Journal of

STEPS

for Humanities and Social Sciences

Volume 1 | Issue 1

Article 6

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

Sabeeh Farhan
Wasit University, Iraq

Shakir Alzamly
Wasit University, Iraq

Ayat Allaami
Wasit University, Iraq, Aylul_2021@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://www.steps-journal.com/jshss>

Part of the [Arts and Humanities Commons](#)

Recommended Citation

Farhan, Sabeeh; Alzamly, Shakir; and Allaami, Ayat (2022) "The effect of the phenomenon of housing transition and housing fragmentation on the housing need for the cities of Al Hayy and Al Azizia," *Journal of STEPS for Humanities and Social Sciences*: Vol. 1 : Iss. 1 , Article 6.

Available at: <https://doi.org/10.55384/2790-4237.1007>

This Original Study is brought to you for free and open access by Journal of STEPS for Humanities and Social Sciences (STEPS). It has been accepted for inclusion in Journal of STEPS for Humanities and Social Sciences by an authorized editor of Journal of STEPS for Humanities and Social Sciences (STEPS).

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

آيات حاكم وحيد اللامي* شاكِر مسير لفته الزاملي صبيح لفته فرحان الزبيدي

المستخلص

رافقت مشكلة السكن ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية الى اجزاء 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 ليمكن سكان المدينة بناء دورهم مما يخلصهم من ارتفاع معدلات الاجارات، كذلك تفعيل دور الرقابة على معدلات اجارات واسعار العقارات المبالغ فيها.

كلمات مفتاحية: : الانتقال السكني، تجزئة المساكن، الحي والعزيرية.

* طالبة دراسات عليا، كلية التربية للعلوم الانسانية، جامعة واسط، العراق.

Aylul_2021@gmail.com

The status of Arab urban centers in the geographical heritage

***Ayat Allaami**, *College of Education for Human Sciences, Wasit University, Iraq.*

Sabeeh Farhan, *College of Education for Human Sciences, Wasit University, Iraq.*

Shakir Alzamly, *College of Education for Human Sciences, Wasit University, Iraq.*

Abstract

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.

Keywords: housing transition, housing fragmentation, Al Hayy and Al Azizia.

يعد موضوع إثر الانتقال السكاني وتجزئة المساكن على الحاجة السكنية أحد عوامل التغير الرئيسية في البنية الاقتصادية والاجتماعية والمكانية للمناطق الحضرية على المستويين الفردي والجماعي [1]، ويقصد به تغيير المسكن أو مقر الإقامة داخل الحدود الإدارية للمدينة (أي بين أحيائها السكنية)، ويعطي الموضوع صورة واضحة عن التغيرات الحاصلة في الأحياء السكنية ومدى الحركة السكانية فيها والضغط التي تتعرض لها الأسر الساكنة في المدينة [2]. تمثلت مشكلة الدراسة بالأسئلة الآتية: ما هي الأسباب الرئيسية للانتقال السكاني التي تشجع السكان على الانتقال من أحيائهم السكنية واستقرارهم في أحياء سكنية أخرى؟ وأي الأحياء السكنية يفضلون الانتقال إليها مستقبلاً؟ هل تشهد مدينتي الحي والعزبية تجزئة للوحدات السكنية؟ ما هي الأسباب الكامنة وراء هذه التجزئة؟ يمكن صياغة فرضية الدراسة على النحو الآتي: أن أسباب الانتقال السكاني قد تكون أسباباً اجتماعية، اقتصادية وأسباباً أخرى، وأسباب تتعلق بالحي السكاني، إذ تختلف هذه الأسباب داخل مدينتي الحي والعزبية حسب أحيائها السكنية. يفضل السكان غالباً الانتقال إلى الأحياء السكنية الحديثة والتي تتوفر فيها الخدمات، وجيدة المستوى الاقتصادي والاجتماعي. وتشهد مدينتي الحي والعزبية تجزئة للوحدات السكنية وتوجد عدة أسباب تقف وراء هذه التجزئة منها اجتماعية واقتصادية. تهدف الدراسة إلى تحليل واقع الحراك السكاني وتباينه المكاني في مدينتي الحي والعزبية بحسب أحيائها السكنية، من خلال التعرف على عوامل الانتقال السكاني، دراسة ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية والأسباب المتعلقة بظاهرة التجزئة منها اجتماعية واقتصادية .

الموقع: تقع مدينة الحي بين خطي طول (45,43 - 46,18) شرقاً، وبين دائرتي عرض (31,56 - 32,25) شمالاً، أما من الناحية الجغرافية يقع القضاء في وسط العراق ضمن محافظة واسط، وإلى الجنوب من مدينة الكوت بحوالي 50 كم [3]، يحد المدينة من الشمال الكوت في واسط ومن الجنوب والجنوب الغربي محافظة ذي قار التي تبعد عنها بمسافة 30 كم، ومحافظة القادسية، أما من الغرب تحدها النعمانية ومن جهة الشرق والشمال الشرقي ناحية واسط [4]. تقع مدينة العزبية وهي إحدى مدن محافظة واسط جنوب شرق مدينة بغداد وتبعد عنها مسافة 85 كم وعن مدينة الكوت 90 كم شمالاً [5]، تقع بمحاذاة الضفة اليسرى لنهر دجلة، تقع عند تقاطع خط عرض 32,50 شمالاً وخط طول 35,5 شرقاً، 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 [6]، تحيط بالمدينة مساحات أغلبها أراض زراعية وبساتين تكون بشكل كثيف على الجانب الآخر من نهر دجلة ومن تحديداً بين دائرتي عرض (32,39 - 33,12) شمالاً، وخطي طول (42,44 - 45,30) شرقاً [7].

خريطة 1. موقع مدينتي الحي والعزيزية بالنسبة لمحافظة واسط لعام 2020. المصدر: وزارة الموارد المائية الهئية العامة للمساحة، خريطة العراق الادارية، مقياس 1:1000000 لسنة 2010، مديرية بلديات واسط.

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 والطرق الملوثة (Farhan, 2019) [8]، 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 اخر [9].

تتكمّل 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، تغيير الحالة الاجتماعية، وتنبأين حركة الانتقال بين احياء المدينة [10]، 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 (34%) من مجموع اسر عينة الدراسة، احتل سبب تغيير الحالة الاجتماعية المرتبة الاولى بنسبة (32%) من عدد العوائل التي غيرت مسكنها، في حين جاءت عوامل القرب من السوق وتوفير الخدمات والحصول على تصميم افضل بالمرتبة الثانية بنسبة (23%)، اما عامل تغيير مستوى الدخل وتوسع حجم الاسرة فاحتل المرتبة الثالثة بنسبة (18%)، و(15%) لعامل بعد المسكن عن الازل وارتفاع مستوى الايجار يشغل المرتبة الرابعة، احتل مشكلات مع الجيران المرتبة الاخيرة بنسبة (12%)*.

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

جدول (1): اسباب تغير محل السكن في مدينتي الحي والعزبية لعام 2020، المصدر: استمارة الاستبيان، المحور الثالث الخاص بتغيير محل السكن، السؤال (1).

العزبية		الحي	
الاسباب	النسبة	الاسباب	النسبة
تغير الحالة الاجتماعية	32%	تغير الحالة الاجتماعية تغير مستوى الدخل	25%
القرب من السوق توفر الخدمات الحصول على تصميم افضل	23%	القرب من السوق الحصول على تصميم افضل	29%
تغير مستوى الدخل زيادة حجم الاسرة	18%	ارتفاع مستوى الاجار	21%
بعد المسكن عن الاهل ارتفاع مستوى الاجار	15%	بعد المسكن عن الاهل زيادة حجم الاسرة	14%
مشكلات مع الجيران	12%	توفر الخدمات مشكلات مع الجيران	11%

شكل (1): اسباب تغير محل السكن في مدينة العزبية لعام 2020، المصدر: جدول (1).

اختلفت الاسباب التي ادت الى انتقال الاسر من حي سكني الى اخر في مدينة الحي، ومن خلال الدراسة الميدانية وتوجد عدة اسباب دعت لتغير المسكن، شكلت ظاهرة الحراك السكني نسبة (28%) من مجموع اسر عينة الدراسة، وجاء عاملا القرب من السوق والحصول على تصميم افضل بالمرتبة الاولى بنسبة (29%) لكليهما، اما في المرتبة الثانية فجاء عامل تغير الحالة الاجتماعية وتغير مستوى الدخل بنسبة (25%)، واحتل عامل ارتفاع مستوى الاجار المرتبة الثالثة بنسبة (21%)، واحتل عامل القرب من الاهل والاصدقاء وتوسع حجم الاسرة المرتبة الرابعة بنسبة (14%)، واخيرا جاء عاملي توفر الخدمات ومشكلات مع الجيران في المرتبة الاخيرة بنسبة (11%).

ان انتقال الاسر 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 الازباك والفوضى نتيجة ممارسة عادات وتقاليد اعتادت عليها.

شكل 2. اسباب تغير محل السكن في مدينة حماة لعام 2020, المصدر: جدول (1).

رغبة الأسر في الانتقال السكني مستقبلاً في مدينتي حماة والعزبية

إن رغبة الأسر في الانتقال السكني مستقبلاً يتحدد بعدة عوامل وقد تتحقق الرغبة أو 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 (167) أسرة أي ما يعادل (44.6%) من مجموع الأسر في مدينة حماة، وفي مدينة العزبية بلغ عدد الأسر التي ترغب في الانتقال السكني مستقبلاً (154) أي ما يعادل (41.2%) من مجموع الأسر، يرجع سبب رغبة هؤلاء الأسر بالانتقال السكني مستقبلاً هي عدم القناعة بالسكن الحالي، وعدم القناعة بالخدمات الموجودة بالحي، وعدم القناعة في الحي وتدني الخصوصية، في حين بلغ عدد الأسر التي لا ترغب في الانتقال السكني مستقبلاً (207) بنسبة بلغت (55.3%) من مجموع الأسر في مدينة حماة، أما في مدينة العزبية بلغ عدد الأسر التي لا ترغب بالانتقال السكني مستقبلاً (220) أسرة وبنسبة بلغت (58.8%) من مجموع الأسر، يرجع ذلك لعدة أسباب تؤثر 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 الصحية 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 إن هذه العوامل تعمل على بقاء الأسرة في مقر أقامتها. نلاحظ تبايناً واضحاً في نسب اتجاهات الأسر الراغبة في الانتقال السكني مستقبلاً في مدينة حماة، فقد سجل حي (المعلمين الأولى) المرتبة الأولى من حيث رغبة الأسر في الانتقال إليه مستقبلاً، إذ بلغ عدد الأسر التي ترغب في الانتقال السكني مستقبلاً باتجاه حي المعلمين الأولى (42) أسرة شكلت نسبة (25.1%) من مجموع الأسر الراغبة في الانتقال السكني مستقبلاً في مدينة حماة، لكونه كامل الخدمات ومساحة الوحدات السكنية واسعة 600م² فضلاً عن أغلب سكانه من السادة المعلمين الأوائل، وتلاه بالمرتبة الثانية حي الزهراء فبلغ عدد الأسر الراغبة في الانتقال المستقبلي باتجاه حي الزهراء (29) أسرة بنسبة بلغت (17.4%)، واحتل المجمع السكني المرتبة الثالثة فبلغ عدد الأسر التي ترغب في الانتقال السكني مستقبلاً إلى المجمع السكني (15) أسرة بنسبة بلغت (8.9%)، واحتل حي الكرادة والعصري المرتبة الرابعة بلغت نسبة الأسر التي ترغب بالانتقال السكني مستقبلاً (12، 13%)، السبب في ذلك يرجع إلى كون هذه الأحياء السكنية حديثة النشأة، وتتصف أحيائها بالهدوء النسبي، أن أغلب الأسر الساكنة في هذه الأحياء السكنية هي ذات مستوى ثقافي جيد ومستوى معاشي مرتفع، تتوفر فيها الخدمات المجتمعية فضلاً عن أن أغلب المؤسسات الحكومية تقع ضمن هذه 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 (6) 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 الأولى المرتبة الأولى من حيث رغبة الأسر في الانتقال إليه مستقبلاً، إذ بلغ عدد الأسر التي ترغب في الانتقال السكني مستقبلاً باتجاه حي الجمعية الأولى والثانية (42) أسرة شكلت نسبة (27.2%) 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 (31) أسرة بنسبة بلغت (20.1%)، وشغل حي الموظفين المرتبة الثالثة فبلغ عدد الأسر التي ترغب في الانتقال السكني مستقبلاً إلى حي الموظفين (22) أسرة بنسبة بلغت (14.3%)، واحتل حي فدك (البستان) المرتبة الرابعة بلغت نسبة الأسر التي ترغب بالانتقال السكني مستقبلاً (10.4%)، وان السبب في رغبة السكان في الانتقال مستقبلاً لكون هذه الأحياء 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 (4) أحياء سكنية هي: (السراي والسعدونية، الجديدة، العسكري الأولى) فأنها لم تسجل فيها أية حالة بالنسبة لرغبة الأسر في الانتقال إليها في المستقبل.

جدول 2. اتجاهات الأسر الراغبة في الانتقال السكني مستقبلاً في مدينتي الحي والعزيزية. المصدر: استمارة الاستبيان، المحور الثامن التوجهات المستقبلية، السؤال 2.

مدينة العزيزية		مدينة الحي			
الأحياء السكنية الراغبة بالانتقال مستقبلاً		الأحياء السكنية الراغبة بالانتقال مستقبلاً		الأحياء السكنية	
العدد	%	العدد	%	العدد	ت
31	20.1	8	4.8	العسكري	1
4	2.6	11	6.6	سعيد بن جبير	2
0	0	0	0	السراي والعرب	3
6	4	0	0	حي الوحدة	4
7	4.5	13	7.8	العصري	5
42	27.2	6	3.6	الحرية الأولى	6
		5	3	الحرية الثانية	7
4	2.6	0	0	الغراف	8
5	3.2	42	25.1	المعلمين الأولى	9
1	0.6	4	2.4	المعلمين الثانية	10
16	10.4	0	0	الشهداء	11
0	0	29	17.4	الزهراء	12
1	0.6	3	1.8	الباقر	13
3	2	2	1.2	الصادق	14
2	1.3	1	0.6	الجوادين	15
4	2.6	0	0	حي الصناعي	16
0	0	1	0.6	الزهور	17
22	14.3	1	0.6	الربيع	18
6	4	0	0	دور الري	19
		4	2.4	حي الحسين	20
		12	7.2	الكرادة	21
		5	3	السلام	22
		2	1.2	الجميلية	23
		3	1.8	الزيتون	24

مدينة العزيزية		مدينة الحي			
الاحياء السكنية الراغبة بالانتقال مستقبلا		الاحياء السكنية الراغبة بالانتقال مستقبلا		الاحياء السكنية	
%	العدد	%	العدد		ت
		8.9	15	المجمع السكني	25
100	154	100	167	المجموع الكلي

شكل (3): اتجاهات الأسر الراغبة في الانتقال السكني مستقبلاً في مدينة الحي. المصدر: جدول (2).

شكل 4: اتجاهات الأسر الراغبة في الانتقال السكني مستقبلاً في مدينة العزيزية. المصدر: جدول (2).

الهجرة الى المدينة

يقصد بالهجرة الانتقال المكاني والجغرافي بهدف تغيير مكان الإقامة الدائم من منطقة لأخرى وترتبط الهجرة بعوامل الطرد والجذب من المنطقة المغادر منها للمنطقة المقصودة (علي عبد الأمير علي، 2011، ص302) [11] 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 آخر، فقد يكون احد اسباب الهجرة اقتصادي للبحث عن عمل [12]، اذ اظهرت الدراسة الميدانية بأن عدد الأسر.

جدول (3): الاسر المهاجرة الى مدينتي الحي والعزبية. المصدر: استمارة استبيان، المحور الرابع الخاص بتغيير محل السكن، السؤال الثاني.

الاسر المدينة	محافظة واسط	%	محافظات اخرى	%	المجموع	%
الحي	33	45.8	39	54.2	72	100
العزبية	38	46	45	54	83	100

شكل(5): الاسر المهاجرة الى مدينتي الحي والعزبية. المصدر: جدول (3).

المهاجرة الى مدينة الحي بلغت (72) أسرة شكلت نسبة (19%) من مجموع الأسر المستجوبة ميدانياً، منها (33) أسرة مهاجرة من اقصية ونواحي محافظة واسط شكلت نسبة (45.8%) من مجموع الأسر المهاجرة، و(39) أسرة مهاجرة من محافظات اخرى شكلت نسبة (54.2%) من مجموع الأسر المهاجرة. اما في مدينة العزبية بلغ عدد الاسر المهاجرة (83) اسرة بنسبة (22%) من مجموع الاسر، وشكلت نسبة الاسر المهاجرة من محافظات اخرى (54%) وبعدد (45) اسرة من مجموع الاسر المهاجرة، بينما بلغت نسبة الاسر المهاجرة من اقصية ونواحي محافظة واسط (46%) وبعدد (38) اسرة من مجموع الاسر المهاجرة.

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، 2018، ص55) او هي اقتطاع جزء من الوحدة السكنية وتقسيمها الى جزئين او اكثر لسد العجز السكني في المدينة [13]، 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 [14] 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، وتعتمد 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 (11%) من عينة المساكن الممسوحة في مدينة الحي، بلغت نسبة المساكن المجزئة لأسباب اقتصادية (31%)، وجاءت المساكن المجزئة لأسباب اجتماعية بنسبة (69%) من مجموع المساكن المجزئة* وفي مدينة العزيزية بلغت الوحدات المجزئة (9%) من عينة المساكن الممسوحة، جاءت نسبة المساكن المجزئة لأسباب اجتماعية (67%) من مجموع المساكن المجزئة، وبلغت نسبة المساكن المجزئة لأسباب اقتصادية (33%) من مجموع المساكن المجزئة، من سلبات تجزئة المساكن زيادة التلوث البيئي والوضائى نتيجة ارتفاع اعداد سكان الحي وتراحم الابنية، تشوه وجه المدينة الحضري.

تبين من خلال الدراسة الميدانية ان رغبة الاسر بالانشطار في مدينة الحي بلغت (85) اسرة وبنسبة (22.7%) من مجموع عينة الدراسة، وشكلت نسبة الاسر التي ترغب بتجزئة الوحدة السكنية في مدينة العزيزية (19%) وبعدها (72) اسرة من مجموع الاسر، وتقف جملة 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 لزوج احدها افراد الاسرة.

تحويل الوحدات السكنية

تعني التغيرات التي تحدث على بنية الوحدة السكنية الخارجية والداخلية وتجري عملية التحويل لعدة اسباب ابرزها زيادة اعداد افراد الاسرة اذ تجري عمليات التحويل كإضافة غرفة او ارضيات او اجزاء اخرى تكون اكث ملائمة لساكنيها ولمستواهم الاجتماعي والاقتصادي [15] (رعد عبد الحسين الغريباوي، 2002، ص94) او يكون التحويل لغرض استثماري (الإيجار) كاستغلال الطابق العلوي من المنزل لجعله مشتمل او الحديقة للبناء او الاضافة، وكلما ارتفع المستوى الاجتماعي والاقتصادي للسكان تزداد عملية التحويل لإضفاء صورة جمالية للمنزل، كذلك يتطلب المنزل اجراء عمليات الصيانة والتحويل بصورة مستمرة لعدد من الدور السكنية [16] (Jasim, 2018)، بسبب تأثير عوامل المناخ كالرطوبة والأمطار على بنية المسكن، فضلا عن رداءة نوعية المواد المستخدمة في البناء وعمرها الزمني وما تخلفه من اثار سلبية على الوحدات السكنية، وتشمل اعمال التحويل الخارجية في الواجهة، السياج، انشاء اعمدة خرسانية، زيادة حجم النوافذ وتغيير الابواب وتغليف الجدران، وغيرها من التحويلات التي تغير من تصميم المسكن (جبر عطية جودة، 1989، ص165) [17]. يبلغ عدد الوحدات السكنية المحورة في مدينة الحي (123) وحدة سكنية بنسبة (32.9%) من مجموع المساكن الممسوحة، اما البيوت التي لم يجري عليها اصحابها اي تحويل بلغ عددها (251) بنسبة (67.7%) من مجموع البيوت التي تم مسحها ميدانيا، وفي مدينة العزيزية بلغ عدد البيوت المحورة (134) بيوتا بنسبة (35.8%) من مجموع البيوت التي تم مسحها ميدانيا، اما البيوت التي لم يجري عليها اصحابها اي تحويل بلغ عددها (240) شكلت نسبة (64.2%) من مجموع البيوت التي تم مسحها ميدانيا.

توجد اسباب عديدة تهدف الى اجراء عملية التحويل لتحقيق الكفاية الوظيفية للمسكن، وذلك بزيادة عدد الغرف لاستيعاب عدد افراد الاسرة، كما يحسن اصحاب هذه البيوت الى تحسين وضعهم الاقتصادي

باستثمار البيوت ذات المواقع التجارية وتحويل جزء منها كمحلات تجارية أو مخازن لزيادة دخل الأسرة. تتعرض الوحدة السكنية إلى عمليات تحويل، وإن أسباب التغير لكون الوحدة السكنية قديمة، أو زيادة عدد أفراد الأسرة لذلك يضطر ساكنوا المنزل من اللجوء إلى التحويل، قد يكون داخلياً أو خارجياً قد يكون جزئياً أو شاملاً، وبعده درجات منها بسيط والآخر يبلغ درجة كبيرة إلى الحد الذي يؤدي إلى تغير في طبيعة الوحدة السكنية (لقاء كريم خضير حسون، 2005، ص 247) أجريت في منطقة الدراسة العديد من التحويلات للوحدات السكنية، ومن خلال الدراسة الميدانية نلاحظ أن عدد كبير من الوحدات السكنية أجريت فيها إضافات وتحويلات داخلية أو خارجية كإضافة غرفة أو مطبخ أو حمام أو غيرها، جدول (52) من الدراسة الميدانية نستنتج ما يأتي :

- تعرضت أغلب الوحدات السكنية القديمة في مدينة الحي إلى إضافات أو تحويلات إذ بلغ مجموع تكراراتها (269) وحدة بنسبة (71%) من مجموع الوحدات السكنية، وفي مدينة العزيزية بلغت التحويلات في الوحدات السكنية (257) وحدة سكنية وشكلت نسبة (68.7%).

جدول (4): عدد الوحدات السكنية المحورة في مدينتي الحي والعزيزية. المصدر: الدراسة الميدانية، استمارة الاستبيان، المحور الرابع، السؤال (5).

مدينة العزيزية				مدينة الحي			
حجم العينة	تحويل خارجي	تحويل داخلي	غير محورة	حجم العينة	تحويل خارجي	تحويل داخلي	غير محورة
374	81	176	117	374	84	185	105
100	21.6	47.1	31.3	100	22.5	49.4	28.1

- تشمل التحويلات التي أجريت في داخل الوحدات السكنية بناء غرفة جديدة في الطابق العلوي وذلك لاستيعاب الزيادة العددية لأفراد الأسرة، أو بناء حمام بلغت نسبة الوحدات التي أجريت في داخلها فقط تحويلات في مدينة الحي (49.4%) من حجم الوحدات السكنية، و (47.1%) في مدينة العزيزية.
- أجريت على بعض المنازل تحويلات لواجهتها وفي داخلها شكلت نسبة (22.5%) من مجموع الوحدات السكنية في مدينة الحي، في حين بلغت نسبة الوحدات المحورة في مدينة العزيزية (21.6%) من مجموع العينة.
- بلغت نسبة عدد الوحدات التي لم تجري أي إضافة أو تحويل في وحداتها السكنية (28.1%) في الحي، و (31.3%) في العزيزية.

شكل 6: نسبة عدد الوحدات المحورة في مدينة العزيزية. المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (4).

شكل 7: نسبة عدد الوحدات المحورة في مدينة الحي. المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (4).

الاستنتاجات

ظهر في هذا البحث العديد من النتائج اتضح من خلالها:

1. للعوامل الاجتماعية دور مهم في عملية الحراك السكاني بسبب الزواج وتغير حجم الأسرة.
2. ان نسبة العوائل التي غيرت سكنها وانتقلت الى مناطق اخرى من المدينة (34%) من مجموع اسر عينة الدراسة في مدينة العزيزية.
3. احتل سبب تغير الحالة الاجتماعية المرتبة الاولى بنسبة (32%) من عدد العوائل التي غيرت مسكنها. واحتلت مشكلات مع الجيران المرتبة الاخيرة بنسبة (12%) في مدينة العزيزية.
4. شكلت ظاهرة الحراك السكاني نسبة (28%) من مجموع اسر عينة الدراسة في مدينة الحي.
5. ان الوحدات المجزئة بلغت (11%) من عينة المساكن الممسوحة في مدينة الحي، بلغت نسبة المساكن المجزئة لأسباب اقتصادية (31%)، وجاءت المساكن المجزئة لأسباب اجتماعية بنسبة (69%) من مجموع المساكن المجزئة.
6. وفي مدينة العزيزية بلغت الوحدات المجزئة (9%) من عينة المساكن الممسوحة، جاءت نسبة المساكن المجزئة لأسباب اجتماعية (67%) من مجموع المساكن المجزئة، وبلغت نسبة المساكن المجزئة لأسباب اقتصادية (33%) من مجموع المساكن المجزئة.

المقترحات

1. 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.
2. تقديم دراسة شاملة عن واقع الاحياء السكنية القديمة وتطويرها والاهتمام بها وتحسين الخدمات ووضع برامج تسهم في تغيير واقعها السكاني الذي يفتقر إلى الكثير من الشروط الصحية .
3. توفير قطع الأراضي السكنية وتوزيعها على المواطنين، التي تساهم بها بلدية مدينتي الحي والعزيزية وجمعيات الإسكان بدور أساسي في ظاهرة الانتقال السكاني

1. H. S. Farhan, T. Mutas, "Digital Era Influence on Neighbourhood Planning," I O P Conf. Sci. Mater., 2021, doi: 10.1088/1757-899X/1058/1/012042.
2. S. L. Farhan, V. S. Akef, and Z. Nasar, "Revitalizing the historical center of Al-Najaf city in Iraq: learning from the British conservation experiences," J. Cult. Herit. Manag. Sustain. Dev., vol. ahead-of-p, no. ahead-of-print, Jan. 2021, doi: 10.1108/JCHMSD-01-2020-0002.
3. A. A. Al-Mayahi, "A comparative study of the functional region of the cities of Kut and Hilla," p. 75825, 2021.
4. S. L. Farhan, "Sustainable neighborhood Comparative Analysis of Al Kut Neighborhoods Sustainable neighborhood Comparative Analysis of Al Kut Neighborhoods," no. December, pp. 302–317, 2018.
5. S. lafta farhan, "Deterioration in the centers of historic towns The case study : the residential environment for the ancient of Kut city," iraqi J. Archit. Plan., vol. 10, no. 3, pp. 128–148, 2014, [Online]. Available: https://arcp.iraqjournals.com/article_159641.html.
6. I. A. Jasim, H. M. Hasan, S. L. Farhan, and K. H. Bahat, "Evaluating the urban structure of Al-Kut city according to sustainability," {IOP} Conf. Ser. Earth Environ. Sci., vol. 779, no. 1, p. 12021, Jun. 2021, doi: 10.1088/1755-1315/779/1/012021.
7. I. Abbass Jasim, S. Lafta Farhan, and S. AL-MAMOORI, "Smart Government: Analysis of Shift Methods in Municipal Services Delivery: The Study Area: Al-Kut – Iraq," J. Univ. Kerbala, vol. 15, no. 3, p. 2017, 2017.
8. H. S. O. Adelphi, S. L. Farhan, and A. H. Haitham, "Threshold of Urban Sustainability within the Traditional Cities : Traditional Alnajaf city as a case study," IOP Conf. Ser. Mater. Sci. Eng., vol. 1058 (2021, 2021, doi: 10.1088/1757-899X/1058/1/012055.
9. S. L. Farhan, H. I. Alyasari, H. H. Samir, S. L. Zubaidi, and K. S. Hashim, "Conservation Approach as an Architectural Instrument to reviving Historical Cities; technical analysis for multi international cases," IOP Conf. Ser. Mater. Sci. Eng., vol. 1058, no. 1, p. 12071, 2021, doi: 10.1088/1757-899x/1058/1/012071.
10. H. S. O. Adelphi, S. L. Farhan, and H. A. H. Alshamari, "The Threshold of Urban Sustainability within the Traditional Cities: Traditional Alnajaf city as a case study," {IOP} Conf. Ser. Mater. Sci. Eng., vol. 1058, no. 1, p. 12055, Feb. 2021, doi: 10.1088/1757-899x/1058/1/012055.
11. S. L. Farhan, H. I. Alyasari, V. S. Akef, S. L. Zubaidi, and K. S. Hashim, "Analysing the Transformed Urban Patterns of Al-Najaf Historical Center: Urgent Issues and Possible Solutions," IOP Conf. Ser. Mater. Sci. Eng., vol. 1058, no. 1, p. 12052, 2021, doi: 10.1088/1757-899x/1058/1/012052.
12. S. L. Farhan, H. H. Samir, and H. S. Adelphi, "Urban changes and its impact on the tangible and intangible heritage of City's Centre: Najaf City as a Case Study," IOP Conf. Ser. Mater. Sci. Eng., vol. 1058, no. 1, p. 12070, 2021, doi: 10.1088/1757-899x/1058/1/012070.
13. Z. A. 2 ; Farhan, Sabeeh Lafta 1 ; Nasar, "Urban identity in the holy cities of Iraq: Analysis trends of architectural designers in the city of Karbala," J. Urban Regen. Renew., vol. 14 Number, no. 2020, pp. 210-222(13), 2020.
14. S. Farhan and M. G. Abdelmonem, "Navigating the socio-spatial and planning conditions of traditional public spaces in Iraq's holy cities," in Traditional Dwellings and Settlements Review, Oct. 2018, vol. 30, no. 1, p. 81, doi: 10.2307/26877469.

15. S. L. Farhan, "Effect of New Urban Transformations at Townscape of Historical Cities Urban Study of Alnajaf Hist," J. Eng., vol. 23, no. December, pp. 1–20, 2018.
16. I. A. Jasim, S. L. Farhan, and H. M. Hasan, "The Impact of Transit on Sustainable Urban Form," IOP Conf. Ser. Mater. Sci. Eng., vol. 1058, no. 1, p. 12049, 2021, doi: 10.1088/1757-899x/1058/1/012049.
17. I. A. Jasim, S. L. Farhan, and H. M. Hasan, "Ways to Activate Urban Transport to Achieve Urban Sustainability," IOP Conf. Ser. Mater. Sci. Eng., vol. 1090, no. 1, p. 012034, 2021, doi: 10.1088/1757-899x/1090/1/012034.