

# الأسباب التي تؤثر في تجزئة الوحدات السكنية في بلدية الكاظمية وإنعكاساتها العمرانية (بحث مُستل من رسالة ماجستير)

نور منذر حسن الجبوري

كلية التربية للبنات - جامعة بغداد -

College of Education for Girl - University of Baghdad -

رفل إبراهيم طالب القيسي

كلية التربية للبنات - جامعة بغداد -

College of Education for Girl - University of Baghdad -



### Abstract:

The housing unit is divided as a result of several reasons, including economic and social. The first represents (increased land prices, lack of government credit, lack of land distribution) and due to the deterioration of the economic situation of families, the owner of the house resorts to residential retail, which may be for the purpose of renting to return it with a sum of money or for the purpose of investment, while the second It represents (the marriage of one of the sons, the increase of family members, for reasons of inheritance, the deterioration of the house) and as a result of the increase in family members or the marriage of one of the sons and their desire to separate from the mother family, the process of residential division or the separation of the housing unit with other materials (such as thermostat), and there are other reasons that lead to a process Fragmentation is represented by political and personal reasons.

### المستخلص

تنقسم الوحدة السكنية نتيجة لعدة أسباب منها اقتصاديه واخرى اجتماعية، فالأولى تمثل (زيادة اسعار الاراضي، قلة التسليف الحكومي، قلة توزيع الاراضي) و بسبب تردي الوضع الاقتصادي للأسر يلجأ صاحب الدار الى التجزئة السكنية قد تكون لغرض الايجار لتعود عليه بمبلغ مالي او لغرض الاستثمار، اما الثانية فتمثل (زواج احد الابناء، زياده افراد الاسرة، لأسباب الارث، تهراء المسكن) ونتيجة لزيادة افراد الاسرة او زواج احد الأبناء ورغبتهم في الانفصال عن العائلة الام تتم عملية التجزئة السكنية او فصل الوحدة السكنية بمواد أخرى (كالثرمستون)، وهناك أسباب أخرى تؤدي الى عملية التجزئة متمثلة بالأسباب السياسية والشخصية .

الكلمات الافتتاحية: إعادة الافراز، الحي السكني، المحلة السكنية.

\* \* \*

\* \* \*

## ثانياً: فرضيات البحث:

تحاول الباحث الإجابة عن تساؤلات البحث بالصيغ الآتية:

من الاسباب التي دعت الى تجزئه الوحدات السكنية هي الاسباب الاجتماعية والاقتصادية بالدرجة الاولى وذلك لتردي الوضع المعاشي للأسر، وارتفاع اسعار مواد البناء، بالإضافة الى الاسباب السياسية وضعف الرقابة والمتابعة الدولية، من البديهي ان ينعكس تجزئة الوحدات السكنية على المساحات الكبيرة وذلك ديمومه المساحة مقابل تزايد عدد الاسر، بالتأكيد تؤثر عمليات التجزئة السكنية على حاضر ومستقبل الاسر الساكنة وتؤدي الى تراجع المستوى الحضاري والثقافي للمنطقة وهذا ما ستوضحه الدراسة .

## ثالثاً: أهداف البحث:

يهدف البحث الى جملة من الأمور يمكن إيجازها بـ:

١. محاوله الوصول الى حلول ومعالجه الاسباب الاجتماعية والاقتصادية التي تسبب في حدوث ظاهرة.
٢. تحديد حجم وأبعاد التجزئة السكنية ومعرفة أثارها.

## رابعاً: أهمية البحث:

تأتي أهمية الدراسة من كونها تناولت التجزئة السكنية بكل مفاصلها فضلاً عن التبعات المترتبة على عمليات التجزئة السكنية في مدينة الكاظمية، من خلال بيان الأسباب والمسببات التي أدت إلى

## المقدمة

تفاقم ظاهرة التجزئة السكنية بعد سنة ٢٠٠٣ جاء نتيجة أسباب عدة، تحاول الباحثة تحديد الأسباب التي تؤدي الى تجزئة الوحدات السكنية في بلدية الكاظمية وانعكاساتها العمرانية، ودراسة حيثيات هذه الظاهرة، حيث تتمثل الظاهرة بالتجاوز على القوانين والضوابط الخاصة بالبناء وعدم الحصول على اجازة للبناء، نركز في هذا البحث تحليل العوامل و الأسباب التي تؤدي الى التجزئة السكنية وتعرف إعادة الافراز هو تجزئة الأرض الى قطعة او اكثر لإقامة اكثر من مبنى وقد يكون متصلاً او منفصلاً.

## • الإطار النظري للبحث:

### أولاً: مشكلة البحث:

يمكن تلخيصها بالنقاط الآتية:

١. ما الاسباب التي تقف وراء عمليات التجزئة السكنية؟
٢. مدى تؤثر الاسر في عمليات التجزئة وما مستقبل الاسر الساكنة في المنطقة بعد عمليات التجزئة؟

(١) حيدر رزاق الشبر، سهى مصطفى حامد، تجزئة قطع الأرض السكنية وتأثيرها على خدمات البنى التحتية - الماء والصرف الصحي حالة دراسية مدينة بغداد - بغداد الجديدة - الحلقة ٧٣١، مجلة المخطط والتنمية، العدد ٣٤، ٢٠١٦، ٨٤.

الأسباب التي تؤثر في تجزئة الوحدات السكنية في بلدية الكاظمية وإنعكاساتها العمرانية

نور منذر حسن الجبوري + رفل إبراهيم طالب القيسي | ٤٦٧

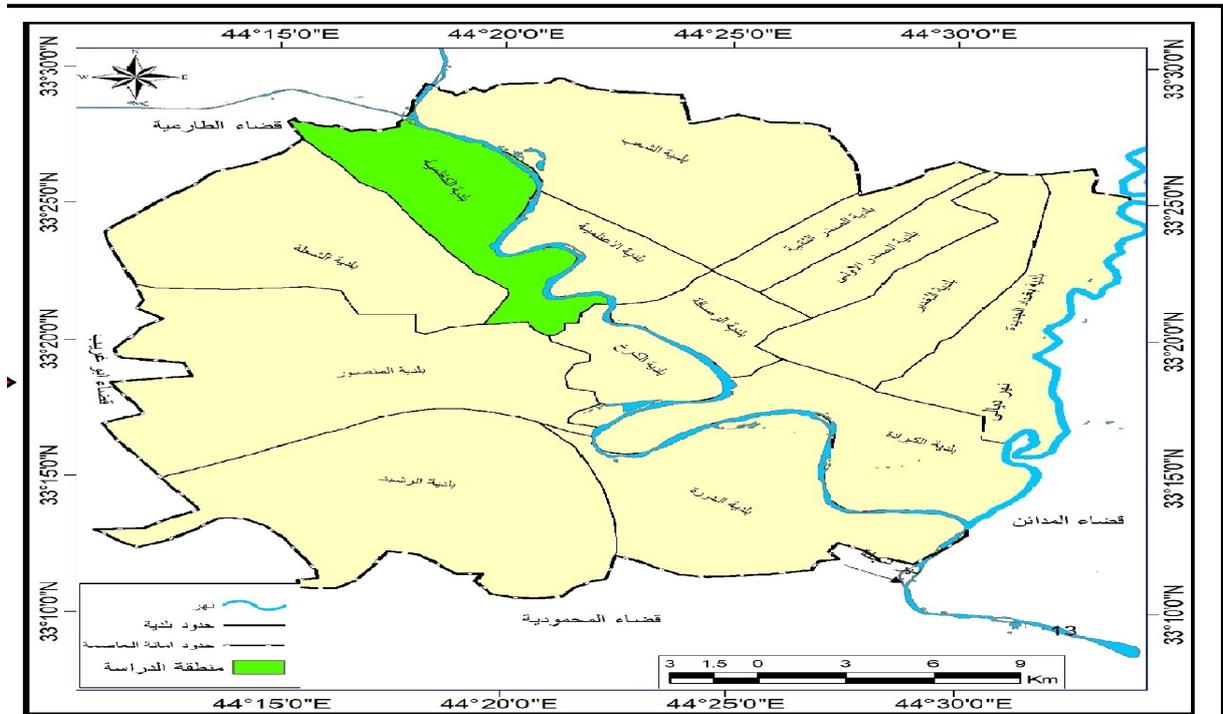
ذلك، كذلك تأتي أهمية هذه الدراسة أيضاً من كونها من الدراسات على مستوى العراق التي تناولت هذا الموضوع بصورة مفصلة، كما عالجت وحللت موضوع التجزئة السكنية في مدينة الكاظمية من وجهة جغرافية المدن.

#### خامساً: حدود البحث (المكانية والزمانية)

- مكانياً: الحدود المكانية لمنطقه الدراسة: هي احد الوحدات البلدية لمدينة بغداد والتي تضم ١٥ وحدة بلدية حيث تقع بلدية الكاظمية في الشمال الغربي للعاصمة بغداد تقع بين دائرتي عرض (٠٠٢٨٣٣٦) شمالاً، و خطي طول (٠٠٤١٤٤) شرقاً، يحدها من الشمال ناحيه التاجي ومن الشرق والشمال الشرقي نهر دجلة ومن الغرب والشمال الغربي حي الشعلة والعباسية ومن الجنوب قضاء الكرخ، وتشمل (٦) احياء (حي الكاظمية، حي السلام، حي الزهراء، حي الفجر، حي العطفية، حي التاجي) كما هو موضح في خريطة (١).  
- زمانياً: والتي تتمثل بالمدة الزمنية من سنة (٢٠٠٣ - ٢٠٢٠).

#### خريطة (١)

#### موقع بلدية الكاظمية بالنسبة لمدينة بغداد لسنة ٢٠٢٠



المصدر: باستخدام برنامج (10 ArcGIS 5)، وبالاعتماد على: أمانة بغداد، قسم التصميم الاساسية،

شعبة نظم المعلومات الجغرافية (GIS) بيانات غير منشورة عن بلدية الكاظمية لسنة ٢٠٢٠.

برزت ظاهرة تقسيم الوحدات السكنية وهي ظاهرة جديدة بعد سنة ٢٠٠٣ وبمساحات متباينة تارة ضمن الحدود التي وضعها القانون وتارة أخرى دون مراعاة للقوانين الخاصة بها ، وتعد الحاجة السكنية عدد الوحدات السكنية القديمة والغير مناسبة والتي يجب تشييدها وإعادة بناءها لضمان بقاء الوضع السكاني بما يناسب الوضع الحالي ١، وقد تكون ظروف الحرب التي مر بها بلدنا خلال الفترات الماضية عامل من عوامل بروز التجزئة السكنية، ٢ و وقد اتضح نتيجة للبحث الميداني هناك أسباب اقتصادية وأخرى اجتماعية حيث ان لكل سبب نسبه مختلفة في منطقه البحث ، ولأسباب شخصية تتعلق بالمستوى المعاشي اذ يقوم مالك الدار بتجزئة الدار وبيعة وهو ما يسمى (بالمضاربة في العقارات) ٣، وكان السبب الاساس لتقسيم الوحدات السكنية زواج احد الابناء اذ بلغت نسبته (٢٠,٢٪) ، اما المرتبة الثانية فقد احتلها سبب زياده افراد الاسرة وبنسبه (٤,١٧٪) ، ونفسر من خلال ما تقدم تكون الاسباب الاجتماعية والتي تتمثل بزواج احد الأبناء ، زيادة افراد الاسرة ، هي الاكثر تأثيراً لتقسيم الوحدات السكنية في منطقه الدراسة .

• جدول (٣٩)

اسم الحي	زواج احد الأبناء	زيادة افراد الاسرة	قلة توزيع الأراضي	زيادة أسعار الأراضي	لغرض الايجار	كبر الوحدة سكنية	مشاكل اسرية
الزهراء	٢٠	١٢,٣	١٠	١٥,٩	٨	١٥,٣	١
التاجي	١٣	٧,٩	١٠	١٥,٩	١	١٩,٢	١
الفجر	٢١	١٢,٩	١	١٦,٦	١	١٥,٥	١
الكاظمية	٣٠	١٨,٤	١٤	٢٢,٢	٢٣	٤٤,٢	٢٥
السلام	٥٠	٣٠,٧	٢٠	٣١,٧	١١	٢١,٢	٣٧,٥
العظيمة	٢٩	١٧,٨	٨	١٢,٧	١٠	١٩,٣	٣٧,٥
المجموع	١٦٣	١١٣	٦٣	٨٧	٥٢	١٠٠	١٠٠
نسبة المجموع	١	٢٥,٢	١٧,٤	٩,٧	١٣,٤	٨	١,٢
اسم الحي	قلة التسليف الحكومي	ارث	تهوؤ المسكن	القرب من السوق	أسباب أخرى		
الزهراء	٢	٥	١٢,٢	٦	١٧,١		
التاجي	٣	٣	٧,٣	١	١٧,١		
الفجر	٥	٥	١٢,٢	٥	١٤,٣		
الكاظمية	٢	١٣	٣١,٧	١٤	٤٧,٦		
السلام	٥	٨	١٩,٥	١٠	٢٨,٦		
العظيمة	٧	٧	١٧,١	١	٤,٨		
المجموع	٩	٤١	١٠٠	٣٥	١٠٠		
نسبة المجموع	١,٤	١٠	٦,٣	٣,٢	٥,٥		٤,٦

- (١) ضرغام خالد عبد الوهاب الطائي ، مشكلة ازمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة لها ، كلية التخطيط العمراني ، جامعة الكوفة ، ٢٠١١ ، ص ٢٠٦ .
- (٢) بشير إبراهيم الطيف ، وآخرون ، ظاهرة تجزئة وتقسيم الوحدة السكنية في مدينة بغداد دراسة مقارنة للآثار السلبية على سكان الوحدات المقسمة وغير المقسمة ، مجلة الباحث ، العدد ٢٧ ، ٢٠١٨ ، ص ٤٤١ .
- (٣) محمد صالح ربيع ، تجزئة الوحدات السكنية في مدينة بغداد بحث تطبيقي لبلدية الشعب ، كلية التربية ، الجامعة المستنصرية ، ٢٠١٩ ، ص ٢ .

• أسباب تجزئة الوحدات السكنية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٠

١- الأسباب الاجتماعية

أ- زيادة افراد الاسرة

من الاسباب التي تؤدي الى انشطار الوحدات السكنية، هي زياده اعداد افراد الاسرة في الوحدة السكنية الواحدة وقد اتضح ذلك من خلال المسح الميداني حيث شكل هذا السبب ثاني مرتبه من اسباب الانشطار وبنسبه (١٧,٤٪) في منطقه الدراسة. فقد تصبح الوحدة السكنية غير قادره على استيعاب الزيادة التي تحصل للأسرة، الناتجة عن تزويج الابناء وتكوين اسر خاصه بهم، والبعض الاخر تكون رغبه الاسرة الام في عدم ترك الابناء للأسرة لذلك تلجا الى تجزئة الوحدة السكنية الى اكثر من جزء، اما على مستوى احياء منطقه الدراسة فقد احتل حي الكاظمية المرتبة الاولى وبنسبه (٢٦,٥٪)، اما اقل مرتبه فقد احتلها حي العطيقيه بنسبة (٨,٩٪)، من مجموع الأسباب وكما موضح في جدول (٤٠).

• جدول (٤٠)

نسبة زيادة اعداد افراد الاسرة في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٠

اسم الحي	زيادة اعداد افراد الاسرة	%
الزهراء	١٥	١٣,٣
التاجي	١٥	١٣,٣
الفجر	٢٥	٢٢,١
الكاظمية	٣٠	٢٦,٥
السلام	١٨	١٥,٩
العطيقيه	١٠	٨,٩
المجموع	١١٣	١٠٠
نسبة المجموع		١٧,٤

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠٢٠.

ب- زواج احد الابناء

يعد زواج احد الابناء من الاسباب الرئيسية والاولى في تقسيم الوحدات السكنية في منطقه الدراسة اذ بلغت نسبتها (٢٥,٢٪) من مجموع الأسباب، وكما موضح في جدول (٤٠). اما على مستوى احياء منطقه

الأسباب التي تؤثر في تجزئة الوحدات السكنية في بلدية الكاظمية وإنعكاساتها العمرانية

٤٧٠ | نور منذر حسن الجبوري + رفل إبراهيم طالب القيسي

الدراسة و كما موضح في جدول (٤١) فقد احتل حي السلام المرتبة الاولى بنسبه (٣٠,٧٪) ، اما ادنى نسبة فقد احتل حي التاجي نسبه الأقل (٧,٩٪). وذلك لعدم قدره الابناء على شراء قطعه سكنيه خاصه والتدني الوضع الاقتصادي والمستوى المعيشي للأسرة لذلك يلجا الى تقسيم الوحدة السكنية .

• جدول (٤١)

أسباب التجزئة زواج أحد الأبناء في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٠

اسم الحي	زواج أحد الابناء	%
الزهراء	٢٠	١٢,٣
التاجي	١٣	٧,٩
الفجر	٢١	١٢,٩
الكاظمية	٣٠	١٨,٤
السلام	٥٠	٣٠,٧
العطيفية	٢٩	١٧,٨
نسبة المجموع	١٦٣	٢٥,٢

نتائج تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠٢٠

ج- إرث:

يمثل الارث احد الاسباب الرئيسية لتجزئه الوحدات السكنية في منطقه الدراسة ، اذ شكل نسبه (٦,٣٪) من مجموع الاسباب ، وتعمل الاسرة الكبيرة (الام) على تقسيم الوحدة السكنية ليأخذ كل من الابناء نصيبهم من الارث ، ولتجنب حدوث المشاكل قد يعتمد الاب بتقسيمها في حياته ، وكما موضح في جدول (٤٢) .

• جدول (٤٢)

نسبة سبب الإرث في تجزئة الوحدات في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٠

اسم الحي	ارث	%
الزهراء	٥	١٢,٢
التاجي	٣	٧,٣

الأسباب التي تؤثر في تجزئة الوحدات السكنية في بلدية الكاظمية وإنعكاساتها العمرانية  
نور منذر حسن الجبوري + رفل إبراهيم طالب القيسي | ٤٧١

١٢,٢	٥	الفجر
٣١,٧	١٣	الكاظمية
١٩,٥	٨	السلام
١٧,١	٧	العظيفية
١٠٠	٤١	المجموع
٦,٣		نسبة المجموع

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠٢٠.

#### د- مشاكل اسريه

تعد احد الاسباب المؤدية الى تقسيم الوحدات السكنية لبعض احياء منطقة الدراسة، فقد شكلت نسبة (١,٢%) من المجموع الاسباب، فقد تبين من خلال الدراسة الميدانية ان هناك احياء ينعلم تأثير هذا السبب (كحي الزهراء، التاجي، الفجر)، كما موضح في جدول (٣٩). وتحدث المشاكل الاسرية نتيجة عدم الانسجام والعلاقة بين الاسرة والاقارب، او نتيجة اختلاف الثقافات في العادات والتقاليد الخاصة بالأب والام، ومشاكل التفكك الاسري، اما على مستوى احياء منطقه الدراسة فقد سجل حي السلام وحي العظيفية المرتبة الاولى بنسبه (٣٧,٥%)، و جاء بعدهم حي الكاظمية بنسبه (٢٥%) من المجموع الكلي، كما موضح في جدول (٤٣).

#### • جدول (٤٣)

نسبة تأثير المشاكل الاسرية في انشطار الوحدات في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٠

اسم الحي	المشاكل الاسرية	%
الزهراء	١	١
التاجي	١	١
الفجر	١	١
الكاظمية	٢	٢٥
السلام	٣	٣٧,٥
العظيفية	٣	٣٧,٥

الأسباب التي تؤثر في تجزئة الوحدات السكنية في بلدية الكاظمية وإنعكاساتها العمرانية

٤٧٢ | نور منذر حسن الجبوري + رفل إبراهيم طالب القيسي

١٠٠	٨	المجموع
١,٢		نسبة المجموع

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠٢٠

٢- الاسباب الاقتصادية :

أ- قلة توزيع الاراضي

يعد من الاسباب التي تؤثر على تقسيم الوحدات السكنية في منطقته الدراسة، اذ تشكل نسبه ليست بقليله تصل الى (٩,٧%)، ويعود السبب في قلة توزيع الأراضي، السياسات التي تتبعها الدول، حالات التلكؤ والمخالفات والفساد الاداري، والخطط الاستراتيجية التي تتبعها الوزارات، وزاره الاعمار والاسكان و اداره البلديات و كل جهة مسؤوله عن توزيع الاراضي، وبالتالي تفاقم ازمه السكن. ومن خلال البحث الميداني وتفسير جدول (٤٤)، يظهر لنا ان حي السلام تصدر المرتبة الأولى ضمن هذه الفئة بنسبه (٣١,٧%)، اما ادنى نسبه فقد احتلها حي الفجر اذ بلغت (١,٦%) من مجموع المسح الميداني.

• جدول (٤٤)

قلة توزيع الاراضي للأحياء في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٠

اسم الحي	قلة توزيع الأراضي	%
الزهراء	١٠	١٥,٩
التاجي	١٠	١٥,٩
الفجر	١	١,٦
الكاظمية	١٤	٢٢,٢
السلام	٢٠	٣١,٧
العطيفية	٨	١٢,٧
المجموع	٦٣	١٠٠
نسبة المجموع		٩,٧

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠٢٠.

## ب- ارتفاع اسعار الاراضي

من الاسباب الاكثر اهميه في عمليه الانشطار الوحدات السكنية في منطقته البحث اذ بلغت نسبه (١٣,٤٪)، ليكون اغلبيه السكان هو من الكسبة وليس لهم القدرة المالية على شراء وحدات سكنيه خاصه بهم ، وحتى الموظفين في وقتنا الحالي يواجه صعوبة في قدرته الشرائية بسبب ارتفاع مستوى المعيشة ، غلاء المواد حيث يكون الراتب مخصص للاحتياجات اليومية ، لان البناء يحتاج الى تكاليف ضخمة ككلفه مواد البناء ، والايدي العاملة والمستلزمات الاخرى . ومن خلال جدول (٤٥)، يلاحظ ارتفاع أسعار الأراضي في حي الكاظمة بلغت (٢٩,٨٪) لكون الحي يسود فيه الطابع التجاري لذا نجد أسعار الأراضي مرتفعة ، اما اقل نسبة فقد شكلها حي الزهراء بلغت (٨,٤٪).

### • جدول (٤٥)

نسبة ارتفاع اسعار الأراضي في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٠

اسم الحي	زيادة أسعار الأراضي	%
الزهراء	٧	٨,٤
التاجي	١١	١٢,٦
الفجر	١٨	٢٠,٦
الكاظمة	٢٦	٢٩,٨
السلام	١٥	١٧,٢
العطيفية	١٠	١١,٤
المجموع	٨٧	١٠٠
نسبة المجموع		١٣,٤

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠٢٠.

## ج - لغرض الايجار

يعد من الاسباب الحتمية لتجزئة الوحدات السكنية في اي منطقته ، وقد ظهرت نسبتها (٨,٦٪) في منطقة الدراسة ، وذلك لزيادته دخل الاسرة ، وإضافة مردود مالي حيث يعمل رب الاسرة على تقسيم الوحدة السكنية ليستغلها لفتح محل او للإيجار السكني ، او قد يتم بناءها كمحلات تجاريه وتأجيرها. اما على

الأسباب التي تؤثر في تجزئة الوحدات السكنية في بلدية الكاظمية وإنعكاساتها العمرانية

٤٧٤ | نور منذر حسن الجبوري + رفل إبراهيم طالب القيسي

مستوى احياء منطقته الدراسة وكما موضح في جدول (٤٦) ، فقد احتل حي الكاظمية النسبة الاكبر اذ شكلت (٤٤٪) ، بينما ينعدم وجودها حي التاجي والفجر النسبة الأقل في حي الزهراء بنسبة (١٥,٣٪) من المجموع الكلي للدراسة.

• جدول (٤٦)

نسبة سبب غرض الايجار في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٠

اسم الحي	غرض الايجار	%
الزهراء	٨	١٥,٣
التاجي	١	١
الفجر	١	١
الكاظمية	٢٣	٤٤,٢
السلام	١١	٢١,٢
العطيفية	١٠	١٩,٣
المجموع	٥٢	١٠٠
نسبة المجموع		٨

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠٢٠.

د- المساحة الكبيرة للوحدة السكنية

كبر الوحدة السكنية من الاسباب المهمة التي تدفع الى تجزئة الوحدة السكنية ، اذ بلغت نسبتها في منطقته الدراسة (٤١٪) ، وكما موضح في جدول (٤٧) ، حيث يعمل رب الاسرة الى تقسيم الوحدة السكنية الكبيرة ، لغرض البيع او فتح مشروع او بناء وحده سكنيه اضافيه لتأجيرها او لسكن الأبناء فيها ، نلاحظ ان حي السلام وحي الكاظمية احتل المرتبة الاولى بنسبه (١٣,٦٪) ، وذلك لكبر مساحه الحي مقارنة بالأحياء الاخرى ، اما حي الفجر فقد مثل ادنى نسبه (٩,١٪) ، وينعدم تأثير هذا السبب في حي العطيفيه .

• جدول (٤٧)

نسبة سبب كبر الوحدة السكنية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٠

اسم الحي	كبر الوحدة سكنية	%
الزهراء	٣	١١,٥
التاجي	٥	١٩,٢
الفجر	٤	١٥,٥
الكاظمية	٧	٢٦,٩
السلام	٧	٢٦,٩
العطيفية	١	١
المجموع	٢٦	١٠٠
نسبة المجموع		٤,١

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠٢٠.

هـ - قلة التسليف الحكومي

يحتاج القطاع الحكومي اولويه بالنسبة لتحفيز ودعم اصحاب المشاريع الصغيرة ، ما يعاني المواطن اليوم من صعوبة وقله التمويل من البنوك والمؤسسات والنقص في حصول على التمويل المالي ، لتنمية الاستثمارات انشاء اسواق جديده او لبناء وحده سكنيه خاصه به وتوظيف المزيد من اليد العاملة ، وقد شكلت نسبه في منطقه الدراسة (٤,١%)، كما موضح في جدول (٤٨)، يتضح لنا ان حي السلام احتل المرتبة الاولى بنسبة (٦,٥٥%) من المجموع الكلي ، ونلاحظ انعدام تأثير هذا السبب في عدده احياء (حي التاجي ، الفجر ، العطيفيه)، وادنى نسبة في حي الكاظمية بنسبة (٢,٢٢).

• جدول (٤٨)

قلة التسليف الحكومي في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٠

اسم الحي	قلة تسليف حكومي	%
الزهراء	٢	٢٢,٢
التاجي	١	١

الأسباب التي تؤثر في تجزئة الوحدات السكنية في بلدية الكاظمية وإنعكاساتها العمرانية

٤٧٦ | نور منذر حسن الجبوري + رفل إبراهيم طالب القيسي

١	١	الفجر
٢٢,٢	٢	الكاظمية
٥٥,٦	٥	السلام
١	١	العطيفية
١٠٠	٩	المجموع
١,٤		نسبة المجموع

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠٢٠.

#### و - القرب من السواق

مشكل القرب من السوق سبب اخر لتجزئة الوحدات السكنية، حيث نلاحظ الكثير من السكان يقوم ببيع الوحدة السكنية الخاصة به او يعتمد الى ايجارها بمبالغ كبيره ، الاستقلال موقعها بالقرب من السوق او يلجا الى فتحها كمشروع تجاري او تقديم جزء منها للإيجار لتعود عليه بمردود مالي وقد شكلت نسبه في منطقه الدراسة (٥,٦٪)، لنا ان حي الكاظمية احتل المرتبة الاولى بنسبه (٤٠٪)، بينما احتل حي الفجر المرتبة الاخيرة وبنسبه (٣,١٤٪)، ويلاحظ انعدام تأثير هذا السبب في حي التاجي، حي العطيفية .

#### • جدول (٤٩)

نسبة سبب القرب من السوق في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٠

اسم الحي	القرب من السوق	%
الزهراء	٦	١٧,١
التاجي	١	١
الفجر	٥	١٤,٣
الكاظمية	١٤	٤٠
السلام	١٠	٢٨,٦
العطيفية	١	١

الأسباب التي تؤثر في تجزئة الوحدات السكنية في بلدية الكاظمية وإنعكاساتها العمرانية  
نور منذر حسن الجبوري + رفل إبراهيم طالب القيسي | ٤٧٧

١٠٠	٣٥	المجموع
٥,٥		نسبة المجموع

تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠٢٠.

ز- تهرة المسكن

من الاسباب الاخرى التي دعت الى تجزئة الوحدات السكنية قدم بناء الوحدة السكنية وتعرضها للتفكك، نتيجة التقدم في الزمن وكبر عمرها الزمني، فتتعرض الى تهرة سواء كانت هذه الابنية مخصصه للسكن او استغلالها للخدمات الاخرى.

وهذه الابنية تؤثر على النسيج والشكل الحضاري للمدينة، بالتالي يلجا اصحابها الى اعاده بنائها او تقسيمها الى اجزاء واستغلالها بطرق اخرى، بنائها كمدراس، اذ بلغت نسبتها في منطقة الدراسة (٣,١٪) من مجموع الأسباب، يظهر لنا التباين بين احياء منطقه الدراسة حيث احتل حي الكاظمية المرتبة الاولى بنسبه (٤٧,٦٪)، بينما انعدم تأثير هذا السبب في حي التاجي، واقل نسبة احتلها حي العظيفية بنسبة (٤,٨٪).

• جدول (٥٠)

نسبة سبب تهرة المسكن في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٠

اسم الحي	تهرة مسكن	%
الزهراء	٥	٢٣,٨
التاجي	١	١
الفجر	٣	١٤,٣
الكاظمية	١٠	٤٧,٦
السلام	٢	٩,٥
العظيفية	١	٤,٨
المجموع	٢١	١٠٠
نسبة المجموع		٣,٢

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠٢٠.

### ي. تحويل الوحدة السكنية

تتباين الاسباب التي تجعل أصحاب الوحدات السكنية الى اجراء تغييرات في مبنى الوحدات السكنية الداخلية والخارجية، بما يتلاءم مع المستوى الاقتصادي والاجتماعي والحضاري للمجتمع، وتختلف الاسباب التي تقف وراء اضافته او اجراء عمليات التحويل التي يجريها اصحاب الوحدات السكنية، ومنها الاسباب الديموغرافية وزياده حجم العائلة تعد من اهم الاسباب التي تدفع وراء هذا الاجراء، او عمل توسيع في البناء وخاصة عندما يكون دخل الاسرة محدوداً.<sup>(١)</sup>

اضافه الى عامل الرطوبة وما يتركه من اثار واضحه في النسيج العام للوحدات السكنية، والعمر الزمني ونوع المادة المستخدمة في البناء.<sup>(٢)</sup>

والعامل الاقتصادي يؤثر بدوره في إضافة البناء للوحدة السكنية، اذ يقوم صاحب الدار بتجزئتها وبنائها واستثمارها خاصة ذات المواقع التجارية لاستغلالها كمحال تجاريه وفنادق، وبعضهم يتم اجراء اضافته في البناء لأسباب اجتماعيه لأجل سكن احد افراد العائلة لغرض تزويجهم وقد يتم اضافته البناء في الحديقة وتكون على شكل مشتملات معزولة عن المسكن، وبعض الوحدات يتم الإضافة ببناء طابق اخر للوحدة السكنية. ومن خلال تحليل بيانات جدول (٥١)، ان عدد الوحدات السكنية التي اجريت اضافته في البناء للمسكن تزيد على الوحدات التي يجري فيها البناء في الحديقة، بسبب ان الكثير من الاسر تفضل ان توجد حديقة منزلية للترفيه واطافة جمالية للوحدة السكنية، اذ بلغت نسبة البناء في المسكن (٦٣,٧٪)، احتل حي الكاظمية المرتبة الأولى بنسبة (٣٢,٢٪)، بينما يحتل حي التاجي المرتبة الأخيرة وبنسبة (٦,١٪)، اما الوحدات السكنية التي يتم فيها البناء في الحديقة فقد شكلت نسبة (٣٦,٣٪)، وجاء حي الكاظمية كذلك بالمرتبة الأولى بنسبة (٢٣,٩٪)، اما حي العطيفية فقد احتل المرتبة الأخيرة بنسبة (١١,٩٪) من مجموع الوحدات الممسوحة ميدانياً.

(١) سمير صبيح حسن الميالي، الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء، رساله ماجستير، كلية التربية، ابن رشد، جامعه بغداد، ٢٠٠٥، ص ١١٦.

(٢) جبر عطيه، الوظيفة السكنية لمدينة الكوت، رساله ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعه بغداد، ١٩٨٩، ص ١٦٥.

• جدول (٥١)

إضافة البناء للوحدة السكنية في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٠

اسم الحي	الحديقة	%	المسكن	%
الزهراء	٤٣	١٨,٢	٣٨	٩,٢
التاجي	٢٩	١٢,٣	٢٥	٦,١
الفجر	٣٠	١٢,٨	٥١	١٢,٣
الكاظمية	٥٦	٢٣,٩	١٣٣	٣٢,٢
السلام	٤٩	٢٠,٩	١١٣	٢٧,٤
العطيفيه	٢٨	١١,٩	٥٣	١٢,٨
المجموع	٢٣٥	١٠٠	٤١٣	١٠٠
نسبة المجموع		٣٦,٣		٦٣,٧

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠٢٠.

٣- الاسباب الأخرى:

والتي تتمثل بالأسباب السياسية والادارية والاسباب الشخصية، والاسباب السياسية التي تتمثل بعدم الالتزام وتنفيذ السياسات والخطط الاسكانية، والنتائج عنها العجز للوحدات السكنية سبب الزيادة الحاصلة في اعداد السكان، والعامل الاداري دور في تجزئه الوحدات السكنية، المتمثل بعدم وجود تخصصات ماليه لبناء الوحدات السكنية في جميع خطط التنمية القومية في العراق، بينما الاسباب الشخصية والتي تتمثل اما في رغبة افراد الاسرة بعملية التجزئة او قد تكون سبب حدوث المشاكل العائلية فتؤدي الى تقسيم الوحدة السكنية، وقد شكلت الاسباب الاخرى نسبه (٤,٦٪)، من مجموع الاسباب في منطقه الدراسة، كما موضح في جدول (٥٢). ويتضح من خلال الجدول اعلاه تبايناً بين احياء منطقه الدراسة وانعدام بعضها الاخر، اذ احتل حي الكاظمية المرتبة الاولى بنسبه (٤٦,٧٪)، بينما انعدم تأثيرها في (حي الزهراء، والتاجي، والفجر).

الأسباب التي تؤثر في تجزئة الوحدات السكنية في بلدية الكاظمية وإنعكاساتها العمرانية  
٤٨٠ | نور منذر حسن الجبوري + رفل إبراهيم طالب القيسي

• جدول (٥٢)

نسبة الأسباب الأخرى في منطقة الدراسة لسنة ٢٠٢٠

اسم الحي	أسباب أخرى	%
الزهراء	١	١
التاجي	١	١
الفجر	١	١
الكاظمية	١٤	٤٦,٧
السلام	١٣	٤٣,٣
العطيفية	٣	١٠
المجموع	٣٠	١٠٠
نسبة المجموع		٤,٦

تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠٢٠.

\* \* \*

لها، كلية التخطيط العمراني، جامعة الكوفة، ٢٠١١،  
ص ٢٠٦.

## المصادر

\* \* \*

- ١- استمارة الاستبيان
- ٢- أمانة بغداد، قسم التصميم الأساسية، شعبة نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، ٢٠٢٠.
- ٣- سمير صبيح حسن، الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء، رساله ماجستير، كلية التربية، ابن رشد، جامعه بغداد، ٢٠٠٥.
- ٤- جبر عطيه، الوظيفة السكنية لمدينة الكوت، رساله ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعه بغداد، ١٩٨٩.
- ٥- حيدر رزاق الشبر، سهى مصطفى حامد، تجزئة قطع الأرض السكنية وتأثيرها على خدمات البنى التحتية - الماء والصرف الصحي حالة دراسية مدينة بغداد - بغداد الجديدة - الحلة ٧٣١، مجلة المخطط والتنمية، العدد ٣٤، ٢٠١٦، ٨٤.
- ٦- محمد صالح ربيع، تجزئة الوحدات السكنية في مدينة بغداد بحث تطبيقي لبلدية الشعب، كلية التربية، الجامعة المستنصرية، ٢٠١٩، ص ٢.
- ٧- بشير إبراهيم الطيف، وآخرون، ظاهرة تجزئة وتقسيم الوحدة السكنية في مدينة بغداد دراسة مقارنة للآثار السلبية على سكان الوحدات المقسمة وغير المقسمة، مجلة الباحث، العدد ٢٧، ٢٠١٨، ص ٤٤١.
- ٨- ضرغام خالد عبد الوهاب الطائي، مشكلة ازمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة

