



**تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي  
التأميم (منطقة البياع) واثارها السلبية على  
سكان منطقة الدراسة**

The repercussions of the fragmentation of the housing unit  
in the Tamim neighborhood (Al-Bayaa area) and its negative  
repercussions on the residents of the study area

م. دنيا وحيد عبد الامير

جامعه بغداد / كلية التربية للبنات

قسم الجغرافية

[donia.abd@coeduw.uobaghdad.edu.iq](mailto:donia.abd@coeduw.uobaghdad.edu.iq)





## الملخص

تعد ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية من الظواهر العمرانية التي برزت في الآونة الأخيرة في مدينة بغداد بصورة عامة ومنطقة الدراسة بصورة خاصة نتيجة العديد من الاسباب اهمها ازمة السكن وزيادة عدد السكان . اذ اخذت هذه الظاهرة بالتعدي على الوحدات السكنية وتفتيتها الى وحدات سكنية اقل مساحة مما ادى الضغط على خدمات البنية التحتية للوحدة السكنية الواحدة . اذ كانت ولا تزال لحد الان مشكلة السكن من اهم المشكلات التي رافقت تطور المدينة وزيادة عدد سكانها اذ فاق حجم السكان قدرة المدينة على حلها واستيعابها . فكان الاتجاه الوحيد نحو التجاوز والتعدي على الوحدات السكنية فضلا عن المخالفات التي باتت ايسر واسهل الطرق لحل هذه المشكلة خاصة بعد ان عجزت الحكومات على حل هذه المشكلة واستيعابها . غير ان ظاهرة تفتيت الوحدات السكنية وتجزئتها بدأت تأخذ اشكال جديدة رافقت تطور مشكلة السكن منها ظاهرة تقسيم الوحدات السكنية الى اجزاء اقل مساحة واستخدامها لأغراض مختلفة تخدم سكان المنطقة . فضلا عن ذلك رافقت التجزئة الى ارتفاع اسعار العقارات ومعدلات الایجارات . وان من اهم الاسباب التي ادت الى تفتيت الوحدة السكنية هي زيادة عدد السكان وعامل الهجرة من الريف الى المدينة . وبالرغم من ان ظاهرة التجزئة فانها مثلت حلا لمشكلة السكن في مراحل معينة من تطور المنطقة . لذلك عانت مدينة بغداد بصورة عامة ومنطقة الدراسة بصورة خاصة في السنوات الاخيرة من الكثير من المشكلات الناتج عن زيادة عدد السكان بشكل غير مخطط . فضلا عن ضعف القوانين وتراجع مراقبة دوائر البلديات . الامر الذي ادى الى تجزئة الوحدات السكنية الى وحدات اصغر مساحة وعن طريق الدراسة الميدانية فان حي التاميم يقع ضمن بلدية الرشيد والذي يعد من الاحياء المتوسطة من الناحية الاقتصادية ويتميز بارتفاع عدد السكان اذ بلغ عدد سكان الحي ( ٩٦٠٥١ ) نسمة وتتميز بتباين من حيث مساحة الوحدات السكنية . ومن العوامل التي ساعدت على ذلك هو توفير المساحات الواسعة التي ساعدت على تجزئة الوحدات السكنية الى اجزاء او اقسام صغيرة قد لا تتجاوز الوحدة السكنية الى (٥٠)م<sup>٢</sup> ولقد بينت نتائج الدراسة ان هذه الظاهرة في توسع مستمر مما ادى الى عجز كبير في الخدمات المقدمة واستطاعت الدراسة الخروج ببعض الاستنتاجات التي ساعدت على وضع مجموعه من التوصيات لحل المشكلة.

# تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البيع) وأثرها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير

## Abstract

The phenomenon of housing unit fragmentation is one of the urban phenomena that have emerged recently in the city of Baghdad in general and the study area in particular as a result of many reasons, the most important of which is the housing crisis and the increase in population. As this phenomenon took place by encroaching on the housing units and breaking them up into housing units of less space, which put pressure on the infrastructure services of the single housing unit. As the housing problem was and still is one of the most important problems that accompanied the development of the city and the increase in its population, as the size of the population exceeded the city's ability to solve and absorb it. The only trend was towards encroachment and encroachment on housing units, as well as violations, which have become the easiest and easiest way to solve this problem, especially after the governments failed to solve and absorb this problem. However, the phenomenon of fragmentation and fragmentation of housing units began to take new forms that accompanied the development of the housing problem, including the phenomenon of dividing housing units into parts of less space and using them for different purposes that serve the residents of the region. In addition, retail was accompanied by an increase in real estate prices and rental rates. . And one of the most important reasons that led to the fragmentation of the housing unit is the increase in the number of residents and the factor of migration from the countryside to the city. Although the phenomenon of fragmentation, it represented a solution to the problem of housing in certain stages of the development of the region. Therefore, the city of Baghdad in general, and the study area in particular, has suffered in recent years from many problems resulting from an unplanned increase in the population. In addition to weak laws and the decline in monitoring of municipal departments. This led to the division of housing units into units of smaller area. Through the field study, the Tamim neighborhood is located within the Rashid municipality, which is considered one of the middle neighborhoods in economic terms and is characterized by a high population, as the number of residents of the neighborhood reached (٩٦.٥١) people and is characterized by a discrepancy in terms of the area of housing units . One of the factors that helped in this is the provision of large areas that helped to divide the housing units into small parts or sections that may not exceed the housing unit to (٥٠) m<sup>٢</sup>. The results of the study showed that this phenomenon is in continuous expansion, which led to a large deficit in the services provided The study came up with some conclusions that helped develop a set of recommendations to solve the problem.

## المقدمة

من المعروف عند التخطيط لأنشاء اي حي سكني او محلة سكنية يتم اولا تقسيم اراضي الحي او المحلة السكنية الى بلوكات عدة وكل بلوك يقسم الى قطع سكنية او خدمية اجتماعية ويتم بعد ذلك التخطيط وفقا لمقدار حاجة الحي من الخدمات سواء خدمات اجتماعية ام بنى تحتية وتعد مشكلة تجزئة الوحدات السكنية ذات ابعاد عالمية لاسيما في بلدان العالم النامي . وهي محصلة عوامل اجتماعية واقتصادية وسياسية ويعزى سبب ذلك ال فقدان التوازن بين النمو الديمغرافي والنمو الاقتصادي . فمع زيادة حجم السكان فاقت مشكلة السكن مقارنة مع المعروض السكني . ربما هذه الظاهرة ليست جديدة على المدينة وسكانها ولكن زيادة حجم الظاهرة هو الجديد والخطير عليها الا وهو ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية الى وحدات مساحية اصغر . فضلا عن ان العجز السكني في توفير

الوحدات السكنية النظامية ( التصاميم المعدة من قبل الجهات التخطيطية ) وارتفاع اسعار الاراضي السكنية وقلة الدعم الحكومي سيؤدي بمرور الزمن الى تفاقم مشكلات السكن من حيث التجاوز على الاستعمالات الاخرى من جهة وتغيير مساحات الوحدات السكنية من جهة اخرى وهذا بدوره يؤدي الى زيادة عدد الوحدات السكنية وزيادة الكثافة السكانية ضمن الاحياء والمحلات السكنية

اولا : مشكلة الدراسة

يمكن تلخيص مشكلة الدراسة بالنقاط الاتية :

١. ما لأسباب التي تقف وراء عملية تجزئة الوحدات السكنية في منطقة الدراسة
٢. مدى تأثير الاسر في عمليات التجزئة السكنية
٣. ماهي الاثار السلبية التي تخلفها ظاهرة تجزئة وتقسيم الوحدات السكنية

## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البيع) واثارها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير

على منطقة الدراسة

ثانيا : فرضية الدراسة

وضعت اجابات على هذه التساؤلات

وكانت كالاتي

١. من الاسباب التي دعت الى

تجزئة الوحدات السكنية هي الاسباب

الاجتماعية والاقتصادية وتردي اوضاع

المعيشة للأسر .

٢. الاسباب السياسية وضعف الرقابة

من قبل امانة بغداد ودوائر البلديات

ومن البديهي ان تجزئة الوحدات السكنية

ينعكس على المساحات الكبيرة وتحويلها

الى مساحات اصغر . ومع تفاقم هذه

ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية اصبح لها

اثار سلبية على منطقة الدراسة . ولغرض

التحقق من صحة فرضية الدراسة لابد

من تحليل ودراسة الظاهرة بالاعتماد على

بيانات امانة بغداد ودائرة بلدية الرشيد .

٣. الدراسة الميدانية وتطبيقها للوقوف

على حقيقة الظاهرة واثارها . لذلك

ارتأت الدراسة بأجراء تحليل ميداني

لأحدى مناطق مدينة بغداد فكان حي

التأميم احدى احياء بلدية الرشيد التي

برزت فيها هذه الظاهرة بشكل واضح

للعيان.

ثالثا : هدف الدراسة

تهدف الدراسة الى بلوغ الاهداف

التالية

١. تسليط الضوء على هذه الظاهرة

لمعرفة مدى تأثيرها على جمالية الاحياء

السكنية واثارها السلبية على منطقة

الدراسة

٢. دراسة العوامل المسببة التي ادت

الى تجزئة الوحدات السكنية في منطقة

الدراسة

٣. تحليل التوزيع المكاني في المخطط

لاستعمال السكني الناتج عن زيادة حجم

السكان مما ادى الى تجزئة الوحدات

السكنية داخل الاحياء والمحلات

السكنية واثارها السلبية على خدمات

البنى التحتية في منطقة الدراسة .

رابعا: منهجية الدراسة

ومن جانب الكرخ البالغ مساحتها (٥٠٣) كم<sup>٢</sup> وتضم (١٠) احياء سكنية و(٤٧) محلة سكنية<sup>(٢)</sup>. فضلا عن حي التاميم وهو احد احياء بلدية الرشيد والباغ مساحته (٦,٩) كم<sup>٢</sup> ويبلغ عدد سكان منطقة الدراسة ( ٩٦٠٥١ ) نسمة وهي تتكون من محلات سكنية (

٨١٧ - ٨١٩ - ٩٤٩ - ٨٥١ - ٨٥٣ -

٨٥٥) اما بالنسبة للوحدات السكنية فقد بلغ (١٦٨٩٩) وحدة سكنية موزعه على محلات حي التاميم<sup>(٣)</sup> كما في الجدول ( ١ ) والخارطة (١,٢).

اعتمدت الدراسة على المناهج الوصفي والتحليلي مستعينة بالاساليب الاحصائية لبيان حجم الظاهرة فضلا عن الاستعانة بالبيانات التابعة للدوائر والمؤسسات مثل امانة بغداد ودائرة بلدية الرشيد وزارة التخطيط / الجهاز المركزي للإحصاء .

خامسا : حدود منطقة الدراسة

تقع بلدية الرشيد في جنوب غرب مدينة بغداد وهي تقع ما بين خطي طول ١٢,٤٤ الى ٢٢ ٨٤ ، ٤٤ شرقا وبين دوائر العرض ٢١ ١٠ ، ٣٣ الى ٣٥ ٣٣، ١٥ شمالا وتحدها من الشمال بلدية المنصور ومن الشرق بلدية الدورة ومن جهة الجنوب ناحية الرشيد ومن جهة الشمال الغربي قضاء ابي غريب ومن جهة الغرب ناحية اليوسفية ويقع مطار بغداد ضمن اجزائه الغربية وتمتد باقي اجزائه الى بلدية المنصور<sup>(١)</sup> ، وبلغت مساحة بلدية الرشيد (١٢٣,٣) كم<sup>٢</sup> من مساحة مدينة بغداد البالغ مساحتها (٨٩٠) كم<sup>٢</sup>

## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البيع) وأثرها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير

جدول (١) محلات وسكان ومساحة حي التأميم لسنة ٢٠٢١

| ت | المحلات | سكان سنة ٢٠٢٠ | المساحة - هكتار |
|---|---------|---------------|-----------------|
|   | ٨١٧     | ٤٧١٠٦         | ٤٢٥             |
|   | ٨١٩     | ٥٨            | ٣٩              |
|   | ٨٤٩     | ٥٩٩١          | ٣٩              |
|   | ٨٥١     | ١٥٣٩٤         | ١٢٧             |
|   | ٨٥٣     | ١٤٢٧٣         | ١٠٤             |
|   | ٨٥٥     | ١٣٢٢٩         | ٨٨              |
|   | المجموع | ٩٦٠٥١         | ٨٢٣             |

المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على

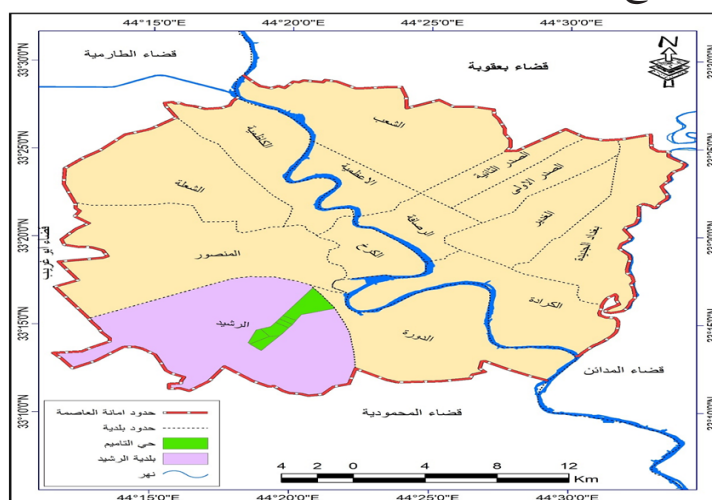
١. امانة بغداد، قسم التصاميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية، بيانات غير منشورة

٢٠٢١.

٢. جمهورية العراق، وزاره التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، تقديرات سكانية

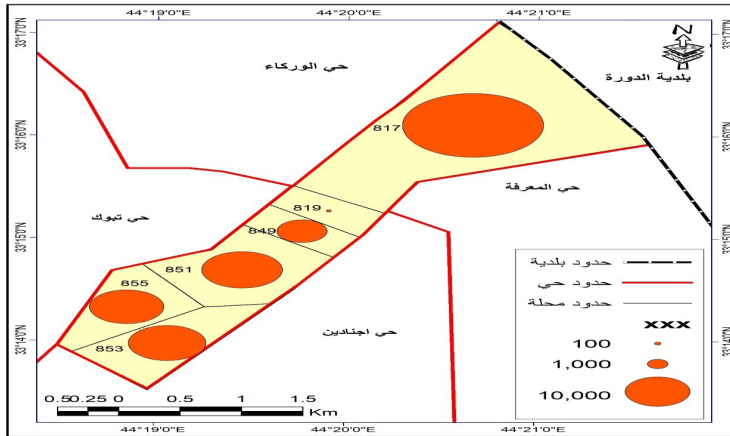
٢٠٢١، بيانات غير منشوره.

خارطة (١) موقع بلدية الرشيد بالنسبة الى مدينة بغداد لسنة ٢٠٢١



المصدر : من عمل الباحثة بالاعتماد على امانة بغداد ، قسم التصاميم ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية ، بيانات غير منشورة ٢٠٢١

خارطة (٢) مساحة محلات حي التأميم (منطقة البيع) لسنة ٢٠٢١



المصدر : من عمل الباحثة بالاعتماد على امانة بغداد ، قسم التصاميم ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية ، بيانات غير منشورة ٢٠٢١

## المبحث الاول: التباين في تجزئة الوحدات السكنية واثرها على معدلات الكثافة السكانية والسكنية في منطقة الدراسة

- علاقة مساحة الاحياء السكنية بالكثافة السكانية في منطقة الدراسة

تعد الوظيفة السكنية في العراق عموما ومدينة بغداد خصوصا تجانب التخطيط السليم . اذ لا ينظر الى تخصيص مساحات للاستعمال السكني متناسب تخطيطا مع حجم السكان الذين يمكن اسكانهم عليها تبعا لاعتبارات مساحة القطعة . اذ يمكن

## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البيع) وأثرها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير

ادى الى ارتفاع الكثافة السكانية في بعض المحلات السكنية وقتلتها في محلات اخرى ويرجع هذا الاختلاف الى التباين في مساحات الارض واستعمالاتها فكانت اعلى كثافة التي حصلت على المرتبة الاولى كانت في محلة ٨٤٩ بلغت (١٩٩٧٠) نسمة /كم<sup>٢</sup> لوجود مجمع العمارات السكنية وتليها في المرتبة الثانية محلة ٨١٧ (١٩٦٢٧) نسمة /كم<sup>٢</sup> وثم تأتي بالمرتبة الثالثة من حيث الكثافة محله ٨٥١ (١٣٩٩٤) نسمة /كم<sup>٢</sup> ثم المرتبة الرابعة محله ٨٥٣ (١٠٩٧٩) نسمة /كم<sup>٢</sup> اما اقلها فكانت في محلة ٨١٩ اذ بلغت (١٤٥) نسمة /كم<sup>٢</sup> لوجود السوق الشعبي ومرائب البيع ومعارض السيارات كما في الجدول (٢) والخارطة (٣)

ملاحظة كثافة سكنية واطئة مع حجم سكاني قليل وبالعكس وان غياب البعد التخطيطي الاستراتيجي وعدم مواكبة الدولة لتفعيل الموازنة بين لزيادة السكانية من جهة والحاجة السكنية من جهة أخرى، كل ذلك أدى الى تفاقم ازمة السكن وانعكاسها على الوحدة السكنية الواحدة<sup>(٤)</sup>. فمن خلال الجدول (٢) والخارطة (٣) التي توضح دراسة السكان اذ تبرز العلاقة بين السكان من جهة ومكان وجودهم وتباينهم وتوزيعهم من جهة اخرى . فضلا عن ان معرفة الكثافة السكانية في منطقة ما يساعد على ترتيب توزيع الخدمات بما يتناسب حجم السكان في المنطقة<sup>(٥)</sup> من خلال الجدول (٢) والخريطة (٣) يتضح ان معدل الكثافة العامة للسكان في حي التأميم لعام (٢٠٢١) بلغت (١٣٩٢٠) نسمة /كم<sup>٢</sup> وان هذه الكثافة ناجمة عن التباين في توزيع السكان ضمن المحلات السكنية ، مما

جدول (٢) علاقة مساحة الاحياء السكنية بالكثافة السكانية في منطقة الدراسة

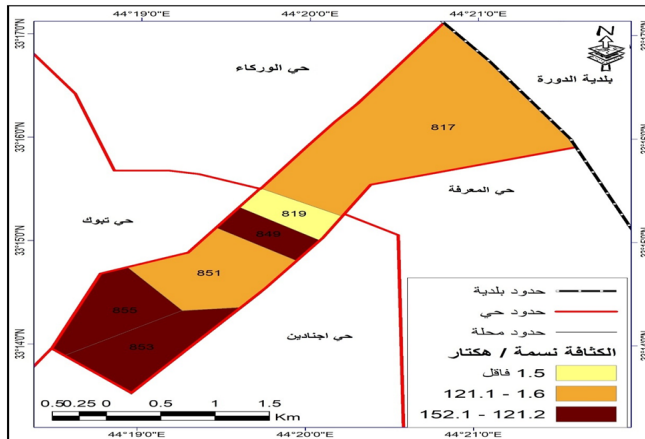
| ت | المحلات | سكان سنة ٢٠٢٠ | المساحة - هكتار | كثافة السكان |
|---|---------|---------------|-----------------|--------------|
|   | ٨١٧     | ٤٧١٠٦         | ٤٢٥             | ١١١          |
|   | ٨١٩     | ٥٨            | ٣٩              | ١,٥          |
|   | ٨٤٩     | ٥٩٩١          | ٣٩              | ١٥٢          |
|   | ٨٥١     | ١٥٣٩٤         | ١٢٧             | ١٢١          |
|   | ٨٥٣     | ١٤٢٧٣         | ١٠٤             | ١٣٧          |
|   | ٨٥٥     | ١٣٢٢٩         | ٨٨              | ١٥٠          |
|   | المجموع | ٩٦٠٥١         | ٨٢٣             | ١١٧          |

المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على

١. امانة بغداد، قسم التصميم، شعبة نظم المعلومات الجغرافية، بيانات غير منشورة ٢٠٢١.

٢. جمهورية العراق، وزاره التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، تقديرات سكانية ٢٠٢١، بيانات غير منشوره.

خارطة (٣) علاقة مساحة الاحياء السكنية بالكثافة السكانية في منطقة الدراسة



## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البياع) واثارها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير

ففي حالة كانت الوحدات السكنية على سبيل المثال لأسرة واحدة فإن الكثافة تكون (٢٠ وحدة سكنية/ كم<sup>٢</sup>)، أما إذا فصلت الوحدات السكنية إلى وحدتين فإن الكثافة تبلغ (٤٠ وحدة سكنية/ كم<sup>٢</sup>). فضلا عن إذا تم فصل الوحدات إلى ثلاث وحدات (وتصبح الكثافة (٦٠ وحدة سكنية/ كم<sup>٢</sup>) وهكذا<sup>(٦)</sup> ومن خلال تحليل الكثافات المترتبة عن تجزئة الوحدة السكنية ، وجد أن الكثافة السكنية بلغت في منطقة الدراسة (٢٤٤٩/ كم<sup>٢</sup>) وهي تتباين على محلات منطقة الدراسة اذ حصلت محلة (٨١٧) على اعلى كثافة سكنية البالغ (٣٦٣٤/ كم<sup>٢</sup>) في حصلت المرتبة الثانية محلة ٨٤٩ على كثافة سكنية بواقع (٣٥٥٠/ كم<sup>٢</sup>) اما اقلها فكانت في محلة ٨١٩ بلغت (٢٧/ كم<sup>٢</sup>) لوجود المعارض السيارات وتقل فيها الوحدات السكنية كما في الجدول ( ٣ ) والخارطة ( ٤ )

المصدر : من عمل الباحثة بالاعتماد على امانة بغداد ، قسم التصاميم ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية ، بيانات غير منشورة ٢٠٢١

- تأثير تجزئة الوحدات السكنية على معدلات الكثافة السكنية في منطقة الدراسة

تلعب مساحة الوحدة السكنية دوراً رئيسياً ومهماً في تكلفة الحصول على المسكن وامتلاكه ، فقد شكل كبر الوحدة السكنية عائقاً أمام إمكان الحصول الكثير من الاسر في منطقة الدراسة على المساكن المستقلة. ونتيجة لزيادة عدد السكان بشكل كبير وخاصة خلال السنوات الاخيرة ادى ذلك الحاجة الى مساكن مما ادى الى تجزئتها وتقسيمها الى اجزاء . ويلاحظ من الجدول ( ٣ ) ( والخارطة ( ٤ ) ان معدلات الكثافة تتغير بناء على عدد الوحدات السكنية في المبنى المقام على الوحدة المجزئة.

### جدول (٣) تأثير تجزئة الوحدات السكنية على معدلات الكثافة السكنية في منطقة

الدراسة

| ت | المحلات | الوحدات<br>السكنية<br>سنة ٢٠٢١ | المساحة<br>هكتار | كثافة<br>السكنية |
|---|---------|--------------------------------|------------------|------------------|
| ١ | ٨١٧     | ٨٧٢٣                           | ٤٢٥              | ٢٠,٥             |
| ٢ | ٨١٩     | ١١                             | ٣٩               | ٠,٣              |
| ٣ | ٨٤٩     | ١٠٦٥                           | ٣٩               | ٢٧               |
| ٤ | ٨٥١     | ٢٤٦٩                           | ١٢٧              | ١٩,٤             |
| ٥ | ٨٥٣     | ٢٤٤٦                           | ١٠٤              | ٢٣,٦             |
| ٦ | ٨٥٥     | ٢١٨٥                           | ٨٨               | ٢٤,٧             |
| ٧ | المجموع | ١٦٨٩٩                          | ٨٢٣              | ٢٠,٥             |

المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على

١ امانة بغداد، قسم التصاميم ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية ، بيانات غير منشورة

. ٢٠٢١

٢ جمهورية العراق ، وزاره التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، تقديرات سكانية

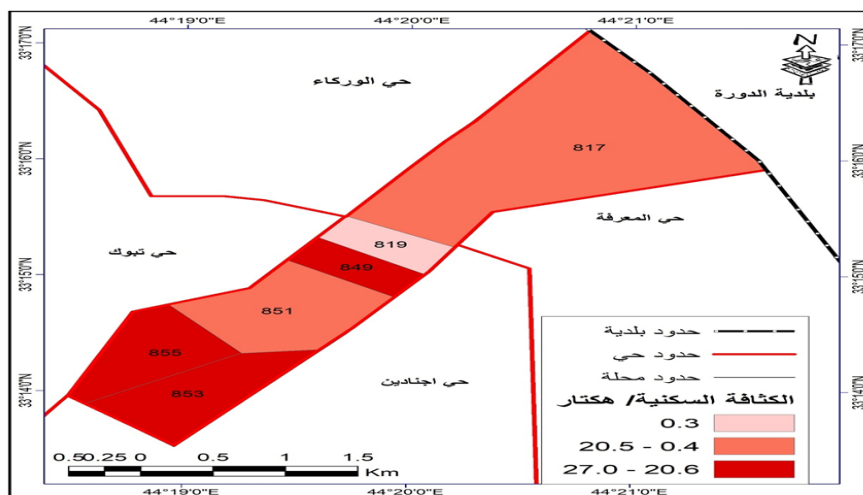
٢٠٢١، بيانات غير منشوره.

## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البياع) واثارها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير

خارطة (٤) تأثير تجزئة الوحدات السكنية على معدلات الكثافة السكنية في

منطقة الدراسة



المصدر : من عمل الباحثة بالاعتماد على

امانة بغداد ، قسم التصميم ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية ، بيانات غير منشورة

٢٠٢١

### المبحث الثاني

## التوزيع المكاني لظاهرة تجزئة الوحدات السكنية في منطقة الدراسة

اولا : لمحة تاريخه عن ظهور وتطور تجزئة الوحدات السكنية في منطقة الدراسة  
يعد حي التأميم من اقدم الاحياء في بلدية الرشيد وهو يمثل النواه الاساس لمنطقة  
الدراسة ويمتاز بتنوع استعمالات الارض فيه . مما ادى الى تحول وتجزئة الكثير من  
الاستعمالات السكنية الى استعمالات تجاريه او صناعية في منطقة الدراسة . ويأتي

الاولى والثانية والثالثة، وتقع بالقرب من جامع أم الطبول وجسر الجادرية، وهي مستطيلة الشكل حيث يبلغ طولها ٢ كلم وعرضها ١ كلم، ويحدها من الشمال حي العامل، ومن الغرب حي القادسية، ومن الشرق حي الرسالة وحي الاعلام، ومن الغرب حي السيدية، وتتكون مدينة البيع من ١٨ شارع طولا تبدأ أرقام الشوارع برقم (٢) وتنتهي برقم (١٩)، تكون بداية البيع مقابل حي القادسية وتنتهي قبل معارض البيع بخطوات قليلة، و شارع (١٣) بالعرض تبدأ من الجهة المقابلة لحي العامل وتنتهي للمزرعة التي تفصل البيع عن السيدية، ويعتبر شارع العشرين هو الرئة التجارية لمدينة البيع وبالحقيقة أن تسلسله الاداري يكون شارع (٨) وسمي بشارع العشرين لأن عرضه من الرصيف الى الرصيف يبلغ عرضه ٢٠ مترا و هو أول شارع يتم تبليطه في البيع عام (١٩٦٢)<sup>(٨)</sup>. فضلا عن نشأت منطقة البيع كضاحية سكنية

الاستعمال السكني المرتبة الاولى اذ بلغ عدد الوحدات السكنية (١٦٨٩٩) وحدة سكنية. وتعد منطقة البيع بأنها واحدة من المناطق الشعبية الموجودة في العاصمة بغداد وتحديدًا في الجزء الجنوبي الغربي على طرف الكرخ من ضفة نهر دجلة، وهي منطقة ذات كثافة سكانية مرتفعة ما جعلها واحدة من المدن التجارية المهمة في العاصمة، باعتبار وجود السوق الشهير والمعروف (بشارع عشرين) وشورجة البيع<sup>(٧)</sup>. فقد تأسست وبنيت رسميا عام ١٩٥٩ وألحقت اداريا بناحية المأمون، و مما زاد من أهميتها مرور الطريق السريع (طريق المطار) من خلالها وهو طريق يؤدي أيضاً إلى محافظات الوسط والجنوب، وهي واحدة من المناطق النموذجية من ناحية التصميم حيث أن لها تصميمًا فريداً من نوعه وليس له مثيل. حيث تكاد لا توجد مدينة في بغداد مشابهة لها في التصميم وتتكون من ثلاث مناطق أو قطاعات

## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البيع) وأثرها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير

وبأسعار مرتفعة<sup>(٩)</sup>.  
ثانيا: التوزيع المكاني لظاهرة تجزئة الوحدات السكنية في منطقة الدراسة يلعب النمو السكاني دورا رئيسيا في تشكيل بنية المدينة وان اي خلل في ميزان السكان والسكن سيؤدي الى تغير واضح في الكفاءة الوظيفية للسكن وأحد مظاهر هذا الاختلال هو التجزئة السكنية وان ظاهرة التجزئة السكنية هي بمفهومها الحديث خو استقطاع جزء من الوحدة السكنية الاصلية المصممة ضمن تصميم الاساس لغرض السكن او الايجار ان هذا الاجراء من خلال الاستقطاع سؤدي بشكل غير متوقع الى زيادة الوحدة السكنية<sup>(١٠)</sup>

فمن خلال الجدول (٤) بلغ عدد الوحدات السكنية المصممة حسب تصميم الاساس الى (١٦٨٩٩) وحدة سكنية فقد شكلت اعلى نسبة محلة ٨١٧ بنسبة (٥١٪) في حين حصلت محلة ٨٥١ على المرتبة الثانية بنسبة (١٥٪) اما ادنى

بمبادرة فردية من مالكيها المدعو الحاج علي البياع بعد ان سمح للمالكي الاراضي الزراعية بتحويلها الى استعمال سكني. تتراوح مساحة الوحدات السكنية في منطقة الدراسة من ( ٢٠٠-٣٥٠) م<sup>٢</sup> وفق تقسيمات بلدية الرشيد ففي منطقة البيع محلة ٨١٧ تميزت مساكنها بمساحتها الواسعة ذات الحدائق وترتفع فيها اسعار الوحدات السكنية فقد يصل المتر المربع الواحد الى مليون دينار عراقي . اما مناطق البيع الثانية والثالثة اذ تميزت خلال السنوات الاخيرة ما بعد ٢٠٠٣ الى تجزئة الوحدة السكنية الى وحدتين او ثلاث وحدات واكثر ويصل مساحة المسكن الى (٥٠) م<sup>٢</sup> ولم تكن هذه الظاهرة خطيره في فتره الثمانينات والتسعينات الا انها زادت خلال ما بعد ٢٠٠٣ بسبب زيادة عدد السكان مما ادى زيادة عدد الوحدات السكنية والذي بلغ ١٦٨٩٩ مما ادى الى تقليل مساحة المشتملات لتصل الى (٤٠-٥٠) م<sup>٢</sup>

المحلات نسبة فكانت في محلة ٨١٩ ويرجع ذلك لوجود السوق المرائب وقلة الوحدات السكنية اما الوحدات الغير مجزئة فقد بلغت ( ٧٢١٧ ) وحدة سكنية وحصلت محلة ٨١٧ على اعلى مرتبة بنسبة ( ٤٨ ٪ ) في حين تم تقسيم الوحدات السكنية الى اجزاء مما زاد عدد الوحدات السكنية فقد بلغ عدد الوحدات المجزئة ( ٩٦٨٢ ) وحدة سكنية نتيجة زيادة عدد السكان والهجرة مما زاد الضغط على الوحدات السكنية وايضا على الخدمات كما في الجدول ( ٤ ) والخارطة ( ٥ ) ولقد حصلت محلة ٨١٧ على اعلى نسبة فقد بلغت الى ( ٥٥ ٪ ) اما محلة ٨٥١ فقد حصلت على المرتبة الثانية بنسبة ( ١٦ ٪ ) في حين بلغت محلة ٨٤٩ على ادنى النسب بلغت ( ١ ٪ ) لوجود العمارات السكنية في حين هناك محلات تخلو من التجزئة الوحدات كما الحال في محلة ٨١٩ لوجود معارض السيارات ومرأب البيع كما في الجدول ( ٤ ) والخارطة ( ٥ )

جدول (٤) عدد الوحدات السكنية الناتجة من تجزئة الوحدات السكنية لكل محلة

سكنية في منطقة الدراسة

| ت | المحلة  | عدد الوحدات السكنية المصممة حسب تصميم الاساس | النسبة % | عدد الوحدات الغير المجزئة حاليا من المصممة | النسبة % | عدد الوحدات المجزئة حاليا من المصممة | النسبة % |
|---|---------|----------------------------------------------|----------|--------------------------------------------|----------|--------------------------------------|----------|
| ١ | ٧١٨     | ٨٧٢٣                                         | ٥١       | ٣٤٧٢                                       | ٤٨       | ٥٢٥١                                 | ٥٥       |
| ٢ | ٨١٩     | ١١                                           | ٠,١      | ٧                                          | ٠,١      | ٤                                    | ٠        |
| ٣ | ٨٤٩     | ١٠٦٥                                         | ٦        | ٩٤٢                                        | ١٣       | ١٢٣                                  | ١        |
| ٤ | ٨٥١     | ٢٤٦٩                                         | ١٥       | ٩٤١                                        | ١٢       | ١٥٢٨                                 | ١٦       |
| ٥ | ٨٥٣     | ٢٤٤٦                                         | ١٤       | ١٠٨٧                                       | ١٦       | ١٣٥٩                                 | ١٤       |
| ٦ | ٨٥٥     | ٢١٨٥                                         | ١٤       | ٧٦٨                                        | ١١       | ١٤١٧                                 | ١٤       |
| ٧ | المجموع | ١٦٨٩٩                                        | ١٠٠      | ٧٢١٧                                       | ١٠٠      | ٩٦٨٢                                 | ١٠٠      |

## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البياع) وأثرها السلبية على سكان منطقة الدراسة

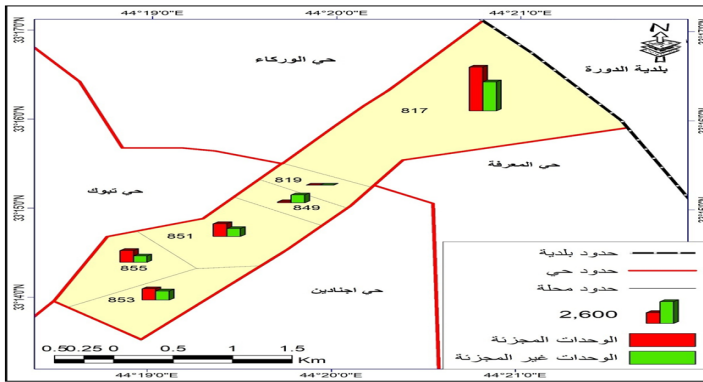
م. دنيا وحيد عبد الامير

المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على

١. امانة بغداد ، دائرة التصميم الاساس ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية GIS بيانات غير منشورة، ٢٠٢١

٢. امانة بغداد ، دائرة بلدية الرشيد ، شعبة التخطيط الحضري ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢١ ،

ولغرض المقارنة في عدد الوحدات السكنية لكل محلة سكنية في التصميم الاساس لها وبين عددها عند نفاذ جميع الوحدات السكنية يتضح من خلال الجدول ( ٤ ) أن عدد الوحدات الغير المجزئة ضمن التصميم اكان (٧٢١٧) وحدة سكنية ،بينما سيبلغ عددها عند نفاذ جميع الوحدات السكنية هو (٩٦٨٢) أي بزيادة مقدار (٢٤٦٥) وحدة سكنية، وأن حي التاميم يحدث فيه تغير كبير في عدد الوحدات السكنية بسبب حادثة الأحياء السكنية مما يشجعها على التجزئة الموجودة فيه مقارنة مع المحلات الاخرى كونها أكثر قدما من الاخرى .



خارطة (٥) الوحدات السكنية الناتجة من تجزئة الوحدات السكنية لكل محلة سكنية في منطقة الدراسة المصدر : من عمل الباحثة بالاعتماد على امانة بغداد ، قسم التصميم ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية ، بيانات غير منشورة ٢٠٢١

## المبحث الثالث : تحليل المسح الميداني من خلال توزيع استثمارات الاستبيان على سكان منطقة الدراسة

اولا: التحليل المكاني للوحدات السكنية المتجزئة في منطقة الدراسة يمثل السكن اختيار الانسان لإقامة مكان استقراره. اي بمعنى ايضاح العلاقة الصحيحة بين خصائص الساكنين مع خصائص الموضع الذي حول مساكنهم<sup>(١١)</sup> لان الوحدة السكنية تأخذ قيمة فلسفية لكونها تركز لوجود داخل حدود تمنح الحماية . لذا تقوم الوظيفة السكنية على اسائها بالاشتراك مع الاستعمالات الاخرى في السيطرة على مساحة الحيز الحضري<sup>(١٢)</sup> لذا فان الوحدة السكنية تمثل كل شيء او جزء منه معد اصلا او محورا للسكن وله باب او مدخل مستقل يؤدي الى الطريق وقد يتكون السكن من غرفة واحدة او اكثر

وقد تكون دار مستقة بغض النظر عن نوع البناء المستخدم قد يكون طين او خيمة<sup>(١٣)</sup> ففي مخطط امانة بغداد ان المحلة السكنية حسب تدرج الهرمي هي اصغر من الحي السكني الذي يضم ( ١٠٠٠ - ١٢٠٠ ) دار سكني وعدد سكان ( ٦٠٠٠ - ٧٠٠٠ ) نسمة<sup>(١٤)</sup> ومع تطور الواقع السكني وتفاقم مشكلة السكن طرأت تغيرات على الوحدة السكنية والتي بدورها اثرت على المحلة السكنية ولقد اختيرت منطقة الدراسة كحالة لاحدى الاحياء التابعة لمدينة بغداد والتي ظهرت في تجزئة الوحدات السكنية واثرت بشكل مباشر على السكان وعلى خدمات البنى التحتية . فمن خلال نتائج المسح الميداني اذ تم توزيع استمارات الاستبيان على السكان والتي كانت تحتوي على الاسئلة المتعلقة بالبحث اذ تم تحديد حجم العينة ( ٢٥٠ ) من المجتمع الاصلي البالغ عدد ( ٩٦٠٥١ ) نسمة وكانت عينة عشوائية، وكانت النتائج بعد تفريغ البيانات من

## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البيع) وأثرها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير

استثمارات الاستبيان هي كالآتي :

- عدد الاسرة داخل الوحدة السكنية في منطقة الدراسة

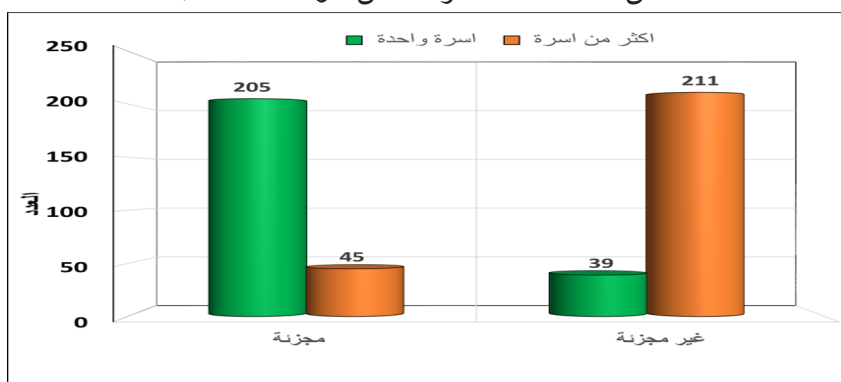
من خلال دراسة المسح الميداني شملت عملية التوزيع كل مجتمع الدراسة في حي التأميم التابع الى بلدية الرشيد وظهرت من خلال نتائج التحليل الاستثمارات ارتفاع نسب الوحدات السكنية المقسمة والتي يسكنها عائلة واحدة حيث وصلت الى (٨٢٪) وتقابلها ارفع نسبة الوحدات الغير مقسمة والتي تسكنها اكثر من ارة واحدة بنسبة (٨٤٪) وكما مبين في الجدول (٥) والشكل (١) ويقسر ذلك الى ان اغلب الوحدات السكنية الغير مقسمة والتي تسكنها اكثر من اسرة هي غالبا مايكون المسكن تابع للورثة ليضم اكثر من اسره مما يؤدي الى تجزئته بسبب الزواج كما في الجدول (٥) والشكل (١)

جدول (٥) عدد الاسرة داخل الوحدة السكنية

| الوحدة السكنية | اسرة واحدة | %  | اكثر من اسرة | %  |
|----------------|------------|----|--------------|----|
| مجزئة          | ٢٠٥        | ٨٢ | ٤٥           | ١٥ |
| غير مجزئة      | ٣٩         | ١٨ | ٢١١          | ٨٤ |

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على المسح الميداني لمنطقة الدراسة ٢٠٢١

شكل (١) عدد الاسرة داخل الوحدة السكنية



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٥)

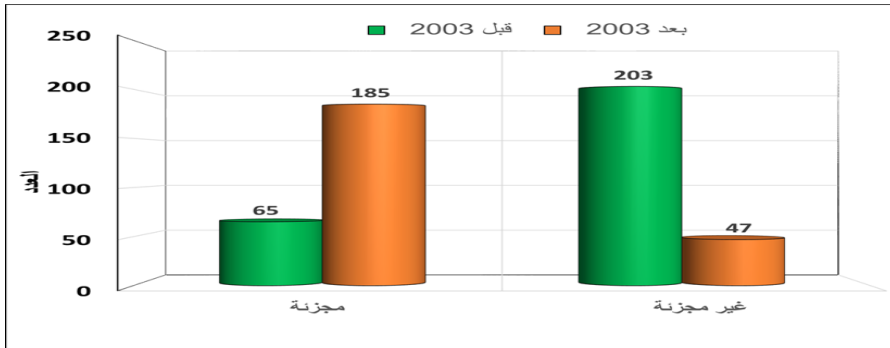
### - تاريخ بناء الوحدة السكنية في منطقة الدراسة

هناك اسباب متعددة تجعل الاسرة تنتقل من مكان الى اخر ضمن المدينة ومن هذه الاسباب هو العامل الاقتصادي . فقد وجدت في منطقة الدراسة ان ( ٧٤٪ ) من الاسر قامت ببناء الوحدات السكنية الجديدة المتجزئة بعد عام ٢٠٠٣ وانتقلت فيها للسكن والعيش . وكانت ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية جاءت بعد عام ٢٠٠٣ اذ ان ارتفاع مستوى الدخل للأسر لم يكن بمستوى ارتفاع الوحدات السكنية بحيث يستطيع بناء وحدة سكنية اكبر وكانت ظاهرة التجزئة قبل ٢٠٠٣ قليلة اذ بلغت النسبة ( ٨١٪ ) كما في الجدول ( ٦ ) والشكل ( ٢ ) وترجع الحاجة الى تجزئة الوحدة السكنية الى زيادة عدد السكان والحاجة الملحة للسكن .

جدول ( ٦ ) تاريخ بناء الوحدة السكنية قبل وبعد ٢٠٠٣

| الوحدة السكنية | قبل ٢٠٠٣ | %  | بعد ٢٠٠٣ | %  |
|----------------|----------|----|----------|----|
| مجزئة          | ٦٥       | ٢٦ | ١٨٥      | ٧٤ |
| غير مجزئة      | ٢٠٣      | ٨١ | ٤٧       | ١٨ |

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على المسح الميداني لمنطقة الدراسة ٢٠٢١



المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٦)

## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البيع) وأثرها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير

- معدل ايجار الوحدات السكنية بالشهر في منطقة الدراسة

من خلال الجدول ( ٧ ) والشكل (٣) بلغت اعلى نسبة المؤجرين للوحدات السكنية المقسمة كانت (٢٢٪) بقيمة ايجار (٣٥٠-٤٠٠) الف دينار عراقي اما ادنى نسبى لمعدل الايجار كانت نسبة (٤٪) بقيمة ايجار (٧٥٠ الف فاكتر) وحسب اجابات المستأجرين من خلال طرح الاسئلة عليهم . اما بالنسبة الى معدل الايجار للوحدات السكنية الغير مقسمة فكانت اعلى نسبة ( ٦٨٪) بقيمة ايجار (٥٥٠-٦٠٠) الف دينار عراقي . اذ تبين من خلال الجدول ( ٧ ) والشكل ( ٣ ) ان سبب ارتفاع معدل الايجار بالنسبة للوحدة السكنية الغير مجزئة والتي وصلت الى نسبة ( ٦٨٪) يعود الى زيادة مساحة الدراسة السكني وهذا ما جعل السكان يلتجئون الى السكن المجزأ لانخفاض معدل قيمة الايجار . ومن خلال الدراسة الميدانية التي اجريتها والتطلع على اجابات سكنة منطقة الدراسة ان اغلب السكان غير قادرين حتى على دفع الايجار بسبب ارتفاع مستوى المعيشة وغلاء الاسعار للمواد الغذائية والملبس وارتفاع اجور الكهرباء والمولدات لذا فان اغلب دخلهم يذهب الى الايجار وحتى ان كان موظف او متقاعد .

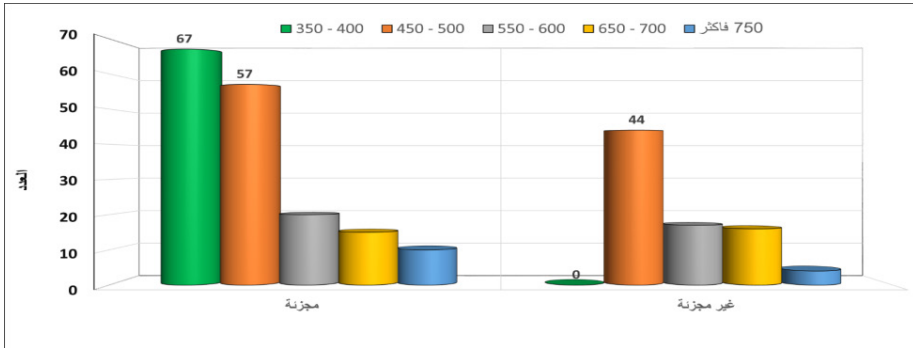
كما مبين في الجدول ( ٧ ) والشكل (٣)

جدول ( ٧ ) معدل ايجار الوحدات السكنية بالشهر في منطقة الدراسة

| الوحدة السكنية | ٣٥٠ - ٤٠٠ | النسبة % | ٤٥٠ - ٥٠٠ | النسبة % | ٥٥٠ - ٦٠٠ | النسبة % | ٦٥٠ - ٧٠٠ | النسبة % | ٧٥٠ فاكتر | النسبة % |
|----------------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|
| مجزئة          | ٦٧        | ٢٦       | ٥٧        | ٢٢       | ٢٠        | ٨        | ١٥        | ٦        | ١٠        | ٤        |
| غير مجزئة      | /         | /        | ٤٤        | ١٧       | ١٧        | ٦٨       | ١٦        | ٦٤       | ٤         | ١٦       |

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على المسح الميداني لمنطقة الدراسة ٢٠٢١

شكل (٣) معدل ايجار الوحدات السكنية بالشهر في منطقة الدراسة



المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٧)

ثانيا : خصائص الوحدات السكنية المتجزئة في منطقة الدراسة

يمثل السكن المرتكز الثالث للإنسان بعد متطلب المأكل والملبس . اذ يطلق مفهوم السكن على المكان الذي يوفر الراحة والهدوء وان المسكن الذي لا يعد مكان للراحة لا يعد مسكن باي حال من الاحوال. لذا شكل مفهوم السكن الحديث بكل معانية وابعاد ودلالات ومتطلبات خدمية جديدة للبيئة وفق خصائص جغرافية وهندسية وحتى اجتماعية<sup>(٥)</sup> ان فقدان خصائص المسكن الملائم باتت صفة مرافقة لهذا النوع من السكن الذي سنحاول الوقوف على خصائصه في هذا البحث.

اولا : مساحة الوحدة السكنية المتجزئة في منطقة الدراسة

ان ارتفاع الوحدات السكنية وقلتها جعل الاسر تلجأ بناء وحدات سكنية اصغر وتفتقر هذه الوحدات الى المعايير السكنية الملائمة . لذا فمن المهم ان يكون لديهم وحدة سكنية بغض النظر عن المساحة وهذا ماتم ملاحظته في منطقة الدراسة من خلال الجدول ( ٨ ) والشكل ( ٤ ) . اذ تراوحت مساحة الوحدة السكنية المقسمة ما بين (٢٥٠م

## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البيع) وأثرها السلبية على سكان منطقة الدراسة

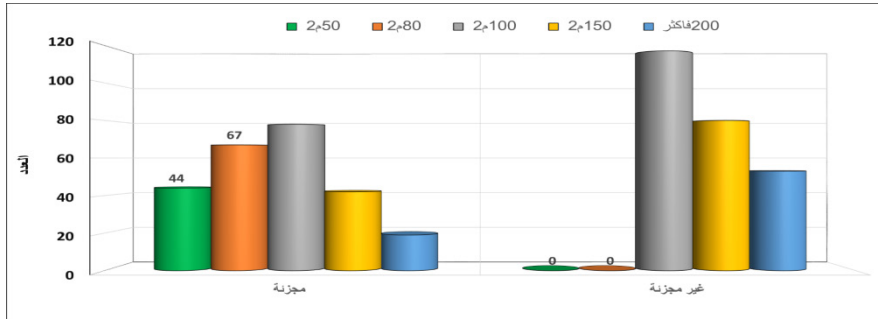
م. دنيا وحيد عبد الامير

لأصغر وحدة سكنية واكبرها (٢٢٠٠م<sup>٢</sup>) ويبين الجدول (٨) والشكل (٤) مساحة الوحدات السكنية في منطقة الدراسة. اذ تعتبر النسبة الاكبر للوحدات السكنية المقسمة كانت بمساحة (٢١٠٠م<sup>٢</sup>) بنسبة (٣١٪) ويليهما نسبة (٢٦٪) بمساحة (٢٨٠م<sup>٢</sup>) اما اقل النسب فكانت (٤٪) بمساحة (٢٢٠٠م<sup>٢</sup>) لذا فمن خلال الاستطلاع على اراء السكان وجد ان اصحاب الدور المقسمة يعانون من صغر مساحة الوحدات السكنية لعدم توفر مساحة كافية للعائلة حيث تكون الحركة فيه محدودة داخل المنزل وعدم توفر حدائق. فضلا عن عدم توفر غرف نوم للأبناء خاصة بعد تجزئة الوحدات السكنية بسبب الزواج وزيادة عدد الافراد. اما بالنسبة الى الوحدات السكنية غير مقسمة فقد بلغت اعلى نسبة (٤٦٪) بمساحة (٢١٠٠م<sup>٢</sup>) واقل النسب كانت (٢١٪) بمساحة تصل (٢٢٠٠م<sup>٢</sup>) فاكثر) كما في الجدول (٨) والشكل (٤)

جدول (٨) مساحة الوحدة السكنية المجزأة

| الوحدة السكنية | ٢٥٠م <sup>٢</sup> | ٪  | ٢٨٠م <sup>٢</sup> | ٪  | ٢١٠٠م <sup>٢</sup> | ٪  | ٢١٥٠م <sup>٢</sup> | ٪  | ٢٠٠م <sup>٢</sup> فاكثر | ٪  |
|----------------|-------------------|----|-------------------|----|--------------------|----|--------------------|----|-------------------------|----|
| مجزئة          | ٤٤                | ١٧ | ٦٧                | ٢٦ | ٧٨                 | ٣١ | ٤٢                 | ١٦ | ١٩                      | ٧  |
| غير مجزئة      | /                 | /  | /                 | /  | ١١٧                | ٤٦ | ٨٠                 | ٣٢ | ٥٣                      | ٢١ |

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على المسح الميداني لمنطقة الدراسة ٢٠٢١



شكل (٤) مساحة الوحدة السكنية المتجزئة

المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٨)

ثانيا : عدد الطوابق

نظرا لصغر مساحة الوحدات السكنية المتجزئة والتي قد تصل من (٢٥٠م) الى (٢١٠٠م) وارتفاع عدد الاسرة الذي قد يصل عددهم من (٥-٦) افراد في المسكن الواحد وارتفاع اسعار قطع الوحدات السكنية شجع اصحاب المساكن الى بناء طابقين او اكثر بحيث يستوعب اعداد الاسرة ففي تلك الحالة ازدادت عدد الطوابق الى طابقين بنسبة (٦٦ %) وانخفضت الى طابق واحد بنسبة (٢٠ %) كما مبين في الجدول (٩) والشكل (٥)

جدول (٩) عدد الطوابق للوحدات السكنية المتجزئة في منطقة الدراسة

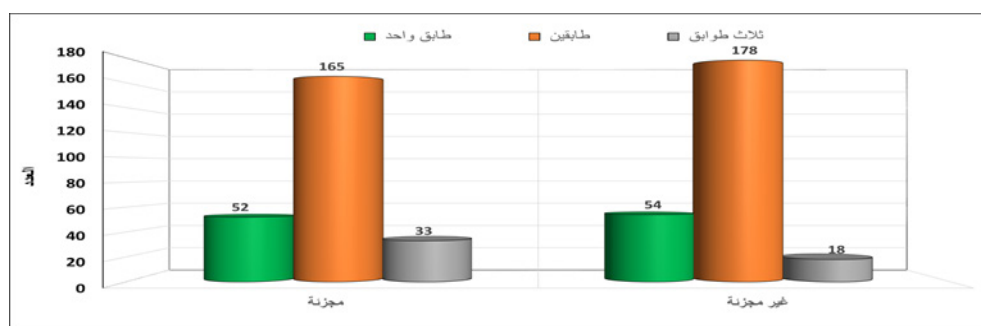
| الوحدات السكنية | طابق واحد | %  | طابقين | %  | ثلاث طوابق | %  |
|-----------------|-----------|----|--------|----|------------|----|
| مجزئة           | ٥٢        | ٢٠ | ١٦٥    | ٦٦ | ٣٣         | ١٣ |
| غير مجزئة       | ٥٤        | ٢١ | ١٧٨    | ٧١ | ١٨         | ٧  |

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على المسح الميداني لمنطقة الدراسة ٢٠٢١

## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البيع) وأثرها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير

اما الوحدات السكنية المقسمة الى ثلاث طوابق فقد كانت قليلة وصلت النسبة (١٣٪) وحدة سكنية . فضلا عن ازدادت عدد الوحدات السكنية الغير مقسمة والتي تتكون من طابقين لتصل النسبة (٧١٪) وحدة سكنية وانخفضت الى طابق واحد لتصل الى (٢٪) اما الوحدات السكنية المكونه من ثلاث طوابق فكانت النسبة (٧٪) وان زيادة عدد الطوابق في الوحدة السكنية يمكن الاستفادة من المساحة المبنية كما في الجدول (٩) والشكل (٥)



شكل (٥) عدد الطوابق للوحدات السكنية المتجزئة في منطقة الدراسة المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٩)

### ثالثا : حديقة المنزل

تعد حديقة المنزل من احدى العناصر الاساسية التي تتميز بالعديد من الفوائد البيئية والجمالية وتساهم في تنقية الهواء وتقليل الاتربة<sup>(١٦)</sup> ونظرا لصغر مساحة الوحدات السكنية المتجزئة في منطقة الدراسة وارتفاع اسعار المسكن فقد تم تحويل حديقة المنزل الى وحدة سكنية مصغرة مما جعل هذه الظاهرة منتشرة في احياء ومحلات السمنية في مدينة بغداد بصورة عامة ومنطقة الدراسة بصورة خاصة وحتى القديمة منها . اذ يتضح

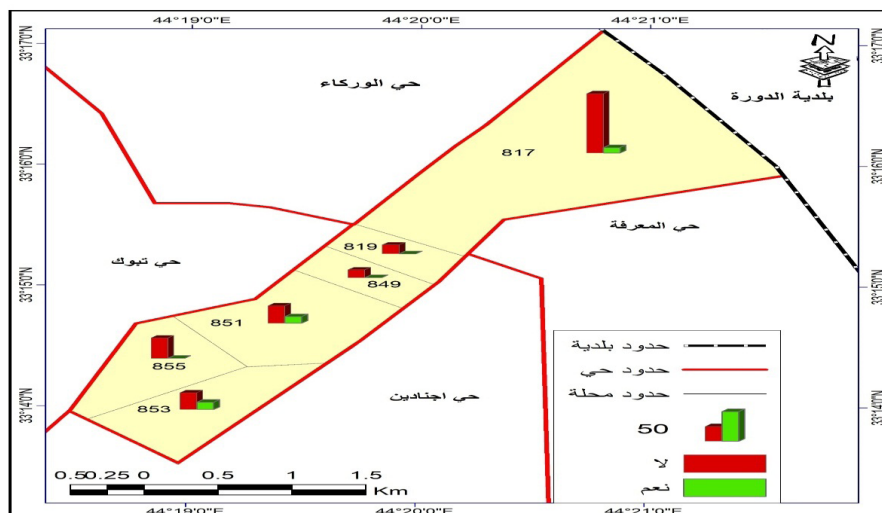
من خلال الجدول ( ١٠ ) والشكل ( ٦ ) ان هناك محلات سكنية تخلو من الحدائق مثل ( ٨١٩-٨٤٩-٨٥٥ ) اذ تم ازالته وبناء بدلا عنها بوحدة سكنية . ومن خلال المسح الميداني وجد ان الوحدات السكنية المتجزئة التي لا تحتوي على حدائق اعلى نسبة في محلة ( ٨١٧ ) بلغت النسبة ( ٩٩٪ ) وتليها محلة ( ٨٥٥ ) بنسبة ( ٣٤٪ ) من هنا نستنتج اختفاء الغطاء النباتي، بشكل كبير عن الوحدات السكنية مما له من تأثيرات بيئية على منطقة الدراسة كما في الجدول ( ١٠ ) والخارطة ( ٦ )

| ت | المحلات السكنية | نعم | %   | كلا | %   |
|---|-----------------|-----|-----|-----|-----|
| ١ | ٧١٨             | ٩   | ٢٨  | ٩٩  | ٤٥  |
| ٢ | ٨١٩             | ٠   | ٠   | ١٥  | ٧   |
| ٣ | ٨٤٩             | ٠   | ٠   | ١٣  | ٦   |
| ٤ | ٨٥١             | ١١  | ٣٤  | ٢٩  | ١٣  |
| ٥ | ٨٥٣             | ١٢  | ٣٨  | ٢٨  | ١٣  |
| ٦ | ٨٥٥             | ٠   | ٠   | ٣٤  | ١٦  |
|   | المجموع         | ٣٢  | ١٠٠ | ٢١٨ | ١٠٠ |

جدول ( ١٠ ) عدد الحدائق في الوحدات السكنية المتجزئة في منطقة الدراسة  
المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على المسح الميداني لمنطقة الدراسة ٢٠٢١

## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البياع) وأثرها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير



خارطة (٦) عدد الحدائق في الوحدات السكنية المتجزئة في منطقة الدراسة

المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (١٠)

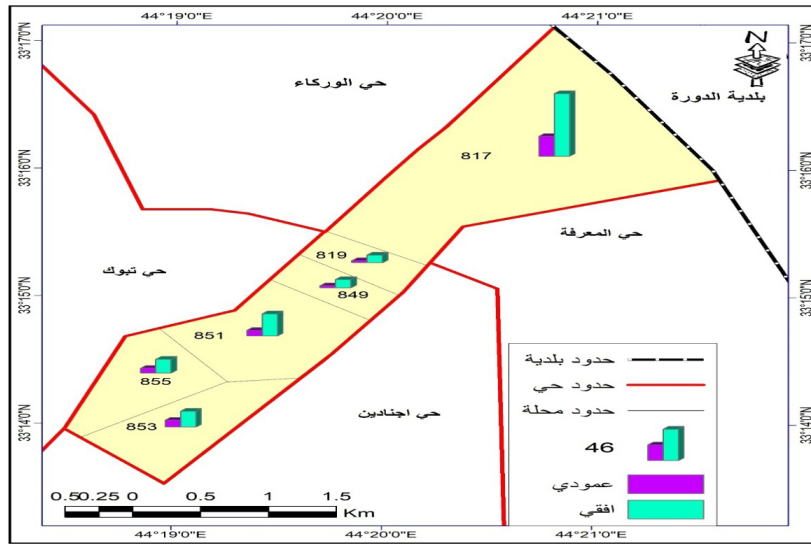
رابعاً : نوع التجزئة السكنية في منطقة الدراسة

لقد شاع انتشار ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية الأفقية اي (تجزئة القطعة السكنية الى اكثر من جزء متجاورة) في منطقة الدراسة اذ وجد من خلال السماح الميداني وعند الاستفسار من اصحاب الاسر اوضحوا سبب ذلك هو لضمان حقوقهم القانونية في ملكية الوحدة السكنية حيث يتم ادراج اسم مالك الوحدة السكنية الاصلية مع اسم مالك الوحدة السكنية المنشطرة . فضلا عن ذلك ان يكون مدخل المسكن مستقلا ارضي وليس من خلال سلام الذي يؤدي الى الطابق الثاني ويظهر من خلال الجدول (١١) والخارطة (٧).

| ت | المحلات | افقي | %   | عمودي | %   |
|---|---------|------|-----|-------|-----|
| ١ | ٧١٨     | ٩١   | ٤٨  | ٢٩    | ٤٦  |
| ٢ | ٨١٩     | ١١   | ٦   | ٣     | ٥   |
| ٣ | ٨٤٩     | ١٢   | ٦   | ٣     | ٦   |
| ٤ | ٨٥١     | ٣٢   | ١٧  | ٨     | ١٤  |
| ٥ | ٨٥٣     | ٢٣   | ١٢  | ١٠    | ١٧  |
| ٦ | ٨٥٥     | ٢٠   | ١١  | ٧     | ١٢  |
|   | المجموع | ١٨٩  | ١٠٠ | ٦٢    | ١٠٠ |

جدول (١١) نوع التجزئة السكنية في منطقة الدراسة

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على المسح الميداني لمنطقة الدراسة ٢٠٢١



## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البيع) وأثرها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير

العادات والتقاليد والحفاظ على ابنائهم  
من السكن بمفردهم وبشكل مستقل .  
خامسا : اثر الوحدات السكنية في  
كفاءة خدمات البنى التحتية في منطقة  
الدراسة .

تهتم الدراسات الجغرافية والتخطيطية  
بقطاع خدمات البنى التحتية لحاجة الفرد  
اليها باستمرار وبصورة دائمة وان توفيرها  
للسكان يعد الاوليات الضرورية <sup>(١٧)</sup>  
. اذ تمثل البنى التحتية لاي مدينة حجر  
الاساس لها . لانها اساس النمو الحضري  
لذا احتلت خدمات البنى التحتية الحصة  
الاكبر في مجال البحث الجغرافي لما له اهمية  
كبيرة بالانسان <sup>(١٨)</sup> تعتبر خدمات البنى  
التي تحتية (ماء - كهرباء - صرف صحي)  
من ضروريات الحياة العصرية للانسان  
وان اي خلل في منظومه الخدمات  
سوف يؤدي الى حدوث شلل في الاداء  
مما يؤثر على راحة الانسان ومتطلباته .  
ولقد اثرت عمليات تجزئة الوحدات  
السكنية على سكان منطقة الدراسة .

خارطة (٧) نوع التجزئة السكنية في  
منطقة الدراسة  
المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد  
على جدول (١١)

المحلات السكنية التي فيها التجزئة  
الافقية بشكل كبير كما هو الحال في  
المحلات (٨١٧ - ٨٥١ - ٨٥٣) اذ  
حصلت محلة (٨١٧) على اعلى نسبة  
وصلت الى (٤٨٪) تليها محلة (٨٥١)  
بنسبة (١٧٪) اما اقل النسب فقد حصلت  
عليها المحلات (٨١٩ - ٨٤٩) وبنسب  
متساوية (٦٪) وذلك لوجود العمارات  
السكنية ووجود السوق ومعارض  
البيع وغيرها اما الوحدة السكنية  
المتجزئة العمودية فكانت اعلى نسبة في  
محلة (٨١٧) بنسبة (٤٧٪) وتليها محلة  
(٨٥٣) وبنسبة (١٧٪) وذلك بسبب  
اغلب سكان هذه المحلات بحسب اراء  
الناس من خلال الاستطلاع واسئلتهم  
حيث ان اغلب سكانهم من الطبقة الفقيرة  
ويفضلون التجزئة العمودية بحكم

القوارض والحيوانات المؤذية فضلا عن ضيق الشوارع الناتج من جراء تجزئة الشوارع مما يصعب وصول السيارات لرفع النفايات فقد بلغت النسبة للسكان الذين يعانون من جراء التجزئة السكنية (٨٦٪) وكانت اجابتهم بنعم كما ادى عملية تجزئة الوحدات السكنية الى ازدحام الشوارع والاختناقات وقد وصلت النسبة الى ( ٨٦٪) نتيجة ان اكثر الوحدات السكنية المجزئة قد تجاوزت على الارصفة المقابلة لها حتى ان اكثر الاسر حولت هذه الارصفة الى حدائق صغيرة وقام ملك الدار بتسوير هذه الارصفة المتجاوز عليها وضمها الى وحدات السكنية . اما بالنسبة الى شبكات المجاري فكانت الاجابات بنعم نسبة (٧٩٪) نتيجة زيادة عدد السكان وعدم فصلها عن الوحدة السكنية الاصلية مما شكل ضغطا على شبكات المجاري . كما في الجدول ( ١٢ )

فضلا عن ان اغلب الاسر تعاني من زيادة الوحدات السكنية المجزأة مما يشكل ضغطا على الخدمات المجتمعية ( الصحية والتعليمية) اذ تشهد هذه الخدمات ضغطا كبيرا من قبل سكان منطقة الدراسة . فمن خلال الجدول (١٢) شكلت نسبة الوحدات المجزأة نسبة (٧٠٪) وكانت الاجابات بنعم .

ونتيجة لزيادة عدد السكان ينطبق الحال على خدمات البنى التحتية والتي تشهد انقطاع مستمر في التيار الكهربائي بسبب ضغط السكان عليها بعد زيادة الوحدات السكنية من جراء تجزئة تلك الوحدات وتقسيمها اذ شكلت نسبة لاجابات بنهم مما يعانون من الانقطاع المستمر في التيار الكهربائي نسبة (٧١٪) . فضلا عن ادى زيادة عدد السكان الى زيادة كمية النفايات المطروحة من قبل السكان وان تراكمها دون نقلها الى مكبات النفايات الخاصة سوف يؤدي بسبب الى الامراض وانتشار

## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البيع) وأثرها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير

| الاجابات السكان |       | الوحدات السكنية<br>المتغيرات                                                |
|-----------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------|
| نعم %           | كلا % |                                                                             |
| ٧٠              | ٣٠    | هل اثرت التجزئة على الخدمات المجتمعية                                       |
| ٨٢              | ١٨    | هل مستوى الرضا عند سكان الحي عن خدمات البنى التحتية<br>( مياه الصرف الصحي ) |
| ٧١              | ٢٣    | هل تتوفر خدمات الكهرباء عند سكان الحي بشكل يحقق<br>الراحة لهم               |
| ٨٦              | ١١    | هل التجزئة السكنية تأثير سلبي على رفع النفايات الصلبة كل<br>يوم             |
| ٨١              | ١٥    | هل اثرت التجزئة السكنية على ازدحام الشوارع الفرعية                          |
| ٧٩              | ٢٨    | هل شبكات المجاري تتعرض للانسداد من جراء التجزئة<br>السكنية                  |

جدول ( ١٢ ) الاثار السلبية لظاهرة تجزئة الوحدات السكنية في منطقة الدراسة

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على المسح الميداني لمنطقة الدراسة ٢٠٢١

الاستنتاجات

١. ان ما يحدث الان في مدينة بغداد بصورة عامة ان منطقة الدراسة تنمو بشكل غير مدروس بعيدا عن التشريعات والقوانين التابعة لأمانة بغداد
٢. كان لزيادة عدد السكان بشكل كبير اثر ذلك على تجزئة الوحدات السكنية فقد قدرت الكثافة السكنية (٢٤٤٩) كم / وحدة
٣. ان نسبة ( ٦٦ %) من الوحدات السكنية المجزئة قد تم فيها بناء طابق ثاني وهذه الحالة واضحة لمعظم أحياء منطقة الدراسة، اما نسبة ( ٥٢ %) من الوحدات السكنية

لبناء الوحدات السكنية ذات المساحات المحددة في التصميم الاساس (غير المجزئة) وتسهيل إجراءات المنح لتشجيع عدم التجزئة .

### الهوامش

١. امانة بغداد، دائرة التصميم الاساسية شعبة نظم المعلومات الجغرافية، بيانات غير منشورة ٢٠٢١
٢. امانة بغداد، دائرة بلدية الرشيد ، شعبة التخطيط الحضري، بيانات غير منشورة ٢٠٢١
٣. وزاره التخطيط / الجهاز المركزي للاحصاء، تقديرات سكانية على مستوى مدينة بغداد لسنة ٢٠٢١، بيانات غير منشوره

4.Raymond E. Murphy، The American City، an urban Geography، 2nd (ed) MCCaraw. Hill-New York، 1974، P11

- فهي ذات طابق واحد حالياً.
٤. ان الوحدات السكنية المنشطرة التي لا تحتوي على حديقة فكانت في محلة ٨١٧ بلغت نسبتها (٤٥٪)
  ٥. اثرت التجزئة على خدمات البنى التحتية بشكل كبير .

### التوصيات

١. عدم السماح واعطاء الموافقات الأصولية نهائياً بتجزئة الوحدات السكنية في المحلات السكنية التي تضم مساحات كبيرة (اكبر من ٢٠٠م<sup>٢</sup>) للوحدات السكنية من أجل الحفاظ على الحدائق الموجودة فيها .
٢. قيام الجهات المعنية بتوزيع الأراضي السكنية وفق خطة مدروسة للحد من ارتفاع اسعارها إذ انها تخضع لمبدأ العرض والطلب.
٣. ايقاف العمل باعادة تجزئة الوحدات السكنية في المناطق المخدومة واصدار قانون تشريعي بذلك .
٤. إقتصار منح قروض الأسكان

## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البياع) وأثرها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير

٥. الهيتي، صبري فارس، صالح فليح حسن، جغرافية المدن، ط٢، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ٢٠٠٦، ص ٢٤٦
٦. امانة بغداد، دائرة شعبة التخطيط الحضري، بيانات غير منشورة ٢٠٢١
٧. امانة بغداد، دائرة بلدية الرشيد، قسم الاجازات والترقيم الحديث ٢٠٢١
٨. حيدر عبد الرزاق كمونة، التصاميم الاساسية للمدن العراقية في القرن الحادي والعشرين، وقائع بحوث المؤتمر لعلمي الثالث، اتحاد مجالس البحث العلمي العربية، بغداد، ٢٠٠٠
٩. امانة بغداد، دائرة التصاميم الاساسية شعبة نظم المعلومات الجغرافية، بيانات غير منشورة ٢٠٢١
10. Gallion، Arthther، Eisner، Simon، The urban pattern-city Planning and Design ،New York، U.S.A . 2000
١١. محسن عبد الصاحب وعمر الهاشمي يوسف، جغرافية المدن - دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٠، ص ١٤٥
١٢. حنان محمود شكر الجبوري، السكن العشوائي في بعض المدن العربية، رسالة ماجستير، معهد التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٨، ص ٢٧٧-٢٧٨
١٣. وزاره التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، بيانات غير منشورة ٢٠٢١ ص ١
١٤. امانة بغداد، ١. امانة بغداد، دائرة التصاميم الاساسية، بيانات غير منشورة ٢٠٢١
١٥. احمد كمال الدين عفيفي، دراسات في التخطيط العمراني، الطبعة الاولى، مطبعة العين، ١٩٨٨، ص ١٦٢
16. Altshuler، Alan A.، The City Planning Process (A Political Analysis)، Cornell University Press، USA، 1969. P 67

- ١٩٨٧، ص ١١  
الرسائل والبحوث
١. الجبوري، حنان محمود شكر، السكن العشوائي في بعض المدن العربية، رسالة ماجستير، معهد التخطيط الحضري ولاقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٨، ص ٢٧٧-٢٧٨
٢. كمونة، حيدر عبد الرزاق، التصميم الاساسية للمدن العراقية في القرن الحادي والعشرين، وقائع بحوث المؤتمر لعلمي الثالث، اتحاد مجالس البحث العلمي العربية، بغداد، ٢٠٠٠
- 17.E . W . steel، & Terence J . Mcchee. Water supply and sewerage، fifth edition، McGraw -Hill K0gakusha، LTD، 1997
١٨. شوكت، تخطيط خدمات التنمية الاجتماعية، وزاره التخطيط، بغداد، ١٩٨٧، ص ١١

## المصادر

١. الهيتي، صبري فارس، صالح فليح حسن، جغرافية المدن، ط ٢، دار الكتب للطباعة والنشر، جامعة الموصل، ٢٠٠٦، ص ٢٤٦
٢. الهاشمي، محسن عبد الصاحب وعمر يوسف، جغرافية المدن - دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٠، ص ١٤٥
٣. عفيفي، احمد كمال الدين، دراسات في التخطيط العمراني، الطبعة الاولى، مطبعة العين، ١٩٨٨، ص ١٦٢
٤. شوكت، تخطيط خدمات التنمية الاجتماعية، وزاره التخطيط، بغداد، ١٩٨٧، ص ١١
١. Raymond E. Murphy، The American City، an urban Geography، 2nd (ed) MCCRaw. Hill-New York، 1974، P11
٢. Gallion، Arthther، Eigner، Simon، The urban pattern-city Planning and Design، New York، U.S.A . 2000

## تداعيات تجزئة الوحدة السكنية في حي التأميم (منطقة البيع) واثارها السلبية على سكان منطقة الدراسة

م. دنيا وحيد عبد الامير

منشوره.

٤. امانة بغداد، دائرة شعبة التخطيط

الحضري، بيانات غير منشورة ٢٠٢١.

٥. امانة بغداد، دائرة بلدية الرشيد،

قسم الاجازات والترقيم الحديث ٢٠٢١

٦. امانة بغداد، دائرة التصميم

الاساسية شعبة نظم المعلومات الجغرافية،

بيانات غير منشورة ٢٠٢١

٧. امانة بغداد، دائرة التصميم

الاساسية، بيانات غير منشورة ٢٠٢١

٨. وزاره التخطيط، الجهاز المركزي

للاحصاء، بيانات غير منشورة ٢٠٢١

ص ١.

٣. Altshuler، Alan A.، The

City Planning Process (A Po-

litical Analysis)، Cornell Uni-

versityPress، USA، 1969. P

67

٤. E . W . steel، & Terence

J . Mcchee. Water supply

and sewerage، fifth edition،

Mcgraw -Hill K0gakusha،

LTD، 1997

الوزارات والدوائر الرسمية

١. امانة بغداد، دائرة التصميم

الاساسية شعبة نظم المعلومات الجغرافية،

بيانات غير منشورة ٢٠٢١

٢. امانة بغداد، دائرة بلدية الرشيد

، شعبة التخطيط الحضري، بيانات غير

منشورة ٢٠٢١

٣. وزاره التخطيط / الجهاز المركزي

للاحصاء، تقديرات سكانية على مستوى

مدينة بغداد لسنة ٢٠٢١، بيانات غير