ISSN: 1994-4217 (Print) 2518-5586(online)

Journal of College of Education

Available online at: https://eduj.uowasit.edu.iq

ayat hakim wahid

sabih lifath farhan

Shakir masir lifath

Wasit University / College of Education for Human Sciences

Email: Aylul_2021@gmail.com

Keywords:

Residential relocation, The division of residential units, Modification of residential units

A r t i c l e i n f o

Article history:

Received 15.jan.2023

Accepted 17.mar.2023

Published 29.May.2023

The effect of the phenomenon of housing transition and housing fragmentation on the housing need for the cities of Al Hayy and Al Azizia

A B S T R A C T

The housing problem has accompanied the phenomenon of splitting housing units into small parts and using them for various purposes that serve the residents of the two cities, and one of the reasons for the emergence of the phenomenon of fragmentation of the housing unit is the increase in the population of the two study areas and because of migration from districts and governorates, and this phenomenon has negative effects, including the impact on infrastructure, environmental and noise pollution and suffocation of spaces The locality, due to the buildings, the increase in the population and the different social levels, and among the most important proposals that can be made to solve the housing problem is to activate the role of the Ministry of Housing by distributing plots of land so that city residents can build their role, which saves them from high rental rates, as well as activating the role of monitoring the rates of rentals and exaggerated real estate prices.

© 2022 EDUJ, College of Education for Human Science, Wasit University

DOI: https://doi.org/10.31185/eduj.Vol51.Iss2.2171

اثر ظاهرة الانتقال السكني وتجزئة المساكن على الحاجة السكنية لمدينتي الحي والعزيزية

الباحثة: آيات حاكم وحيد اللامي*

أ.د شاكر مسير لفته الزاملي أ.د. صبيح لفته فرحان الزبيدي

جامعة واسط / كلية التربية للعلوم الانسانية

المستخلص

رافقت مشكلة السكن ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية الى أجزاء صغيرة واستعمالها لأغراض مختلفة تخدم سكان المدينتين، وان احد اسباب بروز ظاهرة تجزئة الوحدة السكنية هي زيادة سكان منطقتي الدراسة وبسبب الهجرة من الاقضية والمحافظات، ولهذه الظاهرة اثار سلبية منها التأثير على البنى التحتية والتلوث البيئي والضوضائي واختناق فضاءات المحلة بسبب الابنية وزيادة عدد السكان واختلاف المستويات الاجتماعية، ومن اهم المقترحات التي يمكن تقديمها لحل مشكلة السكن تفعيل دور وزارة الاسكان بتوزيع قطع الاراضي ليتمكن سكان المدينة بناء دورهم مما يخلصهم من ارتفاع معدلات الايجارات، كذلك تفعيل دور الرقابة على معدلات ايجارات واسعار العقارات المبالغ فيها.

الكلمات المفتاحية: الانتقال السكني، تجزئة الوحدات السكنية، تحوير الوحدات السكنية.

المقدمة

يعد موضوع اثر الانتقال السكني وتجزئة المساكن على الحاجة السكنية أحد عوامل التغير الرئيسة في البنية الاقتصادية والاجتماعية والمكانية للمناطق الحضرية على المستويين الفردي والجماعي، ويقصد بهِ تغيير المسكن أو مقر الإقامة داخل الحدود الإدارية للمدينة (أي بين احيائها السكنية)، ويعطي الموضوع صورة واضحة عن التغيرات الحاصلة في الاحياء السكنية ومدى الحركة السكانية فيها والضغط التي تتعرض لها الاسر الساكنة في المدينة.

تمثلت **مشكلة** الدراسة بالأسئلة الآتية: ما هي الاسباب الرئيسية للانتقال السكني التي تشجع السكان على الانتقال من أحيائهم السكنية واستقرارهم في أحياء سكنية أخرى؟ وأي الأحياء السكنية يفضلون الانتقال إليها مستقبلاً؟ هل تشهد مدينتي الحي والعزيزية تجزئة للوحدات السكنية؟ ماهي الاسباب الكامنة وراء هذه التجزئة؟

يمكن صياغة **فرضية** الدراسة على النحو الآتي: أن أسباب الانتقال السكني قد تكون أسباب، اجتماعية، اقتصادية وأسباب أخرى، وأسباب تتعلق بالحي السكني، إذ تختلف هذه الأسباب داخل مدينتي الحي والعزيزية حسب أحيائها السكنية. يفضل السكان غالبا الانتقال إلى الأحياء السكنية الحديثة والتي تتوافر فيها الخدمات، وجيدة المستوى الاقتصادي والاجتماعي. وتشهد مدينتي الحي والعزيزية تجزئة الوحدات السكنية وتوجد عدة اسباب تقف وراء هذه التجزئة منها اجتماعية واقتصادية.

---

* بحث مستل من ، الحاجة السكنية لمدينتي الحي والعزيزية (دراسة مقارنة)، رسالة ماجستير (غير منشورة)، جامعة واسط، كلية التربية للعلوم الانسانية، جامعة واسط، ٢٠٢٠.

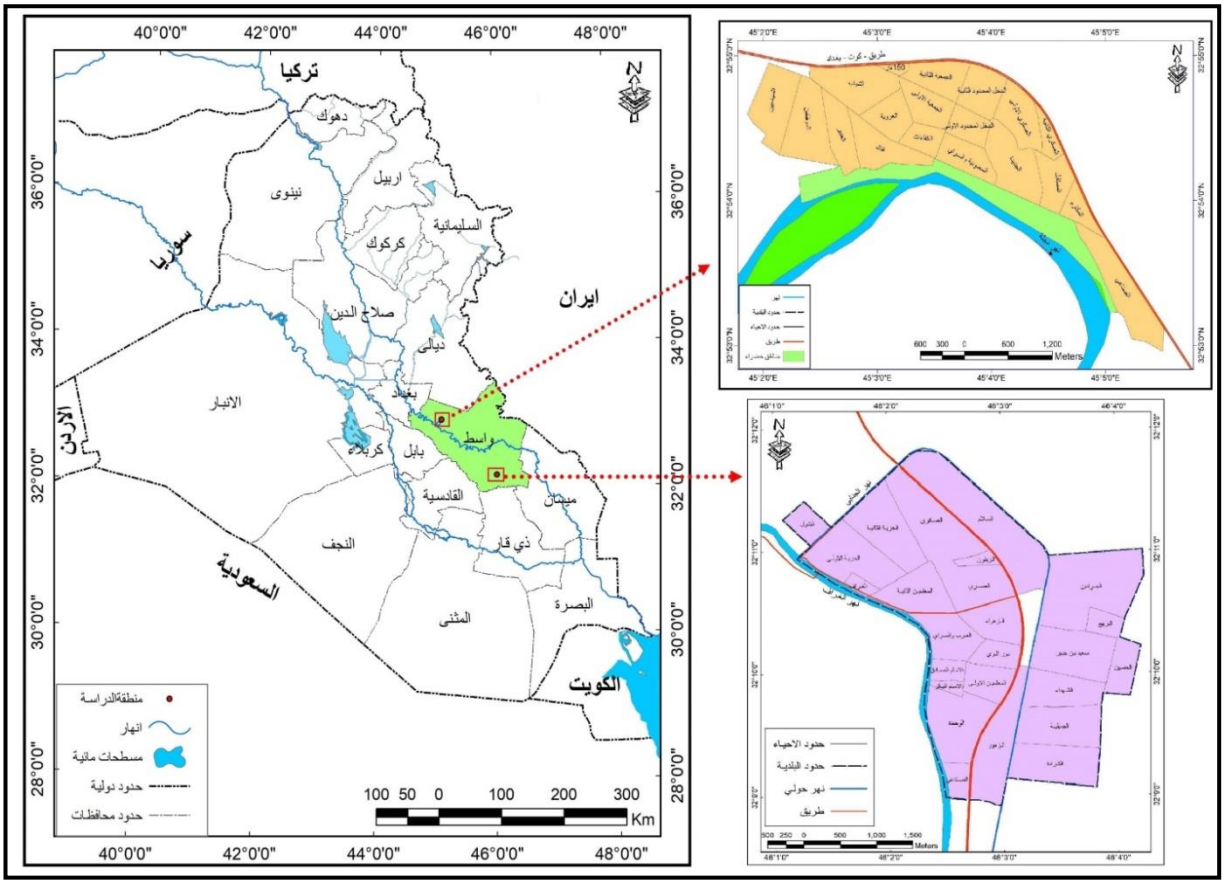
تهدف الدراسة الى تحليل واقع الحراك السكني وتباينه المكاني في مدينتي الحي والعزيزية بحسب احيائها السكنية، من خلال التعرف على عوامل الانتقال السكني، دراسة ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية والاسباب المتعلقة بظاهرة التجزئة منها اجتماعية واقتصادية.

الموقع: تقع مدينة **الحي** بين خطي طول (٤٥،٤٣ – ٤٦،١٨) شرقا، وبين دائرتي عرض (٣١،٥٦–٣٢،٢٥) شمالا، اما من الناحية الجغرافية يقع القضاء في وسط العراق ضمن محافظة واسط، والى الجنوب من مدينة الكوت بحوالي ٥٠كم، يحد المدينة من الشمال الكوت في واسط ومن الجنوب والجنوب الغربي محافظة ذي قار اتي تبعد عنها بمسافة ٣٠كم ،ومحافظة القادسية، اما من الغرب تحدها النعمانية ومن جهة الشرق والشمال الشرقي ناحية واسط.

تقع مدينة **العزيزية** وهي احدى مدن محافظة واسط جنوب شرق مدينة بغداد وتبعد عنها مسافة ٨٥كم وعن مدينة الكوت ٩٠كم شمالا، تقع بمحاذاة الضفة اليسرى لنهر دجلة، تقع عند تقاطع خط عرض ٣٢،٥٠ شمالا وخط طول ٣٥،٥شرقا، موقع المدينة من محافظة واسط . يحد المدينة من الشمال قضاء الصويرة ومن الجنوب قضاء النعمانية، كما يحد المدينة من الشمال طريق المرور السريع الذي يربط بغداد بالمحافظات الجنوبية، تحيط بالمدينة مساحات اغلبها اراض زراعية وبساتين تكون بشكل كثيف على الجانب الاخر من نهر دجلة ومن تحديدا بين دائرتي عرض (٣٢،٣٩–٣٣،١٢)شمالا، وخطي طول (٤٤،٤٢–٤٥،٣٠) شرقا.

خريطة (١)

موقع مدينتي الحي والعزيزية بالنسبة لمحافظة واسط لعام ٢٠٢٠



المصدر: وزارة الموارد المائية الهيئة العامة للمساحة، خريطة العراق الادارية، مقياس ١:١٠٠٠٠٠٠ لسنة ٢٠١٠، مديرية بلديات واسط.

١- تغيير محل السكن

توجد عدة اسباب تدعو الى الانتقال من حي سكني الى اخر تتوافر فيه الخدمات المجتمعية العامة، كما يتحرك السكان من الداخل الى الخارج في المدينة بسبب عدة متغيرات منها الاقتصادية والاجتماعية والتاريخية فالسكن الرديء والطرقات الملوثة، والحي المزدحم وتكدس القمامة، وانعدام الخدمات وقلة المرافق الخدمية، وعدم توفر الامن وتبدل الجيران وضيق المكان تعمل تهديدا لحياة الانسان وتترك اثار نفسية سيئة، كل هذا يدفع الاسر للانتقال الى حي سكني آخر.

تكتمل دراسة الانتقال السكني داخل مدينتي الحي والعزيزية من حيث معرفة النمط والاتجاه وسبب هذه الحركة، لأنه احد الاسباب التي تؤثر في توسع مساحة المدينة عمرانيا، يتضح من خلال الدراسة الميدانية اختلاف الاسباب التي تؤدي الى انتقال السكان بين احياء المدينة، منها توفر الخدمات، القرب من السوق، تغير الحالة الاجتماعية، وتتباين حركة الانتقال بين احياء المدينة، فيكون الانتقال من احياء المدينة القديمة ذات الاكتظاظ السكاني باتجاه احياء حديثة النشأة في المدينة، يتضح ان اعلى نسبة في حركة السكان في مدينة **العزيزية** ان نسبة العوائل التي غيرت سكنها وانتقلت الى مناطق اخرى من المدينة (٣٤%) من مجموع أسر عينة الدراسة، أحتل سبب تغير الحالة الاجتماعية المرتبة الاولى بنسبة (٣٢%) من عدد العوائل التي غيرت مسكنها، في حين جاءت عوامل القرب من السوق وتوفر الخدمات والحصول على تصميم افضل بالمرتبة الثانية بنسبة (٢٣%)، اما عامل تغير مستوى الدخل وتوسع حجم الاسرة فاحتل المرتبة الثالثة بنسبة (١٨%)، و(١٥%) لعامل بعد المسكن عن الاهل وارتفاع مستوى الايجار يشغل المرتبة الرابعة، احتل مشكلات مع الجيران المرتبة الاخيرة بنسبة (١٢%)*.

يلاحظ بأن الانتقال بين الأحياء يمثل طلباً على المساكن سواء الشراء او الايجار وهذا يؤدي إلى زيادة أسعارها التي تنعكس على الوضع الاقتصادي للفرد المؤجر أو الذي يرغب بشراء بيتاً خاصاً له.

جدول (١)

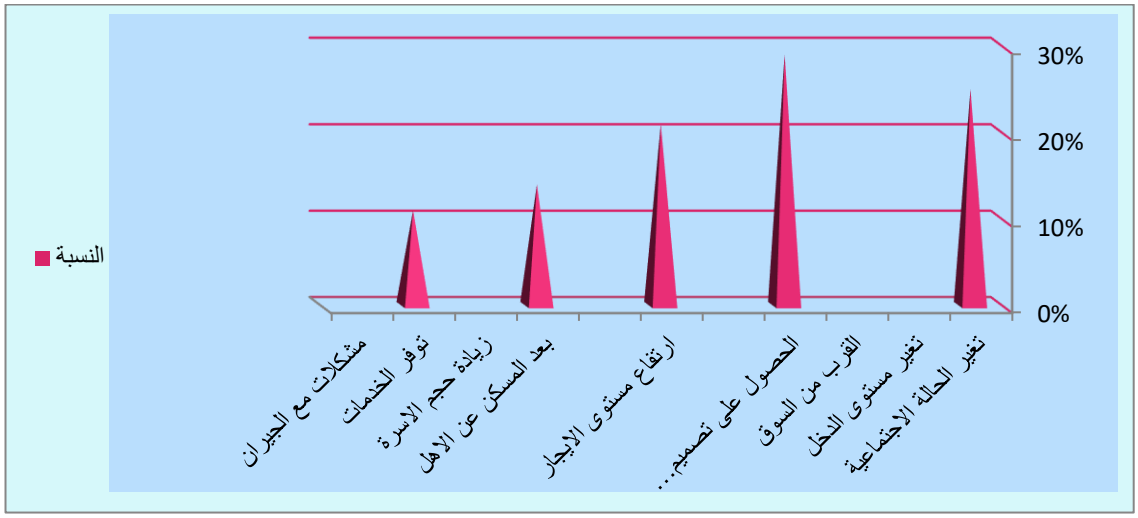
اسباب تغير محل السكن في مدينتي الحي والعزيزية لعام ٢٠٢٠

العزيزية		الحي	
الاسباب	النسبة	الاسباب	النسبة
تغير الحالة الاجتماعية	٣٢%	تغير الحالة الاجتماعية تغير مستوى الدخل	٢٥%
القرب من السوق توفر الخدمات الحصول على تصميم افضل	٢٣%	القرب من السوق الحصول على تصميم افضل	٢٩%
تغير مستوى الدخل زيادة حجم الاسرة	١٨%	ارتفاع مستوى الايجار	٢١%
بعد المسكن عن الاهل ارتفاع مستوى الايجار	١٥%	بعد المسكن عن الاهل زيادة حجم الاسرة	١٤%
مشكلات مع الجيران	١٢%	توفر الخدمات مشكلات مع الجيران	١١%

المصدر: استمارة الاستبيان، المحور الثالث الخاص بتغيير محل السكن، السؤال(١).

شكل (١)

اسباب تغير محل السكن في مدية العزيزية لعام ٢٠٢٠



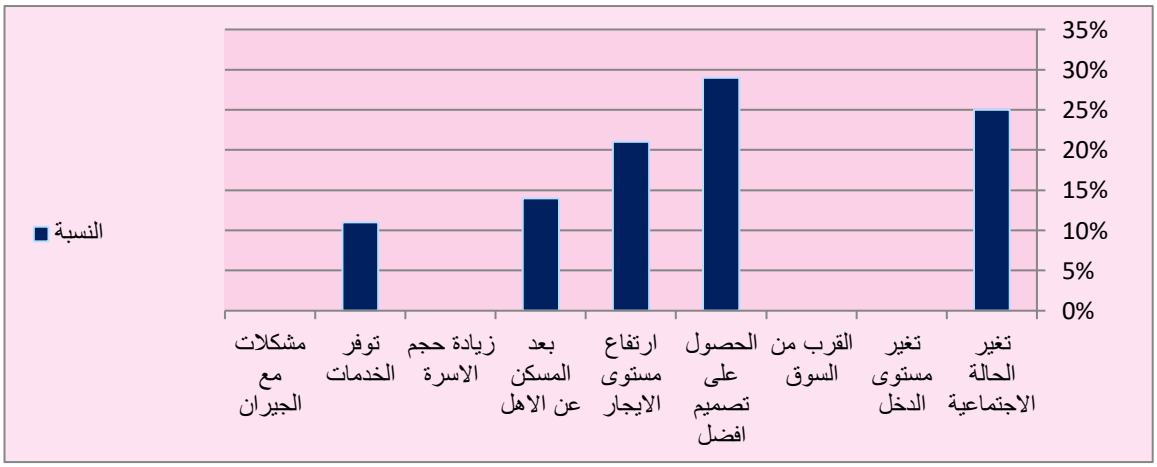
المصدر: جدول (١).

اختلفت الأسباب التي أدت الى انتقال الأسر من حي سكني الى آخر في مدينة **الحي**، ومن خلال الدراسة الميدانية وتوجد عدة اسباب دعت لتغير المسكن، شكلت ظاهرة الحراك السكني نسبة (٢٨%) من مجموع اسر عينة الدراسة، وجاء عاملا القرب من السوق والحصول على تصميم افضل بالمرتبة الاولى بنسبة (٢٩%) لكليهما، اما في المرتبة الثانية فجاء عامل تغير الحالة الاجتماعية وتغير مستوى الدخل بنسبة (٢٥%)، واحتل عامل ارتفاع مستوى الايجار المرتبة الثالثة بنسبة (٢١%)، واحتل عامل القرب من الاهل والاصدقاء وتوسع حجم الاسرة المرتبة الرابعة بنسبة (١٤%)، واخيرا جاء عاملي توفر الخدمات ومشكلات مع الجيران في المرتبة الاخيرة بنسبة (١١%).

ان انتقال الأسر من المناطق الطاردة الى المناطق الجاذبة لتحسن الاوضاع الاقتصادية والمعيشية سبب ضغط على الخدمات، وحدوث تغيرات سلبية على المدينة من النواحي الثقافية والاجتماعية، فان انتقال الاسر من الريف الى المدينة غير من صفات المناطق التي تتسم بالنظافة والهدوء الى الارباك والفوضى نتيجة ممارسة عادات وتقاليد اعتادت عليها.

شكل (٢)

اسباب تغير محل السكن في مدينة الحي لعام ٢٠٢٠



المصدر: جدول (١).

٢- رغبة الأسر في الانتقال السكني مستقبلا في مدينتي الحي والعزيزية

ان رغبة الأسر في الانتقال السكني مستقبلاً يتحدد بعدة عوامل وقد تتحقق الرغبة او لا بناءً على تلك العوامل، توجد أسر أشارت إلى رغبتها في تغيير محل سكنها، والانتقال إلى سكن آخر، والذي كشفته إجابات أرباب الأسر من خلال المسح الميداني.

أن عدد الأسر التي ترغب في الانتقال السكني مستقبلاً بلغ (١٦٧) أسرة أي ما يعادل (٤٤,٦%)من مجموع الأسر في مدينة **الحي**، وفي مدينة **العزيزية** بلغ عدد الاسر التي ترغب في الانتقال السكني مستقبلا(١٥٤) اي ما بعادل (٤١,٢%) من مجموع الاسر، يرجع سبب رغبة هؤلاء الأسر بالانتقال السكني مستقبلاً هي عدم القناعة بالمسكن الحالي، وعدم القناعة بالخدمات الموجودة بالحي، وعدم القناعة في الحي وتدني الخصوصية، في حين بلغ عدد الأسر التي لا ترغب في الانتقال السكني مستقبلاً (٢٠٧) بنسبة بلغت (٥٥,٣%) من مجموع الأسر في مدينة **الحي**، اما في مدينة **العزيزية** بلغ عدد الاسر التي لا ترغب بالانتقال السكني مستقبلا (٢٢٠) اسرة وبنسبة بلغت (٥٨,٨%) من مجموع الاسر، يرجع ذلك لعدة اسباب تأثر أغلب الأسر التي لا ترغب في الانتقال بالروابط الاجتماعية والاقتصادية كوجود(الأهل والأقارب والأصدقاء) في الحي ومعرفة أصحاب المتاجر والمحلات وأماكن الخدمات العامة كالمدارس، والمراكز الص فضلاً عن ذلك أن ملكية المسكن تشجع الأسر على البقاء في الحي السكني الذي تسكنه، فمعظمهم يعيشون في مساكن يمتلكونها وبالتالي يزداد تمسكهم بها وعدم الانتقال منها إلا في حالة بناء مساكن أخرى أو عدم صلاحيتها للسكن، إذ ان هذه العوامل تعمل على بقاء الأسرة في مقر أقامتها.

نلاحظ تبايناً واضحاً في نسب اتجاهات الأسر الراغبة في الانتقال السكني مستقبلاً في مدينة **الحي**، فقد سجل حي (المعلمين الاولى) المرتبة الأولى من حيث رغبة الأسر في الانتقال إليهِ مستقبلاً، اذ بلغ عدد الأسر التي ترغب في الانتقال السكني مستقبلاً باتجاه حي المعلمين الاولى (٤٢) أسرة شكلت نسبة (٢٥,١%) من مجموع الأسر الراغبة في الانتقال السكني مستقبلاً في مدينة الحي، لكونه كامل الخدمات ومساحة الوحدات السكنية واسعة ٦٠٠م٢ فضلا عن اغلب سكانه من الساده المعلمين الاوائل، وتلاه بالمرتبة الثانية حي الزهراء فبلغ عدد الأسر الراغبة في الانتقال المستقبلي باتجاه حي الزهراء (٢٩) أسرة بنسبة بلغت(١٧,٤%)، وأحتل المجمع السكني المرتبة الثالثة فبلغ عدد الأسر التي ترغب في الانتقال السكني مستقبلاً إلى المجمع السكني (١٥) أسرة بنسبة بلغت (٨,٩%)، واحتل حي الكرادة والعصري المرتبة الرابعة بلغت نسبة الاسر التي ترغب بالانتقال السكني مستقبلا(١٢،١٣%)، السبب في ذلك يرجع إلى كون هذهِ الأحياء السكنية حديثة النشأة، وتتصف أحياؤها بالهدوء النسبي، أنّ أغلب الأسر الساكنة في هذهِ الأحياء السكنية هي ذات مستوى ثقافي جيد ومستوى معاشي مرتفع، تتوافر فيها الخدمات المجتمعية فضلاً عن أن اغلب المؤسسات الحكومية تقع ضمن هذهِ الأحياء السكنية، ووجود المحلات التجارية مما يجعلها مناطق جذب من قبل الأسر للانتقال والسكن فيها، وتراوحت بقية الأحياء السكنية بين النسب التي تم ذكرها، عدا الأحياء السكنية والبالغ عددها (٦) أحياء سكنية هي: (العرب والسراي، ودور الري، حي لصناعي، حي الوحدة، الغراف، الشهداء) فأنها لم تسجل فيها أية حالة بالنسبة لرغبة الأسر في الانتقال إليها في المستقبل.

كذلك نلاحظ تباين في نسب اتجاهات الأسر الراغبة في الانتقال السكني في مدينة **العزيزية**، فقد احتل حي الجمعية الاولى المرتبة الأولى من حيث رغبة الأسر في الانتقال إليهِ مستقبلاً، اذ بلغ عدد الأسر التي ترغب في الانتقال السكني مستقبلاً باتجاه حي الجمعية الاولى والثانية (٤٢) أسرة شكلت نسبة (٢٧,٢%) من مجموع الأسر الراغبة في الانتقال السكني مستقبلاً في مدينة العزيزية، واحتل المرتبة الثانية حي الغدير(باب الحارة) فبلغ عدد الأسر الراغبة في الانتقال المستقبلي باتجاه حي الغدير(٣١) أسرة بنسبة بلغت(٢٠,١%)، وشغل حي الموظفين المرتبة الثالثة فبلغ عدد الأسر التي ترغب في الانتقال السكني مستقبلاً إلى حي الموظفين(٢٢) أسرة بنسبة بلغت (١٤,٣%)، واحتل حي فدك(البستان) المرتبة

الرابعة بلغت نسبة الاسر التي ترغب بالانتقال السكني مستقبلا(١٠,٤%)، وان السبب في رغبة السكان في الانتقال مستقبلا لكون هذه الاحياء كاملة الخدمات وان غالبية السكان من ذوي الدخل الجيد ومن ضمن الكادر الوظيفي في دوائر الدولة، وتراوحت بقية الأحياء السكنية بين النسب التي تم ذكرها، عدا الأحياء السكنية والبالغ عددها(٤)أحياء سكنية هي: (السراي والسعدونية، الجديدة، العسكري الاولى) فأنها لم تسجل فيها أية حالة بالنسبة لرغبة الأسر في الانتقال إليها في المستقبل.

جدول(٢)

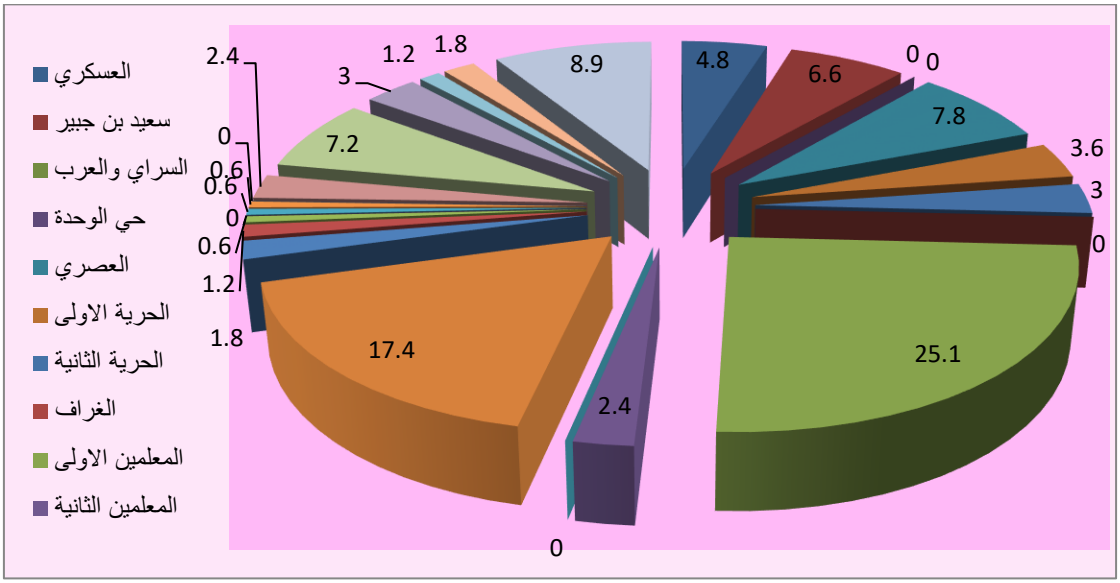
اتجاهات الاسر الراغبة في الانتقال السكني مستقبلا في مدينتي الحي والعزيزية

مدينة الحي			مدينة العزيزية		
ت	الاحياء السكنية	الاحياء السكنية الراغبة بالانتقال مستقبلا		الاحياء السكنية	الاحياء السكنية الراغبة بالانتقال مستقبلا
		العدد	%		العدد	%
١	العسكري	٨	٤,٨	الغدير	٣١	٢٠,١
٢	سعيد بن جبير	١١	٦,٦	الكفاءات	٤	٢,٦
٣	السراي والعرب	٠	٠	السعدونية والسراي	٠	٠
٤	حي الوحدة	٠	٠	الدخل المحدود الاولى	٦	٤
٥	العصري	١٣	٧,٨	الدخل المحدود الثانية	٧	٤,٥
٦	الحرية الاولى	٦	٣,٦	الجمعية الاولى والثانية	٤٢	٢٧,٢
٧	الحرية الثانية	٥	٣			
٨	الغراف	٠	٠	حي ال١٥٠	٤	٢,٦
٩	المعلمين الاولى	٤٢	٢٥,١	الشباب	٥	٣,٢
١٠	المعلمين الثانية	٤	٢,٤	العروبة	١	٠,٦
١١	الشهداء	٠	٠	فدك	١٦	١٠,٤
١٢	الزهراء	٢٩	١٧,٤	العسكري الاولى	٠	٠
١٣	الباقر	٣	١,٨	العسكري الثانية	١	٠,٦
١٤	الصادق	٢	١,٢	المستقبل	٣	٢
١٥	الجوادين	١	٠,٦	المكارم	٢	١,٣
١٦	حي الصناعي	٠	٠	الاسكان الصناعي	٤	٢,٦
١٧	الزهور	١	٠,٦	الجديدة	٠	٠
١٨	الربيع	١	٠,٦	الموظفين	٢٢	١٤,٣
١٩	دور الري	٠	٠	السياسيين	٦	٤
٢٠	حي الحسين	٤	٢,٤			
٢١	الكرادة	١٢	٧,٢			
٢٢	السلام	٥	٣			
٢٣	الجميلية	٢	١,٢			
٢٤	الزيتون	٣	١,٨			
٢٥	المجمع السكني	١٥	٨,٩			
	المجموع الكلي	١٦٧	١٠٠	المجموع الكلي	١٥٤	١٠٠

المصدر: استمارة الاستبيان ، المحور الثامن التوجهات المستقبلية ، السؤال٢.

شكل (٣)

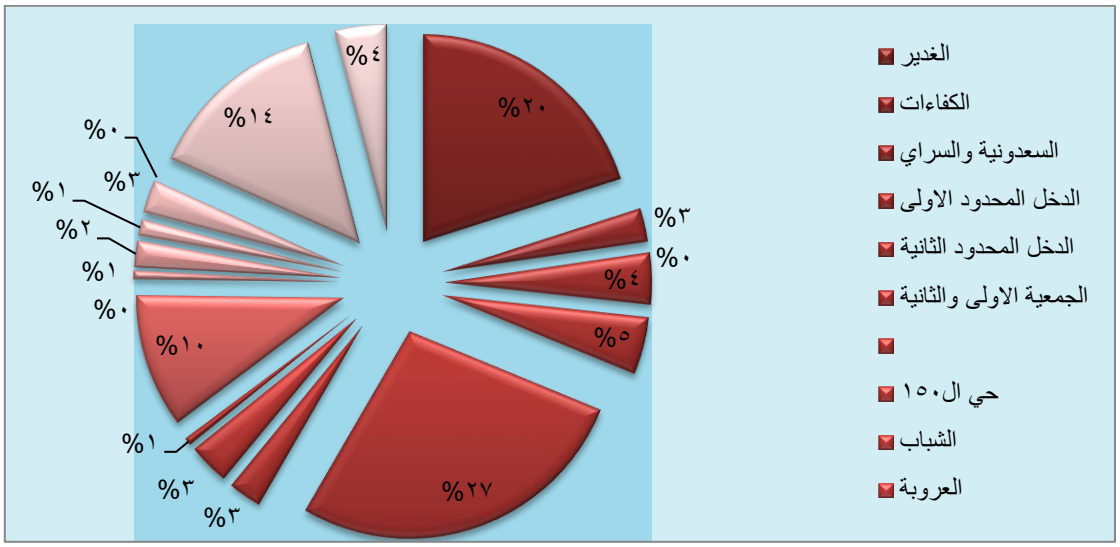
اتجاهات الأسر الراغبة في الانتقال السكني مستقبلاً في مدينة الحي



المصدر: جدول (٢).

شكل (٤)

اتجاهات الأسر الراغبة في الانتقال السكني مستقبلاً في مدينة العزيزية



المصدر: جدول (٢).

٣- الهجرة الى المدينة

يقصد بالهجرة الانتقال المكاني والجغرافي بهدف تغيير مكان الاقامة الدائم من منطقة لأخرى وترتبط الهجرة بعوامل الطرد والجذب من المنطقة المغادر منها للمنطقة المقصودة (علي عبد الامير علي، ٢٠١١، ص٣٠٢) تؤدي الهجرة الى زيادة حجم السكان فتعمل على زيادة الطلب للأراضي والوحدات السكنية لأجل الاستقرار والعيش فيها.

تختلف الاسباب التي تؤدي الى هجرة الاسر وترك محل السكن والاستقرار في مكان أخر، فقد يكون احد اسباب الهجرة اقتصادي للبحث عن عمل اذ اظهرت الدراسة الميدانية بأن عدد الأسر .

جدول (٣)

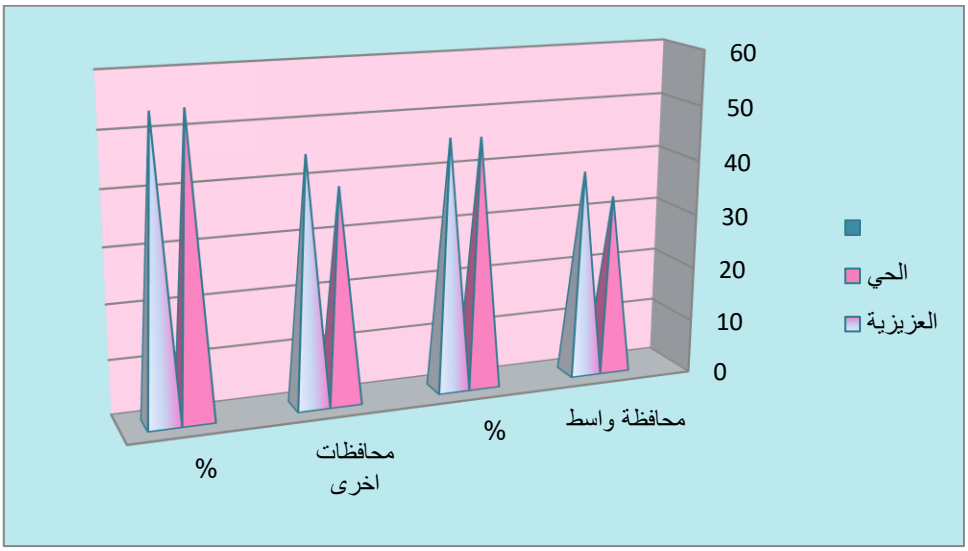
الاسر المهاجرة الى مدينتي الحي والعزيزية

الاسر / المدينة	محافظة واسط	%	محافظات اخرى	%	المجموع	%
الحي	٣٣	٤٥,٨	٣٩	٥٤,٢	٧٢	١٠٠
العزيزية	٣٨	٤٦	٤٥	٥٤	٨٣	١٠٠

المصدر: استمارة استبيان، المحور الرابع الخاص بتغيير محل السكن، السؤال الثاني.

شكل(٥)

الاسر المهاجرة الى مدينتي الحي والعزيزية



المصدر: جدول (٣).

المهاجرة الى مدينة **الحي** بلغت (٧٢) أسرة شكلت نسبة (١٩%) من مجموع الأسر المستجوبة ميدانياً، منها (٣٣) أسرة مهاجرة من اقضية ونواحي محافظة واسط شكلت نسبة (٤٥,٨%) من مجموع الأسر المهاجرة، و(٣٩) أسرة مهاجرة من محافظات اخرى شكلت نسبة (٥٤,٢%) من مجموع الأسر المهاجرة،.

اما في مدينة **العزيزية** بلغ عدد الأسر المهاجرة (٨٣) اسرة بنسبة (٢٢%) من مجموع الاسر، وشكلت نسبة الاسر المهاجرة من محافظات اخرى (٥٤%) وبعدد (٤٥) اسرة من مجموع الاسر المهاجرة، بينما بلغت نسبة الاسر المهاجرة من اقضية ونواحي محافظة واسط (٤٦%) وبعدد (٣٨) اسرة من مجموع الاسر المهاجرة.

٤- تجزئة الوحدة السكنية

تنتشر هذه الظاهرة في اغلب المدن العراقية ويقصد بها اعادة تقسيم الارض السكنية الى قطع اصغر لحاجة الاسر المنشطرة الجديدة وفق معايير وقوانين معينة (سالي عبد المنعم،٢٠١٨،ص٥٥) او هي اقتطاع جزء من الوحدة السكنية وتقسيمها الى جزئيين او اكثر لسد العجز السكني في المدينة ونتيجة لوجود الرغبة بين حجم الطلب على المساكن وحجم

المعروض منها دفع الكثير من الاسر الى هدم المنازل وتقسيمها الى عدة اجزاء، او اقتطاع جزء من الدار لبناء مشتمل سكني، فتجزئة الدار يكون اما بهدف الزواج او الايجار لوضع حلول مؤقتة لمشكلة السكن، وتنتشر هذه الظاهرة في الاحياء القديمة كما في حي العرب، الجديدة، السراي، ودعت عدة اسباب اقتصادية واجتماعية تتمثل بارتفاع تكاليف الوحدات السكنية وارتفاع قيم الايجار جعل الاسر ولان اغلب الاسر لا يمكنها الحصول على مسكن نتيجة دخولهم المحدودة اتجهوا الى تقسيم الوحدة السكنية فتصبح مكانا يضم اسرتين او اكثر، وتعمد بعض الاسر الى شطر مساكنهم لبيعها او تأجيرها للحصول على منفعة مادية، وتمثلت الاسباب الاجتماعية بزيادة السكان، وتزايد الاسر والانشطارات العائلية زادت من حجم الطلب على المساكن مما اجبر الاسر على تجزئة مساكنهم.

من نتائج المسح الميداني تبين ان الوحدات المجزئة بلغت (١١%) من عينة المساكن الممسوحة في مدينة **الحي**، بلغت نسبة المساكن المجزئة لأسباب اقتصادية (٣١%)، وجاءت المساكن المجزئة لأسباب اجتماعية بنسبة (٦٩%) من مجموع المساكن المجزئة* وفي مدينة **العزيزية** بلغت الوحدات المجزئة (٩%) من عينة المساكن الممسوحة، جاءت نسبة المساكن المجزئة لأسباب اجتماعية (٦٧%) من مجموع المساكن المجزئة، وبلغت نسبة المساكن المجزئة لأسباب اقتصادية (٣٣%) من مجموع المساكن المجزئة، من سلبيات تجزئة المساكن زيادة التلوث البيئي والضوضائي نتيجة ارتفاع اعداد سكان الحي وتزاحم الابنية، تشوه وجه المدينة الحضري.

تبين من خلال الدراسة الميدانية ان رغبة الاسر بالانشطار في مدينة **الحي** بلغت (٨٥) اسرة وبنسبة (٢٢,٧%) من مجموع عينة الدراسة، وشكلت نسبة الاسر التي ترغب بتجزئة الوحدة السكنية في مدينة **العزيزية** (١٩%) وبعدد (٧٢) اسرة من مجموع الاسر، وتقف جمله من العوامل خلف ظاهرة تجزئة السكنية منها تطور الوظيفة السكنية للمدينتين وتفاقم مشكلة السكن ادى بالكثير من السكان استقطاع جزء من المنزل او تجزئته بالكامل، اقتطاع جزء من مساحة المنزل لغرض التأجير بسبب رغبة الاسرة في الحصول على مورد اضافي لزيادة دخل الاسرة، رغبة اصحاب الدور السكنية تخصيص مساحة من الدار لبناء مشتمل لزواج احد افراد الاسرة.

٥- تحوير الوحدات السكنية

تعني التغيرات التي تحدث على بنية الوحدة السكنية الخارجية والداخلية وتجري عملية التحوير لعدة اسباب ابرزها زيادة اعداد افراد الاسرة اذ تجري عمليات التحوير كإضافة غرفة او ارضيات او اجزاء اخرى تكون اكث ملائمة لساكنيها ولمستواهم الاجتماعي والاقتصادي (رعد عبد الحسين الغريباوي، ٢٠٠٢،ص٩٤) او يكون التحوير لغرض استثماري (الإيجار) كاستغلال الطابق العلوي من المنزل لجعله مشتمل او الحديقة للبناء او الاضافة، وكلما ارتفع المستوى الاجتماعي والاقتصادي للسكان تزداد عملية التحوير لإضفاء صورة جمالية للمنزل، كذلك يتطلب المنزل اجراء عمليات الصيانة والتحوير بصورة مستمرة لعدد من الدور السكنية، بسبب تأثير عوامل المناخ كالرطوبة والامطار على بنية المسكن، فضلا عن رداءة نوعية المواد المستخدمة في البناء وعمرها الزمني وما تخلفه من اثار سلبية على الوحدات السكنية، وتشمل اعمال التحوير الخارجية في الواجهة، السياج، انشاء اعمدة خرسانية، زيادة حجم النوافذ وتغيير الابواب وتغليف الجدران، وغيرها من التحويرات التي تغير من تصميم المسكن (جبر عطية جودة، ١٩٨٩،ص١٦٥)يبلغ عدد الوحدات السكنية المحورة في مدينة **الحي**(١٢٣) وحدة سكنية بنسبة(٣٢,٩%) من مجموع المساكن الممسوحة، اما البيوت التي لم يجري عليها اصحابها اي تحوير بلغ عددها (٢٥١) بنسبة (٦٧,٧%) من مجموع البيوت التي تم مسحها ميدانيا، وفي مدينة **العزيزية** بلغ عدد البيوت المحورة (١٣٤) بيتا بنسبة (٣٥,٨%) من مجموع البيوت التي تم مسحها ميدانيا، اما البيوت التي لم يجري عليها اصحابها اي تحوير بلغ عددها (٢٤٠) شكلت نسبة (٦٤,٢%) من مجموع البيوت التي تم مسحها ميدانيا.

توجد اسباب عديدة تهدف الى أجراء عملية التحوير لتحقيق الكفاية الوظيفة للمسكن، وذلك بزيادة عدد الغرف لاستيعاب عدد افراد الاسرة، كما يحسن اصحاب هذه البيوت الى تحسين وضعهم الاقتصادي باستثمار البيوت ذات المواقع التجارية وتحوير جزء منها كمحلات تجارية او مخازن لزيادة دخل الاسرة.

تتعرض الوحدة السكنية إلى عمليات تحوير، وان اسباب التغير لكون الوحدة السكنية قديمة، او زيادة عدد افراد الاسرة لذلك يضطر ساكنوا المنزل من اللجوء الى التحوير، قد يكون داخلياً أو خارجياً قد يكون جزئياً أو شاملاً، وبعدة درجات منها بسيط والأخر يبلغ درجة كبيرة إلى الحد الذي يؤدي إلى تغير في طبيعة الوحدة السكنية (لقاء كريم خضير حسون،٢٠٠٥،ص ٢٤٧) اجريت في منطقة الدراسة العديد من التحويرات للوحدات السكنية، ومن خلال الدراسة الميدانية نلاحظ ان عدد كبير من الوحدات السكنية اجريت فيها اضافات وتحويرات داخلية او خارجية كإضافة غرفة او مطبخ او حمام او غيرها، جدول (٥٢) من الدراسة الميدانية نستنتج ما يأتي :

- تعرضت أغلب الوحدات السكنية القديمة في مدينة الحي الى أضافات او تحويرات اذ بلغ مجموع تكراراتها(٢٦٩) وحدة بنسبة (٧١%) من مجموع الوحدات السكنية، وفي مدينة العزيزية بلغت التحويرات في الوحدات السكنية (٢٥٧) وحدة سكنية وشكلت نسبة(٦٨,٧%).

جدول (٤)

عدد الوحدات السكنية المحورة في مدينتي الحي والعزيزية

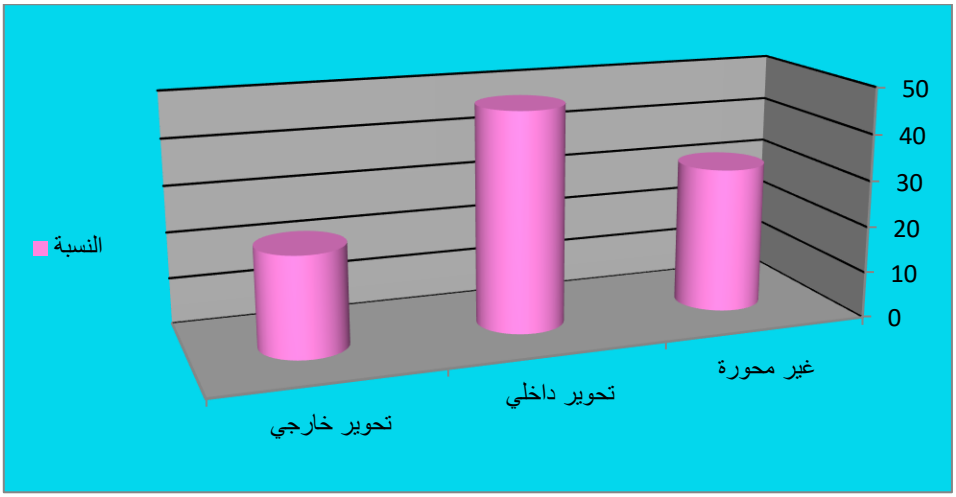
مدينة الحي			مدينة العزيزية			
غير محورة	تحوير داخلي	تحوير خارجي	حجم العينة	غير محورة	تحوير داخلي	تحوير خارجي	حجم العينة
١٠٥	١٨٥	٨٤	٣٧٤	١١٧	١٧٦	٨١	٣٧٤
٢٨,١	٤٩,٤	٢٢,٥	١٠٠	٣١,٣	٤٧,١	٢١,٦	١٠٠

المصدر: الدراسة الميدانية، استمارة الاستبيان، المحور الرابع، السؤال(٥).

- تشمل التحويرات التي أجريت في داخل الوحدات السكنية بناء غرفة جديدة في الطابق العلوي وذلك لاستيعاب الزيادة العددية لأفراد الأسرة، او بناء حمام بلغت نسبة الوحدات التي أجريت في داخلها فقط تحويرات في مدينة **الحي** (٤٩,٤%) من حجم الوحدات السكنية، و(٤٧,١%) في مدينة **العزيزية**.
- أجريت على بعض المنازل تحويرات لواجهتها وفي داخلها شكلت نسبة (٢٢,٥%) من مجموع الوحدات السكنية في مدينة **الحي**، في حين بلغت نسبة الوحدات المحورة في مدينة **العزيزية** (٢١,٦%) من مجموع العينة.
- بلغت نسبة عدد الوحدات التي لم تجري أي أضافة او تحوير في وحداتها السكنية(٢٨,١%) في **الحي**، و (٣١,٣%) في **العزيزية**.

شكل (٦)

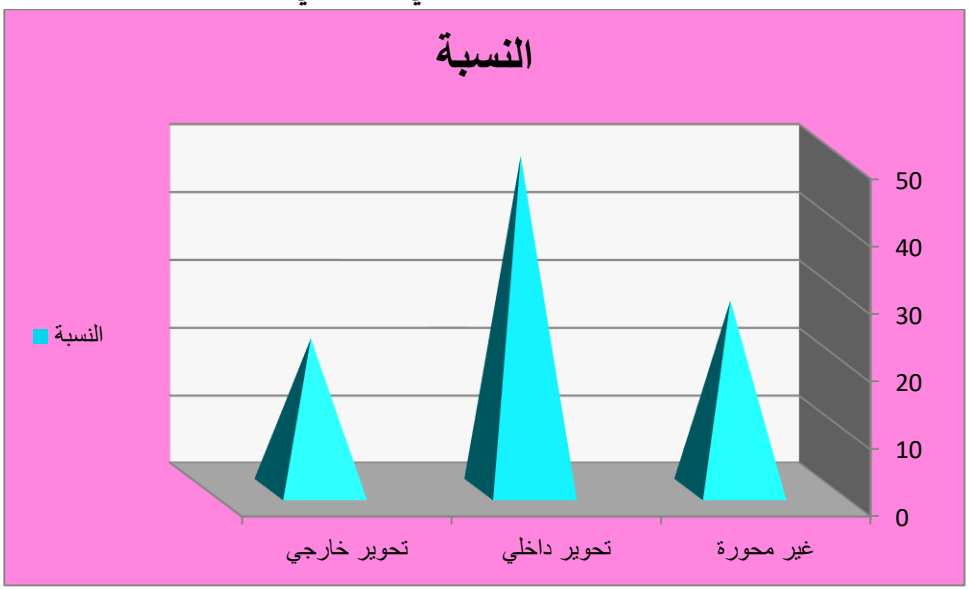
نسبة عدد الوحدات المحورة في مدينة العزيزية



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (٤).

شكل (٧)

نسبة عدد الوحدات المحورة في مدينة الحي



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (٤).

الاستنتاجات

ظهر في هذا البحث العديد من النتائج اتضح من خلالها:

١. للعوامل الاجتماعية دور مهم في عملية الحراك السكني بسبب الزواج وتغير حجم الاسرة.
٢. ان نسبة العوائل التي غيرت سكنها وانتقلت الى مناطق اخرى من المدينة (٣٤%) من مجموع اسر عينة الدراسة في مدينة العزيزية.
٣. احتل سبب تغير الحالة الاجتماعية المرتبة الاولى بنسبة (٣٢%) من عدد العوائل التي غيرت مسكنها. واحتلت مشكلات مع الجيران المرتبة الاخيرة بنسبة (١٢%) في مدينة العزيزية.
٤. شكلت ظاهرة الحراك السكني نسبة (٢٨%) من مجموع اسر عينة الدراسة في مدينة الحي.
٥. ان الوحدات المجزئة بلغت (١١%) من عينة المساكن الممسوحة في مدينة الحي، بلغت نسبة المساكن المجزئة لأسباب اقتصادية (٣١%)، وجاءت المساكن المجزئة لأسباب اجتماعية بنسبة (٦٩%) من مجموع المساكن المجزئة.
٦. وفي مدينة العزيزية بلغت الوحدات المجزئة (٩%) من عينة المساكن الممسوحة، جاءت نسبة المساكن المجزئة لأسباب اجتماعية (٦٧%) من مجموع المساكن المجزئة، وبلغت نسبة المساكن المجزئة لأسباب اقتصادية (٣٣%) من مجموع المساكن المجزئة.

المقترحات

١- يترك ارتفاع أيجار المساكن أثر سلبي على مستوى معيشة الأسرة، لاقتطاع جزء من دخل المستأجر، يؤدي ايضا الى انتقال بعض الأسر من حي سكني إلى آخر بحثاً عن أيجار مسكن رخيص، لذلك يجب الحد من ارتفاع ايجار المسكن.

٢- تقديم دراسة شاملة عن واقع الاحياء السكنية القديمة وتطويرها والاهتمام بها وتحسين الخدمات ووضع برامج تسهم في تغيير واقعها السكني الذي يفتقر إلى الكثير من الشروط الصحية .

٣- توفير قطع الأراضي السكنية وتوزيعها على المواطنين، التي تساهم بها بلدية مدينتي الحي والعزيزية وجمعيات الإسكان بدور أساسي في ظاهرة الانتقال السكني

المصادر

١. استمارة الاستبيان.

٢. جودة، جبر عطية، الوظيفة السكنية لمدينة الكوت، رسالة ماجستير، كلية الآداب، جامعة بغداد، ١٩٨٩.

٣. حسون، لقاء كريم خضير، التحليل الجغرافي للواقع السكني لمدينة بغداد للمدة(١٩٧٧– ٢٠٠٢)، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية (ابن رشد)،جامعة بغداد، ٢٠٠٥.

٤. عبد المنعم، سالي عدنان، اعادة فرز وتقسيم الوحدات السكنية واثرها الاجتماعي والعمراني على المحلة السكنية دراسة تحليلية، مجلة المخطط والتنمية، مركز التخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، العدد ٣٧، ٢٠١٨.

٥. علي، عبد الامير علي، حاتم راشد علي، الهجرة والسكن العشوائي دراسة ميدانية في محافظة الديوانية، مجلة القادسية للعلوم الانسانية، كلية الآداب، جامعة القادسية، المجلد الرابع عشر، العدد٢٠١١،٤.

٦. الغريباوي، رعد عبد الحسين، الوظيفة السكنية لمدينة الديوانية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة القادسية،٢٠٠٢.