

## تجزئة الأراضي السكنية وآثارها في الأحياء السكنية

### حي الرمال بمدينة الرياض أنموذجاً

"دراسة في جغرافية العمران"

د. عبدالله بن معيض آل كاسي القحطاني\*

#### الملخص:

هدفت الدراسة تناول تجزئة الأراضي السكنية بحي الرمال في الرياض من حيث: حجمها، وأسبابها، والمظاهر الإيجابية لها، وآثارها في الخدمات والجوانب العمرانية والاجتماعية، وركزت على العمل الميداني، فتم توزيع عدد ٣٨١ استبانة على الساكنين، وتم تحليل البيانات بواسطة برنامج SPSS واستخدم برنامج (ArcGIS Ver. 10) في إنتاج الخرائط وتحليل البيانات؛ لتحقيق أهداف الدراسة. وتوصلت الدراسة إلى: أن إجمالي مساحة الأراضي السكنية المُجزأة في حي الرمال يُقدَّر بنحو (١٠,١) كيلو متر مربع تقريباً، بما يعادل نحو ٣٣,٧٪ من جملة مساحة الأراضي السكنية بالحي، وبلغ عدد الأراضي السكنية قبل التجزئة نحو (٢١٣٣) قطعة، وبعد التجزئة نحو (١٢١٧٢) قطعة، وتشكّل ٥٢,٧٪ من إجمالي عدد الأراضي السكنية بالحي، وكشفت الدراسة عن العوامل المُسببة لتجزئة الأراضي السكنية، وهي ارتفاع أسعار الأراضي، ثم النمو العمراني السريع، أما المظاهر الإيجابية لها فجاعت أولاً زيادة المعروض من الأراضي السكنية، ثم توافر مساحات متنوّعة من الأراضي، وبيّنت الدراسة الآثار السلبية لها في الخدمات، حيث جاء أولاً تزايد حركة النقل والمواصلات والضغط على الطرق، أما الآثار السلبية في الجوانب العمرانية فجاء أولاً صغر مساحة الأرض، وضعف مستوى الهدوء والراحة أولاً من حيث الآثار السلبية لها في الجوانب الاجتماعية.

وأوصت الدراسة بإعادة النظر في ضوابط عملية تجزئة الأراضي داخل المخططات العمرانية، والأخذ في الحسبان عند تقسيم الأراضي والمخططات العمرانية تباين مساحات قطع الأراضي السكنية داخل المخططات.

(المجلة الجغرافية العربية، المجلد (٥٢) العدد (٧٨) ديسمبر ٢٠٢١، ص ص ٣٤٧-٣٧٦)

**الكلمات المفتاحية:** تجزئة الأراضي السكنية، الأحياء السكنية، استخدام الأرض، جغرافية العمران، حي الرمال، الرياض.

\* أستاذ مساعد جغرافية العمران، قسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافية، كلية العلوم الاجتماعية - جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.

للتواصل: mail: Ki-go@hotmail.com

**المقدمة:**

يُعدُّ الاستعمال السكني أهم استعمالات الأراضي داخل المدن، وعاملاً مؤثراً داخل الأحياء والمخططات السكنية؛ نظراً لتفاعله مع العوامل الأخرى، وأنه يُبنى عليه باقي الاستعمالات؛ نتيجة لتلبية احتياجات السكان (الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، ١٤٣٧هـ، ص ٤٠).

وتمرُّ الأراضي الخام بعدة مراحل من حيث: الاعتمادات، والتنفيذ، والتهيئة وذلك وفق معايير وأسس لتقسيمات الأراضي والمخططات السكنية حتى تُستخدم أرضاً سكنية للبناء عليها؛ لتكون ذات دور فعّال في المشاركة بالتنمية العمرانية في المدن.

ومع تضحُّم المدن، ظهرت العديد من المشكلات العمرانية، والتخطيطية داخل المدن التي تختلف من مكان إلى آخر داخلها، وفرضتها عدة عوامل أهمها: التحضر، والهجرة، والنمو العمراني السريع، والزيادة السكانية، ووظيفة المدينة، والمتغيرات البشرية والديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية؛ مما يدعو إلى الاهتمام بها ودراستها، والوقوف على آثارها؛ للحدِّ من انتشارها.

وفي ظل أزمة السكن، ولمواكبة الاحتياجات الحالية المستقبلية للسكان؛ ظهرت عملية تجزئة الأراضي السكنية داخل المخططات العمرانية في المدن السعودية بشكل واضح، ومن ضمنها مدينة الرياض؛ مما يستوجب دراستها وتحليل هذه الظاهرة داخل المدينة؛ حتى تكون عاملاً مسهماً في التنمية العمرانية، وتحقيقاً لجودة الحياة داخل المدن، وتوأكباً مع رؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠م، ومن هذا المنطلق، تهدف هذه الدراسة تسليط الضوء على حجم تجزئة الأراضي السكنية، والمظاهر الإيجابية لها، وآثارها في الخدمات والجوانب العمرانية والاجتماعية من وجهة نظر السكان بحي الرمال في مدينة الرياض.

**مشكلة الدراسة:**

تتلخّص مشكلة الدراسة في أن بعض المخططات العمرانية السكنية في مدينة الرياض تمرُّ بعملية تجزئة، سواء للبلوكات السكنية أو للأراضي السكنية؛ مما أدى إلى ظهور عدة آثار سلبية داخل هذه المخططات التي لها انعكاسات على البيئة السكنية، وجودة الحياة داخلها؛ مما يدعو إلى الاهتمام بها ودراستها، ودراسة الأبعاد الأخرى المرتبطة بها.

**أسئلة الدراسة:**

- ما حجم تجزئة الأراضي السكنية بحي الرمال في مدينة الرياض؟
- ما العوامل المسببة لتجزئة الأراضي السكنية من وجهة نظر سكان حي الرمال في مدينة الرياض؟
- ما المظاهر الإيجابية لتجزئة الأراضي السكنية من وجهة نظر سكان حي الرمال في مدينة الرياض؟

- ما أهم الآثار السلبية الناتجة عن تجزئة الأراضي السكنية في الخدمات والجوانب العمرانية والاجتماعية من وجهة نظر سكان حي الرمال في مدينة الرياض؟

### أهداف الدراسة:

في ضوء مشكلة الدراسة وأسئلتها، تهدف هذه الدراسة تسليط الضوء على تجزئة الأراضي السكنية بحي الرمال في مدينة الرياض، والتعرّف على حجم تجزئة الأراضي السكنية، والعوامل المُسبِّبة لها، والمظاهر الإيجابية لتجزئة الأراضي السكنية وآثارها السلبية في الخدمات والجوانب العمرانية والاجتماعية.

### أهمية الدراسة:

- تُسهم الدراسة في مساعدة أصحاب القرار على التخطيط لمعالجة المشكلات التي تعاني منها منطقة الدراسة، من خلال بناء تصوّر واضح حول تجزئة الأراضي السكنية بحي الرمال في مدينة الرياض، وآثارها السلبية، والوقوف عليه وإيجاد الحلول المستقبلية.
- قد تساعد نتائج الدراسة وتوصياتها أصحاب القرار على وضع ما يلزم من إجراءات مستقبلية؛ لتحسين عملية تخطيط الأراضي السكنية، وتقسيمها بما يتوافق مع النمو العمراني السريع، والزيادة السكانية، والمُتغيّرات الاجتماعية والاقتصادية، والاحتياجات المستقبلية للسكان والمدن.

### حدود الدراسة:

- أ- **الحدود الموضوعية:** نظرًا لطبيعة الدراسة، فإنها تتدرج تحت جغرافية العمران التي تهتم بدراسة المدن، وتناول أهم المشكلات والتحديات التي تواجهها؛ ومن ثمّ عرض التوصيات لها؛ بوصف أن تجزئة الأراضي السكنية ظاهرة جغرافية تتعلّق بالمكان.
- ب- **الحدود المكانية:** تقع منطقة الدراسة شمال شرق مدينة الرياض داخل حدود نطاق بلدية الروضة، وتُحدّد بحدود حماية التنمية شمالاً، ومطار الملك خالد الدولي وحي المونسية غرباً، وشرقاً طريق الجنادرية، وجنوباً طريق الدمام.
- ج- **الحدود الزمانية:** ركزت هذه الدراسة على قسمين، وهما: القسم الأول: الخرائط المنتجة والبيانات المستنتجة منها لمنطقة الدراسة، كما اعتمد القسم الثاني على نتائج الاستبانة التي ورّعت في الفترة من ١٠/٢/١٤٤٢هـ إلى ١/٤/١٤٤٢هـ، لجمع المادة العلمية اللازمة لإتمام الدراسة.

## مصطلحات الدراسة:

- **التجزئة:** هي تجزئة الأراضي ذات المساحات الكبيرة إلى مساحات أصغر (وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٤٣٥هـ، ص ٧).
- **التعريف الإجرائي:** هي تجزئة البلوكات والأراضي السكنية داخل المخططات العمرانية إلى مساحات أصغر، حسب الشروط والضوابط المعتمدة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

## الدراسات السابقة:

- تناولت عدد من الدراسات والبحوث الأراضي السكنية في مدينة الرياض، من أهمها ما يأتي:  
تناول محمد مكي (٢٠٠٣م)، أثر تطور أنظمة تقسيم الأراضي في النمو العمراني بالمدينة المنورة. وتوصل إلى مجموعة من النتائج، أهمها: أن إجراءات تقسيم الأرض عُرِفَت في المدينة المنورة منذ وقت مبكر، واتصفت المرحلة الثانية من الإجراءات بالتميز؛ مما يدل على التطور النوعي في أسلوب وإجراءات إعداد مخططات تقسيم الأرض، وأن التغيير في اتجاهات النمو بين سياسات النطاق العمراني والتخطيط الهيكلي للمدن؛ أحدث الكثير من السلبيات في عدم توازن عناصر التخطيط الحضري بالمدينة.
- وتناول أحمد العليط (٢٠٠٤م)، تطور طرق إجراءات اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي بمدينة الرياض، وتوصل إلى مجموعة من النتائج، أهمها: أن مدينة الرياض مرّت بمراحل وتجارب في مجال تقسيمات الأراضي، وأن هناك مشكلات تخطيطية واجتماعية وأمنية واقتصادية تُعاني منها الأحياء السكنية في الفترة (١٣٩٣-١٤١٧هـ)، وقد اتسمت المخططات في الفترة (١٤١٨-١٤٢٢هـ)، بمعالجة الكثير من السلبيات؛ بسبب التطور النوعي في أسلوب إعداد مخططات تقسيمات الأراضي.
- ودرس علي باهمام (٢٠١١م)، نماذج إسكانية تتوافق مع المتغيرات السكانية السعودية: حالة دراسية لمدينة الرياض، وتوصل إلى مجموعة من النتائج، أهمها: أن التركيبة العمرية الشابة للسكان السعوديين تؤثر في حجم الطلب المستقبلي ونوعه من الوحدات السكنية، وأن الأسر السعودية المستأجرة تواجه صعوبة في الحصول على الوحدة السكنية المناسبة وامتلاكها، كما أن المتغيرات الديموغرافية والاقتصادية التي تعيشها المملكة تستدعي تقديم بدائل إسكانية تفي بمُتطلبات الأسر واحتياجاتها، وتتوافق مع إمكانياتها المالية.

ويتضح من العرض السابق؛ أن الدراسات السابقة ناقشت موضوع الدراسة بطرق مختلفة؛ حيث إنها ركزت على أثر تطور أنظمة تقسيم الأراضي في النمو العمراني، وطرق إجراءات اعتماد مخططات

تقسيمات الأراضي ونماذج إسكانية تتوافق مع المتغيرات السكانية السعودية، أما الدراسة الحالية فتناولت تجزئة الأراضي السكنية، مُتخذة من حي الرمال بمدينة الرياض نموذجاً لها.

### منهجية الدراسة وإجراءاتها:

لتحقيق أهداف الدراسة والإجابة عن أسئلتها، استخدمت الدراسة أكثر من منهج علمي لدراسة الموضوع، من خلال المنهجين: الوصفي المسحي والتحليلي، وما يتبع ذلك من الخطوات الإجرائية التي تستلزمها هذه المناهج، مع الاعتماد على الاستبانة التي صُممت لغرض تحقيق بعض أهداف الدراسة.

- مجتمع الدراسة: شمل مجتمع الدراسة سكان حي الرمال بمدينة الرياض والبالغ عددهم (٤٧٣١٧) ساكناً.
- عينة الدراسة: سُحبت عينة عشوائية بسيطة بدقة (٩٥٪)، ومستوى دلالة (٠,٠٥)، وبعد تطبيق معادلة ستيفن لتحديد حجم العينة (إيمان الطائي، ٢٠١٢م، ص ٦)؛ بلغ حجم العينة (٣٨١) ساكناً، أُختيروا بطريقة عشوائية في منطقة الدراسة، وقد رُوِيَ في اختيار العينة رغبة المبحوث في التعاون مع الباحث.
- معادلة ستيفن ثامبسون:

$$n = \frac{N \times p(1-p)}{\left[ \left[ N - 1 \times (d^2 \div z^2) \right] + p(1-p) \right]}$$

N حجم المجتمع.

z الدرجة المعيارية المقابلة لمستوى الدلالة (٠,٩٥)، وتساوي (١,٩٦).

d نسبة الخطأ وتساوي (٠,٠٥).

p نسبة توفّر الخاصية والمحايدة = ٠,٥٠

### مصادر الدراسة:

استخدمت الدراسة مجموعة من المصادر على النحو الآتي:

- أ. المصادر والتقارير: الكتب، والأبحاث العلمية، والرسائل الجامعية، والتقارير والإصدارات الحكومية والخاصة.
- ب. الدراسات الميدانية: قام الباحث بزيارة ميدانية إلى منطقة الدراسة لعدة أهداف، منها: تكوين فكرة عامة عن منطقة الدراسة، والحصول على بعض المعلومات عن موضوع الدراسة، وتوزيع الاستبانة.

## أدوات الدراسة وإجراءاتها:

استخدمت الدراسة مجموعة من الأدوات على النحو الآتي:

### الاستبانة:

تكوّن استبيان الدراسة من (٤٠) عبارة، تندرج تحت ثلاثة محاور أساسية، كما حُدِّت ثلاث استجابات مُنَدَرِجَة لكل بند وفقاً لمقياس ليكرت الثلاثي، وهي: (أوافق، وأوافق إلى حدّ ما، ولا أوافق)، و(تأثير قوي، ومتوسط، وضعيف) ورُعت في الفترة من ١٠/٢/١٤٤٢هـ إلى ١/٤/١٤٤٢هـ.

### محاور الدراسة:

- **المحور الأول:** (العوامل المُسبِّبة لتجزئة الأراضي السكنية من وجهة نظر السكان)، ويشمل (١٠) عبارات.
- **المحور الثاني:** (المظاهر الإيجابية لتجزئة الأراضي السكنية)، ويشمل (١٠) عبارات.
- **المحور الثالث:** (ما الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب العمرانية والاجتماعية والخدمات؟) ويشمل (٢٠) عبارة، مُقسَّمة إلى ثلاثة أبعاد كما يأتي:
  - أ. **البُعد الأول** (الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الخدمات): ويشمل (٦) عبارات.
  - ب. **البُعد الثاني** (الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب العمرانية): ويشمل (٨) عبارات.
  - ج. **البُعد الثالث** (الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب الاجتماعية): ويشمل (٦) عبارات.

### تصحيح محاور المقياس (بدائل الإجابة):

- استخدم الباحث مقياس ليكرت الثلاثي حسب الموافقة أو التأثير كما يلي:
- بالنسبة للمحورين الأول والثاني: [أوافق (٣ درجات)، وأوافق إلى حدّ ما (درجتان)، ولا أوافق (درجة واحدة)].
- بالنسبة لأبعاد المحور الثالث: [تأثير قوي (٣ درجات)، وتأثير متوسط (درجتان)، وتأثير ضعيف (درجة واحدة)].

### صدق أداة الدراسة:

- أ- **الصدق الظاهري للأداة:** للتحقق من الصدق الظاهري، عُرضت الاستبانة على عدد من المُحكِّمين من أعضاء هيئة التدريس من ذوي الخبرة في تخصصي الجغرافيا والإحصاء؛ للتعرف على آرائهم ومقترحاتهم حول مدى أهمية العبارات ووضوحها، ومدى انتماء كل عبارة لمحورها،

وملاءمة العبارات لقياس ما وُضعت من أجله، ومدى ملاءمة ودقة تسمية كل محور، وتدرُّج مقياسه، والاقتراحات التي يمكن من خلالها تطوير أداة البحث، وقد استجاب (٤) محكِّمين؛ وفي ضوء الملاحظات التي أبدوها من آراء ومقترحات ومرئيات حيالها؛ أُجريت التعديلات اللازمة التي اتفق عليها غالبيتهم، من تعديل بعض العبارات، وحذف عبارات أخرى؛ حتى تزداد أداة الدراسة وضوحًا، وفي ضوء ذلك اعتمدت الاستبانة في صورتها النهائية (انظر الملحق).

ب- **الاتساق الداخلي:** وقد تُحَقَّق من صدق الأداة من خلال الاتساق الداخلي بعد التأكد من الصدق الظاهري لأداة الدراسة، بحساب مُعامل الارتباط بين درجة كل عبارة ومجمل درجات عبارات المحور الذي تنتمي إليه، وذلك باستخدام مُعامل ارتباط بيرسون، وجاءت النتائج كما يأتي:

جدول (١) : مُعاملات ارتباط بيرسون لعبارات المحور الأول.

العبرة	مُعامل الارتباط	العبرة	مُعامل الارتباط
١	**٠,٥٧١	٦	**٠,٧٢٦
٢	**٠,٥٣٧	٧	**٠,٥١٧
٣	**٠,٥٤٥	٨	**٠,٦٨٧
٤	**٠,٥٥٤	٩	**٠,٥٠٧
٥	**٠,٦٠٢	١٠	**٠,٥١٩

\*\* دال عند مستوى (٠,٠١).

يتضح من الجدول (١)، أن جميع عبارات المحور الأول مرتبطة ارتباطًا موجبًا ودالًا إحصائيًا مع الدرجة الكلية للمحور عند مستوى معنوية (٠,٠١)؛ مما يُشير إلى الاتساق الداخلي لهذا المحور.

جدول (٢) : مُعاملات ارتباط بيرسون لعبارات المحور الثاني.

العبرة	مُعامل الارتباط	العبرة	مُعامل الارتباط
١	**٠,٥٩٢	٦	**٠,٥٧٩
٢	**٠,٥٤٤	٧	**٠,٦١٦
٣	**٠,٥١٥	٨	**٠,٥٨٦
٤	**٠,٥٠٧	٩	**٠,٥٧٤
٥	**٠,٦٠١	١٠	**٠,٥٤٣

\*\* دال عند مستوى (٠,٠١).

ويتبين من نتائج الجدول (٢) أن جميع عبارات المحور الثاني مرتبطة ارتباطاً موجباً ودالاً إحصائياً مع الدرجة الكلية للمحور عند مستوى معنوية (٠,٠١)؛ مما يُشير إلى الاتساق الداخلي لهذا المحور.

جدول (٣) : معاملات ارتباط بيرسون للبعد الأول من المحور الثالث.

العبرة	مُعامل الارتباط	العبرة	مُعامل الارتباط
١	**٠,٥١٥	٤	**٠,٥١١
٢	**٠,٥٧٦	٥	**٠,٥٩٢
٣	**٠,٦٠٨	٦	**٠,٥٦٣

\*\* دال عند مستوى (٠,٠١).

ويتضح من نتائج الجدول (٣) أن جميع عبارات البعد الأول للمحور الثالث مرتبطة ارتباطاً موجباً ودالاً إحصائياً مع الدرجة الكلية للمحور عند مستوى معنوية (٠,٠١)؛ مما يُشير إلى الاتساق الداخلي لهذا البعد.

جدول (٤) : معاملات ارتباط بيرسون للبعد الثاني من المحور الثالث.

العبرة	مُعامل الارتباط	العبرة	مُعامل الارتباط
١	**٠,٥٠٩	٥	**٠,٥٠٩
٢	**٠,٥٩٣	٦	**٠,٦٠٧
٣	**٠,٥٨٦	٧	**٠,٥٥٥
٤	**٠,٥٤٨	٨	**٠,٦٢٧

\*\* دال عند مستوى (٠,٠١).

ويتبين من نتائج الجدول (٤) أن جميع عبارات البعد الثاني للمحور الثالث مرتبطة ارتباطاً موجباً ودالاً إحصائياً مع الدرجة الكلية للمحور عند مستوى معنوية (٠,٠١)؛ مما يُشير إلى الاتساق الداخلي لهذا البعد.



جدول (٥) : معاملات ارتباط بيرسون للبعد الثالث من المحور الثالث.

العبرة	مُعَامِل الارتباط	العبرة	مُعَامِل الارتباط
١	**٠,٦٥٠	٤	**٠,٦٧٦
٢	**٠,٥٣٠	٥	**٠,٦٨٤
٣	**٠,٥٢١	٦	**٠,٥١٧

\*\* دال عند مستوى (٠,٠١).

ويتضح من نتائج الجدول (٥) أن جميع عبارات البعد الثالث للمحور الثالث مرتبطة ارتباطاً موجباً ودالاً إحصائياً مع الدرجة الكلية للمحور عند مستوى معنوية (٠,٠١)؛ مما يُشير إلى الاتساق الداخلي لهذا البعد.

### ثبات محاور الدراسة:

الثبات عن طريق استخدام معادلة ألفا كرونباخ:

حُسب ثبات كل محور في مقياس الدراسة على حدة، عن طريق حساب مُعَامِل ألفا كرونباخ، ويوضح الجدول التالي رقم (٦) مُعَامِل الثبات لمقياس الدراسة:

جدول (٦): معاملات ثبات محاور الدراسة.

م	محاور الدراسة	عدد العبارات	مُعَامِل الثبات "كرونباخ ألفا"
١	العوامل المُسببة لتجزئة الأراضي السكنية من وجهة نظر السكان.	١٠	٠,٧١٢
٢	المظاهر الإيجابية لتجزئة الأراضي السكنية.	١٠	٠,٦٠١
٣	الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب العمرانية والاجتماعية والخدمات:		
أ	البُعد الأول: (الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الخدمات).	٦	٠,٦١٢
ب	البُعد الثاني: (الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب العمرانية).	٨	٠,٧٢٠
ج	البُعد الثالث: (الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب الاجتماعية).	٦	٠,٧٥١

يوضح الجدول (٦) قيم معاملات الثبات ألفا كرونباخ لمحاور الدراسة، حيث نجد جميع معاملات ثباتها مقبولة إحصائياً، تراوحت ما بين (٠,٦٠١ و ٠,٧٥١). ويعدُّ ثباتاً: إذا كان أكبر من أو يساوي (٠,٦٠)؛ مما يدلُّ على ثبات الأداة وصلاحيّتها للتطبيق.

### أساليب المعالجة الإحصائية:

لتحليل بيانات الاستبانة التي جُمعت أُستخدم (SPSS)، بعد ترميز البيانات وإدخالها، ولتحديد طول خلايا المقياس الثلاثي (الحدود الدنيا والعليا) المُستخدم في محاور الدراسة حُسب المدى (٣-١=٢)، ثم قُسم على عدد خلايا المقياس؛ للحصول على طول الخلية الصحيح: أي (٣/٢ = ١,٦٦). وبعد ذلك أُضيفت هذه القيمة إلى أقل قيمة في المقياس (بداية المقياس، وهي الواحد الصحيح)؛ لتحديد الحدِّ الأعلى لهذه الخلية؛ وهكذا أصبح طول الخلايا كما يأتي:

- من (١,٠٠) إلى (١,٦٦)؛ يُمثَّل (لا أوافق/ تأثير ضعيف)، نحو كل عبارة باختلاف المحور أو البُعد.
- من (١,٦٧) إلى (٢,٣٣)؛ يُمثَّل (أوافق إلى حدِّ ما/ تأثير متوسط)، نحو كل عبارة باختلاف المحور أو البُعد.
- من (٢,٣٤) إلى (٣,٠٠)؛ يُمثَّل (أوافق/ تأثير قوي)، نحو كل عبارة باختلاف المحور أو البُعد.

كما حُسبت المقاييس الإحصائية الآتية:

- (١) التكرارات والنسب المئوية.
- (٢) المتوسط الحسابي الموزون.
- (٣) الانحراف المعياري.

### تحليل نتائج الدراسة وتفسيرها:

#### \* حجم تجزئة الأراضي السكنية بحي الرمال:

يقع حي الرمال في الجزء الشمالي الشرقي من مدينة الرياض، داخل النطاق الإشرافي لبلدية الروضة، ويُعدُّ من الأحياء الحديثة فيها، وتُقدَّر المساحة الإجمالية له بنحو (١٢٦,٨) كيلو متر مربع تقريباً، وسيتناول حجم تجزئة الأراضي السكنية بحي الرمال فيما يلي:

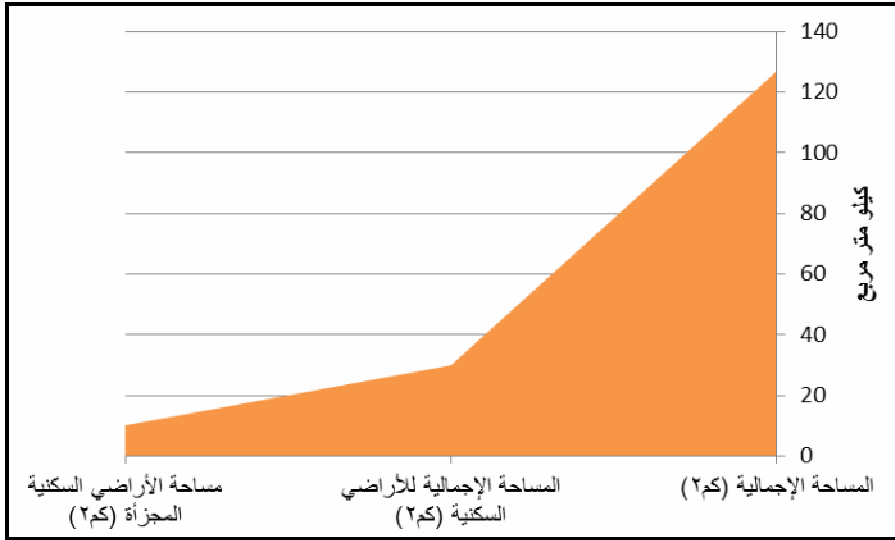
شهد حي الرمال نموّاً عمرانياً وسُكانياً في السنوات العشر الماضية، وينسب متفاوتة من اتجاه إلى آخر داخل الحي، وقد مرّت بعض المُخطّطات العمرانية السكنية بعملية تجزئة، سواء

للبلوكات السكنية أو للأراضي السكنية وفق معايير وضوابط مُعتمدة من قِبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. ويتضح من خلال بيانات الجدول (٧)، والشكلين (٢) و (٣) مساحة الأراضي السكنية ونسبها داخل حدود الحي، التي تُقدَّر بنحو (٢٩,٩) كيلو متر مربع تقريباً، وتُشكل نسبة مقدارها ٢٣,٦٪ من إجمالي مساحة الحي، كما يُقدَّر إجمالي مساحة الأراضي السكنية المجزأة بنحو (١٠,١) كيلو مترات مربعة تقريباً، بما يُعادل نحو ٣٣,٧٪ من جملة مساحة الأراضي السكنية في الحي (شكل ١).

جدول (٧): المساحة الإجمالية للأراضي السكنية والمُجزأة في حي الرمال.

المساحة (كم <sup>٢</sup> )	تصنيف الأراضي
٢٩,٩	المساحة الإجمالية للأراضي السكنية
١٠,١	مساحة الأراضي السكنية المجزأة

المصدر: من إعداد الباحث، اعتماداً على: بيانات الشكلين (٢) و(٣).



شكل (١) : مساحات الأراضي في حي الرمال.

المصدر: من إعداد الباحث اعتماداً على: بيانات الشكلين (٢) و(٣).



شكل (٢) : حي الرمال.

المصدر: من إعداد الباحث، اعتمادًا على: أمانة منطقة الرياض. (١٤٤٢هـ). خرائط استخدام الأرض بحي الرمال. الرياض: الإدارة العامة للتسمية والترقيم ونظم المعلومات الجغرافية.

يوضِّح الجدول (٨)، والشكل (٣) توزيع الأراضي السكنية في حي الرمال؛ حيث تنتشر في جميع الجهات، باستثناء الجهات: الشمالية، والشمالية الشرقية، والشمالية الغربية؛ ويعود ذلك إلى وجود أراضٍ خام لم تُستغل بعد، ويبلغ عددها نحو (٢٣٠٧٠) قطعة أرض سكنية، أما بالنسبة للأراضي السكنية المُجزأة، فيُلاحظ انتشارها بشكل كبير في الجزء الجنوبي، والجنوبي الشرقي، والشرقي، والغربي، والجنوب الغربي من الحي، ويبلغ عدد الأراضي السكنية قبل التجزئة حوالي (٢١٣٣) قطعة، وأصبح عددها بعد عملية التجزئة حوالي (١٢١٧٢) قطعة؛ إذ تضاعف عددها حوالي ست مرات تقريبًا، وتُشكل نسبة مقدارها ٥٢,٧% من إجمالي عدد الأراضي السكنية في حي الرمال.

جدول (٨) : عدد الأراضي السكنية والمجزأة في حي الرمال.

عدد الأراضي	تصنيف الأراضي
٢٣٠٧٠	الأراضي السكنية
٢١٣٣	الأراضي السكنية المُجزأة
١٢١٧٢	الأراضي السكنية بعد التجزئة

المصدر: من إعداد الباحث، اعتمادًا على: بيانات الشكل (٣).

#### \* العوامل المُسبِّبة لتجزئة الأراضي السكنية من وجهة نظر السكان:

تناول هذا الجزء عرضًا لإجابات أفراد عينة الدراسة عن عبارات الاستبانة، عبر حساب التكرارات، والنسب المئوية، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية، والرتب، واستعراض ما أسفرت عنه نتائج الدراسة على النحو الآتي:

ويتبيّن من التحليل الإحصائي للجدول (٩)؛ أن المتوسطات الحسابية لعبارات المحور قد تراوحت بين (١,٦٨ و ٢,٩١)؛ مما يدلّ على أن هناك تفاوتًا في مدى موافقة أفراد العينة على العوامل المُسبِّبة لتجزئة الأراضي السكنية، وقد بلغ المتوسط الكلي لاستجابات أفراد عينة الدراسة نحو هذا المحور (٢,٣٥)، بانحراف معياري مقداره (٠,٢٦)؛ وبناء على ذلك نستنتج أنهم كانوا "موافقين" على العوامل المُسبِّبة لتجزئة الأراضي السكنية المُدرجة في هذا المحور، وإن كان هناك تفاوت في مدى موافقتهم، وفيما يلي ترتيب العوامل المُسبِّبة لتجزئة الأراضي السكنية تنازليًا حسب متوسطات الموافقة عليها كما يلي:



شكل (٣) : توزيع الأراضي السكنية والمجزأة بحي الرمال.

المصدر: من إعداد الباحث، اعتماداً على: أمانة منطقة الرياض. (١٤٤٢هـ). خرائط استخدام الأرض بحي الرمال. الرياض: الإدارة العامة للتسمية والترقيم ونظم المعلومات الجغرافية.

جدول (٩) : العوامل المُسيِّبة لتجزئة الأراضي السكنية من وجهة نظر السكان.

درجة الموافقة	الترتيب	الاحراف المعيارية	المتوسط الحسابي	درجة الموافقة				الفرات	م	
				لا أوافق		أوافق				
				ك	%	ك	%			
أوافق	١	٠,٣٥	٢,٩١	٧	٥,٨	٢٢	٩٢,٤	٣٥٢	ارتفاع أسعار الأراضي.	١
أوافق	٤	٠,٦٣	٢,٦٦	٣٣	١٦,٥	٦٣	٧٤,٨	٢٨٥	تزايد الرغبة في تملك الأراضي السكنية الصغيرة.	٢
أوافق إلى حد ما	١٠	٠,٨٤	١,٦٨	٢١٤	١٩,٩	٧٦	٢٣,٩	٩١	توفير في تكاليف الإنشاء والبناء والصيانة.	٣
أوافق	٥	٠,٥٧	٢,٥٧	٣,٩	٣٥,٢	١٣٤	٦٠,٩	٢٣٢	ارتفاع الفوائد في قطاع التمويل العقاري.	٤
أوافق إلى حد ما	٧	٠,٦٢	٢,٠٧	١٥,٧	٦١,٧	٢٣٥	٢٢,٦	٨٦	زيادة أعداد الأسر (بمستقل الأبناء بعد الزواج).	٥
أوافق إلى حد ما	٦	٠,٦٠	٢,٢٩	٧,٩	٥٥,٤	٢١١	٣٦,٧	١٤٠	تزايد أعداد السكان.	٦
أوافق إلى حد ما	٨	٠,٥٣	١,٩١	١٨,٦	٧١,٤	٢٧٢	١٠,٠	٣٨	صغير حجم الأسرة السعودية.	٧
أوافق إلى حد ما	٩	٠,٨٤	١,٧٥	٥٠,٩	١٩٤	٨٨	٢٦,٠	٩٩	انخفاض مستوى الدخل.	٨
أوافق	٣	٠,٤٥	٢,٨٣	٣,١	١١,٠	٤٢	٨٥,٨	٣٢٧	تزايد الطلب على الإسكان.	٩
أوافق	٢	٠,٤٣	٢,٨٥	٢,٩	٩,٧	٣٧	٨٧,٤	٢٣٣	النمو العمراني السريع.	١٠
أوافق		٠,٢٦	٢,٣٥						المتوسط الحسابي العام	

من (١) إلى (١,٦٦) = بدرجة لا أوافق، ومن (١,٦٧) إلى (٢,٣٣) = بدرجة أوافق إلى حد ما، ومن (٢,٣٤) إلى (٣,٠٠) = بدرجة أوافق. ك = تكرر أفراد العينة.

بالنظر إلى الجدول (٩)؛ يتضح أن (ارتفاع أسعار الأراضي) قد احتل المرتبة الأولى من حيث درجة الموافقة، بنسبة بلغت (٩٢,٤٪)، وهي النسبة الأعلى، وبلغ متوسطها (٢,٩١)؛ مما يُشير إلى أن أفراد عينة الدراسة موافقون تمامًا على أن ارتفاع أسعار الأراضي من أهم العوامل المُسببة لتجزئة الأراضي السكنية، ويُعزى ذلك إلى ارتفاع أسعار الأراضي خلال السنوات الماضية؛ بسبب عدة عوامل أسهمت في الارتفاع.

بينما حصل (النمو العمراني السريع) على المرتبة الثانية، من حيث درجة الموافقة عليها، بمتوسط حسابي (٢,٨٥)؛ ويُشير إلى أن أفراد عينة الدراسة موافقون تمامًا على أنه من أهم العوامل المُسببة لتجزئة الأراضي السكنية، ويُعزى ذلك إلى النمو العمراني السريع الذي شهدته مدينة الرياض، وزيادة أعداد السكان، والطلب على الإسكان.

في حين جاء (تزايد الطلب على الإسكان) بالمرتبة الثالثة، من حيث درجة الموافقة عليها، بمتوسط حسابي (٢,٨٣)، ويُشير إلى أنهم موافقون تمامًا، وجاء (انخفاض مستوى الدخل) في المرتبة قبل الأخيرة، من حيث درجة موافقة أفراد عينة الدراسة، بمتوسط قدره (١,٧٥)؛ مما يُشير إلى أنهم "موافقون إلى حد ما". بينما حصل (توفير في تكاليف الإنشاء والبناء والصيانة) على المرتبة الأخيرة من حيث درجة الموافقة، بنسبة بلغت (٢٣,٩٪)، وبمتوسط قدره (١,٦٨)؛ مما يُشير إلى أنهم "موافقون إلى حد ما على أن التوفير في تكاليف الإنشاء والبناء والصيانة؛ من العوامل المُسببة لتجزئة الأراضي السكنية، وربما يعود ذلك إلى تفاوت الأسعار الخاصة بالمواد والأيدي العاملة من فترة الأخرى.

### المظاهر الإيجابية لتجزئة الأراضي السكنية من وجهة نظر السكان:

يُنَاقش هذا المحور المظاهر الإيجابية لتجزئة الأراضي السكنية من وجهة نظر السكان، ويتبين من الجدول (١٠) التفاوت في موافقة أفراد عينة الدراسة حول المظاهر الإيجابية لتجزئة الأراضي السكنية، حيث تراوحت متوسطات موافقتهم ما بين (٢,٨٣ إلى ١,٣٣)؛ مما يوضّح التباين في وجهات النظر، وقد بلغ المتوسط الكلي لاستجابات أفراد عينة الدراسة نحو هذا المحور (٢,٣١)، بانحراف معياري (٠,٢٩)، وبناء على ذلك يُستنتج أنهم كانوا "موافقين إلى حد ما" على المظاهر الإيجابية لتجزئة الأراضي السكنية، وفيما يلي ترتيب المظاهر الإيجابية لتجزئة الأراضي السكنية تنازلياً حسب متوسطات الموافقة عليها كما يأتي:

جاء (زيادة المعروض من الأراضي السكنية) بالمرتبة الأولى، من حيث موافقة أفراد عينة الدراسة بدرجة (أوافق)، بنسبة بلغت (٨٥,٦٪)، وهم النسبة الأعلى، بمتوسط (٢,٨٣)، وانحراف معياري (٠,٤٣)؛ مما يُشير إلى أن أفراد العينة موافقون تمامًا، ويُعزى ذلك إلى شحّ الأراضي المعروضة داخل المدينة وارتفاع أسعارها.



جدول (١٠) : المظاهر الإيجابية لتجزئة الأراضي السكنية من وجهة نظر السكان.

م	الفقرات	درجة الموافقة					
		لا أوافق		أوافق إلى حد ما		أوافق	
		%	ك	%	ك	%	ك
١	زيادة المعروض من الأراضي السكنية.	٢,٤	٩	١٢,١	٤٦	٨٥,٦	٣٢٦
٢	توفر مساحات متنوعة من الأراضي السكنية.	٥,٢	٢٠	١٠,٢	٣٩	٨٤,٥	٣٢٢
٣	أقل تكلفة في القيمة الإجمالية عند الشراء.	٢,٨	٢٦	١٦,٣	٦٢	٧٦,٩	٢٩٣
٤	انخفاض كافة البناء والإنشاء والصيانة.	١,٦٤	٢٢١	٢٠,٢	٧٧	٢١,٨	٨٣
٥	زيادة التفاعل والترابط الاجتماعي بين السكان.	٧٦,٩	٢٩٣	١٣,٤	٥١	٩,٧	٣٧
٦	تساعد على تقليل تكلفة الأثاث والمعملة المنزلية الراقية.	١,٠	١٠	٠,٦٤	١,٣٣	١٧,١	٦٥
٧	تسهل في تحريك سوق العقار.	١,٥١	٢٥٢	١٦,٨	٦٤	١٧,١	٦٥
٨	تسهل في الحد من توسع المدينة أفقياً.	٢,٧٢	٢٤	١٥,٥	٥٩	٧٨,٢	٢٩٨
٩	سهولة وسرعة التملك.	٢,٦٥	٣٤	١٧,٣	٦٦	٧٣,٨	٢٨١
١٠	تسهل في توفير وحدات سكنية.	٢,٦٥	٢٣	٢٢,٦	٨٦	٧١,٤	٢٧٢
		٢,٢٧	٥,٨	٢٢	٦١,٩	٢٣٦	٣٢,٣
		٢,٣١	٠,٢٩				١٢٣
							المتوسط الحسابي العام

من (١) إلى ١,٦٦ = بدرجة لا أوافق، ومن (١٧,١) إلى ٢,٣٣ = بدرجة أوافق إلى حد ما، ومن (٢,٣٤) إلى ٣,٠٠ = بدرجة أوافق. ك = تكرار أفراد العينة.

بينما جاء (توفّر مساحات متنوّعة من الأراضي السكنية) في المرتبة الثانية من حيث موافقة أفراد عينة الدراسة بدرجة (أوافق)، بمتوسط حسابي (٢,٧٩)، وانحراف معياري (٠,٥٢)؛ مما يُشير إلى أنهم موافقون تمامًا على أنها تُسهم في توافر مساحات متنوّعة من الأراضي لجميع فئات السكان، وحسب احتياجاتهم وقوتهم الشرائية.

ويليه بالمرتبة الثالثة (تُسهم في تحريك سوق العقار)، من حيث موافقة أفراد عينة الدراسة بدرجة (أوافق)، بمتوسط حسابي (٢,٧٢)، وانحراف معياري (٠,٥٧)؛ مما يُشير إلى أنهم موافقون تمامًا على أنها تُسهم في تحريك سوق العقار بالبيع والشراء، كما جاء (تُسهم في توفّر وحدات سكنية) في المرتبة السابعة بدرجة (أوافق إلى حدّ ما)، بمتوسط حسابي (٢,٢٧)، وانحراف معياري (٠,٥٦).

في حين جاء (تساعد على تقليل تكلفة الأثاث والعمالة المنزلية الوافدة) بالمرتبة قبل الأخيرة، من حيث موافقة أفراد عينة الدراسة بدرجة (لا أوافق)، بمتوسط حسابي (١,٥١)، وانحراف معياري (٠,٧٧).

وجاء (زيادة التفاعل والترابط الاجتماعي) بالمرتبة الأخيرة، من حيث موافقة أفراد عينة الدراسة بدرجة (لا أوافق)، بنسبة بلغت (٩,٧٪)، وبمتوسط حسابي (١,٣٣)، وانحراف معياري (٠,٦٤)؛ مما يُشير إلى أن أفراد عينة الدراسة غير موافقين تمامًا على أنها تُسهم في زيادة التفاعل والترابط الاجتماعي بين السكان.

**الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب العمرانية والاجتماعية والخدمات من وجهة نظر السكان:**

**الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الخدمات:**

يتبيّن من الجدول (١١) أن المتوسطات الحسابية لاستجابات أفراد عينة الدراسة حول الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الخدمات؛ قد تراوحت بين (١,٦٠ و ٢,٨٤)؛ مما يدلّ على أن أفراد عينة الدراسة يرون أن تجزئة الأراضي السكنية لها تأثير قوي في بعض الخدمات، وضعيف في بعضها الآخر، وقد بلغ المتوسط الكلي لاستجاباتهم نحو هذا المحور (٢,٤٨)، بانحراف معياري مقداره (٠,٢٤)، وتُشير إلى درجة تأثير قوي؛ وبناء على ذلك يُستنتج أنهم يرون أن تجزئة الأراضي السكنية لها آثار سلبية في الخدمات، حيث جاء ترتيب الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الخدمات من وجهة نظر السكان تنازليًا، كما يلي:

جدول (١١) : الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الخدمات.

درجة التأثير	الترتيب	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	درجة التأثير						الفقرات	م
				ضعيف		متوسط		قوي			
				%	ك	%	ك	%	ك		
قوي	٢	٠,٤٤٤	٢,٨٠	١,٦	٦	١٧,١	٦٥	٨١,٤	٣١٠	الضغط على الخدمات: البنية التحتية، والتعليمية، والصحية، والترفيهية، والتجارية.	١
قوي	٣	٠,٤٥	٢,٧٨	١,٦	٦	١٨,٩	٧٢	٧٩,٥	٣٠٣	الضغط على البنية التحتية والمرافق العامة.	٢
متوسط	٥	٠,٥٨	٢,١١	١١,٥	٤٤	٦٥,٦	٢٥٠	٢٢,٨	٨٧	التنوّع في البنية السكنية من حيث جمالية الحي، والتلوث البصري والضوضائي.	٣
ضعيف	٦	٠,٨٠	١,٦٠	٦٠,١	٢٢٩	٢٠,٢	٧٧	١٩,٧	٧٥	انخفاض مستوى النظافة، وزيادة كمية القمامات البالية.	٤
قوي	٤	٠,٥٠	٢,٧٤	٢,٩	١١	٢٠,٥	٧٨	٧٦,٦	٢٩٢	قلة مواقف السيارات، وضيق الشوارع داخل الحي.	٥
قوي	١	٠,٣٩	٢,٨٤	١,٠	٤	١٣,٩	٥٣	٨٥,٠	٣٢٤	تزايد حركة النقل والمواصلات والضغط على الطرق داخل الحي.	٦
قوي		٠,٢٤	٢,٤٨								

المتوسط الحسابي العام

من (١) إلى (١,٦٦) = ضعيف، ومن (١,٦٧) إلى (٢,٣٣) = متوسط، ومن (٢,٣٤) إلى (٣,٠٠) = قوي. ك = تكرار أفراد العينة.

احتل (تزايد حركة النقل والمواصلات والضغط على الطرق داخل الحي) المرتبة الأولى من حيث درجة التأثير بدرجة قوية، وبمتوسط حسابي (٢,٨٤)؛ مما يُشير إلى أنها من أهم الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الخدمات، وقد يُعزى ذلك إلى الكثافة السكانية المرتفعة داخل الحي. بينما جاء (الضغط على الخدمات: الدينية، والتعليمية، والصحية، والترفيهية، والتجارية) في المرتبة الثانية، بدرجة تأثير قوية، بمتوسط حسابي (٢,٨٠)؛ ويؤكد هذا أن لها آثاراً سلبية في الخدمات داخل الحي بشكل عام.

وجاء (التشوه في البيئة السكنية من حيث جمالية الحي، والتلوث البصري والضوضائي) في المرتبة قبل الأخيرة، من حيث درجة تأثيره بدرجة متوسطة، وبمتوسط حسابي (٢,١١)؛ الأمر الذي يدلّ على أن لها تأثيراً متوسطاً في الخدمات. بينما جاء (انخفاض مستوى النظافة، وزيادة كمية النفايات البلدية) في المرتبة الأخيرة، بدرجة تأثير ضعيفة، وبمتوسط حسابي قدره (١,٦٠)؛ مما يؤكد أن تجزئة الأراضي السكنية لا تؤثر بشكل كبير في مستوى النظافة وكمية النفايات، ويعود ذلك إلى جهود البلدية المبذولة في الاهتمام بمستوى النظافة مع الرقابة المستمرة، وارتفاع نسبة الوعي لدى السكان بأهمية المحافظة على النظافة.

#### الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب العمرانية:

يتضح من التحليل الإحصائي للجدول (١٢)؛ أن المتوسطات الحسابية لاستجابات أفراد عينة الدراسة حول الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب العمرانية؛ تراوحت بين (١,٦٥ و ٢,٨٦)؛ مما يدلّ على أنهم يرون أن تجزئة الأراضي السكنية لها تأثير قوي في الجوانب العمرانية، وضعيف في بعضها الآخر. وقد بلغ المتوسط الكلي لاستجابات أفراد عينة الدراسة نحو هذا المحور (٢,٥٠)، بانحراف معياري مقداره (٠,٢٣)، وتُشير إلى درجة تأثير قوي؛ وبناء على ذلك يُستنتج أنهم يرون أن لها آثاراً سلبية قوية في الجوانب العمرانية. وقد جاء ترتيب الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب العمرانية من وجهة نظر السكان تنازلياً، كما يلي:

جاء (صغر مساحة الأرض) في المرتبة الأولى من حيث درجة تأثيره بدرجة قوية، وبلغ متوسطها (٢,٨٦)؛ ويؤكد هذا أن تجزئة الأراضي السكنية تُؤثر سلباً في مساحات الأراضي داخل الحي؛ إذ تُصبح معظم الأراضي ذات مساحات صغيرة، والتي تتعكس سلبياً على السكان والإسكان من حيث الخصائص العامة والخاصة داخل المخطّط.

جدول (١٢) : الأثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب العمرانية.

درجة التأثير	الترتيب	الاحتراف المعياري	المتوسط الحسابي	درجة التأثير						الفقرات	
				ضعيف		متوسط		قوي			
				%	ك	%	ك	%	ك		
قوي	٤	٠,٤٦	٢,٧٦	١,٦	٦	٢٠,٧	٧٩	٧٧,٧	٢٩٦	١	تغير الخصائص العمرانية للقطع السكنية.
قوي	٣	٠,٤٦	٢,٧٧	١,٨	٧	١٩,٢	٧٣	٧٩,٠	٣٠١	٢	تغير الخصائص العمرانية للحي السكني.
قوي	١	٠,٣٨	٢,٨٦	١,٣	٥	١١,٠	٤٢	٨٧,٧	٣٣٤	٣	صغر مساحة الأرض.
قوي	٢	٠,٤٥	٢,٨٣	٣,١	١٢	١٠,٨	٤١	٨٦,١	٣٢٨	٤	ارتفاع الكثافة البنائية
متوسط	٧	٠,٦٤	٢,١٥	١٣,٩	٥٣	٥٧,٥	٢١٩	٢٨,٦	١٠٩	٥	قلة الفضاءات الخارجية والمساحات الخضراء في المسكن.
قوي	٥	٠,٥٧	٢,٧٥	٦,٦	٢٥	١٢,٣	٤٧	٨١,١	٣٠٩	٦	ارتفاع الكثافة السكنية.
ضعيف	٨	٠,٨٢	١,٦٥	٥٧,٠	٢١٧	٢١,٣	٨١	٢١,٨	٨٣	٧	ارتفاع نسبة مخالفات البناء للأظمة.
متوسط	٦	٠,٥٨	٢,٢١	٨,٤	٣٢	٦١,٩	٢٣٦	٢٩,٧	١١٣	٨	لا تعطيك حرية وخيارات متعددة في تصميم المنزل وتفصيله.
قوي		٠,٢٣	٢,٥٠								المتوسط الحسابي العام

من ١ إلى ١,٦٦ = ضعيف، من ١,٦٧ إلى ٢,٣٣ = متوسط، من ٢,٣٤ إلى ٣,٠٠ = قوي. ك = تكرار أفرام العينة.

بينما جاء (ارتفاع الكثافة البنائية) في المرتبة الثانية، بدرجة تأثير قوية، ومتوسط حسابي (٢,٨٣)؛ ويؤكد هذا أن لها أثراً سلبياً في ارتفاع الكثافة البنائية داخل الحي، وانعكاس ذلك على البيئة السكنية وجودة الحياة والآثار السلبية الأخرى المتعلقة بها.

وجاء (قلة الفضاءات الخارجية والمساحات الخضراء في المسكن) في المرتبة قبل الأخيرة، من حيث درجة تأثيره بدرجة متوسطة، بمتوسط حسابي (٢,١٥)؛ مما يدلّ على أن لها تأثيراً متوسطاً في الجوانب العمرانية. بينما جاء ارتفاع (نسبة مخالفات البناء للأنظمة) في المرتبة الأخيرة، بدرجة تأثير ضعيفة، وبمتوسط حسابي قدره (١,٦٥)؛ مما يؤكد أن لها تأثيراً ضعيفاً في الجوانب العمرانية، ويُعزى ذلك إلى تطبيق الأنظمة والاشتراطات، والمتابعة المستمرة من الجهات ذات الاختصاص.

#### الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب الاجتماعية:

يتبين من التحليل الإحصائي للجدول (١٣)؛ أن المتوسطات الحسابية لاستجابات أفراد عينة الدراسة حول الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب الاجتماعية؛ تراوحت بين (١,٦٥ و ٢,٨٦)؛ مما يدلّ على أنهم يرون أن تجزئة الأراضي السكنية لها تأثير قوي في بعض الجوانب الاجتماعية، وضعيف في بعضها الآخر. وقد بلغ المتوسط الكلي لاستجاباتهم نحو هذا المحور (٢,١٠)، بانحراف معياري مقداره (٠,٣٦)، وتُشير إلى درجة تأثير متوسط؛ وبناء على ذلك يرون أن تجزئة الأراضي السكنية لها آثار سلبية متوسطة في الجوانب الاجتماعية، وجاء ترتيبها تنازلياً كما يلي:

جاء (ضعف مستوى الهدوء والراحة) في المرتبة الأولى من حيث درجة تأثير قوية بلغ متوسطها (٢,٧١)؛ ويؤكد هذا أنها تُؤثر سلباً في ضعف مستوى الهدوء والراحة، وقد يعود ذلك إلى ارتفاع الكثافة السكانية، وتزايد حركة النقل والمواصلات داخل الحي.

بينما جاء (ضعف مستوى الخصوصية) في المرتبة الثانية، بدرجة تأثير قوية، بمتوسط حسابي (٢,٦٨)؛ ويؤكد هذا أن لها أثراً سلبياً في مستوى الخصوصية؛ بسبب ارتفاع الكثافة البنائية والسكانية، وتقارب المباني وإطلاقات النوافذ. وجاء (ارتفاع معدل الجريمة) في المرتبة الأخيرة، بدرجة تأثير ضعيفة، وبمتوسط حسابي قدره (١,٤٠)؛ مما يؤكد أن تأثيرها ضعيفاً في الجوانب الاجتماعية، ويعود هذا إلى الأمن الذي نعيشه في جميع أنحاء المملكة العربية السعودية، وارتفاع وعي المجتمع.

جدول (١٣) : الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب الاجتماعية.

درجة التأثير	الترتيب	الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	درجة التأثير				الفقرات	م		
				ضعيف		متوسط				قوي	
				%	ك	%	ك			%	ك
قوي	٣	٠,٧٧	١,٦٧	٥١,٤	١٩٦	٢٩,٩	١١٤	١٨,٦	٧١	١	زيادة الضغوط النفسية والتوتر.
قوي	٢	٠,٦٠	٢,٦٨	٧,١	٢٧	١٧,٨	٦٨	٧٥,١	٢٨٢	٢	ضعف مستوى الخصوصية.
قوي	١	٠,٥٥	٢,٧١	٤,٧	١٨	١٩,٤	٧٤	٧٥,٩	٢٨٩	٣	ضعف مستوى الهدوء والراحة.
ضعيف	٥	٠,٧٤	١,٤٢	٦٨,٨	٢٢٢	١٦,٠	٦١	١٥,٢	٥٨	٤	تزايد المشكلات الاجتماعية.
ضعيف	٦	٠,٧٠	١,٤٠	٧٢,٤	٢٧٦	١٥,٠	٥٧	١٢,٦	٤٨	٥	ارتفاع معدل الجريمة.
قوي	٤	٠,٦٠	٢,٦٢	٦,٨	٢٦	٢٠,٥	٧٨	٧٢,٧	٢٧٧	٦	عدم إقبال حاجات الإنسان: النفسية والاجتماعية والأسرية والإسكانية.
متوسط		٠,٣٦	٢,١٠								

المتوسط الحسابي العام

من (١) إلى (١,٦٦) = ضعيف، ومن (١,٦٧) إلى (٢,٣٣) = متوسط، ومن (٢,٣٤) إلى (٣,٠٠) = قوي. ك = تكرر أرقام العينة.

**نتائج الدراسة وتوصياتها:**

خلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات على النحو الآتي:

**(١) نتائج الدراسة:**

- أن إجمالي مساحة الأراضي السكنية المُجزّأة يُقدَّر بنحو (١٠,١) كيلو مترات مربعة تقريباً، بما يُعادل نحو ٣٣,٧٪ من جملة مساحة الأراضي السكنية في الحي.
- أن الأراضي السكنية المُجزّأة تنتشر بشكل كبير في الجزء الجنوبي، والجنوبي الشرقي، والشرقي، والغربي، والجنوب الغربي من الحي، ويبلغ عددها قبل التجزئة نحو (٢١٣٣) قطعة، وأصبح عددها بعد عملية التجزئة نحو (١٢١٧٢) قطعة؛ حيث تضاعف عددها حوالي ست مرات تقريباً، وتُشكّل نسبة مقدارها ٥٢,٧٪ من إجمالي عدد الأراضي السكنية في حي الرمال.
- كشفت الدراسة عن العوامل المُسبِّبة لتجزئة الأراضي السكنية، حيث جاء ارتفاع أسعار الأراضي في المرتبة الأولى، ثم جاء النمو العمراني السريع بالمرتبة الثانية.
- أوضحت الدراسة المظاهر الإيجابية لتجزئة الأراضي السكنية، وجاء في المرتبة الأولى زيادة المعروض من الأراضي السكنية، ثم توافر مساحات متنوّعة من الأراضي.
- بيّنت الدراسة الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الخدمات؛ إذ جاء في المرتبة الأولى تزايد حركة النقل والمواصلات والضغط على الطرق داخل الحي، ثم يليها الضغط على الخدمات الدينية والتعليمية والصحية والترفيهية والتجارية.
- تبيّن من الدراسة الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب العمرانية التي لها تأثير قوي، وجاء صغر مساحة الأرض في المرتبة الأولى، ثم يليها ارتفاع الكثافة البنائية.
- كشفت الدراسة عن الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب الاجتماعية التي لها تأثير قوي؛ إذ جاء ضعف مستوى الهدوء والراحة في المرتبة الأولى، ويليه ضعف مستوى الخصوصية.

**(٢) التوصيات:**

- بناء على ما تقدّم من نتائج للدراسة؛ فإنها تقدّم عددًا من التوصيات، أهمها:
- إعادة النظر في ضوابط عملية تجزئة الأراضي داخل المُخطّطات العمرانية؛ لما لها من آثار سلبية في الخدمات والجوانب العمرانية والاجتماعية، وانعكاسات على البيئة السكنية وجودة الحياة داخلها، وفي الإسكان بشكل عام.



- إجراء المزيد من الدراسات من ذوي الاختصاص وصانعي القرار لحلّ المشكلات الحالية بعملية تجزئة الأراضي داخل المخططات العمرانية، وإيجاد الحلول المناسبة لها.
- الأخذ في الحسبان عند تقسيم الأراضي والمخططات العمرانية تباين مساحات قطع الأراضي السكنية داخل المخططات؛ حتى توفر مساحات متنوّعة من الأراضي السكنية، مع مراعاة المتغيرات الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية، واحتياجات السكان من فترة إلى أخرى، ولا يكون هناك حاجة لعملية تجزئة الأراضي.

## الملحق

## الاستبانة

المحور الأول - العوامل المُسبِّبة لتجزئة الأراضي السكنية من وجهة نظر السكان:

ما المظاهر الإيجابية لتجزئة الأراضي السكنية؟			
المظاهر	أوافق	أوافق إلى حدّ ما	لا أوافق
زيادة المعروض من الأراضي السكنية.			
توفّر مساحات متنوّعة من الأراضي السكنية.			
أقلّ تكلفة في القيمة الإجمالية عند الشراء.			
انخفاض كلفة البناء والإنشاء والصيانة.			
زيادة التفاعل والترابط الاجتماعي بين السكان.			
تساعد على تقليل تكلفة الأثاث والعمالة المنزلية الوافدة.			
تُسهم في تحريك سوق العقار.			
تُسهم في الحدّ من توسع المدينة أفقيًا.			
سهولة وسرعة التملك.			
تُسهم في توفّر وحدات سكنية.			
أخرى تُذكر			

المحور الثاني - المظاهر الإيجابية لتجزئة الأراضي السكنية من وجهة نظر السكان:

ما العوامل المُسبِّبة لتجزئة الأراضي السكنية؟			
العوامل	أوافق	أوافق إلى حدّ ما	لا أوافق
ارتفاع أسعار الأراضي.			
تزايد الرغبة في تملك الأراضي السكنية الصغيرة.			
توفير في تكاليف الإنشاء والبناء والصيانة.			
ارتفاع الفوائد في قطاع التمويل العقاري.			
زيادة أعداد الأسر (باستقلال الأبناء بعد الزواج).			
تزايد أعداد السكان.			
صغر حجم الأسرة السعودية.			
انخفاض مستوى الدخل			
تزايد الطلب على الإسكان.			
النمو العمراني السريع.			
أخرى تُذكر			

## المحور الثالث - الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الخدمات والجوانب العمرانية والاجتماعية.

ما الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية على الخدمات ؟			
الآثار	قوي	متوسط	ضعيف
الضغط على الخدمات: الدينية، والتعليمية، والصحية، والترفيهية، والتجارية.			
الضغط على البنية التحتية والمرافق العامة.			
التشوه في البيئة السكنية من حيث جمالية الحي، والتلوث البصري والضوضائي.			
انخفاض مستوى النظافة، وزيادة كمية النفايات البلدية.			
قلة مواقف السيارات، وضيق الشوارع داخل الحي.			
تزايد حركة النقل والمواصلات والضغط على الطرق داخل الحي.			
أخرى تُذكر			

ما الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب العمرانية؟			
الآثار	قوي	متوسط	ضعيف
تغير الخصائص العمرانية للقطع السكنية.			
تغير الخصائص العمرانية للحي السكني.			
صغر مساحة الأرض.			
ارتفاع الكثافة البنائية.			
قلة الفضاءات الخارجية والمساحات الخضراء في المسكن.			
ارتفاع الكثافة السكانية.			
ارتفاع نسبة مخالفات البناء للأنظمة.			
لا تعطيك حرية وخيارات متعددة في تصميم المنزل وتفصيله.			
أخرى تُذكر			

ما الآثار السلبية لتجزئة الأراضي السكنية في الجوانب الاجتماعية؟			
الآثار	قوي	متوسط	ضعيف
زيادة الضغوط النفسية والتوتر.			
ضعف مستوى الخصوصية.			
ضعف مستوى الهدوء والراحة.			
تزايد المشكلات الاجتماعية.			
ارتفاع معدل الجريمة.			
عدم إشباع حاجات الإنسان: النفسية، والاجتماعية، والأسرية، والإسكانية.			
أخرى تُذكر			

### المراجع والمصادر

١. أمانة منطقة الرياض (١٤٤٢هـ). خرائط استخدام الأرض بحي الرمال. الرياض: الإدارة العامة للتسمية والترقيم ونظم المعلومات الجغرافية.
٢. باهامام، علي بن سالم (٢٠١١م). نماذج إسكانية تتوافق مع المتغيرات السكانية السعودية: حالة دراسة لمدينة الرياض، مجلة جامعة الملك سعود، ٢٣(٢)، ١٦١ - ١٨٤.
٣. الطائي، إيمان حسين (٢٠١٢م). كيف نحدد حجم العينة؟ (نسخة إلكترونية).  
[http://www.sustech.edu/staff\\_publications/20150830072441151.pdf](http://www.sustech.edu/staff_publications/20150830072441151.pdf)
٤. العليط، أحمد عبد الكريم (٢٠٠٤م). تطور طرق إجراءات اعتماد مخططات تقسيمات الأراضي بمدينة الرياض. مجلة جامعة الملك سعود، ١٧، ١-٥٠.
٥. مكي، محمد شوقي (٢٠٠٣م). أثر تطور أنظمة تقسيم الأراضي على النمو العمراني في المدينة المنورة. ورقة مقدمة إلى أبحاث الملتقى الثالث للجغرافيين العرب المدن الكبرى في الوطن العربي، الجمعية الجغرافية السعودية.
٦. وزارة الشؤون البلدية والقروية (١٤٣٥هـ). اللائحة التنفيذية المحدثّة لقواعد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠م. الرياض.
٧. الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض (١٤٣٧هـ). تحليل استعمالات الأراضي وخصائص المباني لمدينة الرياض. الرياض: إدارة الدراسات والبحوث.

**Residential Lands Fragmentation and its Effects  
in Residential Neighborhoods: Al-Rimal  
Neighborhood in Riyadh A Paradigm  
“Study in Urban Geography”**

**ABSTRACT**

The study aimed to deal with residential lands fragmentation in the Al-Rimal neighborhood in Riyadh in terms of: its size, causes, positive aspects, and its effects on services, urban and social aspects, and focused on field work, so a number of 381 questionnaires were distributed to residents, and the data was analyzed by SPSS and ArcGIS10 program was used In map production and data analysis to achieve the objectives of the study.

The study concluded that the total fragmented residential land area in Al-Rimal neighborhood is estimated at about (10.1) square kilometers, equivalent to about 33.7 % of the total residential land area in the neighborhood, and the number of residential land before fragmentation was about (2,133) plots, and after fragmentation about (12172) plots, which represents 52.7% of the total number of residential lands in the neighborhood, and the study revealed the factors that caused the fragmentation of residential land, which is the increasing land prices, and then the rapid urban growth. As for the positive aspects of it, the increase in the residential lands offered came first, then the availability of various areas of land, and the study showed the negative effects of it in services as the increase in transportation and pressure on the roads came first, while the negative effects on the urban aspects, the small area of the land came first and for the negative effects on social aspects, the weak level of calm and comfort came first.

The study recommended a review of land fragmentation controls within urban schemes, and taking into account, the variation in the areas of residential plots within the schemes on land and urban schemes fragmentation.

**Key Words:** Residential land fragmentation, Residential neighborhoods, land use, urban geography, Al-Rimal neighborhood, Riyadh.