



دور الخصائص السكانية في دورة حياة الاحياء السكنية في مدينة الرمادي

د. ايناس محمد صالح

جامعة الانبار - كلية التربية للبنات

Enas.mohammed@uoanbar.edu.iq

DOI

10.37653/juah.2022.174780

**الملخص:**

تعد المدينة كائن حي متغير تتسم بالعضوية فلها نشاطات وحركة ونمو وتفاعل ، وتؤثر في عضويتها مجموعة من المتغيرات الايكولوجية المتغيرة بطبيعتها بحسب كل مرحلة من مراحل نمو المدينة ، أذ تتأثر بالدرجة الاساس بقوة عامل المنافسة بين استعمالات الارض ليجعل من أرض الاحياء السكنية ميداناً ترتسم عليه نتائج هذه المنافسة . وعلى اساس قوة التنافس تبدأ سلسلة الحراك الاجتماعي والسكني ضمن حدود المجال العمراني والمجال الاجتماعي للمدينة نفسها الامر الذي يجعل من أحياء المدينة تمر بمراحل تطور ونمو في متغيراتها المادية المتمثلة بحجم السكان وخصائصهم والحيز المساحي لوحداتها وسعر الارض والشكل المورفولوجي للحي، أذ تبدأ بالولادة (نشوء الحي) ثم الشباب (النضوج) والاستقرار في الحي السكني) ثم مرحلة الشيخوخة (تهراً الحي السكني) لتبدأ بعدها مرحلة إعادة الشباب والتصابي (مرحلة التجديد والتشيط) .

**الكلمات المفتاحية**

الحراك السكني

الحراك الاجتماعي

متغيرات دورة حياة الاحياء السكنية

الخصائص السكانية للحي السكني

# The role of population characteristics in the life cycle of residential neighborhoods in Ramadi City

Dr. Enas Mohammed Saleh

University of Anbar –College of Education for girls

## **Abstract:**

The city is a changing living organism characterized by membership . activates , movement , growth and its membership is affected by a set of ecological variables that change in nature according to each stage of the cities growth . the competition , a series of social and residential mobility begins within the boundaries of the urban and space and the social space of the city itself , which makes the cities neighborhoods go through stages of development and growth in its physical variables represented in the size of population and their characteristics , the special space of its units , the price of land and the morphological shape of the neighborhood , as it begins with birth ( the emergence of the neighborhood ) then the youth ( maturity and stability in the residential neighborhood ) then the agene stage ( the resdantal neighborhood decays ) after which the stage of re – youth and recovery begins ( the stage of renewal and revitalization ) .

Submitted: 31/03/2022

Accepted: 29/05/2022

Published: 01/06/2022

## **Keywords:**

Residential mobility  
social mobility  
neighborhood of cycle variables  
neighborhood demographic  
characters.

©Authors, 2022, College of Education for Humanities University of Anbar. This is an open-access article under the CC BY 4.0 license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



## المقدمة

تعد دراسة دورة حياة الاحياء السكنية للمدينة فرصة تسهل عمل المخططين في اعادة توجيه الخطط التنموية من جهة وتقويم التخطيط الحضري من جهة أخرى . وقد شهدت مدينة الرمادي نمواً تدريجياً بخطى مدروسة وموجهة نحو محاورها الغربية والشرقية الامر الذي يتطلب تنظيم استعمالات الارض والسيطرة وضبط التجاوزات . رغم أن مدينة الرمادي يزيد عمرها عن ١٥٠ سنة منذ تأسيسها عام ١٨٦٩ من قبل الوالي العثماني مدحت باشا بواقع حيي العزيزية والقطانة الا أنها اتسعت لتضم حالياً ٣٠ حياً سكنياً ضمن مراحل نمو متعددة فكان من البديهي أن تشترك عدداً من احياء المدينة بخصائص وسمات ملموسة وغير ملموسة تعبر عن المرحلة التي تبلغها من دورة حياتها .

## مشكلة البحث

أمكن صياغة مشكلة البحث بالتساؤلات الآتية : هل تفاوتت احياء مدينة الرمادي بدورة حياتها خلال تاريخ المدينة منذ نشوئها حتى وقتنا الحاضر ؟ وهل يمكن اعتماد مؤشرات تعد اسس تعبر عن كل مرحلة نمو من دورة حياة الاحياء السكنية في مدينة الرمادي ؟ هل ساهمت الخصائص السكانية للأحياء السكنية في تغيير المرحلة التي يمر بها كل حي سكني من دورة حياته ؟

## فرضية البحث

يمكن صياغة فرضية البحث بالتوضيح الآتي : ساهم النمو الافقي لمدينة الرمادي وزيادة عدد احيائها السكنية من جهة ومؤثرات الحراك الاجتماعي والسكني وتفاوت الخصائص السكانية من جهة أخرى بظهور تعاقب تطوري لنمو الاحياء السكنية في مدينة الرمادي تمثل دورة ديناميكية لحياتها .

## هدف البحث

يكمن هدف البحث في وضع اسس ومؤشرات يمكن الاعتماد عليها في كشف المرحلة التطورية التي يمر بها كل حي من احياء مدينة الرمادي خلال دورة حياته كمساهمة في صياغة جوانب تعزز من اعادة توجيه خطط التنمية الحضرية .

## هيكلية البحث

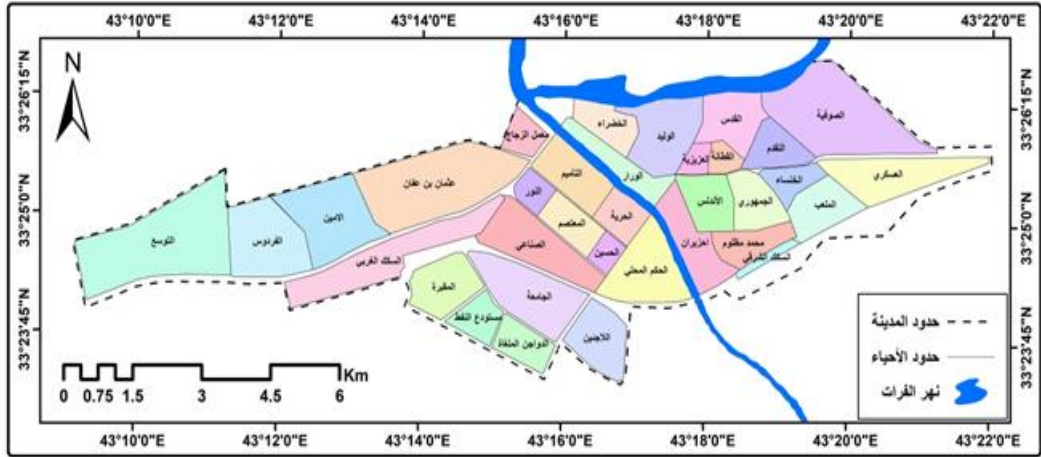
لغرض الوصول الى هدف البحث فقد ضم البحث مطلبيين تمثل المطلب الاول بالمفاهيم النظرية لمرحلة نمو الاحياء السكنية الذي تناول محورين الاول المؤشرات المعتمدة والثاني مراحل نمو الاحياء السكنية .

أما المطلب الثاني ف جاء ليحلل دورة حياة الاحياء السكنية لمدينة الرمادي على ضوء ما افرضه الاستبيان\* والمسح الميداني لأحياء المدينة وبيان المراحل الاربع من دورة حياتها وفق المؤشرات المعتمدة ، واختتم البحث بمجموعة من الاستنتاجات والتوصيات .

### حدود البحث

أ - الحدود المكانية / تتمثل بمدينة الرمادي مركز قضاء الرمادي بحدودها الفلكية الواقعة بين دائرتي عرض ٢٣° ، ٣٣° - ٢٧° ، ٣٣° شمالاً وخطي طول ٩° ، ٤٣° - ٢٢° ، ٤٣° شرقاً<sup>(١)</sup> . و بحدودها المساحية البالغة ٥٩٩٣,٢٦ هكتار المتمثلة بالحدود البلدية التي اقرها التصميم الاساس للمدينة المعدل لسنة ٢٠١٣ والذي يضم ٣٠ حياً سكنياً توزعت بواقع ١٦ حي في الجانب الشرقي للمدينة و ١٤ حي في الجانب الغربي<sup>(٢)</sup> . ينظر الخريطة (١) .

### خارطة ( ١ ) احياء مدينة الرمادي



المصدر : جمهورية العراق، محافظة الانبار ، التخطيط العمراني، خارطة مدينة الرمادي المعدلة

عام ٢٠١٣.

ب - الحدود الزمانية / تتمثل بالمرحلة التطورية التي تعيشها احياء مدينة الرمادي للمرحلة المعاصرة للمدينة ، وما افرضته الدراسة الميدانية للمدة ٢/١٢ / ٢٠٢٠ لغاية ٢/٢ / ٢٠٢١ .

### المطلب الاول - المفاهيم النظرية لمرحلة تطور الاحياء السكنية

يشترك الحي السكني في صفات تميزه لتبرز الطابع المتميز للحي من خلال تداخل طريقة الحياة والمستوى الثقافي والمهني والاقتصادي لأفراده فضلاً عن مورفولوجية الحي نفسه . وهنا يأتي دور الدولة في أول مرحلة من مراحل نمو الحي اذ تلعب دوراً بارزاً في عملية الفصل الاجتماعي المكاني من خلال توزيع قطع الاراضي حسب المهنة ، ثم يظهر بعدها تأثير الحراك السكني والاجتماعي \* \* للأفراد في مراحل النمو اللاحقة وبذلك يبدأ تلاشي صفة الفصل الاجتماعي ولكن يبقى تأثير ميل افراد الحي بالعيش مع أناس ذوي خصائص متشابهة لهم مهنيًا وعرقياً واقتصادياً لضمان الانسجام وتقليل دائرة الخلافات مع الجيران . ولا يقتصر الامر على تأثير الحراك الاجتماعي والسكني بل تتداخل عدة متغيرات لتعطي الحي السكني طابعه الخاص وسيتم توضيحها بشيء من التفصيل في ثنايا البحث .

### المحور الاول - المتغيرات المؤثرة في دورة حياة الاحياء السكنية

هناك متغيرات عدة تؤثر في انتقال الحي السكني في مراحل نموه التطورية خلال دورة حياته فضلاً عن تأثير هذه المتغيرات في المدة الزمنية التي يمكنها الحي في كل مرحلة من هذه المراحل ، وتتمثل هذه المتغيرات بالاتي :

#### أولاً - مساحة الحيازة السكنية

يعد امتلاك الحيازة السكنية حق دستوري يكفله القانون لكل مواطن عراقي حسب ما جاء بالدستور في المادة ٢٣ أولاً<sup>(٣)</sup> . ولما كان توزيع الحيازات السكنية مهمة تقع على عاتق الدولة بواسطة مؤسساتها البلدية المعنية لذا يكون فرز وتوزيع الحيازات السكنية للأحياء الجديدة بحسب ما ينسجم مع محاور نمو المدينة من ناحية والمساحات المخصصة لاستعمالات الارض السكنية في التصميم الاساس من ناحية أخرى . ومن المعروف ان تتباين مساحة حيازة الوحدات السكنية من حي لآخر بحسب المرحلة التي يعيشها الحي السكني في دورة حياته ، إذ يتأثر هذا التباين بمساحة الحيازة بنمط البناء وحجم الاسرة وبالإمكانيات المادية والاقتصادية والتشريعات القانونية المتعلقة بالملكية<sup>(٤)</sup> . ويتضح أن الاحياء الحديثة النشأة والتي تخضع للمعايير التخطيطية تكون قطع الارض أكبر مساحةً واكثر تناسقاً إذ يوضح الجدول (١) ذلك حسب مؤشرات تخطيط المحلة السكنية ، أما الاحياء قديمة النشأة فقد خضعت عبر تأريخها لمتغيرات منافسة باقي الاستعمالات وسعر الارض

وتوارث الملكية وغيرها من المؤثرات التي أدت بالمحصلة النهائية أن تتراجع مساحة الحيازة السكنية فيها .

### الجدول (١) مساحة الحيازة السكنية حسب مؤشرات تخطيط المحلة السكنية

أنواع المساكن المنفردة	مساحة قطعة الارض /م <sup>٢</sup>	عرض الواجهة / م	الحد الأدنى للأرتداد عن خط الشارع / م
مساكن منفصلة	٦٠٠ - ٤٠٠	٢٤ - ١٦	٤,٠٠
مساكن شبه منفصلة	٤٠٠ - ٣٠٠	٢٠ - ١٠	٤,٠٠
مساكن متصلة	٣٥٠ - ٢٠٠	١٠ - ٥	٢,٥٠
مساكن ذات فناء	٣٠٠ - ١٥٠	١٥ - ١٠	٢,٠٠

المصدر : بالاعتماد على : جمهورية العراق ، وزارة الاعمار والاسكان ، الهيئة العامة للأسكان ، معايير الاسكان الحضري ، بغداد ، تشرين الاول ٢٠١١ ، ص ١٣ .

### ثانياً - سعر الارض

تتباين اسعار الاراضي والايارات في المدينة من حي لآخر ، ويبدو ذلك جلياً في مدينة الرمادي إذ كان للخصائص الطبيعية المتمثلة بالموقع والموضع والمياه والبناء الجيولوجي والخصائص البشرية المتمثلة بالسكان ونشاطهم الاقتصادي والخدمات المتوفرة وخدمات البنى التحتية فضلاً عن التدخل الحكومي المتمثل بالسياسات التخطيطية ذات أثر كبير في تحديد أسعار الارض وتباينها حسب احياء المدينة ، فمن المعروف أن أعلى سعر للأرض في المدينة يوجد في المناطق ذات أعلى حركة مرورية وأعلى تركيز سكاني والمتمثلة بمنطقة القلب أي منطقة التجارة المركزية<sup>(٥)</sup> .

وهناك حقيقة معروفة أن التوسع المستمر للمدينة سواء توسعاً رأسياً أو توسعاً أفقياً يساهم باستمرار ارتفاع اسعار الارض فيها بشكل تدريجي من مركزها حتى اطرافها بغض النظر عن سعر المباني المقامة عليها ففي المركز تكون قيمة الارض أعلى من قيمة البناء المقام فوقها ليظهر ما يعرف بأعادة استثمار الارض أو الاستثمار الكثيف للأرض الذي يرافقه تحول في استعمالات الارض<sup>(٦)</sup> .

وعلى ضوء ما تقدم نجد أن الاحياء السكنية حديثة النشأة البعيدة عن مركز المدينة والواقعة عند اطرافها تكون أقل سعراً وبذلك تخضع لسيطرة المضاربين واصحاب مكاتب

العقارات أذ يقومون بشرائها واكتنازها من قبلهم فيستغلون انخفاض سعر الارض لتحقيق مكاسب مستقبلية عند ارتفاع اسعارها مستقبلاً دون مشقة . أما الاحياء السكنية العريقة الواقعة في مركز المدينة فأرضها تخضع للقانون العفوي لأقتصاد السوق المنظم للعقارات من جهة ومنافسة باقي استعمالات الارض المدنية وخاصة الاستعمال التجاري أو باقي الاستعمالات الخدمية ذات الربحية العالية .

### ثالثاً - نسبة المعمور

يقصد بالبنية المعمورة للحي السكني هي الكيان المادي له المتمثل بالوحدات السكنية المشيدة والمعبر عنها بالكثافة الاسكانية\*\*\* والتي تتباين بطبيعة الحال بحسب مرحلة نمو الحي ، فمن المعروف أن ترتفع عدد الوحدات السكنية بارتفاع عدد السكان وتحسن المستوى المعاشي<sup>(٧)</sup> ، ألا أن ذلك لا يخفي حقيقة أن نسبة المعمور ايضاً ترتفع حتى في الاحياء ذات المستوى المعاشي المنخفض فالأحياء القديمة غالباً ما يكتنفها التحوير والترميم في وحداتها المشيدة لتخلق طابعاً غير متناسق يضيف سمة الاكتظاظ والترصص في ابنيتها .

أما الاحياء الحديثة النشأة والتي لازالت في مرحلة النمو فيكون الطابع العام لها كثرة الاراضي والفراغات وقلة الوحدات السكنية فلا تكاد تشكل الوحدات السكنية المكتملة البناء أو التي قيد الانشاء نسبة ٢٥% من أجمالي مساحة تلك الاحياء<sup>(٨)</sup> . ويوضح الجدول ( ٢ ) الكثافة الاسكانية في الحي السكني حسب المؤشرات التخطيطية وبحسب نوع المساكن فيه .

### الجدول ( ٢ ) الكثافة الاسكانية في الحي السكني حسب المؤشرات التخطيطية

نوع المساكن المنفردة	الكثافة الاسكانية ( وحدة سكنية / هكتار )
منفصلة	٣ - ٢١
شبه منفصلة	١٨ - ٢٧
متصلة	٢٤ - ٤٢
مساكن ذات فناء	٢٨ - ٤٨

المصدر : بالاعتماد على : جمهورية العراق ، وزارة الاعمار والاسكان ، الهيئة العامة للأسكان ،

معايير الاسكان الحضري ، بغداد ، تشرين الاول ٢٠١١ ، ص ١٣ .

### رابعاً - الخصائص السكانية

تعد الخصائص المرتبطة بالسكان من أهم المؤشرات والمتغيرات الحيوية التي تكسب الحي السكني طابع فريد يميزه . ورغم أن المدينة بشكل عام لها خصائص سكانية تميزها عن المدن الاخرى سواء في الاقليم أو البلد إلا أن هناك تفاوت في الخصائص السكانية للمدينة الواحدة حسب احيائها السكنية إذ جاء هذا التفاوت بالدرجة الاساس حسب تفاوت المرحلة التي يعيشها الحي السكني نفسه وتكون بذلك أما سبباً لهذه المرحلة من حياته أو نتيجة لها أذاً فالعلاقة متشابكة التأثير .

ومن ابرز المتغيرات السكانية المؤثرة في الدورة التطورية لحياة الحي السكني هي:

١ - نمو وتوزيع السكان للحي السكني

٢ - متوسط حجم الاسرة

٣ - الخصائص الديموغرافية للأسرة

وسيتم تناولها وفق الاتي :

١ - نمو وتوزيع السكان

يعد مؤشر نمو وتزايد السكان في الحي السكني وتوزيعهم من ابرز المؤشرات السكانية التي تعكس فتوته أو نضجه أو هرمه وشيخوخته . فالمعروف أن زيادة سكان الحي سببها الزيادة الطبيعية أو الزيادة الميكانيكية فضلاً عن زيادة عدد الوحدات السكنية والاستقطاب الموجب للحي ضمن الحراك السكني فهذا يبين بلوغ الحي وانتقاله الى مرحلة النضج والاستقرار . كما أن تراجع سكان الحي السكني وهجرة عدد من ساكنيه الى الاحياء الاخرى (الهجرة الحضرية الداخلية ) فتعكس هرمه وشيخوخته إذ يكون الانتقال منه لأسباب مهنية أو تعليمية أو اقتصادية يرافقها تحرك اجتماعي للأفراد الشباب أو لأسباب تتعلق بالزواج والرغبة بالانفصال عن العائلة بسكن مستقل إذ يتأثر هذا الاخير بالسوق السكني للمدينة الى حد كبير فينتقلون في سوق التأجير الى أن تسنح الفرصة للمتزوجين بشراء سكن<sup>(٩)</sup> إذ غالباً ما ينجذبون للأحياء الحديثة النشأة لضمان انخفاض سعر الارض وانخفاض الايجار فيها كما في الاحياء عند اطراف المدينة مقارنة مع الاحياء العريقة في مركز المدينة ذات الاسعار العالية للأرض إذ تشير الدراسات أن أكثر من ٣٠% من الانتقالات التي تحدث في مدن العالم ناتجة عن الاستقلال وانشاء اسر جديدة<sup>(١٠)</sup> .



وتتفاوت الكثافات السكانية \*\*\*\* في احياء المدينة حسب المؤشرات التخطيطية والمبينة بالجدول (٣) وبحسب نوع المساكن .

الجدول (٣) الكثافة السكانية حسب نوع المساكن وحسب المؤشرات التخطيطية في احياء المدينة

نوع المساكن المنفردة	الكثافة السكانية الصافية (شخص/هكتار)
منفصلة	٨٠ - ١٣٠
شبه منفصلة	١١٠ - ١٦٠
مساكن متصلة	١٤٠ - ٢٥٠
مساكن ذات فناء	١٧٠ - ٢٩٠

المصدر : بالاعتماد على : جمهورية العراق ، وزارة الاعمار والاسكان ، الهيئة العامة للأسكان ، معايير الاسكان الحضري ، بغداد ، تشرين الاول ٢٠١١ ، ص ١٣ .

## ٢ - متوسط حجم الاسرة

تعد الاسرة الوحدة البنائية الاساسية في المجتمع السكاني والمكونة من الزوج والزوجة مع الاطفال أو بدونهم أو مع الاقارب أو بدونهم وتربطهم أواصر الدم وعلاقات قوية متماسكة.

وتصنف الاسر في العراق من حيث حجمها الى اربع اصناف هي : الاسرة الصغيرة ويتراوح افرادها ( ١ - ٣ شخص ) والاسرة المتوسطة ( ٤ - ٦ شخص ) والاسرة الكبيرة ( ٧ - ٩ شخص ) والاسرة الكبيرة جداً ( ١٠ اشخاص فأكثر )<sup>(١٠)</sup> .

والمعروف أنه يجب أن يتناسب حجم الاسرة مع مساحة الحيازة السكنية لتلبية احتياجات الساكنين ، وهذا ما يتحقق في الاحياء حديثة النشأة المخططة ذات الحيازات المساحية الكبيرة عند هوامش المدينة الآ انه غالباً ما يكون ساكنيها من الاسر الصغيرة النووية التي استقلت من الاسرة الممتدة وبخلافه نجد الحال المعاكس للأسر التي تقطن الاحياء القديمة في مركز المدينة التي نال وحداتها كل اشكال التحويل لتسد حاجة اسر ابنائها المتروجين التي تضمها حتى تصل الى مرحلة الاستقلال لتجابهها مشكلة ارتفاع اسعار الارض والايجارات ، او لكي يضمن الابناء المتروجين توفر فرص العمل وتوفر الخدمات في مناطق احياء مركز المدينة ، أو لكي يضمنوا حق الملكية في منزل الوالدين الذي يقع بأرض

ذات قيمة عالية . وعليه يمكن القول أن حجم الاسر يتباين بحسب احياء المدينة تبعاً للمرحلة التطورية التي يعيشها الحي نفسه إذ غالباً ما تكون الاسر الصغيرة الحجم المستقلة عن الاسر الممتدة في الاحياء الحديثة النمو عند اطراف المدينة استغلت انخفاض سعر الارض والايجارات ، بينما نجد أن حجم الاسر الكبيرة والكبيرة جداً والمتمثلة بالاسر الممتدة نجده بالاحياء القديمة الهرمة إذ يبقى الابناء المتزوجين يعيشون بمسكن واحد ليؤثر ذلك بجانب آخر والمتمثل بسلوكلهم الانجابي ليكتفون بطفل واحد أو اثنين في اعلى تقدير لغاية ما تسنح الفرصة لهم بالاستقلال عن منزل الوالدين .

### ٣ - الخصائص الديموغرافية للأسرة

بما أن الاسرة هي الكيان الحيوي الاول بالمجتمع فهي تمر بمراحل تطويرية خلال دورة حياتها الديموغرافية منذ ولادة الاسرة عند اقتران الزوج والزوجة الشابان ثم استقرارهما عند مرحلة انجاب الاطفال وتربيتهم حتى يبلغ الابناء سن الرشد ثم تبدأ مرحلة الكهولة عندما يبدأ الابناء بالزواج والانفصال عن الوالدين المسنين كلاهما بأحسن تقدير أو احدهما .

وعلى ضوء دورة حياة الاسرة هذه تظهر انماط متميزة من التركيب العمري والمهني وغيرها للأفراد الاسرة التي تتسحب بالمحصلة النهائية الى ظهور تبدل في التركيب العمري والمهني لسكان الحي السكني بشكل عام ويرافق ذلك متطلبات تتسجم مع خصائص التركيب للسكان تتمثل بمتطلبات التسهيلات الخدمية ومتطلبات الحيز المكاني<sup>(١١)</sup> .

ويتمثل التركيب العمري بتقسيم السكان بحسب العمر الى ثلاث فئات رئيسية عريضة هي فئة صغار السن ( ١٤ سنة فأقل ) وفئة متوسطي السن ( ١٥ - ٦٤ سنة ) وفئة كبار السن ( ٦٥ سنة فأكثر ) . فالأسر التي يرتفع بها عدد صغار السن وما يترتب عليه من التزاماتهم الدراسية للمرحلتين الابتدائية والمتوسطة تدفع الاسرة بالاستقرار بالحي السكني كقوة تتغلب على القوى التي تدفع الى الحراك السكني . خاصة إذا كان رب الاسرة هو المعيل الوحيد وهذا يحدث في الاحياء الحديثة العهد في بداية نموها عند هوامش المدينة إذ جذبت الأزواج للاستقرار بها لأنخفاض سعر الارض والايجار .

أما عند الاسر التي يرتفع بها عدد الواقعين بالسن الوسيطة العاملين والنشيطين اقتصادياً التي يزداد بها احتمال الارتقاء في السلم الوظيفي والتعليمي والمستلمين لدخول

مرتفعة أذ يمكنهم ذلك من التحرك افقياً بين احياء المدينة حتى يبلغوا مناطق افضل تكون احيائها أكثر استقراراً ونضجاً تقع في مركز المدينة<sup>(١٢)</sup> .

أما الاحياء التي يرتفع بها المعالين من كبار السن ( + ٦٥ سنة ) والمتمثلة بفئة المتقاعدين أو من يعانون في الغالب من أمراض تقدم السن أذ تزداد قوة ارتباطهم الروحية والمعنوية بالحي السكني خاصة مع الجيران التي تمتد جيرتهم لعشرات السنين والمتمثلة بالاحياء العريقة أذ يرافق ذلك ميل عند ابنائهم المتزوجين بالانفصال عنهم بسكن مستقل خاصة اذا رافق ذلك قدرتهم على تحمل ارتفاع الايجارات وسعر الارض فتجذبهم الاحياء التي تلبى مطالبهم الاقتصادية بالدرجة الاساس على اعتبار ان الجانب الاقتصادي لفئة الواقعين بالسن الوسيطة من أهم الجوانب التي تحاكي متطلبات هذه الفئة العمرية .

### المحور الثاني - مراحل نمو الحي السكني خلال دورة حياته

يُقصد بدورة حياة الحي السكني هي سلسلة الاطوار المتتابعة التي يمر بها الحي السكني والمتمثلة بأربع مراحل هي : مرحلة النمو والنشأة ثم مرحلة النضج والاستقرار ثم مرحلة الشيخوخة والتآكل ثم مرحلة إعادة الشباب والتجديد ، أذ أن تحديد الاحياء السكنية حسب دورة حياتها تُعين المخططين الحضريين بوضع معالجات والحلول التي تتسجم مع متطلبات كل حي سكني . وسيتم تناول خصائص كل مرحلة نمو بشيء من التفصيل على النحو الاتي :

#### اولاً - مرحلة النمو والنشأة

يكون في هذه المرحلة الحي السكني في منطقة ذات فرز جديد أذ يتم دراسة امكانياتها ومؤهلاتها من قبل الجهات الرسمية البلدية للمدينة ومدى صلاحيتها للسكن على ضوء خصائصها الجغرافية الطبيعية والبشرية والتي تكون داخلة ضمن خطة التصميم الاساس للمدينة وتراعى فيها خيارات التعامل مع الفضاءات بمرونة عالية بما يؤهلها لاستيعاب التغير المستمر للاحتياجات المتغيرة ونظم العمران مع متطلبات الاجيال القادمة وتلبية احتياجاتهم ، وهنا تبدأ الخطوة الاولى في التنمية الحضرية<sup>(١٣)</sup> . أذ يكون دور الدولة فاعلاً في هذه المرحلة بخطوة في سياسة الفصل الاجتماعي عندما تبدأ بتوزيع الحيازات السكنية على هذا الاساس لتظهر على سبيل المثال احياء للمعلمين والشرطة والقضاة وذوي الشهداء وغيرها الا

أن حركة سوق العقارات تظهر على أوجها ايضاً في هذه المرحلة فتتداخل المهن والدرجات الاجتماعية لتختفي بعدها تدريجياً سمة التخصص المهني الاجتماعي للحي السكني .

وعلى ضوء المؤشرات التي تم تحديدها بالمحور الاول نجد أن مساحة الحيازة السكنية تكون واسعة تتراوح ما بين ٢٠٠ - ٤٠٠ م<sup>٢</sup> ، ويتسم الطابع العام للحي في هذه المرحلة بكثرة الاراضي وقلة المساكن إذ لا تتجاوز نسبة المعمر ٢٥ % من اجمالي مساحة الاراضي كما تم الاشارة اليه سابقاً .

أما المتغيرات السكانية فتكون أقل الاحياء السكنية حجماً سكانياً واقلها كثافة اسكانية ، إذ تسود الاسر الصغيرة الحجم ومتوسطة الحجم إذ غالباً ما يكون سكان الحي من الاسر حديثة الاستقلال عن الاسر الممتدة إذ جذبهم انخفاض سعر الارض والايجارات الى هذه الاحياء .

وقد يستمر الحي السكني في هذه المرحلة ما يقرب ٥ - ١٥ سنة إذ تساهم متغيرات الجذب كعنصر الامان والخدمات البلدية وتوفر الخدمات المجتمعية الصحية والتعليمية في الحي وتوفر خدمات البنى التحتية بجذب أعداد أكبر من السكان للاستقرار بهذه الاحياء وبذلك يقل السقف الزمني لمكوث الحي في هذه المرحلة من دورة حياته ولكن بغياب هذه المتغيرات الجذبية أو تأخرها فبلا شك ستساهم بزيادة المدة الزمنية لمكوث الحي بهذه المرحلة . وتبقى مرحلة النمو قصيرة نسبياً مقارنة مع باقي المراحل الاخرى رغم استكمال متطلبات الحي الخدمية واكتمال بناء التحتية قد يستغرق وقتاً أطول .

### ثانياً - مرحلة النضج والاستقرار

تساهم ممارسات المضاربين بسوق العقارات الذين استغلوا انخفاض سعر الارض بمرحلة النمو السابقة من اصحاب مكاتب العقارات بتقسيم وتجزئة الحيازات السكنية لجعلها أكثر قبولاً وموائمة في الاستقطاب إذ تلاقي الحيازات السكنية الصغيرة ذات المساحة المتراوحة بين ١٥٠ - ٢٥٠ م<sup>٢</sup> قبولاً أكبر في سوق العقارات الامر الذي يساهم في ارتفاع نسبة المعمر في الحي السكني إذ تبلغ بين ٢٥ - ٥٠ % وتصل النسبة الى ٧٥ % في نهاية هذه المرحلة من حياة الحي السكني ويظهر ايضاً نشاط ملحوظ في حركة العمران للحي وترتفع اسعار الاراضي مقارنة بالمرحلة السابقة ( النمو والنشأة ) وتظهر باقي استعمالات الارض الاخرى كالتجارية والدينية وغيرها<sup>(١٤)</sup> .

وترتفع الكثافة السكانية بشكل تدريجي في الحي بزيادة عدد ساكنين الحي وهنا يظهر ايضاً الانسجام الواضح بالتركيبية العمرية لسكان الحي والتنوع في التركيب المهني للنشيطين اقتصادياً من السكان .

ويمكن القول أن هذه المرحلة تكون مدتها الزمنية طويلة حتى يبلغ الحي مرحلة الاستقرار التام وما يثير الاهتمام أن بعض الاحياء في المدينة تبقى في مرحلة الاستقرار الى الابد ( أن جاز التعبير ) أذ تحتفظ بنفس السكان لعقود طويلة خاصة عندما تنتقل الملكية الى الورثة فيكون الاستقرار للعوائل الرئيسية والعريقة بالحي أكثر ثباتاً ، أما التركيبة الديموغرافية للاسر القاطنة بالحي أكثر تجانساً أذ ترتفع فئة متوسطي السن العاملين وفئة صغار السن الفتية مقارنة مع فئة كبار السن ، وتسود ايضاً تركيبة تعليمية بمستويات أعلى من الحدود المتوسطة . وتتسم هذه المرحلة أن السكان تصبح حركتهم المغادرة اكثر ايجابية اي بتعبير آخر يصبح الخروج من الحي والانتقال الى حي سكني آخر أكثر مرونة من حركة الانتقال الى الحي .

وتكون ايضاً حركة التحويل للوحدات السكنية واضحة بالحي خاصة في الثلث الاخير من هذه المرحلة .

### ثالثاً - مرحلة الشيخوخة والتهرأ

تدخل في هذه المرحلة الوحدات السكنية والبنى التحتية في حالة من التدهور والسوء فتتضاءل فرص التجديد والترميم والبناء الجديد وغير قادرة على مواكبة التجديد والتأهيل ويزداد الامر سوءاً عندما تتخفف كفاءة البنى التحتية والخدمات مع توفر خيارات بديلة أكثر جاذبية خارج الحي السكني خاصة في الاحياء المجاورة له . في هذه المرحلة يندفع المستثمرون خاصة في سوق العقارات ليخلصوا الملاك الاصليين للوحدات من الاعباء المالية لتتحول هذه الاستثمارات الى الايجارات كمخازن أو ورش وغيرها لتحقيق مردود مادي يتناسب مع سعر الارض المرتفع أذ يعد من الاعلى مع الحفاظ على الطابع المتهرأ دون تجديد فتتعرز حالة التراجع والتهرأ للحي فتظهر الحيازات الصغيرة التي تم تجزئتها واقتطاعها من الوحدات العتيقة اذ تصل لغاية ٥٠م<sup>٢</sup> في الاغلب ، وتسود سمة انخفاض الكفاءة الوظيفية والعمرانية للمباني المشيدة رغم ارتفاع نسبة المعمور التي تصل الى ١٠٠% من مساحة الحي لأن عدم اشغالها يُعد هدر صافي للأرباح .

أما الخصائص السكانية للحي السكني في هذه المرحلة فتظهر عليها هي الأخرى ملامح الشيخوخة ، فالتركيبة العمرية لأفراده تؤكد ذلك فترتفع نسبة المسنين نسبياً مقارنة مع أحياء المرحلتين السابقتين وترتفع نسبة المتقاعدين ، وتتسم العائلة بتركيبة ديموغرافية مميزة . وهنا يلعب موقع الحي السكني ( الهَرَم ) بالنسبة للمدينة بشكل عام دوراً فاعلاً في تحديد مدة مكوثه في هذه المرحلة ، فالموقع الفريد وذو قيمة عالية وقربه من منطقة C.B.D فبلا شك سيعزز فرص التوجه بالمشاريع التخطيطية والتنمية التي تقلل من مدة مكوثه بهذه المرحلة وتعزز فرص دخوله بمرحلة التصابي وإعادة الشباب . أما طول مدة مكوث الحي بهذه المرحلة سيعمل التراجع والتدهور بما يعرف بالتدهور الحضري لهذه الأحياء مقارنة مع باقي أحياء المدينة .

#### رابعاً - مرحلة إعادة الشباب ( التجديد )

تأتي مرحلة التجديد والتنشيط بعد مرحلة التراجع وهي كمحاولة الانعاش للجسم المشرف على حافة الموت لتعاد اليه الحياة .

ففي المجتمعات الغربية غالباً ما يشترك سكان الحي انفسهم مع الجهات الحكومية الرسمية بإعادة تأهيل الحي السكني كمحاولة في تنشيطه وتأهيله من أجل الحفاظ على قيمة الممتلكات من جهة وان يبقى الحي مقبولاً عند ساكنيه من جهة أخرى ، ويتم ذلك باعتماد بعض الاستراتيجيات<sup>(١٥)</sup> منها :

١ - تعيين نقيب لكل شارع من شوارع الحي يمثلون السكان المحليين وينوبون عنهم أمام الجهات الرسمية .

٢ - تنفيذ برامج مراقبة الحي السكني يكون افراده من المتطوعين المحليين .

٣ - انشاء فرق رياضية أو تنظيم مهرجانات وفرق كشفية محلية لتنظيف وترميم

وتنظيم الحي .

أما في سياسات التخطيط الحضري العراقية فيتم اللجوء الى اسلوب التجديد الحضري الذي يتم بإحدى الطريقتين : الهدم أو إعادة التأهيل ، وهذا الاسلوب يهتم بتطوير الاراضي والعقارات للحي السكني بما يتوافق مع المخططات العمرانية .

أذ تشمل عملية التجديد الحضري نقل الاعمال التجارية وهدم الهياكل التالفة ونقل الاشخاص واستخدام حق الدولة في الاستيلاء على الممتلكات أو شراؤها<sup>(١٦)</sup> لغرض المنفعة

العامة ، وتتم ممارسة إحدى هذه الاساليب أو كليهما في إعادة التطوير<sup>(١٧)</sup> . وهنا يكمن سر فريد في هذه المرحلة إذ أن عملية التجديد الحضري وتدخل الدولة سيعمل على تغيير وظيفة الحي الى وظيفة أكثر موائمة تتناسب مع سعر الارض وحاجة المدينة وإعادة توزيع الوظائف على رقعة المدينة .

تظهر المنافسة واضحة بين استعمالات الارض ( باستثناء السكنية ) إذ تتسابق باقي الاستعمالات التي لها القدرة على الصمود امام ارتفاع اسعار الارض كالتجارية والمالية والمكاتب الاستشارية والفنادق والمولات وباقي الاستثمارات التي تحقق مردود مادي ربحي عالي .

أما الخصائص السكانية للحي فغابت بغياب الوظيفة السكنية لتظهر خصائص سكانية مرتبطة بالمشتغلين المرتبطين باستعمالات الارض وليسوا المرتبطين بالأرض وهم غالباً من الشباب العاملين ضمن فئة السن الوسيطة المبكرة ( ١٥ - ٤٥ سنة ) لكلا الجنسين .

### المطلب الثاني - تحليل نتائج الدراسة الميدانية

تمثلت الدراسة الميدانية بأشكالها المتمثلة :

١ - المقابلة الشخصية مع السادة المدراء والعاملين في بلدية الرمادي ، والسادة اصحاب مكاتب العقارات بالمدينة بما يتعلق بتحديد سعر الارض لكل حي المتداول في سوق العقارات .

٢ - الملاحظة الشخصية والمشاهدة والمسح الشامل لأحياء المدينة التي من خلالها تم التوصل الى تقدير نسبة المعمور في كل حي .

٣ - استمارة الاستبانة البالغ عددها ٢٢٣ استمارة بواقع استمارة لكل ١٠٠٠ نسمة من السكان بواقع استمارة لكل ١٣٠٠ نسمة من عدد سكان المدينة البالغ عددهم نحو ٢٨٥٣٢٣ نسمة<sup>(١٨)</sup> ، إذ تم توزيعها على احياء مدينة الرمادي كما موضح بالجدول (٤) ، وتضمنت استمارة الاستبيان جانبين تمثلاً بخصائص الوحدة السكنية والخصائص السكانية إذ ضم كل جانب ست اسئلة مُصاغة بما يخدم الوصول للمؤشرات السابق ذكرها في تحديد المرحلة التي يعيشها كل حي سكني من دورة حياته ، اما المؤشرات المرتبطة بخصائص الأرض ( سعر الارض ونسبة المعمور ) لكل حي فقد تم التوصل لها من خلال اسلوبي المقابلات الشخصية والملاحظة .

الجدول ( ٤ ) عدد استمارات الاستبيان حسب الاحياء السكنية في مدينة الرمادي

العدد	الحي	ت	العدد	الحي	ت	العدد	الحي	ت
٥	المعتصم	٢١	٨	القدس/ الثيلة	١١	٤	العسكري/ الزراعة	١
٥	٨ شباط	٢٢	٥	القطانة	١٢	١٠	الصوفية	٢
٢	الصناعي	٢٣	٥	العزيزية	١٣	٩	التقدم/الشركة	٣
٢	الحي الجامعي	٢٤	١٠	الوليد/ الجمعية	١٤	٩	الخنساء	٤
٣	اللاجئين/ الطاش	٢٥	١٠	الورار	١٥	١٣	الملعب	٥
١	السكك الغربي	٢٦	١١	الضباط الاولى	١٦	١٢	الجمهوري	٦
١١	٥ كيلو	٢٧	١٢	التأميم	١٧	٩	محمد مظلوم	٧
١١	٧ كيلو	٢٨	١٠	الحرية	١٨	١٠	السكك الشرقي	٨
١	الفردوس	٢٩	٨	الحكم المحلي	١٩	١١	الاندلس/ المعلمين	٩
١	التوسع	٣٠	٥	القادسية	٢٠	١٠	الحوز	١٠
٢٢٣	المجموع							

المصدر : عمل الباحثة .

## اولاً - نتائج الدراسة الميدانية

## الجانب الاول - خصائص الوحدة السكنية

كشف الاستبيان تباين الاحياء السكنية في مدينة الرمادي تبعاً لخصائص الوحدات السكنية تنسجم مع المؤشرات التي جاءت بالبحث في الصفحات السابقة في بيان المرحلة التي يعيشها الحي السكني . ويوضح الجدول (٥) النسب المئوية للإجابات المبحثن لكل سؤال بما يتعلق بهذا الجانب .

## الجدول ( ٥ ) نتائج الاستبيان لخصائص الوحدة السكنية

المؤشر	عناصر المؤشر	النسب المئوية للإجابات المبحثن حسب الاحياء		
		أقل من ٣٠ %	٣٠ - ٦٩ %	٧٠ - ١٠٠ %
نوع الوحدة السكنية	بيت			الزراعة والصوفية والشركة والملعب والجمهوري ومحمد مظلوم والاندلس والسكك الغربي والسكك



		الشرقي و٧ كيلو و٥ كيلو والقطانة والطاش والحي الجامعي والتوسع والفردوس		
الحوز والجمعية والقادسية و ٨ شباط			مشمتمل	
الورار والتاميم والحكم المحلي والعزيزية والحرية			شقة	
	القطانة و العزيزية والملعب والجمعية والورار والضباط والقادسية والحكم المحلي	الزراعة والصوفية والشركة والاندلس والتوسع والفردوس و٧ كيلو والطاش	ملك	عائدية الوحدة السكنية
الجمهوري والحوز والثيلة و ٥ كيلو والتاميم		الحي الجامعي و الصناعي	ايجار	
			تجاوز	
			١٠٠ -	مساحة
الجمهوري والملعب والسكك الشرقي		القطانة والعزيزية	-١٠٠ ١٥٠	الوحدة السكنية
		التاميم والحوز والجامعي والقادسية والحرية والحكم المحلي و٨ شباط والسكك الغربي	-١٥٠ ٢٠٠	م <sup>٢</sup>
		الصوفية والشركة والجمعية والورار والثيلة والاندلس ومحمد مظلوم والضباط و٥ كيلو و٧ كيلو والطاش	٢٠٠+	
		الجامعي والسكك الغربي والجمهوري والملعب والحرية والحكم المحلي	قديم	زمن انشاء الوحدة

السكنية			
	التأميم و ٣٠ تموز والسكك الشرقي ومحمد مظلوم والصوفية والقادسية و ٨ شباط		متوسط
		الاندلس والجمعية والثيل والحوز والقطانة والعزيزية	حديث
		الزراعة والضباط و ٥ كيلو و ٧ كيلو والطاش والتوسع والفردوس	حديث جداً

المصدر : نتائج الاستبانة

وسيتم تناول كل من هذه المؤشرات على النحو الاتي :

١ - نوع الوحدة السكنية / ساهمت حملة اعادة اعمار مدينة الرمادي بعد العمليات العسكرية التي شهدتها للمدة ٢٠١٣ - ٢٠١٦ دوراً مؤثراً في الجانب العمراني للمدينة ونالت الوحدات السكنية نصيباً أوفر من العمران انعكس على نوع السكن ، إذ شكلت نسبة من يسكنون في بيت نسبة عالية من مجموع الباحثين تجاوزت ٧٠% في احياء الزراعة والصوفية والشركة والملعب والضباط والجمهوري والجمعية ومحمد مظلوم والاندلس والسكك الغربي والسكك الشرقي و ٧ كيلو و ٥ كيلو والقطانة والطاش والحي الجامعي والتوسع والفردوس ، اما من يسكنون شقة فظهرت نسبة قليلة من الباحثين لا تتجاوز ١٠ % في احياء الورار والتاميم والحكم المحلي والعزيزية والحرية ، اما من كان سكنهم مشتمل فكانت نسبة الباحثين في هذا النمط لا تتجاوز ٢٠% في الحوز والجمعية والقادسية و ٨ شباط .

٢ - عائدة السكن / تمثلت عائدة السكن بأنماطه المتمثلة بالملك والايجار والتجاوز، إذ يظهر ان فرص التجاوز والاستقرار الدائم فيه ضعيفة جداً في مدينة الرمادي اذ رقابة الجهات الرسمية البلدية فعالة في هذا الجانب وان وجدت فهي في الغالب ضمن حدود الاراضي المخصصة اصلاً للاستعمال السكني ، لذا فظهرت نسبة من يسكنون في بيت ملك في عدد كبير من احياء المدينة اذ جاءت نسبة تجاوزت ١٠٠% من اجمالي الاجابات لسكن

ملك بينما الواقع يؤكد وجود وحدات سكنية مؤجرة في كل حي من احياء المدينة واحياء هذه المجموعة من ضمنها فليس من المعقول خلو بعض احياء المدينة من وحدات مؤجرة ولكن افرز الاستبيان ذلك لذا تم اللجوء الى اعتماد نسبة ١٠% من الوحدات السكنية في كل حي هي ذات نمط ايجار<sup>(١٩)</sup> . وتمثلت احياء هذه المجموعة بالزراعة والصوفية والشركة والاندلس والتوسع والفردوس و٧ كيلو والطاش .

ويظهر من الجدول (٥) ان الاحياء التي ظهرت فيها نسبة قليلة من المبحثن في سكن ايجار لا تتجاوز ١٥% من عدد المبحثن في احياء الجمهوري والحوز والثيلة و٥ كيلو والتاميم ، ولكن ما تجدر الاشارة اليه ان نمط الايجار جاءت نسبته مرتفعة في الحي الجامعي لعائدية السكن فيه الى وزارة التعليم العالي رئاسة جامعة الانبار .

### ٣ - مساحة الوحدة السكنية / جاء بالاستبيان وجود تفاوت في مساحات الوحدات

السكنية حسب اجابات المبحثن وهذا شيء منطقي فنتبين مساحات الوحدات السكنية بما يتناسب مع حجم الاسرة وامكانياتها الاقتصادية بحيث يضمن لافرادها الراحة وتلبية المتطلبات ، رغم ان هناك ميل نفسي عام لدى اغلب سكان محافظة الانبار ومدينة الرمادي من ضمنها هو تفضيل المساحة الواسعة بخلاف بعض المحافظات العراقية ومدينة بغداد على سبيل المثال اذ لا تجد الاسرة غضاضة من الاستقرار بوحدة سكنية ذات مساحة تصل الى ٥٠ م<sup>٢</sup> . وقد تأثرت مساحة الوحدات السكنية بحملة اعادة اعمار المدينة التي تم الاشارة اليها ، اذ ظهرت من الجدول (٥) وحسب اجابات المبحثن ان نسبة من زادت مساحة وحداتهم السكنية عن ٢٠٠ م<sup>٢</sup> قد شكلوا نسبة تجاوزت ٧٠% جاءت في احياء الصوفية والشركة والجمعية والورار والثيلة والاندلس ومحمد مظلوم والضباط و٥ كيلو و٧ كيلو والطاش . بينما جاءت نفس النسبة في احياء تراوحت مساحتها بين ١٥٠ - ٢٠٠ م<sup>٢</sup> في احياء التاميم والحوز والجامعي والقادسية والحرية والحكم المحلي و٨ شباط والسكك الغربي . بينما جاءت نسبة من يسكنون بوحدات تراوحت مساحتها بين ١٠٠ - ١٥٠ م<sup>٢</sup> منخفضة جدا من مجموع المبحثن لا تتجاوز ١٥% جاءت في احياء الجمهوري والملعب والسكك الشرقي . اما من يسكنون بمساحة لا تتجاوز ١٠٠ م<sup>٢</sup> فلم تسجل اي اجابة من عدد المبحثن لهذه الفئة .

### ٤ - زمن انشاء المسكن / يكشف هذا المؤشر متوسط عمر الوحدة السكنية

فبالاعمار الذي اصاب الاحياء السكنية كافة بعد الاحداث العسكرية التي شهدتها مدينة

الرمادي كما تم الاشارة اليه سابقاً قد ساهم في تداخل فترات بناء الوحدات السكنية في الحي او في الشارع الواحد بحسب نسبة الضرر الذي اصاب الوحدة السكنية وبحسب مقدار الاستفادة من منحة التعويض ، ولكن بشكل عام يبقى هذا المؤشر مهم خاصة وان الاستبيان اعتمد على سؤال ترميم الوحدة السكنية ام لا فبلا شك الوحدات السكنية القديمة كان لها نصيب من الترميم لضمان كفاءة ادائها كوحدة عمرانية سكنية تلبي مطالب ساكنيها . فقد جاء بالاستبيان أن نسبة كبيرة من عدد الباحثين تجاوزت ٧٠% من مجموعهم هم يسكنون وحدات سكنية حديثة كان زمن انشائها للمدة ( ٢٠٠٠ - ٢٠١٠ ) ووحدات حديثة جداً زمن انشائها ( ٢٠١١ - ٢٠٢٠ ) والمتمثلة في احياء الاندلس والجمعية والثيل والحوز والقطانة والعزيزية ، وحياء الزراعة والضباط و٥ كيلو و٧ كيلو والطاش والتوسع والفردوس ، بينما جاءت النسبة تراوحت بين ٦٩ - ٣٠% من اجمالي عدد الباحثين لمن يسكنون بناء متوسط العمر زمن انشائه ( ١٩٩٠ - ١٩٩٩ ) في احياء التأميم و٣٠ تموز والسكك الشرقي ومحمد مظلوم والصوفية والقادسية و٨ شباط والقطانة والعزيزية ، بينما ظهرت الوحدات السكنية القديمة البناء ( ١٩٨٠ - ١٩٨٩ ) وبنسبة تزيد عن ٧٠% من مجموع الباحثين في احياء الجامعي والسكك الغربي والجمهوري والملعب والحرية والحكم المحلي .

٥ - سعر الارض / تشكل قيمة الاراضي السكنية نحو ٥٠% من اجمالي القيمة السوقية للوحدات السكنية في أغلب مدن العالم<sup>(٢٠)</sup> ، بينما الحال مختلف في المدن العراقية ومدينة الرمادي من ضمنها فقيمة الارض في الحي السكني تصل الى ٧٠% من قيمة الوحدة السكنية خاصة في الاحياء التي تأتي بالمراتب المتقدمة بين احياء المدينة .

وتؤثر في سعر الارض مجموعة من العوامل الطبيعية والبشرية<sup>(٢١)</sup> ، اذ تشمل خصائص الموقع والخدمات المجتمعية وسهولة الوصول والبنى التحتية وانماط الاستثمارات المرتبطة بالأرض فضلاً عن عوامل اجتماعية مرتبطة بالسكان . ويوضح الجدول ( ٦ ) تباين واضح في سعر المتر المربع الواحد من الارض بين احياء مدينة الرمادي حسب ما افترزه الدراسة الميدانية ومقابلات مع عدد من اصحاب مكاتب العقارات في احياء المدينة المختلفة في الجانبين الشرقي والغربي منها ، فمن المعروف ان تباين السعر في الحي الواحد يرجع الى موقع الارض نفسها سواء على شارع تجاري أو سكني ومدى اتساع الشارع الذي تشرف عليه

وغيرها ، لذا تظهر لنا حدود دنيا لسعر الارض وحدود عليا للسعر تبعاً لهذه المتغيرات المذكورة .

### جدول (٦) متوسط سعر المتر المربع الواحد في مدينة الرمادي حسب الاحياء

ت	الحي	سعر م <sup>٢</sup> / دينار عراقي	ت	الحي	سعر م <sup>٢</sup> / دينار عراقي
١	العسكري/ الزراعة	٧٠٠٠٠٠-٦٥٠٠٠٠	١٦	الضباط الاولى	١ مليون - ١٥٠٠٠٠٠
٢	الصوفية	١٥٠٠٠٠ - ١ مليون	١٧	التأميم	٤٠٠٠٠٠ - ٣٠٠٠٠٠
٣	التقدم/الشركة	٦٠٠٠٠٠ - ١ مليون	١٨	الحرية	٤٠٠٠٠٠ - ٣٠٠٠٠٠
٤	الخنساء	٦٠٠٠٠٠ - ١ مليون	١٩	الحكم المحلي	٦٠٠٠٠٠ - ٥٠٠٠٠٠
٥	الملعب	٤٠٠٠٠٠ - ١ مليون	٢٠	القادسية	٤٠٠٠٠٠ - ٣٠٠٠٠٠
٦	الجمهوري	٧٥٠٠٠٠ - ١ مليون	٢١	المعتصم	٤٠٠٠٠٠ - ٣٠٠٠٠٠
٧	محمد مظلوم	١٥٠٠٠٠٠ - ٥٠٠٠٠٠	٢٢	٨ شباط	٢٢٥٠٠٠
٨	السكك الشرقي	١٠٠٠٠٠٠ - ٥٠٠٠٠٠	٢٣	الصناعي	٤٠٠٠٠٠
٩	الاندلس/ المعلمين	١٥٠٠٠٠٠ - ٣ مليون	٢٤	الحي الجامعي	-
١٠	الحوز	٦٠٠٠٠٠ - ١ مليون	٢٥	اللاجئين/ الطاش	٨٥٠٠٠٠ - ٨٠٠٠٠٠
١١	القدس/ الثيلة	٥٠٠٠٠٠ - ١ مليون	٢٦	السكك الغربي	٣٠٠٠٠٠٠ - ٢٧٥٠٠٠٠
١٢	القطانة	١ مليون - ٨ مليون	٢٧	٥ كيلو	٣٥٠٠٠٠
١٣	العزيزية	١ مليون - ٦ مليون	٢٨	٧ كيلو	٣٠٠٠٠٠
١٤	الوليد/ الجمعية	٧٥٠٠٠٠ - ١ مليون	٢٩	الفردوس	١٠٠٠٠٠٠
١٥	الورار	٨٠٠٠٠٠ - ١ مليون	٣٠	التوسع	١٠٠٠٠٠٠

المصدر : بالاعتماد على الدراسة الميدانية

وبحسب متوسط السعر تظهر لنا اربع مستويات من الاحياء بحسب هذا المؤشر هي:  
 أ - الاحياء ذات سعر الارض المرتفع جداً / اذ يبدأ الحد الادنى لسعر الارض ضمن اراضي الاستعمال السكني ١ مليون ليصل الى أكثر من ذلك بكثير للاستعمال التجاري لا يقل عن ٤ مليون دينار ، وتمثلت بأحياء الاندلس والقطانة والعزيزية والضباط .

ب - الاحياء ذات سعر الارض المرتفع / اذ بلغ متوسط سعر الارض ٨٠٠٠٠٠٠ - ١ مليون دينار/ م<sup>٢</sup> وتمثلت بأحياء محمد مظلوم والجمهوري والشركة والخنساء والورار والجمعية والحوز .

ج - الاحياء ذات سعر الارض المتوسط / ويتراوح متوسط السعر بين ٥٠٠٠٠٠٠ - ٨٠٠٠٠٠٠ دينار / م<sup>٢</sup> وتمثلت باحياء الملعب والصوفية والحكم المحلي .

د - الاحياء ذات سعر الارض المنخفض / اذ لا يتجاوز سعر المتر المربع من الارض عن ٥٠٠٠٠٠٠ دينار وتمثلت في احياء الجانب الغربي من مدينة الرمادي التأميم والقادسية والحرية والمعتمضم و٨ شباط والطاش والسكك الغربي و٥ كيلو و ٧ كيلو ، والفردوس والتوسع .

ويظهر مما تقدم أن احياء الجانب الشرقي لمدينة الرمادي أوفر حظاً بقيمة الارض اذا احتلت المجموعتين الاوليتين مقارنة مع احياء الجانب الغربي التي جاءت ضمن المجموعتين الاخيريتين ، ويرجع ذلك لعدة اسباب طبيعية وبشرية متفاعلة فيما بينها ويأتي اولها العمق التاريخي لها وتوفر الخدمات الادارية وزيادة التركيز السكاني .

٦ - نسبة المعمور / يمكن القول على ضوء ما افرزته الدراسة الميدانية أن نسبة المعمور المتباينة بين احياء مدينة الرمادي كما موضحة في الجدول (٧) جاءت لعدة اسباب اهمها تباين الحجم السكاني وتباين المستوى الاقتصادي للسكان وتأثير القيمة الموقعية للحي بالنسبة لأجمالي المدينة . فالاستغلال الامثل للمساحة المتاحة من الارض داخل الحي السكني بين استعمالات سكنية أو تجارية تؤثر في نسبة المعمور أما باقي الاستعمالات كالصناعية وغيرها فهي غالباً تخضع للضوابط والانتظمة البلدية .

جدول (٧) النسبة المئوية للأرض المعمورة في مدينة الرمادي حسب الاحياء

ت	الحي	نسبة المعمور %	ت	الحي	نسبة المعمور %
١	العسكري/ الزراعة	٧٥	١٦	الضباط الاولى	٩٠
٢	الصوفية	٨٥	١٧	التأميم	٨٥
٣	التقدم/الشركة	٩٠	١٨	الحرية	٨٠
٤	الخنساء	٩٥	١٩	الحكم المحلي	٨٥
٥	الملعب	٩٠	٢٠	القادسية	٨٠

٦	الجمهوري	٩٠	٢١	المعتصم	٨٠
٧	محمد مظلوم	٩٠	٢٢	٨ شباط	٨٠
٨	السكك الشرقي	٩٠	٢٣	الصناعي	٥٠
٩	الاندلس/ المعلمين	٩٥	٢٤	الحي الجامعي	
١٠	الحوز	٩٥	٢٥	اللاجئين/ الطاش	٥٥
١١	القدس/الثيلة	٩٥	٢٦	السكك الغربي	٨٠
١٢	القطانة	١٠٠	٢٧	٥ كيلو	٧٠
١٣	العزيزية	١٠٠	٢٨	٧ كيلو	٥٥
١٤	الوليد/الجمعية	٩٥	٢٩	الفردوس	١٠
١٥	الورار	٩٥	٣٠	التوسع	١٠

المصدر : بالاعتماد على الدراسة الميدانية

ومن استقراء الجدول يمكن كشف اربع مستويات للأحياء السكنية بمدينة الرمادي

بحسب نسبة المعمور فيها هي :

أ - احياء ذات نسبة معمور مرتفعة جداً / اذ بلغت نسبة المعمور فيها ٩٠% فأكثر وتمثلت بأغلب أحياء الجانب الشرقي من مدينة الرمادي ، وهي القطانة والعزيزية والاندلس والحوز والورار والجمعية والثيلة والملعب والجمهوري والضباط والشركة والخنساء ومحمد مظلوم والسكك الشرقي .

ب - احياء ذات نسبة معمور مرتفعة / اذ تتراوح نسبة المعمور فيها بين ٨٩ - ٦٠% وتمثلت بأحياء الزراعة والصوفية في الجانب الشرقي من المدينة واهياء التأميم والحكم المحلي و٨ شباط والقادسية والحرية والمعتصم والسكك الغربي و٥ كيلو .

ج - احياء ذات نسبة معمور متوسطة / وتتراوح نسبة المعمور بين ٥٩ - ٤٠% من اجمالي مساحة الحي وتمثلت بأحياء الطاش و ٧ كيلو .

د - احياء ذات نسبة معمور منخفضة / لا تزيد نسبة المعمور بأحياء هذه المجموعة عن ٣٩% من مساحتها وتمثلت بحيي الفردوس والتوسع .

الجانب الثاني - الخصائص السكانية

افرز الاستبيان خصائص سكان الاحياء السكنية في مدينة الرمادي تمثلت بحجم الاسرة ، فضلاً عن الخصائص الديموغرافية المتمثلة بعدد الافراد حسب فئاتهم العمرية العريضة الرئيسية الثلاث لكل حي ، والتركيب المهني لهم ، كما كشف ايضاً متوسط الدخل الشهري للأسرة .وسيتم تناول هذه المؤشرات على النحو الاتي :

### ١ - حجم الاسرة / تراوح متوسط حجم الاسرة في مدينة الرمادي كما في الجدول (٨)

حسب ما جاء به الاستبيان ما بين ٤ - ٦ شخص (الاسرة المتوسطة الحجم ) اذ شكلت نسبة اجابات الباحثين لهذه الفئة من حجم الاسرة نحو ٨٠% ، بينما بلغت نسبة اجابات الباحثين للأسر الكبيرة ( ٧ - ٩ شخص ) نحو ١٣% ، أما الاسر الكبيرة جداً ( + ١٠ شخص ) فشكلت نسبة ٢% ، والاسر الصغيرة التي لا يتجاوز عدد افرادها ٣ اشخاص فجاءت نسبتها ٥% حسب اجابات الباحثين . ويتضح من الشكل (١) ان نسبة الاسر ( المتوسطة الحجم ) جاءت في الحياء الزراعة والجمعية والثيلة والحوز والجمهوري والملعب ومحمد مظلوم والسكك الشرقي والضباط والتأميم و ٥ كيلو و ٧ كيلو والشركة والورار . بينما جاءت الاسر الكبيرة في احياء الاندلس والشركة والقطانة والعزيزية اذ زادت نسبة الباحثين عن النصف لحجم هذه الاسر . أما الاسر الصغيرة فجاءت في احياء الجامعي والقادسية والتوسع والفردوس والحرية والمعتصم ، وجاءت الاسر الكبيرة في حي الطاش .

### الجدول ( ٨ ) متوسط حجم الاسرة في مدينة الرمادي

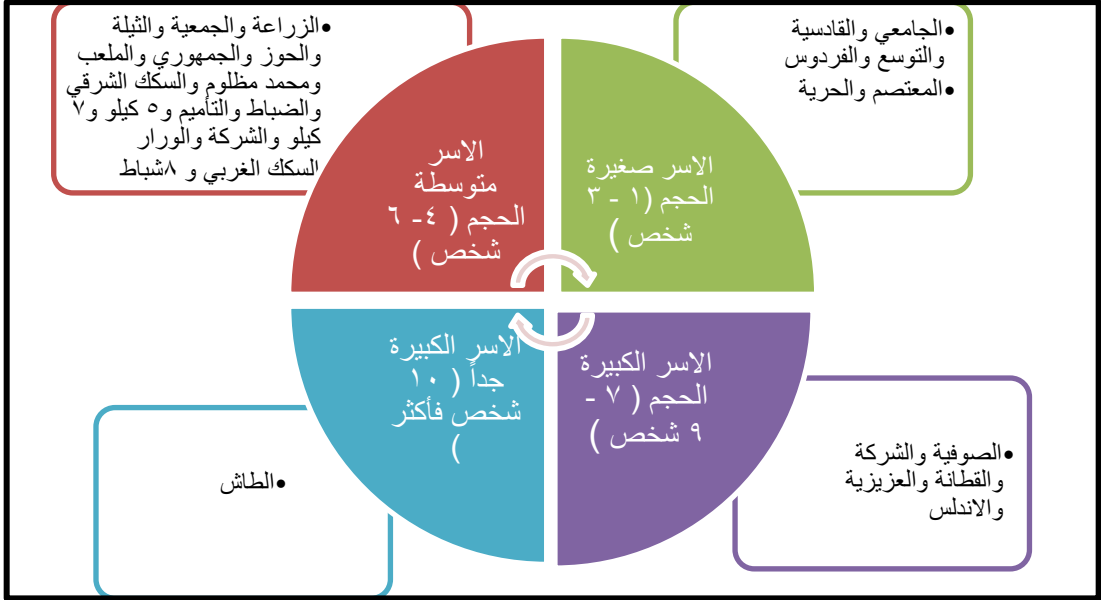
المؤشر	عناصر المؤشر	النسب المئوية لإجابات الباحثين حسب الاحياء		
		٧٠ - ١٠٠ %	٣٠ - ٦٩ %	أقل من ٣٠ %
حجم الاسرة	٣-١		الجامعي والقادسية والتوسع والفردوس	المعتصم والحرية
	٦-٤	الزراعة والجمعية والثيلة والحوز والجمهوري والملعب ومحمد مظلوم والسكك الشرقي والضباط والتأميم و ٥ كيلو و ٧ كيلو والشركة والورار	السكك الغربي و ٨ شباط	
	٩-٧		الصوفية والشركة والقطانة والعزيزية والاندلس	



الطاش	١٠ فأكثر
-------	----------

المصدر : نتائج الاستبانة

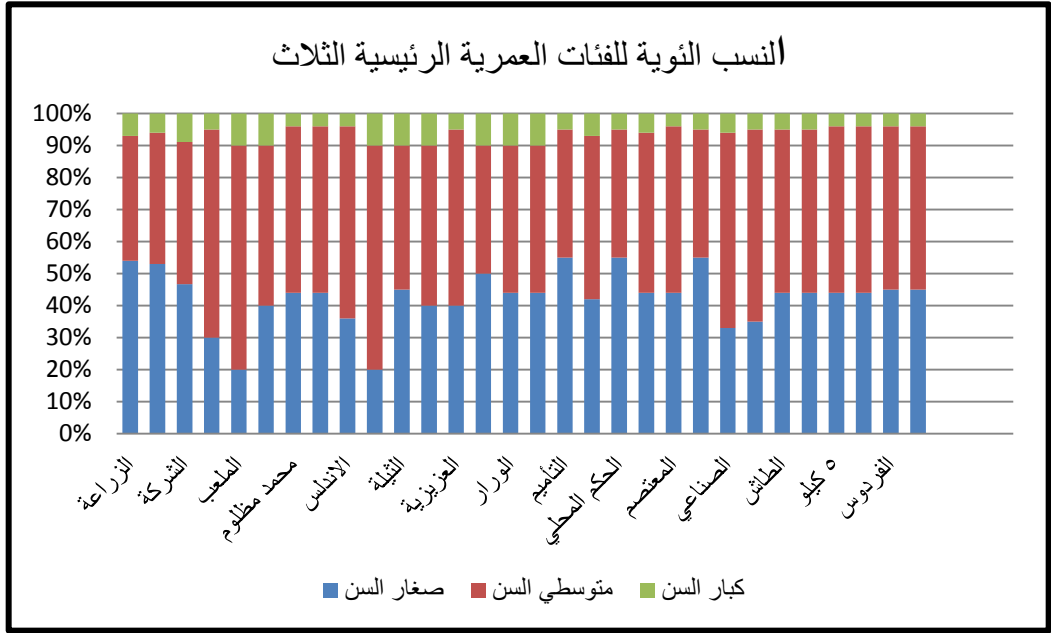
## شكل ( ١ ) متوسط حجم الاسرة في مدينة الرمادي



المصدر : من نتائج الاستبيان

٢ - التركيب العمري لأفراد الاسرة / شكلت نسبة صغار السن ( ١٥ - سنة ) في مدينة الرمادي حسب ما كشفه الاستبيان نحو ٤٠% من اجمالي السكان ، بينما شكل السكان متوسطي السن ( ١٥ - ٦٤ سنة ) نحو ٥٣% منهم ، بينما لم تتجاوز نسبة المسنين ( + ٦٤ سنة ) ٧% من اجماليهم . ويوضح الشكل ( ٢ ) تباين نسب الفئات العمرية في احياء مدينة الرمادي حسب ما جاء بالاستبيان ، اذ ظهرت احياء ترتفع بها نسبة صغار السن عن متوسط نسبتهم في المدينة تمثلت بأحياء الزراعة والصوفية والشركة والجمعية ومحمد مظلوم والسكك الشرقي والثيلة والحوز والضباط والقادسية والطاش والتأميم والحكم المحلي و٨ شباط . أما الاحياء التي ارتفعت بها نسبة متوسطي السن عن نسبتهم العامة في المدينة اي التي تجاوزت ٥٣% هي احياء الخنساء والملعب والانديلس والعزيزية والحوز والجامعي والصناعي . بينما تمثلت الاحياء التي ارتفع بها عدد المسنين عن متوسط نسبتهم في المدينة هي احياء الشركة والملعب والجمهوري والحوز والثيلة والقطانة والجمعية والورار والضباط .

الشكل (٢) النسب المئوية للفئات العمرية الرئيسية الثلاث في مدينة الرمادي



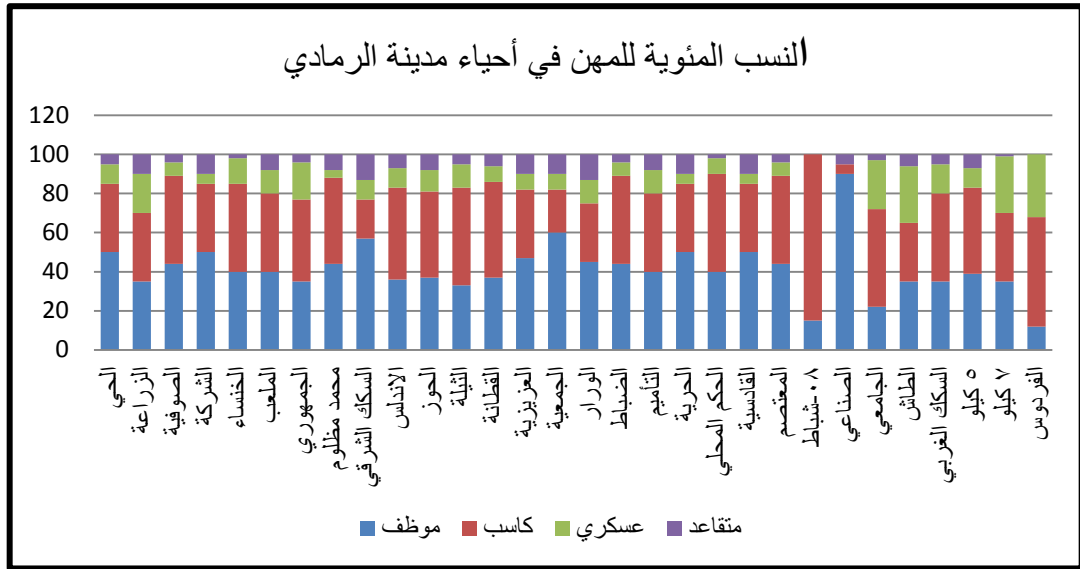
المصدر : نتائج الاستبيان

### ٣ - التركيب المهني للسكان / من البديهي تفاوت التركيبة المهنية لسكان المدينة

ولكن الغرض من دراسة هذا الجانب هو بيان أي الأحياء التي يرتفع بها عدد العاملين والمتقاعدين في المدينة على اعتبار أن هذا المؤشر يعطي صورة عن حيوية سكان الحي .  
 ففيما يتعلق بالمتوسط العام لمدينة الرمادي حسب ما جاء بالاستبيان ، بأن الإناث ( ربات الاسر ) شكلت مهنة ( موظفة ) نسبة ٢٥% فقط من اجابات الباحثين بينما النسبة الغالبة والبالغة ٧٥% فقد كانت من نصيب ( ربة بيت ) ، أما الذكور أرباب الاسر فقد تفاوتت النسب وفق الاستبيان إذ جاءت اعلى نسبة لمهنة موظف والبالغة ٤٢% تلاها كاسب بنسبة ٣٥% ثم عسكري بنسبة ١٧% وأخيراً متقاعد بنسبة ٦% فقط وانخفاض نسبة المتقاعدين بمجتمع المدينة يرجع الى التراجع العددي بفعل الوفيات لهذه الفئة العمرية .  
 ويوضح الشكل (٣) التوزيع النسبي للمهن حسب اجابات الباحثين في مدينة الرمادي ، إذ ظهرت أحياء ارتفعت فيها نسبة الموظفين عن المتوسط العام للمدينة تمثلت بكل من الزراعة والخنساء والاندلس والجمعية والورار والضباط والجامعي والتأميم والشركة والسكك الشرقي والحكم المحلي و٨ شباط . اما الأحياء التي ارتفعت بها نسبة الكسبة عن متوسط المدينة لهذه المهنة فهي الشركة والملعب والجمهوري ومحمد مظلوم والحوز والنيلة والقطانة والعزيرية والصناعي والطاش والحرية والقادسية . بينما ارتفعت نسبة العسكريين في احياء الصوفية

ومحمد مظلوم والفردوس والتوسع والسكك الغربي ، أما المتقاعدين فجاءت نسبتهم تفوق متوسط المدينة في احياء الصوفية والخنساء والجمهوري والاندلس والحوز والجمعية والورار والضباط والحكم المحلي و٧ كيلو .

الشكل (٣) النسب المئوية لتوزيع العاملين حسب المهن في مدينة الرمادي



المصدر : نتائج الاستبيان

٤ - متوسط الدخل الشهري للأسرة / تضمن هذا المؤشر خمس فئات لمستويات الدخل الشهرية لسكان مدينة الرمادي ، الاولى هي فئة أقل من ٢٥٠ ألف دينار / شهرياً إذ لم تسجل اي نسبة من اجابات الباحثين وذلك لاستفادة أغلب ذوي الفئات الهشة من منحة شبكة الرعاية الاجتماعية التي تتجاوز ٣٠٠ ألف دينار فضلاً عن منحة المعين المتفرغ . أما فئة ٢٥٠ - ٥٠٠ ألف دينار / شهرياً فقد سجلت نسبة قليلة لا تتجاوز ١٠% من حجم الباحثين في احياء الجانب الغربي من الرمادي منها الصناعي والطاش ، اما فئة دخل شهري ٥٠٠ - ٧٥٠ ألف فقد جاءت بنسبة تتجاوز ٧٠% من الباحثين في احياء القادسية و٨ شباط والحرية والسكك الغربي والسكك الشرقي ، بينما جاءت فئة دخل ٧٥٠ - ١ مليون دينار / شهرياً بنسبة تتراوح بين ٤٠ - ٦٠ % من اجابات الباحثين في احياء الخنساء والصوفية والثيلة والجمعية و٥ كيلو و٧ كيلو والمعتصم والفردوس والتوسع والحكم المحلي والجمعية والجمهوري والملعب .

أما فئة أكثر من ١ مليون فقد جاءت بنسبة مرتفعة من اجابات الباحثين في أحياء الجامعي والاندلس والزراعة والشركة والضباط والورار والتأمين .

### الجدول ( ٩ ) متوسط الدخل الشهري للأسرة في مدينة الرمادي

المؤشر	عناصر المؤشر	النسب المئوية لإجابات الباحثين حسب الاحياء		
		أقل من ٣٠ %	٣٠ - ٦٩ %	٧٠ - ١٠٠ %
متوسط الدخل الشهري بالألف	أقل من ٢٥٠			
	٢٥٠ - ٥٠٠	الصناعي والطاش		
	٥٠٠ - ٧٥٠		القادسية و ٨ شباط والحرية والسكك الغربي والسكك الشرقي	
	٧٥٠ - ١ مليون	الخنساء والصوفية والثيلة والجمعية و ٥ كيلو و ٧ كيلو والمعتصم والفردوس والتوسع والحكم المحلي والجمعية والجمهوري والملعب		
	أكثر من ١ مليون		الجامعي والاندلس والزراعة والشركة والضباط والورار والتأمين	

المصدر : نتائج الاستبانة

## الشكل ( ٤ ) التوزيع النسبي لأحياء مدينة الرمادي حسب متوسط الدخل الشهري للأسرة



## الحجم السكاني لأحياء مدينة الرمادي /

بعد أن تم تناول نتائج الاستبيان المرتبطة بالسكان لا بد من الإشارة الى التوزيع العددي والنسبي والكثافي لسكان مدينة الرمادي حسب الاحياء ، لبيان مساهمة الحجم السكاني في التغير التطوري للحي السكاني فالمعروف ان الحجم السكاني من أكثر المتغيرات السكانية ارتباطاً بالارض . أذ يكشف الجدول (١٠) التوزيع الجغرافي للسكان في المدينة . ويوضح الشكل ( ٥ ) التوزيع الكثافي لهم ، ومن استقراءهما يمكن بيان المجاميع الكثافية الاربع الاتية :

## جدول (١٠) التوزيع الجغرافي لسكان مدينة الرمادي

ت	الحي	عدد السكان / نسمة	%	المساحة / هكتار	%	الكثافة الحسابية نسمة / هكتار
١	الزراعة	٢٣٤٤	٠,٨٢	٢٣١	٤,٦	١٠
٢	الصوفية	١٠٤١٤	٣,٦٤	٣٤٩	٧	٢٩
٣	الشركة	٣٤٢٩	١,٢٠	١٠٤	٢,١	٣٢
٤	الجنساء	١٢٦٨٨	٤,٤٤	٦٦	١,٣	١٩٢
٥	الملعب	١٤٢٤٣	٥	١٢٨	٢,٦	١١١
٦	الجمهوري	١٢٧٧٠	٤,٤٦	١١٦	٢,٣	١١٠

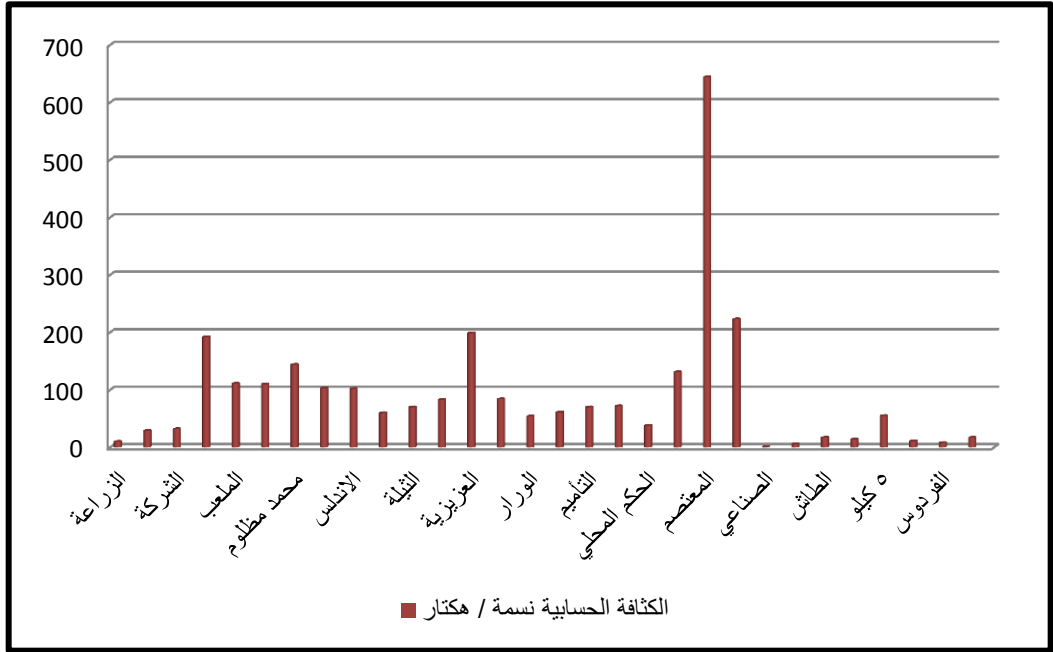


١٤٤	١,٨	٨٩	٤,٥٠	١٢٨٤٣	محمد مظلوم	٧
١٠٣	٠,٦	٣٣	١,١٩	٣٤٠٥	السكك الشرقي	٨
١٠٢	٢,٣	١١٦	٤,١٥	١١٨٤٣	الاندلس	٩
٦٠	٣,١	١٥٥	٣,٢٥	٩٢٨٥	الحوز	١٠
٧٠	٢,٧	١٣٤	٣,٢٨	٩٣٧٩	الثيلة	١١
٨٣	٠,٩	٤٤	١,٢	٣٦٧٦	القطانة	١٢
١٩٩	٠,٥	٢٧	١,٨٨	٥٣٧٢	العزيفية	١٣
٨٤	٣,٨	١٨٦	٥,٤٧	١٥٦٢٢	الجمعية	١٤
٥٤	١,٧	٨٤	١,٦٠	٤٥٧٩	الورار	١٥
٦١	٢	٩٦	٢,٠٧	٥٩٢٨	الضباط	١٦
٧٠	٢,٩	١٤٣	٣,٥٠	١٠٠٠٨	التأميم	١٧
٧٢	١,٥	٧٥	١,٨٩	٥٤٠٤	الحرية	١٨
٣٨	٤	٢٠١	٢,٧٣	٧٧٩٠	الحكم المحلي	١٩
١٣١	٠,٨	٣٨	١,٧٤	٤٩٩٠	القادسية	٢٠
٦٤٤	٢	٩٨	٢٢,١٣	٦٣١٦١	المعتصم	٢١
٢٢٣	٠,٧	٣٥	٢,٧٣	٧٨١٠	٨ شباط	٢٢
١	٤,٦	٢٢٧	٠,٠٧	٢٢٢	الصناعي	٢٣
٦	٣,٥	١٧٢	٠,٣٦	١٠٣٢	الجامعي	٢٤
١٧	٣,٧	١٨٤	١,١٢	٣١٩٧	الطاش	٢٥
١٤	٦	٣٠٥	١,٥٢	٤٣٥٩	السكك الغربي	٢٦
٥٥	١٠	٤٦٣	٨,٩	٢٥٥١٨	٥ كيلو	٢٧
١١	٥,٣	٢٦٤	١,٠٢	٢٩٣٧	٧ كيلو	٢٨
٨	٥,٢	٢٥٥	٠,٧٩	٢٢٦٨	الفردوس	٢٩
١٧	١٠,٥	٤٩٦	٣,٠٨	٨٨٠٧	التوسع	٣٠
٥٧	١٠٠	٤٩٣٤	١٠٠	٢٨٥٣٢٣	المجموع	

عمل الباحثة بالاعتماد على : - - ضحى ماهر زعين ، تحليل جغرافي لمستويات الاسر المعيشية

في مدينة الرمادي ، رسالة ماجستير غ.م ، جامعة الانبار ، كلية التربية للبنات ، ٢٠٢٠ ، ص ٣٢ .

الشكل (٥) التوزيع الكثافي للسكان في مدينة الرمادي حسب الاحياء



المصدر : بالاعتماد على الجدول (١٠)

أ - أحياء ذات كثافة سكانية عالية / أذ تزيد فيها الكثافة الحسابية عن ٢٠٠ نسمة / هكتار وتمثلت بحيي المعتمد و ٨ شباط . وهما من اقدم أحياء الجانب الغربي للمدينة ويظهر أن ملائمة سعر الارض وتوفر فرص العمل قد كانت عامل جذب للاستقرار .

ب - أحياء ذات كثافة سكانية متوسطة / أذ تتراوح فيها الكثافة الحسابية بين ١٩٩ - ١٠٠ نسمة / هكتار وتمثلت بكل من العزيزية والخنساء ومحمد مظلوم والقادسية والملعب والجمهوري والسكك الشرقي والاندلس .

ج - أحياء ذات كثافة سكانية منخفضة / أذ تتراوح فيها الكثافة الحسابية بين ٩٩ - ١٠ نسمة / هكتار وهي أحياء الجمعية والقطننة والحرية والثيلة والتأميم والضباط والحوز و ٥ كيلو والورار والحكم المحلي و الشركة والصوفية والطاش والتوسع والسكك الغربي و ٧ كيلو والزراعة ، أذ تشكل أحياء هذه المجموعة ٥٧% من أجمالي أحياء المدينة وتوزعت على جانبيها الشرقي والغربي .

د - أحياء ذات كثافة سكانية منخفضة جداً / أذ تقل فيها الكثافة الحسابية عن ١٠ نسمة / هكتار وتمثلت بأحياء الفردوس والجامعي والصناعي . ومن البديهي أن تتخفف الكثافة الحسابية بهذه الاحياء بسبب طبيعتها الوظيفية كالحى الجامعي المرتبط بالعملين

بجامعة الانبار ، والحي الصناعي بمن يعملون بمعامل الانشاءات وغيرها . أما حي الفردوس الذي يعد من أحدث احياء المدينة .

### ثانيا - تحليل نتائج الدراسة الميدانية

كشف الاستبيان أقترب أو تطابق بعض النتائج مع المؤشرات التي تم تناولها في المطلب الاول أو ابتعادها عنها في بيان المرحلة التي يعيشها كل حي السكني من دورة حياته . فكانت أكثر المؤشرات بروزاً هي :

١ - سعر الارض

٤ - نسبة المعمور

أما المؤشرات السكانية الاكثر تفاعلاً في كشف المرحلة التي يعيشها الحي فهي :

١ - الحجم السكاني في الحي

ومن خلال استقراء المؤشرات المذكورة أعلاه واستخراج الاحياء السكنية المشتركة لمستويات كل مؤشر فضلاً عن ما تم استدراكه من خلال الملاحظة الشخصية والمشاهدة الميدانية يظهر لنا التوزيع المرهلي لأحياء مدينة الرمادي كل حسب المرحلة التي يعيشها كما موضح بالجدول (١١) .

### الجدول (١١) توزيع الاحياء السكنية في مدينة الرمادي حسب مراحل دورة حياتها

مستوى المرحلة	مرحلة النشوء	مرحلة النضج	مرحلة الكهولة	مرحلة التصابي
بداية المرحلة	-	الزراعة الطاش و ٥ كيلو و ٧ كيلو والصناعي	الخنساء و الثيلة	الاندلس والضباط
تمام المرحلة	فردوس توسع	صوفية والشركة والملاعب والسكك الشرقي و الجمهوري و محمد مظلوم و الحوز	الحي الجامعي و السكك الغربي	العزيزية والقطانة



		الجمعية والورار و التأميم والحرية والحكم المحلي والقادسية والمعتصم و ٨ شباط		
	%١٣	%٦٨	%٦	النسبة المئوية للأحياء

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على المؤشرات المدروسة .

أذ يمكن القول أن جدوى الدراسة توصل الى كشف الأحياء السكنية لمدينة الرمادي

كل حسب المرحلة التي يعيشها في دورة حياته كالآتي :

احياء في مرحلة النشوء وشكلت نسبة ٦% من اجمالي احياء المدينة ، تمثلت بحبي

الفردوس والتوسع التي جاءت في تمام المرحلة أما بدايتها فلا يوجد فرز وتوزيع جديد لقطع

الاراضي مخصص من البلدية في الوقت الراهن .

واحياء في مرحلة النضج وشكلت ٦٨% من احياء المدينة ضمت عدد كبير من

أحياء المدينة توزعت على جانبيها الشرقي والغربي . الزراعة و الطاش و ٥ كيلو و ٧ كيلو

والصناعي في بداية المرحلة أذ كانت لنسبة المعمار الفعلي أثر واضح بأدراجها ضمن بداية

مرحلة النضج ، أما الصوفية والشركة والملاعب والسكك الشرقي و الجمهوري و محمد مظلوم

و الحوز و الجمعية والورار و التأميم والحرية والحكم المحلي والقادسية والمعتصم و ٨ شباط

فكانت في تمام المرحلة .

واحياء في مرحلة الشيخوخة وشكلت نسبة ١٣% ، تمثلت بأحياء الخنساء والثيلة في

الجانب الشرقي للمدينة والجامعي والسكك الغربي في الجانب الغربي منها .

واحياء في مرحلة التجديد والتصابي وشكلت نسبة ١٣% تمثلت بأحياء العزيزية

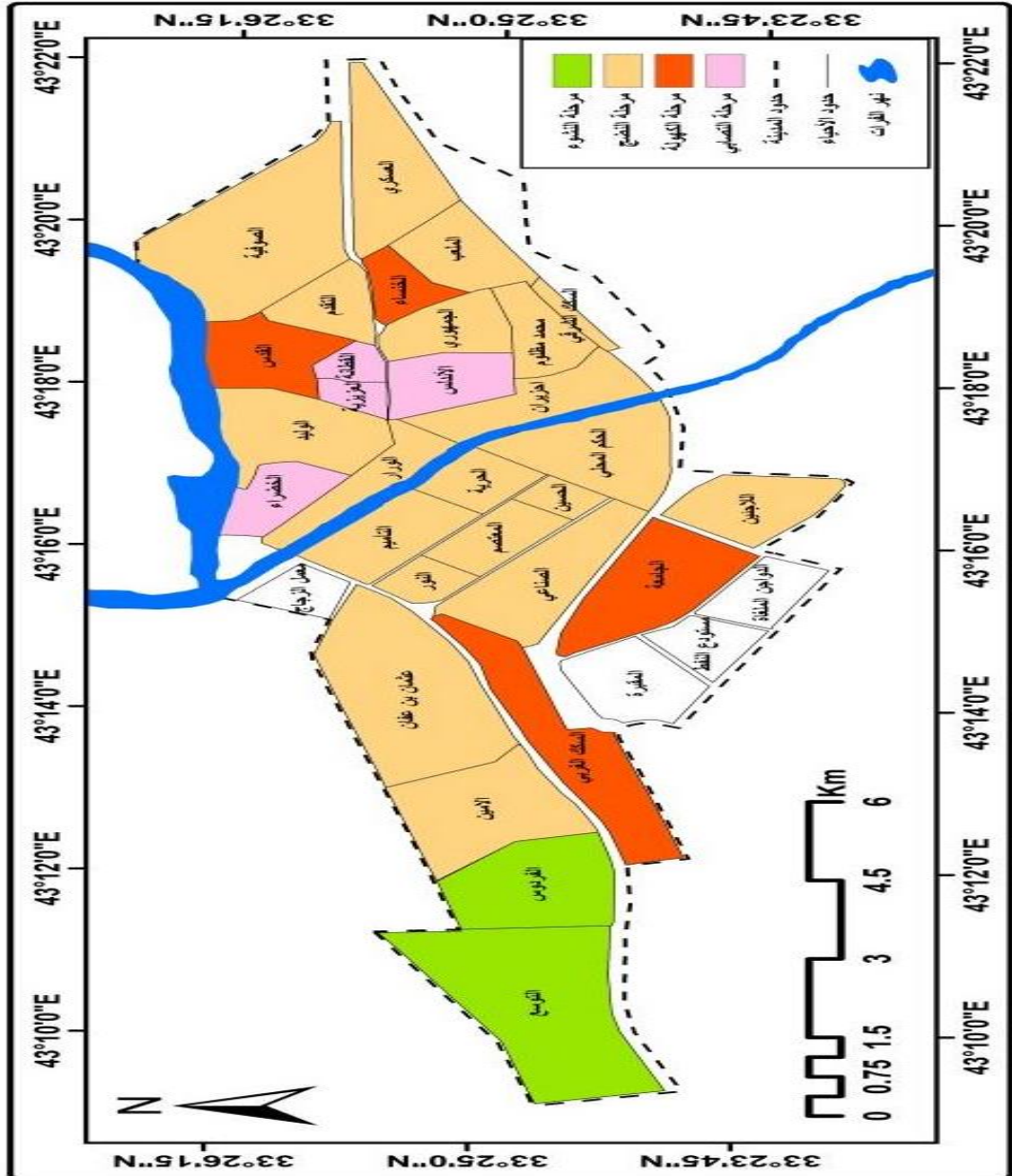
والقطانة في تمام مرحلة التجديد أذ تغيرت وظيفتهما من السكنية الى التجارية ، وحيي

الأندلس والضباط ( الخضراء ) في بداية مرحلة التجديد ، أذ بدأت تظهر على حي الاندلس

انتشار مدروس للوظيفة التجارية والخدمية يتداخل مع الوظيفة السكنية . أما حي الضباط (

(الخضراء) فبدأ يظهر انتشار للوظيفة الادارية وتركزت به المؤسسات الحكومية والامنية المتمثلة بالمحافظة وقصر العدالة وقائمقامية الرمادي وغيرها ، أما الواجهات المطلة على نهر الفرات فكانت مناطق لجذب استعمالات الارض الترويحية كسلسلة المطاعم والمشاتل والمعارض وغيرها . ( ينظر خارطة ٢ ) .

### خارطة (٢) مراحل حياة الاحياء السكنية في مدينة الرمادي



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على المؤشرات المدروسة ونتائج الدراسة الميدانية.

## الاستنتاجات

- ١ - كشفت الدراسة الجوانب النظرية لدراسة دورة حياة الاحياء السكنية للمدينة العراقية ومدينة الرمادي أنموذجاً باعتماد عدة مؤشرات وأسس يمكن أن يعتمدها الباحثين المهتمين بهذا الجانب أو إضافة مؤشرات أخرى تقود للهدف .
- ٢ - قدمت الدراسة عدة مؤشرات جاءت بها الدراسة الميدانية بعضها مرتبطة بالارض كمساحة الحيازة وسعر الارض ونسبة المعمار وبعضها متعلقة بالوحدة السكنية كنوعها وعائديتها ، فضلا عن المؤشرات المرتبطة بالسكان كمتوسط حجم الاسرة والتركيبية العمرية لأفرادها والتركيبية المهنية لرب الاسرة ومتوسط الدخل الشهري لها فضلاً عن الحجم السكاني . والجدير بالذكر أن حملة إعادة الاعمار التي شهدتها المدينة خلال السنتين الاخيرتين قد ساهمت بتقليل قيمة مؤشرات أو تداخل تأثير مؤشرات أخرى .
- ٣ - أظهرت الدراسة أن أكثر المتغيرات والمؤشرات تأثيراً في مدينة الرمادي بتغير مراحل دورة حياة الاحياء السكنية هي تلك المؤشرات المرتبطة بالأرض المتمثلة بسعر الارض ونسبة المعمار ، أما أهم المؤشرات السكانية المؤثرة فتمثلت بالحجم السكاني وكثافة السكان بالحي . أما باقي المتغيرات فجاءت مساهمتها ضعيفة في التأثير بدورة حياة أحياء مدينة الرمادي .
- ٤ - توصلت الدراسة الى تصنيف أحياء مدينة الرمادي الى أربع مجاميع بحسب المرحلة التي تعيشها الاحياء السكنية وهي :  
احياء في مرحلة النشوء وشكلت نسبة ٦% من اجمالي احياء المدينة ، تمثلت بحيي الفردوس والتوسع .  
واحياء في مرحلة النضج وشكلت ٦٨% من احياء المدينة ضمت عدد كبير من احياء المدينة توزعت على جانبيها الشرقي والغربي .  
واحياء في مرحلة الشيخوخة وشكلت نسبة ١٣% ، تمثلت بأحياء الخنساء والثيلة في الجانب الشرقي للمدينة والجامعي والسكك الغربي في الجانب الغربي منها .  
واحياء في مرحلة التجديد والتصابي وشكلت نسبة ١٣% تمثلت بأحياء العزيزية والقطانة في تمام مرحلة التجديد أذ تغيرت وظيفتهما من السكنية الى التجارية ، وحيي الأندلس والضباط في بداية مرحلة التجديد .

٥ - كشفت الدراسة أن مدينة الرمادي مدينة ناضجة وذلك لارتفاع نسبة الاحياء الواقعة في مرحلة النضج أذ تفوق نسبتها ثلثي أحياء المدينة والجدير بالذكر أن ما شهدته المدينة من إعادة أعمار بعد العمليات العسكرية التي شهدتها محافظة الانبار عموماً ومدينة الرمادي على وجه الخصوص قد ساهم بحدوث عملية تجديد حضري أن جاز التعبير الامر الذي سيساهم بلا شك بزيادة مكوث الأحياء في مرحلة النضج أو بتقليل فرص مكوث الاحياء بالمرحل المتأخرة .

### التوصيات

١ - إعادة توجيه مشاريع التنمية الحضرية من قبل الجهات الرسمية التي تتمثل بالاستثمارات نحو الاحياء التي تعيش مرحلة الكهولة في سبيل تقليل مدة مكوثها في هذه المرحلة .

٢ - أيجاد صيغ للمشاركة الشعبية لسكان الاحياء السكنية بالمحافظة والترميم وإعادة التأهيل للموروثات المادية لكل حي .

٣ - تنظيم نشاطات شعبية في الاحياء السكنية كالمهرجانات والمعارض والورش التدريبية للحرف اليدوية والمسابقات الشبابية ونشاطات تنظيف وتأهيل المساحات المتروكة بالحي ، على ان يتبناها سكان الحي لخلق فرص التجديد والتنشيط للحي السكني .

### ملحق ( ١ ) استمارة الاستبانة

للبحث العلمي ( دور الخصائص السكانية في دورة حياة الاحياء السكنية في مدينة الرمادي )

الغرض من الاستبيان للبحث العلمي ولا حاجة لذكر الاسماء

يرجى وضع علامة √ امام الجواب المناسب

حي -----

مدينة الرمادي

محافظة الانبار

#### أولاً - خصائص الوحدة السكنية

- ١ - نوع المنزل / بيت ----- مشتمل ----- شقة -----
- ٢ - عائلية المنزل / ملك ----- ايجار ----- تجاوز -----
- ٣ - مساحة المنزل / ١٠٠م<sup>٢</sup> ----- ١٠٠-١٥٠م<sup>٢</sup> ----- ١٥٠-٢٠٠م<sup>٢</sup> -----
- أكثر من ٢٠٠م<sup>٢</sup> -----

- ٤ - زمن بناء المنزل / ١٩٨٠ - ١٩٨٩ ----- ١٩٩٠ - ٢٠٠٠ -----  
 ٢٠٠١ - ٢٠١٠ ----- ٢٠١١ - ٢٠٢٠ -----  
 هل تم ترميم المنزل / نعم ----- كلا -----  
**ثانياً - الخصائص السكانية**
- ١ - عدد افراد الاسرة / ١-٣ شخص ----- ٤-٦ شخص ----- ٧-٩ شخص -----  
 ١٠ فأكثر -----  
 ٢ - عدد افراد الاسرة بحسب فئاتهم  
 \* - صغار السن أقل من ١٥ سنة ----- شخص  
 \* - متوسطي السن ١٥ - ٦٤ سنة ----- شخص  
 \* - كبار السن أكثر من ٦٤ سنة ----- شخص
- ٣ - عدد الاشخاص العاملين بالاسرة / ١ شخص ----- ٢ شخص -----  
 ٣ فأكثر شخص -----
- ٤ - الحالة المهنية للزوجين /  
 الحالة المهنية للزوج / موظف ----- كاسب ----- عسكري -----  
 متقاعد ----- عاطل -----  
 الحالة المهنية للزوجة / موظفة ----- ربة بيت -----  
 تعمل بأجر -----
- ٥ - متوسط دخل الاسرة الشهري /  
 أقل من ٢٥٠ ألف ----- ٢٥٠ - ٥٠٠ ألف -----  
 ٥٠٠ - ٧٥٠ ألف -----  
 ٧٥٠ - ١ مليون ----- أكثر من ١ مليون -----

### الاحالات

\*ملحق ( ١ ) استمارة الاستبيان .

- ١ - د . محمد طه نايل الحياي ، ايمان دلف اسماعيل ، التغيرات المكانية للوظيفة التجارية في مدينة الرمادي بعد عام ٢٠٠٣ ، مجلة جامعة الانبار للعلوم الانسانية ، العدد ٢ ، حزيران ٢٠١٣ ، ص ٣١٥ - ٣١٦ .

٢ - زهير جابر نهار القيسي ، توقيع استعمالات الأرض الحضرية لمدينة الرمادي على الخرائط باستخدام الأساليب الحديثة دراسة كارتوكرافية ، رسالة ماجستير غ . م ، كلية التربية للعلوم الانسانية ، جامعة الانبار ، ٢٠١٣ ، ص ١١٢ .

\*\* يقصد بالحراك الاجتماعي تحول الافراد أو الجماعات بين مواقع اقتصادية واجتماعية مختلفة وهو أما حراك اجتماعي شاقولي أي تحركهم صعوداً أو نزولاً في السلم الاجتماعي الاقتصادي بحسب اكتسابهم أو فقدانهم للمكاسب أو الدخل ، أو حراك اجتماعي افقي عندما يرافق هذا الحراك الاجتماعي والاقتصادي تحركهم جغرافياً بين الاحياء في المدينة أو المدن أو الاقاليم . لمزيد من التفاصيل ينظر :

كاوجة محمد الصغير ، كوشي بسام ، الحراك الاجتماعي وعلاقته بالمتغيرات المجتمعية للمجالات الاجتماعية في المدينة الجزائرية ، مجلة العلوم الانسانية والاجتماعية ، عدد خاص بالملتقى الدولي - تحولات المدينة الصحراوية - جامعة ورقلة ، ص ٣٣٧ .

٣ - الدستور العراقي الصادر عام ٢٠٠٥ ، العراق ، بغداد ، ٢٠٠٥ ، ص ٩ .

٤ - د. نعمان حسين عطية ، أحمد جابر حسن ، تحليل الوظيفة السكنية لمدينة كركوك ، مجلة آداب الفراهيدي ، جامعة تكريت ، العدد ١٩ ، لسنة ٢٠١٤ ، ص ٣١٤ .

٥ - د. أحمد حسن عواد ، التباين المكاني لأسعار الارض والايجارات في مدينة الرمادي ، مجلة ديالى ، العدد ٥٨ ، لسنة ٢٠١٣ ، ص ١٠ - ٢٥ .

٦ - د. عبدة ثابت محمد العبسي ، إعادة استثمار اراضي المدن وتأثيرها على تخطيطها العمراني ، مجلة العلوم الهندسية ، جامعة اسيوط ، العدد ٢ الجزء ٣٧ ، لسنة ٢٠٠٩ ، ص ٤٤٠ - ٤٤١ .

٧ - د. نعمان حسين العطية ، وزميله ، مصدر سابق ، ص ٣١٢ .

\*\*\*الكثافة الاسكانية = عدد الوحدات السكنية / مجموع المساحة السكنية

٨ - أبراهيم الصحن ، اعادة تأهيل الاحياء السكنية وسياسات التخطيط ، صحيفة الاقتصادية الدولية ، العدد ٢٧ ، ٢٣ يوليو ، ٢٠١٦ .

٩ - مريم خيرالله خلف ، الاطر المفاهيمية للحراك السكني ، مركز دراسات الخليج العربي ، جامعة البصرة ، مجلة الخليج العربي ، العدد ٣ - ٤ ، المجلد ٣٨ ، لسنة ٢٠١٠ ، ص ١٦٣ .

\*\*\*\*الكثافة السكانية = عدد السكان (نسمة) / المساحة السكنية ( هكتار )

١٠ - د. نعمان حسين العطية ، وزميله ، مصدر سابق ، ص ٣١٠ .

١١ - مضر خليل العمر د. محمد عقلة المومني ، جغرافية المشكلات الاجتماعية ، ط ١ ، دار الكندي ، أريد - الاردن ، ص ١٠٦ .

١٢ - مريم خيرالله ، مصدر سابق ، ص ١٦٦ .

١٣ - ساجدة كاظم الكندي ، أثر الاستدامة والتنظيم الفضائي لوحدة الجيرة في البيئة السكنية ، مجلة الهندسة ، جامعة بغداد ، العدد ٢ ، المجلد ١٨ ، لسنة ٢٠١٢ ، ص ٢١ .

١٤ - د. مضر خليل العمر وزميله ، مصدر سابق ، ص ١٠٧ .

john t. Metzger , planning abandon ment the neighborhood life cycle theory , - ١٥  
national urban policery , housing policy debate , volume 11 , issue 1 , 2000 , p.  
11 .

١٦ - عمر حازم خروفة ، سياسات التجديد الحضري وفق مناهج الاستدامة ( تقويم للمدن القديمة -  
الموصل أنموذجاً ) ، مجلة القادسية للعلوم الهندسية ، المجلد ٧ ، العدد ٣ ، لسنة ٢٠١٤ ، ص ١٠٨ .  
١٧ - المصدر نفسه ، ص ١٠٩ .

١٨ - وزارة التخطيط والتعاون الانمائي ، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات ، دائرة احصاء  
السكان والقوى العاملة ، تقديرات السكان لعام ٢٠١٩ محافظة الانبار ( بيانات غير منشورة ) .

١٩ - مقابلة شخصية مع عدد من اصحاب مكاتب العقارات في احياء الرمادي للفترة ٢٠٢٠/١٢/٢٠ لغاية  
٢٠٢١/٢/٢٠ .

٢٠ - Morris A. Davis , Michael G. Palumbo , the price of residential land in large  
U.S cities , Journal of urban economics , , volume 36 , issue 1 , January , 2008  
, p. 352 .

٢١ - هويدة عبد الغني سطم ، تحليل مكاني لسعر الاراضي في مدينة الفلوجة ، رسالة ماجستير  
( غ . م ) ، كلية التربية للبنات ، جامعة الانبار ، ٢٠٢٠ ، ص ١٠ .

### English Reference

- 1-D . Mohammed Taha Nayel Al-Hayani, Iman Delf Ismail, spatial changes of commercial function in Ramadi after 2003 , Journal of Anbar University for Humanities , Issue 2 , June 2013 .
- 2-Zuhair Jaber Nahar al-Qaisi, signing the urban land uses of the city of Ramadi on maps using modern methods cartographic study, master's thesis G. M , Faculty of education for Humanities , Anbar University , 2013 .
- Kaouja Mohamed El-Saghir , Kouchi Bassam, social mobility and its relationship to societal variables of social spheres in the Algerian City , Journal of Humanities and Social Sciences , special issue of the international forum – transformations of the desert City – University of Ouargla .
- 3-the Iraqi constitution issued in 2005 , Iraq , Baghdad, 2005 .
- 4-D. Noman Hussein Attiya, Ahmed Jaber Hassan, analysis of the residential function of Kirkuk City, Journal of arts of al-Farahidi, University of Tikrit, issue 19, for the year 2014 .
- 5-d. Ahmed Hassan Awad, spatial variation of land prices and rents in the city of Ramadi , Diyala magazine , No. 58 , for the year 2013 .
- 6-D. Abdeh Thabet Mohammed Al-Absi, the reinvestment of urban lands and its impact on urban planning , Journal of Engineering Sciences , Assiut University , No. 2 part 37 , for the year 2009 .
- 8-Ibrahim al-Sahn , rehabilitation of residential neighborhoods and planning policies , International Economic Journal , Issue 27 , July 23 , 2016 .



- 
- 9-Maryam Khairallah Khalaf, conceptual frameworks of residential mobility , Center for Arab Gulf Studies , University of Basra , Arab Gulf Magazine , Issue 3 – 4 , volume 38 , for the year 2010 .
  - 11-bad Khalil al-Omar, Dr. Mohammed Okla Momani , geography of social problems, floor 1 , Dar Al – Kindi, Arbid-Jordan .
  - 13-Sajida Kazim Al-Kindi, the impact of sustainability and Space Organization of the neighborhood unit in the residential environment , Journal of Engineering , University of Baghdad , Issue 2 , Volume 18 , for the year 2012 ,.
  - 15 – john t. Metzger , planning abandon ment the neighborhood life cycle theory , national urban policery , housing policy debate , volume 11 , issue 1 , 2000 .
  - 16-Omar Hazem khurfa, urban renewal policies according to sustainability approaches (a calendar of ancient cities – Mosul as a model ) , al-Qadisiya Journal of Engineering Sciences , Volume 7 , Issue 3 , for the year 2014 .
  - 20 – Morris A. Davis , Michael G. Palumbo , the price of residential land in large U.S cities , Journal of urban economics , , volume 36 , issue 1 , January , 2008.
  - 21-Huwaida Abdul Ghani Sattam, spatial analysis of the price of land in the city of Fallujah , master's thesis (G. M), Faculty of education for girls , Anbar University, 2020 .