

عوامل تجزئة الوحدات السكنية واثرها على جوانب البيئة الحضرية

دراسة تحليلية لمدينة بغداد (منطقة الزعفرانية انموذجاً)

م.احمد عباس كاظم^١ و م.ليث زيد عباس^٢

كلية التقنيات الصحية والطبية/بغداد^١

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي^٢

ahmedamaarm@gmail.com¹

ameen999ashraf@gmail.com²

الملخص:

تمثل المدينة واحدة من التجمعات السكانية والاجتماعية والتي تعد مكانا للعيش والقيام بعملهم وصياغة انماط حياتهم وبما يتلائم مع بنيتها العمرانية ، ان دراسة العوامل المؤثرة على اتساع الفجوة السكنية من المواضيع المهمة على المستوى القومي من حيث تقليل العجز السكني وتقليل العبء على الاقتصاد الوطني وعلى مستوى الافراد، يهدف البحث الى دراسة اهم العوامل التي ساهمت في انتشار الوحدات السكنية وتحديد مدى التفاوت في الفجوة الموجودة بين المناطق السكنية ، وافتراض البحث ان نمو السكان السريع والمتزايد وارتفاع اسعار الاراضي ادى الى انتشار الوحدات السكنية الى اكثر من وحدة سكنية ومستندا الى ان هنالك علاقة بين انماط الوحدات السكنية معبرا عنها بالخصائص العمرانية للوحدة وموقعها ضمن الرقعة الحضرية من جهة وصفات الساكنين معبرا عنها بمفردات مرتبطة بالحالة الاقتصادية والاجتماعية من جهة اخرى ، وترجع اهمية البحث الى ان دراسة اهم العوامل التي ساهمت في انتشار الوحدات السكنية واقتراح حلول وبدائل للارتقاء بنوعية الحياة في المحلة السكنية ومعالجة النقص الموجود داخلها من خلال تسليط الضوء على اهم العوامل المؤثرة في اتساع وانتشار الوحدات السكنية ، حيث اعتمد البحث على المنهج الوصفي والتحليلي من خلال وصف وتحليل ابعاد انتشار الوحدات السكنية واثره على نوعية الحياة الحضرية في منطقة الدراسة وداخل المحلة السكنية واستنتج البحث ان انتشار الوحدات السكنية بصورة غير نظامية ادى الى ظهور انحرافات سلبية في مؤشرات نوعية الحياة في المحلة السكنية ومنها المشاكل البيئية والاجتماعية ، وعليه توصل البحث الى ان ضرورة ان اكون هنالك سياسات تخطيطية عامة تعمل على توافر الخدمات الاساسية القائمة على مراعاة الزيادة السكانية المستقبلية لغرض تحقيق الرضا الاجتماعي والاقتصادي والاجتماعي لساكيني البيئة الحضرية .

الكلمات المفتاحية: (استعمالات الارض الحضرية ، المسكن ، الحالة السكنية ، المحلة السكنية ، الانتشار السكني ، البيئة الحضرية).

Residential unit fragmentation factors and their impact on aspects of the urban environment

An analytical study of the city of Baghdad (the Zafaraniya area as a model)

Ahmed Abbas kadhim¹ and Laith Zaid Abbas²

College of Health and Medical Technology¹

Ministry of Higher Education and Scientific Research²

ahmedamaarm@gmail.com¹

ameen999ashraf@gmail.com²

Abstract:

The city represents one of the population centers, which is a place to live, do their work, and formulate their lifestyles in a way that is compatible with its urban structure. Studying the factors affecting the widening of the housing gap is one of the important topics at the national level in terms of reducing the housing deficit and reducing the burden on the national economy and at the individual level. It aims to study the most important factors that contributed to the fragmentation of residential units and determine the extent of disparity through the gap that exists between residential areas, the research assumed that the rapid growth of population and the rise in land prices led to the division of housing units into more than one housing unit and is based on the fact that there is a relationship between the types of housing units expressed in the urban characteristics of the unit and its location within the urban area on the one hand and the characteristics of the residents expressed in terms related to the economic and social situation on the one hand. Other, the importance of the research is due to studying the most important factors that contributed to the splitting of housing units and proposing solutions and alternatives to improve the quality of life in the residential area and address the shortage within it. The significant of the research comes through highlighting the most important factors affecting the expansion and splitting of housing units, the research relied on the descriptive approach by describing the quality of urban life in the study area within the residential locality. The research concluded that the irregular division of housing units led to the emergence of negative deviations in indicators of the quality of life in the residential locality, including environmental and societal problems. The research concluded that the necessary services should be available. Taking into account the increase in population to achieve satisfaction with services.

Keywords(:Urban land uses, housing, residential condition, residential area, splitting of housing units).

المقدمة :

شهدت المدن العراقية نموا متسارعا في النصف الثاني من القرن العشرين وخاصة في العقود الثلاثة الاخيرة نتيجة زيادة السكان حيث رافق ذلك النمو الحضري المتزايد والهجرة من الريف الى التوسع المستمر في البيئة الحضرية الى اتساع المساحات السكنية وظهور انماط متنوعة من الابنية السكنية توزعت على مناطق المدينة المختلفة، وتعد المدينة واحدة من التجمعات البشرية، اذ تمثل مكاناً للسكان للعيش والقيام بعملهم وصياغة انماط حياة تتوافق مع بنيتها العمرانية حيث تمارس المدينة أنشطة متعددة تمثلها الإسكان والتجارة والصناعة والخدمات الصحية والتعليمية وايضا الترفيهية وينظم السكان إستعمالات الأرض بناءً على احتياجاتهم المختلفة وقد بلغت الحياة في داخل المدينة قمة في التعقيد مما جعل انماطها المعيشية تتغير من أجل أن تكون متوافقة مع التحضر، وفي ظل هذا التعقيد اصبح على السكان التكيف والتوافق مع أوضاع وظروف المدينة، وبمرور الزمن كان هناك تنافس بين مختلف الوظائف في الاستيلاء على الأرض ولذلك كان من الضروري تخطيط هذه المدن وتنظيم إستعمالاتها، ومن هذه المدن تمثل مدينة بغداد واحدة من اكبر المدن العراقية على المستويين المساحي والسكاني مسرحاً لمثل هذا التعقيد، الذي يعتبر مشكلة متحركة تتحرك مع التطور الإجتماعي والإقتصادي للسكان ليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيرة للوصول الى الإسكان الذي تتكامل فيه الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والفنية والعمرائية والقانونية والتصنيعية والتنظيمية والادارية والتصميمية والتخطيطية، حيث ان أي قصور في جانب منها يؤدي إلى خلل في خطط وبرامج الإسكان.

مشكلة البحث : الفرز الغير نظامي والمدروس للوحدة السكنية الناتج عن زيادة ازمة السكن وغياب الرقابة الحكومية يؤثر سلبيًا على نوعية الحياة الحضرية في المحلة السكنية، وعلى مستوى مؤشراتها الاجتماعية والبيئية.

فرضية البحث: وجود ارتباط طردي قوي بين الانحرافات السلبية التي تظهر في البيئة الحضرية او في المحلة السكنية(المؤشرات الخاصة بالخدمات المجتمعية والبيئية) المتمثلة في ضعف خدمات البنى التحتية مع وجود حالة تجزئة الوحدات السكنية غير النظامي من عدمه.

هدف البحث: تحليل الانحرافات السلبية في المؤشرات الخاصة بالخدمات المجتمعية والبيئية والبنى التحتية للمدينة ووحداتها الادارية والتي تظهر نتيجة لتجزئة الوحدات السكنية غير النظامية في المحلة السكنية.

منهجية البحث : اتبع البحث المنهج التحليلي والوصفي وعرض المفاهيم الاساسية لموضوع البحث والتي تتعلق بإنشطار الوحدات السكنية.

طرق جمع المعلومات والبيانات :- أعتمد البحث في عملية جمع البيانات والمعلومات الإحصائية الخاصة بموضوع الدراسة من المصادر التالية :

١. الكتب والدوريات والبحوث الخاصة في موضوع الخدمات
٢. المقابلات والمشاهدات والمعابنة الميدانية
٣. السجلات والنشرات والتقارير الخاصة بقسم التخطيط والمتابعة ضمن وحدة بلدية الكرامة
٤. المصادر المستحصلة عبر شبكة المعلومات الدولية (الانترنت).

الحدود الزمانية والمكانية : يمتد المجال الزماني للدراسة للمدة التي بدأت بها هذه الظاهرة من سنة ٢٠٠٣ الى بداية العام الحالي بسبب التغييرات الكبيرة التي طرأت على البيئة الحضرية والمجتمع نتيجة التغييرات بالاوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية المرافقة لهذه المدة.

١- استعمالات الارض الحضرية: عرفت المدن على اختلاف مواقعها الجغرافية طوال حقب التاريخ المختلفة انماطا مختلفة من استعمالات الارض حيث تعرف على انها مجموعة من الخطوات الاجرائية المتسلسلة والمترابطة التي يجري اعدادها وتنفيذها بهدف ايجاد استعمال امثل للارض من خلال دراسة وتقييم العوامل الاقتصادية والاجتماعية .(غنيم ،٢٠٠١،ص٣٣) كما تعرف استعمالات الارض الحضرية بانها عملية وضع توصيات تتعلق برصد الاماكن المناسبة للاستخدامات الانسانية المختلفة وذلك من اجل تقديم اطار من القرارات العقلانية التي تقرر تخصيص الاراضي للاغراض العامة والخاصة (ابو حسان ،٢٠٠٤،ص٤١) كما تعرف ايضا بانها اي عمل بشري سواء كان ذلك بشكل دائم او مؤقت على الموارد البشرية لتلبية الاحتياجات المادية والروحية (Somantri,2018,p4).

كما تعرف بانها التوزيع المكاني لوظائف المدينة المتمثلة بالمناطق السكنية والصناعية (Haines, and other, 2005) والتجارية والمناطق الترفيهية وعليه فان استعمالات الارض الحضرية هي انعكاس لانشطة السكان وفعاليتهم داخل المدينة هذه الانشطة تتميز بعلاقات اقتصادية واجتماعية غير مستقرة وان اي تغيير وتبدل بنمط هذه العلاقات يصاحبه تغيير في الانشطة والفعاليات اي عملية تغيير في استعمالات الارض فأنها تعكس الأنشطة والفعاليات التي يقوم بها السكان داخل المدينة يتأثر هذا الاستعمال بالعلاقات الاقتصادية والاجتماعية غير المستقرة. وبمجرد حدوث أي تغيير أو تبدل في نمط هذه العلاقات، يترتب عليه تغيير في الأنشطة والفعاليات وبالتالي في استعمالات الأرض

٢- المسكن :

يعد المسكن من اهم الاوليات التي تشغل بال الانسان ان لم يكن من اهمها فكما هو معروف ان اول عمل قام به الانسان هو البحث عن مأوى يقيه من الظروف البيئية المتقلبة ويوفر احتياجاته الاساسية ، وفي وقتنا الحالي اصبح من الصعب الحصول على مسكن مناسب يلبي احتياجات الاسرة نظرا للظروف الاقتصادية المتقلبة والارتفاع المتسارع في اسعار الاراضي فضلا عن العادات والتقاليد التي زادت من تكلفة المسكن ،ان المسكن هو حاجة اساسية للانسان واحد المعايير الرئيسية في تحسين نوعية الحياة وان التحدي الاساس في السياسات الاسكانية في معظم دول العالم وخاصة النامية هو سد الحاجة السكنية وتحقيق الاكتفاء الذاتي فلا عن ذلك المواءمة مع معدلات الزيادة في حجم النمو السكاني ، ويعرف المسكن على انه المكان الذي يعيش فيه الانسان وهو المساحة التي تتطور عبر مجموعة اجتماعية محددة فهو ذو طابع ديناميكي متطور .(سليمان، جميلة ٢٠١١، ص٤٨)، واعتبر المسكن على انه مكان يوفر الراحة ووظائف مهمة نحو نمط تنظيمي لحياة الناس في الوسط الذي يعيش به الناس فالمسكن هو خلق مساحة يومية للعديد من العلاقات الاسرية حيث يعيش الفرد علاقات حب اتجاه مسكنه ومن يشاركونه المسكن (البرارة، هالة ،٢٠٠٧، ص٤٨) ويعرف محمود حسن المسكن على انه الملجأ الطبيعي الذي ينبغي على الاسرة ان تكيف حياتها فيه لذلك يجب ان يتلائم مع حياة الاسرة وحاجاتها ،فيما يعرف شولز كريستيان المسكن على انه مكان اللقاءات وتبادل المعارف والعواطف وان مفهوم المسكن يعني اكثر من حصول الفرد على سقف وعلى بعض الامتار

المربعة فمفهوم المسكن يعني تحقيق الفرد لذاته داخل عالمه الصغير (حسن ،اسماعيل ،٢٠٠٧،ص٢٣٧).

المسكن ببساطة هي قضية تتداخل فيها متغيرات عدة مترابطة اجتماعيا وثقافية واقتصادية وحتى سياسية وبتكاملها جميعا يتحقق الهدف الاسمي من مجمل العملية وهي خدمة الانسان وخلق بيئة سليمة اجتماعيا ومريحة لساكينها .

3- الحالة السكنية :

يمكن ان نميز على الاقل اربعة مكونات رئيسية للحالة السكنية للمسكن :

١- المنشأ السكني: ويعرف بانه الهيكل او البنية ويسمى منشأ وغالبا ما يشار اليه بالملجأ لكنه يوفر اكثر من مجرد الحماية من العناصر الخارجية .

٢- الطرق وخدمات البنى الفنية : وهي مجموعة خدمات ملموسة يتطلبها المسكن اذ ان المسكن هو جزء من النسيج الحضري ويجب ان يربط بشكل من اشكال النقل والموصلات ببقية المنطقة الحضرية (المشهداني ،سنا لطيف ،٢٠٠٩،ص٨).

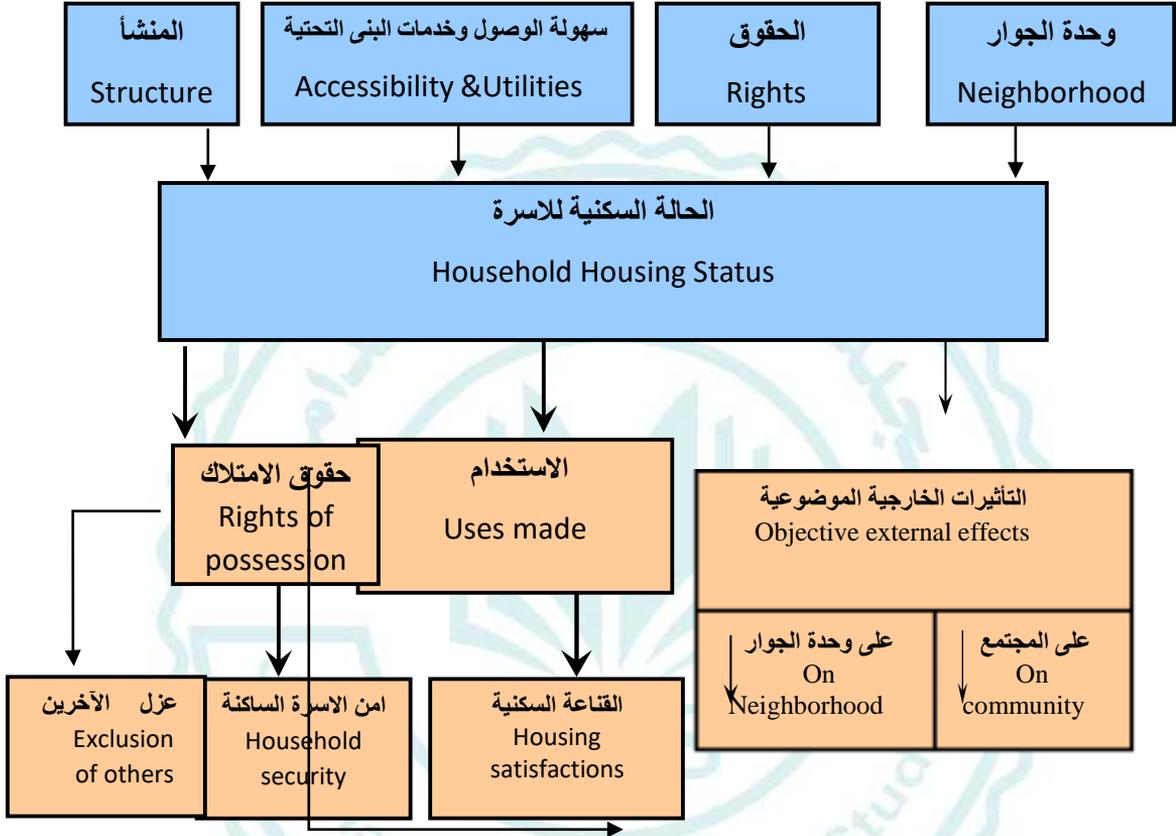
٣- الحقوق : ويقصد به تمتع الانسان بجزء معين من الملكية الثابتة وهو حق تاسس بالبداية بقوانين المجتمع وانتقل بين الافراد باسلوب اصبح يعرف لاحقا بالقانون وان هذه الحقوق بنوعها العام والخاص تخضع لقيود القانون (smith,Wallace,1970)

٤- وحدة الجوار : وهو المكون الرابع لتحديد الحالة السكنية وهي مجموعة من العناصر وعوامل فيزيائية ومادية وقانونية واجتماعية والتي تكون على درجة من التعقيد لذلك ان الحالة السكنية متنوعة بشكل كبير وتكون على انواع منها :

أ- حقوق الامتلاك :ويشمل الفرق بين الملكية والتملك اذ تمثل الاولى الصفة القانونية فقط لعلاقة الفرد مع الفضاء الخارجي اما الثانية فهي صفة مغروسة في النفس البشرية والتي ترتبط بشدة الفعل ولغرض تملك شي يجب ان يكون جزء من نفوسنا .(habrakan,1972,p12).

ب- استعمالات المسكن ويقصد بها مجموعة من النشاطات المتعلقة بالمسكن كالتدبير المنزلي او لاغراض ترفيهية او لاداء هوايات معينة او للتفاعل الاجتماعي .

ج-المعايير الموضوعية : والتي تعني ابعاد المسكن الفيزيائية وخصائصه لاعطاء مدى قناعة الساكن بسكنه وان هذه المعايير تهم المجتمع ككل .



المصدر : smith ,wallace F,1970,P23:

٤- المعايير الحضرية : وهو المجال السلوكي الذي تفرضه الاسرة والذي تأمل ان تحققه في فترة زمنية لاحقة وتقسّم هذه المعايير الى 1- معايير الفضاءات السكنية ٢-المعايير النوعية ٣-معايير الملكية ٤-معايير المحلة السكنية ٥- معايير قياسية (محمد.عطا ،١٩٨٩، ص٣١)، وفيما يلي مخطط يبين الحالة السكنية للمسكن

٥-الازمة السكنية_تعد مشكلة السكن واحدة من اكثر المشاكل انتشارا في العالم وخاصة في الدول النامية ولعدة اسباب منها هو وجود فرق شاسع بين المعروض السكني الضئيل وبين الطلب المرتفع جدا وتعد هذه ظاهرة طبيعية لان السكن اصبح يمثل اكثر الحاجات الاساسية للانسان ،ان الاستقرار والشعور بالمواطنة وتكوين الاسرة لا يتم الا عن طريق مصدر واحد وهو السكن (ناصر،بشار ،١٩٩٧،ص٧) ،وبالرغم ان ازمة السكن لم تكن موجودة في فترة الخمسينيات والستينيات من القرن الماضي الا انها بدأت بالظهور في فترة السبعينيات لاسباب عديدة منها حرية الحركة والهجرة من الريف الى المدينة والتي تجري من دون قيد او ضوابط فضلا عن النمو السكاني السريع وتشير اخر الاحصائيات الى وجود عجز كبير في عدد الوحدات السكنية يبلغ ما يقارب ملايين الوحدات السكنية وهو في صعود كبير ومستمر يكشف لنا كم هي المشكلة كبيرة الا انها في نفس الوقت ليست صعبة الحل او معقدة بل ان حلولها واضحة وظاهرة للعيان ولا تتطلب بحثا او اجتهادا(ابو عياش ،١٩٨٥،ص٦) ومن هنا تبرز المشكلة السكنية على مستويين هما :

١-المستوى النوعي :ويمثل هذا المستوى امكانية توفر المعايير الخاصة للوحدة السكنية في مجال الخدمات او الهيكل الانشائي او كليهما حيث ان عدم وجود مكان لائق للسكن يجعل حياة الاسرة ذات الدخل المنخفض ضمن دورة الحياة غير متسامحة في توفير المتطلبات المادية والروحية والتي تساوهم في صحتهم وتطلعاتهم الثقافية . (united nation ,2002,p1)

٢-المستوى الكمي :وهو المستوى الذي يشير الى المدى الذي تصبح فيه المساكن المتوفرة في زمان ومكان معين عاجزة عن تحقيق سكن لكل اسرة بحد ادنى من المعايير المعتمدة وبغض النظر عن امكانية هذه الاسرة الدفع للحصول على المسكن (الحمداني ،الهام يوسف ،١٩٩٩،ص٨)

٦- الاسباب السكنية لمشكلة السكن في العراق :

١-اسباب اقتصادية : وتشمل ارتفاع اسعار الاراض وانخفاض الدخل والنقص في تمويل وتخلف صناعة البناء السكني في القطاع الخاص وقلة الاعتماد على التصاميم المعمارية وسوء استخدام الموارد وضعف الاشراف التنظيمي والتربوي في قطاع الاسكان .

٢- اسباب تتعلق بتنفيذ السياسات: والخطط الاسكانية وتمثل العجز المتراكم للوحدات السكنية ان الزيادة الحاصلة في عدد السكان تؤدي الى زيادة الطلب على الوحدات السكنية نظرا لازدياد عدد الاسر

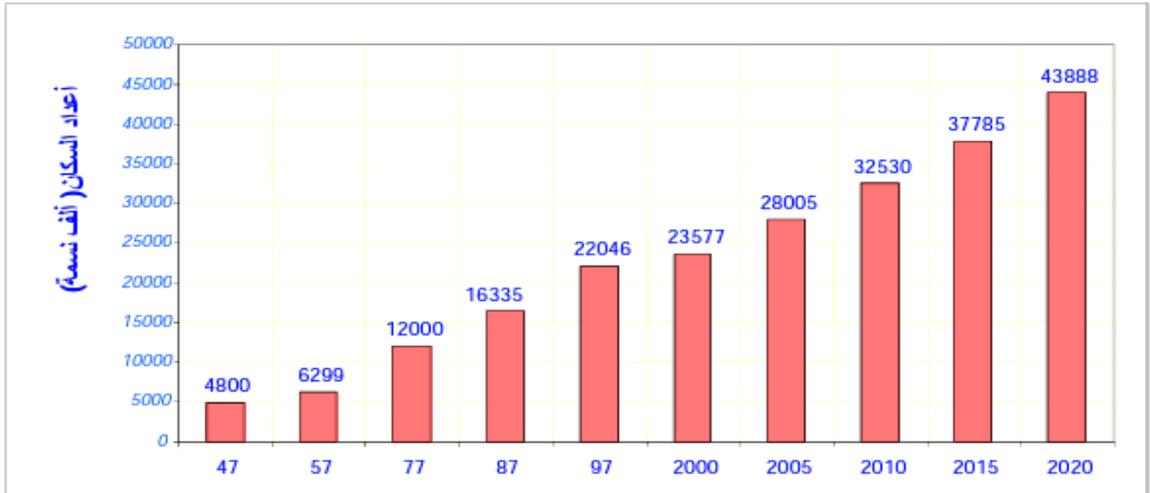
(General Housing,1980). وفيما يلي جدول يوضح تقديرات وزارة الاعمار والاسكان للوحدات السكنية

لسنة ٢٠١٥

السنة	عدد الاسر	الحاجة السكنية (وحدات سكنية)
٢٠٠٦	٣٧٣٧٩٧٨	٢٧٧٤٢٨
٢٠٠٧	٣٨٥٠١١٧	٢٩٥٨٦٦
٢٠٠٨	٣٩٦٥٦٢١	٣١٥٣٧٠
٢٠٠٩	٤٠٧٤٥٨٩	٣٣٥٩٨٩
٢٠١٠	٤٢٠٧١٢٧	٣٥٧٧٨٦
٢٠١١	٤٣٣٣٤١	٣٨٠٨٢١
٢٠١٢	٤٤٦٣٤١	٣٨٥١٦٣
٢٠١٣	٤٥٩٧٢٤١	٣٩٨٣٨١
٢٠١٤	٤٧٣٥١٥٨	٤٠٢٩٢٤
٢٠١٥	٤٨٧٧٢١٣	٤٢٨٨٦٢
		المجموع: ٣٥٧٨٩٠

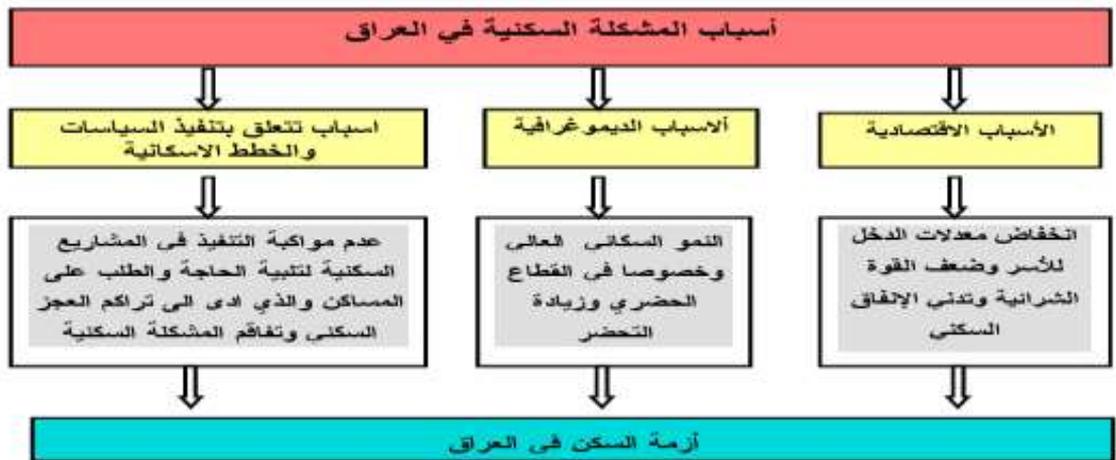
المصدر: وزارة الاعمار والاسكان (الازمة السكنية في العراق الواقع، المعالجات، الخطط المستقبلية، تقرير سنوي

٢٠١٠،



المصدر : وزارة الاعمار والاسكان ،الازمة السكنية في العراق ،الواقع والمعالجات الخطط المستقبلية ،تقرير سنوي .٢٠١٠.

٣- اسباب تتعلق بالنمو السكاني والتحضر (اسباب ديمغرافية) :يعد العراق واحدا من البلدان السريعة بمعدل نمو سنوي قدره ٣% وهذا يعني ان عدد سكان العراق سيتضاعف خلال ٢٠ سنة وهو عامل يجب ان يؤخذ بنظر الاعتبار تأثيره على مشكلة الاسكان وان هذا المعدل يقارب الى حد كبير معدلات النمو السكاني لكل من سوريا ٣.٣% والارن ٣.٨% مع الاخذ بنظر الاعتبار ان عدد سكان العراق اكبر وهذا يعني ان مقدار الزيادة السنوية للسكان اكبر وفيما يلي مخطط تحليلي يوضح اعداد السكان والوحدات السكنية في العراق .



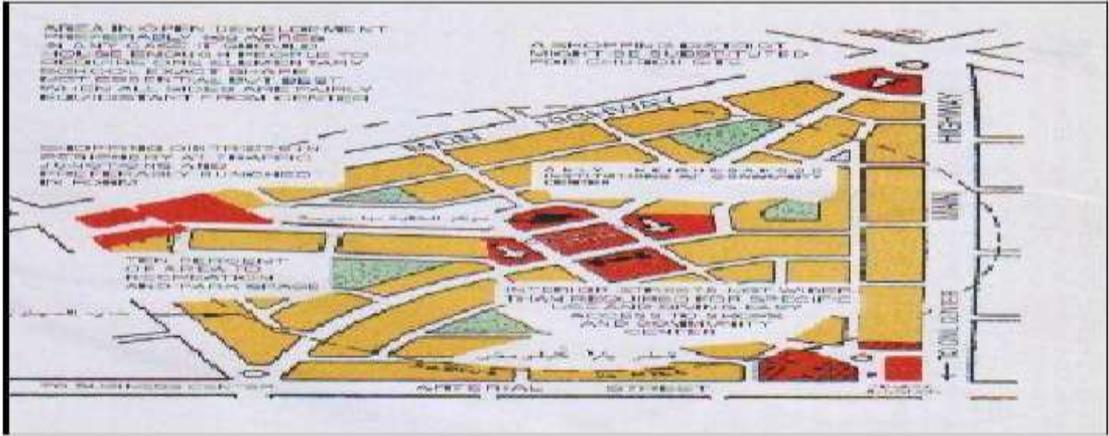
المصدر: (نصير، عبد الرزاق، ٢٠١١، ص١٠٦)

٤- المحلة السكنية: يمكن تعريف المحلة السكنية بأنها مجموعة من العلاقات التلقائية التي تحدث بين سكان المنطقة كما عرفها روث كلاس بأنها مجموعة اقليمية تتميز عن طريق فاعلية وتأثير الخصائص العمرانية (Timms, dunoon 1977, p) المحددة للمنطقة وفاعلية الخصائص الاجتماعية للسكان ان مفهوم المحلة السكنية مطابق لمفهوم المنطقة البيئية التي لا تعني بالضرورة منطقة سكنية بل قد تكون حالة وصفية للتقييمات الثانوية والفرعية لاستعمالات الارض او قد تكون مركز لتوزيع خدمات المستوى الأدنى للسكان، وقد عبر كلارنس بيرري عن مفهوم المحلة السكنية بأنها تمثل الاطار النفسي والاقتصادي والاجتماعي للسكان وذلك لان افراد المحلة السكنية يشعرون عادة بالالفة والانتماء عن طريق مقابلاتهم اليومية (عفيفي، احمد كمال الدين، ٢٠٠٠، ص٧٢). لقد وضع بيرري عدة اعتبارات اساسية عند تخطيط المحلة السكنية منها:

- ١- ان حجم المحلة السكنية يتراوح نصف قطرها بين ربع الى نصف ميل من مركز المحلة السكنية والمتمثل بالمدرسة الابتدائية الى ابعد نقطة في المحلة السكنية .
- ٢- تتميز المحلة السكنية بوجود شبكة من الطرق المحيطة بها تسمح بالمرور العابر عن طريقها وتحافظ على استقلالية المحلة وتميزها .
- ٣- المحلة السكنية تتميز بوجود مناطق مفتوحة تقدر مساحتها ١٠% من المساحة الكلية للمحلة .

٤-المحلة السكنية تتميز بوجود الخدمات الاساسية داخلها في حين تكون الخدمات التي تتطلب مساحة كبيرة في طرف المحلة السكنية.

اما الكثافة فقدرت بخمسة مساكن لكل فدان Lee,KoPPelman,(١٩٨٠)p76 وفيما يلي شكل يوضح مخطط المحلة السكنية كما تصورها بييري



المصدر : عفيفي ، احمد كمال الدين " نظريات في تخطيط المدن " ، القاهرة ، ٢٠٠٠ ، ص٦٦

٥- الانشطار السكني : هناك عدة تعريفات لمفهوم الانشطار السكني حيث يعرف بانها عملية تجزئة قطعة الارض السكنية او تقسيمها الى اجزاء ثانوية اخرى قد تكون مناصفة او غير ذلك بحيث ينتج عنه اكثر من وحدة سكنية لمساحة الارض نفسها (فاروق .عباس حيدر،٢٠٠٣،ص٤٢)

كما يعرف الانشطار السكني ايضا بانه عبارة عن تحويل قطعة الارض السكنية الى عدة قطع لاغراض السكن ليسهل عملية البيع او التطوير (سنا،ساطع عباس،٢٠١١،ص١٤)

ومنها يمكن التوصل الى مجموعة من الاسباب التي ادت الى انشطار الوحدات السكنية منها :

١-الزيادة في عدد افراد الاسرة :حيث ان الوحدة السكنية تكون غير قادرة على استيعاب الزيادة التي تحصل للأسرة والناجمة عن تزويج الابناء وتكوين اسرة خاصة بهم وتشكل نسبة ١٧.٤ من مجموع الاسباب التي تؤدي الى انشطار الوحدة السكنية .

٢- زواج احد الابناء ويعود السبب الاول في تقسيم الوحدة السكنية ويشكل نسبة ٢٥.٢ من مجموع الاسباب التي تؤدي الى انشطار الوحدة السكنية .

٣- الارث حيث يمثل احد الاسباب الرئيسية لتجزئة الوحدة السكنية في منطقة الدراسة حيث تعمل الاسرة الكبيرة (الام) على تقسيم الوحدة السكنية لياخذ كل الابناء نصيبهم من الارث وتجنب حدوث المشاكل وتشكل نسبة ٦.٣ من مجموع الاسباب .

٤- مشاكل اسرية وتمثل احد الاسباب المؤدية الى تقسيم الوحدات السكنية لمنطقة الدراسة وتحدث المشاكل نتيجة عدم انسجام بين الاسرة والاقارب او نتيجة اختلاف الثقافات في العادات والتقاليد الخاصة بالاب والام ومشاكل التفكك الاسرة وتشكل نسبة ١.٢% .

٥- ارتفاع اسعار الاراضي من الاسباب التي لها دور كبير في عملية انشطار الوحدات السكنية حيث ان اغلبية السكان في منطقة الدراسة ليس لهم القدرة على شراء وحدات سكنية خاصة بهم. وتشكل نسبة ١٣.٤% (جبر ،عطية ،١٩٨٩،ص١٦٥)

٦- اسباب اقتصادية تتعلق بقلة توزيع الاراضي التي تؤثر في تقسيم الوحدات السكنية ويعود السبب في ذلك الى السياسات التي تتبعها الدول فضلا عن حالات التلكوء والمخالفات والفساد الاداري والخطط الاستراتيجية التي تتبعها الوزارات وتشكل نسبة ٩.٧% من مجموع الاسباب .

٧- المساحة الكبيرة للوحدة السكنية من الاسباب المهمة التي تدفع رب الاسرة الى تقسيم الوحدة السكنية لغرض البيع او فتح مشروع وتشكل نسبة ٤.١% من مجموع الاسباب .

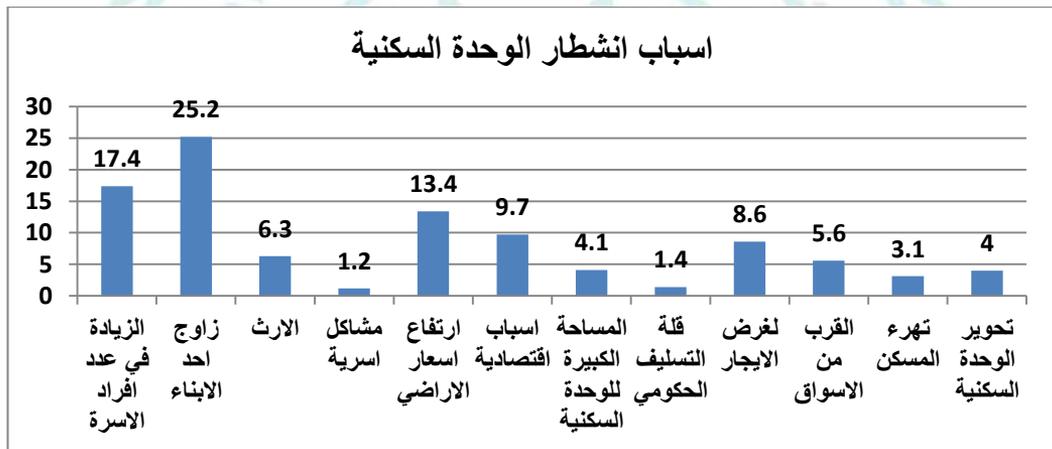
٨- قلة التسليف الحكومي تدخل القطاع الحكومي له اهمية كبيرة في دعم اصحاب المشاريع الكبيرة حيث يعاني المواطن اليوم في صعوبة التمويل من البنوك والمؤسسات لغرض البناء او انشاء وحدة سكنية جديدة وتشكل نسبة ١.٤% .

٩- لغرض الايجار حيث يلجا اصحاب الوحدات السكنية اما لزيادة دخل الاسرة او لاضافة مردود مالي وتشكل نسبة ٨.٦% .

١٠- القرب من الاسواق مشاكل القرب من الاسواق سبب اخر لتجزئة الوحدة السكنية حيث يقوم السكان ببيع الوحدة السكنية الخاصة بهم او يعتمد الى ايجارها بمبالغ كبيرة لقرب موقعها من الاسباب وتشكل نسبة ٥.٦%.

١١- تهرة المسكن وتمثل احد الاسباب الى تقسيم الوحدة السكنية نتيجة التقدم في الزمن وكبر عمرها الزمني سواء كانت هذه الابنية مخصصة للسكن او لاستغلالها لخدمات اخرى وتشكل نسبة ٣.١%

١٢- تحويل الوحدة السكنية والغرض منها اجراء تغييرات داخلية او خارجية بما يتلائم مع المستوى الاقتصادي والاجتماعي والحضاري للمجتمع وتشكل نسبة ٤% من مجموع الاسباب.(سمير، الميالي، ٢٠٠٥، ص١١٦)



موقع منطقة الدراسة:

تقع منطقة الزعفرانية في الجزء الجنوبي الشرقي من مدينة بغداد عند تقاطع خط عرض ٣٣ درجة و ٢٠ دقيقة وخط طول ٤٤ درجة و ٣٥ دقيقة. تبلغ مساحة المنطقة ٢٤ كم ٢، ويحدها نهر دجلة من الجهة الغربية للمنطقة ونهر ديالى من الجهة الجنوبية. الجزء الشرقي من المنطقة، ترتبط منطقة الزعفرانية بمدينة بغداد بالطريق الرئيسي القديم الذي يربط مدينة بغداد بالمحافظات الجنوبية، ويوضح الشكل (٣-١) موقع منطقة الزعفرانية بالنسبة لمدينة بغداد تعتبر منطقة الزعفرانية من المناطق السكنية الحديثة التي ظهرت بعد درء خطر فيضان نهر دجلة عن مدينة بغداد عام ١٩٥٤. وكانت

قبل هذه الفترة أرضاً زراعية تحتوي على مجموعة متفرقة من السكان. الأكواخ والأطلال التي تتعرض بشكل مستمر لخطر فيضان نهر دجلة، حيث غمرت هذه المنطقة بالمياه لمدة أربعة أيام. عدة مرات خلال الفترة ما بين ١٩٤٢-١٩٥٤.

ومن الناحية الإدارية تقع منطقة الزعفرانية ضمن النطاق الجغرافي لبلدية الكرادة، وتتكون من ثلاثة أحياء رئيسية هي: (الزعفرانية، السندباد، وديالى) والتي تنقسم بدورها إلى (٢٠) منطقة سكنية. وتختلف منطقة الزعفرانية عن كافة مناطق مدينة بغداد بأنها غير متصلة. ومن الناحية العمرانية، فهي ترتبط بشكل مباشر مع المناطق الحضرية الأخرى في المدينة، وذلك لوجود عوائق طبيعية تتمثل في نهري دجلة وديالى، وعوامل أخرى غير طبيعية تتمثل في معسكر الرشيد، والتي ساهمت بشكل مباشر في اعتماد معظم سكان منطقة الزعفرانية على الوظائف والخدمات المقدمة ضمن منطقتهم.



خارطة توضح الترابطات الادارية لمنطقة الزعفرانية بالمجاورات الادارية لمدينة بغداد

المصدر : الباحث بالاعتماد على وزارة الموارد المائية/الهيئة العامة للمساحة/قسم انتاج الخرائط ٢٠١٠

المقارنة المعنوية	النسبة	التكرار	الاستجابة	معلومات عن الساكنين ووحداتهم السكنية
$\chi^2 = 14.800$ P=0.005 (HS)	10	5	يقرا ويكتب	المستوى التعليمي لرب الأسرة
	22	11	ابتدائي	
	36	18	متوسطة	
	26	13	إعدادي	
	6	3	جامعي	
$\chi^2 = 18.280$ P=0.000 (HS)	54	27	ملك صرف	ملكية الوحدة
	40	20	إيجار	
	6	3	أخرى	
$\chi^2 = 2.440$ P=0.295 (NS)	34	17	200	مساحة الوحدة
	42	21	300	
	24	12	400	
$\chi^2 = 14.800$ P=0.005 (HS)	38	١٩	لا يوجد	نسبة التحويل
	22	11	%٤٠	
	40	20	%٥٠	
P=0.000 HS	14	7	طابق واحد	عدد الطوابق في الوحدة السكنية عند بداية السكن
	86	43	طابقين	
$\chi^2 = 17.000$ P=0.002 (HS)	28	14	10	عدد سنوات إشغال الوحدة السكنية
	8	4	15	
	38	19	20	
	18	9	25	
	8	4	30	
$\chi^2 = ٢٩.٥٢٠$ P=0.000 (HS)	2	1	150	مساحة البناء الكلية للوحدة السكنية عند بداية إنشائها
	2	1	180	
	32	16	200	
	12	6	250	
	6	3	280	
	24	12	300	
	22	11	350	
P=0.120 NS	38	19	كلا	تحويل الوحدة
	62	31	نعم	
$\chi^2 = 10.840$ P=0.004 (HS)	52	26	أسرة واحدة	حجم الأسرة التي شغلت الوحدة السكنية عند إنشائها
	34	17	أسرتان	
	14	7	ثلاث أسر	

HS: عالي المعنوية عند مستوى أقل من ٠.٠٠٠٠١ NS: غير معنوي عند مستوى أكبر من 0.05
تم استخدام اختبار (Chi-Square for one sample) اللامعطي.

بناء على الجدول رقم (١) يتضح وجود فروق معنوية عالية ما بين مستويات توزيع المتغيرات عموماً لمعلومات الساكنين ووحداتهم السكنية عند قياسها بدلالة اصغر من مستوى ($p>0.01$) وفروق غير معنوية للبعض الاخر عندى مستوى أكبر من مستوى ($p>0.05$) حيث بين مؤشر المستوى التعليمي لرب الاسرة الى التكرارات للمبحوثين من فئة التعليم (المتوسطة والاعدادية) بنسبة (٣٦ و ٢٦) على الفئات الاخرى ، وارتفاع تكرارات المبحوثين من فئة ملكية الوحدة السكنية ذوي (الملكية الخاصة) بنسبة (٥٤) على الفئات الاخرى من ذوي فئة (الايجار) في حين سجلت التكرارات لنفس المبحوثين فيما يتعلق بمؤشر نسبة التحوير بالوحدة السكنية بـ (٥٠%) بنسبة (٤٠) للتفوق على نسبة المبحوثين الذين كانت استجابتهم (لايوجد) بنسبة(٣٨) وبعملية حسابية بسيطة عبر جمع لمقدار تكرارات المبحوثين في حقل نسبة التحوير ومقدار ذلك التحوير للمبحوثين لنسبة الـ(٤٠%) و(٥٠%) ليصبح مقدار تلك التكرارات (٣١) من اصل عينة البحث حيث نلاحظ استجابة المبحوثين بخصوص مؤشر حجم الاسرة التي شغلت الوحدة السكنية تحت حقلي (أسرتان و ثلاث اسر) قد اشرت تكرارات باستجابات مقدرة بـ(١٧ و ٧) من اسجابات عينة البحث على خلاف استجابتهم بشأن حقل (الاسرة الواحدة) والتي سجلت (٢٦) من التكرارات.

وبعملية حسابية بسيطة لمقدار التكرارات الخاصة باستجابة المبحوثين من عينة البحث والدراسة يظهر الاثر الدال لبعض الاستجابات لعوامل تجزئة الوحدات السكنية مقارنة بالاثر الغير دال للاستجابات الاخرى والتي تم الحصول عليها من عينة الدراسة.

المقارنة المعنوية	الوقت الحاضر		عند السكن		الاستجابة	درجة الرضا والرغبة لدى الساكنين
	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار		
Z=-2.473 P=0.013 S	14	7	30	15	جيدة	شكل الوحدة السكنية
	48	24	46	23	متوسط	
	38	19	24	12	سيء	
Z=-1.292 P=0.196 NS	50	25	66	33	جيدة	مساحة الفضاء
	42	21	22	11	متوسط	
	8	4	12	6	سيء	
Z=-0.404 P=0.696 NS	8	4	22	11	جيدة	مقدار الخصوصية
	90	45	66	33	متوسط	
	2	1	12	6	سيء	
Z=-1.604 P=0.109 NS	12	6	22	11	جيدة	مساحة حركة الأفراد
	86	43	78	39	متوسط	
	2	1	0	0	سيء	
Z=-4.949 P=0.000 HS	18	9	66	33	جيدة	الازدحام عند السكن
	34	17	34	17	متوسط	
	48	24	0	0	سيء	
Z=-4.542	30	15	86	43	جيدة	مناسبة الوحدة السكنية

P=0.000 HS	70	35	14	7	متوسط
	0.00	0	0.00	0	سيء

HS: عالي المعنوية عند مستوى أقل من 0.001، S: معنوي عند مستوى أقل من 0.05، NS: غير معنوي عند مستوى أكبر من 0.05
تم استخدام اختبار (Wilcoxon Signed Ranks) اللامعلمي.

بناء على الجدول رقم (٢) يتضح وجود فروق معنوية عالية ما بين مستويات توزيع المتغيرات عموماً عند قياسها بدلالة اصغر من مستوى ($p > 0.01$) وفروق معنوية عند مستوى أقل من ($p > 0.05$) فضلاً عن الفروق الغير معنوية عند مستويات أكبر من مستوى ($p > 0.05$) لمؤشرات محور درجة الرضا والرغبة لدى الساكنين للمبوحثين من عينة الدراسة حيث سجلت التكرارات لاستجابة الموحثين بخصوص ما بين درجة الرضا والرغبة لدى الساكنين ما بين الفترة الزمنية ومقدار نفس درجة الرضا بالوقت الحاضر ضمن فقرات (شكل الوحدة السكنية) بـ(٢٣) من التكرارات مقارنة بالوقت الحاضر بـ(٢٤) وهذا يدل على تمسك الساكنين بالشكل الحضري للوحدات السكنية العائدة لهم عند نشأتها او تكون لديهم نزعة الخوف من التغيير الحضري الذي اجتاحت البنية الحضرية لمدينة بغداد، في حين اشارت في نسب تكرارات استجابة المبحوثين من عينة الدراسة بالنسبة لفقرة (مساحة الفضاء) (٣٣) عند نشاءت الوحدة السكنية و(٢٥) في الوقت الحاضر وهذا ما يدعم صحة فرضية البحث من حيث ان عوامل تجزئة الوحدة السكنية يؤثر على الجوانب البيئية الحضرية كون مساحة الفضاء في الاغلب يتم استغلالها في المستقبل كمساحات لسكن جديد في الاسر ذات الاعداد الكبيرة. اما بخصوص استجابة المبحوثين اتجاه فقرتي (مقدار الخصوصية) و(مساحة حركة الأفراد) والتي ظهرت فيها استجابة عينة الحث لقيم متوسطة ما بين بداية السكن في بداية نشاءت الوحدة السكنية وما بين الوقت الحاضر فان هذا يدل على وجود متغيرات داخل هذه الاسر تعمل على تقبل وضعهم الحالي اذا ما تمت المقارنة ما بين وضعهم هذا ووضع مناطق سكنية تمتاز وحداتها السكنية بمساحات صغيرة جداً، لكن هذا التوجه لدى عينة الدراسة يتغير ضمن استجاباتهم وتكرارات الك الاستجابات فيما يتعلق بفقرتي (الازدحام عند السكن) و(مناسبة الوحدة السكنية) حيث سجلت تكرارات الاستجابة الخاصة بهما فروق معنوية عالية ما بين مستوياتها عند بداية السكن بالوحدة السكنية اذا ما قورنت بالوقت.

المقارنة المعنوية	الوقت الحاضر		عند السكن		الاستجابة	الخدمات الاجتماعية والبيئية والاقتصادية توفر أسواق
	النسبة	التكرار	النسبة	التكرار		
Z=-3.272 P=0.001 HS	52	26	86	43	جيدة	توفر نوادي عند السكن
	48	24	14	7	متوسط	
	0.00	0	0.00	0	سيء	
Z=-4.707 P=0.000 HS	14	7	62	31	جيدة	مستوى الخدمات
	86	43	38	19	متوسط	
	0.00	0	0.00	0	سيء	
Z=-3.157 P=0.002 HS	18	9	50	25	جيدة	
	80	40	50	25	متوسط	
	2	1	0.00	0	سيء	

Z=-3.000 P=0.003 HS	38	19	68	34	جيدة	مستوى الخدمات التعليمية
	62	31	32	16	متوسط	
	0.00	0	0.00	0	سيء	
Z=-3.962 P=0.000 HS	22	11	60	30	جيدة	مستوى الخدمات الأمنية
	78	39	40	20	متوسط	
	0.00	0	0.00	0	سيء	
Z=-0.535 P=0.593 NS	24	12	20	10	جيدة	مشاريع صرف صحي
	76	38	80	40	متوسط	
	0.00	0	0.00	0	سيء	

HS: عالي المعنوية عند مستوى أقل من ٠.٠٠١، **S:** معنوي عند مستوى أقل من 0.05، **NS:** غير معنوي عند مستوى أكبر من 0.05 تم استخدام اختبار (Wilcoxon Signed Ranks) اللامعلمي، واختبار ذات الحدين (Binomial test). جدول رقم (٣) يبين على وجود فروقات معنوية عالية عند قياسها عند مستويات استجابة المبحوثين عند مستوى أقل من ٠.٠١ فيما يتعلق بالفقرات (توفر أسواق) و(توفر نوادي عند السكن) و(مستوى الخدمات) و(مستوى الخدمات التعليمية) و(مستوى الخدمات التعليمية) ، باستثناء فقرة(مشاريع صرف صحي) التي اظهرت مستوى غير معنوي عند مستوى أكبر من(0.05) وهذا يدل على ما تضمنته الاستبانة من اسئلة موضوعية وعلمية عملت على اظهار عوامل التجزئة للوحدات السكنية على البيئة الحضرية حتى وان كان ذلك الانشطاريقوع داخل الوحدة السكنية وغير ظاهر للعيان او مخفي نتيجة خشية عينة الدراسة من التبعات الادارية والقانونية والمالية التي قد يتعرض لها صاحب الوحدة السكنية من قبل الوحدات الادارية والتنظيمية المتمثلة بدائرة البلدية او دائرة الماء والكهرباء الخ.....

المقارنة المعنوية	النسبة	التكرار	الاستجابة	رأي الساكنين بوحداتهم السكنية
P=0.000 HS	16	8	نعم	هل تحقق المحلة السكنية فرص للتفاعل الاجتماعي
	84	42	كلا	
P=0.000 HS	12	6	نعم	هل لديك مساهمات تطوعية أسهمت في تطوير المجتمع
	88	44	كلا	

HS: عالي المعنوية عند مستوى أقل من ٠.٠٠١، تم استخدام اختبار ذات الحدين (Binomial test) اللامعلمي. الجدول رقم (٤) يوضح توزيع التكرارات للمبحوثين عينة الدراسة ونسبة الاستجابة لمحور رأي الساكنين بوحداتهم السكنية حيث اظهرت تلك التكرارات معنوية الارتباط وبدلالة اصغر من مستوى ($p > 0.00$) ولمؤشري (هل تحقق المحلة السكنية فرص للتفاعل الاجتماعي) و(هل لديك مساهمات تطوعية أسهمت في تطوير المجتمع) حيث جاءت استجابة عينة البحث للمؤشرين انفا الذكر تحت حقل(كلا) لتسلط الضوء على الفجوة ما بين طموح سكان الوحدات السكنية ضمن منطقة الدراسة اعلاه من جهة في الاحتفاظ بالمكاسب الخدمية والاجتماعية المتوفرة لديهم حالياً، والى المؤثرات البيئية الحضرية لتلك الوحدات السكنية التي اثرت عوامل التجزئة او الانشطار فيها على نمط العلاقات الاجتماعية التي تمثل حلقة اورباط بين الفرد والجماعات مثل روابط(الدراسة، النوادي الرياضية والاجتماعية، وعلاقات الجوار في المجمعات السكنية الخ.....) والتي تعد احدى اوجه البيئة الحضرية

لسكان المدن. وعليه ولضيق مجالات البحث في تناول الموضوع بشكل شامل لموضوع (عوامل تجزئة الوحدات السكنية واثرها على جوانب البيئة الحضرية) بالامكان اعتماد نتائج هذا البحث لتكون دليل عمل لرسالة ماجستير او اطروحة دكتوراه.

الاستنتاجات:

١. تعد ظاهرة الانشطار في الوحدات السكنية من الظواهر العمرانية نتيجة مجموعة من الاسباب ابرزها مشكلة ازمة السكن التي ظهرت في الاونة الاخيرة في المدن الحضرية.
٢. يلعب العامل الاقتصادي دوراً كبيراً ومهماً في في انشطار الوحدات السكنية المتمثلة في إضافة البناء للوحدة السكنية، اذ يقوم مالك الدار بتجزئتها وبنائها واستثمارها خاصة ذات المواقع التجارية واستغلالها كمحال تجارية او فنادق هذا ناتج عن الصراع القائم ما بين الخدمات الاقتصادية و السكنية.
٣. رغبة العديد من العوائل التي تمتلك وحدات سكنية كبيرة في كثيراً من الاحيان على ابقاء ابنائهم من المتزوجين بالسكن معهم في نفس الوحدات السكنية (عدم رغبة هؤلاء العوائل بانتقال ابنائهم الى مناطق اخرى للسكن) بسبب عدم وجود مساحات من الاراضي ضمن مناطقهم لبناء المنازل الجديدة وان وجدت فانها تكون مرتفعة الاسعار اوبسبب محدودية المدخولات الماليه لابنائهم او بسبب الظروف الامنية الغير مستقرة التي مر بها العراق ، عبر تقسيم الوحدات الكبيرة الى وحدات سكنية صغيرة تمتاز بالاستقلالية .
٤. تلعب الاجراءات الادارية والمالية والتي تقوم بها الدوائر البلدية وفقاً لصلاحياتها ومهام عملها القانوني في دفع الكثير من العوائل الى تجزئة وحداتها السكنية الكبيرة بشكل غير معلن (انشطار داخلي للوحدة السكنية لاكثر من وحدة سكنية مع البقاء على المظهر الخارجي للوحدة السكنية يوحي بانها وحدة سكنية واحدة) والتي تعرف بالعامية بالقيصريات)) بغية التخلص من الامور الضريبية ورسوم البناء فضلاً عن التكاليف المالية للحصول على اجازة البناء الخاص بكل وحدة سكنية صغيرة لغرض استغلالها لامور اقتصادية تتمثل بالايجار كسكن او كعيادات طبية خاصة، او مخازن تجارية صغيرة).
٥. عدم وجود خطط ادارية وسياسية وتنفيذية الاسكانية طويلة الامد تعمل على مواكبة العجز الحاصل في الوحدات السكنية نتيجة الزيادة السكانية المستمرة. ارتفاع أسعار الأراضي المخصصة للسكن وزيادة الطلب عليها أدى الى قيام السكان باستقطاع جزء من منزلهم لأغراض اما سكن احد الابناء بعد الزواج او للفائدة المادية.
٦. توسع ظاهرة انشطار الوحدات السكنية غير الرسمي يعني رفع الكثافات الاسكانية والسكانية والبنائية في المنطقة من خلال ارتفاع عدد القطع السكنية والوحدات السكنية المشيدة عليها.

٧. اغلب الوحدات السكنية المنشطرة كانت لأغراض السكن ومثلت نوعا من الحلول لمشكلة السكن وفائدة لأصحاب الوحدات السكنية المقسمة غير إنَّ زيادة هذه الظاهرة حولها الى مشكلة تعاني منها المدينة والسكان.

٨. زيادة عدد الوحدات السكنية معناه زيادة في عدد الاسر في المنطقة والذي بدوره يعني عدم كفاءة الخدمات المجتمعية (الصحية والتعليمية والترفيهية) والحاجة الى إنشاء خدمات جديدة.

التوصيات:

١. يوصي البحث في ايقاف عمليات اعادة فرز الاراضي في المناطق السكنية ذات الكثافة السكانية والبنائية عن الحد المقرر لطاقتها الخدمية والعمرانية المحددة ضمن التصميم الاساس للمدن بغية عدم خروج تلك المنتطق عن السيطرة الخدمية وتدهور بنيتها الاساسية التي تم انشاء هذه المناطق بموجبها بسبب عجز الوحدات الادارية البلدية عن تلبية احتياجاتها(الصحية والتعليمية والخدمية) وبالتالي جعلها مناطق غير صالحة للسكن.

٢. العمل على وضع رؤية آنية ومستقبلية للسياسات الحكومية الاسكانية قائمة على معرفة الحاجة الحالية والمستقبلية للمجتمع من الوحدات السكنية تأخذ بنظر الاعتبار الزيادة السكانية التي تظهر ضمن الاحصاء السكاني وعلى نسبة الولادات الامر الذي يعمل على مواجهه اي نقص في الوحدات السكنية والوقوف امام اي مضاربات تحدث في سوق السكن توجه الدولة الى وضع برامج وخطط وتبني مسؤولية انشاء وتطوير ادلة ومقاييس خاصة لتقويم مؤشرات السعادة لدى السكان وذلك من اجل ضمان مجتمعات متوازنة وحيوية و متماسكة.

٣. ضرورة توعية السكان بتطبيق القوانين والتعليمات اضافة الى متابعة الدوائر ذات العلاقة الى تطبيق الناس للقوانين ومحاسبة المخالفين.

٤. تفعيل دور الرقابة من قبل الدوائر التابعة لأمانة بغداد بمنع التجاوزات وبناء الوحدات السكنية المخالفة وفرض غرامات مالية في حين المخالفة.

المصادر:

١. (غنيم ،عثمان محمد) ٢٠٠١،تخطيط استخدام الارض الريفية والحضرية ،دار صفاء للنشر والتوزيع ،عمان
٢. (دريول ،حنان حسين) ٢٠١٩،تغيير استعمالات الارض عن التقييم الاساس لمدينة بغداد ،بحث منشور في مجلة كلية التربية الاساسية ،العدد ١٠٥،المجلد ٣٥.
٣. (ابو حسان،صالح احمد صالح) ٢٠٠٤،المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الارض في مدينة دورا ،رسالة ماجستير منشورة في التخطيط الحضري ،جامعة النجاح الوطنية ،نابلس فلسطين .
٤. (سليمانى ،جميلة ،٢٠١١)،دراسات في علم النفس الاجتماعي الفضائي ،دار هومة ،الجزائر .

٥. (لبرارة ،هالة ،٢٠٠٨) الاسرة والمسكن بالمدن الصحراوية ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،كلية العلوم الاجتماعية والاسلامية ،باتته ،الجزائر .
٦. (حسن ،اسماعيل ،٢٠٠٧) الولايات الحضرية في اللغة المقدسة عند ابن خلدون ،دار الفارابي ،لبنان .
٧. (محمد عطا ،١٩٨٩) المجمعات السكنية واطئة الارتفاع المؤشرات التصميمية لتوفير المرونة في نمط اسكان متعدد الاسر ،دراسة في مدينة بغداد ،رسالة ماجستير مقدمة الى كلية الهندسة المعمارية 'جامعة بغدا د.
٨. (الحمدان ،الهام يوسف ،١٩٩٩) الحاجة السكنية لمدينة بغداد ،اطروحة دكتوراه فلسفة ،جامعة بغداد ،مركز التخطيط الحضري والاقليمي .
٩. (ابو عياش ،عبد الاله ،١٩٨٥) الازمة العربية ،جامعة الكويت
١٠. (ناصر بشار ،١٩٩٧) المفاهيم الاجتماعية والاقتصادية للمشكلة السكنية ،رسالة ماجستير ،جامعة بغداد ،كلية الهندسة ،قسم الهندسة المعمارية .
١١. (نصير ،عبد الرزاق ،٢٠١١) دور السكن العمودي في تلبية الحاجة السكنية ، رسالة ماجستير مقدمة الى معهد التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا وهي جزء من نيل شهادة الماجستير في علوم التخطيط الحضري
١٢. (جبر عطية ،١٩٨٩) الوظيفة السكنية لمدينة الكوت ،رسالة ماجستير غير منشورة ،كلية الاداب ،جامعة بغداد
١٣. (سمير ،صبيح الميالي ،٢٠٠٥) ،الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء ،رسالة ماجستير ،كلية التربية ،ابن رشد ،جامعة بغداد .
14. Chapin. Stuart .1972, urban land using planning university Illinoisan York.
15. Haines, and other, Land Use Resource guide, 2005, Center for Land Use Education, University of Wisconsin-Stevens Point/Extension Wisconsin's Comprehensive Planning Law in Brief
16. Harahan, H,J(Supports, an alternative to mass housing ,USA ,1972.
17. Smith, Wallace, F ,(housing :the social and economic elements) university of California press ,Berkely ,loss angels ,London
18. United nation,2002 (the housing divide) habitat for humanity international, article in internet google co.
19. Lee, Koppelman " Planning Design Criteria " , New York ,1980 ,p 76.
20. Timms Dunoon ,1977, (the urban mosaic) Cambridge university
21. Cooly, C. " Social Organization" New York 1975 , p 23

أستمارة أستبيان

عوامل تجزئة الوحدات السكنية واثرها على جوانب البيئة الحضرية

دراسة تحليلية لمدينة بغداد(منطقة الزعفرانية نموذجاً)-(محلة ٩٥٦))

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.....

في إطار اعداد بحث علمي اكايمي في مجال التخطيط العمراني للمدن يشرفني أن أضع بين أيديكم هذه الاستمارة بهدف مشاركتكم في هذه الدراسة من أجل الاجابة على الاسئلة المطروحة فيها بوضع علامة (x) أمام المكان المناسب، ونعدكم أن تحظ معلوماتكم بالسرية التامة وأن تستخدم في إطار البحث العلمي حصراً . نشكركم مسبقاً على تعاونكم ومساهمتم في هذا العمل.

اولاً. معلومات الساكنين:

١. ما هو المستوى التعليمي لرب الاسرة

يقرا ويكتب ابتدائي متوسطة اعدادي جامعي دراسة عليا

٢. عدد افراد الاسرة ضمن الفئة العمري

٧٥-٥٥

٥٥-٣٥

٣٥-١٥

اكتر من ٧٥

٣. ملكية الوحدة السكنية

اخرى

ايجار

ملك صرف

٤. عدد الطوابق في الوحدة السكنية عند بداية السكن

٥. عدد الطوابق في الوحدة السكنية في الوقت الحاضر

٦. عدد سنوات اشغال الوحدة السكنية

٧. مساحة البناء الكلية للوحدة السكنية عند بداية انشاءها

٨. مساحة البناء الكلية للوحدة السكنية حالياً

٩. هل يوجد تحويل في الوحدة السكنية ومقدار التحويل
 نعم كلا %

١٠. حجم الاسرة التي شغلت الوحدة السكنية عند انشاءها
 أ- أسرة واحدة
 ب- أسرتان
 ج- ثلاثة أسر
 د- أربعة أسر
 هـ- خمسة أسر
 و- أكثر من ٥ (يذكر)

ثانياً . مقدار مدى تحقيق الوحدات السكنية لرغبات ساكنيها ودرجة رضاهم من ناحية:

١. شكل الوحدة السكنية
 عند بداية السكن جيد متوسط سيء
 في الوقت الحاضر جيد متوسط سيء

٢. مساحة الفضاء والحديقة ان وجدت :
 عند بداية السكن متوسط سيء
 في الوقت الحاضر متوسط سيء

٣. مقدار الخصوصية والشرفية لساكني الوحدات السكنية:
 عند بداية السكن جيد متوسط سيء
 في الوقت الحاضر جيد متوسط سيء

٤. مساحة حركة الافراد ضمن الوحدة السكنية :
 عند بداية السكن جيد متوسط سيء
 في الوقت الحاضر جيد متوسط سيء

٥. الازدحام وقلة الضوضاء:
 عند بداية السكن جيد متوسط سيء
 في الوقت الحاضر جيد متوسط سيء

٦. هل الوحدة السكنية يناسب حجم الاسرة:
 عند بداية السكن نعم كلا
 في الوقت الحاضر نعم كلا

ثالثاً. خدمات الاجتماعية والبيئية والاقتصادية:

١. هل توجد اسواق تجارية عامة تلبي حاجات الساكنين:
عند بداية السكن نعم كلا
في الوقت الحاضر نعم كلا
٢. هل توجد نوادي اجتماعية او ترفيهية:
عند بداية السكن نعم كلا
في الوقت الحاضر نعم كلا
٣. مستوى الخدمات البلدية من اجل معرفة مقدار تغطية تلك الخدمات لانشطار الوحدات السكنية:
عند بداية السكن جيد سيء
في الوقت الحاضر جيد سيء
٤. مستوى الخدمات التعليمية من اجل معرفة مقدار تغطية تلك الخدمات لانشطار الوحدات السكنية:
عند بداية السكن جيد سيء
في الوقت الحاضر جيد سيء
٥. مستوى الخدمات التعليمية من اجل معرفة مقدار تغطية تلك الخدمات لانشطار الوحدات السكنية:
عند بداية السكن جيد سيء
في الوقت الحاضر جيد سيء
٦. مستوى الخدمات الامنية من اجل معرفة مقدار تغطية تلك الخدمات لانشطار الوحدات السكنية:
عند بداية السكن جيد سيء
في الوقت الحاضر جيد سيء
٧. هل توجد مشاريع صرف صحي ضمن الوحدات السكنية:
 نعم كلا
٨. مستوى الخدمات الطرق والمرور من اجل معرفة مقدار تغطية تلك الخدمات لانشطار الوحدات السكنية:
عند بداية السكن جيد سيء
في الوقت الحاضر نعم سيء
٩. هل تحقق المحلة السكنية فرص الالتقاء والتفاعل الاجتماعي بين ساكنيها.
 نعم كلا
١٠. هل لديك مساهمات تطوعية سواء كانت بمفردك ام جماعية اسهمت في تطوير بيئة المجتمع.
 نعم كلا

ملاحظة: بالامكان ذكر اي مقترحات تراها مناسبة تسهم في تطوير نوعية الحياة في منطقتك، او ذكر الاشياء الواجب توفرها فيها لتحسين اوضاعها.

