

Planning criteria for dividing the housing units in the municipalities of Al-Ghadeer and Al-Karkh

A. Dr. Muhammad Saleh Rabeeh

mohalageli@Uomustansiriyah.edu.iq

Qadisiyah Hussein Jassim

nooralzhra1981@gmail.com

College of Education - Al-Mustansiriya University

DOI: [10.31973/aj.v3i137.1675](https://doi.org/10.31973/aj.v3i137.1675)

Abstract:

The research was based on knowing the most important planning criteria for the division of housing units in the municipalities of Al-Ghadeer and Al-Karkh, how to adhere to their application, and the main reasons that led to the division.

Among the most important of these criteria are standards related to the family and standards related to the housing unit, and it was found through the application of these standards on the housing units in the search area that most of them were not applied by the residents therein, and that all social reasons represented an increase in the number of family members, and the number of families that Caused by housing overcrowding within the housing unit, and economic reasons such as a decrease in the level of income and administrative reasons such as failure to develop a current or future plan to address the housing crisis, or for a personal reason such as renting a housing unit for the purpose of renting or selling it or for another reason, all of these factors contributed effectively to the spread The phenomenon of dividing residential units into more than one section and not adhering to the planning standards agreed upon by the Ministry of Planning, which generally affected all infrastructure or superstructure services in the research area.

Key words: housing unit, housing criteria, municipality.

المعايير التخطيطية لأنقسام الوحدات السكنية في بلديتي الغدير والكرك

م. م قادسية حسين جاسم

أ. د محمد صالح ربيع

كلية التربية - جامعة المستنصرية

كلية التربية - جامعة المستنصرية

nooralzhra1981@gmail.com

mohalageli@Uomustansiriyah.edu.iq

(مُلخَّصُ البَحْث)

استند البحث على معرفة اهم المعايير التخطيطية لانقسام الوحدات السكنية في بلديتي الغدير والكرك وكيفية الالتزام بتطبيقها واهم الاسباب الرئيسة التي ادت الى انقسام. ومن اهم تلك المعايير هي معايير تخص الاسرة ومعايير تخص الوحدة السكنية، وقد وجد من خلال تطبيق تلك المعايير على الوحدات السكنية في منطقة البحث بانها كانت اغلبها غير مطبقة من قبل الساكنين فيها، وان جميع الاسباب الاجتماعية التي مثلت بزيادة عدد افراد الاسرة، وعدد الاسر والتي تسببت بوجود تزامم سكني في داخل الوحدة السكنية، واسباب اقتصادية

كتدني في مستوى الدخل واسباب ادارية كفضّل في وضع خطة انية او مستقبلية لمعالجة ازمة السكن، او لسبب شخصي كتأجير وحدة سكنية لغرض ايجاره او بيعه او لسبب اخر، كل تلك العوامل ساهمت مساهمة فعالة في انتشار ظاهرة انقسام الوحدات السكنية الى اكثر من قسم وعدم الالتزام بالمعايير التخطيطية المتفقة عليها من قبل وزارة التخطيط، مما اثر بشكل عام على جميع الخدمات البنى التحتية او الفوقية في منطقة البحث.

الكلمات المفتاحية: الوحدة السكنية، المعايير السكنية، البلدية.

المبحث الاول : المعايير التخطيطية للوحدة السكنية لمنطقة البحث:

تعرف المعايير السكنية بأنها المقياس الذي يحدد مستوى تلبية الحاجات السكنية والتي تشكل نظاماً متكاملماً للإسكان، وتتباين تلك المعايير بين الدول طبقاً لمستواها الاقتصادي والحضاري ووفقاً للمضامين الفلسفية لسياسة الدولة لكل مكان وزمان معينين، وتتغير هذه المعايير في البلد الواحد ذاته مع مرور الزمن (غصون نجم، ٢٠١٤، ص ٧). وقد اعتمد المخطط الاسكان العام في العراق للمدة من (١٩٨١ - ٢٠٠٠) في تحديده لمعايير الحد الأدنى للوحدة السكنية (النمط الاساسي) على المواصفات الاتية (صباح فاضل الرحماني، ٢٠١٢، ص ٥٩):

١. يشغل من أسرة واحدة.
٢. لا يزيد عدد شاغلي هذه الامكنة عن شخصين بالغين وطفل يقل عمره عن ١٠ سنوات.
٣. يشيد بمواد سائدة إقليمياً
٤. الحيازة المضمونة للمسكن
٥. مزود بالطاقة الكهربائية وماء صالح للشرب ومجاري مرتبطة بأجهزة التصريف العامة وخاضع لمتطلبات الراحة البيئية.
٦. يتوفر له تيسيرات اجتماعية ومنظومة نقل عام.
٧. يلزم بتنفيذه القطاع العام ويكون قياسياً للإسكان الذي يعده القطاع الخاص.

وقد استخدمنا مجموعة من المعايير لبحث البنية السكنية لبلديتي الغدير والكرخ، والتي يمكن من خلالها تحليل التركيب السكاني لمنطقة البحث، وما أوجدته من أنماط سكنية مختلفة، وفي ما يأتي تفصيل لهذه المعايير وفق استمارة الاستبيان التي عدت لمنطقة البحث وتتمثل بـ:

اولاً - معايير تتعلق بالأسر :

١. حجم الاسرة:

يقصد بحجم الاسرة هو عدد الافراد التي تشغل الوحدة السكنية، ان حجم الاسرة على مستوى احياء البلدية كان متباين، فقد وجد بأن حي اكد التابع لبلدية الغدير تصدر بأعلى

نسبة والتي يتراوح حجمها ما بين (٤-٦) افراد من مجموع العينة ، وبلغت نسبتها (٤٠.٧%) انظر الجدول (١)، كذلك تصدرت بلدية الكرخ المرتبة الاولى في عدد افراد الأسر التي يتراوح حجمها ما بين (٤-٦) افراد، ف جاء حي شيخ معروف بأعلى نسبة وبالباغة (٣٣%)، مما يولد هذا الحجم الكبير من عدد الافراد داخل الوحدة السكنية ضغط سكني، لاسيما ما وجدناه من خلال البحث الميداني بأن نسبة (٥٤.٥%) من الوحدات السكنية في بلدية الكرخ ذات مساحة صغيرة تتراوح ما بين (٥٠م^٢ - ١٠٠م^٢).

جدول (١) حجم الأسرة حسب الاحياء في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

المجموع	%	أكثر ١٠	%	٧-٩	%	٤-٦	%	١-٣	الاحياء السكنية
بلدية الغدير									
٢٣١	٠.٥	٧	٣.٥	٥٢	١١	١٦٢	٠.٧	١٠	سومر
٢٢٧	٠.٢	٣	١.٧	٢٥	١٢.٨	١٨٩	٠.٧	١٠	المنثى
٢٣٩	٢.٧	٤٠	٥.٦	٨٣	٧.٧	١١٤	٠.١	٢	٩ نيسان
٧٧٤	٤.٥	٦٦	٦.٨	١٠٠	٤٠.٧	٥٩٩	٠.٦	٩	اكاد
١.٤٧١	٧.٩	١١٦	١٧.٧	٢٦٠	٧٢.٣	١٠٦٤	٢.١	٣١	المجموع
بلدية الكرخ									
٥٢	-	-	٠.٩	١٣	٢.٢	٢٩	٠.٨	١٠	شيخ جنيد
٧٦٦	٠.٥	٧	٩.٧	١٣٠	٣٣	٤٤١	١٤.١	١٨٨	شيخ معروف
٣٢٥	١.٢	١٦	٧.٠	٩٤	١٠.٤	١٣٩	٥.٧	٧٦	الكرخ
١٠٥	٠.٢	٢	١.١	١٤	١.٧	٢٣	٤.٩	٦٦	الكندي
٨٧	٠.١	١	١.٧	٢٢	٤.٧	٦٣	٠.١	١	الصالحية
١.٣٣٥	١.٩	٢٦	٢٠.٥	٢٧٣	٥٢.١	٦٩٥	٢٥.٥	٣٤١	المجموع

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

٢. عدد الأسر الساكنة في الوحدة السكنية :

إن توفير وحدة سكنية لكل أسرة يعد من اهم أهداف الدولة في مجال الاسكان ، لذا يعرف معدل الاشغال بأنه عدد الأسر الشاغلة أو عدد الافراد الشاغلين للوحدة السكنية (اماني مؤيد جاسم، ٢٠١٤، ص ٩٠)، ان الوحدات السكنية المشغولة من قبل أسرة واحدة شغلت المرتبة الاولى في بلدية الغدير بأعلى نسبة (٦٣.٣%)، من مجموع اسر العينة، كذلك جاءت بلدية الكرخ بنسبة (٨١.٧%) من مجموع اسر العينة كما يظهر من الجدول (٢) ، وهذا يرجع إلى انقسام الأسرة الواحدة ورغبة كل فرد في العيش في وحدة سكنية مستقلة بعيد عن الأسرة الأم والمشاكل التي تنجم عنها.

جدول (٢)

عدد الأسر الساكنة بالوحدة السكنية حسب الاحياء في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

الأحياء السكنية	اسرة واحدة	%	اسرتان	%	ثلاث اسر	%	اربعة اسر فأكثر	%	المجموع
بلدية الغدير									
سومر	١٣١	٨.٩	٤٦	٣.١	٢٢	١.٥	٣٢	٢.٢	٢٣١
المثنى	١٩٢	١٣.١	١٤	٠.٩	١٠	٠.٧	١١	٠.٧	٢٢٧
٩ نيسان	١٥٣	١٠.٤	٣١	٢.١	١٧	١.٢	٣٨	٢.٦	٢٣٩
اكاد	٤٥٥	٣٠.٩	١١٤	٧.٧	٩٤	٦.٤	١١١	٧.٥	٧٧٤
المجموع	٩٣١	٦٣.٣	٢٠٥	١٣.٩	١٤٣	٩.٧	١٩٢	١٣.١	١٤٧١
بلدية الكرخ									
شيخ جنيد	٤٤	٣.٣	٨	٠.٦	-	-	-	-	٥٢
شيخ معروف	٦٨٠	٥٠.٩	٨٣	٦.٢	٣	٠.٢	-	-	٧٦٦
الكرخ	١٩٢	١٤.٤	١٠٣	٧.٧	١٩	١.٤	١١	٠.٨	٣٢٥
الكندي	٩٠	٦.٧	١١	٠.٨	١	٠.١	٣	٠.٢	١٠٥
الصالحية	٨٥	٦.٤	٢	٠.٢	-	-	-	-	٨٧
المجموع	١.٠٩١	٨١.٧	٢٠٧	١٥.٥	٢٣	١.٧	١٤	١.١	١.٣٣٥

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

٣. مستوى دخل الأسرة :

من خلال البحث الميداني ظهر ان غالبية شاغلي الوحدات السكنية في بلدية الغدير هم من ذوي الدخل الشهري المتدني لكون سكانها من أصحاب الحرف البسيطة ومن صغار الموظفين والمتقاعدين كما في الجدول (٣) الذي يوضح الأسر التي يقل دخلها الشهري عن ٢٥٠ الف دينار والبالغة (٤٩٤) اسرة، إذ جاء حي اكاد بأعلى نسبة فيها والبالغة (١٧.٤%) من مجموع العينة، اما في بلدية الكرخ فقد بلغ عدد الأسر التي يقل دخلها الشهري عن (٢٥٠) ألف دينار (٤٧) أسرة شكلت نسبة قليلة بلغت (٣.٥%) من مجموع الأسر، وكانت متقاربة في نسبتها في عدد الاسر التي يتراوح دخلها الشهري اكثر من مليون والبالغة (٣.٣%) ...

جدول (٣) معدل الدخل الشهري للأسر حسب الاحياء في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

الأحياء السكنية	اقل من ٢٥٠	%	٢٥٠ إلى ٥٠٠	%	٥٠٠ إلى ٧٥٠	%	٧٥٠ إلى ١٠٠٠	%	اكثر من مليون	%	المجموع
بلدية الغدير											
سومر	١١٤	٧.٧	٥٦	٣.٨	٣٤	٢.٣	١٩	١.٣	٨	٠.٥	٢٣١
المنثى	٥٨	٣.٩	٢٨	١.٩	٥٠	٣.٤	٤٦	٣.١	٤٥	٣.١	٢٢٧
٩ نيسان	٦٦	٤.٥	٧٣	٤.١٠	٤٤	٢.١٠	٤٣	٢.٩	١٣	٠.٩	٢٣٩
اكاد	٢٥٦	١٧.٤	١٩٧	١٣.٤	١٣٤	٩.١	١١٤	٧.٧	٧٣	٤.٩	٧٧٤
المجموع	٤٩٤	٣٣.٦	٣٥٤	٢٤.١	٢٦٢	١٧.٨	٢٢٢	١٥.١	١٣٩	٩.٤	١٤٧١
بلدية الكرخ											
شيخ جنيد	١٨	١.٤	١١	٠.٨	١٣	٠.٩	٩	٠.٧	١	٠.١	٥٢
شيخ معروف	١٥	١.١	٣٩٠	٢٩.٢	٣٥٠	٢٦.٢	١١	٠.٨	-	-	٧٦٦
الكرخ	٦	٠.٥	١٤٥	١٠.٩	٦٧	٥.٠	٩٥	٧.١	١٢	٠.٩	٣٢٥
الكندي	٨	٠.٦	٢٣	١.٧	١٣	٠.٩	٥٨	٤.٣	٣	٠.٢	١٠٥
الصالحية	-	-	١٠	٠.٨	١٩	١.٤	٣٠	٢.٣	٢٨	٢.١	٨٧
المجموع	٤٧	٣.٥	٥٧٩	٤٣.٤	٤٦٢	٣٤.٦	٢٠٣	١٥.٢	٤٤	٣.٣	١.٣٣٥

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

٤. مهنة رب الاسرة :

تؤثر المهنة التي يزاولها السكان في مستوياتهم الاقتصادية الأمر الذي ينعكس على المستويات الثقافية والاجتماعية ايضاً، وبالتالي ينعكس على مستويات البناء المادية وغير المادية للمحلات السكنية التي تشكل مناطق سكنية متميزة من المدينة (محمد صالح ربيع، ٢٠١٠، ص ١٢٦)، ومن خلال جدول (٤) يظهر هناك تباين واضح للمهن التي يزاولها سكان المنطقة وهذا ينعكس على تباين مستوى الدخل الذي يحصلون عليه، إذ بلغ عدد الكسبة (أعمال حرة) لبلدية الغدير (٦٨٤) يشكلون نسبة (٤٦.٥%)، وفي بلدية الكرخ بلغ عددهم (٥٥٣) وبنسبة (٤١.٤%) 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 (٤) المهن التي يزاولها السكان حسب الاحياء في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

الأحياء السكنية	موظف	%	كاسب	%	متقاعد	%	اخرى	%	المجموع
بلدية الغدير									
سومر	٦٨	٤.٦	١٣٥	٩.٢	١٢	٠.٨	١٦	١.١	٢٣١
المنثى	١٣١	٨.٩	٧٢	٤.٩	١٥	١	٩	٠.٦	٢٢٧
٩ نيسان	٧٧	٥.٢	١٢٩	٨.٨	٢٥	١.٧	٨	٠.٥	٢٣٩
اكاد	٢٨٦	١٩.٤	٣٤٨	٢٣.٧	٨٤	٥.٧	٥٦	٣.٨	٧٧٤
المجموع	٥٦٢	٣٨.٢	٦٨٤	٤٦.٥	١٣٦	٩.٢	٨٩	٦.١	١٤٧١
بلدية الكرخ									
شيخ جنيد	٢٥	١.٩	٢٠	١.٥	٧	٠.٥	-	-	٥٢
شيخ معروف	١٣١	٩.٨	٤١٩	٣١.٤	٢١٤	١٦.٠	٢	٠.٢	٧٦٦
الكرخ	١٧٠	١٢.٧	١٠٠	٧.٥	١٧	١.٣	٣٨	٢.٩	٣٢٥
الكندي	٧٤	٥.٥	١٢	٠.٩	١٨	١.٤	١	٠.١	١٠٥
الصالحية	٥٩	٤.٤	٢	٠.٢	٢٠	١.٥	٦	٠.٥	٨٧
المجموع	٤٥٩	٣٤.٤	٥٥٣	٤١.٤	٢٧٦	٢٠.٧	٤٧	٣.٥	١.٣٣٥

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩.

ثانياً- معايير تتعلق بالوحدة السكنية وتضم ما يأتي :

١. ملكية الوحدة السكنية:

تعد ملكية السكن والتي قد تكون ملك او ايجار واحدة من الامور التي تمثل حالة استقرار للأسر في منطقة البحث، باعتبار ان امتلاك السكن احد حقوق الانسان التي نصت عليها الاديان السماوية والتي ذكرت من ضمن لائحة حقوق الانسان، وتشير معطيات جدول (٥) بأن الوحدات السكنية العائدة لأصحابها بلغت (١١٣٨) وحدة سكنية شكلت أعلى نسبة لها (٧٧.٣%) من مجموع الوحدات السكنية في بلدية الغدير، وهي مطابقة لما جاءت به احدى البحوث على مدينة بغداد (محمد صالح ربيع العجيلي، ٢٠٢٠، ص ٢١٤)، وبلغت نسبتها في بلدية الكرخ (٦٧.٤%)، ويعود ارتفاع نسبة الوحدات السكنية المملوكة لأصحابها في منطقة البحث ان الحكومة قامت بمنح أراضي سكنية ملك لذوي الشهداء وضحايا الارهاب والسجناء السياسيين في عدة أحياء.

جدول (٥) ملكية الوحدات السكنية حسب الأحياء في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

الأحياء السكنية	ملك	%	إيجار	%	المجموع
بلدية الغدير					
سومر	١٣٩	٩.٤	٩٢	٦.٣	٢٣١
المثنى	١٦٨	١١.٤	٥٩	٤	٢٢٧
٩ نيسان	٢٠٠	١٣.٦	٣٩	٢.٧	٢٣٩
اكاد	٦٣١	٤٢.٩	١٤٣	٩.٧	٧٧٤
المجموع	١١٣٨	٧٧.٤	٣٣٣	٢٢.٦	١٤٧١
بلدية الكرخ					
شيخ جنيد	٣٤	٢.٦	١٨	١.٤	٥٢
شيخ معروف	٤٥٣	٣٣.٩	٣١٣	٢٣.٥	٧٦٦
الكرخ	٢٦٤	١٩.٨	٦١	٤.٦	٣٢٥
الكندي	٩٣	٦.٩	١٢	٠.٩	١٠٥
الصالحية	٥٦	٤.٢	٣١	٢.٣	٨٧
المجموع	٩٠٠	٦٧.٤	٤٣٥	٣٢.٦	١.٣٣٥

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

٢ . عمر الوحدة السكنية :

تشغل أهمية 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 (فراس شهيد الحجامي، ٢٠١٢، ص ١٣)، وحدد العمر الاقتصادي للوحدة السكنية ما يقارب (٦٠) عام (سعودي محمد صالح السعودي ١٩٩٠، ص ١٣٥)، وتتباين الوحدات السكنية في منطقة البحث من حيث عمرها الزمني وتأريخ تشييدها، فمن خلال جدول (٦) يظهر أن عدد الوحدات السكنية التي شيدت منذ عام ١٩٥٠ - ١٩٧٠ بلغت (٥٥٠) وحدة سكنية شكلت نسبة (٣٧.٤%) من مجموع الوحدات السكنية في بلدية الغدير وبنسبة (٦٤.٦%) من بلدية الكرخ، وهي نسبة مرتفعة جداً في البلديتين نتيجة ارتفاع المستوى الاقتصادي والاجتماعي للسكان الذي انعكس على ارتفاع المستوى المعيشي لهم وتحسن الوضع وعدد حالات الزواج، فضلاً عن هجرة أعداد كبيرة للسكان من الريف إلى المدينة في تلك المدة 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 أدى إلى ارتفاع نسبة الوحدات السكنية المشيدة في تلك المدة، ونلاحظ بان هذه الوحدات السكنية تتميز بقدومها

وعدم صلاحيتها للسكن وتعرض الكثير منها إلى الهدم فضلاً عن تغير استعمالها إذ تحول الكثير منها إلى مخازن وعمارات ومحلات تجارية ، وتتركز في الأحياء القديمة .

جدول (٦) العمر الزمني للوحدات السكنية حسب الأحياء في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

الأحياء السكنية	١٩٥٠	%	١٩٧٠	%	١٩٩٠	%	٢٠١٠	%	المجموع
	١٩٧٠		١٩٩٠		٢٠١٠		٢٠١٨		
بلدية الغدير									
سومر	١٢٦	٨.٦	٢٩	١.٩	٣٨	٢.٦	٣٨	٢.٦	٢٣١
المتنى	٨٥	٥.٨	٤٨	٣.٣	٤٢	٢.٩	٥٢	٣.٥	٢٢٧
٩ نيسان	١٢٤	٨.٤	٢٨	١.٩	٨٠	٥.٤	٧	٠.٥	٢٣٩
اكاد	٢١٥	١٤.٦	٣١٤	٢١.٣	١٦٨	١١.٤	٧٧	٥.٢	٧٧٤
المجموع	٥٥٠	٣٧.٤	٤١٩	٢٨.٥	٣٢٨	٢٢.٣	١٧٤	١١.٨	١٤٧١
بلدية الكرخ									
شيخ جنيد	-	-	١٩	١.٤	٢٩	٢.٢	٤	٠.٣	٥٢
شيخ معروف	٥٤٠	٤٠.٥	١٨٩	١٤.٢	٢٨	٢.١	٩	٠.٧	٧٦٦
الكرخ	٢١٨	١٦.٣	٢٢	١.٧	٢٩	٢.٢	٥٦	٤.٢	٣٢٥
الكندي	٤٥	٣.٤	٢٩	٢.٢	٢٣	١.٧	٨	٠.٦	١٠٥
الصالحية	٦٠	٤.٥	٢٧	٢.٠	-	-	-	-	٨٧
المجموع	٨٦٣	٦٤.٦	٢٨٦	٢١.٤	١٠٩	٨.٢	٧٧	٥.٨	١.٣٣٥

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

٣. مادة البناء :

ترتبط مادة بناء الوحدة السكنية بالحالة الاقتصادية والاجتماعية لسكانها وإنها ذات أهمية في دراسة الواقع السكني في منطقة البحث. حيث يظهر لنا جدول (٧) ان عدد الوحدات السكنية المشيدة بمادة الطابوق والاسمنت بلغت (١٣٢٤) وحدات سكنية ، شكلت نسبة (٩٠.١%) من مجموع الوحدات السكنية لبلدية الغدير وبنسبة (١.١٢٤%) لبلدية الكرخ، أما الوحدات السكنية المشيدة بمادة الطابوق والجص بلغت (٧٥) وحدة سكنية ، شكلت نسبة (٥.١%) ، وبلدية الكرخ على نسبة بلغت (١٤.٨%). إن ارتفاع نسبة الوحدات السكنية المشيدة بمادة الطابوق والاسمنت للجدران يعود إلى متانة هذه المواد ومقاومتها للظروف المناخية ، إذ زاد استعمال هذه المواد في البناء لاسيما بعد سنة ٢٠٠٣ ، في حين انعكس انخفاض المستوى المعيشي لبعض الأسر بالاعتماد على مواد بناء محلية رخيصة الثمن يسهل الحصول عليها كاستعمال البلوك في بناء الجدران ، لاسيما في الأحياء

السكنية الفقيرة ، ومن هنا تبدأ مشكلة الانقسام من خلال تهديم او و إزالة بعض الوحدات السكنية المتهرئة منها.

جدول (٧)

مادة بناء الوحدات السكنية في منطقة البحث حسب الأحياء في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

الأحياء السكنية	طابوق وسمنت	%	طابوق وجص	%	بلوك	%	المجموع
بلدية الغدير							
سومر	١٨٢	١٢.٤	٣٦	٢.٤	١٣	٠.٩	٢٣١
المثنى	٢١٧	١٤.٨	٣	٠.٢	٧	٠.٥	٢٢٧
٩ نيسان	٢٢١	١٥	٨	٠.٥	١٠	٠.٧	٢٣٩
اكاد	٧٠٤	٤٧.٩	٢٨	١.٩	٤٢	٢.٩	٧٧٤
المجموع	١٣٢٤	٩٠	٧٥	٥.١	٧٢	٤.٩	١٤٧١
بلدية الكرخ							
شيخ جنيد	٤٦	٣.٥	-	١٠.١	٦	٠.٥	٥٢
شيخ معروف	٥٧٤	٤٢.٩	١٨٧	١٤.٠	٥	٠.٤	٧٦٦
الكرخ	٣١٥	٢٣.٦	١٠	٠.٨	-	-	٣٢٥
الكندي	١٠٤	٧.٨	١	٠.١	-	-	١٠٥
الصالحية	٨٥	٦.٤	-	-	٢	٠.٢	٨٧
المجموع	١.١٢٤	٨٤.٢	١٩٨	١٤.٨	١٣	١	١.٣٣٥

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

٤. مساحة الوحدة السكنية :

تشكل مساحة الوحدة السكنية واحدة من الاتجاهات النوعية المهمة التي تبين مدى اتساع حجم أزمة السكن في منطقة البحث، وذلك لتأثيرها في درجة التزاحم أو الاكتظاظ بين أفراد الأسرة في الوحدة السكنية الواحدة ويكون لصغر المساحة تأثيرات صحية على أفراد الأسرة فضلا عن الضغوطات النفسية والرغبة الشديدة بالانتقال إلى مكان آخر. ان دراسة مخطط الاسكان العام في العراق حدد معدل الاشغال للغرف في مدينة بغداد (١.٧) شخص/غرفة حسب نتائج احصاء ١٩٨٧.

ومن خلال البحث الميداني ظهر ان هذه المعايير لا تنطبق على منطقة البحث لأسباب عديدة من اهمها النمو السكاني السريع وانقسام الوحدة السكنية الى عدة اقسام ما ادى الى صغر المساحة السكنية. ومن خلال جدول (٨) ظهر لنا ان مساحة الوحدة السكنية في منطقة البحث تكون في الغالب ذات المساحات الصغيرة ، وهي في المعدل بين (٥٠ - ١٥٠) م^٢ مع وجود وحدات سكنية تقل في مساحتها عن (٥٠ م^٢) أو تزيد عن (١٥٠ م^٢)،

وان وجود اعلى نسب لها في البلديتين تتراوح مساحتها بين (٥٠ - ١٠٠ م^٢) وبالغلة (٣٤.٦ % و ٥٤.٥ %) على التوالي .

وبالتالي يظهر لنا من خلال البحث الميداني وجود اختلاف واضح في مساحة الوحدة السكنية فهناك احياء تتميز بصغر مساحتها كحي شيخ معروف وحي سومر وهي من الاحياء القديمة، في حين تجد احياء ذات مساحات كبيرة كحي المثلى وحي الكندي (الحارثية). وكان احد الاسباب الرئيسية لانقسام الوحدات السكنية الى اكثر من جزء هو (كبر المساحة) وهذا ما ظهر لنا من البحث الميداني حيث بلغت نسبتها في كلتا البلديتين (٣.٩ و ١٠.٣ %) في بلديتي الغدير والكرخ على التوالي.

جدول (٨) مساحة الوحدات السكنية في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

الأحياء السكنية	اقل من ٥٠ م ^٢	%	٥٠ - ١٠٠ م ^٢	%	١٠٠ - ١٥٠ م ^٢	%	١٥٠ - ٢٠٠ م ^٢	%	اكثر من ٢٠٠ م ^٢	%	المجموع
بلدية الغدير											
سومر	٢١	١.٤	١١٠	٧.٥	٥٤	٣.٧	٢٦	١.٨	٢٠	١.٤	٢٣١
المثلى	٤	٠.٣	٦٢	٤.٢	٤٢	٢.٩	٢٤	١.٦	٩٥	٦.٥	٢٢٧
٩ نيسان	٤	٠.٣	٧٤	٥	٩١	٦.٢	٣١	٢.١	٣٩	٢.٧	٢٣٩
اكاد	٢٥	١.٧	٢٦٣	١٧.٩	١٧١	١١.٦	١٥٨	١٠.٧	١٥٧	١٠.٧	٧٧٤
المجموع	٥٤	٣.٧	٥٠٩	٣٤.٦	٣٥٨	٢٤.٣	٢٣٩	١٦.٣	٣١١	٢١.١	١٤٧١
بلدية الكرخ											
شيخ جنيد	٦	٠.٥	٣	٠.٢	٥	٠.٤	١٥	١.١	٢٣	١.٧	٥٢
شيخ معروف	٢٤٧	١٨.٥	٥٠٦	٣٧.٩	١٣	٠.٩	-	-	-	-	٧٦٦
الكرخ	-	-	١٨٧	١٤.٠	٦٦	٤.٩	٥٠	٣.٨	٢٢	١.٧	٣٢٥
الكندي	-	-	٣	٠.٢	-	-	١٤	١.١	٨٨	٦.٦	١٠٥
الصالحية	-	-	٢٩	٢.٢	٤٧	٣.٥	١١	٠.٨	-	-	٨٧
المجموع	٢٥٣	١٩	٧٢٨	٥٤.٥	١٣١	٩.٨	٩٠	٦.٧	١٣٣	١٠	١.٣٣٥

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

٥. 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 (جاسم شعلان كريم الغزالي، ٢٠٠٧، ص ١٥٩)، وجد من خلال المسح الميداني بأن اغلب الاحياء السكنية في بلدية الغدير كانت ذات طابقين بينما وجدت اغلب احياء بلدية الكرخ ذات طابق واحد بسبب قدم اغلب احيائها .

ويوضح جدول (٩) والتي تشير معطياته الى إن أعلى نسبة للمساكن ذات الطابقين في بلدية الغدير بلغت (٥٩.٤%) من مجموع الوحدات السكنية ، ويعود سبب ارتفاع عدد الوحدات السكنية ذات الطابقين إلى التطور 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، فضلاً عن زيادة الحاجة الى الوحدات السكنية وكذلك شحة الأراضي السكنية وارتفاع تكاليف البناء. في حين شكلت الوحدات السكنية ذات الطابق الواحد نسبة كبيرة في بلدية الكرخ والبالغه (٧٠%)، لكون اغلب احيائها قديمة وان أعمار هذه الوحدات قد تجاوز الثلاثون عاماً .

جدول (٩) عدد طوابق الوحدات السكنية في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

الأحياء السكنية	طابق واحد	%	طابقين	%	ثلاث طوابق	%	المجموع
بلدية الغدير							
سومر	٩٤	٦.٤	١١٨	٨	١٩	١.٣	٢٣١
المنثى	٥٦	٣.٨	١٣٥	٩.٢	٣٦	٢.٤	٢٢٧
٩ نيسان	٤١	٢.٨	١٧٢	١١.٧	٢٦	١.٨	٢٣٩
اكاد	٢١٤	١٤.٥	٤٤٨	٣٠.٥	١١٢	٧.٦	٧٧٤
المجموع	٤٠٥	٢٧.٥	٨٧٣	٥٩.٤	١٩٣	١٣.١	١٤٧١
بلدية الكرخ							
شيخ جنيد	٩	٠.٧	٤١	٣.١	٢	٠.٢	٥٢
شيخ معروف	٦٥٤	٤٨.٩	١٠١	٧.٦	١١	٠.٨	٧٦٦
الكرخ	١٩٠	١٤.٢	١٢٠	٨.٩	١٥	١.١	٣٢٥
الكندي	٧	٠.٥	٩٨	٧.٣	-	-	١٠٥
الصالحية	٧٥	٥.٦	١٢	٠.٩	-	-	٨٧
المجموع	٩٣٥	٧٠	٣٧٢	٢٧.٩	٢٨	٢.١	١.٣٣٥

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

٦. 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 وهذا التصنيف يشير الى طبيعة الظروف الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية للبلد (فراس شهيد الحجامي، ٢٠١٢، ص٧٤) تعد الدور السكنية هي السائدة في عموم منطقة البحث، اذ بلغت نسبة أعداد الدور السكنية في كلتا البلديتين (بلديتي الغدير والكرخ) هما (٨٠.٣ و ٨٨.٦%) على التوالي، انظر الجدول (١٠)، وهذا يعود الى طبيعة المجتمع العراقي الذي يفضل الدار عن

بقية انواع الوحدات السكنية فضلاً من ان الدار يتمتع بتوفر عنصر الخصوصية والامان والحرية في الحركة .

جدول (١٠) نوع الوحدة السكنية حسب الاحياء في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

الأحياء السكنية	دار	%	مشمتم	%	المجموع
بلدية الغدير					
سومر	١٣٨	٩.٤	٩٣	٦.٣	٢٣١
المنثى	١٦٢	١١	٦٥	٤.٤	٢٢٧
٩ نيسان	٢٠٠	١٣.٦	٣٩	٢.٧	٢٣٩
اكاد	٦٨١	٤٦.٣	٩٣	٦.٣	٧٧٤
المجموع	١١٨١	٨٠.٣	٢٩٠	١٩.٧	١٤٧١
بلدية الكرخ					
شيخ جنيد	٤٦	٣.٥	٦	٠.٥	٥٢
شيخ معروف	٦٦٢	٤٩.٦	١٠٤	٧.٨	٧٦٦
الكرخ	٢٩١	٢١.٨	٣٤	٢.٦	٣٢٥
الكندي	٩٨	٧.٣	٧	٠.٥	١٠٥
الصالحية	٨٦	٦.٤	١	٠.١	٨٧
المجموع	١.١٨٣	٨٨.٦	١٥٢	١١.٤	١.٣٣٥

المصدر : تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

المبحث الثاني: التحليل المكاني لاستمارة الاستبانة الخاصة بانقسام الوحدة السكنية:

ظهر لنا من خلال البحث الميداني العديد من الاحياء السكنية في كلا من بلديتي الغدير والكرخ قد تعرضت الى الانقسام في الوحدات السكنية من ضمن الوحدة السكنية نفسها والتي كانت بشكل اما منفصل او متصل ، فضلاً عن ذلك كان الانقسام اما بشكل قانوني يسمى (الافراز السكني) او بشكل غير قانوني اي انقسام الوحدة السكنية. وتم معرفة ذلك بالاستناد الى القوانين العراقية كقانون نظام الطرق والابنية رقم (٤٤) لسنة ١٩٣٥ وتعديلاته والتي بموجبها حدد مساحة القطع السكنية فيها وبالباغة (١٠٠) م^٢ في المدن العراقية وتم التعديل عليها ، وكان اخر قانون عراقي هو القرار (٩٤٠) في عام ١٩٨٧ والذي ينص (تحدد مساحة القطعة السكنية المعاد فرزها ضمن المناطق السكنية المحددة في التصميم الاساسي للمدينة بحد ادنى (٢٠٠) م^٢ في المدن العراقية ، كما اجاز اعادة افراز قطعة الارض المشيدة عليها اكثر من وحدة سكنية بالحد الادنى المقر (سناء ساطع عباس، ٢٠١١، ص٤) وبما أن القوانين السائدة حالياً لا تسمح بإفراز قطع سكنية اقل من (٢٠٠) م^٢، في مراكز المحافظات وعليه فان الانقسامات التي تتم حالياً والتي تقل مساحة القطعة فيها عن (٢٠٠) م^٢ 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 ، كما ان شيوع العقار المشاع يسهم في زيادة الكثافة السكانية للمنطقة السكنية اكثر من النسبة المقررة لها ، الامر الذي يتسبب في زيادة الضغط على الخدمات العامة في منطقة البحث. ومن خلال ذلك يتضح لنا وجود عجز سكني والذي يقدر (٤٧.٧١٤) وحدة سكنية لبلدية الغدير، و(١٦.٨٩٦) وحدة سكنية لبلدية الكرخ ، وبالتالي ادى هذا العجز الذي يعد كمعالجة اولية لسد النقص الحاصل في الوحدات السكنية الى انتشار ظاهرة انقسام الوحدة السكنية في كلتا البلديتين.

١. انقسام الوحدات السكنية على مستوى احياء منطقة البحث:

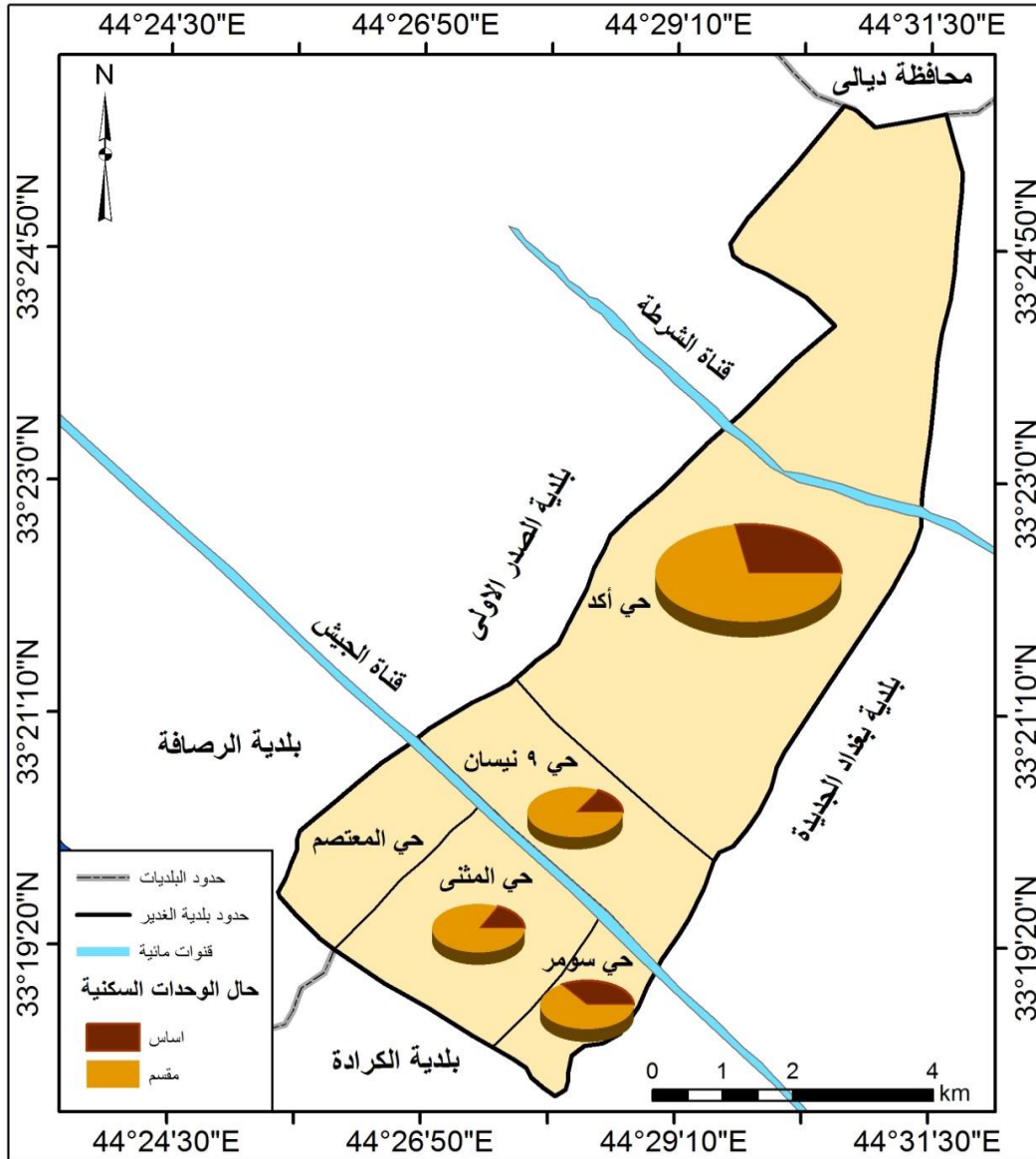
نلاحظ من خلال جدول(١١) ان انقسام الوحدات السكنية شملت جميع الاحياء في منطقة البحث على حد سواء وينسب متفاوتة. اما نسبة الانقسام لتلك الوحدات السكنية على مستوى الاحياء السكنية لبلدية الغدير فقد بلغت (٧٤.٣%) ، وجاءت اعلى نسبة بانقسام تلك الوحدات لحي اكد والبالغه(٣٧.٧%) ، اما اقل نسبة بالانقسام جاءت لحي سومر والتي بلغت(٩.٩%) ، انظر خريطة(١) .

جدول (١١) انقسام الوحدات السكنية حسب الاحياء في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

نسبة الانقسام %	حال الوحدات السكنية		عدد الوحدات السكنية (الاساس)	الاحياء السكنية بلدية الغدير
	مقسم	اساس		
٩.٩	١٤٦	٨٥	٢٣١	سومر
١٢.٩	١٩٠	٣٧	٢٢٧	المثنى
١٣.٨	٢٠٣	٣٦	٢٣٩	٩ نيسان
٣٧.٧	٥٥٤	٢٢٠	٧٧٤	اكّد
٧٤.٣	١٠٩٣	٣٧٨	١٤٧١	المجموع
بلدية الكرخ:				
١.٦	٢١	٣١	٥٢	شيخ جنيد
٥٧.٤	٧٦٦	٧٦٦	٧٦٦	شيخ معروف
٢٣.٣	٣١١	١٤	٣٢٥	الكرخ
١.٧	٢٣	٨٢	١٠٥	الكندي
٦.١	٨٢	٥	٨٧	الصالحية
٩٠.٢	١.٢٠٣	٨٩٨	١.٣٣٥	المجموع

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

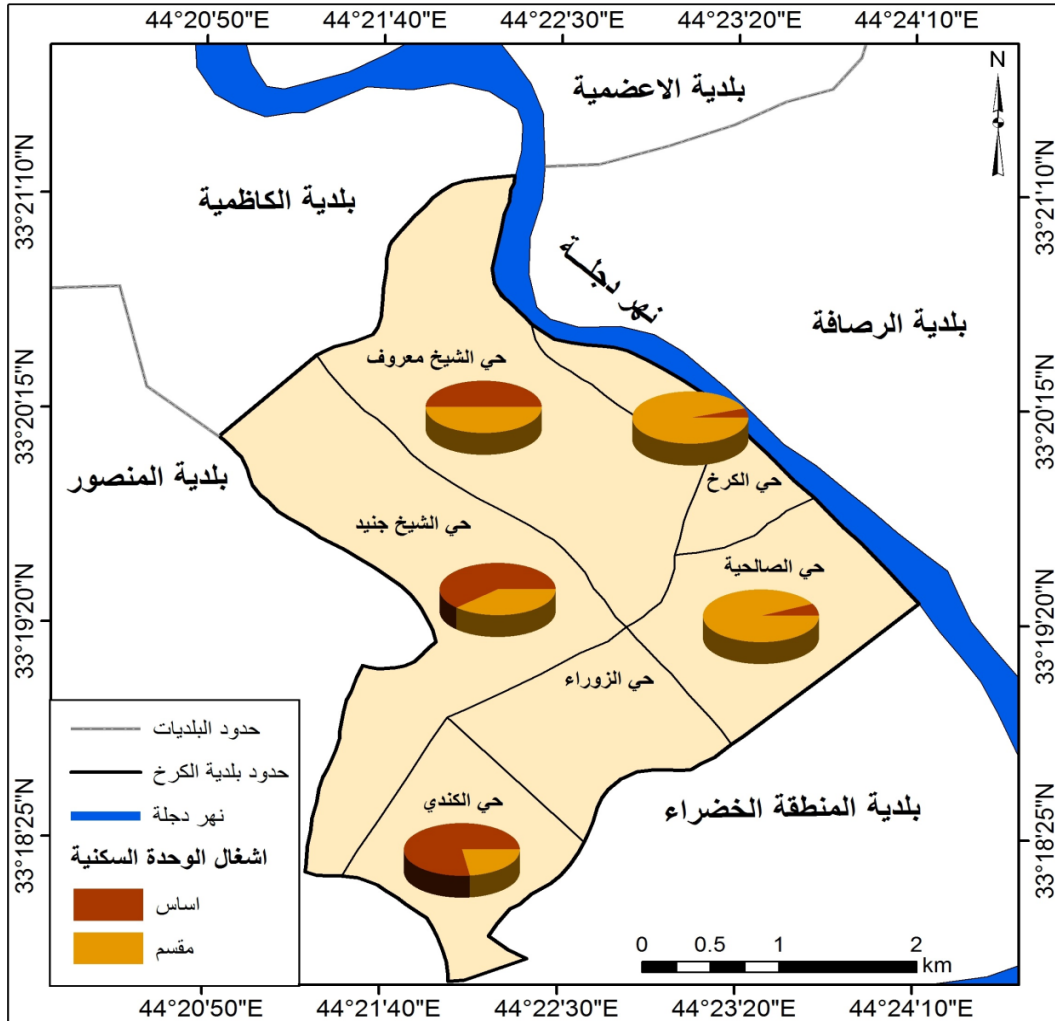
خريطة (١) انقسام الوحدات السكنية حسب الاحياء في بلدية الغدير لسنة ٢٠١٩



المصدر : بالاعتماد على : ١. أمانة بغداد ، قسم التصميم الأساسية ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية (Gis) بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٩ ٢. برنامج (Arcgis 10.4) ، بينما جاءت بلدية الكرخ بأعلى نسبة بانقسام الوحدات السكنية والتي بلغت (٩٠.٢%) ، فقد جاء حي شيخ معروف بمركز الصدارة بالانقسام والبالغة (٥٧.٤%) من مجموع العينة ، وادنى نسبة جاءت لحي شيخ جنيد والتي وصلت الى نسبتها (١.٦%) ، وحي الكندي بنسبة مقارنة والبالغة (١.٧%) ، كما توضحه خريطة (٢) ، وإن سبب انقسام 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 الانقسام في الاحياء السكنية كانت اكثر من النصف ، وهذا يؤدي الى انقسام 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.

خريطة (٢) انقسام الوحدات السكنية حسب الاحياء في بلدية الكرخ لسنة ٢٠١٩



المصدر : بالاعتماد على : ١. أمانة بغداد ، قسم التصميم الأساسية ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية (GIS) بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٩ . ٢. برنامج (Arcgis 10.4)

٢. نوع الوحدة السكنية المقسمة:

تنقسم الوحدة السكنية المقسمة الى نوعين اما متصل او منفصل ، ويكون الفرق ما بين الاثنين ان الوحدة السكنية المقسمة المتصل هو جزء من وحدة سكنية تم انقسامها بدون وجود حاجز كالجدار، بينما الوحدة السكنية المقسمة المنفصلة هو ما تم انقسامه من الوحدة السكنية والذي يحتوي على فاصل بينهما ويمثل هذا الفاصل بالجدار وباب مستقل له. وكانت اكثر الوحدات السكنية المقسمة في كلا البلديتين من النوع المتصل، وبنسبة (٥٨%) و (٧٢.٧%) في كل من بلديتي الغدير والكرخ على التوالي كما يظهر في الجدول (١٢)، ويعود سبب ذلك هو رغبة الال في تواجد ابنائهم بالقرب منهم.

جدول (١٢) نوع الوحدة السكنية المقسمة حسب الاحياء في منطقة البحث لعام ٢٠١٩

الاحياء السكنية / الغدير	متصل	النسبة %	منفصل	النسبة %	المجموع
حي سومر	٥٥	٥	٩١	٨.٣	١٤٦
حي المثني	١٣١	١١.٩	٥٩	٥.٤	١٩٠
حي ٩ نيسان	١٣٧	١٢.٥	٦٦	٦	٢٠٣
حي اكد	٣٠٧	٢٨.١	٢٤٧	٢٢.٦	٥٥٤
المجموع	٦٣٠	٥٧.٦	٤٦٣	٤٢.٤	١٠٩٣
بلدية الكرخ:					
شيخ معروف	٥٥١	٤٥.٨	٢١٥	١٧.٩	٧٦٦
شيخ جنيد	١٧	١.٤	٤	٠.٣	٢١
الكرخ	٢١٨	١٨.١	٩٣	٧.٧	٣١١
الكندي	٨	٠.٧	١٥	١.٣	٢٣
الصالحية	٨٠	٦.٧	٢	٠.٢	٨٢
المجموع	٨٧٤	٧٢.٧	٣٢٩	٢٧.٣	١.٢٠٣

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

٣. سنة الانقسام:

ظهر لنا من خلال جدول (١٣) ان انتشار ظاهرة انقسام الوحدات السكنية كانت بعد سنة ٢٠٠٣ في كلتا البلديتين وبنسبة (٨٩.٢ و ٦٦.٩%) في بلديتي الغدير والكرخ على التوالي. ويعود سبب ذلك الى عدم وجود رقابة من قبل الحكومة وعدم 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.

جدول (١٣) سنة الانقسام حسب الاحياء السكنية في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

الاحياء السكنية	قبل سنة (٢٠٠٣)	%	بعد سنة (٢٠٠٣)	%	المجموع
بلدية الغدير					
سومر	١٩	١.٧	١٢٧	١١.٦	١٤٦
المثني	٢٢	٢	١٦٨	١٥.٤	١٩٠
٩ نيسان	٢١	١.٩	١٨٢	١٦.٧	٢٠٣
اكّد	٥٦	٥.١	٤٩٨	٤٥.٦	٥٥٤
المجموع	١١٨	١٠.٨	٩٧٥	٨٩.٢	١٠٩٣

بلدية الكرخ					
٧٦٦	٣٧.٢	٤٤٧	٢٦.٥	٣١٩	شيخ معروف
٢١	١.٥	١٨	٠.٣	٣	شيخ جنيد
٣١١	٢٠.٠	٢٤١	٥.٨	٧٠	الكرخ
٢٣	١.٥	١٨	٠.٤	٥	الكندي
٨٢	٦.٧	٨١	٠.١	١	الصالحية
١.٢٠٣	٦٦.٩	٨٠٥	٣٣.١	٣٩٨	المجموع

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

٤. عدد القطع الناتجة عن انقسام الوحدة السكنية:

قسمت الوحدة السكنية الى اكثر من قطعة واحدة، وكما نلاحظ من جدول (١٤) ان عدد الوحدات السكنية ذات القطعتين كانت هي بالصدارة الاولى في كلتا البلديتين ، ففي بلدية الغدير بلغت نسبتها (٨٤.٨ %) وفي بلدية الكرخ بلغت (٩١.٥ %).

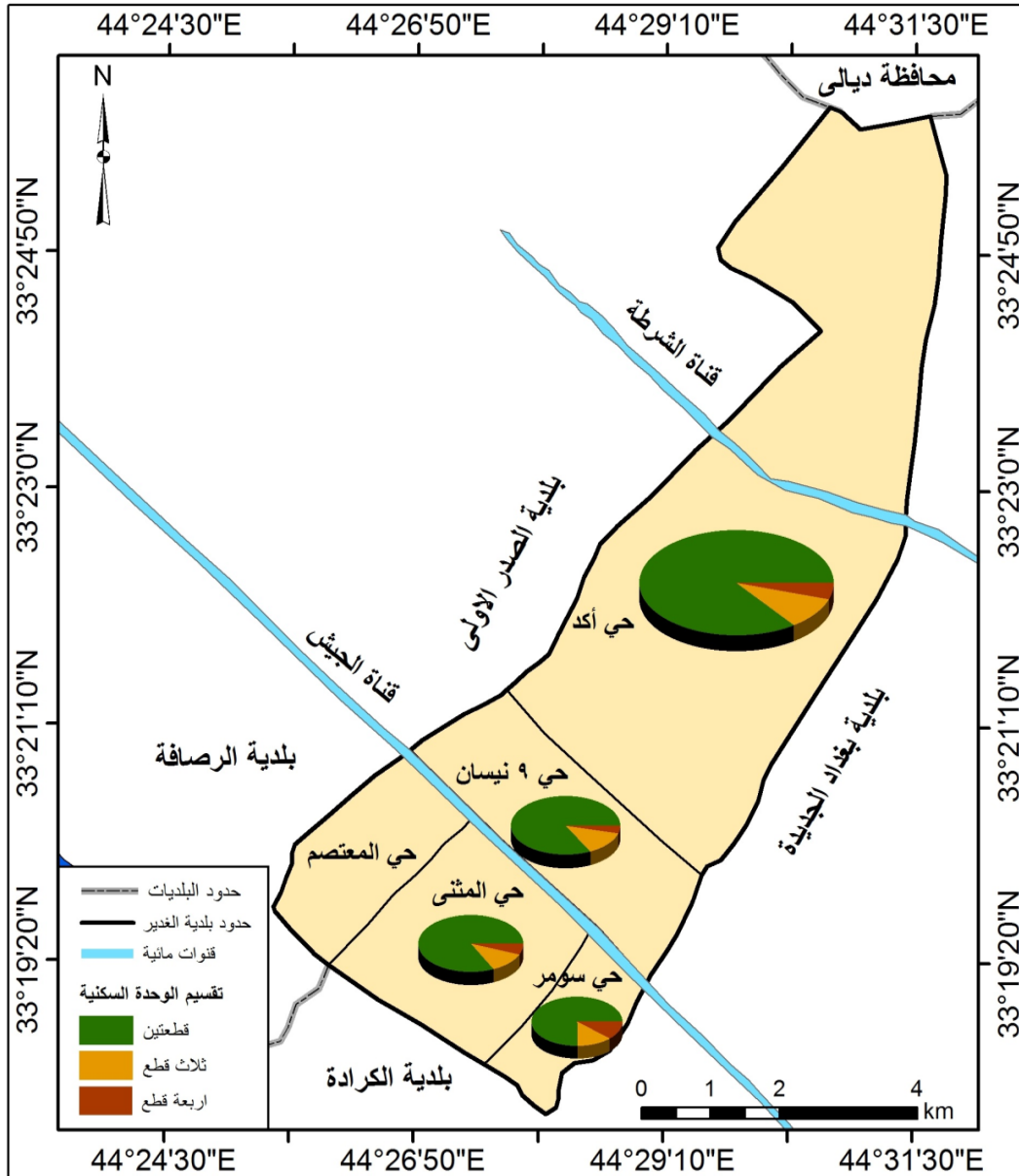
جدول (١٤)

انقسام الوحدة السكنية الى اكثر من قطعة حسب الاحياء في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

المجموع	%	اربعة قطع	%	ثلاث قطع	%	قطعتين	الاحياء السكنية
بلدية الغدير							
١٤٦	١.٣	١٤	٢	٢٢	١٠.١	١١٠	سومر
١٩٠	٠.٨	٩	١.٩	٢١	١٤.٦	١٦٠	المثنى
٢٠٣	٠.٦	٧	٢.٢	٢٤	١٥.٧	١٧٢	٩ نيسان
٥٥٤	١.٩	٢١	٤.٤	٤٨	٤٤.٤	٤٨٥	اكاد
١.٠٩٣	٤.٧	٥١	١٠.٥	١١٥	٨٤.٨	٩٢٧	المجموع
بلدية الكرخ							
٧٦٦	-	-	٠.٨	٩	٦٢.٩	٧٥٧	شيخ معروف
٢١	-	-	-	-	١.٨	٢١	شيخ جنيد
٣١١	٠.٧	٨	٦.٩	٨٤	١٨.٢	٢١٩	الكرخ
٢٣	-	-	٠.١	١	١.٨	٢٢	الكندي
٨٢	-	-	-	-	٦.٨	٨٢	الصالحية
١.٢٠٣	٠.٧	٨	٧.٨	٩٤	٩١.٥	١.١٠١	المجموع

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

خريطة (٣) انقسام الوحدة السكنية حسب الاحياء في بلدية الغدير لسنة ٢٠١٩

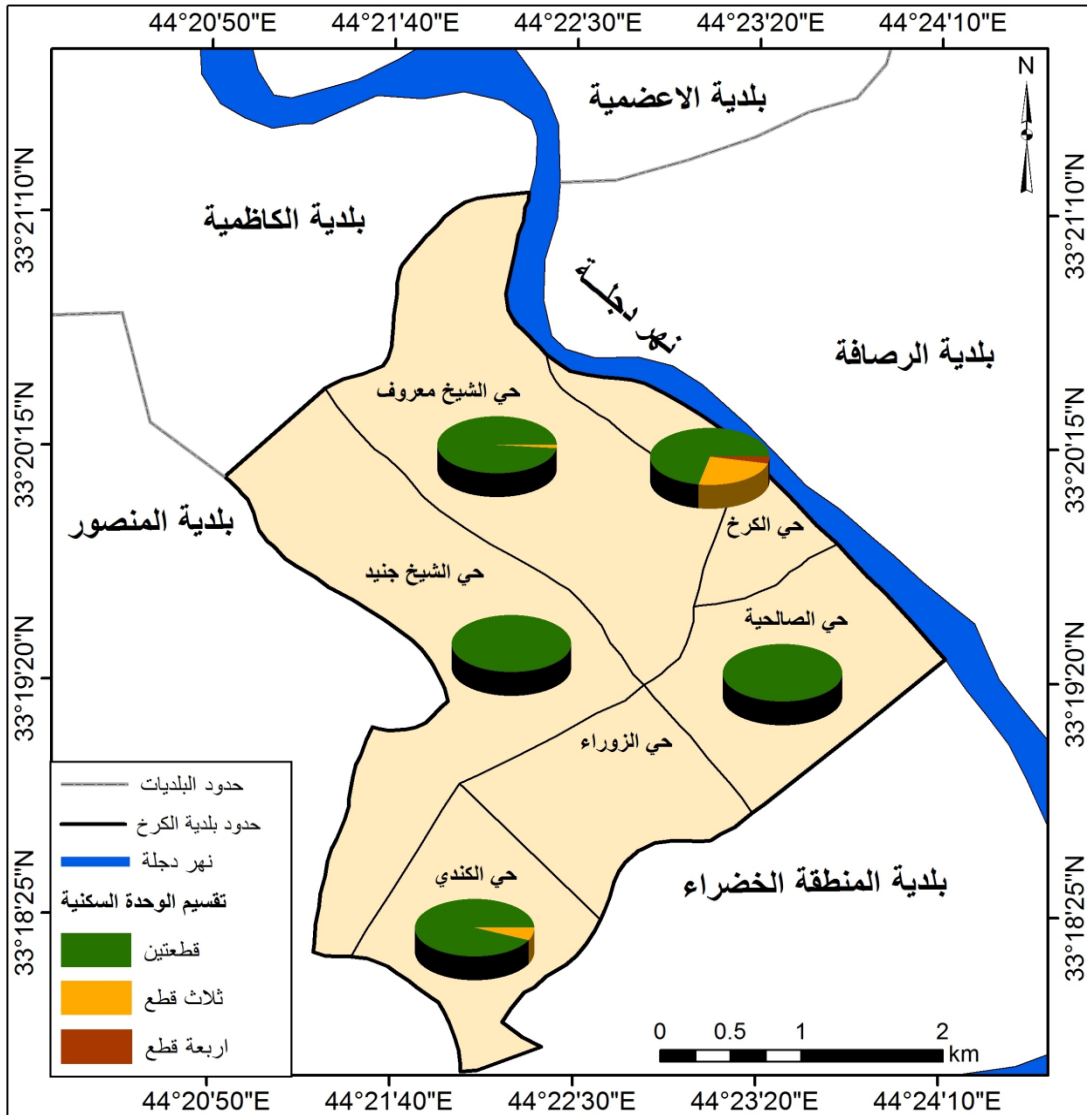


المصدر : بالاعتماد على : ١. أمانة بغداد ، قسم التصميم الاساسية ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية (Gis) بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٩ ٢. برنامج (Arcgis 10.4)

اما على مستوى الأحياء السكنية في بلدية الغدير فقد جاء حي اكد بالمرتبة الاولى في جميع انقسام الوحدات السكنية الى (قطعتين وثلاث واربعة قطع) كما توضحه خريطة (٣)، بينما جاء حي المثنى وحي ٩ نيسان بنسبة متقاربة بانقسام الوحدة السكنية الى قطعتين والبالغة (١٤.٦%) لحي المثنى، و(١٥.٧%) لحي ٩ نيسان، بينما جاء حي المثنى بأدنى نسبة بانقسام الوحدة السكنية الى ثلاث قطع والبالغة (١.٩%)، اما حي ٩ نيسان جاء بأدنى نسبة بانقسام الوحدة السكنية الى اربع قطع والبالغة (٠.٦%). اما على مستوى الاحياء السكنية لبلدية الكرخ فقد جاء حي شيخ معروف بالصدارة بانقسام القطعة السكنية الى

قطعتين والبالغة (٦٢.٩%)، بينما حي الشيخ جنيد وحي الكندي بنفس النسبة والبالغة (١.٨%) من مجموع العينة، انظر الى خريطة (٤).

خريطة (٤) انقسام الوحدة السكنية حسب الاحياء في بلدية الكرخ لسنة ٢٠١٩



المصدر : بالاعتماد على : ١. أمانة بغداد ، قسم التصميم الأساسية ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية (Gis) بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٩ ٢. برنامج (Arcgis 10.4)

٥. نمط اشغال الوحدة السكنية المقسمة:

عندما تقوم الاسر بانقسام 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 (١٥) ان انقسام الوحدة السكنية كانت بالدرجة الاساس لسكن ابنائها بسبب زيادة في عدد افرادها وبالتالي زيادة في عدد الاسر، وكانت النسبة متقاربة في كلاً من البلديتين والبالغة (٩٥.٥ و ٩٥.٣%) لكل من بلدية الغدير

والكرخ على التوالي من مجموع الوحدات السكنية، وشغلت الوحدة السكنية المقسمة للغرض التجاري على المرتبة الثانية في بلدية الغدير ونسبة (١.٨%) ، بينما جاء اشغال الوحدة السكنية المقسمة لغرض فتح محل ، ولغرض الصناعي بالمرتبة الثانية في بلدية الكرخ والبالغ نسبتها (١.٨%) ، اما اشغال الوحدة السكنية المقسمة لغرض تعليمي جاء في كلتا البلديتين باقل النسب ، فبلغ نسبة الاشغال التعليمي في كلا من البلديتين على (٠.٧%) لبلدية الغدير، و(٠.٣%) لبلدية الكرخ، انظر الى خريطة (٥) .

جدول (١٥)

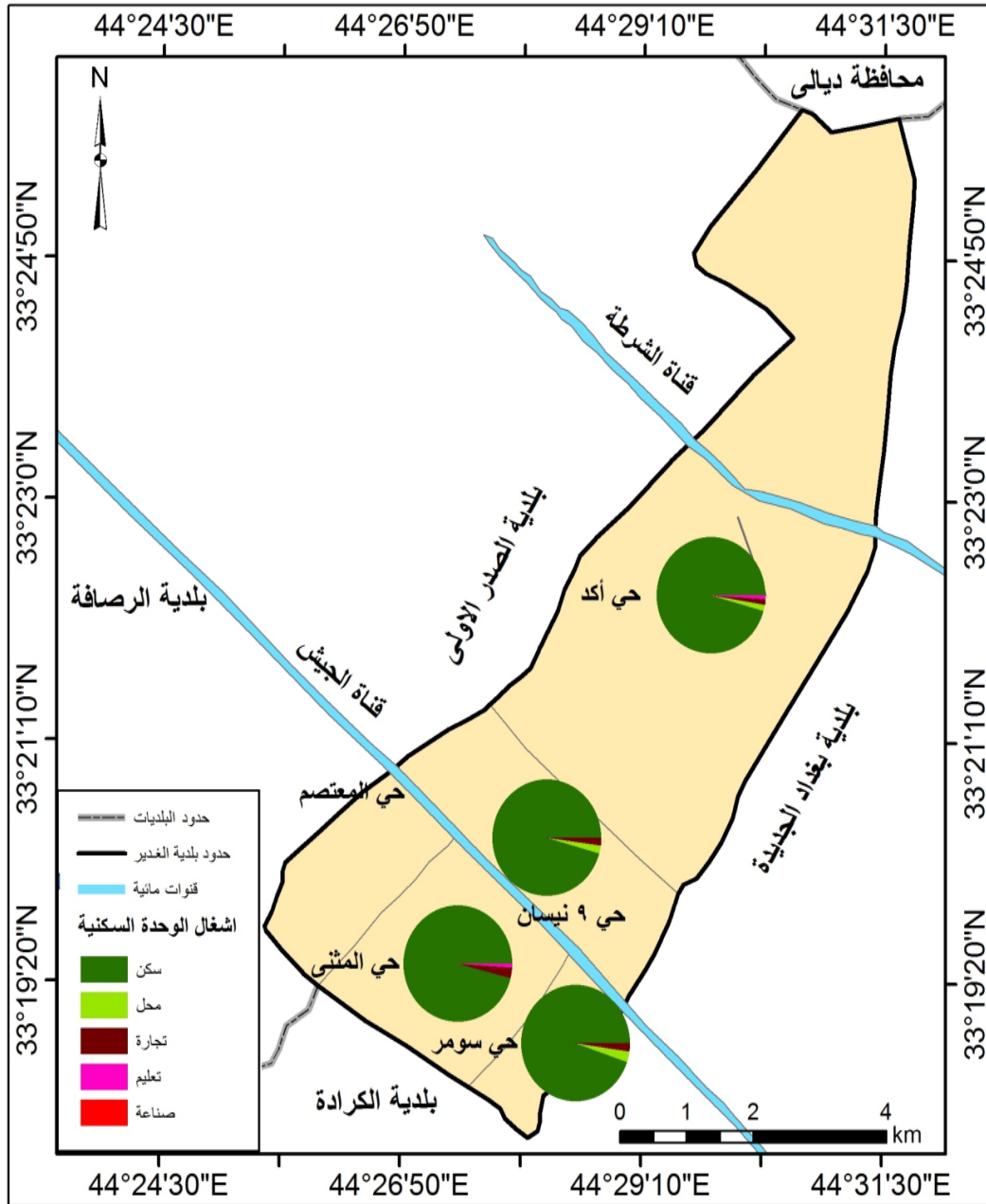
نمط اشغال الوحدة السكنية المقسمة حسب الاحياء في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

الاحياء السكنية	للسكن	%	فتح محل	%	تعليمي	%	تجاري	%	صناعي	%	المجموع
بلدية الغدير											
سومر	١٣٩	١٢.٧	٤	٠.٤	-	-	٣	٠.٣	-	-	١٤٦
المنثى	١٨٣	١٦.٧	-	-	٢	٠.٢	٥	٠.٥	-	-	١٩٠
٩ نيسان	١٩٥	١٧.٨	٤	٠.٤	-	-	٤	٠.٤	-	-	٢٠٣
اكاد	٥٢٧	٤٨.٢	١٠	٠.٩	٦	٠.٦	٨	٠.٧	٣	٠.٣	٥٥٤
المجموع	١٠٤٤	٩٥.٥	١٨	١.٧	٨	٠.٧	٢٠	١.٨	٣	٠.٣	١٠٩٣
بلدية الكرخ:											
شيخ معروف	٧٦٥	٦٣.٦	-	-	١	٠.١	-	-	-	-	٧٦٦
شيخ جنيد	١٨	١.٥	-	-	-	-	٣	-	-	-	٢١
الكرخ	٢٦٠	٢١.٦	٢٢	-	٣	٠.٣	٥	٠.٤	٢١	١.٨	٣١١
الكندي	٢٢	١.٨	-	-	-	-	١	٠.١	-	-	٢٣
الصالحية	٨٢	٦.٨	-	-	-	-	-	-	-	-	٨٢
المجموع	١٠١٤٧	٩٥.٣	٢٢	١.٨	٤	٠.٣	٩	٠.٨	٢١	١.٨	١٠٢٠٣

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

خريطة (٥)

نمط اشغال الوحدة السكنية المقسمة حسب الاحياء في بلدية الغدير لسنة ٢٠١٩

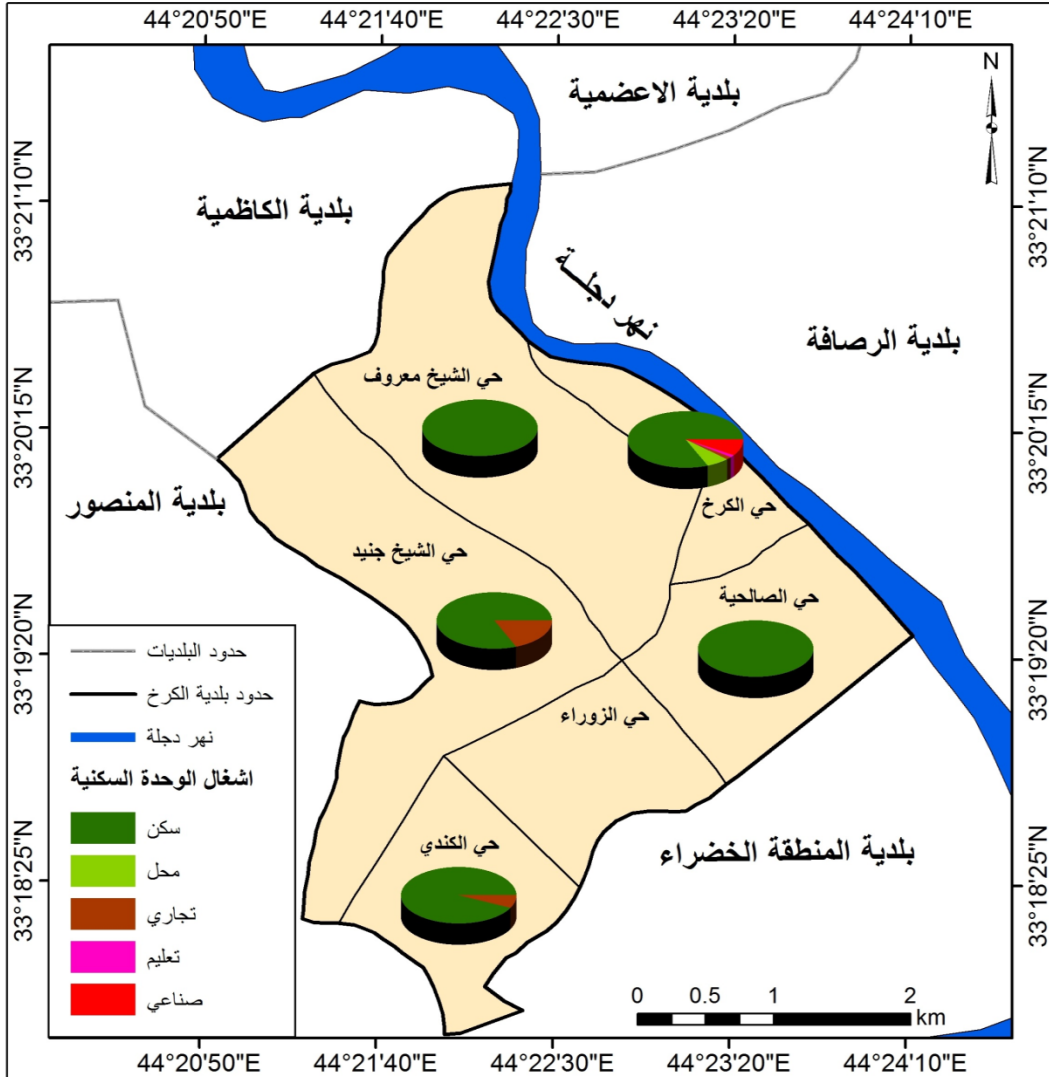


المصدر : بالاعتماد على : ١. أمانة بغداد ، قسم التصميم الاساسية ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية (Gis) بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٩ ٢. برنامج (Arcgis 10.4)

اما على مستوى احياء بلدية الكرخ جاء حي شيخ معروف بالمركز الاول بأشغالها بالسكن والتي بلغت (٦٣.٦%) من مجموع العينة، بينما جاء حي شيخ جنيد والبالغ (١.٥%)، وجاء بنسبة مقاربة لحي الكندي والبالغة (١.٨%)، بينما تفرد حي الكرخ بأشغال الوحدة السكنية لغرض فتح محل والبالغة (٢٢%)، ولغرض صناعي والتي بلغت نسبتها (١.٨%) ، كما توضحه خريطة (٦).

خريطة (٦)

نمط اشغال الوحدة السكنية المقسمة حسب الاحياء في بلدية الكرخ لسنة ٢٠١٩



المصدر : بالاعتماد على : ١. أمانة بغداد ، قسم التصميم الاساسية ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية (Gis) بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٩ ٢. برنامج (Arcgis 10.4)

٦. سبب انقسام الوحدة السكنية :

انقسام 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 في بعض الاحياء السكنية من منطقة البحث. وظهر لنا من خلال البحث الميداني بأن السبب الاول في حدوث الانقسام هو زيادة في عدد افراد الأسرة في كلتا البلديتين والتي بلغت نسبتهما (٧٠.٤) لبلدية الغدير و (٤٥.٩%) لبلدية الكرخ كما يظهره جدول (١٦).

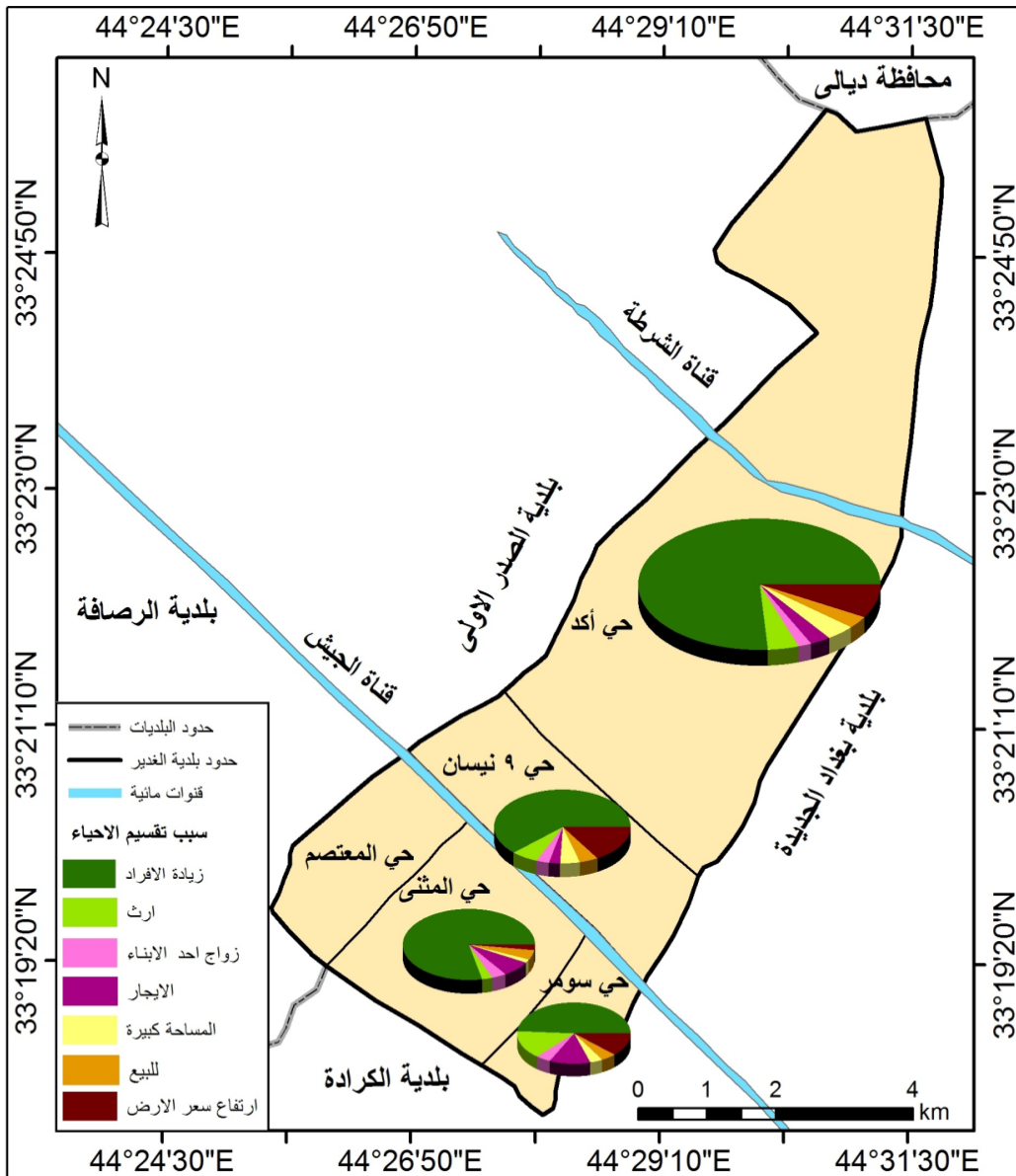
جدول (١٦) سبب الانقسام حسب الاحياء في منطقة البحث لسنة ٢٠١٩

الاحياء السكنية	زيادة الافراد	%	ارث	%	زواج احد الابناء	%	الايجار	%	المساحة كبيرة	%	للبيع	%	ارتفاع سعر الارض	%
الغدير	سومر	٧٢	٦.٦	١٧	١.٦	٧	٠.٦	٢٣	٢.١	٧	٠.٦	١٤	١.٣	
	المتنى	١٥٢	١٣.٩	٦	٠.٦	٨	٠.٧	١٣	١.٢	٢	٠.٢	٣	٠.٣	
	٩ نيسان	١٢١	١١.١	١٤	١.٣	٨	٠.٧	٨	٠.٧	١٣	١.٢	٢٨	٢.٦	
	اكذ	٤٢٤	٣٨.٨	٣١	٢.٨	١٢	١.١	١٧	١.٦	٢١	١.٩	٣٥	٣.٢	
المجموع		٧٦٩	٧٠.٤	٦٨	٦.٢	٣٥	٣.٢	٦١	٥.٦	٤٣	٣.٩	٨٠	٧.٣	
الكرخ	شيخ معروف	٣١١	٢٥.٩	٢	٠.٢	٨٠	٦.٧	٥	٠.٤	١١٥	٩.٦	٢٥١	٢٠.٩	
	شيخ جنيد	١٨	١.٥	-	-	-	-	٣	٠.٣	-	-	-	-	
	الكرخ	١٢٧	١٠.٦	٨٢	٦.٨	٨٢	٦.٨	٢	٠.٢	٩	٠.٨	-	-	
	الكندي	١٥	١.٣	١	٠.١	-	-	٧	٠.٦	-	-	-	-	
	الصالحية	٨٢	٦.٨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
المجموع		٥٥٣	٤٥.٩	٨٥	٧.١	١٦٢	١٣.٥	١٧	١.٤	١٢٤	١٠.٣	٢٥١	٢٠.٩	

المصدر: تحليل استمارة الاستبيان لسنة ٢٠١٩

في حين جاء سبب ارتفاع سعر الارض بالمرتبة الثانية في بلدية الغدير بنسبة (٧.٣ %) وفي بلدية الكرخ بنسبة (٢٠.٩%) 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 التي يجب توفرها في الوحدة السكنية ، فضلاً عن ذلك عدم مساهمة الحكومة بتوفير او توزيع قطع سكنية بسبب تلوّثها والفساد المالي والاداري لمن من هم مسؤولين عن ذلك وفشلها في وضع خطط استراتيجية لمعالجة ازمة السكن في منطقة البحث .

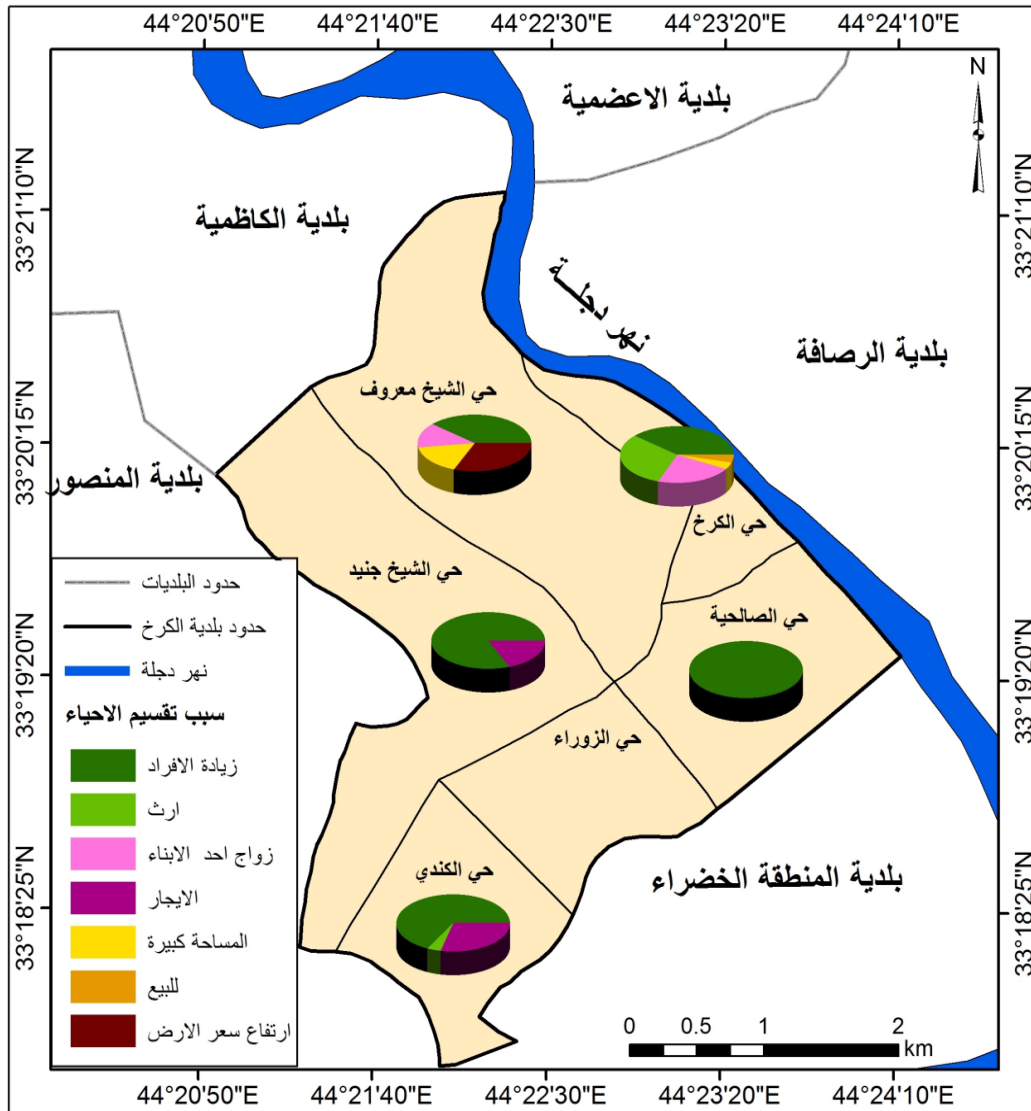
خريطة (٧) سبب الانقسام حسب الاحياء في بلدية الغدير لسنة ٢٠١٩



المصدر : بالاعتماد على : ١. أمانة بغداد ، قسم التصميم الاساسية ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية (GIS) بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٩ . ٢. برنامج (Arcgis 10.4)

اما الارث فهو سبب رئيسي اخر في انقسام وحدة سكنية الى عدة اجزاء حيث حاز في بلدية الغدير على نسبة (٦.٢ %) كما توضحه خريطة (٧)، وفي بلدية الكرخ على (٧.١ %). وجاء سبب الايجار في بلدية الغدير ونسبة (٥.٦ %) ، ونسبة (١.٤ %) في بلدية الكرخ، وذلك لانهم بحاجة الى مردود مالي اضافي بسبب قلة مستوى الدخل، وجاءت نسبة البيع لبلدية الغدير (٣.٤ %)، وبلدية الكرخ بنسبة (٠.٩ %). اما على مستوى الاحياء السكنية لبلدية الغدير فقد جاء حي اكد بالمرتبة الاولى في جميع اسباب لانقسام الوحدة السكنية، كما يتضح ذلك من خلال النظر الى خريطة (٨)

خريطة (٨) سبب الانقسام حسب الاحياء في بلدية الكرخ لسنة ٢٠١٩



المصدر : بالاعتماد على : ١. أمانة بغداد ، قسم التصميم الاساسية ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية (Gis) بيانات غير منشورة لسنة ٢٠١٩ ٢. برنامج (Arcgis 10.4)

اما على مستوى احياء بلدية الكرخ جاء حي شيخ معروف بالمركز الاول بزيادة عدد افراد الاسرة والبالغ نسبة نسبتها (٢٥.٩%)، بينما جاء حي الكندي بأدنى نسبة والتي بلغت (١.٣%)، خلى كلا من حي شيخ جنيد وحي الصالحية من سبب الارث وزواج احد الابناء والمساحة الكبيرة والبيع وارتفاع سعر الارض، وان سبب ارتفاع سعر الارض تفرد في حي شيخ معروف والتي وصلت نسبته الى (٢٠.٩%) من مجموع العينة ، انظر الى خريطة (٠.٨) ان جميع الاسباب الاجتماعية التي مثلت بزيادة عدد افراد الاسرة، وزيادة عدد الاسر والتي تسببت بوجود تزامم سكني في داخل الوحدة السكنية، واسباب اقتصادية كتدني في مستوى الدخل واسباب ادارية كفشل في وضع خطة انية او مستقبلية لمعالجة ازمة السكن، او لسبب شخصي كتأجير وحدة سكنية لغرض ايجاره او بيعه او لسبب اخر، كل تلك العوامل ساهمت مساهمة فعالة في انتشار ظاهرة انقسام الوحدات السكنية الى اكثر من قسم وعدم الالتزام بالمعايير التخطيطية المتفقة عليها من قبل وزارة التخطيط، مما اثر بشكل عام على جميع الخدمات البنى التحتية او الفوقية في منطقة البحث.

المصادر:

١. نجم، غصون (٢٠١٤)، المعايير التخطيطية في التجمع السكني المستدام، دراسة تحليلية للمعيار المتنامي)، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة التكنولوجية، قسم الهندسة المعمارية.
٢. الحجامي ، فراس شهيد (٢٠١٢) العوامل المؤثرة في تحديد المعايير الإسكانية الحضرية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، معهد التخطيط الحضري والإقليمي ،جامعة بغداد.
٣. الحجامي ، فراس شهيد ، نفس المصدر.
٤. الرحمانى ، صباح فاضل (٢٠١٢) ، الاسكان تخطيط وسياسات، دار الحامد للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن.
٥. السعدي ، سعدي محمد صالح واخرون(١٩٩٠) ، جغرافية الاسكان، مطابع دار الحكمة.
٦. العجيلي ،محمد صالح ربيع(٢٠١٠)، جغرافية المدن، بغداد، دار النشر، الجامعة المستنصرية.
٧. العجيلي، محمد صالح ربيع (٢٠٢٠) ، تجزئة الوحدات السكنية في مدينة بغداد (بحث تطبيقي على بلدية الشعب) ، مجلة كلية الآداب ، بغداد، المجلد ١، العدد ١٣٢.
٨. <https://aladabj.uobaghdad.edu.iq/index.php/aladabjournal/article>

٩. الغزالي ، جاسم شعلان كريم(٢٠٠٧)، البعد الجغرافي للتوظيف السكنية في مدينة الحلة، أطروحة دكتوراه (غير منشورة) ، كلية التربية، الجامعة المستنصرية.
١٠. جاسم، امانى مؤيد (٢٠١٤)، التحليل المكاني لمشكلة السكن في حي الحرية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة بغداد، ٢٠١٤.
١١. عباس ، سناء ساطع(٢٠١١)، مؤثرات اعادة الافراز السكني ،المجلة العراقية للهندسة المعمارية، العدد(٢٢-٢٣-٢٤)، تشرين الاول.
١٢. <https://ae.uotechnology.edu.iq/images/IraqiArchMagazine/2011>

Sources:

1. Abbas, Sanaa Sateh (2011), The Effects of Residential Re-Sorting, The Iraqi Journal of Architecture, Issue (22-23-24), October <https://ae.uotechnology.edu.iq/images/IraqiArchMagazine/2011>
2. Al-Ajili, Muhammad Saleh Rabee '(2010), City Geography, Baghdad, Publishing House, Al-Mustansiriya University
3. Al-Ajili, Muhammad Saleh Rabee '(2020), The Division of Housing in the City of Baghdad (Applied Research on the People's Municipality), Al-Adab Journal (ISSN:1994-473X), Baghdad, Volume 1, Issue 132 <https://aladabj.uobaghdad.edu.iq/index.php/aladabjournal/article>
4. Al-Ghazali, Jasim Shaalan Karim (2007), the geographical dimension of the residential job in the city of Hilla, a doctoral thesis (unpublished), College of Education, Al-Mustansiriya University.
5. Al-Hijami, Firas Shahid (2012) Factors Affecting the Determination of Urban Housing Standards, Master Thesis (unpublished), Institute of Urban and Regional Planning, University of Baghdad
6. Al-Rahmani, Sabah Fadel (2012), Housing Planning and Policies, Al-Hamid House for Publishing and Distribution, Amman, Jordan.
7. Al-Saadi, Saadi Muhammad Salih and others (1990), The Geography of Housing, Dar Al-Hikma Press.

8. Jasim, Amani Moayad (2014), Spatial Analysis of the Housing Problem in Al-Hurriya District, Master Thesis (unpublished), College of Arts, University of Baghdad, 2014.
9. Najm, Ghosoun (2014), Planning Standards in a Sustainable Residential Compound, Analytical Study of the Growing Standard), Unpublished Master Thesis, University of Technology, Department of Architecture.