

تقسيم الوحدات السكنية أسبابها واثارها مدينة هيت انموذجاً

أ.م.د. معن محي محمد شرف العبدلي

المديرية العامة لتربية الانبار

[dr.maan2019@gmail.com](mailto:dr.maan2019@gmail.com)



*Housing Unit Segmentation: Causes and Impacts – The City of Hit as a Case Study*

**Ma'an Muhi Muhammad Sharaf Al-'Abdali**  
**General Directorate of Education of Anbar**



## المستخلص

كانت ولا تزال مشكلة السكن واحدة من اهم المشاكل التي تعاني منها المدن العراقية ومنها منطقة الدراسة وغالبا ما ترافق هذه المشكلة الزيادة في عدد السكان ، وترتبت على هذه المشكلة مشاكل عديدة منها ظاهرة تقسيم او تقسيم الوحدات السكنية والتي بدأت تشكل تمثل تحدياً كبيراً من حيث الزيادة في عدد السكان والتي بدورها تشكل ضغطاً كبيراً على كفاءة الخدمات العامة سواء كانت خدمات بنى تحتية ام خدمات مجتمعية ، وهنا لابد من تسليط الضوء على الاسباب التي ادت الى بروز هذه الظاهرة وايجاد الحلول المناسبة عن طريق بناء المجمعات السكنية وبأسعار تنافسية سواء كانت عن طريق شركات اسكان حكومية ام خاصة مع التأكيد على ضرورة توزيع قطع الاراضي السكنية للمواطنين المستحقين من قبل الدولة وهذا بدوره سوف يعمل على تخفيض اسعار الاراضي في القطاع الخاص . وتهدف الدراسة الى تناول عملية التوسع الغير مخطط للاستعمال السكني الناتج عن طريق الزيادة في عدد السكان ومعرفة واقع حال السكن ومدى حاجة المدينة للتوظيف السكنية عن طريق معرفة اسباب تنامي ظاهرة التقسيم سواء كانت اجتماعية او اقتصادية او ادارية او سياسية وبيان اهميتها وايجاد الحلول المناسبة لها ،تم الاعتماد على الدراسة الميدانية في عملية جمع البيانات سواء كانت مراجعة الدوائر الحكومية المعنية او عن طريق استمارة الاستبيان ، وخلصت الدراسة الى وجود قصور واضح في مستوى وكفاءة الخدمات العامة كالتعليم والصحة ومياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء والتخلص من النفايات وذلك بسبب الزيادة في عدد الوحدات السكنية المقسمة .

الكلمات المفتاحية: ( التقسيم ، مشكلة السكن، الوحدات المقسمة ، الوحدات الغير المقسمة) .

## Abstract

The housing problem has long been, and continues to be, one of the most challenging issues faced by Iraqi cities, including the area under study. This issue is often accompanied by rapid population growth, which in turn leads to several related problems, most notably the phenomenon of residential division or the subdivision of housing units. This phenomenon has become a major challenge due to the population growth, which effects the efficiency of public services, whether related to infrastructure or community facilities. Hence, it is essential to shed light on the causes that have led to this phenomenon and suggest appropriate solutions via building residential complexes at competitive prices, whether by public or private housing companies. In addition, it is essential to distribute residential plots to eligible citizens by the state. Such measures could contribute to reducing land prices within the private sector. The study aims to examine the unplanned expansion of residential land use resulting from population growth, assess the current housing situation , and determine the extent of the city's need for additional residential capacity through identifying the social, economic, administrative, or political causes behind the spread of the subdivision phenomenon so as to highlight its importance, and propose suitable solutions. The research relies on fieldwork for data collection, including going to relevant government departments and the use of questionnaire surveys. The study concluded that there is a clear deficiency in the level and efficiency of public services — such as education, health, drinking water sanitation, electricity, and waste management—primarily due to the increase in the number of subdivided housing units.

Keywords (Fission , Division , Housing problem, Divided units, Undivided units) .

## بسم الله الرحمن الرحيم

### المقدمة :

تعددت الدراسات التي تتصدى لعملية التخطيط ووضع الضوابط الخاصة بعدد الوحدات السكنية وتوزيعها وتحديد مساحات البناء وارتفاعها وعدد الطوابق وارتدادها عن الشارع لمشاكل المدن المشاكل التي تواجه المدن وبمختلف انواعها وزادت تشابكها وبرزت عدد من المشاكل ما بين مشكلات السكن والاختناقات المرورية والتلوث والضوضاء وغيرها كثير من المشاكل التي تواجهها المدينة ومن ابرزها ظاهرة تقسيم الوحدات السكنية بسبب الزيادة الكبيرة في حجم السكان مع المعروض من الوحدات السكنية التي برزت في السنوات الاخيرة ،وكانت هذه الظاهرة محصورة في الاحياء الشعبية وباتت موجودة في جميع المناطق وتفاقت هذه الظاهرة نتيجة لتردي الحالة الاقتصادية للمواطنين وازدياد معدلات النمو وارتفاع الایجات ولكن محتوي هذه الظاهرة وواقعها تسبب في مشاكل خطيرة على المدينة وسكانها ربما ليست منظورة ولكنها موجودة اذا ما تعمقنا في دراسة الظاهرة وتحديدتها وتحليلها للوقوف على اثرها.

**مشكلة البحث :** يمكن صياغة مشكلة البحث الرئيسية بالسؤال الاتي :

(هل يوجد انشطار للوحدات السكنية في مدينة هيت ؟ وهل هنالك تبايناً مكانياً لهذا

تقسيم )؟ ، وتتفرع من هذه المشكلة الرئيسية عدة مشاكل ثانوية تتمثل بما يلي:

١- هل يوجد تقسيم للأبنية السكنية داخل مدينة هيت ؟

٢- ما تأثر مشكلة السكن في بروز ظاهرة التجزئة ؟

٣- ماهي الاسباب التي ادت الى بروز ظاهرة تقسيم السكني في مدينة هيت؟

٤- ما الاثار الناتجة عن عملية التجزئة للمساكن في مدينة هيت؟

٥- هل هناك تبايناً مكانياً لظاهرة تقسيم السكني في مدينة هيت

**فرضية البحث:** تمثل الفرضية اجابة عن مشكلة الدراسة والتي يجب ان يتيقن الباحث من صحتها وقد صيغت الفرضيات لتكون اجابة عن التساؤلات بالشكل الاتي:

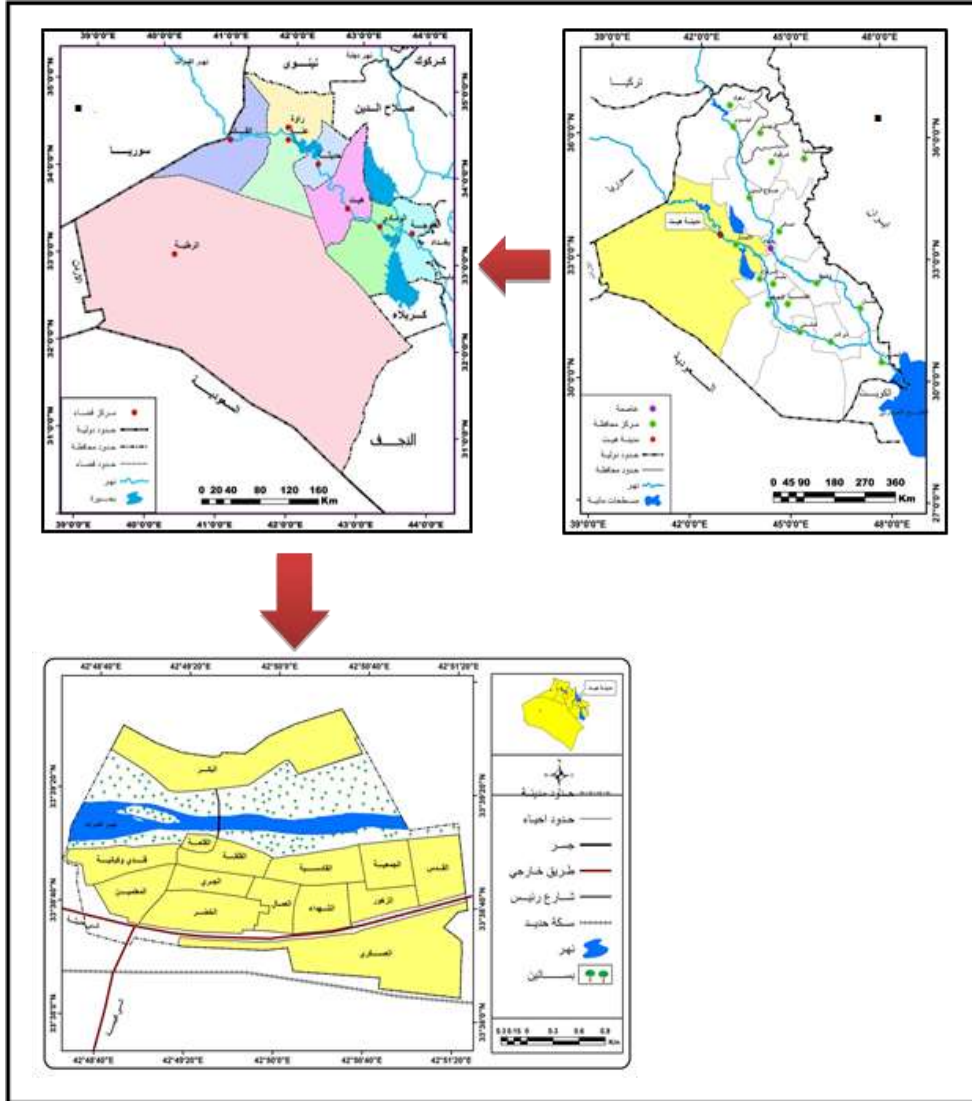
- ١- بروز ظاهر تقسيم الوحدات السكنية بشكل واضح في مدينة هيت .
- ٢- كان لتفاقم مشكلة السكن اثر كبير في تنامي وبروز هذه الظاهرة .
- ٣- فاقم عملية التقسيم غياب وضعف الرقابة وسلطة القانون فضلا عن الاسباب البشرية والعمرانية والاقتصادية والاجتماعية والسياسية ومضاربات سوق السكن الامر الذي ادى الى زيادة تنامي هذه الظاهرة .
- ٤- نتج عن هذه الظاهرة بروز العديد من المشاكل والتأثيرات السلبية سواء كانت اقتصادية ام اجتماعية وعمرانية وتوليد ضغط كبير على الخدمات سواء كانت مجتمعية ام خدمات بنى تحتية .
- ٥- وجود تباين مكاني واضح لظاهرة تقسيم السكني.

**الهدف من البحث :** يهدف البحث الى دراسة التقسيم الغير مخطط للوحدات السكنية ودراسة واقع السكن في مدينة هيت ومعرفة الاسباب التي ادت الى بروز هذه الظاهرة نتيجة زيادة عدد السكان وضعف القانون ومدى تأثير هذا التقسيم على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية وعلى الخدمات سواء كانت مجتمعية ام خدمات بنى تحتية ، ومعرفة الاثار السلبية التي تسببها ظاهرة تقسيم .

**حدود البحث :** تتمثل حدود البحث الزمانية فترة جمع البيانات وكتابتها في عام ٢٠٢٣ ، أما بالنسبة للحدود المكانية فتشمل مدينة هيت ضمن المخطط الاساس تقع مدينة هيت مركز قضاء هيت احد الاقضية التابعة لمحافظة الانبار على ضفتي نهر الفرات على حافة الهضبة الغربية والى الشمال من مدينة الرمادي عند دائرتي عرض (٣٨،٣٣) شمالا وخطي طول (٥٣،٤٢) شرقا، خريطة (١) .

## خريطة (١)

موقع وموضع مدينة هيت من محافظة الانبار والعراق



- ١- المصدر: ١٠٠٠٠٠٠/١، ١٩٩٧، خريطة العراق الادارية، المديرية العامة للمساحة،
- ٢- المديرية العامة للمساحة، خريطة محافظة الانبار الادارية، ١٠٠٠٠٠٠ /١، ١٩٩٤،
- ٣- المديرية العامة للمساحة، خريطة المخطط الاساس لمدينة هيت، ١٩٩٣، ٤٠٠ /١، والمرقمة

**منهجية الدراسة:** اعمدت هذه الدراسة في جمع البيانات والمعلومات المتعلقة بموضوع الدراسة على المنهج الوصفي وتم الاعتماد بشكل كبير على الدراسة الميدانية في منطقة الدراسة سواء عن طريق استمارة الاستبيان او المقابلات الشخصية والتجوال في المدينة كون الباحث من سكنتها وتم عرض هذه المعلومات نظريا وتحليلها بشكل علمي عن طريق استخدام المنهج التحليلي في عملية تحليل البيانات والتوصل الى نتائج علمية دقيقة كذلك الحال تم تمثيل بيانات التقسيم للمساكن في مدينة هيت في ترتيب على مجموعة من الجداول والخرائط والأشكال البيانية .

#### أولاً: مراحل ظهور عملية التقسيم في مدينة هيت .

تمثل الوحدة السكنية المبنى او جزء منه مخصص للسكن او تم تحويله ليكون مخصص لهذا الغرض ويختلف حجمه ومساحته من مبنى الى اخر فقد يكون متكون من غرفة واحدة او اكثر مع ملحقاته (وزارة التخطيط، ١٩٩٧، ص ١) يمثل السكن جزءا اساسيا ومهما من مراحل حياة السكان على الارض

وهو يمثل احدى اهم الحاجات الغريزية الاساسية والتي تعد من ضروريات حياته (عبدالمعنى، ٢٠١٨، ص ٥٢) ، ويمكن القول ان المسكن هو الملجأ المهم لحماية الانسان من الظروف الجوية ويشعره بالراحة والطمأنينة وبانتمائه الى هذا المكان وقد يذكره بذكريات الطفولة الامر الذي ينعكس على الراحة النفسية له (مطلبك وزميله، ٢٠١٦، ص ٢٩١) المختلفة وتعرف الوحدة السكنية بانها غرفة او اكثر تضم حماما وصممت لتكون مسكن تستخدمه الاسرة للمعيشة والنوم (الهيئة العليا للتعداد، ٢٠١١، بدون صفحة) . رافق تطور الوظيفة السكنية زيادة الطلب على المنزل وتنامي ظهور مشكلة السكن في عموم البلاد ومنطقة الدراسة منها بروز ظاهرة تقطيع وتجزئة الوحدات السكنية كمحاولة لحل مشكلة السكن (الطيب وآخرون، بدون

تاريخ، ص ٤٣٥)، كما وان ارتفاع حجم الطلب على الوحدات السكنية في ظل عجز الموجود الحالي من المساكن في سد النقص الحاصل ادى الى بروز وتنامي هذه الظاهرة وتجدر الاشارة الى ان القوانين السائدة لا يمكن تسجيل المنازل المنشطرة وتحويلها الى ملك صرف في دوائر التسجيل العقاري لان القوانين تنص على عدم تسجيل قطعة الارض السكنية المنشطرة والتي تقل مساحتها عن (٢٠٠م<sup>٢</sup>) (العجيلي، ٢٠١٦، ص ١٤٥)، وتختلف هذه المشكلة بين مدينة الى اخرى معتمدا هنا على عدد السكان في تقاوم هذه المشكلة فقد ظهرت بشكل قليل عن طريق اجتواء جزء من المنزل وتحويله الى مشتمل صغير المساحة ثم توسعت هذه المشكلة لتصل الى عملية هدم الدور بأكملها ومن ثم اعادة تقسيمها وفق خرائط جديدة سواء كانت سكنية ام تجارية، وقد مرت عملية تجزئة المنزل في منطقة الدراسة الى المراحل الاتية:

**المرحلة الاولى:** تمثلت هذه المرحلة في الثمانينات من القرن الماضي اذ قام بعض اصحاب الدور باستقطاع جزء من الدار السكنية وتحويلها الى مسكن صغير المساحة يسمى (مشتملاً) بعد زيادة عدد افراد الاسرة وخاصة بعد انشطارها بسبب الزواج او تحويل جزء من واجهة البيت الى محل او عدة محلات حسب المساحة للأغراض التجارية .

**المرحلة الثانية:** فترة التسعينات من القرن الماضي وتفاقت هذه الحالة في فترة الحصار الاقتصادي المفروض على بلدنا مما ساهم بشكل كبير في زيادة عملية تقسيم الوحدات السكنية ذات المساحات الكبيرة ومن الدراسة الميدانية تبين ان هنالك أسباب مختلفة منها الزيادة الطبيعية كتقسيم الاسري بسبب الزواج او لأغراض تجارية من اجل رفع المستوى المعيشي بسبب تدني المستوى المعيشي وارتفاع مستوى البطالة ، فضلا عن العامل الاجتماعي والمتمثل برغبة الكثير من الاباء والامهات عن سكن

ابناء هم بالقرب منهم اما بسبب وضعهم الاقتصادي الغير جيد او بسبب حاجة الاهل اليهم .

**المرحلة الثالثة :** وهي المرحلة التي بدأت بعد عام ٢٠٠٣ والى يومنا هذا وتمثلت في عدم الاستقرار السياسي وتردي الوضع الامني وضعف تطبيق القانون في عموم البلاد ومنها منطقة الدراسة وعدم توزيع الاراضي من قبل البلدية على المواطنين المستحقين فضلا عن زيادة عدد السكان والتي رافقها صعود في اسعار العقارات بشكل كبير مع قلة في الموارد المالية الامر الذي حدى بكثير من السكان ببناء على اسطح الوحدات السكنية او استقطاع مساحة من المنزل وبنائه لدار صغيرة (مشملة) اما للسكن او لتأجيره او بناء محلات تجارية في واجهة الوحدات السكنية للأغراض التجارية بينما لجأ عدد من السكان لشراء قطعة ارض بسند واحد ولشخصين ومن ثم القيام ببنائها منزلين مستقلين (جلوب، ٢٠١٩، ص ١٣٦).

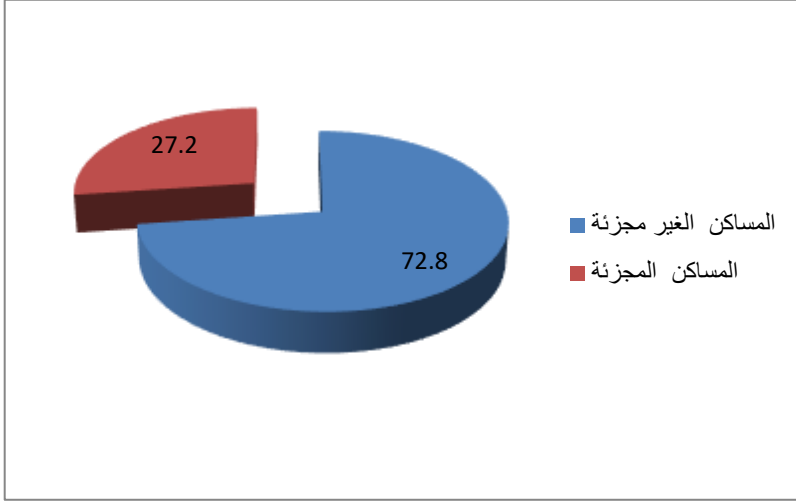
**ثانياً: التوزيع المكاني لتقسيم الوحدات السكنية لعام ٢٠٢٣ :**

يمثل الاستعمال السكني القسم الاكثر من بقية الاستعمالات الاخرى فلا يمكن ان نتصور مدينة بدون استعمال سكني وازاد اهمية هذا الاستعمال مع زيادة عدد السكان وازدادت اهمية السكن بعد زيادة التحضر بالعالم (الطائي، ٢٠٢٣، ص ١٣)، تضم مدينة هيت المركز (١٤) حي سكني كما هو موضح من الخريطة ( ٢ ) والتي جرت هذه الدراسة عليها ومن تحليل الجدول (١) والشكل (١) تبين لنا تفاوت نسب واعداد المساكن المقسمة بين احياء المدينة يتبين انه عدد المساكن في منطقة الدراسة (١١٨٩٦) مسكناً موزعة بصورة متباينة بين احياء المدينة منها (٣٢٣٦) مسكناً مقسم الى قسمين او اكثر وبنسبة ( ٢٧.٢٪) من المجموع الكلي بينما بلغ عدد المساكن الغير مقسمة ( ٨٦٦٠) مسكناً غير مقسم وبنسبة (٧٢.٨٪) ، ويرجع سبب اختلاف



شكل (١) يمثل نسب المساكن المقسمة الى غير المقسمة في مدينة هيت لعام

٢٠٢٣



المصدر : عمل الباحث بالاعتماد على جدول رقم (١).

جدول (١)

التوزيع المكاني العددي والنسبي للوحدات المقسمة وغير المقسمة لأحياء مدينة هيت لسنة ٢٠٢٣

اسم الحي	عدد السكان /نسمة	عدد الاسر	عدد المساكن الكلي	عدد المساكن المقسمة	النسبة %	عدد المساكن الغير مقسمة	النسبة %	عدد الاجزاء	نوع التقسيم
القلعة	٥٧٢	٨٩	* ٧٥٠	٢	٠.٢	٧٤٨	٩٩.٨	٢	سكني
القلعة	٧٦٣٤	١٠٨٧	٧١٣	٢٧٤	٣٨.٤	٤٣٩	٦١.٦	٣	سكني وتجاري
الجري	٥٨١٩	٩٥٣	٤٥٠	٢٨٧	٦٣.٧	١٦٣	٣٦.٢	٣	سكني وتجاري عيادات طبية
الخصر	٧٢٠٠	١٠٩٨	٩٠٦	٣٥٢	٣٨.٨	٥٥٤	٦١.٢	٣	سكني وتجاري عيادات طبية
القادسية	٨٢١٢	١٣٠٦	٧٢٨	٢٩٤	٤٠.٣	٤٣٤	٥٩.٧	٢	سكني وتجاري
المعلمين	٦٥٦٥	٩٨٤	١٢١٢	٣٢٥	٢٦.٨	٨٨٧	٧٣.٢	٣	سكني وتجاري
البكر	٥٥٤٠	١٠٨٢	١٣٩١	٣٠١	٢١.٦	١٠٩٠	٧٨.٤	٢	سكني وتجاري
العمال	٣٩٥٦	٥٨٦	٥٢١	٣٢٧	٦٢.٧	١٩٤	٣٧.٣	٣	سكني وتجاري
الجمعية	٨١٩٨	١٢٠٢	٩٣٠	٤١٧	٤٤.٨	٥١٣	٥٥.٢	٣	سكني وتجاري
الشهداء	٣٤٢٣	٤٨٧	٤٦٦	٢٠٤	٤٣.٧	٢٦٢	٥٦.٣	٢	سكني
الزهور	٣٨٥١	٨٧٦	١١٦١	١٧٦	١٥.١	٩٨٥	٨٤.٩	٣	سكني
القدس	٣٨٦٩	٨٠٣	٨١٧	١١٨	١٤.٤	٦٩٩	٨٥.٦	٣	سكني
العسكري	٥٣٢	٩٤	١٤٩٩	٦٥	٤.٣	١٤٣٤	٩٥.٧	٢	سكني
قندي والكبانية	٢٧٧٥	٤١١	٣٥٢	٩٤	٢٦.٧	٢٥٨	٧٣.٣	٢	سكني
المجموع	٦٨١٤٦	١١٠٥٨	١١٨٩٦	٣٢٣٦	٢٧.٢	٨٦٦٠	٧٢.٨	٣٦	

المصدر: ١- جمهورية العراق ، وزارة التخطيط والتعاون الانمائي ، دائرة احصاء هيت ، بيانات (غير

منشورة ) لسنة ٢٠٢٣ م.

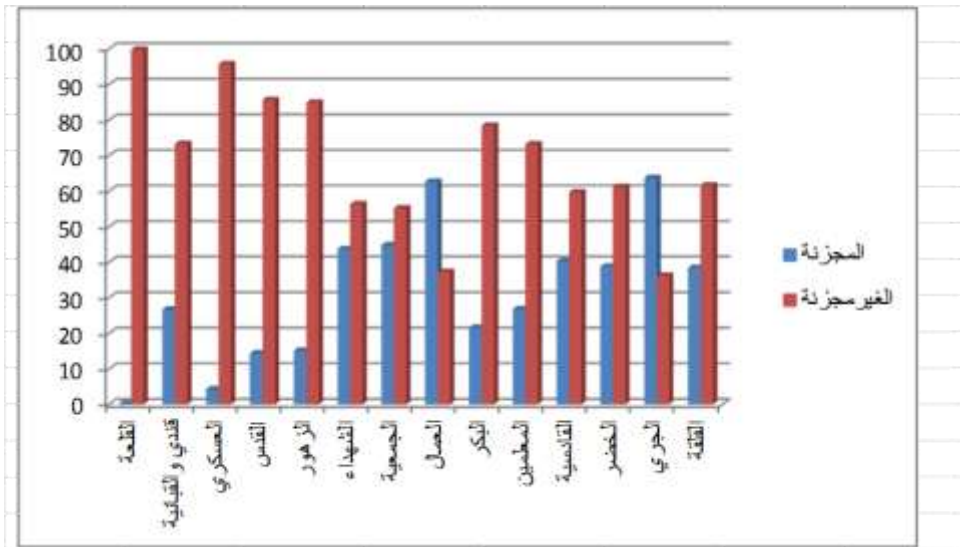
٢- دائرة بلدية هيت ، شعبة تنظيم المدن ، بيانات (غير منشورة) لسنة ٢٠٢٣ م.

\* من ضمنها الدور المندثرة كونها اقدم مكان في المدينة

ومن نفس الجدول (١) والشكل (٢) جاء كل من حي الجري وحي العمال من حيث نسبة اعداد المساكن المقسمة اذا بلغت نسبتها (٦٣.٧%) و(٦٢.٧%) على التوالي كون اغلب المساكن تم تحويلها الى مناطق تجارية وسكنية عمارات سكنية مكونة طابقين او ثلاث طوابق يستغل الاول منها للأغراض التجارية والمتبقي سكني . بينما جاءت احياء الجمعية والشهداء والقادسية بالمركز الثاني بنسب (٤٤.٨، ٤٣.٧، ٤٠.٣ %) وعلى التوالي بينما جاء مل من حي القلعة وحي العسكري بأقل النسب (٠.٢ و ٤.٣) على التوالي ويعزى انخفاض هذه النسبة الى كون حي القلعة هو من اقدم الاحياء السكنية في المدينة ولم يتبقى منه الا اطلال لبعض المساكن فضلا عن قلة عدد السكان بينما كان سبب انخفاض نسبة الحي العسكري كونه من الاحياء الجديدة وقلة الخدمات فيه فضلا عن كون المنطقة لازالت ثكنة عسكرية للقوات الامنية التي لم تغادر هذا المكان منذ التحرير.

شكل (٢) نسب الوحدات السكنية المقسمة وغير المقسمة حسب احياء مدينة هيت

لعام ٢٠٢٣



المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على الجدول (١).

### ثالثاً: اسباب حدوث ظاهرة تقسيم الوحدات السكنية :

برزت ظاهرة تقسيم الوحدات السكنية في منطقة الدراسة نتيجة العديد من الاسباب ومن خلال الدراسة الميدانية المتمثلة باستمارة الاستبيان والتجول في المدينة كون الباحث يسكن فيها ، تبين ما يلي:

١- تقاوم مشكلة السكن دفعت العيد من السكان الى اقتطاع جزء من المنزل او تجزئته بيناء مشتمل صغير داخل الحديقة او على سطح المنزل بسبب ارتفاع اسعار الاراضي السكنية والايجارات فضلا عن رغبة الكثر من الاهالي بسكن ابنائهم بالقرب منهم للعديد من الاعتبارات الاجتماعية وظهر هذا جلياً من خلال الاستبيان ولاسيما في حي المعلمين والعمال والجمعية.

٢- نتيجة للزيادة الطبيعية للسكان ومن الجدول (١) بلغ عدد الاسر وانشطارها غذ بلغ عددها في حي القادسية (١٣٠٦) اسرة بينما بلغ عدد الاسر في حي الجمعية (١٢٠٢) اسرة الامر الذي ادى الى استقطاع مساحة من المنزل لغرض بناء مسكن صغير (مشتمل) لاحد الابناء بعد الزواج لارتفاع الاسعار وغلاء المعيشة وعدم قدرة الكثير من الابناء على توفير مسكن مستقل سواء كان ملك او ايجار نتيجة لارتفاع اسعار العقارات ومواد البناء .

٣- الهجرة الجماعية التي حدثت نتيجة سوء الاوضاع الامنية والسياسية في البلاد ادت الى تركيز السكان في المناطق الاكثر امنا واستقرار وهذا الامر ادى الى زيادة الطلب على السكن وبكافة اشكاله ونتيجة هذا الضغط ادى الى زيادة الاسعار في العقارات وزيادة الايجارات وكل هذا ادى الى تقاوم ظاهرة تقسيم الوحدات السكنية للحد من مشكلة نقص المساكن وهذا ما لمسناه في حي الزهور وحي البكر.

٤- غياب السلطة الرقابية والادارية سواء كانت بالرقابة البلدية وعدم امكانياتها للسيطرة على التجاوزات في المناطق السكنية وضعف اجراءات القانون و غياب التخطيط بشكل متكامل لاستيعاب مشكلة العجز السكني والنمو السكاني الطبيعي ادى الى تشجيع المتجاوزين على استغلال هذه الظروف والتماذي بالتجاوز واستقطاع مساحة من المنزل لغرض تحويله الى مسكن او تحويله الى محال تجارية او مستغلين واجهة المنزل والقيام ببناء عقار يحمل الجزء السفلي منه الصفة التجارية كونه محال تجارية او عيادات طبية او مجمعات طبية ومستغلين بقية الطوابق لغرض تأجيرها كشقق سكنية وهذا واضح في اغلب احياء المدينة ولاسيما التجارية منها كحي الجري والجبيل والعمال والاطفاء وخاصة المطلة على الشوارع الرئيسية وتم توضيح ذلك بالأرقام في الجدول (١)، ومن الدراسة الميدانية والتجوال داخل احياء المدينة تبين ان الحي العسكري اكثر احياء المدينة من حيث التجاوزات العمرانية وبانواع مختلفة .

٥- من الدراسة الميدانية تبين ان للأسباب الاقتصادية كارتفاع اسعار قطع الاراضي السكنية وامتلاء الكثير من احياء المدينة بالسكان لاسيما الاحياء القديمة منها كحي المعلمين والجمعية والقلعة والقلعة وكذلك لصغر مساحة المدينة من جهة وعدم وجود مساحات خالية لتوزيعها من قبل الدولة على السكان من جهة اخرى وارتفاع اسعار مواد البناء اللازمة للسكن واجور العمالة لاسيما الماهرة منها . و رغبة اصحاب الوحدات السكنية ذات المساحات الكبيرة الحصول على مصدر دخل اضافي عن طريق ايجارات المشتملات او المحال التجارية التي يتقاضوها من المؤجرين كل هذه الاسباب منفردة ام مجتمعة دفعت الى تنامي عملية تقسيم المساكن وبروزها كظاهرة واضحة للعيان.

٦- يمكن القول بان العامل الاجتماعي المتمثل برغبة الكثير من الاهالي ابقاء ابنائهم معهم عن طريق اسكانهم في المشتملات الي تم بنائها باستقطاع جزء من المنزل او عن طريق البناء على اسطح الوحدات السكنية سواء كانت متصلة من المنزل الرئيسي او منفصلة عنها بدرج خارجي كان احد اسباب تنامي هذه المشكلة وهذا ما لسمناه من الكثير من السكان في الدراسة الميدانية

٧-تقدم الكثير من الوحدات السكنية في احياء القلعة بحكم عامل الزمن او تهرئها اذ تعاني الكثير من الوحدات السكنية القديمة من تهرئها نتيجة لعامل الزمن والمناخ واحياء القلعة والجري لارتفاع المياه الجوفية تأثير كبير على جدران المساكن وتآكل وتدهور مواد البناء بالاضافة الى طراز البناء القديم والتقليدي (الحوش) .  
رابعاً: مميزات الوحدات السكنية الناتجة عن عملية التقسيم .

١-تمتاز الوحدات السكنية المستقطعة في منطقة الدراسة بصغر حجمها اذا تتراوح بين (٧٥-١٠٠)م<sup>٢</sup> وتكون اصغر في بعض المدن الاخرى لاسيما المزدحمة سكنيا مثل العاصمة بغداد لتصل الى (٥٠م<sup>٢</sup>) وهذا يؤثر على الساكنين فيها بحيث تكون حركتهم فيه مقيدة وسيتم التطرق اليها بشكل مفصل ضمن المشاكل التي تعاني منها الوحدات السكنية المقسمة وهذا ما نشاهده من الصور (١، ٢، ٣، ٤) التي التقطت من مختلف الاحياء السكنية.

٢-تقسم الى اقسام محددة حسب مساحة المسكن الاصلي وحسب الحاجة اليها فيها الى قسمين او ثلاث اقسام او اربعة اقسام ، ففي منطقة الدراسة تقسم الوحدة السكنية الى قسمين او ثلاث في اقصى الحالات لاسيما في الاحياء السكنية التي وزعتها الدولة بمساحات واسعة كما في حي المعلمين وحي الجمعية الاولى .

٣- ارتفاع اسعار الايجارات للمساكن المقسمة في منطقة الدراسة لتتراوح بين (٣٥٠-٥٠٠) الف دينار شهريا.

٤- نتيجة لصغر مساحة الوحدات السكنية المقسمة تفنقر اغلب الوحدات السكنية الى الحدائق او كراجات السيارات الامر الذي ادى الى التجاوز على الارصفة وهذا يؤثر على المشاة في تلك المناطق مما يؤدي الى استخدام الشارع لغرض المشي بدلا من الارصفة وهذا ممكن يتسبب في حدوث حوادث مرورية .

صورة (٢)



صورة (١)





صورة (٤)

صورة (٣)

التقطت هذه الصور بتاريخ ٢٠٢٣/٨/٢٠

#### خامساً: المشاكل الناتجة من تقسيم الوحدات السكنية:

من الدراسة الميدانية لمنطقة الدراسة تبين انه لعملية تقسيم الوحدات السكنية اثار سلبية

كثيرة يمكن ان نجملها بما يلي :

١- مشاكل اجتماعية وتتضمن:

أ: الصراعات بين الورثة بشأن توزيع العقار والاصول مما يؤدي في كثير من الاحيان

الى نزاعات قانونية وتوترات عائلية الامر الذي يؤدي الى التفرقة بين العائلة الواحدة.

ب: اختلاف المستويات الاجتماعية والثقافات بين الساكنين تسبب في كثير من

الاحيان الى مشاكل اجتماعية وتناحر بينهم.

٢-مشاكل اقتصادية ناتجة عن تقليل قيمة الممتلكات العقارية نتيجة تقسيمها و زيادة

التكاليف المالية للوحدة المنشطرة فالحفاظ عليها يتطلب مصاريف اضافية للصيانة

والتشغيل .

### ٣- مشاكل بيئية وتتضمن مايلي:

١: فقدان المساحات الخضراء والمتمثلة بالحدائق المنزلية وتحويلها الى بناء يسبب نقصا في الهواء النقي وارتفاع في درجات الحرارة وزيادة في التلوث لوتراكم النفايات المختلفة الناتجة عن الانشطة البشرية لان المساحات الخضراء تلعب دورا مهما في تنقية الهواء وتوفير بيئة حياتية للكثير من الاحياء وهذا واضح في احياء العمال والجمعية والاطفاء والجري.

٤- مشاكل في خدمات البنى التحتية لزيادة الطلب على الخدمات الاساسية كالماء والكهرباء وشبكات الصرف الصحي نتيجة لزيادة عدد البيوت وهذا بدوره يسبب ضغطا كبيرا على الشبكات مما يتطلب توسع وتعزيز البنية التحتية للمدينة لزيادة قابليتها على التحمل لان هذا الضغط يسبب حدوث مشاكل لاسيما في التيار الكهربائي ونقص في امداد المياه وضعف في اداء شبكة الصرف الصحي و زيادة في تكاليف التوسع و الصيانة وهذا ما يعاني منه احياء الخضر والزهور والشهداء .

٥- تؤدي زيادة السكان الى مشاكل في ضعف الخدمات المجتمعية كالصحة والتعليم والترفيه وتولد ضغطاً كبيراً على هذه الخدمات كزيادة الضغط على الخدمات الصحية بسبب كثرة المراجعين وتوفير العلاجات المناسبة فضلا عن الضغط الكبير على خدمات التعليم كزيادة اعداد التلاميذ والطلبة في الصفوف والاحتفاظ في المدارس والضغط على المعلمين وتدني تقديم الخدمة من حيث الكفاءة ، كذلك الحال بالنسبة لخدمات الترفيه كالحدائق والمنتزهات التي تكتظ بالسكان في الايام الاعتيادية وفي الاعياد والمناسبات وهذا بدوره يسبب ضغطا كبيرا على كفاءة هذه الخدمة لزيادة عدد السكان.

## الاستنتاجات :

١- بلغ عدد المساكن الكلي (١١٨٩٦) فكانت المقسمة منها (٣٢٣٦) مسكناً بنسبة (٢٧.٢%) من المجموع الكلي للمساكن، بينما كان عدد المساكن الغير مقسمة (٨٨٦٠) مسكناً وبنسبة (٧٢.٨%) من المجموع الكلي للمساكن.

٢- جاء حي الجري وحي العمال بالمرتبة الاولى من حيث اعداد المساكن المقسمة فكانت (٦٣.٧%) و(٦٢.٧) على التوالي ، بينما جاء كل من حيي الجمعية والعمال بنسبة (٤٤.٨%) و(٤٣.٧%) من المجموع الكلي للمساكن، بينما حل حي القلعة بالمرتبة الاخيرة بنسبة (٠.٢%) لقلّة عدد المساكن فيه.

٣- ارتفاع اسعار الوحدات السكنية وانخفاض دخل الاسرة فضلا عن رغبة البعض بالاستقلالية وفائدة مادية لأصحاب الوحدات السكنية المقسمة نتيجة ادى الى زيادة ظاهرة التقسيم.

٤- سبب التقسيم السكني ضغطاً كبيراً على الخدمات وبمختلف انواعها التعليمية والصحية ونقص في كفاءة خدمات الماء والكهرباء والصرف الصحي وزيادة التلوث بسبب الزيادة الكبيرة للسكان اسما في الاحياء الكبيرة كحي العمال والجمعية والمعلمين.

٥- معاناة اغلب سكان المدينة من ارتفاع الايجارات واسعار العقارات اذ تهدر معظم دخولهم الى الايجار.

٦- من المشاكل التي تعاني منها الوحدات المقسمة في المدينة هي صغر حجم الوحدات السكنية المقسمة وعدم وجود الحدائق والتي تعتبر متنفس للعائلة فضلا عن عدم وجود كراج للسيارة للعوائل التي تمتلك سيارة وهذا واضح جدا في حيي الزهور والمعلمين .

٦- ضعف الرقابة وغياب القانون وقلة الاراضي الموزعة على المواطنين لغرض البناء كانت سبباً كبيراً في تفاقم مشكلة تقسيم الوحدات السكنية .

#### التوصيات :

١- توزيع الاراضي السكنية على مستحقيها من المواطنين وتوفير الخدمات الضرورية كالماء والكهرباء والتعليم والصحة وخدمات الصرف الصحي فيها حتى تكون بيئة جاذبة للسكان .

٢- تفعيل دور القانون لمنع اجراء اي مخالفة ومحاسبة المخالفين ومنع البناء بدون اجازة بناء ووضع ضوابط خاصة للمسان التي يمكن تقسيمها .

٣- عدم السماح واعطاء الموافقات للأشخاص الذين يرومون بتقسيم وحداتهم السكنية للحفاظ على الحدائق الموجودة وبيئة الحي السكني .

٤- زيادة جهد الاقسام البلدية لغرض السيطرة على النفايات ورفعها بصورة مستمرة .

## المصادر:

- ١-وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، نتائج التعداد العام للسكان، لسنة ١٩٩٧ .
- ٢- عبد المنعم ،سالي عدنان ، اعادة فرز وتقسيم الوحدة السكنية وأثرها الاجتماعي والعمراني على المحلة السكنية دراسة تحليلية ، مجلة التخطيط والتنمية ، العدد(٣٧)، ٢٠١٨ .
- ٣- مطلق، جمال باقر ، هيثم مزعل علك ، تحليل وتقييم العوامل المؤثرة في عرض الوحدة السكنية ، مجلة التخطيط والتنمية ، العدد(٣٤)،سنة ٢٠١٦، ص ٢٩١ .
- ٤-وزارة التخطيط الهيئة العليا لتعداد السكان والمساكن ، سنة ٢٠١١ .
- ٥- الطيف، بشير ابراهيم وآخرون ، ظاهرة تجزئة وتقسيم الوحدة السكنية في مدينة بغداد دراسة مقارنة للأثار السلبية على سكان الوحدات المقسمة وغير المقسمة ، مجلة الباحث ، العدد السابع والعشرون .
- ٦- العجيلي محمد صالح ربيع ، جغرافية المدن ، دار الكتب والوثائق في بغداد، الطبعة السابعة ، ٢٠١٦ .
- ٧- جلوب، لينا رشاد جلوب ، التجاوزات على الاراضي الحضرية وأثرها على التطور العمراني في مدينة هيت -دراسة في جغرافية المدن ،رسالة ماجستير غير منشورة ،كلية التربية للبنات ن جامعة الانبار، ٢٠١٩ .
- ٨- الطائي، شذى عبدالرزاق عبود عبد علي ،التحليل المكاني لانشطار الوحدات السكنية واثارها في الخدمات العامة في مدينة الكوت ، اطروحة دكتوراه ، غير منشورة ، كلية التربية للعلوم الانسانية ، جامعة واسط ، سنة ٢٠٢٣ .

## References

1. Abdul-Munim, S. A. (2018). *Re-parceling and subdividing the housing unit and its social and urban impact on the residential neighborhood: An analytical study. Journal of Planning and Development, (37), 52.*
2. Al-'Ajili, M. S. R. (2016). *Urban geography (7th ed.)*. Dar Al-Kutub wal Watha'iq, Baghdad, p. 145.
3. Al-'Alaq, H. M., & Al-Mutlaq, J. B. (2016). *Analysis and evaluation of the factors affecting the supply of housing units. Journal of Planning and Development, (34), 291.*
4. Al-Ta'i, Sh. A. A. A. (2023). *Spatial analysis of housing unit subdivision and its impact on public services in Kut city* [Unpublished doctoral dissertation, College of Education for Human Sciences, University of Wasit], p. 13.
5. Al-Taif, B. I., et al. (n.d.). *The phenomenon of housing unit fragmentation and subdivision in Baghdad city: A comparative study of negative impacts on residents of divided and non-divided units. Al-Bahith Journal, (27), 435.*
6. Ministry of Planning, Central Organization for Statistics. (1997). *Results of the general population census*, p. 1.
7. Jalloob Jadi, L. R. (2019). *Encroachments on urban lands and their impact on urban development in the city of Hit – A study in urban geography* [Master's thesis, Unpublished]. College of Education for Women, University of Anbar.
8. Ministry of Planning, Supreme Commission for Population and Housing Census. (2011). *Population and housing census*.