

## انشطار الوحدات السكنية في بلدية الصدر الاولى حي اشبيلة (محلة 511 نموذجاً)

م. د. قادية حسين جاسم الذهبي

مديرة التربية الرصافة / 3- ونزارة التربية

الكلمات المفتاحية: السكن والمسكن، انشطار الوحدات السكنية، البلدية

الملخص:

إن انشطار الوحدات السكنية لم تكن وليد اللحظة في العاصمة بغداد، إنما هي قديمة ولكن بصورة لم تكن ظاهره للعيان ولم يكن لها تأثير ظاهر على السطح عما عليه الآن أي أصبحت تلك الظاهرة منتشرة ومتزايدة بعد عام 2003، لا سباب عدة منها النمو السكاني السريع وعدم وجود قوانين صارمه من قبل الحكومة لمحاسبة المخالفين منهم، فضلاً عن ذلك عوامل اقتصادية متمثلة بمستوى الدخل المنخفض لأغلب الأسر الساكنة والتي لا تستطيع من شراء وحدة سكنية مستقلة لابنائها.

وقد تم اختيار حي اشبيلة محلة (511) والذي يعد من ضمن احياء بلدية الصدر الاولى كعينة للبحث باعتباره من الاحياء التي تعاني من نمو سكاني سريع وهذا النمو يؤدي الى تكوين عدد من الأسر التي تحتاج الى وحدة سكنية جديدة مما يساعد ذلك الى انشطار تلك الوحدة السكنية الى أكثر من قسم.

1. السكن والمسكن: السكن أو المسكن كلمة تعني المنزل الذي يسكن فيه الانسان، كما وان كلمة المسكن والمأوى والمثوى تأتي بمعنى واحد نقول سكن يسكن سكونا اذ لبث في المكان وسكن<sup>(1)</sup> (رضا ابو حمد، 2015، ص119)، كما يرد في القواميس العربية اصل كلمة السكنى من (سكن) أي ما يسكن فيه، وسكن سكونا فيه بمعنى ارتاح فيه، وتأتي بمعنى اطمئنان ووفر، وسكن(سكنى) الدار أي اقام فيها، وتأتي المسكن بمعنى البيت والمنزل، ومنهم من يعرف المسكن على أنه منظومة مصغرة ذات جانبيين، الأول يتعلق بالإنسان الساكن فيه حيث توفر له جميع متطلباته الأساسية التي يحتاجها في حياته اليومية، إضافة الى تحقيق بعض الحاجات الإنسانية الأخرى كالخصوصية والأمان والراحة والاستقرار<sup>(2)</sup> (جمال باقر مطلق، 2017، ص8).

2. انشطار الوحدات السكنية: هو انقسام الأرض السكنية سواء كانت ضمن نطاق المدينة أو القرية الى نصفين أو أكثر من قطعة واحدة لإقامة أكثر من وحدة سكنية على مساحة الأرض السكنية نفسها سواء كان انشأوها متصلاً أم منفصلاً<sup>(3)</sup> (غانم الكلابي، 2019، ص11)، أو لغرض البيع أو لغرض الإيجار أو لغرض تجاري.

3. البلدية: تعرف البلدية كونها مؤسسة خدمية تقدم المصالح والخدمات العامة في مناطق معينة ومحددة وعلى وفق القانون ولها حق التعاقد والامتلاك ، ويمتلك وزير الداخلية حق تعيين مناطق البلديات واحداثها والغائها<sup>(4)</sup> (عبد الله حميد العتابي، 2017، ص313).  
مشكلة البحث:

أ. هل توجد فعلياً ظاهرة انشطار الوحدات السكنية في حي اشبيلة محلة (511) ؟ ومتى بدء ظهورها بشكل متزايد في منطقة البحث ؟  
ب. ما الاسباب التي تقف وراء انشطارتها ؟  
فرضية البحث:

أ. من خلال المسح الميداني وجد فعلياً انشطار للوحدات السكنية في المحلة (511) ، وبدء ظاهرة انتشارها بشكل متزايد بعد عام 2003.  
ب. يرجع سبب انشطار الوحدات السكنية الى عدة اسباب من اهمها الاسباب الاقتصادية والاجتماعية والادارية.  
هدف البحث:

ان هدف البحث هو معرفة السبب الحقيقي الذي يقف وراء انشطار الوحدات السكنية في منطقة البحث.

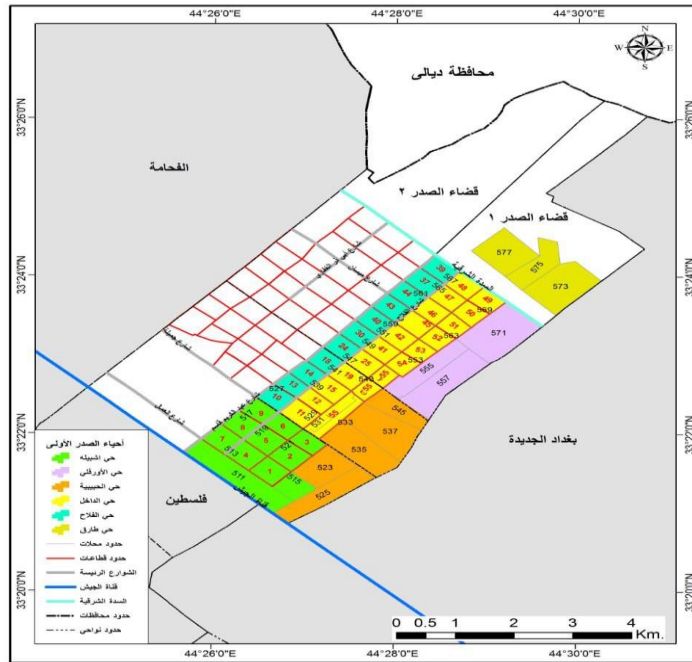
المبحث الاول: حي اشبيلة (محلة 511) وطريقة اختيار العينة:

تقع محلة 511 ضمن حي اشبيلة والذي يقع ضمن بلدية الصدر الاولى وهو يقع في القسم الشمالي الشرقي من مدينة بغداد تتحدد فلكيا من دائرة عرض  $(N 26^{\circ} 33' 49.96'')$  الى  $(N 26^{\circ} 33' 12.38'')$  ومن خط طول  $(E 41.89' 25^{\circ} 44')$  الى  $(E 56.39' 32^{\circ} 44')$ ، تمتد على شكل مستطيل من الشمال الشرقي الى الجنوب الغربي، إذ تمتد من قناة الجيش في الجنوب الغربي الى حدود محافظة ديالى في الشمال، ويحدها من الجنوب والجنوب الغربي قضاء الرصافة ويحدها قضاء الصدر الثانية من جهة الشمال والشمال الغربي انظر الى خريطة (1).

اذ بلغ عدد سكان المحلة (11896) نسمة ، وبمساحة بلغت (0.53 كم<sup>2</sup>) وبكثافة سكانية عالية بلغت ( 22.445 ) نسمة، حيث بلغ عدد الافراد كمعدل (6) فرد بأعلى نسبة

وصلت الى (57%) من مجموع حجم العينة، اي بمعنى وجود كثافة سكانية داخل الوحدة السكنية نفسها، اذ بلغت نسبة الانشطار لتلك الوحدات (63.8 %) ولأسباب عدة منها ان اغلب ساكنها هم من الكسبة والموظفين ذات الدرجات الدنيا الذين لا يتجاوز مستواهم المعيشي اقل من (500) الف دينار عراقي والبالغ بأعلى نسبة لهم (51%)، مما يسبب ذلك الى حدوث اختلال في بالتوازن بين دخل الأسرة وبين كلفة البناء فيولد عجز سكني بمنطقة البحث، وان اغلب العوائل العراقية في منطقة البحث كان الهدف من انشطار تلك الوحدة السكنية هو اما لغرض السكن اي لسكن اولادها بالقرب منها او لغرض تجاري لأضافه مردود مالي لها.

الخريطة (1) موقع حي اشبيلة ( محلة 511)



المصدر: دائرة بلدية الصدر الاولى ، خارطة بلدية الصدر1 بمقياس 50000/1 لسنة 2022.

وقد تم تحديد عينة البحث على وفق الصيغة الاتية ( \* ) :

$$n = \frac{t^2}{r^2 + \frac{1}{N}t^2}$$

اذ إن :

$n$  = حجم العينة المطلوبة

$t$  = قيمة  $t$  المجدولة التي تقابل الخطأ المسموح به  $= (1.96)^2$

$$r = \text{احتمال الخطأ} = (0.05)^2$$

$$N = \text{عدد وحدات المجتمع الاحصائي}.$$

بتطبيق المعادلة:

$$n = \frac{1.96^2}{0.05^2 + \frac{1}{7746} 1.96^2}$$

$$n = \frac{3.841}{0.0025 + 0.0000129098889749(3.841)} \\ n = 1.282$$

ونلاحظ من خلال تطبيق المعادلة لحجم العينة لمحلة (511) كانت عدد الاستثمارات الاستبانة التي ستوزع عليه هي (69) استثمار كما يوضحه جدول (1).

جدول (1) حجم العينة على مستوى الوحدات السكنية لحي اشبيلة لسنة 2022

| المحلة  | عدد الوحدات السكنية | حجم العينة ** |
|---------|---------------------|---------------|
| 511     | 418                 | 69            |
| 513     | 1737                | 288           |
| 515     | 790                 | 130           |
| 517     | 1752                | 290           |
| 519     | 1254                | 208           |
| 521     | 1795                | 297           |
| المجموع | 7746                | 1.282         |

المصدر: بالاعتماد على معادلة النسبة من حجم العينة الكلية.

(\*) سامي عزيز عباس العتي وايد عاشور الطائي، الاحصاء والنمذجة في الجغرافية، مطبعة الامارة، جامعة بغداد، 2013، ص 38.

(\*\*) حجم العينة = (عدد الوحدات السكنية لكل حي / مجموع الوحدات السكنية الكلي) × مجموع حجم العينة

المبحث الثاني: معايير الوحدات السكنية :

ان دراسة المعايير السكنية هي من المواضيع المهمة على المستوى القومي لا انها تقلل العجز السكني وتقليل العبء على الاقتصاد الوطني وعلى مستوى الافراد حيث تعمل على جعل المسكن في متناول معظم الشرائح والاسر الفقيرة خاصة وتقليل العبء على دخولهم

حيث شهدت مدينة بغداد بصورة عامة ومنطقة البحث بصورة خاصة ارتفاع في كلف الأراضي وكلف الإنشاء للوحدات السكنية مقابل محدودية الدخول للأفراد.

استخدمت عدة معايير سكنية يمكن من خلالها معرفة البناء العمراني لمنطقة البحث:  
اولاً - معايير تتعلق بالأسر وتضم :

حجم الاسرة وعدد الأسر داخل الوحدات السكنية ودخلها الشهري ، والمهنة التي يمارسها صاحب المسكن.

ثانياً- اما المعايير الوحدات السكنية تتضمن كلا من :

ملكية السكن، عمرها، مواد بنائها، مساحتها، وعدد الطوابق التي تحويها .

اولاً - معايير تتعلق بالأسر:

1. حجم الاسرة:

اظهرت الحركة الميدانية وجود تبايناً واضحاً في حجم الأسرة، فكانت اعلى نسبة لحجم الاسرة في منطقة البحث ما بين (المتوسط والكبير)، فيما جاءت ادنى نسبة لها ما بين الحجم (الصغير والكبير جداً)، اذ بلغت الاسر ذات الحجم المتوسط من ( 4- 6) فرد بأعلى نسبة بلغت (57%) من حجم العينة، فيما كان ادنى نسبة لها ذات الحجم الكبير جداً بنسبة (4%) انظر الى الجدول (2)، بسبب ان غالبية سكانها من المتمسكين بتقاليد موروثه من اجدادهم بأنجاب عدد كبير من الاطفال، مما يؤثر على انشطار الوحدة السكنية الى عدة اقسام.

ان الاهتمام ببناء اسرة صغيرة يتم العمل على افرادها من حيث بذل اقصى جهد لهم ببناء مستقبل زاهر وضامن لهم حياة افضل من غيرهم .

جدول (2): حجم الأسرة لمحلة ( 511 ) لسنة 2022

| 3-1 (حجم صغير) | 6-4 (حجم متوسط) | 9-7 (حجم كبير) | 10 فأكثر (حجم كبير جداً) | حجم العينة |
|----------------|-----------------|----------------|--------------------------|------------|
| 7              | 39              | 20             | 3                        | 69         |
| 10             | 57              | 29             | 4                        | %100       |

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2022

2. عدد الأسر الساكنة في الوحدة السكنية:

ان المنزل المشغول من أسرة واحدة قد شغل المركز الاول بنسبة (48%)، من المجموع الكلي للعينة كما يظهر بجدول(3)، وهذا يرجع إلى انشطار الأسرة الواحدة ورغبته في العيش في مسكن مستقل ويكون بعيد عن الأسرة الأم والمشاكل الناجمة عنها ، فيما جاءت نسبة اربعة اسر بنسبة ادنى والتي بلغت ( 12%).

## جدول (3): عدد الأسر الساكنة بالوحدة السكنية لمحلة ( 511 ) لسنة 2022

| عدد الاسر | اسرة واحدة | اسرتان | ثلاث اسر | اربعة اسر فأكثر | حجم العينة |
|-----------|------------|--------|----------|-----------------|------------|
| 33        | 13         | 15     | 8        | 69              |            |
| 48        | 19         | 21     | 12       | %100            |            |
| النسبة    |            |        |          |                 |            |

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2022

## 3. مستوى دخل الأسرة :

يعد الدخل الشهري احد العوامل الاقتصادية التي لها تأثير مباشر في تأزم مشكلة السكن وذلك كون مستوى الدخل الشهري اذا كان متدني فإنه سيصبح من الصعوبة الحصول على وحدة سكنية مستقلة مما يؤدي ذلك لانشطارتك الوحدة السكنية، بينما اذا كان مستوى دخل الأسرة الشهري كبير عندها ستكون الوحدة السكنية التي تشغلها أفضل من الجانب المساحي والعمراني.

فقد نلاحظ ان جدول (4) تكون فيه عدد الأسر التي يصل دخلها الشهري من (501-750) هي اعلى نسبة بمنطقة البحث والبالغة (45%)، ثم تليها بالمركز الثاني الاسر ذات الدخل الذي يصل من (751- مليون) ونسبة (30%) وذلك بسبب ان اغلب افرادها هم من التجار والمقاولين، فضلاً عن ارتفاع هذه النسبة ارتبطت بارتفاع نسبة الموظفين في الحي والتي بلغت (36%)، فأثر ذلك على زيادة في مستوى دخلها الشهري.

جدول(4): نسبة الاسر ذات الدخل الشهري(ألف دينار) في منطقة البحث لسنة

2022

| مستوى الدخل | اقل من 250 الف | 251 إلى 500 الف | 501 إلى 750 الف | 751 الف إلى مليون | اكثر من مليون دينار | حجم العينة |
|-------------|----------------|-----------------|-----------------|-------------------|---------------------|------------|
| 2           | 12             | 31              | 21              | 3                 | 69                  |            |
| النسبة      | 3              | 17              | 45              | 30                | 4                   | 100        |

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2022

## 4. مهنة رب الأسرة :

تؤثر المهنة التي يزاولها السكان في مستوياتهم الاقتصادية الأمر الذي ينعكس على المستويات الثقافية والاجتماعية ايضاً ، ومن ثم ينعكس على مستويات البناء المادية وغير المادية للمحلات السكنية التي تشكل مناطق سكنية متميزة من المدينة<sup>(5)</sup> (محمد صالح ربيع، 2010، ص126).

ومن خلال البحث الميداني وجد اختلاف واضح للمهنة سكان المحلة. فقد نلاحظ من خلال الجدول (5) ان مهنة الموظفين تأتي بالمرتبة الاولى على مستوى الاحياء والبالغة (25) موظفاً يشكلون نسبة بلغت (36%) من مجموع أرباب الأسر، وذلك لرغبة السكان للحصول على وظيفة تحسن مستواهم المعيشي مما ينعكس ذلك على تحسين وضعهم الاقتصادي.

ثم تلتها بمستوى ثاني مهنة كاسب اذ بلغت (20) كاسب بنسبة (29%) يعود ذلك لعدم توفر الدرجات الوظيفية من قبل الدولة لهؤلاء المواطنين فأدى ذلك الامر الى اضطرار العمل في الاشغال الحرة .

اما مهنة المتقاعد فقد بلغ عدد(15) متقاعد وبنسبة وصلت الى (22%)، فيما بلغ عدد العاملين بالمهن الأخرى والتي يقصد بها هم أصحاب العقارات والطلاب والعاملين بأعمال حرة والحاصلين على رواتب شبكة الرعاية الاجتماعية عدد (9) شخصاً من مجموع أرباب الأسر وبنسبة(13%) وهي ادنى نسبة في منطقة البحث .

وتعد المهنة سببا رئيسا في ظهور الانشطار بشكل كبير بسبب عدم قدرة الاهالي على الحصول على شراء ارض سكنية مستقلة بهم وذلك لانها تحتاج الى اموال طائلة ككلفة البناء وموادها وايدي عاملة واحتياجات كثيرة فيسبب ذلك بانشطار الوحدة السكنية الى اكثر من شطر.

جدول (5): الاعمال التي يزاولها سكان المحلة لسنة 2022

| موظف | كاسب | متقاعد | اخرى | حجم العينة |
|------|------|--------|------|------------|
| 25   | 20   | 15     | 9    | 69         |
| 36   | 29   | 22     | 13   | %100       |

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2022.

ثانياً- اما المعايير التي تتعلق بالوحدة السكنية وتضم ما يأتي

1. ملكية الوحدة السكنية: من الضروريات الاساسية للحكومة هو ايجاد مسكن لمواطنها وهو حق مشروع لكل مواطن يعيش في اي بلد ما لان ذلك يؤدي الى ايجاد حالة من الامن والاستقرار لكلهما.

فقد نلاحظ من جدول (6) أن حيازة المساكن العائدة لأصحابها بلغت (40) وحدة سكنية وصلت لاعلى نسبة لها (58%) من مجموع الوحدات السكنية في منطقة البحث، يرجع ارتفاع الوحدات السكنية المملوكة لأصحابها بمنطقة البحث الى ان اغلب سكانها هم

من الموظفين الذين يستطيعون شراء قطعة ارض سكنية عن طريق القروض التي يمنحها مصرف الاسكان لهم.

أما الوحدات السكنية المؤجرة في منطقة البحث بلغ عددها (29%) وحدة سكنية ونسبة بلغت (42%) وان سبب ايجار تلك الوحدات السكنية يرجع بمرود مالي للعائلة يساعدهم على متطلبات الامور المعيشية .

جدول (6): نوع حيازة المساكن

| نوع الاشغال | ملك | ايجار | حجم العينة |
|-------------|-----|-------|------------|
| العدد       | 40  | 29    | 69         |
| النسبة      | 58  | 42    | %100       |

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2022

## 2 . عمر الوحدة السكنية :

من اهم المعايير الاساسية للوحدة السكنية هو دراسة معيار(تاريخ الوحدة السكنية)، ويكون عمر الوحدة السكنية واضح الاختلاف من خلال التصميم والمظهر الخارجي وطراز البناء والمواد المستخدمة فيه،<sup>(6)</sup> (سعدي محمد صالح السعدي وآخرون، 1990، ص135).

ونلاحظ من خلال تحليل بيانات جدول (7) ان منطقة البحث شيدت مساكنها قديما خلال المدة من (1950- 1970) وهي اعلى نسبة بلغت (3%) من مجموع حجم العينة، بسبب ما قدمته جمعيات الاسكان التعاونية والمصرف العقاري في تشييدها ، فضلاً عن ذلك ما يتمتع بها سكانها من مستوى معيشي عالي فساعد ذلك في زيادة نمو سكانها والى تشجيع حالات الزواج، فأدى ذلك إلى ارتفاع في نسبة الوحدات السكنية المنشطرة لاسيما بعد عام 2011 بسبب زيادة عدد الاسر ، فحصلت على المركز الثاني من نسبة الانشطار والتي وصلت نسبتها (26%) من المجموع الكلي.

جدول (7): عمر مسكن المحلة سنة 2021

| المدة  | 1950 - 1970 | 1971 - 1990 | 1991 - 2010 | 2011 - 2018 | حجم العينة |
|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| العدد  | 22          | 15          | 14          | 18          | 69         |
| النسبة | 32          | 22          | 20          | 26          | %100       |

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2022

### 3. مادة البناء :

تميزت منطقة البحث باختلاف مواد البناء التي قد استخدمتها لبناء سقف وحداتها السكنية يرجع ذلك الى الوضع الاقتصادي والاجتماعي لسكانها ، ومن اهم مواد البناء هي الطابوق والاسمنت والجص ، وان كلفة بناء تلك الوحدات السكنية يعد عامل مؤثر واساسي في تلبية الحاجة السكنية ، نتيجة لارتباطها بالقدرة الشرائية لكثير من الاسر ، لاسيما ذوي الدخل المحدود.

امتازت منطقة البحث باستخدام مادة الخرسانة المسلحة (الاسمنت) بأعلى نسبة بلغت (78%) كما يظهر في الجدول (8) ، وإن ارتفاع تلك النسبة يعود إلى متانة تلك المواد وإمكانية إضافة طوابق أخرى لاسيما بعد ازدياد اعداد الاسر داخل الوحدة نفسها ، واغلب الاحياء الحديثة تستخدم هذه المواد في انشاء السقوف فضلاً عن ذلك يمتاز هذا الحي بارتفاع مستواهم المعيشي مما يساعد ذلك على شراء تلك المواد.

اما مادة الطابوق والجص فقد جاءت بنسبة (22%) وهي تمثل المركز الثاني بالمنطقة، لان بعض مساكنها استخدمت نفس تلك المادة في بناء السقوف لضعف الامكانية المادية لدى بعض ساكنيها.

جدول (8): مادة بناء للمساكن

| الطابوق والاسمنت | الطابوق والجص | حجم العينة |
|------------------|---------------|------------|
| 54               | 15            | 69         |
| 78               | 22            | %100       |

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2022

### 4. مساحة الوحدة السكنية :

تعد من المتغيرات المهمة والاساسية في تحديد نمط الوحدة السكنية ، فهي تختلف باختلاف المرحلة التي نمت فيها المدينة، لأسباب تتعلق في طراز المسكن وبنائه وحجم

الاسرة وغيرها، اذ يؤثر هذا التباين في خلق انماط مختلفة من الكثافات السكانية ومقدار توفير الاراضي للسكن، فضلاً عن التباين في المستوى الاقتصادي والامكانيات الاقتصادية للسكان، والاجراءات القانونية التي تتعلق بحجم الملكية<sup>(7)</sup> (رعد عبد الحسين الغريباوي، 2002، ص 82).

ومن خلال جدول(9) تبين بأن مساحة المساكن في منطقة البحث تكون في الغالب ذات المساحات (151- 200) م<sup>2</sup> وبأعلى نسبة بلغت (67%)، يرجع ذلك لازدياد حجم السكان في بمنطقة البحث سبب في انقسام المساحات المخصصة للوحدات السكنية من وحدة سكنية إلى وحدتين أو أكثر، كما ان ضعف الحالة الاقتصادية لدى بعض ساكنها جعل الكثيرين يميلون الى مساحات الأرض الصغيرة ، وذلك لتقليل تكاليف البناء. فيما جاءت مساحة الوحدات السكنية لا كثر من (200 م<sup>2</sup>) نسبة (19%) من مجموع حجم العينة.

جدول (9): حجم مساحة المسكن سنة 2022

| حجم العينة | اكثر من 200 م <sup>2</sup> | 200-151 م <sup>2</sup> | 150-100 م <sup>2</sup> |
|------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
| 69         | 13                         | 46                     | 10                     |
| %100       | 19                         | 67                     | 14                     |

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2022

##### 5. عدد الطوابق :

ان صغر مساحة بعض الوحدات السكنية وكثرة عدد افرادها في المسكن الواحد والتي بلغت بأعلى نسبة لها ( 57%) من مجموع حجم العينة، وهذا واضح من خلال الجدول ( 10 ) والتي بلغت نسبتها (81%)، لان بناء الطابق الثاني يؤدي الى التقليل من مشكلة السكن عن طريق توفير غرف إضافية، فضلاً عن شحة الأراضي السكنية وارتفاع تكاليف البناء، بينما خلت منطقة البحث من الوحدات السكنية ذات الطابق الواحد. اما ادنى نسبة للوحدات السكنية ذات الطوابق الثلاث بلغت (19%) من حجم العينة، ويرجع سبب انخفاض تلك النسبة للوحدات التي تمتلك ثلاث طوابق بسبب صغر مساحتها ولجوء السكان إلى استغلال هذه المساحات الصغيرة افضل استغلال ببناء طابق ثالث.

## جدول (10): عدد طوابق المحلة سنة 2022

| عدد الطوابق | طابق واحد | طابقين | ثلاث طوابق | حجم العينة |
|-------------|-----------|--------|------------|------------|
| -           | 56        | 13     | 69         |            |
| النسبة      | -         | 81     | 19         | %100       |

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2022

## المبحث الثاني: التحليل المكاني لاستمارة الاستبانة:

ظهر لنا من خلال البحث الميداني العديد من الوحدات السكنية في منطقة البحث قد تعرضت الى الانشطار في وحداتها السكنية من ضمن الوحدة السكنية نفسها والتي كانت بشكل اما منفصل او متصل ، فضلاً عن ذلك كان الانشطار اما بشكل قانوني يسمى (الافراز السكني) او بشكل غير قانوني اي انشطار الوحدة السكنية.

وبما أن القوانين السائدة حالياً لا تسمح بإفراز قطع سكنية اقل من (200) م<sup>2</sup>، في مراكز المحافظات وعليه فان الانقسامات التي تتم حالياً والتي تقل مساحة القطعة فيها عن (200) م<sup>2</sup> لا يمكن تسجيلها بشكل ملك صرف وانما تسجل بما يسمى (الملك المشاع أو العقار المشاع) ويعرف (العقار المشاع) بأنه ارض أو بنيان يمتلكها أكثر 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 أكثر<sup>(8)</sup> (سواء ساطع عباس، ص8، 2011).

## 1. انشطار الوحدات السكنية بمنطقة البحث:

بين جدول(11) ان نسبة انشطار الوحدة السكنية بلغت نسبة عالية هي (63.8%) من اصل عدد وحدات سكنية وصلت الى (69) مسكن .

يعود انشطار الوحدات السكنية الى عوامل عديدة منها زيادة في عدد افرادها وانخفاض مستواهم المعيشي لبعض اسرها ولوجود أكثر من اسرة واحدة داخل الوحدة نفسها ورغبة بعض الاسر الجديدة بالاستقلالية ، فظهر لنا بأن الانشطار في تلك المحلة السكنية كانت أكثر من النصف ، وهذا أدى الى انشطار مساحة تلك الوحدة السكنية الى مساحات اصغر عما كانت عليه ، مما يؤدي ذلك الى تأثيرات سلبية عديدة منها على الساكن نفسه بشعوره الدائم بالضيق وعدم الارتياح ، فضلاً عن ذلك تأثيره على مظهر خارجي مشوه.

## جدول(11) انشطار المساكن للمحلة

| نسبة الانشطار % | حال المساكن |      | عدد المساكن (الاساس) |
|-----------------|-------------|------|----------------------|
|                 | منشطر       | اساس |                      |
| 63.8            | 44          | 25   | 69                   |

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2022

## 2. تاريخ ان الوحدة السكنية :

ان انشطار الوحدات السكنية قد زاد انتشارها ما بعد سنة 2003 في منطقة البحث وبنسبة بلغت (80%) في حين كانت قبل سنة 2003 بأقل من ذلك بلغت (20%) انظر للجدول (12). ان سبب ذلك الى عدم وجود رقابة من قبل الحكومة وعدم الالتزام بالقوانين فضلاً 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 استطاعة الحكومة بتوفير تخصيصات مالية بتوفير قطع اراضي وتوزيعها على المواطنين الا على فئة معينة من المجتمع، فضلاً عن ارتفاع اسعار الاراضي وارتفاع اسعار مواد البناء ، مما تضطر العائلة للحفاظ على ابنائها بالقرب منها فقامت بانقسام الوحدة السكنية .

## جدول(12): تاريخ تقسيم السكن

| المجموع | بعد سنة (2003) | قبل سنة (2003) |
|---------|----------------|----------------|
| 44      | 35             | 9              |
| %100    | 80             | 20             |

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2022

## 3. عدد القطع الناتجة عن انشطار الوحدات السكنية

اتضح من جدول(13) أن نصيب الوحدة السكنية المنشطرة الى نصفين هي بالصدارة الاولى في منطقة البحث وبنسبة بلغت (75%) انظر الى الصورة رقم (1) و(2) ، يرجع انقسام تلك الوحدات السكنية الى قطعتين لانخفاض مستوى الدخل لدى بعض الاسر، كذلك الى ارتفاع سعر الارض وبالتالي لا يستطيع المواطن من شراء وحدة سكنية مستقلة لأن ذلك يحتاج الى اموال كثيرة.

اما انقسام الوحدة السكنية لأكثر من ثلاث قطع فبلغت نسبتها (25%) في منطقة البحث، بسبب ذلك يرجع لصغر مساحة تلك الوحدات السكنية، ومن خلال استمارة الاستبيان فلم يظهر لنا انشطار لاربع من قطع داخل الوحدة السكنية .

## جدول(13): تقسيم الوحدة السكنية الى اكثر من قطعة لمنطقة البحث لسنة 2022

| المجموع | اربعة قطع | ثلاث قطع | قطعتين |
|---------|-----------|----------|--------|
| 44      | -         | 11       | 33     |
| %100    | -         | 25       | 75     |

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2022

صورة رقم (1)



المصدر: المشاهدة الميدانية يوم الخميس المصادف 16 / 3 / 2022 الساعة الخامسة مساء

صورة رقم (2)



المصدر: المشاهدة الميدانية يوم الخميس المصادف 16 / 3 / 2022 الساعة الخامسة مساء

## 4. اشغال الوحدة السكنية المنشطرة:

ان سبب انشغال الوحدة السكنية المنشطرة اما لغرض سكن ابنائهم او لسبب استثمار تجاري والذي يكون على عدة اشكال كأن يكون فتح محل او مشروع صناعي او تعليمي او صحي او تجاري (كالمولات والاسواق التجارية او مراكز تجميلية ) او لأغراض اخرى ، وهذا ما يساعد الاسرة على ان يكون لها مردود مالي إضافي يؤدي الى ارتفاع مستواها المعيشي. ومن خلال الجدول ( 15) ظهر لنا بأن انشغال الوحدة السكنية هو لغرض لسكان ابنائهم حازت على اعلى نسبة لها بلغت (46%) ، يعود لكثرة عدد افرادها في داخل الوحدة السكنية والذي وصل كمعدل لها (6) فرد الى اعلى نسبة بلغت (57%) وبالتالي زيادة في عدد الاسر.

اما لغرض الاستثمار التجاري فقد جاء لغرض فتح محل بالمركز الثاني اذ بلغت (34%) من المجموع الكلي، اما لغرض تعليمي فبلغ نسبته (14%) فيما جاء لغرض صناعي باقل مرتبة بلغت (6%).

وبالتالي يتضح لنا بانه مهما كان السبب لانشغال الوحدة السكنية فهو يعود الى اضافة مورد مالي للعائلة يساعدها على رفع مستواها المعيشي ، لاسيما ان اغلب سكانها هم من الموظفين ذات الدرجات الدنيا والذين يصل دخلهم الشهري اقل من ( 500 ) الف دينار عراقي ، ونتيجة المتطلبات الاستهلاكية داخل الاسرة الواحدة فلا يكفي هذا الدخل ، مما يحتاج مصدر اخر يساعده على متطلبات الحياة الضرورية فيضطر الى اشغال تلك الوحدة السكنية وهذا يولد منظر بصري مشوه لتلك الاحياء السكنية.

## جدول(15): نمط اشغال الوحدة السكنية المقسمة بمنطقة البحث لسنة 2022

| نوع الاشغال | للسكن | تعليمي | محل | صناعي | حجم العينة |
|-------------|-------|--------|-----|-------|------------|
| العدد       | 20    | 6      | 15  | 3     | 44         |
| النسبة      | 46    | 14     | 34  | 6     | 100        |

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2022

## 5.سبب انشطار الوحدة السكنية :

هنالك اسباب عديدة ادت الى انشطار تلك الوحدة السكنية منها ان مساحة بعض تلك الوحدات السكنية تكون كبيرة ، فيؤدي صاحبها اما الى ايجارها او لبيعها لاضافة مردود دمالي له، فضلاً عن ذلك زيادة في عدد افراد اسرتها.

وتبين انه من خلال استمارة الاستبيان ان السبب الاول في حدوث الانشطار بمنطقة البحث هو الزيادة في عدد افرادها وزواج احد الابناء بنسبة متساوية بلغت (23%)

كما يظهره جدول (16)، فيؤدي ذلك الى ان يقوم رب الاسرة بانشطار الوحدة السكنية لتأمين مستقبل لهم وذلك من خلال تهيئة سكن مناسب لهم، ولان ارتفاع اسعار العقارات وعدم قدر الفرد على شراء سكن مستقل لهم .

تلاها سبب كبر المساحة بنسبة (16%)، وجاء بعدها سبب البيع بنسبة (13%) لأضافه مورد مالي لهم.

ثم جاء بعدها الغرض للأيجار وحازت على نسبة بلغت (11%)، بينما الارث جاء بالمرتبة الرابعة وهو من الاسباب الرئيسة في انشطار الوحدة السكنية الى عدة اجزاء وبنسبة (9%) من مجموع حجم العينة، وذلك بحاجة الى مردود مالي اضافي لتلك العوائل.

جدول(16): سبب انشطار الوحدات السكنية بمنطقة البحث لسنة 2022

| سبب الانشطار | زواج احد<br>الابناء | ارتفاع<br>سعر<br>الارض | الايجار | المساحة<br>كبيرة | للبيع | زيادة افراد<br>الاسرة | الارث | حجم<br>العينة |
|--------------|---------------------|------------------------|---------|------------------|-------|-----------------------|-------|---------------|
| العدد        | 10                  | 2                      | 5       | 7                | 6     | 10                    | 4     | 44            |
| النسبة       | 23                  | 5                      | 11      | 16               | 13    | 23                    | 9     | %100          |

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة 2022

اذن يظهر لنا من كل هذا بأن الاسباب الاقتصادية والاجتماعية قد ساهمت مساهمة فعالة في انتشار ظاهرة انشطار الوحدات السكنية الى اكثر من شطر داخل الوحدة السكنية نفسها وان عدم الاخذ بتلك القوانين وتنفيذها الخاصة باستخدام تلك المعايير التخطيطية المتفقة عليها من قبل وزارة التخطيط اثر ذلك وبشكل فعال على جميع الخدمات العامة بمنطقة البحث .

#### الخاتمة:

1. امتازت منطقة البحث بوجود عدد كبير من الافراد داخل الوحدة السكنية نفسها حيث بلغ كمعدل (6) فرد بأعلى نسبة وصلت الى (57%) من مجموع حجم العينة، وبالتالي سوف يؤدي ذلك الامر الى تكوين اسر داخل الوحدة نفسها مما يسبب ذلك الامر الى انشطار المسكن لأكثر من شطر.
2. وجد في منطقة البحث انشطار للوحدات السكنية ، اذ بلغت نسبة الانشطار (63.8%) من حجم العينة الكلي، وبتدت تلك الظاهرة تنتشر بشكل متزايد بعد عام 2003 ، حيث بلغت نسبتها الى (80%).

3. من الاسباب الرئيسة والمهمة لحدوث الانشطار هو الزيادة في عدد افرادها وزواج احد الابناء اذ بلغت نسبة كلاهما (23%)، فيؤدي ذلك الى ان يقوم رب الاسرة بالانشطار الوحدة السكنية لتأمين مستقبل لهم وذلك من خلال تهيئة سكن مناسب لهم، ولان ارتفاع اسعار العقارات وعدم قدر الفرد على شراء سكن مستقل لهم .
4. ان الانشطار لتلك الوحدات السكنية ادى الى تشوية للمظهر الخارجي من خلال عدم الالتزام بمعياري التخطيط التي وضعت من قبل وزارة التخطيط.

#### التوصيات:

1. فرض غرامات حكومية وسن قوانين صارمة بشأن المخالفين لتلك المعايير التي وضعتها وزارة التخطيط.
2. اقامت مشاريع حكومية ببناء مساكن ذات كلفة واطئة يليق بكرامة الانسان واحترام خصوصيته .
3. التشجيع على البناء العامودي وذلك لاستغلال المساحات ولسبب اخر هو الزيادة في النمو السكاني في منطقة البحث.

#### المراجع:

1. رضا صاحب ابو حمد، الامام علي (ع) وسياسته في الخراج لمعالجة السكن والاعمار، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية ، سنة الحادية عشر، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الاسكان، 2015.
2. جمال باقر مطلق ،العوامل الاجتماعية والاقتصادية والتشريعات العمرانية تغير نمط الاسكان المنفرد الأسر، مجلة المخطط والتنمية، العدد 35، 2017.
3. غانم صاحب عبد الكلاي ، التحليل المكاني لانشطار الوحدات السكنية وأثره في الخدمات العامة(مدينة الكوفة انموذجا)، اطروحة دكتوراه (غير منشورة )، كلية الآداب، جامعة الكوفة، 2019.
4. عبد الله حميد العتاي، البواكير الاولى لبلدية مدينة بغداد، مركز احياء التراث العلمي العربي، جامعة بغداد، مجلة التراث العلمي العربي، العدد 2، 2017.
5. محمد صالح ربيع العجيلي ، جغرافية المدن، دار الآداب للنشر ، بغداد، 2010.
6. محمد صالح السعدي ، وآخرون، جغرافية الاسكان، مطابع دار الحكمة، 1990.
7. رعد عبد الحسين الغريبواي، الوظيفية السكنية لمدينة الديوانية ، رسالة ماجستير(غير منشورة) ، كلية الآداب، جامعة القادسية ، 2002.
8. عباس، سناء ساطع، مؤثرات اعادة الافراز السكاني،المجلة العراقية للهندسة المعمارية، العدد(22-23-24)، تشرين الاول، 2011.

## The division of housing units for the first municipality of Al-Sadr. Ishbila neighborhood (locality 511 as a model)

Dr. Qadsyah Hussein Jassem Al-Dhahabi

Directorate of Education Rusafa/3

Ministry of Education

[qadsy@gmail.com](mailto:qadsy@gmail.com)

**KeyWords:** Housing and dwelling, housing units, .Municipality

### Summary:

The division of housing units was not a spur of the moment in the capital, Baghdad Rather, it is old, but in a way that was not visible to the eye, and did not have an apparent effect on the surface than it is now, i.e. this phenomenon became widespread and increasing after 2003, not for several reasons, including the rapid population growth and the lack of Strict laws by the government to hold violators accountable, in addition to the economic factors represented by the low income level of most of the static families who cannot afford to buy a separate housing unit for their children The neighborhood of Ishbilah Locality (511 which is among the first neighborhoods of Al-Sadr Municipality, was selected as a sample for the research, as it is one of the neighborhoods that suffer from rapid population growth, and this growth leads to the formation of a number of families that need a new housing unit, which helps to divide that housing unit, to more than one department.