات السكنية المتجاوزة في كل منها وكما مبين ضمن معطيات الجدول ادناه ، ان عمليات التجاوز التي حدثت في هذه الاحياء قد استحوذت على الاراضي المفرزة وغير المفرزة .

ان عمليات التجاوز هي وليدة للظروف الاقتصادية والمعاشية الصعبة لعدد من الاسر ولعدم قدرتهم على امتلاك او شراء قطع الاراضي وكذلك بسبب تردي الأوضاع الامنية التي مرت بها مدن المحافظة وخاصة بعد عام ٢٠٠٣ وعام ٢٠١٤ وما تلاها من احداث والتي ادت الى تهجير الكثير من الاسر الى مدينة سامراء مما ولد ضغطاً كبيراً على قطاع السكن وتسبب في ظهور العشوائيات ومما زاد من هذه الظاهرة التغاضي من قبل الجهات الحكومية واجهزتها الادارية والتخطيطية المسؤولة عن تنظيم المدن وعدم وجود حلول جادة لمعالجة هذه الظاهرة مما كان سبب في ارتفاع معدلات السكن العشوائي في مدينة سامراء، فالمساكن العشوائية غير المخططة تتسبب في ارباك العملية التنموية وتعيق تنفيذ المشاريع فيها مما تؤثر سلباً على بيئة المدينة الحضرية وتظهرها بشكل غير لائق فضلاً عن اثرها السلبي على ارتفاع اسعار الاراضي والعقار ، ومن خلال زيارتنا لتلك المناطق والمقابلات التي تمت مع عدد من المسؤولين من موظفي التخطيط العمراني وبلدية المدينة تبين ان هناك مناطق واسعة في عدد من احياء المدينة قد تم التجاوز عليها وهذا ما تبينه نتائج الدراسة .

جدول (٣) اسماء الاحياء ومساحتها وعدد الوحدات السكنية واعداد التجاوز ومساحاته % ضمن احياء التجاوز في مدينة سامراء لعام ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	مساحة الحي	عدد الوحدات السكنية الكلية	عدد الوحدات العشوائية	% من مجموع عدد العشوائيات
١	المتنى	١٩٠,٠٩	٨١٢	٣٢٦	٢٧
٢	صلاح الدين	١٢٥,٣٦	٤٣٤	١٩٣	١٦
٣	الجبيرة الثالثة	١١٥,٢٩	٧٩١	٢٥٠	٢١
٤	الافراز	٥٠,٥٨	٤٢٩	٢٠٠	١٦,٥
٥	الجبيرة الاولى	٩٥,٥٣	١٣٢٢	١٤٨	١٢,٢
٦	الخضراء	٦٦,٠٥	١١٩٣	٩٢	٧,٦
المجموع		٦٤٢,٩	٤٩٨١	١٢٠٩	١٠٠

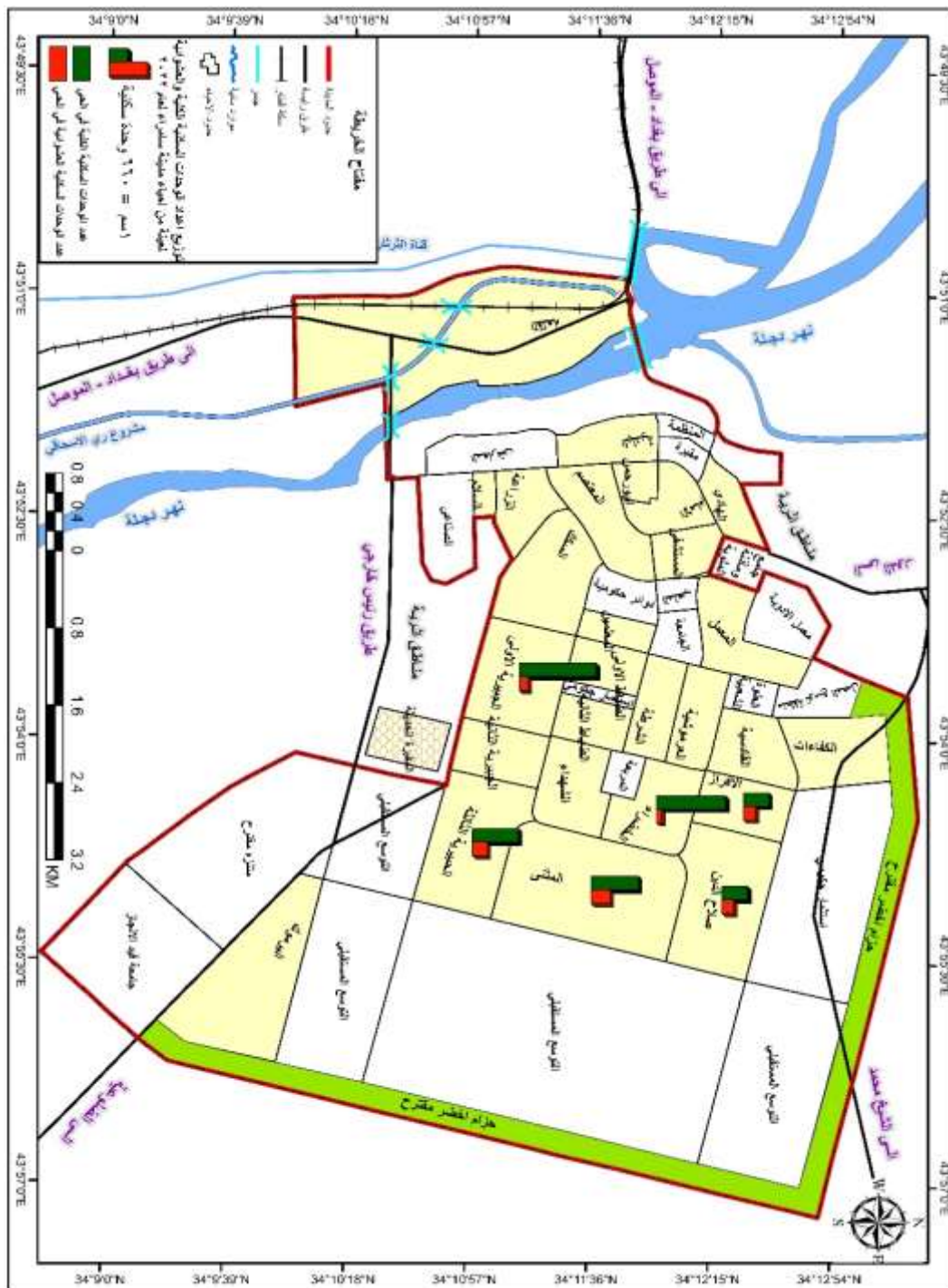
المصدر : عمل الباحث بالاعتماد على

١ - وزارة البلديات ، مديرية بلديات محافظة صلاح الدين ، بلدية سامراء ، وحدة تنظيم المدن ، بيانات غير منشورة ٢٠٢٢،

٢ -نعمان حسين عطية ، فاطمة ابراهيم طعمة الدوري ، مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية ، المجلد ٢٥، العدد ١٠، ٢٠١٨ ، ص ١٦١

٣ - الدراسة الميدانية لعام ٢٠٢٢.

خارطة (٢) توزيع عدد الوحدات السكنية الكلية والمتجاوزة في مدينة سامراء لعام



رابعاً : دور العامل الديني في تغير قيم الاراضي

يحتل العامل الديني اهمية كبيرة في نشأة المدن وتطورها لان العلاقة بين الدين وحياة المدن علاقة وثيقة تعود جذورها الى الالف السنين، فالدين له مكانة مهمة من الناحية الروحية في حياة الشعوب والامم لما يوفره لهم من حالة نفسية تشعرهم بالراحة والاطمئنان^(١٠) فالمدينة بمثابة كائن حي ومكان لتجمع السكان تكتسب اهميتها من خلال موضعها فالمعالم الدينية تمثل مراكز المدن ونواتها التي تنتظم حولها الانشطة الحضرية المختلفة، لذا فأنها تحتل موقعاً مركزياً يسهل وصول الناس اليه من كافة

انحاء المدينة اذ يعد من العوامل التي ساعدت في جذب السكان، ان الوظيفة الدينية من العوامل المهمة في تطور المدن كونها نشاط اقتصادي بضاعتها الخدمة واسواقها الناس ويعد العراق من البلدان التي تتوفر فيه مختلف الانشطة السياحية الطبيعية والبشرية وتعد السياحة الدينية والاثرية من الجوانب الاقتصادية والاجتماعية المهمة اذ تعد العتبات المقدسة ومواقع الاثار من المقاصد المهمة لملايين الزوار والسواح سنوياً، فقد ساعدت السياحة الدينية والاثرية على زيادة معدلات الدخل وتوسيع فرص العمل من خلال مضاعفة الاستخدام وخاصة في مواسم الزيارات وبالتالي يكون لها اثر ايجابي في تطور المدن وتنمية بنائها التحتية. لذا برزت اهمية العامل الديني في الفترة الاخيرة اذ اصبحت وظيفة مهمة ذات جدوى مؤثرة في اقتصاد الدول والمجتمعات ،والجدول (٤) بين لنا مقدار التباين في اسعار الاراضي بالنسبة لأحياء المدينة اذ يتبين ارتفاع سعر المتر المربع الى (١٥٠٠٠٠٠) دينار/م^٢ في حي (الامام) القريب من المراقد وهذا يعني ان مثل هذه الاماكن اكثر ارتفاعاً في اسعارها من الاماكن الاخرى البعيدة عن الضريح والتي ينخفض فيها سعر المتر المربع الواحد الى (١٢٥٠٠٠ ، ١٣٥٠٠٠) دينار/م^٢ كما في احياء (الجبيرية الثالثة ، صلاح الدين) بسبب بعدها عن مرقد العسكريين عليهما السلام ، لقد برزت اهمية العامل الديني في الفترة الاخيرة اذ اصبحت وظيفة مهمة ذات جدوى مؤثرة في اقتصاد الدول والمجتمعات ، لذا حظيت باهتمام خاص اذ تبلغ مساحة هذا الاستعمال (٥٨،٦٣) هكتار من مساحة المدينة في عام ٢٠٢٢.

جدول(٤) مساحات الاحياء وسعر (م^٢) / دينار للأراضي السكنية في مدينة سامراء لعام ٢٠٢٢

ت	اسم الحي	مساحة الحي / هكتار	سعر م ^٢ السكني/ دينار
١	الامام	٣٩،٩٩	١٥٠٠٠٠٠ دينار
٢	البور رحمن	١٦،٤٠	١٨٠٠٠٠ دينار
٣	الضباط الاولى	٣٤،٥٠	٣٥٠٠٠٠ دينار
٤	الضباط الثانية	٣٣،٢٩	٣٠٠٠٠٠ دينار
٥	حي المعمل	٦٥،١٦	٣٠٠٠٠٠ دينار
٦	حي البلدية	٤٣،٠٩	١٨٠٠٠٠ دينار
٧	القادسية	٥٢،٢٩	٣٢٠٠٠٠ دينار
٨	الجبيرية الاولى	٩٥،٥٣	٢٢٠٠٠٠ دينار
٩	المعلمين	٢١،٨٧	٣٧٠٠٠٠ دينار
١٠	السكك	٨٩،٥٩	٣٢٥٠٠٠ دينار
١١	الزراعة	٤١،٢١	٢٥٠٠٠٠ دينار
١٢	المستشفى	٣١،٥٣	٢١٠٠٠٠ دينار
١٣	المعتصم	٦٤،٦٨	٢٣٠٠٠٠ دينار

١٤	الهادي	٣٠،٩٦	٢١٠٠٠٠ دينار
١٥	الكفاءات	٦٩،٩٢	١٥٠٠٠٠ دينار
١٦	الجبرية الثانية	٤٨،٩٩	١٨٠٠٠٠ دينار
١٧	الشرطة	٤٣،٧٦	٤٠٠٠٠٠ دينار
١٨	الافراز	٥٠،٥٨	٢٠٠٠٠٠ دينار
١٩	الخضراء	٦٦،٠٥	٢٣٠٠٠٠ دينار
٢٠	الجبرية الثالثة	١١٥،٢٩	١٢٥٠٠٠ دينار
٢١	المتنى	١٩٠،٠٩	١٥٠٠٠٠ دينار
٢٢	صلاح الدين	١٢٥،٣٦	١٣٥٠٠٠ دينار
٢٣	الشهداء	٦٠،٦٩	١٩٠٠٠٠ دينار
٢٤	العموشية	٤٤،٨٠	٣١٠٠٠٠ دينار
٢٥	القلعة	٣٤٤،١٨	١٥٠٠٠٠ دينار
٢٦	السلام	١٠،٣٩	٢٢٥٠٠٠ دينار
٢٧	اليرموك	١٥١،٦٣	١٠٠٠٠٠ دينار
المجموع		١٩٨١،٥٥	١٥٠٠٠٠٠ - ١٠٠٠٠٠٠

المصدر : عمل الباحث بالاعتماد على

- ١- وزارة البلديات والاشغال ، بلديات صلاح الدين ، مديرية بلدية سامراء ، قسم تنظيم المدن ، (٢٠٢٢)
- ٢- الدراسة الميدانية ، نتائج استمارة الاستبيان الخاصة بمكاتب العقار ٢٠٢٢.

وتتمثل الخدمات الدينية في مدينة سامراء بجامع ومأذنة الملوية والتي تم انشائها سنة (٨٥٨)م شمال شرق مدينة سامراء الحالية^(١١) ومركز الامامين علي الهادي والحسن العسكري (عليهما السلام) والمدرسة الدينية والجوامع والمساجد والمقابر والتي تحتل مساحة تقدر ب (٥٨،٦٣) هكتار من مساحة المدينة لعام ٢٠٢٢، وقد نمت المدينة وتوسعت حول الضريح الذي يمثل مركز المدينة ونواتها، لذا فان دراسة وتحليل العامل الديني واثره في نمو منطقة الدراسة وتطورها يحتل اهمية كبيرة لدوره في انتظام الجوانب الحضرية التي اخذت تتطور بمرور الزمن وتنمو حولها الاستعمالات الاخرى ولدورها المهم من الناحية الاقتصادية والعمرانية فقد ساعدت في زيادة دخل المدينة والذي ادى الى تنشيط الحركة التجارية وزاد من فرص العمل نتيجة لجذب الزوار، لذلك اصبحت الصفة السياحية والتجارية هي الصفة السائدة في المدينة وبالتالي انعكست على اسعار الاراضي والعقار وتسببت في تباينها

الاستنتاجات :

من خلال دراسة الواقع الحضري لمدينة سامراء تم التوصل الى مجموعة من النتائج والتي يمكن توضيحها على النحو الاتي :

- ١- اثبتت الدراسة صدق الفرضية القائلة ان للعوامل الاجتماعية اثر في ارتفاع وتباين اسعار الاراضي الحضرية والمساكن في مدينة سامراء .
- ٢- ان لارتفاع معدلات النمو السكاني من جهة ونقص المعروض من قطع الاراضي من جهة اخرى كان لها الاثر الكبير في ارتفاع اسعار الاراضي والعقارات في مدينة سامراء فقد بلغ عدد سكان مدينة سامراء (١٨٠٤٤٩) نسمة حسب تقديرات عام ٢٠٢٢.
- ٣- ان لقصور دور الدولة في معالجة مشاكل السكن من خلال توزيع الاراضي على الفئات المشمولة بالتوزيع من سكان المدينة او من خلال بناء المجمعات السكنية وخاصة لذوي الدخل المحدود كان لها الاثر الكبير في ارتفاع اسعار الاراضي والعقارات في مدينة سامراء .
- ٤- اثبتت البحث ارتفاع معدلات التجاوزات وانتشار العشوائيات في عدد من احياء المدينة بسبب الارتفاع في قيم الاراضي من جهة وانخفاض القدرة الشرائية للسكان من جهة اخرى وخاصة في احياء (الافراز ، المثنى ، الجبيرة الثالثة ، صلاح الدين ، الخضراء ، الجبيرة الاولى ، الجبيرة الثانية) ، اذ بلغ عدد التجاوزات ما يقارب (١٢٠٩) حالة تجاوز .
- ٥- اثبتت الدراسة ان للهجرة والنزوح القسري لعدد كبير من العوائل والاسر وخاصة بعد احداث عام ٢٠١٤ والتي كان لها دور كبير في ارتفاع قيم الاراضي والايجارات بسبب ارتفاع معدلات الطلب على المساكن من قبل العوائل المهجرة اذ بلغ عدد النازحين والمهجرين في مدينة سامراء (٢٠٨٥٩) مهجر ونازح خلال عام ٢٠١٧ مما انعكست سلباً على الاسعار وتسببت في ارتفاعها.
- ٦- لقد بينت الدراسة اهمية العامل الديني في تباين وارتفاع الاسعار من حي سكني لآخر بحسب القرب والبعد من تلك المواقع اذ تعد الوظيفة الدينية من الوظائف المهمة ذات الجدوى المؤثرة في اقتصاد المدن من خلال جلب الاستثمارات وتوفير فرص العمل وزيادة معدلات الدخل الامر الذي ينعكس في ارتفاع معدلات الطلب على الاراضي بحسب القرب والبعد عن مواقع الاضرحة والاماكن المقدسة والعتبات .

المقترحات:

- ١- العمل على ايقاف عمليات الهجرة نحو المدينة او الحد منها لما لها من الاثار السلبية على واقع المدينة الحضري، فالهجرة التي لا ترافقها برامج وخطط تنموية لاستيعاب واحتواء الاعداد المهاجرة تتسبب في تردي الواقع المعاشي والخدمي وارتفاع معدلات البطالة بين المهاجرين فضلاً عن تفاقم مشاكل السكن .

- ٢- العمل على رفع المستوى المعاشي لسكان المدينة وتوفير فرص العمل للحد من البطالة وضع الخطط والبرامج التنموية والخدمية مما يساعد في تحقيق التوازن الاجتماعي وتقليل التباين الطبقي بين افراد المجتمع .
- ٣- الحد من انتشار ظاهرة التجاوز والبناء العشوائي غير المرخص لما تتسبب به هذه الظاهرة من تردي للأوضاع الاجتماعية والاقتصادية واستنزاف لأراضي المدينة ، فضلا عن اثارها السلبية على الواقع الحضري برمته .
- ٤- وضع سياسة اسكانية مناسبة يتم من خلالها معالجة مشاكل السكن عن طريق قام الدولة بتوزيع قطع الاراضي السكنية على الفئات المشمولة بالتوزيع وبمساحات مناسبة تتلاءم ومعدلات النمو السكاني او من خلال بناء المجمعات السكنية الافقية او العمودية وخاصة لمحدودي الدخل للسيطرة على قيم الاراضي والحيلولة دون الارتفاع المستمر في اسعارها .
- ٥- العمل على تحقيق التوازن الحضري بين احياء المدينة وتوفير الخدمات بشكل عام وهذا لا يتم إلا من خلال تدخل الدولة من اجل تحقيق التوازن بين احياء المدينة في هذا المجال للحد من الحراك السكاني الذي يتسبب في ارتفاع الاسعار .

المصادر والهوامش:

- ١ - فتحي محمد مصلي ، جغرافية الخدمات ، الاطار النظري وتجارب عربية ، مصر ، مطبعة كلية الآداب ، جامعة المنوفية ، ٢٠٠١ ، ص ٨٩.
- ٢ - احمد حسن عواد ، التباين المكاني لأسعار الاراضي والاياجارات في مدينة الرمادي ، مجلة ديالى ، العدد الثامن والخمسون ، ٢٠١٣ ، ص ٢١.
- ٣ - عبدالله عطوي ، جغرافية السكان ، دار النهضة العربية للطباعة والنشر ، بيروت ، ٢٠٠١ ، ص ٢٤١.
- ٤ - علي عبد الامير علي ، حاتم راشد علي ، الهجرة والسكن العشوائي دراسة ميدانية في محافظة الديوانية ، مجلة القادسية للعلوم الانسانية ، جامعة القادسية ، المجلد الرابع عشر ، العدد (٤) ، ٢٠١١ ، ص ٢٠٣.
- * - مقابلة مع الاستاذ خالد محجوب ، مدير دائرة الهجرة والمهجرين ، مكتب سامراء بتاريخ ٢٢ / ٣ / ٢٠٢٢
- ٥ - جمال باقر مطلق السعدي ، رشا عباس رزوقي ، دراسة تحليلية في ظاهرة تقسيم الوحدات السكنية في محلة ٤٠٩ الكاظمية ، مجلة المخطط والتنمية ، مركز التخطيط الحضري والاقليمي ، عدد (٢٨) ، ٢٠١٣ ، ص ٤٧.
- ٦ - محمد صالح ربيع ، تجزئة الوحدات السكنية في مدينة بغداد ، مجلة الآداب ، الجامعة المستنصرية ، العدد ١٣٢ ، اذار ، ٢٠٢٠ ، ص ١٩٩.
- ٧ - عامر راجح نصر ، دنيا شكر عباس ، واقع السكن العشوائي وبعض خصائصه العمرانية في مدينة الحلة ، مجلة العلوم الانسانية ، المجلد ٢٥ ، العدد الاول ، اذار ٢٠١٨ ، ص ١.
- ٨ - نعمان حسين عطية ، فاطمة ابراهيم طعمة الدوري ، التحليل الجغرافي للاستيطان العشوائي في مدينة سامراء ، مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية ، المجلد ٢٥ ، العدد (١٠) ، ٢٠١٨ ، ص ١٣٧.
- ٩ - حسين علوان ابراهيم ، رياض عبدالله احمد ، الخصائص السكانية والخدمية لسكان السكن العشوائي في مدينة سامراء ، مجلة سر من رأى ، المجلد ١١ ، العدد ٤٠ ، السنة الحادية عشر ، شباط - ٢٠١٥ ، ص ١١
- ١٠ - حميد حسين فرحان ، التحليل الجغرافي لاستعمالات الارض الدينية في مدينة الفلوجة لعام ٢٠١٨ ، مجلة الآداب ، كلية التربية ، جامعة الانبار ، ملحق ١٣٦ ، اذار ، ٢٠٢١ ، ص ٣٧٤.
- ١١ - اسماء نيازي طاهر واخرون ، اثر المعالم الدينية في مخطط المدينة العربية الاسلامية ، (مدينة سامراء حالة دراسة) ، المجلة العراقية لهندسة العمارة ، المجلد (٢٨) ، العدد (٢-١) ، ٢٠١٤ ، ص ١٣٥.

المصادر انكليزي

- 1- Fathi Muhammad Moslehi, Geography of Services, Theoretical Framework and Arab Experiences, Egypt, Faculty of Arts Press, Menoufia University, 2001, p. 89.

- 2 - Ahmed Hassan Awwad, Spatial Variation of Land Prices and Rents in the City of Ramadi, Diyala Magazine, Issue Fifty-Eighth, 2013, p. 21.
 - 3 - Abdullah Atwi, Population Geography, Dar Al-Nahda Al-Arabiya for Printing and Publishing, Beirut, 2001, pg. 241.
 - 4 - Ali Abdul Amir Ali, Hatem Rashid Ali, Immigration and Indiscriminate Housing: A Field Study in Diwaniyah Governorate, Al-Qadisiyah Journal for Human Sciences, University of Al-Qadisiyah, Volume Fourteen, Issue (4), 2011, p. 203.
 - 5 - Interview with Mr. Khaled Mahjoub, Director of the Department of Migration and Displacement, Samarra Office on 3/22/2022
 - 6 - Ashraf Ali Abdou, The Residential Mobility in Medina (2000-2016) Geographical Research Series, Egyptian Geographical Society, Sixth Research, Issue 96, 2017, p. 8.
 - 7 - J.W.Simon. Changing Residence in the City, A review of intra-urban mobility (ed) Emrys Loness, Oxford, 1977, P 176.
 - 8 - Jamal Baqer Mutlaq Al-Saadi, Rasha Abbas Razzouqi, An Analytical Study on the Phenomenon of Division of Housing Units in Locality 409 Al-Kadhimiya, Planner and Development Magazine, Urban and Regional Planning Center, Issue (28), 2013, p. 47.
 - 9 - Muhammad Salih Rabie, Housing Units Fragmentation in the City of Baghdad, Al-Adab Magazine, Al-Mustansiriya University, Issue 132, March, 2020, p. 199.
 - 10 - Amer Rajeh Nasr, Donia Shukr Abbas, The Reality of Indiscriminate Housing and Some of its Urban Characteristics in the City of Hilla, Journal of Human Sciences, Volume 25, Issue 1, March 2018, p. 1.
 - 11 - Noman Hussein Attia, Fatima Ibrahim Tohma Al-Douri, Geographical Analysis of Indiscriminate Settlement in the City of Samarra, Journal of Tikrit University for Human Sciences, Volume 25, Issue (10), 2018, p. 137.
 - 12 - Hussein Alwan Ibrahim, Riyadh Abdullah Ahmed, Demographic and Service Characteristics of Residents of Indiscriminate Housing in the City of Samarra, Sirr Man Ra'a Magazine, Volume 11, Issue 40, Eleventh Year, February - 2015, p.11
 - 13 - Hamid Hussein Farhan, Geographical Analysis of Religious Land Uses in the City of Fallujah for the year 2018, Journal of Arts, College of Education, University of Anbar, Supplement 136, March, 2021, p. 374.
- Asmaa Niazi Taher and others, The Impact of Religious Monuments on the Plan of the Arab Islamic City, (The City of Samarra, a Case Study), Iraqi Journal of Architecture, Volume (28), Issue (1-2), 2014, p. 135.