



جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ديالى / كلية التربية للعلوم الإنسانية
قسم الجغرافية



أسعار الأرض في مدينة بعقوبة وانعكاساتها المكانية على تباين استعمالات الأرض

أطروحة دكتوراه مقدمة
إلى مجلس كلية التربية للعلوم الإنسانية/ جامعة ديالى
وهي جزء من متطلبات نيل درجة دكتوراه فلسفة في الجغرافية

من قبل الطالب
دريد محمد جاسم التميمي

بإشراف
الأستاذ الدكتور
إسراء هيثم أحمد

المستخاض

دراسة أسعار الأراضي من الدراسات الجغرافية التي تستحق الاهتمام والتوجه والتحليل، لكونها ظاهرة مكانية تتعكس أثارها على تصميم المدينة وعلى استعمالات الأرض المختلفة، والعناية بدراستها من قبل الحكومات المركزية والمحلية والباحثين الجغرافيين والمخططين الحضريين، لأن توزيع أسعار الأرض بشكل كفؤ ومثالي يساعد على تكوين أحياء سكنية منتظمة، اذ تمثلت مشكلة الدراسة بتوضيح التباين المكاني لأسعار الأرض في مدينة بعقوبة، وهل كان للعوامل الاقتصادية والتخطيطية في المدينة دور بارز في التباين، وهدفت الدراسة الى توضيح اثر العوامل الجغرافية والبشرية وكذلك التباين المكاني لأسعار والانعكاسات المكانية على مورفولوجيا المدينة ووظائفها، واعتمدت الدراسة في عرض البيانات واستخلاص النتائج على المنهج التاريخي والمنهج الوصفي والاحصائي معامل الارتباط بيرسون، وتم الاعتماد على الدراسة الميدانية، ومن أهم ما تم التوصل اليه تباين سعر م² على مستوى أحياء مدينة بعقوبة فأعلى متوسط سعر في حيي (الوفاء، الفارس) بسعر (٦,٢٥٠,٠٠٠) دينار /م²، وأدنى متوسط سعر في حيي (ميسلون، العبور) بمتوسط سعر (٣٧٥,٠٠٠) دينار /م²، كما ظهر هناك تفاوت كبير بين السعر الرسمي (الحكومي) وسعر السوق على مستوى مدينة بعقوبة حيث بلغت نسبة السعر الحكومي إلى سعر السوق (٢٦%)، كذلك تبين من خلال الدراسة إنّ أهم الأسباب لارتفاع سعر الأرض من وجهة نظر سكان المدينة هو (الهجرة) بنسبة (٢٨%) من مجموع حجم العينة حيث ساهم استقرار المدينة وتوفّر فرص العمل في جعلها مركز جذب سكاني من مختلف اقتصادية المحافظة ومن خارجها انعكس ذلك على زيادة الضغط على سوق العقارات، أما أهم سبب لارتفاع سعر الأرض في المدينة من وجهة نظر أصحاب مكاتب العقار في مدينة بعقوبة هو (منطقة تجارية) بنسبة (٤١%) من مجموع حجم العينة، حيث ساهم الاستقرار كذلك كون المدينة مركز لمحافظة في جعلها مركز تجاري لغالبية سكان المحافظة ساعد ذلك في زيادة الطلب على الأراضي مما أدى إلى ارتفاع أسعار الأرض.



الفصل الأول

الإطار النظري والمفاهيمي والخصائص البشرية
ومراحل النمو العمراني لمدينة بعقوبة

المبحث الأول الإطار النظري والمفاهيمي
المبحث الثاني مراحل النمو العمراني لمدينة بعقوبة

المبحث الأول/ الأطار النظري والمفاهيمي لمنطقة الدراسة والخصائص البشرية

أولاً: - مشكلة الدراسة (problem of the study)

تعد الأرض في المدينة سلعة قابلة للعرض والطلب، كما تعد أحد الموارد الاقتصادية عند ممارسة الإنسان لنشاطاته، وفعالياته المختلفة منها الاقتصادية والاجتماعية، حيث تدخل قيمة الأرض مع الكثير من المتغيرات التي من شأنها تحديد استمرارية النشاط أو توقفه، فال المشكلة الرئيسية تتمثل هل هناك تباين مكاني لأسعار الأرض في مدينة بعقوبة

وهناك عدة مشاكل ثانوية تسهم في وجود هذا التباين منها: -

١- ما هي العوامل الجغرافية المؤثرة في أسعار الأرض في المدينة؟

٢- هل التوزيع الجغرافي للخدمات وتبانيها دور في حالة التباين في أسعار الأرض؟

٣- هل هناك تباين في أسعار الأرض بين أحياء المدينة؟

٤- ما تأثير انعكاس أسعار الأرض على البيئة الحضرية في مدينة بعقوبة؟ من حيث

أنماط السكن داخل المدينة، توزيع السكان، واستعمالات الأرض في داخل المدينة؟

ثانياً: - فرضيات الدراسة (Hypothesis of the study)

هناك تباين مكاني لأسعار الأرض في مدينة بعقوبة حيث شكلت العوامل الاقتصادية والاجتماعية والتخطيطية في المدينة دوراً بارزاً في تباين أسعار الأرض في أحياء مدينة بعقوبة، وأن الإجابات المحتملة عن المشاكل الفرعية للدراسة هي: -

١- أسلحت العوامل الجغرافية البشرية بشكل خاص في تباين الأسعار في أحياء مدينة

بعقوبة

٢- أن تباين الخدمات وموقع الأحياء السكنية ترك أنماط سكنية لهذه الوحدات في المدينة.

٣- هل هناك تباين في أسعار الأرض بين أحياء السكنية المدينة، أدى ذلك إلى فرض ترتيب معين لأنماط محددة واستعمالات الأرض المختلفة في المدينة.

٤- كان لتباين قيم الأرض في المدينة التأثير الكبير في تغير الاستعمالات لبعض الأحياء وخاصة المناطق المركزية والشوارع الرئيسية للمدينة.

ثالثاً: - هدف الدراسة ومبرراتها (Purpose and Reasons of the study)

تهدف الدراسة إلى:-

١- توضيح تأثير العوامل الجغرافية البشرية على تباين أسعار الأرض في أحياء مدينة بعقوبة.

٢- التعرف على أسعار الأرض في أحياء مدينة بعقوبة.

٣- توضيح أثر التباين في أسعار الأرض على استعمالات الأرض داخل المدينة.

٤- بيان أثر التقلب في أسعار الأرض على التركيب الداخلي لمدينة بعقوبة.

٥- توضيح العلاقة بين أسعار الأرض واتجاهات النمو العمراني لمدينة بعقوبة.

٦- توضيح انعكاسات أسعار الأرض المكانية على مورفولوجيا المدينة ووظائفها.

رابعاً: - أهمية الدراسة (Importance of the study)

تأتي أهمية الدراسة من خلال:-

١- الناحية الأكademية يعد موضوع أسعار الأرض مجالاً مهماً من مجالات البحث والدراسات الاقتصادية والجغرافية للمدن التي تختص بالتنظيم المكاني ومورفولوجيا المدينة وتركيبها الوظيفي.

٢- الناحية التطبيقية تعد مدينة بعقوبة من المدن التي شهدت ارتفاع في عدد سكانها بشكل كبير واتساعاً في مساحتها مما أدى إلى زيادة الطلب على الأرض لسد الطلب على الاستعمالات المختلفة للمدينة كتشييد المباني السكنية واستعمالات الأرض المتنوعة مثل الصناعي، والتجاري، والصحي، والترفيهي، والتعليمي.

خامساً- مناهج الدراسة (The study was approved)

تناولت الدراسة عدة مناهج وأساليب وهي:-

١- **المنهج الوصفي** ركز هذا المنهج على وصف النمو والتطور العمراني لمدينة بعقوبة ومراحل التوسيع لها منذ النشأة والى وقت الدراسة.

٢- **المنهج المورفولوجي** ركز هذا المنهج على دراسة استخدامات الأرض، واتجاهات نمو المدينة العمراني وتركيبها الداخلي، حيث يركز هذا المنهج على استعراض المراحل المورفولوجية لنمو المدينة حسب العمر الزمني لمدينة بعقوبة، بسبب الزيادة السكانية.

٣- **المنهج الاستقرائي** يهتم هذا المنهج بتحليل الظاهرة الجغرافية من الجزيئات الى الكليات، واستخدم هذا المنهج لدراسة وتحليل قيم الأرض وتوزيعها في المدينة وانعكاساتها على استعمالات الأرض المختلفة بالاعتماد على العمل الميداني (الاستبيانات)، ومراجعة الدوائر الحكومية، حيث تم جمع تلك البيانات وتصنيفها وتبويبها ومن ثم معرفة تأثيرها على أسعار الارض في المدينة.

٤- **المنهج الاحصائي** يهتم هذا المنهج بتحليل البيانات الجغرافية (الكمية) واستخدم هذا المنهج في أيجاد الارتباط بين المتغيرات المستقلة والمتغيرات التابعة وايضاً أنواع العلاقات بينها.

سادساً: - حدود الدراسة

١- **الحدود المكانية:** تمثل الحدود المكانية للدراسة.

أ-الموقع الفلكي:

وهي الحدود المكانية لمدينة بعقوبة الواقعة بين دائري عرض ($33^{\circ} 40' - 33^{\circ} 20'$) شمال خط الاستواء، وبين خط طول ($44^{\circ} 40' - 44^{\circ} 20'$) شرق خط كرينج ضمن امتداد حدود البلدية (تصميم ٢٠١٨).

ب- **الموقع الجغرافي:** تقع مدينة بعقوبة جغرافياً شمالي قضاء بعقوبة الواقع في القسم الجنوبي الغربي من محافظة ديالى، خريطة (١) تتخذ موضعها على نهر ديالى الذي

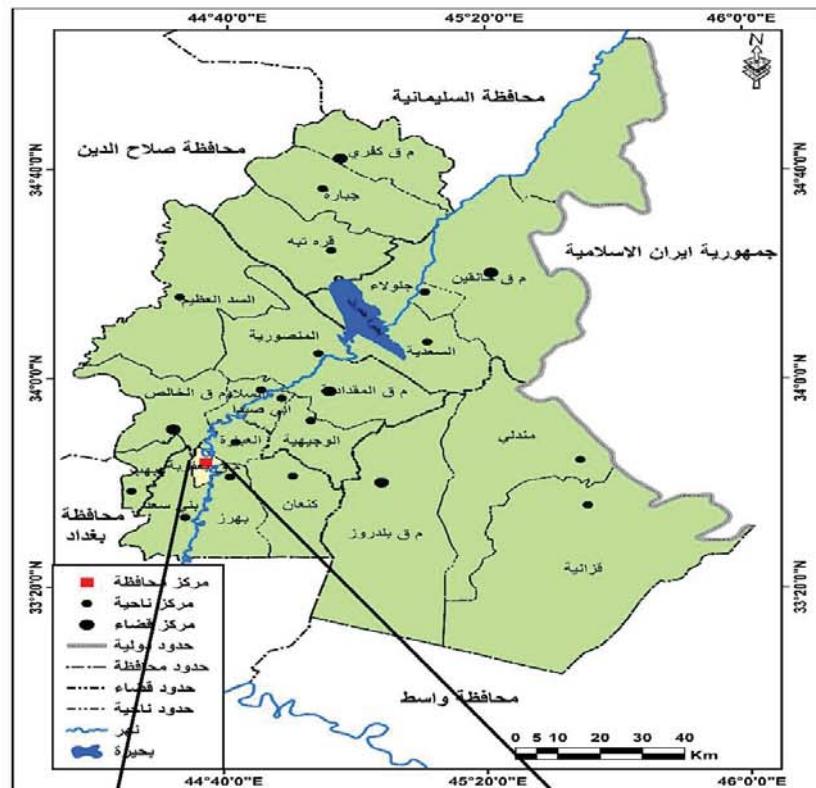


يخترقها من الشمال الى الجنوب ويقسمها الى قسمين: الجانب الشرقي ويضم أحياء (السراي، شفته، التحرير، النصر والجهاد، القادسية، الحكيم، العبور، الفاروق، الصمود، جرف الملح، الحصري)، والجانب الغربي يضم الاحياء (الوفاء، الفارس، المصطفى، المفرق، المعلمين، اليرموك الأولى، اليرموك الثانية، الصناعي، ميسلون) بمجموع (٢٠) حيًّا سكنيًّا، خريطة (٢)، ويحدها من الشمال قضاء الخالص، اما من الجهة الشمالية الشرقية ناحية العباره، بينما تحدها ناحية بهرز من الجهة الجنوبية الشرقية، ومن الشرق ناحية كنعان، وتحدها ناحيةبني سعد من الجهة الجنوبية الغربية.

٢-الحدود الزمانية: - منذ نشأة المدينة وتمثل بدراسة مدينة بعقوبة حتى سنة (٢٠٢٤) واعتماداً على البيانات المتوفرة لعام (٢٠٢٤).

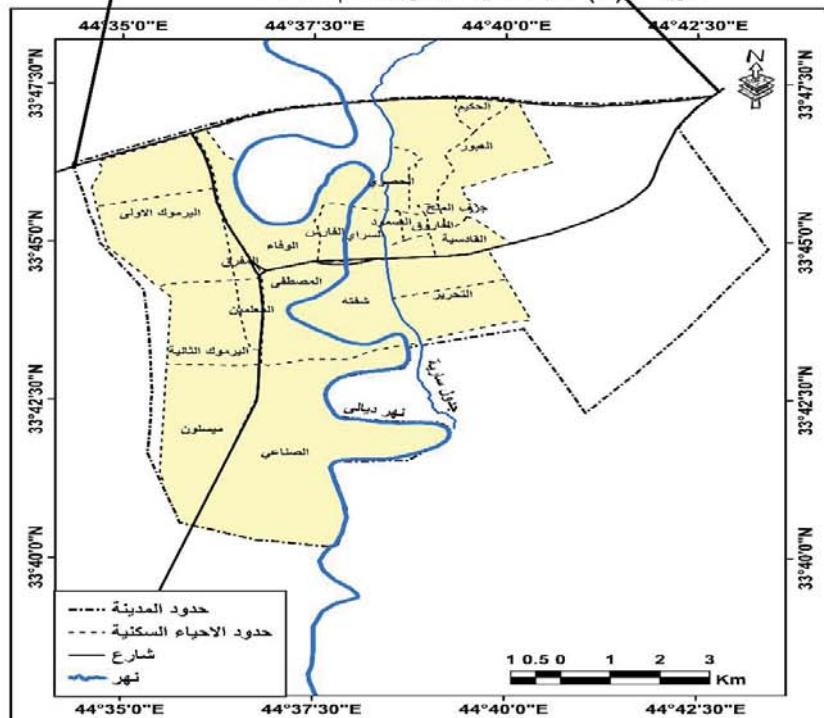
الفصل الأول // الأطر النظري والمفاهيمي ومراحل النمو العمراني لمدينة بعقوبة

خرطة (١) الموقع الجغرافي لمدينة بعقوبة بالنسبة لمحافظة ديالى لعام ٢٠١٤



المصدر: الهيئة العامة للمساحة، خريطة محافظة ديالى، بمقاييس ١:٥٠٠٠٠٠ لعام ٢٠١٤.

خرطة (٢) احياء مدينة بعقوبة لعام ٢٠٢٤



المصدر : بالاعتماد على مديرية بلدية بعقوبة، شعبة التخطيط والمتابعة، التصميم الأساس لعام (٢٠١٨)، وحدة ال GIS بمقاييس ١:٥٠٠٠٠، برنامج Arc Gis 10.3 ().

سابعاً: تحديد حجم العينة

بعد تحديد الأطار العام للمجتمع الذي يتم منه اختيار حجم العينة، يكون جاهزاً لاختيار وحداتها، وقبل الشروع في عملية الاختيار يحتاج إلى تحديد الحجم الأمثل للعينة المطلوبة، وذلك لأن صغرها يجعل من العينة غير مماثلة لمجتمع الدراسة، وبالمقابل فإن كبرها قد يكلف كثيراً من الجهد والوقت، وبشكل عام لا يوجد حجم محدد أو نسبة مئوية متفق عليها من حجم المجتمع الاحصائي، ويمكن اعتمادها في جميع البحوث والدراسات، ويمكننا تحديدها عن طريق مجموعة صغيرة من وحدات المجتمع الاحصائي، يتم اختيارها بطرق مختلفة، بحيث تكون هذه العينة مماثلة تمثيلاً صادقاً للمجتمع المطلوب دراسته من خلال خصائص العينة^(١). وبسبب الصعوبات التي تواجه عملية المسح الشامل لعدد الاسر الكبير في منطقة الدراسة والبالغ (٤٦٥٥) أسرة، قد تم اعتماد العينة العشوائية لتحديد حجم العينة المطلوبة^(**) . عند تطبيق المعادلة تبين ان حجم العينة هو (١٤٨٧) استبانة موزعة على احياء مدينة بعقوبة بحسب عدد الاسر لكل حي، ملحق (١)، جدول (١).

(١) سامي عزيز عباس العتبى، أيدا عاشور الطائى، الاحصاء والنمذجة الجغرافية، دار الكتب والوثائق، بغداد، ٢٠١٢، ص ٣٧.

(٢) جمهورية العراق، وزارة التخطيط وتكنولوجيا المعلومات، الجهاز المركزي للأحصاء ديالى، مؤشرات المسح الاجتماعي والاقتصادي، حسب المحافظة والقضاء، بيانات غير منشورة، لعام ٢٠٢٤.

$$(**) n = \frac{t^2}{r^2 + 1/N \times t^2} *$$

n = حجم العينة المطلوبة.

t = قيمة t المجدولة التي تقابل الخطأ المسموح به (١,٩٦).

r = احتمال الخطأ.

N = عدد وحدات المجتمع الاحصائي

-ينظر سامي عزيز عباس العتبى، أيدا عاشور الطائى، المصدر نفسه، ص ٣٨.

جدول (١) حجم العينة في أحياء مدينة بعقوبة لعام (٢٠٢٤)

ن	اسم الحي	عدد السكان	عدد الأسر	عدد استثمارات	السكنية	الاحياء	استثمارات	مكاتب	العقارات *
١	المصطفى	١٢٦٣٩	١٨٠٦	٥٨	٦				
٢	التحرير	٦٨٢٦٦	٩٧٥٢	٣١٢	٧				
٣	شفته	١١٠٠٨	١٥٧٣	٥٠	٢				
٤	الصناعي	٦٣٦٦	٩٠٩	٢٩	٣				
٥	ميسلون	٤١٨٢	٥٩٧	١٩	٤				
٦	اليرموك الثانية	٤٠٢٩٦	٥٧٥٧	١٨٤	٧				
٧	المعلمين	٢٣٨٠٤	٣٤٠١	١٠٩	٢				
٨	المفرق	١٤٤٢٥	٢٠٦١	٦٦	٢				
٩	اليرموك الاولى	٤٧٢٨٤	٦٧٥٥	٢١٦	٧				
١٠	الوفاء	١٤١٥٧	٢٠٢٢	٦٥	٣				
١١	الفارس	٨٧٤٠	١٢٤٩	٤٠	٤				
١٢	السراي	٥٢٢٥	٧٤٦	٢٤	٤				
١٣	الجهاد والنصر	٧٩٨٩	١١٤١	٣٧	٣				
١٤	الصمود	٥٤١٤	٧٧٣	٢٥	٣				
١٥	الحصري	٥٢٦١	٧٥٢	٢٤	٣				
١٦	القادسية	١٣٩٢٩	١٩٨٩	٦٤	٣				
١٧	الفاروق	٧٠٨٢	١٠١٢	٣٢	٣				
١٨	جرف الملح	٩٢٤٤	١٣٢١	٤٢	٤				
١٩	العبور	١٠٣٤٩	١٤٧٨	٤٧	٥				
٢٠	الحكيم	٩٥٣٠	١٣٦١	٤٤	٤				
المجموع									
٣٢٥١٩٠									
٤٦,٤٥٥									
١٤٨٧									
٧٩									

المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على: -

١-جمهورية العراق، وزارة التخطيط وتكنولوجيا المعلومات، الجهاز المركزي للأحصاء ديالى، بيانات غير منشورة. تعدادات ٢٠٢٤.

٢-جمهورية العراق، وزارة التخطيط وتكنولوجيا المعلومات، الجهاز المركزي للأحصاء ديالى، مؤشرات المسح الاجتماعي والاقتصادي، حسب المحافظة والقضاء، بيانات غير منشورة، لعام ٢٠٢٤.

* وزعت الاستماراة على اساس حجم الحي السكني في المدينة وبأكثر من استماراة لتوخي الدقة في العمل لذلك تفاوت عدد الاستمارات الموزعة بين الاحياء.

ثامناً: - الدراسات السابقة

١- دراسات عراقية

أ- دراسة على صالح حميد محمد (تحليل جغرافي لأسعار الأراضي في مدينة الموصل وتأثيره على مورفولوجية المدينة)^(١). تناولت هذه الدراسة تأثير أسعار الأراضي على مورفولوجية مدينة الموصل، وكذلك صنف أسعار الأراضي السكنية والتجارية والصناعية، استقاد الباحث من هذه الدراسة في كيفية دراسة مورفولوجية المدينة.

ب- دراسة بسعاد قاسم محمد (التبالين المكاني والزمني لأسعار الأرض السكنية في مدينة بغداد (جانب الكرخ) للمدة (١٩٩٧-٢٠١٣)، ركزت هذه الدراسة على العوامل المؤثرة على أسعار الأرض السكنية مستخدمة الأساليب الإحصائية مثل (مربع كاي) (معامل بيرسون) في توضيح أثر العوامل الجغرافية على أسعار الأرض واستقاد الباحث من هذه الدراسة في كيفية استخدام المنهج الاحصائي لدراسة أسعار الارض.

ج- دراسة احمد سراج جابر الاسدي (التبالين المكاني لقيم الأرضي السكنية في مدينة البصرة)^(٢). تناولت هذه الدراسة بيان العوامل المختلفة المؤثرة في تباين أسعار الأرضي السكنية فقط في مدينة الموصل، وأثر تلك العوامل على تباين الأسعار وتغير استعمالات الأرض فيها واستقادة الباحث من هذه الدراسة في تحديد أنماط الاحياء السكنية بناءً على أسعار الأرض.

(١) علي صالح حميد محمد، تحليل جغرافي لأسعار الأراضي في مدينة الموصل وتأثيره على مورفولوجية المدينة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الموصل، ٢٠١١.

(٢) بسعاد قاسم محمد، التباين المكاني والزمني لأسعار الأرض السكنية في مدينة بغداد (جانب الكرخ) للمدة (١٩٩٧-٢٠١٣) رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية التربية، الجامعة المستنصرية، ٢٠١٥.

(٣) احمد سراج جابر الاسدي، التباين المكاني لقيم الأرضي السكنية في مدينة البصرة، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) كلية التربية، للعلوم الإنسانية، جامعة البصرة، ٢٠١٦.

د- دراسة رقية محمود سعيد (تباين أسعار الأرض السكنية في مدينة بغداد (جانب الرصافة)^(١) . وركزت هذه الدراسة على تدرج أسعار الأرض السكنية معتمدة في ذلك على أنماط السكن، كذلك تناولت انعكاسات قيم الأرضي على الوحدات السكنية وتم الاستفادة من هذه الدراسة في تحديد انعكاسات ارتفاع الأسعار على الأرض والوحدات السكنية.

ه- دراسة باسم كاظم عباس الشمري (التحليل المكاني لقيم الأرض السكنية في مدينة الكوت)^(٢) . ركزت الدراسة على تأثير العوامل الجغرافية في أسعار الأرض وانعكاس قيم الأرض على السكان، كذلك أعطى توقع مستقبلي لحاجة الأرض والأسعار تم الاستفادة من هذه الدراسة في توقع الأسعار مستقبلا في المدينة.

و- دراسة هوية عبد الغني سطم صالح (تحليل مكاني لأسعار الأرضي في مدينة الفلوجة دراسة في جغرافية المدن)^(٣) . ركزت هذه الدراسة على معرفة العوامل الجغرافية التي تؤثر على أسعار الأرض ودور أسعار الأرض في التطور العمراني تم الاستفادة من هذه الدراسة في تصميم استماره استبيان الاحياء السكنية.

ي- دراسة سليم حسين جاسم ياسر (تحليل جغرافي لأسعار الأرضي في مدينة كربلاء المقدسة وانعكاساته على البيئة الحضرية)^(٤) . ركزت هذه الدراسة على تحليل أسعار الأرض وانعكاس ذلك على البيئة الحضرية لمدينة كربلاء المقدسة، كذلك قام

(١) رقية محمود سعيد، تباين أسعار الأرض السكنية في مدينة بغداد (جانب الرصافة)، رسالة ماجستير(غير منشورة)، كلية التربية، الجامعة المستنصرية، ٢٠١٦.

(٢) باسم كاظم عباس الشمري، التحليل المكاني لقيم الأرض السكنية في مدينة الكوت، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة واسط، ٢٠٢٠.

(٣) هوية عبد الغني سطم صالح، تحليل مكاني لأسعار الأرضي في مدينة الفلوجة – دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية التربية للبنات، جامعة واسط، ٢٠٢٠.

(٤) سليم حسين جاسم ياسر، تحليل جغرافي لأسعار الأرضي في مدينة كربلاء المقدسة وانعكاساته على البيئة الحضرية، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة كربلاء، ٢٠٢٣.

بتصنیف أسعار الأراضي السكنية والتجارية والصناعية وتم الاستفادة من هذه الدراسة لمعرفة تأثير تباين الأسعار على توسيع مدينة بعقوبة.

٢- دراسات عربية

أ- دراسة سناء بنت صالح بن عبده بن قاسم الحبيشي (أسعار الأرض في مدينة مكة المكرمة دراسة في جغرافية المدن) ^(١). ركزت هذه الدراسة على العوامل المؤثرة على أسعار الأرض وانماط الأسعار في المدينة تم الاستفادة من هذه الدراسة في هيكلية الدراسة.

تاسعاً: - المصطلحات الواردة في الدراسة

١- القيمة (Value):- ورد في معاجم اللغة القيمة هي (قدر أو ثمن شيء يراد بيعه) ^(٢) أو (الكمية التي يتوقع البائع الحصول عليها في السوق) ^(٣) وعرفها الاقتصاديون على أنها قيمة الشيء الذي يتداول في السوق من خلال عوامل العرض والطلب، وان قيمة الشيء المراد بيعه ترتفع في حالة وجود طلب اكثراً من العرض في السوق والتي تبرزها عوامل العرض والطلب، وأن التقاء العرض والطلب هو المحدد للقيمة، حيث التكلفة تشير إلى الماضي كما تشير المنفعة إلى المستقبل ^(٤).

٢- الثمن (Cost):- يعرف الثمن لغويًا بأنه (قيمة الشيء أو قدره أو سعره) وهو مقدار المبلغ الذي يعيده المتعقدان عند البيع بالtrap، أما الاقتصاديون يرون أن الثمن هو قيمة الشيء، ويرى بعضهم أن القيمة والثمن متقاربان في المعنى كثيراً، ودائماً ما يعبرون عن المعنى ذاته وهو العلاقة بين السلعة والنقود، بينما يعرفه آخرون

(١) سناء بنت صالح بن عبده بن قاسم الحبيشي، أسعار الأرض في مدينة مكة المكرمة دراسة في جغرافية المدن، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) كلية العلوم الاجتماعية، جامعة أم القرى، ٢٠٠٦.

(٢) محمد مرتضى الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، مجلد ١٧، مطبعة دار الكتب العالمية، بيروت، ٢٠٠٧، ص ٥٥٣.

(٣) ابراهيم شمس الدين، قاموس الأعلم، ط١، مؤسسة الاعلى للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠٠٥، ص ٦٨٣.

(٤) عبد المعطي محمد، المصطلحات المصرفية، ط٢، دار الكتب الحديثة للنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠٠٢، ص ٢٧٩.

القيمة هو معدل استبدال السلعة بالسلع الأخرى، والثمن هو معدل استبدال السلعة بالنقود^(١).

٣- **السعر (Price):** - في اللغة (هو تقدير الشيء او قدره أو سعره) والسعر هو ما يقوم عليه الثمن، فيما يعبر الاقتصاديون عنه بمعدل التبادل بين السلعة والنقود، والسعر يتحدد مع مفهوم القيمة فيما إذا كان محدوداً على السلعة لدى بيعها، بينما يتحدد مفهوم السعر مع الثمن إذا قام المشتري بدفعه عند إتمام عملية البيع^(٢).

٤- **الحي السكني (Residential Locality):** - هو تقسيم إداري حضري ويحمل اسم ورقم يميزه عن بقية الأحياء وله حدود الواضحة^(٣) يتكون الحي من تنظيم أربع محلات سكنية يتراوح عدد سكانها بين (١٤٤٠٠-٩٦٠٠) نسمة، أو (٢٤٠٠-١٦٠٠) نسمة^(٤).

٥- **مورفولوجية المدينة :** - هو تفاعل الشكل مع الوظائف لينتج عنها (Town Scape) وهو الشكل المركي في المدينة الذي يتكون من خطة المدينة، ونمط أشكال الأبنية ونمط استعمال الأرض^(٥).

٦- **استعمالات الأرض:** - هي مجموعة الفعاليات والأنشطة الحضرية التي يمارسها السكان، والتي ترتبط بالأرض وتمثل بالصناعة والتجارة والخدمات والسكن وغيرها، وتتمو هذه الفعاليات يوماً بعد آخر مع مرور الوقت بسبب النمو السكاني للمدينة، وتمثل الأرض المسرح المكاني الذي يمارس فيه الإنسان كافة فعالياته ويستغل موارد الأرض المختلفة لسد احتياجاته المختلفة وتحقيق الرفاهية.^(٦)

(٤) لويس معلوم اليسوعي، المنجد في اللغة والاعلام، ط٤، دار المشرق للنشر والتوزيع، بيروت، بلا سنة، ص٧٥.

(٥) محمد بن بكر الرازي، مختار الصحاح، دار الجيل للنشر والتوزيع، بيروت، ٢٠٠٢، ص٣١٧.

(٦) جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، سلسلة تقارير الترقيم رقم (٢)، ٢٠٠٩، ص٥.

(٧) جمهورية العراق، وزارة الأعمار والاسكان، الهيئة العامة للإسكان، معايير الإسكان الحضري، ٢٠١٠، ص٩.

(٨) عبد الكريم ناصر العشاوي، جغرافية المدن، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ٢٠٠٥م، ص٤١.

(٩) محمد محدث جابر، جغرافية المعمار الريفي والحضري، مكتبة الأجلو المصرية، القاهرة، ٢٠٠٦، ص٣٤٧.

عاشرًا- هيكلية الدراسة

طلبت مقتضيات الدراسة تبويبيها في خمسة فصول لتفصيل عنوان الاطروحة

بشكل مفصل، ويأتي عرضها كما يلي: -

١- الفصل الأول تناول هذا الفصل الإطار النظري والمفاهيمي ومراحل النمو لمدينة بعقوبة، وتم تقسيمها إلى أربع مراحل لنمو المدينة، المرحلة الأولى ما قبل عام (١٩٥٧)، والمرحلة الثانية لنمو مدينة بعقوبة ما بين عام (١٩٧٧-١٩٥٧)، والمرحلة الثالثة لنمو مدينة بعقوبة ما بين عام (٢٠٠٣-١٩٧٨)، أما المرحلة الرابعة لنمو مدينة بعقوبة ما بعد عام (٢٠٠٣).

٢- الفصل الثاني صفات الوحدات السكنية والعلاقة بين أسعار الأرض والوحدات السكنية-

المبحث الأول/ صفات الوحدات السكنية في مدينة بعقوبة.

المبحث الثاني/ العلاقة بين أسعار الأرض والوحدات السكنية في مدينة بعقوبة.

٣- الفصل الثالث التباين المكاني لأسعار الأرض وأسبابه في مدينة بعقوبة: -

المبحث الأول/ التباين المكاني لأسعار الأرض في مدينة بعقوبة.

المبحث الثاني أسباب التباين المكاني لأسعار الأرض في مدينة بعقوبة.

٤- الفصل الرابع التحليل الاحصائي للمتغيرات المستقلة وعلاقتها بأسعار الأرض

٥- الفصل الخامس الانعكاسات المكانية لتبين أسعار الأرض ومقترنات معالجة ارتفاع الاسعار في مدينة بعقوبة: -

المبحث الأول/ الانعكاسات المكانية لتبين أسعار الأرض في مدينة بعقوبة.

المبحث الثاني/ مقترنات لمعالجة ارتفاع اسعار الأرض في مدينة بعقوبة.

المبحث الثاني/ الخصائص الجغرافية البشرية لمدينة بعقوبة:

تعد الخصائص السكانية أبرز الظواهر الديموغرافية التي أهتم بها الباحثين الجغرافيين، وخاصة علماء جغرافية السكان، وذلك لدوره الفاعل في النشاطات البشرية المختلفة وفي حركتهم والمشكلات الأخرى مثل نمو المدن والتلوّس الحضري ومتطلبات التوسيع الخدمي واستثمار الأراضي ومشاريع الإسكان والتعليم والصحة وخطط التنمية وغيرها^(١)، حيث إن النمو السكاني يمثل تحدياً كبيراً للبشرية وخاصة تلك التي يتزايد سكانها بمعدلات كبيرة تفوق معدلات التزايد في التنمية الاقتصادية وعلى إمكانية الدولة في توفير الغذاء لسكانها كالشعوب النامية في ظل الظروف الحالية، ويرتبط النمو السكاني بالزيادة الطبيعية التي تمثل الفرق بين المواليد والوفيات من جهة والهجرة الصافية، ويستعمل هذا المعدل في تحديد المدة الزمنية التي يحتاجها البلد للوصول إلى حجم معين إذا استمر بنفس معدل النمو^(٢)، وسيتم تناول خصائص سكان مدينة بعقوبة بالشكل الآتي:-

أولاً: - حجم ونمو السكان

أحد الجوانب المهمة في الدراسات الديموغرافية هو حجم السكان ونموه لأنهما من الأمور الضرورية لدراسة معدلات نمو السكان وكذلك التنبؤ بحجم السكان وزيادته مستقبلاً مما ينعكس على رسم وتحديد المساحات لاستعمالات الأرض المختلفة، على صعيد توسيع المدينة أو حاجة السكان للمساكن، أن سكان مدينة بعقوبة وبحسب بيانات الإحصاء لعام ١٩٩٧ بلغ (١٧١٧٤٣) نسمة وبمعدل نمو (١,٩)* ويعزى السبب في انخفاض معدل النمو إلى انتهاء الحرب الإيرانية العراقية واستقرار الأوضاع مما ساهم

(١) إبراهيم احمد سعيد، أسس الجغرافية البشرية والاقتصادية، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، جامعة حلب، ١٩٩٧، ص ٢٨.

(٢) فتحي محمد أبو عيانة، جغرافية السكان اسس وتطبيقات، ط٤، دار المعرفة الجامعية، الاسكندرية، ١٩٩٣، ص ٤٩٣.

(*) وزارة التخطيط وتكنولوجيا المعلومات، الجهاز المركزي للأحصاء، نتائج التعداد العام للسكان لعام ١٩٩٧.

بعودة أغلب الأسر التي نزحت من المناطق الحدودية (مندلي، وخانقين) إلى مدينة بعقوبة كذلك إن فرض الحصار الاقتصادي على العراق عام ١٩٩٠ ساهم في زيادة الاهتمام بقطاع الزراعة من الحكومة مما ساعد على هجرة معاكسة من المدينة إلى الريف، أما في عام ٢٠٠٩ وتبعاً لنتائج الحصر والتقييم فقد بلغ سكان مدينة بعقوبة (٢٣٤٨٧٠) نسمة بزيادة مطلقة بلغت (٦٣١٢٧) نسمة، وبمعدل نمو (٢,٥) ولعل الأسباب الرئيسية لارتفاع معدل النمو إلى الأحداث التي مرت على العراق حيث تراجع القطاع الزراعي الذي تسبب في هجرة من الريف إلى المدينة بحثاً عن فرص عمل بديلة للقطاع الزراعي كذلك تردي الأوضاع الأمنية في أقضية ونواحي محافظة ديالى ساهم في خلق هجرة سكانية إلى مدينة بعقوبة، في حين وصل سكان مدينة بعقوبة إلى (٣٢٥١٩٠) نسمة، وبزيادة مطلقة قدرها (٩٠٣٢٠) نسمة، وبمعدل نمو (١,٨) في التقديرات السكانية لعام ٢٠٢٤، جدول (٢) شكل (١).

جدول (٢) أعداد سكان محافظة ديالى ومدينة بعقوبة ومعدل النمو للأعوام

(٢٠٢٤، ٢٠٠٩، ١٩٩٧)

الاعوام	عدد سكان محافظة ديالى	النسبة من محافظة ديالى بعقوبة	عدد سكان محافظة مدينة بعقوبة	الزيادة لسكان لمدينة بعقوبة	معدل النمو *
١٩٩٧	١١٣٥٢٢٣	١٧١٧٤٣	١٥,٣	-	١,٩
٢٠٠٩	١٧٠٧٣٣٤	٢٣٤٨٧٠	١٣,٨	٦٣١٢٧	٢,٥
٢٠٢٤	١٦٨٠٣٢٨	٣٢٥١٩٠	١٩,٣	٩٠٣٢٠	١,٨

المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على:

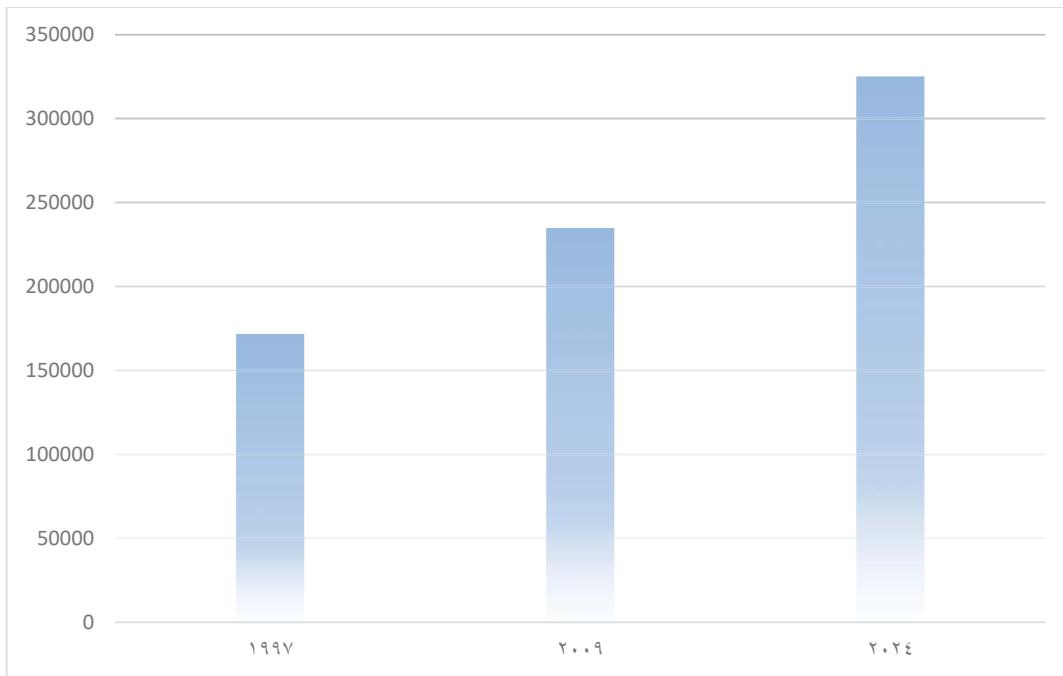
- ١- وزارة التخطيط وتكنولوجيا المعلومات، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية إحصاء محافظة ديالى، نتائج التعداد السكاني لمحافظة ديالى لعام ١٩٩٧ .
- ٢- وزارة التخطيط وتكنولوجيا المعلومات، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج الحصر والتقييم لعام ٢٠٠٩ .
- ٣- وزارة التخطيط وتكنولوجيا المعلومات، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية الإحصاء السكاني، تقديرات عام ٢٠٢٤ .

* تم استخراج معدل النمو وفق المعادلة

$$R = \left[\frac{n^1}{p^2/p^1-1} \right] * 100$$

R =معدل النمو، p^2 =النوع اللاحق، p^1 =النوع السابق، n =عدد السنوات بين التعدادين.
ينظر إلى: - محمد عرب الموسوي، جغرافية المدن بين النظرية والتطبيق، ط١، دار الرضوان للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٨، ص ١٩٥ .

شكل (١) عدد سكان مدينة بعقوبة للأعوام (١٩٩٧-٢٠٠٩-٢٠٢٤)



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على بيانات جدول (٢).

ثانياً: التوزيع العددي للسكان

الاهتمام بدراسة توزيع السكان وكثافتهم يأتي من كونه أحد المتغيرات الأساسية في الدراسات الجغرافية وذلك لمعرفة صور التوزيع السكاني في أي دولة او محافظة او قضاء ، فالسكان عادة لا يتوزعون بانتظام في مختلف التجمعات ، لأنه يرتبط بعده عوامل طبيعية واجتماعية واقتصادية حيث تختلف الأهمية النسبية لكل منها من مكان إلى آخر^(١) . وأن هذا التوزيع يؤثر بدرجة كبيرة في أسعار الأرض ، حيث هناك علاقة ما بين سعر الأرض ووجود السكان في منطقة معينة مما ينعكس على تنافسهم على أفضل الموضع بالنسبة لقطعة الأرض ومدى قدرتهم الشرائية^(٢) . وبالتالي فأن هذا التوزيع يؤثر في أسعار الأرض ، اتضح من خلال البيانات إن أحياe مدينة بعقوبة تتفاوت في أعداد السكان ، جدول (٣) خريطة (٣) وتقسم على ثلاثة فئات هي: -

(١) فتحي محمد أبو عيانه، جغرافية السكان اسس وتطبيقات، ط٤، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، ١٩٩٣، ص٣٩.

(٢) عبد علي الخفاف، جغرافية السكان - أسس عامة، ط٢، الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، ٢٠٠٧، ص٩٣.

١-الفئة الأولى منخفضة الاعداد تتراوح أعداد سكان هذه الفئة ما بين (٤١٨٢-١١٠٠٨) نسمة، وشملت (١٢) حيًّا سكنيًّا (ميسلون، السراي، الحصري، الصمود، الصناعي، الفاروق، الجهاد والنصر، الفارس، جرف الملح، الحكيم، العبور، شفته) بأعداد (٤١٨٢، ٥٢٢٥، ٥٢٦١، ٥٤١٤، ٦٣٦٦، ٧٠٨٢، ٧٩٨٩، ٨٧٤٠، ٩٢٤٤، ٩٥٣٠، ١٠٣٤٩، ١١٠٠٨) نسمة، لكل منهم على التوالي، وبنسبة (٣,١٪، ٣,٢٪، ٢,٩٪، ٢,٨٪، ٢,٥٪، ٢,٢٪، ١,٧٪، ١,٦٪، ١,٦٪، ١,٦٪، ١,٦٪، ١,٦٪، ١,٦٪) لكل منهم على التوالي، وذلك بسبب كون كل من أحياء (ميسلون، جرف الملح، الحكيم) كونها حديثة النشأة، أما أحياء (السراي، الحصري، الصمود، الفاروق، الجهاد والنصر، الفارس) كونها تمثل مناطق تجارية وتحول قسم كبير من أراضيها ووحداتها السكنية إلى استعمالات أخرى (تجارية، صحية، خدمية ، تعليمية)، أما أحياء (شفته، العبور) تشغل البساتين مساحات كبيرة منها أثرت على الاستعمال السكني فيها، هي (الصناعي) تحول قسم منه إلى الاستعمال الصناعي والخدمي.

٢- الفئة الثانية متوسطة الاعداد تتراوح هذه الفئة ما بين (١١٠٠٩-٢٣٨٠٤) نسمة، وشملت (٥) أحياء سكنية (المصطفى، القادسية، الوفاء، المفرق، المعلمين) حيث بلغ عدد سكانها (١٤٤٢٥، ١٤١٥٧، ١٣٩٢٩، ١٢٦٣٩) نسمة لكل منهم على التوالي، وبنسبة (٣,٩٪، ٤,٣٪، ٤,٤٪، ٤,٤٪، ٧,٣٪) لكل منهم على التوالي، وهذه الاحياء تمثل الحالة الطبيعية لأعداد السكان.

٤- الفئة الثالثة مرتفعة الاعداد تتراوح هذه الفئة ما بين (٢٣٨٠٥-٦٨٢٦٦) نسمة، وشملت (٣) أحياء هي (اليرموك الأولى، اليرموك الثانية، التحرير) بأعداد (٤٠٢٩٦، ٤٧٢٨٤، ٦٨٢٦٦) نسمة لكل منهم على التوالي، وبنسبة (٤,٥٪، ٢٠,٩٪، ١٤,٥٪) لكل منهم على التوالي، والسبب هو كبر مساحة هذه الاحياء.

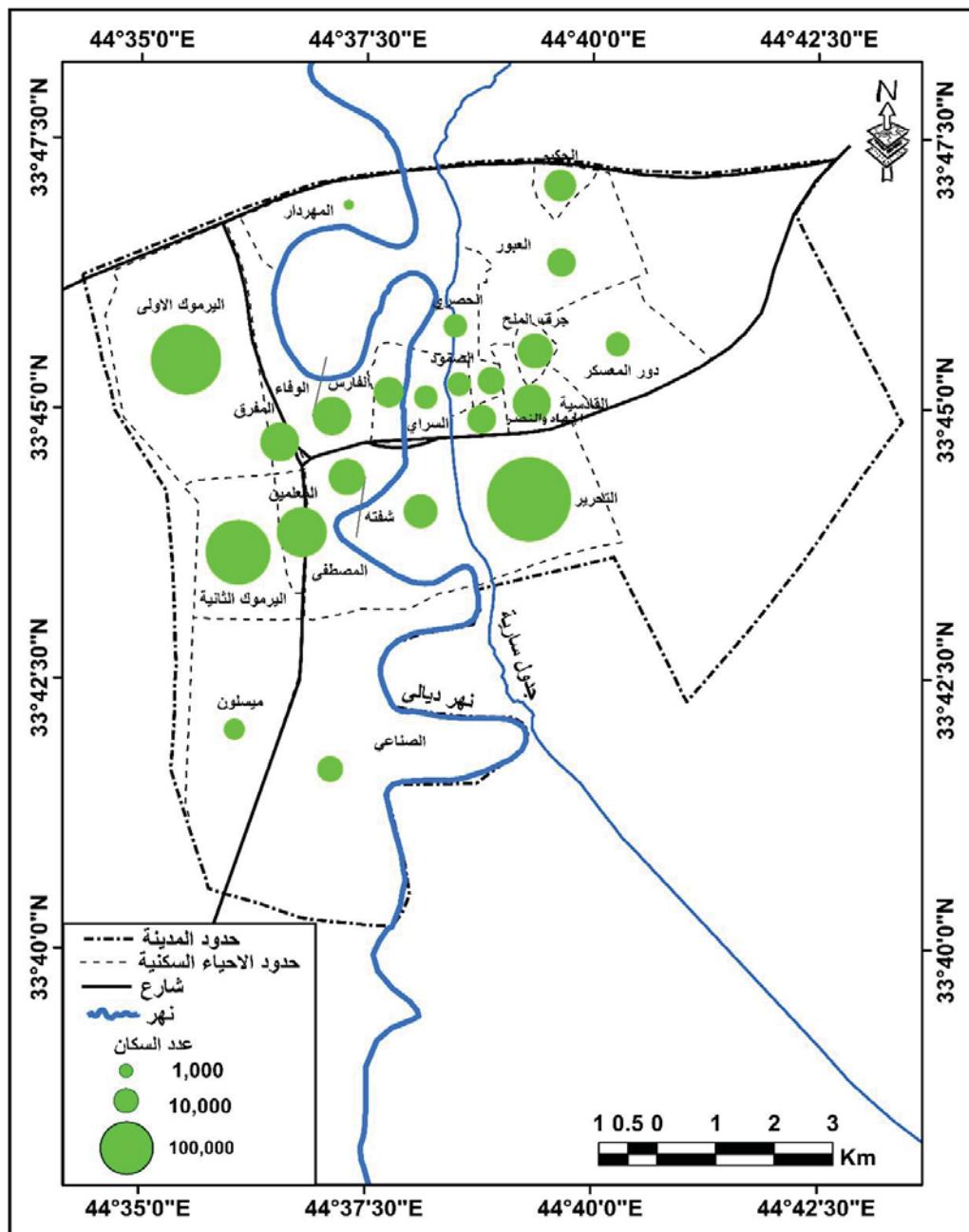
جدول (٣) التوزيع العددي لسكان مدينة بعقوبة بحسب أحيائها لعام ٢٠٢٤

النسبة %	عدد السكان (نسمة)	أسم الحي	ت
٣,٩	١٢٦٣٩	المصطفى	١
٢٠,٩	٦٨٢٦٦	التحرير	٢
٣,٤	١١٠٠٨	شفته	٣
٢	٦٣٦٦	الصناعي	٤
١,٣	٤١٨٢	ميسلون	٥
١٢,٤	٤٠٢٩٦	اليرموك الثانية	٦
٧,٣	٢٣٨٠٤	المعلمين	٧
٤,٤	١٤٤٢٥	المفرق	٨
١٤,٥	٤٧٢٨٤	اليرموك الاولى	٩
٤,٤	١٤١٥٧	الوفاء	١٠
٢,٧	٨٧٤٠	الفارس	١١
١,٦	٥٢٢٥	السراي	١٢
٢,٥	٧٩٨٩	الجهاد والنصر	١٣
١,٧	٥٤١٤	الصمود	١٤
١,٦	٥٢٦١	الحصري	١٥
٤,٣	١٣٩٢٩	القادسية	١٦
٢,٢	٧٠٨٢	الفاروق	١٧
٢,٨	٩٢٤٤	جرف الملح	١٨
٣,٢	١٠٣٤٩	العبور	١٩
٢,٩	٩٥٣٠	الحكيم	٢٠
١٠٠	٣٢٥١٩٠	المجموع	

المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على جمهورية العراق، وزارة التخطيط وتكنولوجيا المعلومات، الجهاز

المركزي للإحصاء، مديرية أحياء ديالى، تعدادات عام ٢٠٢٤

٢٠٢٤ لعام بعقوبة مدينة أحياء سكان توزيع (٣) خريطة



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على:

- خريطة احياء مدينة بعقوبة بالاعتماد على مديرية بلدية بعقوبة، شعبة التخطيط والمتابعة، التصميم الأساس (Arc Gis 10.3)، وحدة الـ GIS بمقاييس ١:٢٥٠٠٠، لعام ٢٠١٨.

ثالثاً: الكثافة السكانية العامة في مدينة بعقوبة

يتوزع السكان في أي منطقة جغرافية تبعاً لعدة عوامل طبيعية وبشرية واجتماعية واقتصادية، وأن توزيع السكان حسب الكثافة يعطينا صورة واضحة على طبيعة تركز السكان في المدينة، ذلك يساعد المخططين في توفير الخدمات حسب حاجة السكان وكثافتهم، مما ينعكس ايجاباً على سكان المدينة، سوف يتم اعتماد الكثافة العامة لسكان مدينة بعقوبة، وهي ناتجة من قسمة عدد السكان لكل حي على مساحة الحي الكلية، ومن ملاحظة جدول (٤) وخريطة (٤) يتبين لنا وجود تفاوت في الكثافة العامة لسكان مدينة بعقوبة وما بين احيائها (٢٠) حي، حيث جاءت في ثلاث فئات وكما يلي:-

١-الفئة الأولى منخفضة الكثافة: -

تتراوح الكثافة العامة في هذه الفئة ما بين (٥٢-٧) نسمة/ هكتار، وشملت هذه الفئة ثمان احياء هي (الصناعي، ميسلون، العبور، شفته، الوفاء، السراي، المصطفى، اليرموك الأولى) وسبب ذلك كون غالبية هذه الاحياء ذات مساحات كبيرة فضلاً عن حداثة بعضها وعدم اكتمال السكن فيها، ففي حي شفته تشغل البساتين مساحات من هذا الحي الذي انعكس على قلة الكثافة السكانية فيه، أما الحي الصناعي فأن قسم منه مستغل في الاستعمال الصناعي والخدمي.

٢- الفئة الثانية متوسطة الكثافة: -

تراوح الكثافة السكانية في هذه الاحياء ما بين (٥٢,١ - ١١٤) نسمة / هكتار، وشملت هذه الفئة ستة احياء سكنية هي كل من (الفارس، التحرير، القادسية، الحكيم، اليرموك الثانية، الحصري) وهي تمثل الحالة المعتدلة للكثافة السكانية في مدينة بعقوبة.

٣- الفئة الثالثة مرتفعة الكثافة: -

أن الكثافة في هذه الفئة هي الأعلى بين أحياء مدينة بعقوبة وتتراوح ما بين (١١٤,١) نسمة/ هكتار، وشملت ستة أحياء أيضاً هي (الجهاد والنصر، جرف الملح، الصمود، الفاروق، المفرق، المعلمين) ويرجع السبب في ارتفاع الكثافة السكانية في

هذه الاحياء الى صغر مساحة هذه الاحياء، وقدم نشأة بعضها وقربها من مركز المدينة كما في حيي (المفرق، المعلمين) .

جدول (٤) الكثافة السكانية العامة لأحياء مدينة بعقوبة لعام (٢٠٢٤)

ت	اسم الحي	المساحة(هكتار)	عدد السكان(نسمة)	الكثافة العامة *
١	المصطفى	٣٧٦	١٢٦٣٩	٣٤
٢	التحرير	٧٥٠	٦٨٢٦٦	٩١
٣	شفته	٣٦١	١١٠٠٨	٣٠
٤	الصناعي	٨٨٠	٦٣٦٦	٧
٥	ميسلون	٥٣٦	٤١٨٢	٨
٦	اليرموك الثانية	٣٥٥	٤٠٢٩٦	١١٣
٧	المعلمين	٩٢	٢٣٨٠٤	٢٥٩
٨	المفرق	٦٢	١٤٤٢٥	٢٣٣
٩	اليرموك الاولى	٩١٠	٤٧٢٨٤	٥٢
١٠	الوفاء	٤١٢	١٤١٥٧	٣٤
١١	الفارس	١٢١	٨٧٤٠	٧٢
١٢	السراي	١٦١	٥٢٢٥	٣٢
١٣	الجهاد والنصر	٥٣	٧٩٨٩	١٥١
١٤	الصمود	٣٢	٥٤١٤	١٦٩
١٥	الحصري-	٤٦	٥٢٦١	١١٤
١٦	القادسية	١٤٨	١٣٩٢٩	٩٤
١٧	الفاروق	٣٩	٧٠٨٢	١٨٢
١٨	جرف الملح	٥٧	٩٢٤٤	١٦٢
١٩	العبور	٧٢١	١٠٣٤٩	١٤
٢٠	الحكيم	٨٧	٩٥٣٠	١١٠
المجموع				٥٢
٦١٩٩				٣٢٥١٩٠

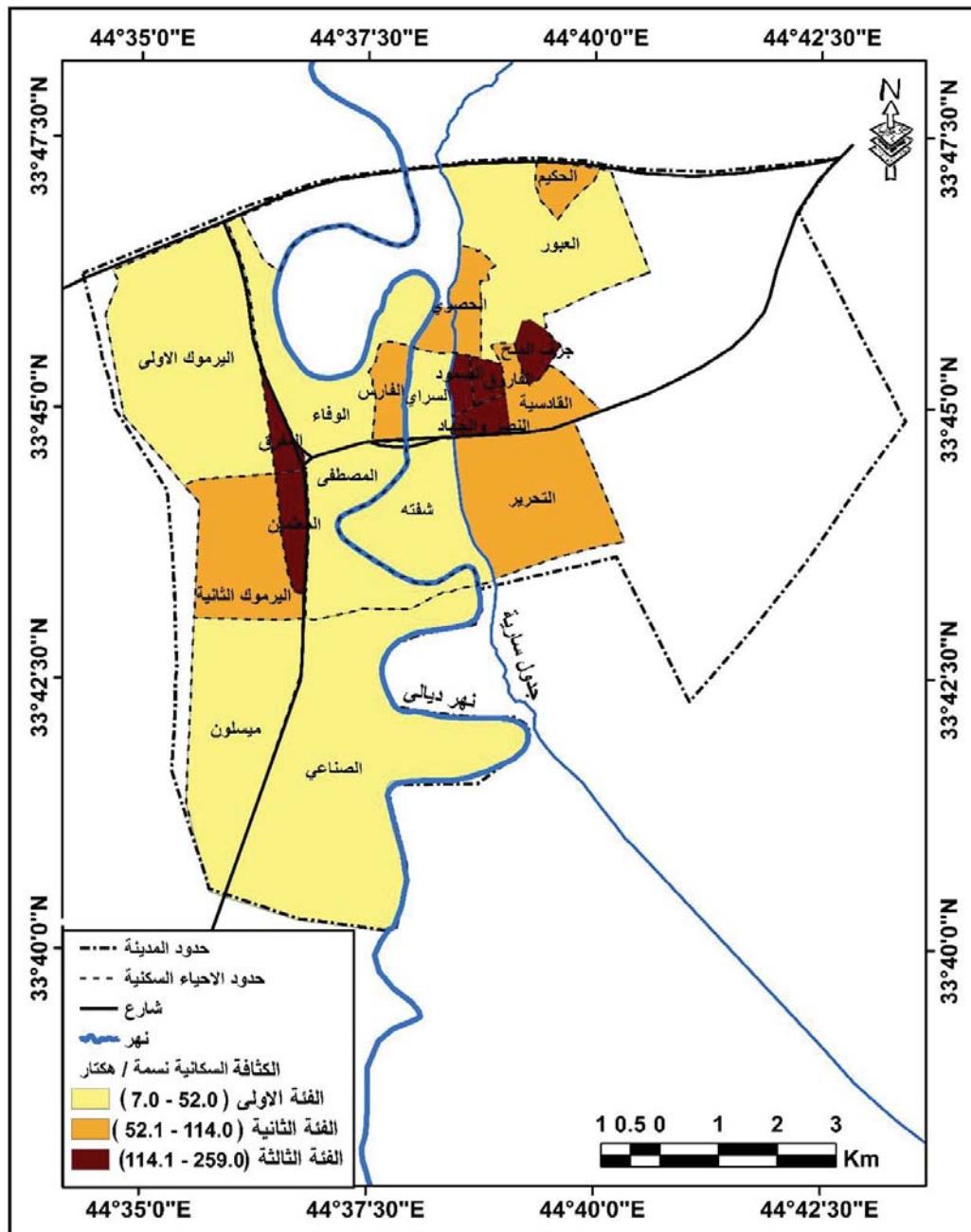
المصدر: - من اعداد الباحث بالاعتماد على: -

١- بيانات جدول (١).

*-لتغدر الحصول على مساحة الاحياء من الدوائر ذات العلاقة تم الاعتماد على برنامج (Arc gis 10.7) لاستخراج مساحة الاحياء .

خريطة (٤) التوزيع الجغرافي لفئات الكثافة العامة لسكان أحياء مدينة بعقوبة لعام

٢٠٢٤



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على: -

- خريطة احياء مدينة بعقوبة بالاعتماد على مديرية بلدية بعقوبة، شعبة التخطيط والمتابعة، التصميم الأساس

لعام (٢٠١٨)، وحدة ال GIS بمقاييس ١:٢٥٠٠٠، برنامج (Arc Gis 10.3).

-بيانات جدول (٤).

رابعاً / التركيب العمري

يعد التركيب العمري نوع من أنواع التركيب السكاني الذي يهتم به المخططون وذوي الاختصاص لمعرفة الجوانب السكانية في المدينة، منها مشاريع الإسكان والعمل، حيث يساعد معرفة التركيب العمري لكل مجتمع في معرفة القوى العاملة المتوفرة في المدينة، وبالتالي يساهم في وضع الخطط الاقتصادية للمدينة، كذلك يعد التركيب السكاني مظهراً من المظاهر الجغرافية المؤثرة في استعمالات الأرض في المدينة وانعكاس ذلك على تباين أسعار الأرض فيها، لذلك يعد التركيب السكاني مفتاح لفهم الكثير من الانعكاسات الاقتصادية والاجتماعية التي تواجه المدينة، كما يمكن اعتماد بياناتها كمؤشرات في صياغة السياسات الحضرية المختلفة وعلى الأخص في أسعار الأرض والطلب على السكن، وستتناول في دراسة التركيب السكاني للفئات العمرية الثلاثة وحسب تقديرات السكان لعام (٢٠٢٤) وهي:-

١- فئة الأطفال التي تقل أعمارهم عن (١٥) سنة.

٢- فئة الشباب التي تتراوح أعمارهم بين (١٥ - ٦٤) سنة.

٤- فئة كبار السن (٦٥) سنة فأكثر.

عند ملاحظة جدول (٥) وشكل (٢) نلاحظ أن فئة الشباب تشكل (٨٣٠,٨٣) نسمة، بنسبة (٥٦,٣٠) من سكان مدينة بعقوبة، وكانت بالمرتبة الأولى بين الفئات، مقارنة بصغر السن والتي بلغت (١٣٢١٤٢) نسمة، وبنسبة (٤٠,٦٤) من سكان مدينة بعقوبة، وجاءت بالمرتبة الثانية، بينما بلغت نسبة كبار السن (٣٠,٦) وبعد (٩٩٦٥) نسمة، بالمرتبة الثالثة بالنسبة لسكان مدينة بعقوبة، يلاحظ من ذلك ارتفاع نسبة الإعالة إلى (٧٧,٦) من أجمالي السكان في مدينة بعقوبة، نتج من

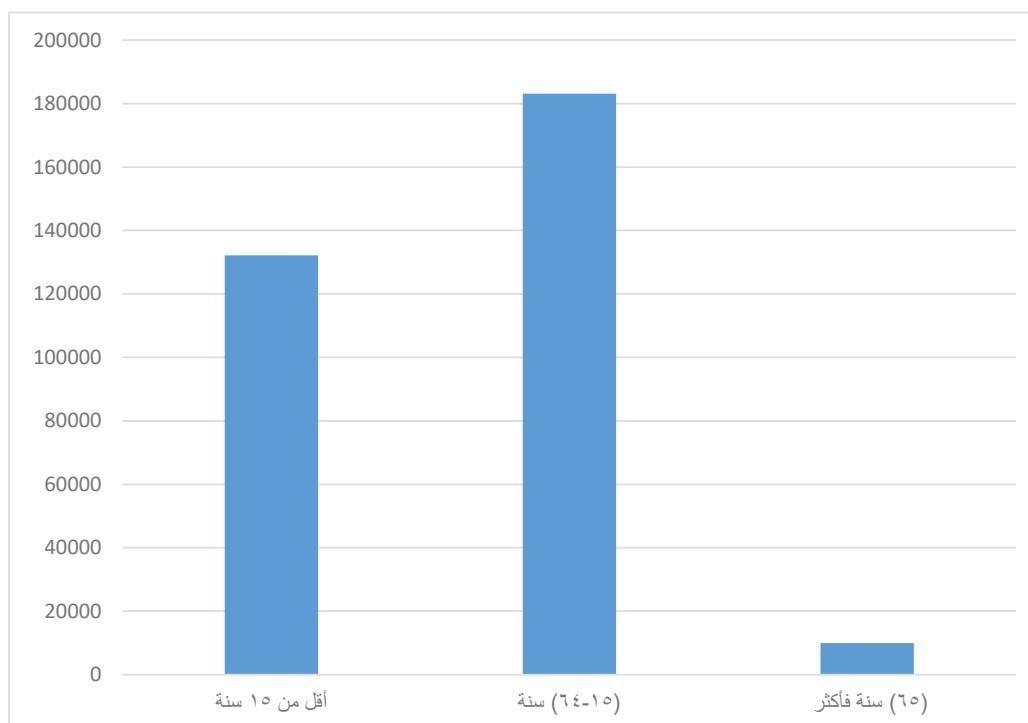
خلال هذه الزيادة ضغط على الفئة المنتجة في إعالة الفئتين من سكان مدينة بعقوبة هم فئة الأطفال التي تقل أعمارهم عن (١٥) سنة و (٦٥) سنة فأكثر (١). (١).

جدول (٥) فئات التركيب العمري لسكان مدينة بعقوبة حسب التقديرات السكانية لعام ٢٠٢٤

الفئة العمرية	السكان(نسمة)	النسبة %	ت
أقل من (١٥) سنة	١٣٢١٤٢	٤٠,٦٤	١
(٦٤ - ١٥) سنة	١٨٣٠٨٣	٥٦,٣٠	٢
٦٥ سنة فأكثر	٩٩٦٥	٣,٠٦	٣
المجموع		٣٢٥١٩٠	١٠٠

المصدر: - وزارة التخطيط وتكنولوجيا المعلومات، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية إحصاء ديالى، تقديرات عام ٢٠٢٤، (بيانات غير منشورة).

شكل (٢) فئات التركيب العمري لسكان مدينة بعقوبة حسب التقديرات السكانية لعام ٢٠٢٤



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على بيانات جدول (٥).

(١) فتحي محمد أبو عيانة، دراسات في جغرافية السكان، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، ١٩٧٨، ص ٣٩٥.

(*) ويمكن تعريف نسبة الاعالة بأنها عدد السكان المعيشين (الفئة ١٤-١) مضافة إليها فئة (٦٥ فأكثر) مقسماً على السكان في المدى العمري (٦٤-١٥)، $100 \times$ ، ينظر: - فتحي محمد أبو عيانة، المصدر نفسه، ص ٣٩٥.

خامساً-مهنة رب الاسرة

عند ملاحظة جدول (٦) وشكل (٣) يتبيّن لنا أن أعلى مهنة كانت (موظف مدني) (٤٩٠) شخص، وبنسبة (٣٣%) من مجموع حجم العينة في مدينة بعقوبة، وأعلى نسبة كانت في أحياء (السراي، الجهاد والنصر، الحكيم) (٥٥٠، ٤٦%)، والمهنة الثانية كانت (٤٥%) لكل منهم على التوالي، وأقل حي (الصناعي)(١٠%)، والمهنة الثالثة كانت (كاسب) بعدد (٤٣٢) شخص، وبنسبة (٢٩%) من مجموع حجم العينة في مدينة بعقوبة، وأعلى نسبة كانت في حيي (الصناعي، الصمود) بنسبة (٤١، ٣٦%) لكل منهما على التوالي، وأقل الاحياء كانت (السراي، الحصري، الحكيم) بنسبة (٨%)، (١٦%) لكل منهم على التوالي، والمهنة الثالثة هي (متقاعد) بعدد (٣٢٨) شخص، بنسبة (٢٢%) من مجموع حجم العينة في مدينة بعقوبة، وأعلى نسبة لهذه المهنة في حيي (الصناعي، ميسلون) بنسبة (٣٥، ٣٢%) لكل منهما على التوالي، وأقل حي (السراي) (٤%)، والمهنة الرابعة هي (عسكري) بعدد (١٩٩) شخص، وبنسبة (١٣%) من مجموع حجم العينة في مدينة بعقوبة، وكان حي (السراي) الأعلى بنسبة (٣٨%)، وأقل حي (ميسلون) (٠%)، أما (عاطل) عن العمل هي الأقل بعدد (٣٨) شخص، وبنسبة (٣%) من مجموع حجم العينة في مدينة بعقوبة، وأعلى حي (جرف الملح)(١٠%)، في حين كانت احياء (المصطفى، ميسلون، الوفاء، الفارس، السrai، الصمود، الحصري) (٠%) لكل منهم .

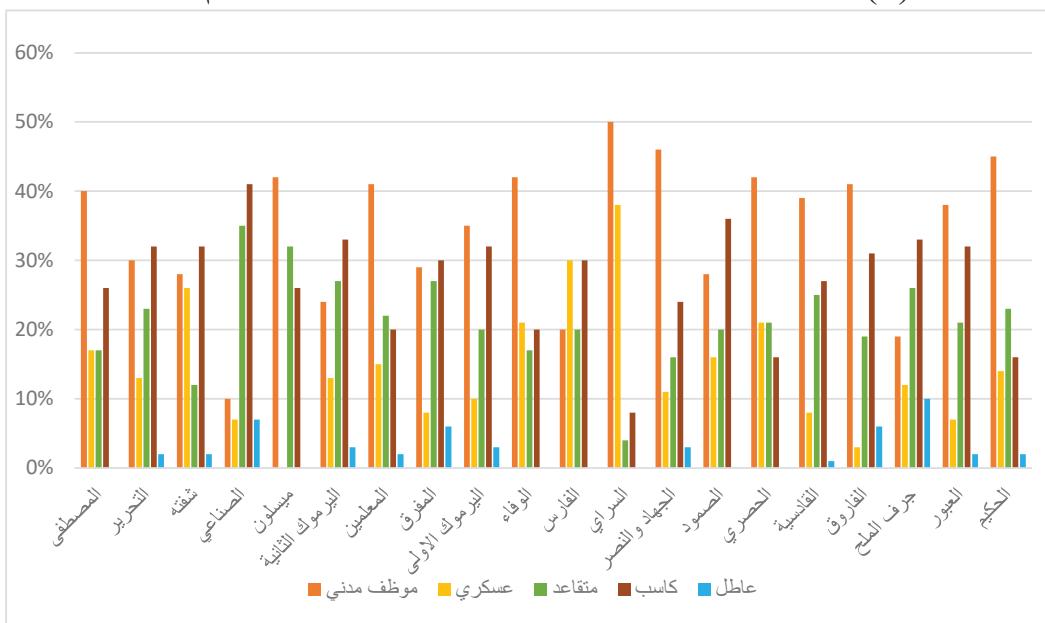
الفصل الأول // الأطار النظري والمفاهيمي ومراحل النمو العمراني لمدينة بعقوبة

جدول (٦) مهنة رب الأسرة حسب عينة الدراسة لسكان أحياء مدينة بعقوبة لعام ٢٠٢٤

الرقم	الحي	مدني	موظف	% موظف	% عسكري	% متلازد	% كاسب	% عاطل	% المجموع	% المجموع	% المجموع
١	المصطفى										
٢	التحرير										
٣	شفيقه										
٤	الصناعي										
٥	ميسلون										
٦	اليرموك الثانية										
٧	المعلمين										
٨	المفرق										
٩	اليرموك الأولى										
١٠	الوفاء										
١١	الفارس										
١٢	السراي										
١٣	الجهاد والنصر										
١٤	الصمود										
١٥	الحصري										
١٦	القادسية										
١٧	الفاروق										
١٨	جرف الملح										
١٩	العبور										
٢٠	الحكيم										
	المجموع										
	١٤٨٧	٣	٣٨	٢٩	٤٣٢	٢٢	٣٢٨	١٣	١٩٩	٣٣	٤٩٠

المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على استمارة استبيان للأحياء السكنية في مدينة بعقوبة.

شكل (٣) نسبة مهنة رب الاسرة حسب أحياء مدينة بعقوبة لعام ٢٠٢٤



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على بيانات جدول (٥).

سادساً- دخل رب الاسرة

غالباً ما تكون هناك صعوبة في الحصول على بيانات دقيقة عن دخل الاسرة بسبب عزوف الغالبية عن إعطاء معلومات دقيقة عن الدخل، لكن ما تم الحصول عليه من بيانات لمجتمع العينة يساهم في إعطاء فكرة عن الوضع المعاشي للعينة المدروسة وعكسها على سكان أحياء مدينة بعقوبة، ومن ملاحظة جدول (٧) وشكل (٤) نلاحظ أن أعلى فئة للدخل هي (٥٠١-٥٠٢٩) مليون بعدد (٨٢٩) شخص، وبنسبة (٥٧%) من مجموع حجم العينة في مدينة بعقوبة، وأعلى نسبة كانت في احياء الصناعي، العبور، الحكيم (٨٨٪، ٧٦٪، ٧٢٪) لكل منهم على التوالي، لأن هذه الاحياء حديثة النشأة وبعيدة عن مراكز النشاط التجاري في المدينة، وأقل نسبة في حيي (السراي، الوفاء) بنسبة (٣٣٪، ٣٥٪) لكل منهما على التوالي، والفئة الثانية للدخل هي (١٠٠٠٠١-١٠٠٠٠٠١٦) بعدد (٤١٦) شخص، وبنسبة بلغت (٢٩٪) من مجموع حجم العينة في مدينة بعقوبة، أعلى نسبة في حيي (الوفاء، المعلمين) بنسبة (٥٧٪، ٥٠٪) لكل منهما على التوالي، كون هذه الاحياء تنشط فيها مصادر الدخل التجاري فضلاً عن قدمها، وأقل نسبة في حيي (الصناعي، ميسلون)

الفصل الأول // الأطار النظري والمفاهيمي ومراحل النمو العمراني لمدينة بعقوبة

بنسبة (٤٥%) لكل منهما على التوالي، أما الفئة الثالثة هي (أقل من ٥٠٠ ألف) بعد (١٦٦) شخص، وبنسبة (١١%) من مجموع حجم العينة في مدينة بعقوبة، والأعلى هي (ميسلون) (٤٢%)، وأقل نسبة في هي (الفارس) (٤٠%)، أما الفئة الرابعة والأخيرة للدخل هي (أكثر من ٢٠٠٠٠١) بعد (٣٨) شخص، وبنسبة (٣%) من مجموع حجم العينة في مدينة بعقوبة، وتمثلت أعلى نسبة لهذه الفئة في هي (الفارس، الجهاد والنصر) بنسبة (١٥%)، كل منهما على التوالي، وأقل نسبة كانت في أحياء (ميسلون، المفرق، اليرموك الأولى، القادسية، جرف الملح، الحكيم) (٠%) لكل منهم .

جدول (٧) دخل رب الاسرة ونسبها في أحياء مدينة بعقوبة لعام ٢٠٢٤

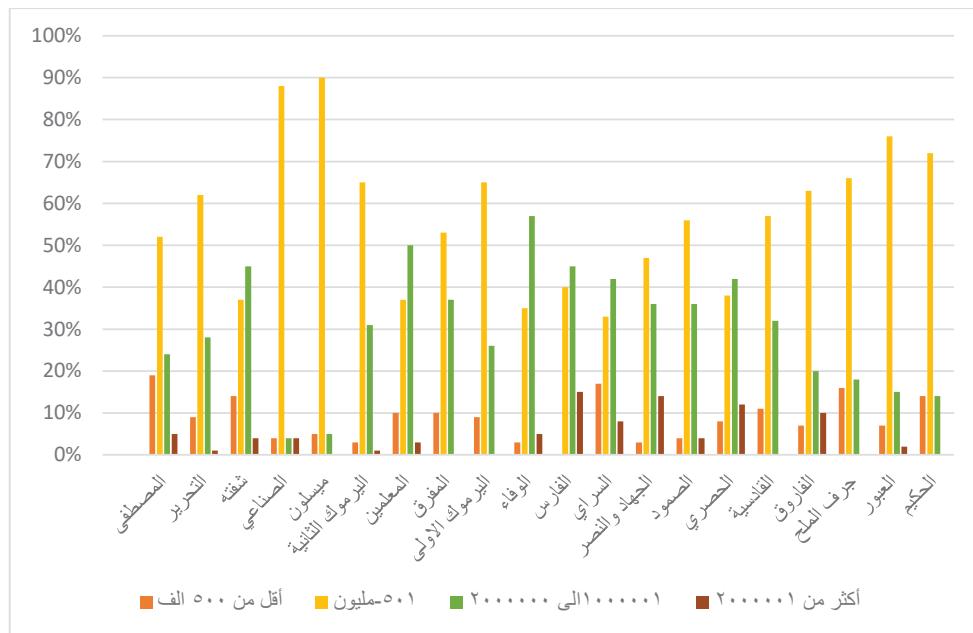
الحياء	أقل من ٥٠٠ ألف	%	٥٠١ - ٥٠٠	مليون	%	١٠٠٠٠١ - ٢٠٠٠٠١	%	أكثـر من ٢٠٠٠٠١	%	المجموع	١٠٠
المصطفى	١١	١٩	٣٠	٥٢	١٤	٢٤	٣	٥	٥٨	٥٨	١٠٠
التحرير	٢٨	٩	١٨٩	٦٢	٨٥	٢٨	٤	١	٣٠٦	٣٠٦	١٠٠
شفـه	٧	١٤	١٨	٣٧	٢٢	٤٥	٢	٤	٤٩	٤٩	١٠٠
الصناعـي	١	٤	٢٤	٨٨	١	٤	١	٤	٢٧	٢٧	١٠٠
ميسـلون	٨	٤٢	١٠	٥٣	١	٥	٠	٠	١٩	١٩	١٠٠
الـبرـومـوكـ	٤٠	٢٢	١١٧	٦٦	٢٠	١١	١	١	١٧٨	١٧٨	١٠٠
المـعـلـمـين	١١	١٠	٤٠	٣٧	٥٣	٥٠	٣	٣	١٠٧	١٠٧	١٠٠
المـفـرقـ	٦	١٠	٣٣	٥٣	٢٣	٣٧	٠	٠	٦٢	٦٢	١٠٠
الـبـرـومـوكـ الـأـوـلـى	١٨	٩	١٣٧	٦٥	٥٤	٢٦	٠	٠	٢٠٩	٢٠٩	١٠٠
الـوـفـاءـ	٢	٣	٢٣	٣٥	٣٧	٥٧	٣	٣	٦٥	٦٥	١٠٠
الـفـارـسـ	٠	٠	١٦	٤٠	١٨	٤٥	٦	١٥	٤٠	٤٠	١٠٠
الـسـرـايـ	٤	١٧	٨	٣٣	١٠	٤٢	٢	٨	٢٤	٢٤	١٠٠
الـجـهـادـ وـالـنـصـرـ	١	٣	١٧	٤٧	١٣	٣٦	٥	١٤	٣٦	٣٦	١٠٠
الـصـمـودـ	١	٤	١٤	٥٦	٩	٣٦	١	٤	٢٥	٢٥	١٠٠
الـحـصـريـ	٢	٨	٩	٣٨	١٠	٤٢	٣	١٢	٢٤	٢٤	١٠٠
الـقـادـسـيـةـ	٧	١١	٣٦	٥٧	٢٠	٣٢	٠	٠	٦٣	٦٣	١٠٠
الـفـارـوقـ	٢	٧	١٩	٦٣	٦	٢٠	٣	١٠	٣٠	٣٠	١٠٠
جـرـفـ الـمـلحـ	٨	٢١	٢٣	٦١	٧	١٨	٠	٠	٣٨	٣٨	١٠٠
الـعـبـورـ	٣	٧	٣٥	٧٦	٧	١٥	١	٢	٤٦	٤٦	١٠٠
الـحـكـيمـ	٦	١٤	٣١	٧٢	٦	١٤	٠	٠	٤٣	٤٣	١٠٠
المـجـمـوعـ	١٦٦	١١	٨٢٩	٥٧	٤٦	٢٩	٣٨	٣	*١٤٤٩	١٤٤٩	١٠٠

المصدر: - من اعداد الباحث بالاعتماد على استبيان للأحياء السكنية في مدينة بعقوبة لعام ٢٠٢٤

(*) نلاحظ المجموع (١٤٤٩) لم يطابق عدد استمرارات الاستبيان الموزعة (١٤٨٧) وذلك لوجود (٣٨)

شخص عاطلين عن العمل ولا يملكون دخل شهري أى (١٤٤٩=٣٨+١٤٨٧).

شكل (٤) نسب دخل رب الأسرة في أحياء مدينة بعقوبة لعام ٢٠٢٤



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على بيانات جدول (٧).

سابعاً- عدد أفراد الأسرة

عند ملاحظة جدول (٨) وشكل (٥) لعدد أفراد الأسرة يتضح أن أكثر فئة لعدد الأسرة هي (٤٧-٩٥) شخص، وبنسبة (٦٤%) من مجموع حجم العينة في مدينة بعقوبة، وتمثلت أعلى نسب هذه الفئة في حي (الجهاد والنصر) بنسبة (٨١%)، وأقل حي (ميسلون) بنسبة (٤٧%)، والفئة الثانية لعدد الأسرة هي (٣ فأقل) بعدد (٣٢٨) أسرة، وبنسبة (٢٢%) من مجموع حجم العينة في مدينة بعقوبة، وكان حي (ميسلون، الفارس) هي الأعلى وبنسبة (٤٢%)، (٤٠%) لكل منهما على التوالي، أما (ميسلون، الفارس) هي الأعلى وبنسبة (٤٢%)، (٤٠%) لكل منهما على التوالي، أما أقل الأحياء لهذه الفئة هي (الجهاد والنصر، الصمود، شفته) بنسبي (١١%)، (١٢%)، (١٤%) لكل منهم على التوالي، والفئة الأخيرة لعدد الأسر هي (٨ أفراد فأكثر) حيث بلغ عدد اسرها (٢٠٩) أسرة، وبنسبة (١٤%) من مجموع حجم العينة في مدينة بعقوبة، وتقدم حي الصمود (الصمود) بنسبة (٣٢%)، وأقل حي (الفارس) بنسبة (٣٠%) ويفسر ذلك بصغر مساحة الحي وقمه وتجزئه وحداته السكنية القديمة إلى

الفصل الأول // الأطار النظري والمفاهيمي ومراحل النمو العمراني لمدينة بعقوبة

اكثر من وحدة سكنية بعد شطر الأسر وذلك مرتبط بأسباب منها الوعي الثقافي للسكان.

جدول (٨) تصنیف الأسر حسب فئات حجم الأسرة لأحياء مدينة بعقوبة ونسبها حسب تقدیرات

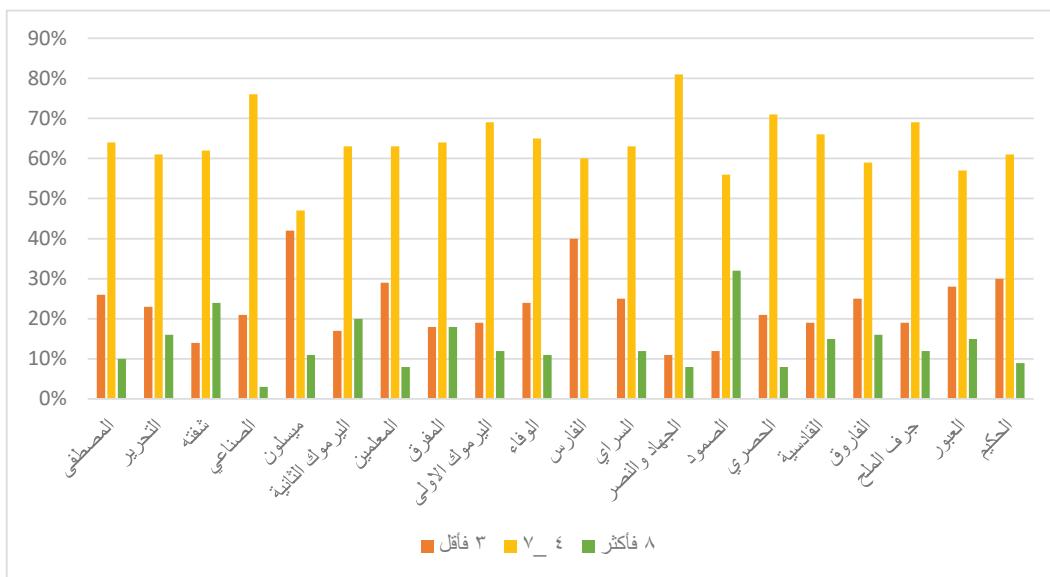
عام ٢٠٢٤

الحياء	الصطفي	١	المجموع								
			%	%	%	%	%	%	%	%	%
	١٠٠	٥٨	١٠	٦	٦٤	٣٧	٢٦	١٥	١	١٠٠	٥٨
	١٠٠	٣١٢	١٦	٥٠	٦١	١٩١	٢٣	٧١	٢	١٠٠	٣١٢
٣	شفته	٥٠	٢٤	١٢	٦٢	٣١	١٤	٧	٣	٥٠	٢٤
٤	الصناعي	٢٩	٣	١	٧٦	٢٢	٢١	٦	٤	٢٩	٣
٥	ميسلون	١٩	١١	٢	٤٧	٩	٤٢	٨	٥	١٩	١١
٦	اليرموك الثانية	١٨٤	٢٠	٣٧	٦٣	١١٥	١٧	٣٢	٦	١٨٤	٢٠
٧	المعلمين	١٠٩	٨	٩	٦٣	٦٨	٢٩	٣٢	٧	١٠٩	٨
٨	المفرق	٦٦	١٨	١٢	٦٤	٤٢	١٨	١٢	٨	٦٦	١٨
٩	اليرموك الاولى	٢١٦	١٢	٢٦	٦٩	١٤٩	١٩	٤١	٩	٢١٦	١٢
١٠	الوفاء	٦٥	١١	٧	٦٥	٤٢	٢٤	١٦	١٠	٦٥	١١
١١	الفارس	٤٠	٠	٠	٦٠	٢٤	٤٠	١٦	١١	٤٠	٠
١٢	السراي	٢٤	١٢	٣	٦٣	١٥	٢٥	٦	١٢	٢٤	١٢
١٣	الجهاد والنصر	٣٧	٨	٣	٨١	٣٠	١١	٤	١٣	٣٧	٨
١٤	الصمود	٢٥	٣٢	٨	٥٦	١٤	١٢	٣	١٤	٢٥	٣٢
١٥	الحصري	٢٤	٨	٢	٧١	١٧	٢١	٥	١٥	٢٤	٨
١٦	القادسية	٦٤	١٥	١٠	٦٦	٤٢	١٩	١٢	١٦	٦٤	١٥
١٧	الفاروق	٣٢	١٦	٥	٥٩	١٩	٢٥	٨	١٧	٣٢	١٦
١٨	جرف الملح	٤٢	١٢	٥	٦٩	٢٩	١٩	٨	١٨	٤٢	١٢
١٩	العبور	٤٧	١٥	٧	٥٧	٢٧	٢٨	١٣	١٩	٤٧	١٥
٢٠	الحكيم	٤٤	٩	٤	٦١	٢٧	٣٠	١٣	٢٠	٤٤	٩
	المجموع	١٤٨٧	١٤	٢٠٩	٦٤	٩٥٠	٢٢	٣٢٨		١٤٨٧	١٤

المصدر: - من أعداد الباحث بالاعتماد على استبيان للأحياء السكنية في مدينة بعقوبة.

شكل (٥) تصنيف الأسر حسب فئات حجم الأسرة لأحياء مدينة بعقوبة ونسبها حسب تقديرات

عام ٢٠٢٤



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على بيانات جدول (٨).

المبحث الثالث/ النمو العمراني لمدينة بعقوبة

ظاهرة التوسيع المساحي والعمري للمدن والمراکز الحضرية لم تعد تقتصر على مراكز معينة دون أخرى، بل أصبحت ظاهرة عالمية نشأت وتطورت بتأثير عوامل متعددة، منها النمو السكاني الكبير وارتفاع مستويات التحضر، حيث ظهرت المدن الميتروبولونية كاستجابة لنمو السكان ومتطلباته المختلفة من تشييد المباني السكنية، أو الاستثمار بمختلف الأنشطة والاستعمالات الأخرى، ونمو المدينة بدون خطة مورفولوجية يعني ذلك تطور عمراني عشوائي يغلب عليه الفوضى والإرباك وتدخل الاستعمالات، لذلك يجب أن تمارس كل مدينة نشاطها المختلف ضمن خطتها الاستعمالات، الموضوعة حاضراً ومستقبلاً^(١).

(١) علي سالم احمدان الشواوره، المدن سلبياتها تضخمها تخطيطها، ط١، دار صفاء للطباعة والنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٤، ص ٢١٩.

أهم الخصائص التي يتميز بها موضع مدينة بعقوبة: -

- ١- انبساط سطح المدينة إذ لا يزيد معدل ارتفاع سطحها على (٤٥) م فوق مستوى سطح البحر .
- ٢- اغلب ترب المدينة تتكون من (تربيه أكتاف الأنهر) وهي صالحة لعملية البناء والتشييد، وتعد من أخصب الترب في المحافظة، لقلة ملوحتها نظراً للتصريف الطبيعي لمياه الري عن طريق جدول ساريه ولكونه أكثر ارتفاعاً عن مستوى نهر ديالى وبذلك فإنه يساعد على بزل الأرض بصورة طبيعية لنهر ديالى^(١) .
- ٣- توفر المياه بصورة جيدة متمثلة بنهر ديالى وجدول ساريه لمختلف الاستعمالات الحضرية والزراعية، من جدول (ساريه) الذي يمر بالمدينة من الشمال الشرقي باتجاه الجنوب الغربي والذي له دور حيوي في ظهور الأطراف الحضرية والضواحي للمدينة.
- ٤- تتمتع المدينة ببيئة نظيفة وجميلة لأحاطتها ببساتين الحمضيات والفواكه والتمور وقدر مساحتها (٣٤,٠٠٠) دونم داخل حدود البلدية وتتدخل هذه البساتين مع بيوتها و محلاتها القديمة على طول ضفتي نهر ديالى.
- ٥- تعتبر المدينة عقدة مركبة مهمة تتفرع منها شبكة من الطرق المعبدة أهمها: -
 - أ- طريق (بعقوبة - بغداد المشتل - القديم رقم ٥) الذي يبعد (٥٤) كم عن شمال مدينة بغداد.
 - ب- طريق (بعقوبة - بغداد القديم) ويبعد (٦٣) كم عن شمال مدينة بغداد.
 - ج- طريق (بغداد - بعقوبة - خانقين - المنذرية - رقم ٤) باتجاه الحدود الإيرانية البالغ طوله (١٧٣) كم على الطريق القديم (بغداد- المشتل) و(١٨٢) كم على الطريق الجديد (بغداد - الغربية).
 - د- طريق بعقوبة - الخالص البالغ (١٨) كم شمال مدينة بعقوبة.

(١) أكرم زينل الصالحي، سكان لواء ديالى، دراسة جغرافية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ١٩٦٨، ص ٧٩.

- هـ- طريق بعقوبة - المقدادية القديم البالغ طوله (٤٢) كم شرق بعقوبة.
- و- طريق بعقوبة - بدروز البالغ طوله (٤٤) كم جنوب شرق مدينة بعقوبة وجميع هذه الطرق معبدة ^(١).
- ٦- لموقع المدينة القريب من العاصمة بغداد ساعد ذلك العديد من الموظفين والطلبة من أهالي مدينة بعقوبة الذين يعملون ويدرسون في العاصمة بحلة عمل صباحاً إلى العاصمة والرجوع مساءً إلى المدينة لوجود الطرق الجيدة ووسائل النقل الحديثة، مما أوج نشاط اقتصادي حيوي ساعد لتكون المدينة جاذبة للسكان ومن ثم زيادة الطلب على الأراضي والمساكن، مما خلق ظروف ملائمة للتوسيع والامتداد الحضري فيها.
- ٧- ان موقع مدينة بعقوبة ضمن الإقليم المترتبولي للعاصمة بغداد كان عاملاً محفزاً لأصحاب معامل القطاع الخاص في بغداد من أقامه مصانعهم بعيداً عن العاصمة وأقامتها في مناطق قربة حول العاصمة، وكانت مدينة بعقوبة أحدى هذه المناطق التي جذبت هذه المصانع.
- ٨- تعد مدينة بعقوبة مركز قضاء بعقوبة أدى ذلك إلى تركز مؤسسات الدولة فيها مما أدى إلى زيادة أعداد الموظفين العاملين في هذه المؤسسات والدوائر اذ ساعد ذلك على جعل المدينة جاذبة للسكان ومن ثم زيادة الحاجة للسكن الذي شكل بدوره عامل مساعد على زيادة الرقعة الحضرية والامتداد وتوسيع المدينة ^(٢).
- ٩- تسعينات القرن الماضي وخلال مدة الحصار الاقتصادي تشكلت حركة هجرة العديد من العوائل التي كانت تعيش في بغداد خاصة ذوي الدخل المحدود التي كانت لا تملك وحدة سكنية (ملك صرف) وذلك بسبب الارتفاع الكبير في بدلات الإيجار من

(١) خضير عباس خزعل الكرادي، التحليل المكاني لتبين شبكة الطرق المعبدة في محافظة ديالى، أطروحة دكتوراه، (غير منشورة)، كلية التربية ابن رشد، جامعة بغداد، ١٩٩٧، ص ٥٠-٥١.

(٢) مسلم كاظم حميد الشمري، التحليل المكاني للتوسيع والامتداد الحضري للمرآكز الحضرية الرئيسية في محافظة ديالى، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية ابن رشد، جامعة بغداد، ٢٠٠٦، ص ١٢٠.

جهة، وارتفاع تكاليف المعيشة في العاصمة من جهة أخرى، بالمقابل هناك انخفاض نسبي في المناطق القريبة من العاصمة بغداد، وشكلت المراكز الحضرية في محافظة ديالى عاماً ومناطق مدينة بعقوبة خاصة ملحاً لتلك العوائل مع المحافظة على عمل رب الأسرة في بغداد والعودة مساءً لاستقرار محل اقامته في بعقوبة^(١).

ثامناً- المراحل المورفولوجية لمدينة بعقوبة:

عند دراسة تركيب كل مدينة يتم التأكيد على ثلات عناصر هي: -

١- خطط المدينة والتي تتضمن نظام الشوارع ونمط البناء فيها.

٢- النسيج العمراني لمدينة.

٣- استعمالات الأرض فيها^(٢).

مدينة بعقوبة لم تصل إلى شكلها وهيئتها العمرانية الحالية، الا بعد أن مرت بعدة مراحل عمرانية، عكست في كل مرحلة منها نمط العمران وطبيعة واتجاهات التوسيع العمراني، وهذه المراحل هي: -

اولاً/ المراحل الأولى - مرحلة النشأة حتى عام ١٩٥٧ :

لدى القيام بمسح المراحل البنوية لتحديد عددها وطول مدة كل منها، نكتشف ان هناك مرحلة لم يبقى أي شيء منها على مستوى العناصر الثلاث التي تشكل المظهر العام للمدينة، وهناك صعوبة في تحديد المدة بشكل دقيق لكل مرحلة قد مرت بها المدينة رغم توفر الإطار النظري للدراسة، لأن ذلك يحتاج إلى مسوحات ميدانية كثيفة^(٣). أن ما يتتوفر من معلومات عن المراحل الأولى للمدينة قليل جداً، عدا بعض المعلومات التي وجدت في كتب الأدب الجغرافي حيث وصفت نشأة المدينة والاشارة

(٢) احمد عبد الجبار جاسم، التحضر واثرة على الهيكل العمراني لمدينة بعقوبة، رسالة ماجستير، (غير منشورة)، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ١٩٩٦، ص ٤٠.

(٣) خالص حسني الاشعوب، المدينة العربية، معهد البحث والدراسات العربية، مؤسسة الخليج العربي للطباعة والنشر، بغداد، ١٩٨٢، ص ١٨.

(٤) خالص حسني الاشعوب، المدينة العربية، مصدر سابق، ص ٢١.

لبعض استعمالات الأرض فيها، حيث يصفها الحموي بأنها قرية تشبه المدينة تحتوي على حمامات ومساجد وكذلك سوقان كبيران ويمر بها نهر جلواء (سارية حالياً) أنسأت عليه (قنطرة) تربط السوقان الواقعان على جانبيه^(١). والحموي هنا لا يحدد أساساً في تمييزه بين القرية والمدينة ولكنه يعتمد في تحديد الفرق من خلال عدد السكان وسعة البناء والمظهر الخارجي للمدينة، وقد بقى هذا الوصف منطبقاً على المدينة حتى بداية القرن التاسع عشر، رغم تقلص حجمها في تلك المدة بسبب إصابه سكانها بمرض الطاعون والكوارث الأخرى^(٢). وفي العقد الثاني من القرن التاسع عشر قد زارها (جيمس بكنغام) عام ١٨١٦ وقد تصوراً عن الوضع العام للمدينة، حيث ذكر إن مدينة بعقوبة عبارة عن قرية واسعة ومبغثة تتكون من بيوت مبنية بالطين وتحوي بساتين ومزارع صغيرة وقد تداخلت مع الاستعمالات السكنية للمدينة، وتحوي أيضاً سوقاً صغيراً ومسجدان صغيران، وتباع في سوقها المنتوجات الزراعية رغم شحتها^(٣). امتدت هذه المدة من نشأت المدينة وأواخر الربع الأخير من القرن التاسع عشر وحتى نهاية الحرب العالمية الأولى، حيث كانت المدينة مركز قضاء خراسان ومقراً لوحدة عسكرية، إذ كان العراق في هذه المدة تحت وصاية الحكم العثماني، ورغم تسلط الحكم العثماني فقد حافظت المدينة على طابعها العماني البسيط وبدأت تبرز آثار ومظاهر الحكم العثماني في نمط ومظهر المدينة الخارجي^(٤). حيث شكلت النواة الأولى لمدينة بعقوبة بعد انتهاء الحرب العالمية الأولى وتشكيل الدولة العراقية عام (١٩٢١) حيث حدثت تغيرات عديدة في التركيب الحضري لمدينة بعقوبة، أولها جعل المدينة مركزاً للواء

(١) ياقوت الحموي، معجم البلدان، مجلد ١، بيروت، ١٩٦٥، ص ٦٧٢.

(٢) جعفر حسين الخياط، العراق في عهد المغول الالخانيين، ج ٨، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٦٨، ص ١٦٣.

(٣) جيمس بكنغام، رحلتي الى العراق، ترجمة طه سليم التكريتي، ج ٢، مطبعة المجمع العلمي العراقي، بغداد، ١٩٦٩، ص ١٦٥.

(٤) علي عبد الرزاق الخشالي، لمحات من تاريخ بعقوبة القديم، مطبعة أسعد، بغداد، ١٩٨٠، ص ٧.

ديالى من نفس العام، ذلك جعل من المدينة رغم صغر مساحتها في ذلك الوقت مركزاً للنشاط الإداري والاقتصادي في لواء ديالى^(١). وبعد هذا التاريخ ونتيجة للزيادة المستمرة في عدد سكان مدينة بعقوبة، تشكلت ثلاثة محلات سكنية هي محلة (السراي) و محلة (التكية) الذي كان يفصل بينهما جدول سارية حالياً، والمحله الثالثة هي محلة (السوامرة)، وتقع شمال المدينة^(٢). وشكلت هذه المحلات النواة الأولى لمدينة بعقوبة، وبلغ عدد وحداتها السكنية (١٣٩١) وحدة سكنية أنشأت من مواد غير ثابتة (الطين واللبن) وتحيط بها وتتدخل معها مساحات واسعة من بساتين الحمضيات وأشجار النخيل المعمرة، مما كسبها منظراً جميلاً وبيئة نظيفة، وفي مطلع عام (١٩٥٦) زاد عدد وحداتها السكنية ووصل إلى (١٩٦٤) وحدة سكنية، وزادت عدد المحلات إلى أربع محلات* وهي محلة (التكية أولى والثانية، السراي، السوامرة)^(٣). وسرعان ما توسيع تلك النواة ولكن بصورة عشوائية وغير منتظمة وذلك لعدم وجود كوادر تخطيطية كفؤة في بلدية المدينة يضاف إلى ذلك عدم وجود تصميم أساس لمدينة، يحدد ويفرز استعمالات الأرض الحضرية كذلك اتجاهات النمو والتوزع الحضري لمستقبل المدينة^(٤). وقد تميز تركيب المدينة في هذه المرحلة بعدد من الخصائص سيتم التطرق إليها حسب استعمالات الأرض الرئيسية في المدينة: -

١- السوق: - اتخاذ سوق المدينة في هذه المرحلة الشكل الشرطي حيث تتصف فيه الدكاكين والحوانيت على جانبية، وكانت أغلب هذه الأسواق مسقفة للتقليل من أثر الظروف المناخية، حيث تسقف بالأحشاب او الحصران، وقد ساعد ضيق جدول سارية

(٢) المصدر نفسه، ص ٢٢.

(٣) احمد الرجبي، تاريخ بلدية بعقوبة، ج ٣، مطبعة المعارف، بغداد، ١٩٧٢، ص ١٤.

* بعض المحلات السكنية تغير اسمائها حالياً مثل التكية الأولى (الصمود والفاروق) والتكية الثانية (الجهاد والنصر) والسوامرة (الحصري).

(٤) وزارة النقل والمواصلات مديرية طرق وجسور محافظة ديالى، قسم الإحصاء، بيانات غير منشورة.

(١) احمد الرجبي، تاريخ بلدية بعقوبة، مصدر سابق، ص ٢٩.

على إنشاء العديد من القنطر ، وكان السوقان الواقعان على جانبي السراي والتکية متصلين من الوسط، على شكل شريط تجاري متصل^(١).

٢- السكن: -

يعد السكن في هذه المرحلة انعكاساً للظروف الاجتماعية السائدة، حيث كان يغلب عليه طابع الموروث الحضاري التقليدي، فظهرت الشناشيل بشكل واضح في هذه المرحلة مع إمكانية تحديد وجود فروق بين بيت وأخر من حيث نوعية البناء والمظهر الخارجي، ويعتقد إن هذا الطراز من البناء دخل العراق في مدة الحكم العثماني، وقد أستمر هذا النمط حتى منتصف العشرينيات، ويتتصف الشكل العام لهذه الدور بانها ذات واجهات جدارية صماء، وتلك المساكن ما عدا مداخلها لا تظهر فيها الا نوافذ صغيرة تظهر مرتفعة عن واجهات الدور بسبب الظروف الاجتماعية السائدة آنذاك، ويختلف هذا الامر بالنسبة للطوابق العليا، إذ تحوي هذه الطوابق شبابيك واسعة وجميلة وتظهر متقاربة بسبب ضيق الأزقة، أما المواد المستعملة في البناء هي الاخشاب والاجر والطابوق حيث لم يكن الاسمنت والحديد معروفاً في هذه المرحلة، وقد وجد البناء العثماني المتقارب لكي يزيد من العلاقات الاجتماعية وكذلك يقلل من تأثير الظروف المناخية على المارين في ازقة المدينة^(٢).

٣- نمط الشوارع: -

كانت الشوارع تلبي حاجات الانسان البسيطة، وتظهر بشكل أزقة ضيقة وغير مستقيمة، وذلك بسبب غياب السيطرة الإدارية والبلدية، وكان عرض الأزقة لا يتجاوز

(١) محمد يوسف حاجم الهيتي، مدينة بعقوبة دراسة لتركيبها الداخلي الوظيفي، رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية التربية الأولى، جامعة بغداد، ١٩٨٩، ص ٦٠.

(٢) خالص حسني الاشعبي، المدينة العربية، مصدر سابق، ص ٣٣.

مترين، مع وجود بعض الازقة غير السالكة وقد تماشى هذا النمط من الشوارع مع وسائل النقل المعتمدة في المدينة ^(١).

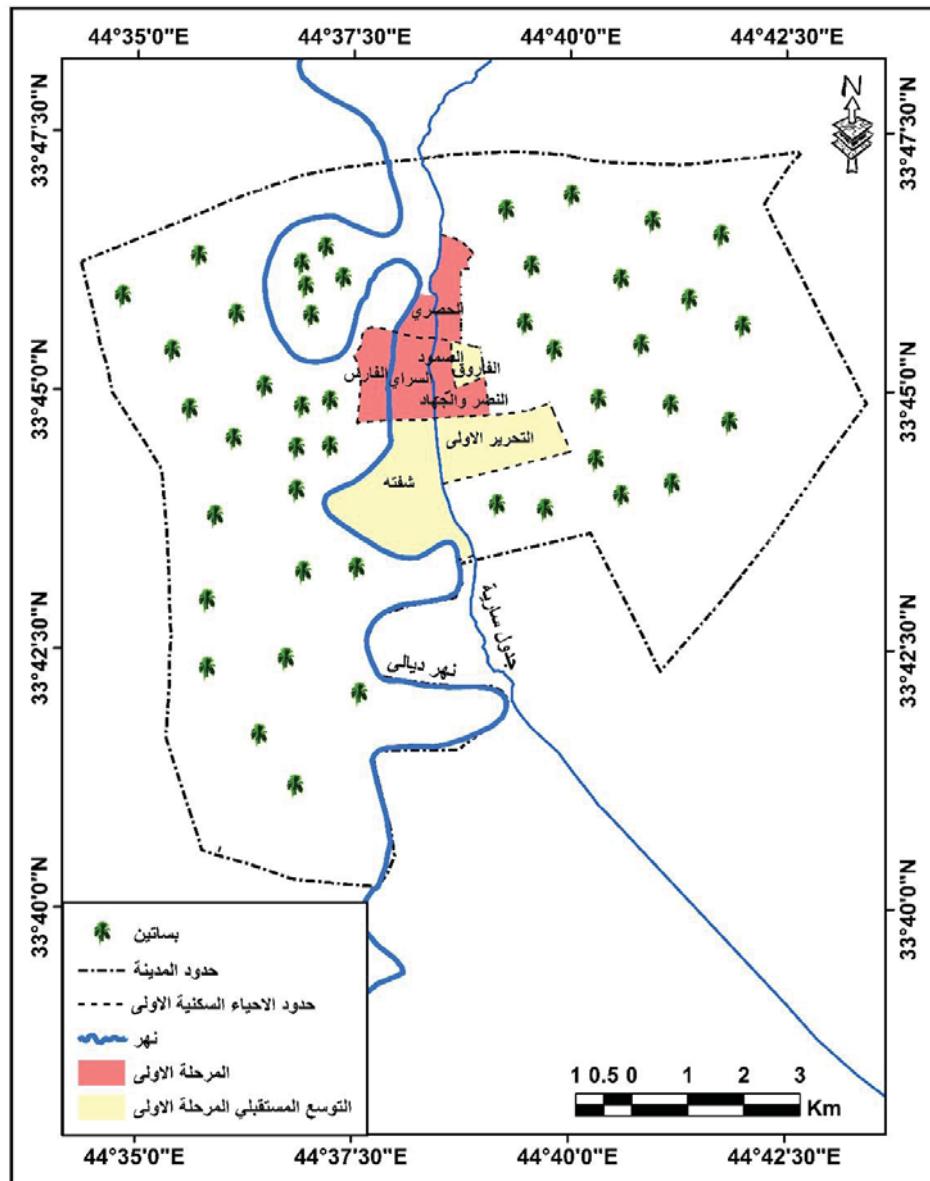
٤- الخانات: -

كان للخانات دورٌ كبيرٌ في إيواء المسافرين والمقيمين بالمدينة حيث أن فكرة الفنادق لم تكن معروفة في تلك المرحلة ويحتوي الخان على عدة غرف وباحة كبيرة للحيوانات، واحتوت مدينة بعقوبة على عدة خانات تقع في السراي والتکية وفي السوق الرئيس للمدينة، ويعزى تواجد هذه الخانات في مدينة بعقوبة لكثره القادمين من ايران والمترددين على المدينة من سكان المناطق القريبة لأغراض البيع او الشراء او قضاء حاجة في المدينة ^(٢) . خريطة ^(٥).

(١) محمد يوسف حاجم الهيتي، مدينة بعقوبة دراسة لتركيبها الداخلي الوظيفي، مصدر سابق، ص ٦٣.

(٣) علي عبد الرزاق الخشالي، لمحات من تاريخ بعقوبة القديم، مصدر سابق، ص ٢٣.

خريطة (٥) مدينة بعقوبة للمرحلة العمرانية الأولى ما قبل عام ١٩٥٧



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على: -

- ١- مديرية إحصاء لواء ديالى، نتائج تعداد السكان في اللواء لعام (١٩٥٧-١٩٤٧)
- ٢- وزارة النقل والمواصلات، مديرية طرق وجسور ديالى، قسم الإحصاء، بيانات غير منشورة.
- ٣- احمد الرجبي، تاريخ بلدية بعقوبة، مصدر سابق، ص ١٤.

ثانياً/ مرحلة النمو العمراني الثانية لمدينة بعقوبة ما بين عام (١٩٥٧-١٩٧٧):

١- التوسيع الحضري والنمو العمراني لمدينة بعقوبة ضمن التصميم الأساس لشركة

دوكسيادس لعام (١٩٥٩)

استمرت مدينة بعقوبة بالنمو والتوسيع غير المنظم، إذ لم يلحظ أي نشاط لبلدية المدينة حتى عام ١٩٥٧، حيث قامت الجهات المركزية في العاصمة بتكليف شركة دوكسيادس اليونانية لأعداد أول تصميم أساس للمدينة، وقامت هذه الشركة بدراسة المدينة من النواحي الاقتصادية والهندسية واعداد تصميم أساس للمدينة عام ١٩٥٩ أطلق عليه (مستقبل بعقوبة) (١). يبدو الشكل العام لهذا التصميم يشبه المستطيل الذي يمتد من الشرق وحتى معسكر سعد، اما المحور الثاني باتجاه الغرب على الضفة اليمنى لنهر ديالى، واقتصر التصميم انشاء ثلاثة جسور على نهر ديالى لم ينفذ منها الا واحد هو جسر الجمهورية (٢). وببداية مدة الستينات تطور حجم ومساحة المدينة مع زيادة نشاطها الاقتصادي وظهرت اتجاهات أخرى للتوسيع والامتداد الحضري خارج التصميم الأساس وربما كان السبب في فشله هو اعتماد التصميم الأساس على معايير هندسية بحتة دون الأخذ بالاعتبارات الاجتماعية والعلاقات الإقليمية للمدينة. (٣) خريطة (٦).

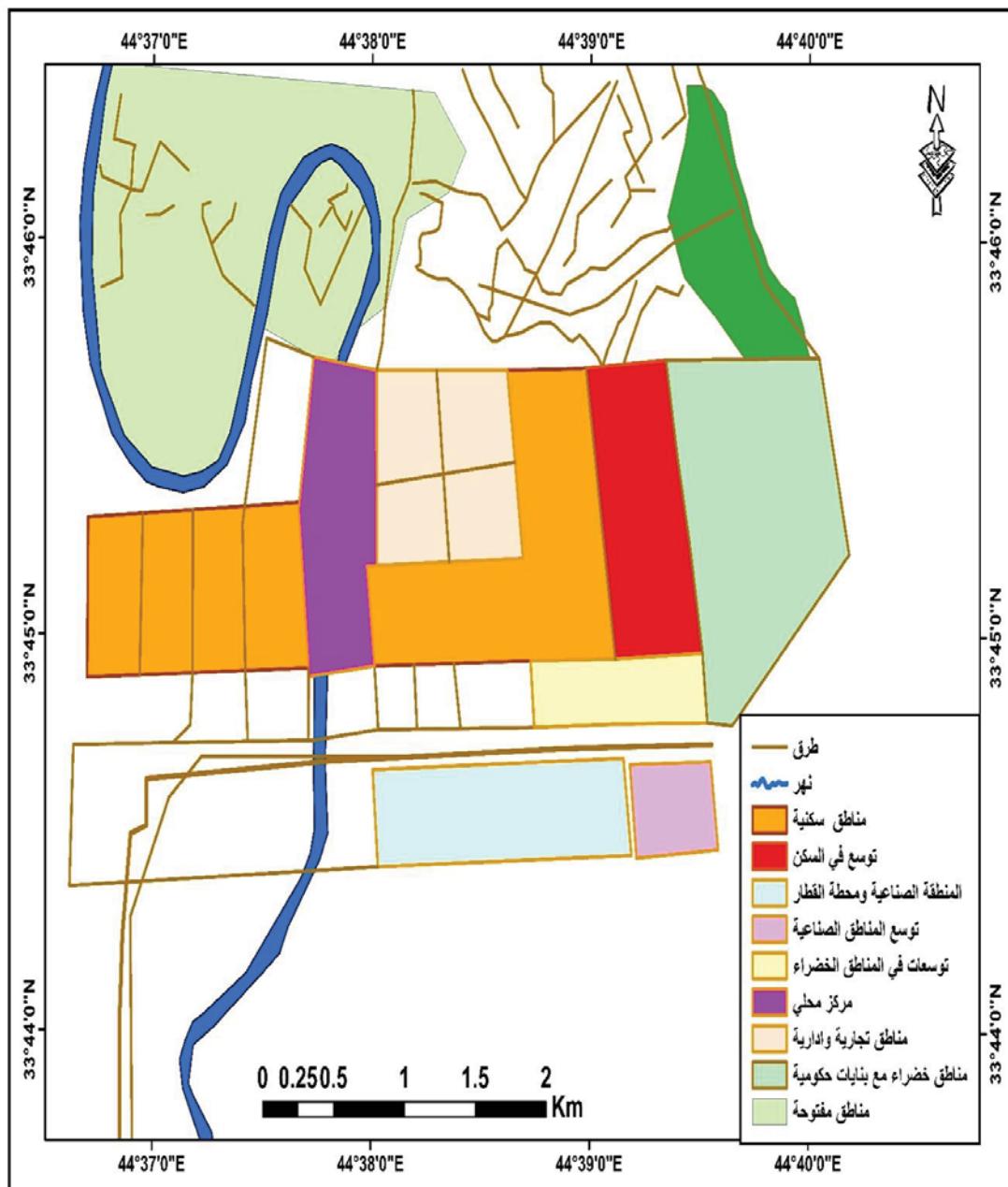
(١) محمد يوسف حاجم الهيتي، مدينة بعقوبة دراسة لتركيبها الداخلي الوظيفي، مصدر سابق، ص ٢٩.

(٢) وزارة النقل والمواصلات مديرية طرق وجسور محافظة ديالى، قسم الإحصاء، بيانات غير منشورة، لعام ١٩٥٩.

(٣) مسلم كاظم حميد الشمري، التحليل المكاني للتوسيع والامتداد الحضري للمرآكز الحضرية الرئيسية في محافظة ديالى، مصدر سابق، ص ١٢٣.

خرطة (٦) التصميم الأساس لمدينة بعقوبة المعد من قبل شركة دوكسيادييس لعام

١٩٥٩



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على محمد يوسف حاجم، مدينة بعقوبة دراسة لتركيبها الداخلي الوظيفي،

مصدر سابق، ص ١٩١.

٢- التوسيع الحضري والنمو العمراني لمدينة بعقوبة ضمن التصميم الأساس (رقم ٦٣٠ لعام ١٩٧٤)

تمثل هذه المرحلة انعطافاً كبيراً في بنية وحياة مدينة بعقوبة، وامتدت هذه المدة نهاية الخمسينات والستينات وحتى بداية السبعينات، حيث ساهمت عدة مؤثرات أكسبت المدينة واعطتها هويتها المعاصرة العربية، كذلك كان لبعض التطورات الاقتصادية التي قامت بها الحكومة المتمثلة بتأميم النفط عام (١٩٧٢)، مما انعكس على انتعاش الاقتصاد في عموم البلد ومنها محافظة ديالى، حيث شهدت عموم المركز الحضري فيها ومنها مدينة بعقوبة تطوراً ونمواً ساهم في التوسيع الحضري شمل جميع الاستعمالات الحضري ولم يقتصر على السكن فقط، بعدها قامت وزارة البلديات- مديرية التخطيط والهندسة العامة، بأعداد تصميم جديد لمدينة بعقوبة رقم (٦٣٠) لعام (١٩٧٤) ^(١). وقد حدد هذا التصميم محورين رئисين للتوسيع أحدهما باتجاه الجنوب والجنوب الشرقي، ويشمل منطقة (حي التحرير الأولى) وجنوب شفته الواقعة على الضفة اليسرى من نهر ديالى، كذلك انشاء مجمع العمارت السكنية وعددها (١٥) عمارة وتقع إلى الجنوب مباشرة من حي التحرير تم توزيعها على المواطنين لسد الحاجة المتزايدة على السكن ^(٢) . اما المحور الثاني للتوسيع فقد كان باتجاه الغرب عابراً نهر ديالى على ضفته اليمنى، حيث يعد هذا المحور من المحاور التوسعية المهمة لمدينة والأنشطة المختلفة فيها، وخاصة بعد انجاز الجسر الثاني (الجسر الحديدي) عام (١٩٧١) ^(٣). والسبب الآخر هو وجود مساحات واسعة من الأراضي المكشوفة التي لم تستغل في الزراعة بسبب صعوبة توفير المياه لها، إذ تم استحداث حي (الفاروق) عام (١٩٧٣) ^(٤). خريطة (٧).

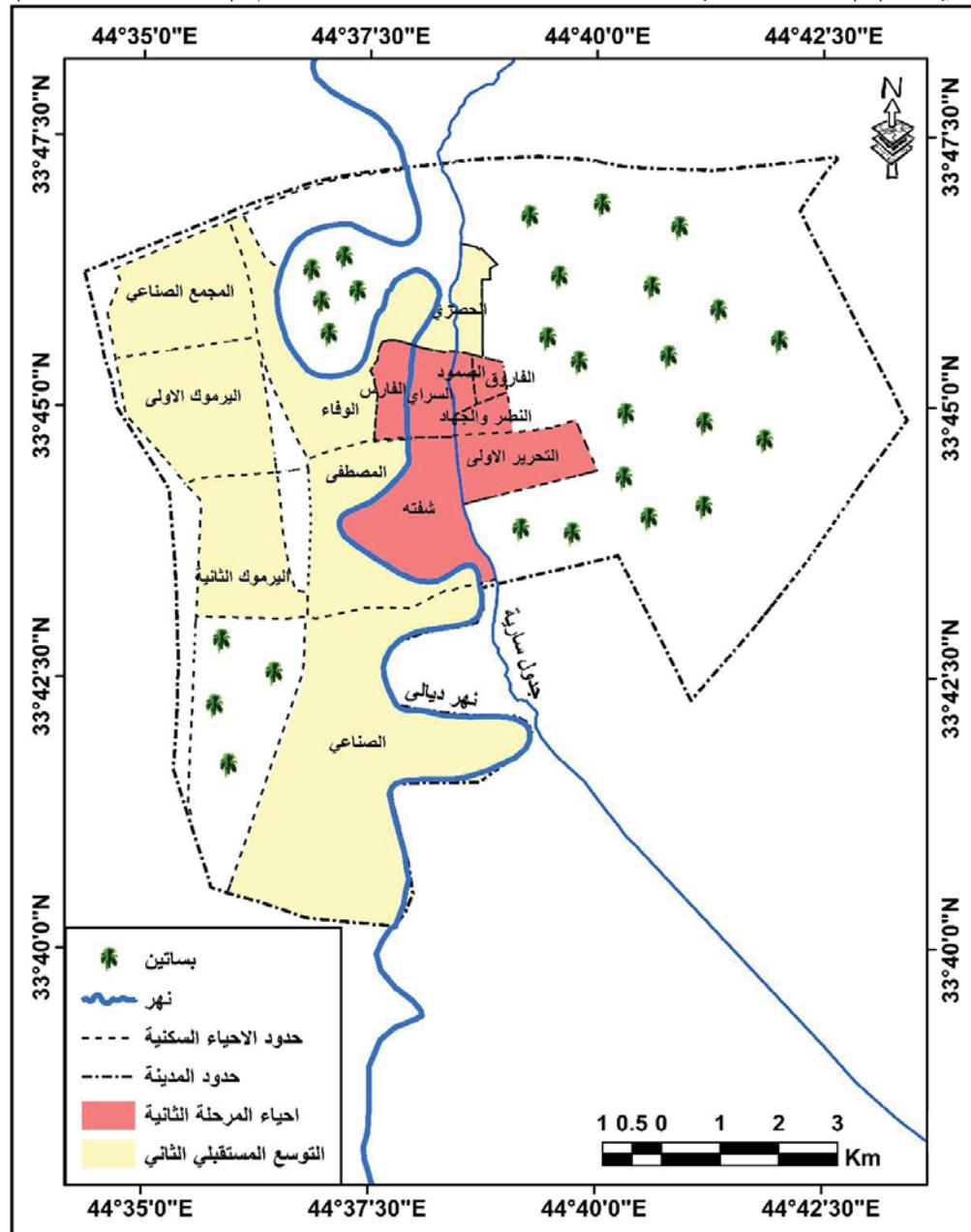
(١) وزارة البلديات، مديرية التخطيط والهندسة العامة، شعبة التصميمات الأساسية، بيانات غير منشورة، لعام ١٩٧٤.

(٢) مديرية بلديات محافظة ديالى، دائرة بلدية بعقوبة، قسم المساحة، بيانات غير منشورة. لعام ١٩٧٤.

(٣) وزارة النقل والمواصلات، مديرية طرق وجسور محافظة ديالى، قسم الإحصاء، بيانات غير منشورة. لعام ١٩٧١.

(٤) مسلم كاظم حميد الشمرى، التحليل المكاني للتوسيع والامتداد الحضري للمرافق الحضري الرئيسية في محافظة ديالى، مصدر سابق، ص ١٢٨.

خريطة (٧) مدينة بعقوبة للمرحلة العمرانية الثانية ما بين عام (١٩٥٧ - ١٩٧٧)



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على: -

١- وزارة البلديات، مديرية التخطيط والهندسة العامة، شعبة التصاميم الأساسية، بيانات غير منشورة، لعام

١٩٧٤

٢- مديرية بلديات محافظة ديالى، دائرة بلدية بعقوبة، قسم المساحة، بيانات غير منشورة. لعام ١٩٧٤.

٣- مسلم كاظم حميد الشمري، التحليل المكاني للتوسيع والامتداد الحضري للمرآب الحضرية الرئيسية في محافظة

ديالى مصدر سابق، ص ١٢٨.

ثالثاً/ مرحلة النمو العمراني الثالثة لمدينة بعقوبة ما بين عام (١٩٧٨-٢٠٠٣)

-بدأت مدينة بعقوبة في النمو والتتوسع بسبب الانتعاش الاقتصادي اثر تضاعف عوائد العراق المالية بعد قرار التأميم حتى نهاية السبعينات، مما ساهم في نمو وتتوسع المدينة وخاصة باتجاه المحور الجنوبي حيث قامت بلدية بعقوبة، وبعد استحصل الموافقات الرسمية من الحكومة المركزية في بغداد بتحويل جنس الأراضي الزراعية التي بلغت (١٥٢) دونم الى اراض سكنية واستحدثت عليها حي العمال عام (١٩٧٨) (١). كذلك قامت شركة (جي دوبلر الالمانية) في عام (١٩٧٨) بإنشاء حي سكني وعلى طريقة البناء الواقع (٢٠٢) وحدة سكنية، سمي حي دور الجاهزة ووزعت على موظفي الادارة المحلية في مدينة بعقوبة (٢) .

-خلال مدة الثمانينات قد شهدت المحافظة تطورات عدة أبرزها الحرب الإيرانية العراقية، وما خلفته من نتائج أثرت على تغيير أنماط توزيع السكان في المحافظة، من النمط المتوازن الى النمط المتكفل حيث نزح الآلاف من سكان المناطق الشرقية لأنها أصبحت مسرحاً للعمليات العسكرية إلى الأجزاء الغربية من المحافظة، حيث شهدت مدينة بعقوبة هجرة وافدة اليها واستقر هؤلاء في وحدات سكنية متعددة وعشونائية على أطراف المدينة، كل ذلك جعل من مدينة بعقوبة محطة رئيسية جاذبة للسكان، ساعد ذلك في التوسيع الحضري وامتد ليشمل أغلب الاتجاهات وهي: -

١- المحور الشمالي الغربي/ إن توسيع مدينة بعقوبة باتجاه الشمال والشمال الغربي واجه صعوبات وتحديات تمثلت بوجود قاعدة فرنسا الجوية، والمحدد الآخر هو وجود مساحات واسعة من البساتين المعمرة في الشمال الشرقي من المدينة، أدى ذلك ان يقتصر التوسيع على جهة اليسار من طريق بعقوبة- الخالص قرب تقاطع القدس الذي

(١) احمد عبد الجبار جاسم، التحضر وأثره على الهيكل العمراني لمدينة بعقوبة، مصدر سابق، ص ٦٥.

(٢) مديرية بلديات محافظة ديالى، دائرة بلدية بعقوبة، قسم المساحة، بيانات غير منشورة. لعام ١٩٧٨.

اطلق عليه حي (دور الزراعة)^(١). إلا أن حركة التوسيع المهمة كانت باتجاه الشمال الغربي بشكل شعاعي مع امتداد طريق (بعقوبة - الغالية- الجديد رقم ٢) شمل انشاء مجمع ديالى للصناعات الكهربائية ضمن مساحة بلغت (٦٥) دونم حيث وفر هذا المجمع اكثر من (٤٠) عمارة سكنية ووزعت بشكل شقق للعاملين في هذا المجمع أطلق عليها (دور المجمع الصناعي) ^(٢).

- المحور الشرقي: -

لم يشهد أي عملية توسيع ونمو حضري في هذه المدة وذلك بسبب وجود محدد بشري وهو (معسكر سعد) الذي حد من زحف مدينة بعقوبة باتجاه الشرق ^(٣).

- المحور الغربي: -

كان للطريق القديم بعقوبة- بغداد المشتل الأثر الكبير في توجيه الامتداد والتوسيع الحضري لمدينة بعقوبة وبشكل محوري باتجاهه، حيث ظهرت احياء كل من (بعقوبة الجديدة) على الجهة اليمنى من نهر ديالى عام (١٩٨٠) في الجهة المقابلة لحي (٧ نيسان) سابقاً وحي (الفارس) حالياً، حيث تميز بكبر مساحة وحداته السكنية التي بلغت ما بين (٦٠٠-٤٠٠) م^٢ ^(٤). يضاف إلى ذلك فخامة وحداته السكنية حيث كانت للطبقة الغنية والميسورة من أبناء المدينة، أيضاً تم انشاء حي المعلمين عام (١٩٨٣) بجانب حي المفرق وعلى محور طريق بعقوبة - بغداد المشتل، كما قامت بلدية مدينة بعقوبة بتخصيص مساحة (٢٨) كم^٢ وذلك لأنشاء الحي الصناعي

(١) سعيد فاضل احمد، تحليل بنية الخدمات البلدية في مدينة بعقوبة في ضوء التوسيع الحضري، دبلوم علي، المركز القومي للتخطيط والتطوير الإداري، وزارة التخطيط، ١٩٨٨، ص ٦٥.

(٢) محمد فالح حرج، الآثار الإقليمية لمجمع ديالى الصناعي، رسالة ماجستير، غير منشورة، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ١٩٨٥، ص ٩٥.

(٣) مديرية بلديات محافظة ديالى، دائرة بلدية بعقوبة، قسم المساحة، بيانات غير منشورة، لعام ١٩٨٣.

(٤) احمد عبد الجبار جاسم، التحضر وأثره على الهيكل العمراني لمدينة بعقوبة، مصدر سابق، ص ٧٢.

للورش والمصانع وابعادها عن الاحياء السكنية، وقد بلغ عدد هذه الورش (٤٧) ورشة (١)، ووفرت فرص عمل لأكثر من (٢٠٠٠) شخص من أبناء المدينة (٢).

٤- المحور الجنوبي: -

استمرار التوسيع والنمو الحضري المتتسارع لمدينة بعقوبة بهذا الاتجاه دفع هيئة التخطيط العمراني الى اصدار التصميم الأساس الجديد لمدينة بعقوبة (رقم ٩٣٠ لسنة ١٩٨٥) وبناءً على هذا التصميم قامت بلدية المدينة باستحداث الحي (العصري) عام ١٩٨٦ وهي (الضباط) عام ١٩٨٧ وصولاً الى المبزل العام الذي يفصل مدينة بعقوبة عن بهرز، مع ذلك فأن عملية التوسيع الحضري لم تتوقف بل تجاوزت المبزل وشملت بهرز لتضمها الى الحدود الجنوبية لبلدية مدينة بعقوبة عام ١٩٧٨ (٣).

-لقد شهدت مدة التسعينات ركوداً اقتصادياً شمل جميع أنحاء البلد بسبب ظروف الحصار الاقتصادي، أثر ذلك في عملية سير التوسيع والنمو الحضري لجميع مدن العراق ومنها مدينة بعقوبة، ورغم ذلك لم تتوقف عملية التوسيع واستمرت ولكن ببطء، ساعدتها في ذلك موقعها الجيد القريب من العاصمة إضافة الى كونها مركز اداري واقتصادي لمحافظة، وقد شهدت المدينة التوسيع في محورين هما: -

١- المحور الغربي: -

-قامت بلدية مدينة بعقوبة بفرز (٢٥٠٠) قطعة ارض سكنية في عام (١٩٩٠) وتم توزيعها على العسكريين المتطوعين من أبناء المدينة، أنشأ عليها حي اليرموك الأولى (الكاطون)، وفي عام (١٩٩٣) قامت البلدية أيضاً بفرز (١٥٠٠) قطعة ارض سكنية مجاورة لحي اليرموك الأولى وتم توزيعها على العسكريين المتطوعين أيضاً، تم

(١) مديرية البلديات العامة في محافظة ديالى، قسم الإحصاء الصناعي، بيانات غير منشورة، ١٩٨٣.

(٢) ديوان محافظة ديالى، قسم التخطيط والمتابعة، شعبة شؤون الموظفين، بيانات غير منشورة، لعام ١٩٨٣.

(٣) مديرية بلديات محافظة ديالى، دائرة بلدية بعقوبة، قسم المساحة، بيانات غير منشورة، لعام ١٩٨٥.

إنشاء حي اليرموك الثانية عليها^(١). وكان لأنشاء جامعة ديالى عام (١٩٩٣) على الطريق القديم - بغداد المشتل وعلى مساحة (٣٥٠) دونم^(٢) أثراً إيجابي في توسيع وتجهيز الامتداد والنمو الحضري للمدينة باتجاه الغرب.

- ٢- المحور الشرقي:

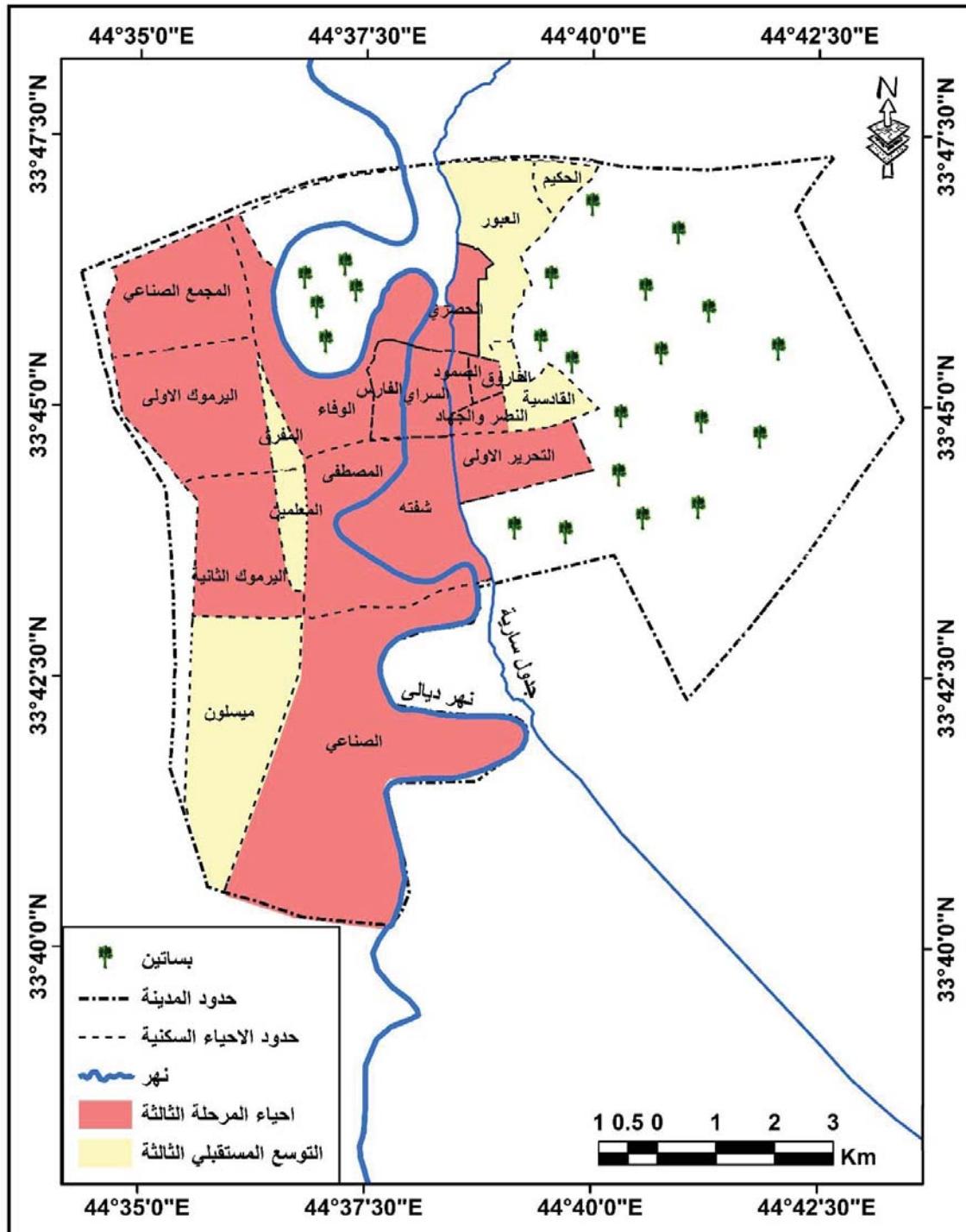
بدايات عام (٢٠٠٠) شهدت المدينة توسيع ونمو حضري ما بعد معسكر سعد، في الأراضي الزراعية غير المستغلة بسبب عدم توفر حصة مائية لها، حيث قامت بلدية المدينة وبقرار من وزارة الحكم المحلي رقم (١٧) لعام (٢٠٠٠) باستملك هذه الأرضي بعد تعويض أصحابها، وضمنها لحدود بلدية مدينة بعقوبة، وتم تحويل جنسها من زراعي إلى سكني وقامت بفرزها وتوزيع (٥٠٠٠) قطعة ارض سكنية على العسكريين المتطوعين من أبناء المدينة، تم إنشاء أحيا العسكريين (الأول والثاني) عليها ولايزال العمل جاري على تلك الاحياء^(*) خريطة (٨).

(١) مديرية بلدية محافظة ديالى، دائرة بلدية بعقوبة، قسم المساحة، بيانات غير منشورة، لعام ١٩٩٣.

(٢) رئاسة جامعة ديالى، قسم التسويون الهندسية، بيانات غير منشورة، لعام ١٩٩٣.

(*) صدر هذا القرار من وزارة الحكم المحلي وتم تعميمه على جميع بلديات المحافظة ومنها محافظة ديالى، وقامت بلدية بعقوبة بتنفيذها عام ٢٠٠٠ م.

خريطة (٨) مدينة بعقوبة للمرحلة العمرانية الثالثة ما بين عام (١٩٧٨ - ٢٠٠٣)



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على: -

- 1- مديرية بلديات محافظة دياري، دائرة بلدية بعقوبة، قسم المساحة، بيانات غير منشورة، لعام ١٩٨٣.
- 2- وزارة النقل والمواصلات، مديرية طرق وجسور دياري، قسم الإحصاء، بيانات غير منشورة.
- 3- احمد عبد الجبار جاسم، التحضر وأثره على الهيكل العمراني لمدينة بعقوبة، مصدر سابق، ص ٧٢.

رابعاً / مرحلة النمو العمراني الرابعة لمدينة بعقوبة ما بعد عام (٢٠٠٣) : -

شهدت هذه المرحلة أوضاعاً خاصة لجميع محافظات العراق وحدثت تغيرات كبيرة سياسية واجتماعية واقتصادية كان لها الأثر الكبير على حركة السكان داخلياً وخارجياً، وأثر بدوره على توسيع المدن والنمو العمراني لها. توسيع المدينة ونمط اتجاهات بلغت (٢٠) حياً سكنياً، بمساحته (٦١٩٩) هكتار^(١)، وبعدد سكان (٣٢٥١٩٠) نسمة، موزعة على (٤٦٤٥٥) أسرة^(٢). تمثلت الاستعمالات داخل المدينة بـ (٧) استعمالات حضرية توزعت بين الاستعمال السكني وشغل مساحة المدينة (٣٤٤٩,١٢) هكتار من مساحة المدينة الكلية، بنسبة (٥٥٥,٦٤٪) من مساحة المدينة، بينما شغلت الخدمات مساحة (٦٩٣,٧٦) هكتار، بنسبة (١١,١٩٪) من مساحة المدينة، وشغلت البنى التحتية مساحة (٧٣,١٥) هكتار، بنسبة (١١,١٨٪) من مساحة المدينة، بينما شغل استعمال الأرض لأغراض النقل مساحة (١١٦٢,٣١) هكتار، بنسبة (١٨,٧٥٪) من مساحة المدينة، والاستعمال التجاري شغل مساحة (١٦٦,٧٥) هكتار، بنسبة (٢,٦٩٪)، والاستعمال الصناعي شغل مساحة (٤٩٢,٨٢) هكتار، بنسبة (٧,٩٥٪) من مساحة المدينة، وأخيراً الاستعمال الديني والمقابر شغل مساحة (١٦١,١٨) هكتار، وبنسبة (٢,٦٪)^(٣). جدول (٩)، خريطة (٩).

- خلاصة القول ان النواة الأولى لمدينة بعقوبة تمثلت بأربع أحياء سكنية (السرابي، التكية الأولى، التكية الثانية، والسوامرة) بمساحة تقدر (٣٣١) هكتار، وفي المرحلة الثانية تم إضافة ثلاثة أحياء سكنية هي (التحرير، شفته، الفاروق) لتصل مساحة المدينة إلى (١٤٨١) هكتار، وفي المرحلة الثالثة تم إضافة سبعة أحياء سكنية إلى

(١) مديرية بلديات محافظة ديالى، دائرة بلدية بعقوبة، شعبة تخطيط المدن، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٣.

(٢) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للأحصاء، تعداد ٤، ٢٠٢٤.

(٣) وزارة التخطيط، دائرة التخطيط والمتابعة في محافظة ديالى، قسم التخطيط، بيانات غير منشورة، لعام ٢٠٢٣.

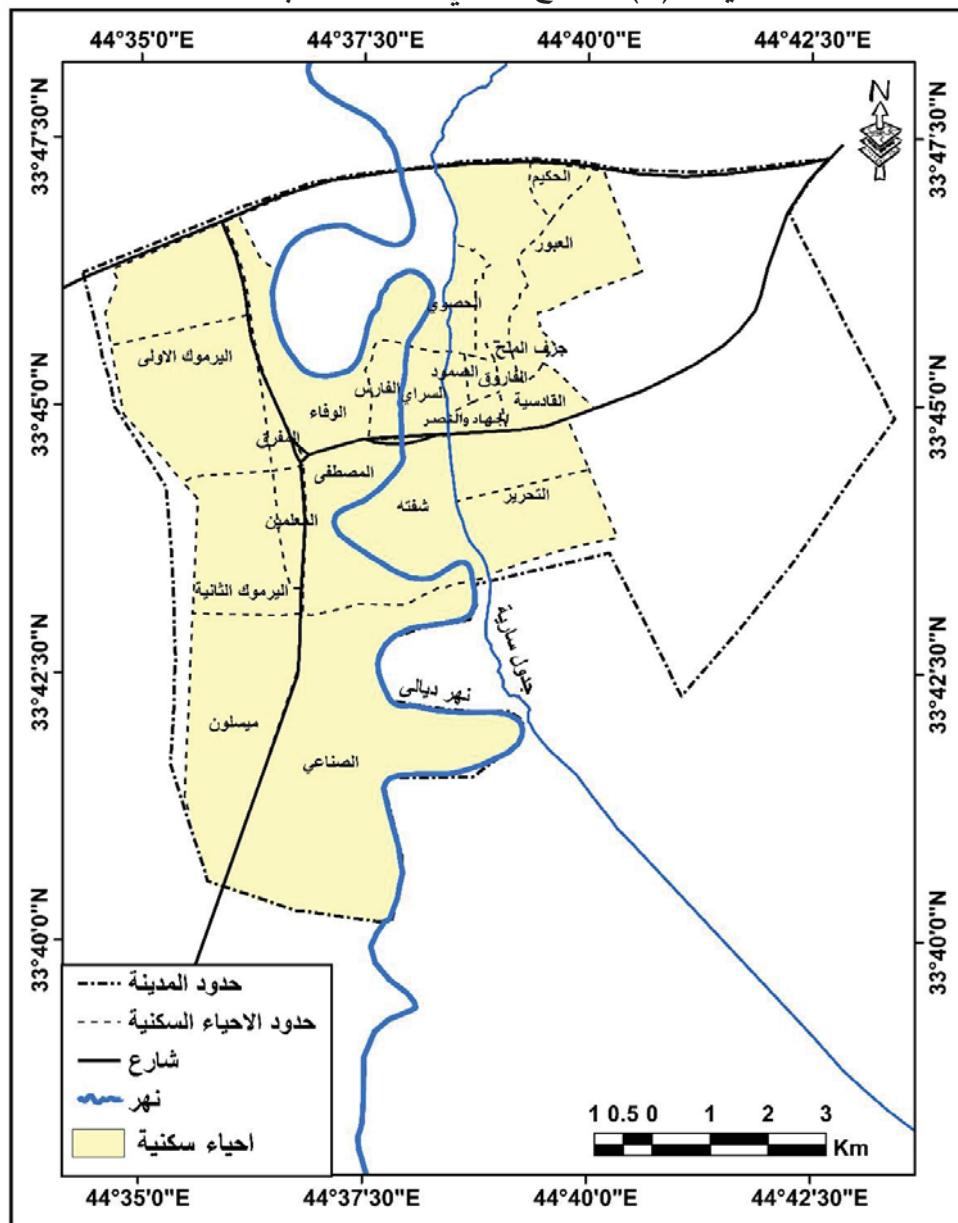
المدينة هي (الوفاء ، الفارس ، الصناعي ، اليرموك الأولى ، اليرموك الثانية ، المصطفى ، الحصري) مع إضافة ناحية بهرز إلى مدينة بعقوبة في هذه المرحلة، لتصل مساحة المدينة إلى (٤٥٣٥) هكتار، وفي المرحلة الأخيرة تم إضافة ستة أحياء سكنية هي (العبور ، الحكيم ، القادسية ، ميسلون ، المفرق ، المعلمين) وتم في هذه المرحلة استبعاد بهرز واعتبارها ناحية تابعة إلى قضاء بعقوبة، ليصل عدد الأحياء السكنية إلى (٢٠) حي سكني، بمساحة (٦١٩٩) هكتار، خريطة (١٠) .

جدول (٩) استعمالات الأرض الحضرية في مدينة بعقوبة لعام ٢٠٢٣

الاستعمال	المساحة / هكتار	%	ت
الاستعمال السكني	٣٤٤٩,١٢	٥٥,٦٤	١
الاستعمال التجاري	١٦٦,٧٥	٢,٦٩	٢
الاستعمال الصناعي	٤٩٢,٨٢	٧,٩٥	٣
الاستعمال لأغراض النقل	١١٦٢,٣١	١٨,٧٥	٤
الخدمات العامة	٦٩٣,٧٦	١١,١٩	٥
البني التحتية	٧٣,١٥	١,١٨	٦
الاستعمال الديني والمقابر	١٦١,١٨	٢,٦	٧
المجموع	٦١٩٩	١٠٠	

المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على وزارة التخطيط، دائرة التخطيط والمتابعة في محافظة ديالى، قسم التخطيط، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٣.

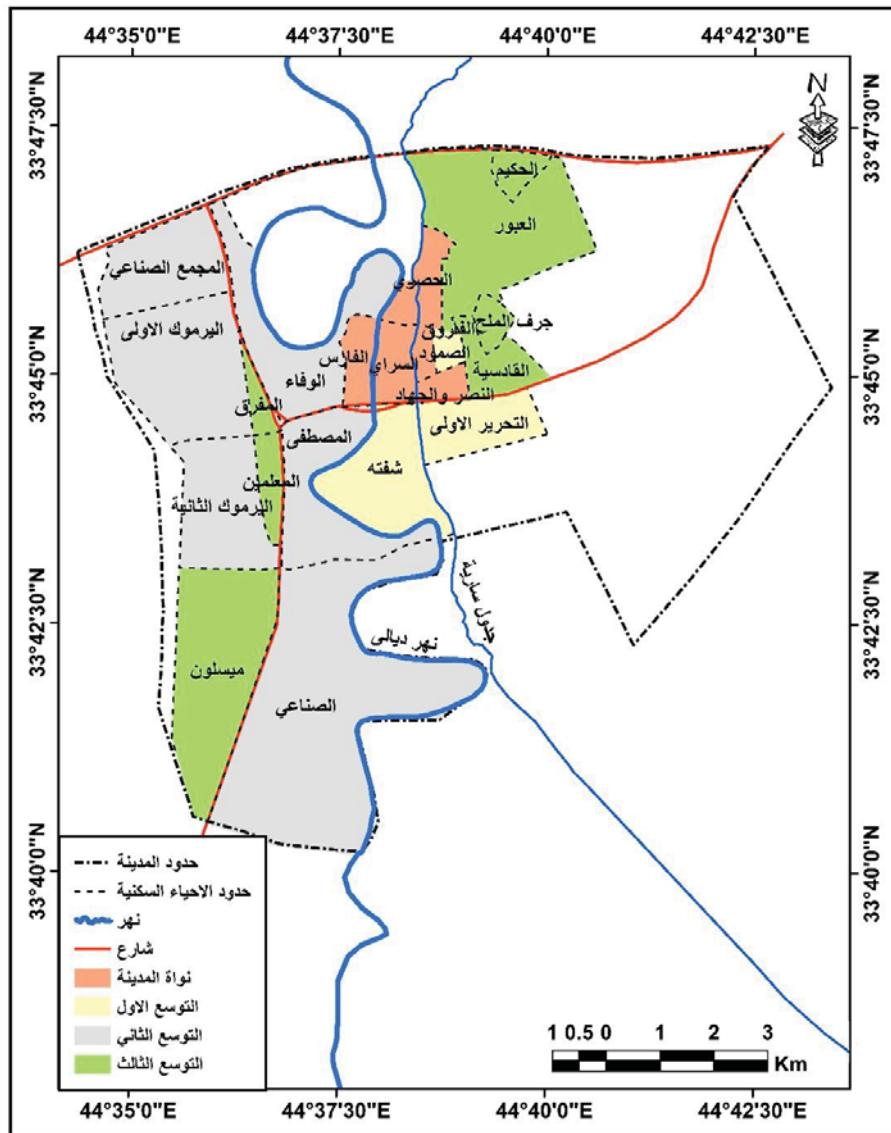
خريطه (٩) التوسيع الحالي لمدينة بعقوبة



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على:-

- 1- مديرية بلديات ديالى، دائرة بلدية بعقوبة، شعبة تخطيط المدن، بيانات غير منشورة.
- 2- وزارة التخطيط، دائرة التخطيط والمتابعة في محافظة ديالى، قسم التخطيط، بيانات غير منشورة، لعام

خريطة (١٠) مراحل النمو العمراني لمدينة بعقوبة



المصدر: - من عمل الباحث بالاعتماد على:-

- ١- مديرية إحصاء لواء ديالى، نتائج تعداد السكان في اللواء، لعام ١٩٤٧-١٩٥٧.
 - ٢- مديرية بلديات محافظة ديالى، دائرة بلدية بعقوبة، قسم المساحة، بيانات غير منشورة.
 - ٣- مسلم كاظم حميد الشمرى، التحليل المكانى للتوسيع والامتداد الحضري للمرافق الحضرية الرئيسية في مديالى، مصدر سابق، ص ١٢٨.
 - ٤- وزارة النقل والمواصلات، مديرية طرق وجسور ديالى، قسم الإحصاء، بيانات غير منشورة، ١٩٧١.