

تجزئة الوحدات السكنية لحي الحبيبية (محلة 537 انموذجاً)

م. د. قادسية حسين جاسم الذهبي

وزارة التربية والتعليم – مديرية التربية الرصافة الثالثة

المستخلص :

تطرق البحث الى ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية لحي الحبيبية (محلة 537 انموذجاً) وهو حي تابع لبلدية الصدر الاولى.

اذ برزت وبشكل لافت انتشار هذه الظاهرة وتحويلها الى اقسام لوحدات سكنية ذات مساحة اصغر بعد عام 2003، فبلغت نسبة انقسام تلك الوحدات السكنية في منطقة البحث (53.1%)

وقد اتسمت تلك المعايير التي حددت من قبل المخطط العام للإسكان في العراق بانها غير منسجمة مع منطقة البحث.

ومن اهم تلك المعايير هي معايير تخص الاسرة والتي وصلت عدد افرادها البالغ (7-9) فرد بأعلى نسبة بلغت (43.9%)، ودخلها الشهري ومهن ارباب الاسر والذين كانوا اغلبهم كاسبين وبنسبة (51%)، ومعايير تخص الوحدة السكنية والمتمثلة بملكية الوحدة السكنية وعمرها الزمني ومادة البناء ونوع الوحدة وانماطها وعدد الطوابق.

وتعود اسباب الانقسام الى النمو السكاني الكبير وانخفاض المستوى المعيشي لأغلب الاسر والتي وصل دخلها الشهري الى (اقل من 250) الف دينار وحاز على اعلى نسبة بلغت (37%)، فضلاً عن اسباب اخرى تتعلق بزواج احد الابناء والتي وصلت على اعلى نسبة بلغت (28.8%) وضعف امكانيته بالاستقلال بوحدة سكنية ما يضطر للعيش مع اسرته، او ان انقسام بعض الوحدات تكون لأغراض تجارية لرفع مستوى معيشة الاسرة الى جانب ضعف الرادع الاداري وعدم المحاسبة .

ومن المناهج التي استخدمت في البحث هي منهج تحليلي وتاريخي.

الكلمات المفتاحية: الافراز السكني، ازمة السكن، تجزئة الوحدة السكنية .

Fragmentation of the residential units of Al-Habibiya neighborhood (537 examples)

M. Dr.. Qadisiyah Hussain Jassim

Ministry of Education - Directorate of Education Rusafa III

Abstract:

The research dealt with the phenomenon of the fragmentation of housing units in the Al-Habibiya neighborhood (the locality of 537 as a model), which is a neighborhood affiliated with the first municipality of Al-Sadr.

Remarkably, the spread of this phenomenon and its transformation into sections of housing units with a smaller area after 2003, the percentage of splitting of those housing units in the research area reached (53.1%)

Those criteria that were determined by the general plan for housing in Iraq were characterized as being inconsistent with the research area.

Among the most important of these criteria are the criteria related to the family, whose members reached (7-9) individuals with the highest percentage of (43.9%), its monthly income and the professions of the heads of families, most of whom were earners at a rate of (51%), and criteria for the housing unit represented by the ownership of the housing unit Its chronological age, building material, unit type and patterns, and number of floors

The reasons for the split are due to the large population growth and the low standard of living for most families, whose monthly income reached (less than 250) thousand dinars, and it achieved the highest percentage of (37%), in addition to other reasons related to the marriage of one of the sons, which reached the highest percentage of (28.8) % and the weakness of his ability to be independent in a housing unit, forcing him to live with his family, or the division of some units for commercial purposes to raise the family's standard of living, in addition to the weakness of administrative deterrence and lack of accountability

Among the approaches used in the research are an analytical and historical approach

Keywords: housing exclusion, housing crisis, housing unit fragmentation

المقدمة Introduction :

ان مشكلة السكن كانت ولا تزال مستمرة منذ القدم والى وقتنا الحالي ويرجع سبب ذلك الى الوضع الاقتصادي لاسيما ضعف المستوى المعيشي المتردي بسبب ان اغلب سكانها من ذوي الدخل المحدود والوضع الاجتماعي المتمثل بزيادة نمو السكان لدى ابناء الحي فضلا عن ذلك لم تحظ تلك المشكلة بمعالجات حقيقية وبرسم سياسة واضحة ومستنيرة من خلال رسم سياسة اسكانية شاملة وتؤدي الى تشجيع بناء المساكن او مجمعات سكنية مكتملة بجميع جوانبها من خلال اعطاء قروض ميسرة وبشروط بسيطة الا انه نلاحظ بان مشكلة السكن قد تفاقمت بشكل غير مسبق بعد سقوط النظام وبسبب التدهور الامني وعدم تطبيق القوانين اللازمة من حد تلك التجاوزات فضلا عن ذلك هو ان الحكومة قد صعبت من الامر على المواطن بشكل قوي من خلال اعطاه قروض بسيطة من صندوق الاسكان او المصرف العقاري وبشروط وفوائد عالية جدا، مما يضطر المواطن الى تجزئة المسكن بدلا من ذلك كحل جزئي ويكون مخالف للضوابط والقوانين الحكومية، مما اثر ذلك وبشكل سلبي في تشويه صورة المنطقة او ما يسمى بالتلوث البصري وادى ذلك في نهاية المطاف الى تزايد وبشكل مستمر لوجود ازمة حقيقية تعاني منها المنطقة.

1. مشكلة البحث Research problem :

- أ. منذ متى تجزءت عملية انقسام المساكن في منطقة البحث ؟
- ب. ما حجم مساحة تلك المساكن التي آلت اليها عملية التجزئة للوحدات السكنية القديمة وهل اثرت انعكاساتها على راحة الاسر ؟
- ت. ما هي اهم الاسباب الرئيسية التي تقف وراء تجزئة تلك المساكن ؟

2. فرضية البحث Research Hypothesis :

- أ. بدأت ظاهرة انتشار تقسيم الوحدات منذ القدم لكنها تزايدت بعد عام 2003.
- ب. انه من المنطق لتجزئة الوحدات السكنية فانه من البديهي ان ينعكس ذلك على مساحتها وذلك بسبب ثبات تلك المساحة امام عدد الاسر المتزايدة.
- ت. ان من اهم الاسباب الرئيسية التي ادت الى تجزئة المساكن هو سبب اقتصادي بالدرجة الاولى نتيجة انخفاض المستوى المعيشي لأغلب الاسر، كذلك لأسباب

5. منهج البحث Research Methodology :

اعتمد البحث على منهجين اساسين هما المنهج التاريخي: والذي تم من خلال التعريف بالمراحلها المورفولوجية وبخصائص المنطقة ، والمنهج الثاني هو المنهج التحليلي: والذي اعتمد بتحليل تلك البيانات بالطرق الاحصائية المبينة على اساس رسم الجداول .

المبحث الاول

تعريف بمنطقة البحث

ان تاريخ منطقة البحث هو جزء من تاريخ مدينة بغداد وان هذه المدينة لها عمقها التاريخي والذي يرجع الى اولى حضارات العالم . وصلت مساحة محلة 537 (0.65) كم²، وتحتوي على (169) مسكن ، بينما وصل عدد سكانها الى (33.674) نسمة لسنة 2021.

أولاً: خصائص المراحل المورفولوجية لحي الحبيبية :

المرحلة الاولى لمورفولوجية الحي من 1973 – 1990 :

نشا هذا الحي في بداية السبعينيات على ارض كانت أصلاً مقبرة عامة. وهي تعود إلى رجل يدعى (حبيب أبو الخنازير) كانت هوايته تربية الخنازير ومساحة القطعة كانت في الاصل (1000 م²). اما المحلات فبلغت عددها (4) وهي كل من محلة (537,535,523,525)

واتسم تصميم الوحدات السكنية في هذا النطاق بأنه من الطراز الحديث. وسكان هذا الحي هم في الغالب من سكان حي الثورة ولكن من الذين أصبحت حالتهم الاقتصادية أفضل من السابق نسبياً .

المرحلة الثانية لمورفولوجية الحي 1991 – 2021 :

كلما زاد عدد السكان ازداد الطلب على الوحدات السكنية وبالتالي فإنها تنمو بمتوالية عددية⁽¹⁾ بمعنى ان اي بناء لأي مسكن يحتاج الى مستلزمات عدة منها مواد البناء والارض والايدي العاملة والتي يجب توفيرها .

فضلاً عن ذلك عانى هذا النطاق من عمليات الفرز غير الرسمي (التجاوز). وكذلك تدني المستوى الاقتصادي لسكان هذا النطاق والوضع الاجتماعي للعائلة الذي يلزم الأبناء بالبقاء مع إباثهم كوضع اجتماعي ومعنوي مرتبط ببعضه البعض إذ بلغت مساحة الوحدات المفروزة في هذا النطاق من (51-100م²). (ولا أكثر من 200م²) وان دور هذا النطاق لا تعاني من العمر البنائي المتردي للوحدات السكنية بل من عمليات الفرز ولكن هذه الحالة ليست عامة ولكنها جزءاً من كل ولا ننفي أن النسبة الغالبة لوحدات السكنية في هذا النطاق هي ذات مستوى بنائي جيد .

ثانياً: معايير السكنية لإحطة (537):

تعرف المعايير السكنية على انها قياسات لمستوى المقبولية عند زمان ومكان معينين ، وتتباين تلك معايير بين الدول طبقاً لمستواها الاقتصادي والحضاري ، وتتغير هذه المعايير في البلد الواحد ذاته مع مرور الزمن⁽²⁾

وقد اعتمد مخطط الاسكان العام في العراق للمدة (1981- 2000) في تحديده لمعايير الحد الأدنى للوحدة السكنية (النمط الاساسي) على المواصفات الآتية⁽³⁾:

1. يشغل من أسرة واحدة.
 2. لا يزيد عدد شاغلي هذه الامكنة عن شخصين بالغين وطفل يقل عمره عن 10 سنوات.
 3. يشيد بمواد سائدة إقليمياً
 4. الحيازة المضمونة للسكن
 5. مزود بالطاقة الكهربائية وماء صالح للشرب ومجاري مرتبطة بأجهزة التصريف العامة وخاضع لمتطلبات الراحة البيئية.
 6. يتوفر له تيسيرات اجتماعية ومنظومة نقل عام.
 7. يلزم بتنفيذه القطاع العام ويكون قياسياً للإسكان الذي يعده القطاع الخاص.
- وتم استخدام مجموعة من المعايير السكنية للمحلة، وفي ما يأتي تفصيل لهذه المعايير وفق استمارة الاستبيان التي عدت لمنطقة البحث وتتمثل ب:

أولاً - معايير تتعلق بالأسر :

1. حجم الأسرة:

يقصد بحجم الأسرة هو عدد الافراد التي تشغل الوحدة السكنية، ان حجم الأسرة كان متباين فقد وجد بأن حجم الأسرة تصدر بأعلى نسبة والتي يتراوح حجمها ما بين (7- 9) افراد من مجموع العينة، وبلغت نسبتها (43.9%) انظر الجدول (1)، ثم تلاها بالمرتبة الثانية حجم الأسرة التي تتراوح من (4-6) افراد ، وبنسبة (35.7%)، مما يولد ضغطا على تلك الوحدات السكنية ولاسيما ما وجدناه من خلال البحث الميداني بأن نسبة (44.9%) من تلك الوحدات ذات مساحة صغيرة تتراوح ما بين (50م² - 100م²).

جدول (1): حجم الأسرة لإحطة (537) لسنة 2021

حجم العينة	10 فأكثر	9-7	6-4	3-1
98	17	43	35	3
%100	17.3	43.9	35.7	3.1

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021

2. عدد الأسر في المسكن للمحطة (537):

من اهم اهداف الدولة في مجال الاسكان هو توفير وحدة سكنية لكل أسرة ، لذا يعرف معدل الاشغال بأنه عدد الأسر الشاغلة في المسكن⁽⁴⁾.

ان السكن المشغول من أسرة واحدة شغلت المرتبة الاولى بنسبة (46.9%)، من المجموع الكلي للعينة كما يظهر من جدول(2) ، وهذا يرجع إلى انشطار الأسرة الواحدة ورغبته في العيش في مسكن مستقل ويكون بعيد عن الأسرة الأم والمشاكل الناجمة عنها ، فيما جاءت نسبة ثلاث واربعة اسر بنسبة متساوية والتي بلغت (19.4%).

جدول (2): عدد الأسر الساكنة بالوحدة السكنية لإحطة (537) لسنة 2021

حجم العينة	اربعة اسر فأكثر	ثلاث اسر	اسرتان	اسرة واحدة
98	19	19	14	46
%100	19.4	19.4	14.3	46.9

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021

3. مستوى دخل الأسرة :

من خلال البحث الميداني ظهر ان غالبية شاغلي الوحدات السكنية في تلك المحلة هم من ذوي الدخل الشهري المتدني لكون سكانها من أصحاب الحرف البسيطة ومن صغار الموظفين والمتقاعدين كما في الجدول(3) الذي يوضح الأسر التي يقل دخلها الشهري عن 250 الف دينار والبالغة (36) اسرة وبنسبة (37%)، اما ادنى معدل للدخل الشهري (لا كثر من مليون دينار) والبالغ نسبتها (4%) من مجموع العينة .

جدول(3): معدل الدخل الشهري(ألف دينار) للأسر في منطقة البحث لسنة 2021

حجم العينة	اكثر من مليون	751 إلى مليون	501 إلى 750	251 إلى 500	اقل من 250
98	4	14	20	24	36
%100	4	14	20	25	37

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021

4. عمل رب الاسرة :

تؤثر الاعمال التي يمارسها السكان في مستواهم الاقتصادية الأمر الذي ينعكس على المستوى الثقافي والاجتماعي، وبالتالي ينعكس على مستوى البناء المادي وغير المادي للمساكن والتي تشكل مناطق سكنية متميزة من المدينة⁽⁵⁾، من خلال جدول (4) يتبين لنا ان هناك اختلاف واضح للأعمال التي يمارسها السكان، مما ينعكس على مستوى الدخل ، إذ بلغ عدد الكسبة (أعمال حرة) لتلك المحلة (50) يشكلون نسبة (51%)، وهي اعلى نسبة من بين المهن الاخرى، وذلك بسبب عدم توفر درجات وظيفية من قبل الحكومة لهؤلاء المواطنين مما اضطر اغلبهم الى العمل في اشغال حرة للبحث عن لقمة العيش.

جدول (4): الاعمال التي يزاولها سكان المحلة لسنة 2021

حجم العينة	اخرى	متقاعد	كاسب	موظف
98	4	5	50	39
%100	4.1	5	51	39.8

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021.

ثانياً- معايير تتعلق بالوحدة السكنية وتضم ما يأتي :

1. نوع حيازة المسكن:

تعد ملكية السكن والتي قد تكون ملك او ايجار واحدة من الامور التي تمثل حالة استقرار للأسر في منطقة البحث، باعتبار ان امتلاك السكن من ضمن لائحة حقوق الانسان .

وتشير معطيات جدول (5) بأن الوحدات السكنية العائدة لأصحابها بلغت (78) وحدة سكنية شكلت أعلى نسبة لها (79.6 %) من مجموع العينة، ويرجع ذلك لارتفاع نسبة المساكن الملك لأصحابها في منطقة البحث ان الحكومة قامت بمنح أراضي سكنية ملك لذوي الشهداء وضحايا الارهاب والسجناء السياسيين .

جدول (5): نوع حيازة المساكن

ملك	ايجار	حجم العينة
78	20	98
79.6	20.4	%100

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021

2. عمر الوحدة السكنية :

تشغل اهمية هذا المعيار والذي يعبر عنه (بتأريخ انشاء الوحدة السكنية) لكثير من الدراسات الاكاديمية والتخطيطية، نتيجة ما قد يؤشره هذا التأريخ من معايير اخرى كصنف البناء ومادة البناء المستعملة، فضلا عن مدى توافر التسهيلات والمرافق في الوحدة السكنية ويؤشر ايضا قدم المنطقة السكنية ⁽⁶⁾ حدد العمر الاقتصادي للوحدة السكنية ما يقارب (60) عام ⁽⁷⁾.

وتتباين الوحدات السكنية في منطقة البحث من حيث عمرها الزمني وتأريخ تشييدها ، فمن خلال جدول (6) يوضح لنا بأن عدد المساكن المشيدة منذ عام 1971- 1990 بلغت (38) مسكن وبنسبة (38.8%) من مجموع المساكن وكانت النسبة مرتفعة جداً نتيجة لارتفاع المستوى الاجتماعي والاقتصادي لسكان المنطقة مما انعكس على ارتفاع مستوى الدخل وتحسن الوضع وعدد حالات الزواج، وكذلك مساهمة المصرف العقاري وجمعيات الاسكان التعاونية في تشييد الوحدات السكنية والوضع الصحي في منطقة

البحث والذي أسهم في زيادة نمو السكان من خلال زيادة عدد حالات الولادة مما أدى ذلك إلى الارتفاع بنسبة عدد المساكن المشيدة في تلك المدة .

جدول (6) : عمر مسكن المحلة سنة 2021

حجم العينة	2018-2011	2010-1991	1990-1971	1970-1950
98	34	19	38	7
%100	34.7	19.4	38.8	7.1

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021

3. مادة البناء :

تعد دراسة مواد البناء من ضروريات المسكن للتعرف على الطراز والشكل المعماري والعمر الزمني للوحدة السكنية وتوزيعها المكاني.

حيث يظهر من جدول (7) ان عدد المساكن المستعملة مادة الطابوق والاسمنت وصلت (86) مسكن، وبنسبة (87.8%) من مجموع العينة للمحلة، أما المساكن المشيدة بمادة طابوق والجص والبلوك بلغت (6) مسكن وبنسبة (6.1%).

يرجع نسبة تلك المساكن وارتفاعها والمستخدمه لمادة طابوق والاسمنت للجدران يعود إلى متانة هذه المواد ومقاومتها للظروف المناخية، إذ زاد استعمال هذه المواد في البناء لاسيما بعد سنة 2003 ، في حين انعكس انخفاض المستوى المعيشي لبعض الأسر بالاعتماد على مواد بناء محلية رخيصة الثمن يسهل الحصول عليها.

جدول (7) : مادة بناء للمساكن

حجم العينة	بلوك	طابوق وجص	طابوق وسمنت
98	6	6	86
%100	6.1	6.1	87.8

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021

4. مساحة الوحدة السكنية :

ان دراسة مخطط الاسكان العام في العراق حدد معدل الاشغال للغرف في مدينة بغداد (1.7) شخص/غرفة حسب نتائج احصاء 1987، ولنفس التعداد كان مؤشر اسرة/ وحدة سكنية هو (1.07) (8) .

ومن خلال البحث الميداني ظهر ان هذه المعايير لا تنطبق على منطقة البحث لأسباب عديدة من اهمها النمو السكاني السريع وتقسيم الوحدة السكنية الى عدة اقسام ما ادى الى صغر المساحة السكنية.

ومن خلال جدول (8) ظهر لنا ان مساحة الوحدة السكنية في تلك المحلة تكون في الغالب ذات المساحات الصغيرة من (51-100 م²) وبنسبة بلغت (44.9%) .

وبالتالي يظهر لنا من خلال البحث الميداني وجود اختلاف واضح في مساحة المحلة نفسها وكان احد الاسباب الرئيسية لتقسيم الوحدات السكنية الى اكثر من جزء هو (كبر المساحة) والتي جاءت بالمرتبة الثانية والتي تراوحت لا كثر من (200 م²) وبنسبة (27.6%) .

جدول (8) : حجم مساحة المسكن سنة 2021

حجم العينة	اكثر من 200 م ²	200-151 م ²	150-101 م ²	100-51 م ²	اقل من 50 م ²
98	27	10	12	44	5
%100	27.6	10.2	12.3	44.9	5

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021

5. عدد الطوابق :

تعتمد مساحة البناء وتعدد فضاءاته الوظيفية بالأساس على الوضع الاقتصادي للأسرة الذي يجعلها قادرة على استغلال قطعة الأرض وبناء عدد طوابق وفق عدد أفرادها في الحاضر والمستقبل (9) .

ويوضح جدول (9) والتي تشير معطياته الى ان أعلى نسبة للمساكن ذات الطابقين للمحلة بلغت (74.5%) من مجموع العينة. ويرجع ذلك لارتفاع عدد المساكن ذات طابقين للتطور في طرق ومواد البناء والرغبة في زيادة عدد غرف الوحدة السكنية

الواحدة بإضافة طابق للوحدة السكنية ، للتقليل من مشكلة السكن عن طريق توفير غرف إضافية، كذلك بسبب طلب الحاجة لبناء المساكن وشح الأراضي السكنية وارتفاع تكاليف البناء.

جدول (9): عدد طوابق المحلة سنة 2021

طابق واحد	طابقين	ثلاث طوابق	حجم العينة
21	73	4	98
21.4	74.5	4.1	%100

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021

6. اصناف الوحدات السكنية :

تشتمل الوحدات السكنية على اصناف متعددة، كأن تكون دار او شقة او خيمة او كوخا او دار طينية وقد يتداخل صنف الوحدة السكنية مع مادة البناء⁽¹⁰⁾. تعد الدور السكنية هي السائدة في عموم منطقة البحث، اذ بلغت نسبة أعداد الدور السكنية (70.4%) انظر الجدول (10)، وهذا يعود الى طبيعة المجتمع العراقي الذي يفضل الدار عن بقية انواع الوحدات السكنية فضلاً عن ان الدار يتمتع بتوفر الامان وخصوصية وحرية الحركة.

جدول (10): صنف مسكن المحلة سنة 2021

دور	مشمتمل	حجم العينة
69	29	98
70.4	29.6	%100

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021

المبحث الثاني

التحليل المكاني لاستمارة الاستبانة الخاصة بتجزئة المساكن للمحلة:

اتضح لنا من خلال الحركة الميدانية بأن هنالك العديد من المساكن تعرضت للانقسام من ضمن الوحدة السكنية نفسها والتي كانت بشكل اما منفصل او متصل ، فضلاً عن ذلك كان التقسيم اما بشكل قانوني يسمى (الافراز السكني) او بشكل غير قانوني اي تقسيم الوحدة السكنية .

وتم معرفة ذلك بالاستناد الى القوانين العراقية كقانون نظام الطرق والابنية رقم (44) لسنة 1935 وتعديلاته والتي حدد مساحة القطع السكنية فيها والبالغة (100) م² في المدن العراقية وتم التعديل عليها ، وكان اخر قانون عراقي هو القرار (940) في عام 1987 والذي ينص (تحدد مساحة القطعة السكنية المعاد فرزها ضمن المناطق السكنية المحددة في التصميم الاساسي للمدينة بحد ادنى (200) م² في المدن العراقية ، كما اجاز اعادة افراز قطعة الارض المشيدة عليها اكثر من وحدة سكنية بالحد الادنى المقر)⁽¹¹⁾.

وبما أن القوانين السائدة حالياً لا تسمح بإفراز قطع سكنية اقل من (200) م²، وعليه فان التقسيمات التي تتم حالياً والتي تقل مساحة القطعة فيها عن (200) م² لا يمكن تسجيلها بشكل ملك صرف وانما تسجل بما يسمى(الملك المشاع أو العقار المشاع) ويعرف (العقار المشاع) بأنه ارض أو بنيان يمتلكها اكثر من شخص وكل مالك تكون له وثيقة بجزء من العقار ، لكن يشترك كل الملاك في رقم واحد للعقار، ان الارض المشاع تكون في قسيمة واحده سند واحد ويتم عليها بناء وحدتين سكنيتين أو اكثر .
وان اغلب الوحدات السكنية المشاع لا تتناسق مع نظام البناء السائد .

1. تقسيم الوحدات السكنية للمحلة (537):

نلاحظ من خلال جدول(11) بأن نسبة التقسيم لتلك الوحدات السكنية قد بلغت اكثر من نصف حجم العينة والبالغة (53.1%) من مجموع حجم العينة.

وان سبب تقسيم تلك الوحدات السكنية تعود الى عدة عوامل ساعدت على انتشار تلك الظاهرة ومن اهمها زيادة في عدد افراد الاسر وانخفاض المستوى المعيشي ووجود اكثر من اسرة واحدة داخل وحدة سكنية ورغبة العديد من الاسر الجديدة

بالاستقلالية وانفصالها عن الام ، حيث نرى ان التقسيم في تلك المرحلة السكنية كانت اكثر من النصف ، وهذا يؤدي الى تقسيم مساحة الوحدة السكنية الى مساحة اصغر، مما يؤثر على الحالة النفسية للإنسان وشعوره الدائم بالضيق وعدم الارتياح ، فضلاً عن ذلك تأثيره على المظهر الخارجي والذي يكون بشكل مشوه.

جدول (11) انشطار المساكن للمحلة

نسبة الانشطار%	حالة المساكن		عدد المساكن (الاساس)
	منشطر	اساس	
53.1	52	46	98

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021

2. الوحدة السكنية المقسمة ونوعها:

تنقسم المساكن المقسمة الى نوعين اما متصل او منفصل، ويكون الفرق ما بين الاثنين ان الوحدة السكنية المقسمة المتصل هو جزء من وحدة سكنية تم تقسيمها بدون وجود حاجز كالجدار ، اما المساكن المنفصلة هو ما تم تقسيمه من الوحدة السكنية والذي يحتوي على فاصل بينهما ويمثل هذا الفاصل بالجدار وباب مستقل له.

يظهر في الجدول (12) بان النسبة للوحدة السكنية المتصلة والمنفصلة هي متساوية والتي بلغت (50%)، ويعود سبب ذلك هو رغبة الاهل في تواجد ابنائهم بالقرب منهم.

جدول (12): الوحدة السكنية المقسمة ونوعها

حجم العينة	منفصل	متصل
52	26	26
%100	50	50

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 20121

3. تاريخ اتقسام المسكن :

ظهر لنا من خلال جدول(13) ان انتشار ظاهرة تقسيم الوحدات السكنية كانت بعد سنة 2003 في المحلة وبنسبة (77%).

ويعود سبب ذلك الى عدم الالتزام بالقوانين فضلا عن ذلك ما مر به الشعب العراقي من الويلات والمصائب في تلك المدة كسوء الاوضاع العامة والاضطرابات الأمنية وعدم وجود استقرار سياسي واقتصادي للبلد ، وعدم استطاعت الحكومة بتوفير تخصصات مالية بتوفير قطع اراضي وتوزيعها على المواطنين والتي مازالت مستمرة الى وقتنا الحالي ، مما تضطر العائلة للحفاظ على ابنائها بالقرب منها فقامت بتقسيم الوحدة السكنية .

جدول (13): تاريخ تقسيم السكن

المجموع	بعد سنة (2003)	قبل سنة (2003)
52	40	12
%100	77	23

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021

4. عدد القطع الناتجة عن التقسيم :

تم انشطار المسكن الى عدة قطع وكما نلاحظ من جدول(14) ان عدد الوحدات السكنية ذات القطعتين كانت هي بالصدارة الاولى والتي بلغت نسبتها(65%)، بينما كانت ادنى نسبة لاربع قطع بلغت (14%) .

جدول (14): تقسيم الوحدة السكنية الى اكثر من قطعة لمنطقة البحث لسنة 2021

المجموع	اربعه قطع	ثلاث قطع	قطعتين
52	7	11	34
%100	14	21	65

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021

5. نمط اشغال الوحدة السكنية المقسمة :

عندما تقوم الاسر بتقسيم الوحدة السكنية الى اكثر من جزء فأنها تقوم بذلك لغرض اما اسكان ابنائها او لغرض الاستثمار اي فتح مشروع ما مثل فتح محل او لغرض تجاري او صناعي او لأغراض اخرى ، لأنه يؤدي الى توفر مردود مالي إضافي مما يساعد على ارتفاع المستوى المعاشي.

ويوضح جدول (15) ان تقسيم الوحدة السكنية كانت بالدرجة الاساس لسكن ابنائها بسبب زيادة في عدد افرادها وبالتالي زيادة في عدد الاسر وبنسبة بلغت (98%)، بينما جاء اشغال الوحدة السكنية المقسمة لغرض فتح محل بنسبة (2%).

جدول (15): نمط اشغال الوحدة السكنية المقسمة في منطقة البحث لسنة 2021

للسكن	تعليمي	صحي	فتح محل	تجاري	صناعي	حجم العينة
51	-	-	1	-	-	52
98	-	-	2	-	-	%100

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021

6. سبب تقسيم الوحدة السكنية :

تقسيم الوحدة السكنية لها اسباب عديدة منها إما زيادة في عدد افرادها، او قد تكون لغرض الايجار او لأجل بيعها او بسبب ان مساحة بعض الوحدات السكنية تكون كبيرة الحجم بمنطقة البحث.

وتبين لنا أن السبب الاول في حدوث التقسيم هو زواج احد الابناء وبنسبة بلغت (28.8)، ويرجع ذلك للظروف الامنية والمادية والتي لا تسمح لدى اغلب العوائل من ان يسكن الشاب المتزوج حديثا بمسكن مستقل له مما تضطر لتقسيم تلك الوحدة للعيش فيها. اما سبب ارتفاع سعر الارض بالمرتبة الثانية للمحلة بنسبة (25%) وذلك يعود لعدم قدرة الفرد على شراء ارض له لان اغلبهم هم من الكسبة وحتى الموظفين لا يستطيعون اغلبهم شراء قطعة ارض سكنية لأنها تحتاج الى تكاليف في بنائها ككلفة المواد والايدي العاملة والمستلزمات الضرورية لها، كذلك عدم مساهمة الحكومة بتوفير او توزيع قطع سكنية

بسبب تلوّثها والفساد المالي والاداري لمن هم مسؤولين عن ذلك وفشلها في وضع خطط استراتيجية لمعالجة أزمة السكن في منطقة البحث .

اما الارث فهو سبب رئيسي اخر في تقسيم وحدة سكنية الى عدة اجزاء حيث حاز على نسبة (21.1%) .

وجاء سبب الايجار بنسبة (7.7%) ، وذلك لانهم بحاجة الى مردود مالي اضافي بسبب قلة مستوى الدخل.

جدول (16): سبب التقسيم في منطقة البحث لسنة 2021

زواج احد الابناء	ارتفاع سعر الارض	الايجار	المساحة كبيرة	للبيع	الارث	حجم العينة
15	13	4	3	6	11	52
28.8	25	7.7	5.8	11.5	21.2	%100

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2021

النتائج:

ان جميع الاسباب الاجتماعية التي مثلت بزيادة عدد افراد الاسرة والتي تصدرت بأعلى حجم لها ما بين (7- 9) افراد من مجموع العينة والبالغة نسبتها (43.9%)، وزيادة في عدد الاسر وقد شغلت عدد الاسر من قبل أسرة واحدة المرتبة الاولى بأعلى نسبة (46.9%)، والتي تسببت بوجود تزامم سكني في داخل الوحدة السكنية، واسباب اقتصادية كتدني في مستوى الدخل في منطقة البحث هم من ذوي الدخل الشهري المتدني لكون سكانها من أصحاب الحرف البسيطة ومن صغار الموظفين والمتقاعدين وكان عدد الأسر التي يقل دخلها الشهري عن 250 الف دينار قد تركزت بالصدارة والبالغة (36) اسرة وبنسبة (37%)، واسباب ادارية كفشل في وضع خطة انية او مستقبلية لمعالجة أزمة السكن، او لسبب شخصي كتأجير وحدة سكنية لغرض ايجاره او بيعه او لسبب اخر او لزواج احد ابنائها، حيث اتضح لنا ان سبب حدوث التقسيم بالدرجة الاولى هو زواج احد الابناء وبنسبة بلغت (28.8)، ويرجع ذلك الى للظرف المادي والامني والتي لم تسمح لدى اغلب العوائل من ان يسكن الشاب المتزوج حديثا بمسكن مستقل له مما تضطر بتقسيم الوحدة السكنية للسكن فيه. كل تلك العوامل ساهمت مساهمة فعالة في تزايد انقسام تلك الوحدات السكنية في المحلة.

الهوامش:

1. وهاب فهد الياسري واسعد وسليم لهمود، تحليل ديمغرافي لاتجاهات ازمة السكن في محافظة النجف الاشرف، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، سنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الاسكان، 2015، ص120.
2. فراس شهيد الحجامي، العوامل المؤثرة في تحديد المعايير الإسكانية الحضرية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، معهد التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد. 2012، ص68.
3. صباح فاضل الرحماني، الاسكان تخطيط وسياسات، دار الحامد للنشر والتوزيع ، عمان، الأردن ، 2012، ص59.
4. وزارة التخطيط، دراسة العجز السكني في العراق للمدة (2005 – 2012) ، ص 2.
5. محمد صالح ربيع العجيلي ، جغرافية المدن، بغداد، دار النشر الجامعة المستنصرية، 2010 ص126.
6. فراس شهيد الحجامي، مصدر سابق، ص13.
7. سعدي محمد صالح السعدي واخرون، جغرافية الاسكان، مطابع دار الحكمة، 1990، ص135.
8. الهام خزعل ناشور، تحليل الاتجاهات ازمة السكن في محافظة البصرة، مجلة دراسات البصرة، سنة السابعة، العدد 2012، 14، ص256.
9. جاسم شعلان كريم الغزالي، البعد الجغرافي للوظيفة السكنية في مدينة الرحلة، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) ، كلية التربية، الجامعة المستنصرية، 2007، ص159.
10. فراس شهيد الحجامي، مصدر سابق، ص74.
11. سناء ساطع عباس، مؤثرات اعادة الافراز السكني، المجلة العراقية للهندسة المعمارية، العدد(22-23-24)، تشرين الاول، 2011.

المصادر

1. الحجامي ، فراس شهيد ، العوامل المؤثرة في تحديد المعايير الإسكانية الحضرية، رسالة ماجستير(غير منشورة)، معهد التخطيط الحضري والإقليمي ،جامعة بغداد.2012.
 2. الرحماني ، صباح فاضل ، الاسكان تخطيط وسياسات، دار الحامد للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، 2012.
 3. السعدي ، سعدي محمد صالح واخرون، جغرافية الاسكان، مطابع دار الحكمة، 1990.
 4. العجيلي ، محمد صالح ربيع ، جغرافية المدن، بغداد، دار النشر الجامعة المستنصرية،2010 .
 5. الغزالي ، جاسم شعلان كريم ، البعد الجغرافي للوظيفة السكنية في مدينة الرحلة، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) ، كلية التربية، الجامعة المستنصرية، 2007.
 6. الياسري ، وهاب فهد واسعد وسليم لهمود، تحليل ديمغرافي لاتجاهات ازمة السكن في محافظة النجف الاشرف، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، سنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الاسكان، 2015 .
 7. عباس ، سناء ساطع ، مؤثرات اعادة الافراز السكني ،المجلة العراقية للهندسة المعمارية، العدد(22-23-24)، تشرين الاول، 2011.
 8. ناشور ، الهام خزعل ، تحليل الاتجاهات ازمة السكن في محافظة البصرة، مجلة دراسات البصرة، سنة السابعة، العدد 2012،14.
- وزارة التخطيط ، دراسة العجز السكني في العراق للمدة (2005 – 2012) .

