

**تفتيت الملكية العقارية واثرها على الخدمات العامة  
في حي الغزالية**

**الباحثة : سجي امين شكر**

**ا.د. براء كامل عبدالرزاق**

**Saja amen shokor**

**baraa kaml abd al razak**

**الجامعة العراقية كلية الآداب قسم الجغرافية**

تعاني العاصمة العراقية بغداد من مشكلة سكنية كبيرة جداً ويعد حي الغزالية احد احياء مدينة بغداد الذي نال حصة من هذه المشكلة ، وبسبب ضعف القانون والدور الرقابي الحكومي بعد عام ٢٠٠٣ ولزيادة الضغط السكاني على منطقة الدراسة كانت عملية التفتيت وتجزئة الوحدات السكنية كجزء من الحلول الشخصية للسكان وكان لها دور سلبي وخصوصاً بعد زيادة اعداد التقسيم وحصول التجاوزات والذي أدى بدوره الى زيادة الضغط على الخدمات المجتمعية وخدمات البنى الارتكازية وخروج بعضها عن المعايير المحلية التابعة لوزارة التخطيط العراقية . الكلمات المفتاحية : تفتيت الملكية العقارية ، الخدمات المجتمعية ، خدمات البنى الارتكازية ، حي الغزالية

### Abstract

The Iraqi capital, Baghdad, suffers from a very large housing problem, and Al-Ghazaliya neighborhood is one of the neighborhoods in the city of Baghdad, which has gained a share of this problem, and because of the weakness of the law and the governmental oversight role after 2003 and for the increase in population pressure on the study area, the process of fragmentation and fragmentation of housing units was part of the personal solutions of the population. It has a negative role, especially after the increase in the number of divisions and the occurrence of abuses, which in turn led to increased pressure on community services and the services of the foundation structures, and some of them deviated from the local standards of the Iraqi Ministry of Planning **Keywords: fragmentation of real estate ownership, community services, anchor structures services, Al-Ghazaliya neighborhood.**

### مقدمة :

تُعدُّ ظاهرة تفتيت أو تقسيم الوحدة السكنية من الظواهر الشائعة في مدينة بغداد، التي آلت إلى زيادة في الرصيد السكاني، لكنها أدت إلى تغير في مساحات البناء للكثير من الوحدات السكنية لمعظم المحلات السكنية في المدينة مما أدى إلى زيادة غير محسوبة لأعداد السكان في تلك المحلات يفوق بكثير مما خطط لها إلى جانب تغييرات عدة حصلت على مستوى البيئة السكنية سواء كان داخل الوحدة السكنية أو خارجها وعلى الرغم من الأهمية الكبيرة للبيئة السكنية وضرورة حمايتها لم يكن هناك اهتمام كبير من الحكومات العراقية على حماية هذه البيئة وذلك أدى إلى تدهور الوضع البيئي بشكل كبير وخاصةً بعد عام (٢٠٠٣)، فقد اصبح الوضع البيئي اكثر تدهوراً بسبب غياب القوانين والتشريعات اللازمة لمنع تفتيت الوحدات السكنية بشكل غير منتظم، والمخالفة للمعايير .

أولاً : حي الغزالية وخصائصه السكانية واستعمالاته السكنية تُعدُّ الغزالية من الأحياء الناشئة حديثاً، وتعود نشأتها إلى أواخر عام (١٩٧٦) عندما قامت الحكومة العراقية بتوزيع قطع الأراضي على أصحاب الكفاءات العلمية من الأساتذة ضمن قانون أصحاب ذوي الكفاءات والأطباء والمهندسين ومنتسبي القوات المسلحة والاعلاميين وموظفي ديوان الرئاسة العراقية والغزالية كانت عبارة عن اراضي خضراء (زراعية) في ستينات القرن الماضي يزرعها فلاحين متعاقدين مع الإصلاح الزراعي<sup>(١)</sup> وبعد توزيع أعداد السكان على الوحدات الادارية للمنطقة مؤشر رقمي له دلالاته على مدى قوة الوحدة الإدارية في جذب أكبر عدد من السكان لما تقدمه تلك الخدمات من مؤشرات ومعطيات اقتصادية<sup>(٢)</sup> من خلال الجدول (١) يتبين لنا أن مجموع سكان حي الغزالية بلغ (١١٦١٦٥) نسمة حسب تقديرات سنة (٢٠٢١) ، وبلغت عدد المحلات (١٠) محلات سكنية ، وسجلت محلة (٦٧٣) أعلى عدد في السكان حيث بلغ عددهم (٣٠٧٤٩) نسمة يرجع السبب إلى أن هذه المحلة هي من المحلات القديمة التي سكنها الناس في منطقة الدراسة . إذ إن المناطق القديمة والتي تقع شمال الغزالية تتمثل بعدة محلات منها محلة (٦٧٣) كانت تلك المحلات مناطق تركيز واستيطان السكان في منطقة الدراسة ، بينما بلغ عدد سكان محلة (٦٦٥) (١٧٦٥٣) نسمة أما محلة (٦٥٥) فبلغ عدد سكانها حوالي (١٤٩٢٣) نسمة، في حين بلغ عدد سكان محلة (٦٧١) (١٠٦٤٤) نسمة ، أما محلة (٦٦٧) فكان عدد سكانها (٩٢١٦) نسمة ، جاء بعدها من حيث عدد السكان محلة (٦٥١) إذ بلغ عدد ساكنيها (٨٢١٤) نسمة ، بينما كانت محلة (٦٥٣) قد بلغ عدد سكانها (٧٧٧٥) نسمة ، وجاءت محلة (٦٨١) بعدها من حيث عدد سكان حي الغزالية إذ بلغ عدد سكانها (٧٢٩٤) نسمة، أما محلة (٦٧٩) فكان عدد سكانها قد بلغ (٦٧٣٢) نسمة ، بينما كانت محلة (٦٨٥) أقل محلة من حيث عدد السكان حيث بلغ عدد ساكنيها حسب تقديرات (٢٠٢١) (٢٩٥٦) نسمة. تُعدُّ محلة (٦٨١) ومحلة (٦٨٥) ومحلة (٦٧٩) اقل محلات منطقة الدراسة سكينياً بسبب حداثة المحلات بالإضافة إلى الزحف التجاري في هذه المحلات. اما نسبياً فيلاحظ من خلال الجدول (١) أن أعلى نسبة للسكان سجلت في محلة (٦٧٣) والتي جاءت بالمرتبة الأولى وبلغت (٢٦.٥)٪ وذلك لأنها تُعدُّ من المحلات القديمة التي يقطنها السكان بينما جاءت محلة (٦٦٥) بالمرتبة الثانية وبنسبة (١٥.٢) ٪ في حين جاءت محلة (٦٥٥) بالمرتبة الثالثة وبنسبة (١٢.٩) ٪ وتستمر باقي المحلات السكنية في التدرج إلى أن تصل إلى

أقل محلة سكنية (٦٨٥) والتي جاءت بالمرتبة الأخيرة بواقع نسبة (٢.٥) % لأنها تُعدُّ من المحلات ذات النشأة الحديثة جدول (١) توزيع السكان لحي الغزالية لعام ٢٠٢١

ت	المحلة	عدد السكان (نسمه)	التوزيع النسبي
١	٦٦٥	١٧٦٥٣	١٥.٢
٢	٦٥٥	١٤٩٣٢	١٢.٩
٣	٦٨١	٧٢٩٤	٦.٣
٤	٦٧١	١٠٦٤٤	٩.٢
٥	٦٧٣	٣٠٧٤٩	٢٦.٥
٦	٦٥١	٨٢١٤	٧
٧	٦٥٣	٧٧٧٥	٦.٧
٨	٦٧٩	٦٧٣٢	٥.٨
٩	٦٨٥	٢٩٥٦	٢.٥
١٠	٦٦٧	٩٢١٦	٧.٩
المجموع		١١٦١٦٥	١٠٠

المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على : جمهوريه العراق، وزاره التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، قسم الاحصاء السكاني، بيانات ( غير منشورة ) ، ٢٠٢١ يُعدُّ السكن الوظيفة الاساس للمدن الذي انجذبت إليه استعمالات الأرض الأخرى ويشغل أوسع المساحات بالمقارنة مع مساحات الاستعمالات الأخرى . إذ تُؤلف أكبر نسبة من الرقعة العمرانية لجميع مدن العالم . الا ان نسبته تختلف من مدينة إلى أخرى باختلاف الوظائف التي تُؤديها المدن<sup>(٣)</sup>. وتمثل المدينة مظهراً أساسياً من مظاهر الاستقرار السكاني بالنسبة للجنس البشري . إذ تزداد اهمية الوظيفة السكنية بالنسبة إلى مختلف دول العالم مع زيادة نسبة التحضر فيها. كما انه يُعدُّ من اهم استعمالات الأرض في المدينة باعتبارها تحتل المرتبة الأولى من حيث المساحة . كما انها تمثل المحرك الأول لنموها<sup>(٤)</sup> هناك العديد من الدراسات التي حاولت أن تحدد نسبة المساحة التي يشغلها الاستعمال السكني إذ قدرت بين (٣٠-٤٠) % من المساحة العمرانية لبعض المدن الأمريكية، أما بالنسبة للمدن العراقية قد بلغت النسبة اكثر من (٦٠) % من المساحة المعمورة<sup>(٥)</sup>. ونلاحظ من خلال جدول (٢) بأن مساحة الاستعمال السكني في عام (٢٠٢١) ، كانت اكثر الاستعمالات الحضرية مساحة ، إذ تشغل الأراضي المخصصة لهذا الاستعمال مساحة قدرها (٥٢٠.٧٦) هكتار، ويشغل نسبة قدرها (٣٢) % من مجموع المساحة الكلية لحي الغزالية ، ويعود ذلك إلى الزيادة في الطلب على الوحدات السكنية نتيجة الزيادة في عدد الأسر المنشطرة التي تحتاج إلى وحدة سكنية مستقلة ، يظهر ان محلة (٦٦٥) قد شغلت أكبر مساحة من الاستعمالات السكنية إذ بلغت (٨٥.٦٣) هكتار وشكلت نسبة (١٦) %، بينما جاءت محلة (٦٨٥) بأدنى نسبة للاستعمال السكني حيث بلغت (١٣.٠٧) هكتار وشغلت نسبة (٢) % من المساحة الكلية للحي . جدول (٢) توزيع استعمالات الأرض السكنية في حي الغزالية لعام (٢٠٢١)

ت	المحلة	المساحة/ هكتار	النسبة %
١	٦٦٥	٨٥.٦٣	١٦
٢	٥٦٦	٧٦.٢٨	١٥
٣	٦٨١	٤١.٢١	٨
٤	٦٧١	٢٩.٦٧	٦

١١	٥٦.٧٣	٦٧٣	٥
١٢	٦١.٤٧	٦٥١	٦
٩	٤٦.٢٢	٦٥٣	٧
١٥	٧٦.٨٦	٦٧٩	٨
٢	١٣.٠٧	٦٨٥	٩
٦	٣٣.٦٢	٦٦٧	١٠
١٠٠	٥٢٠.٧٦	المجموع	

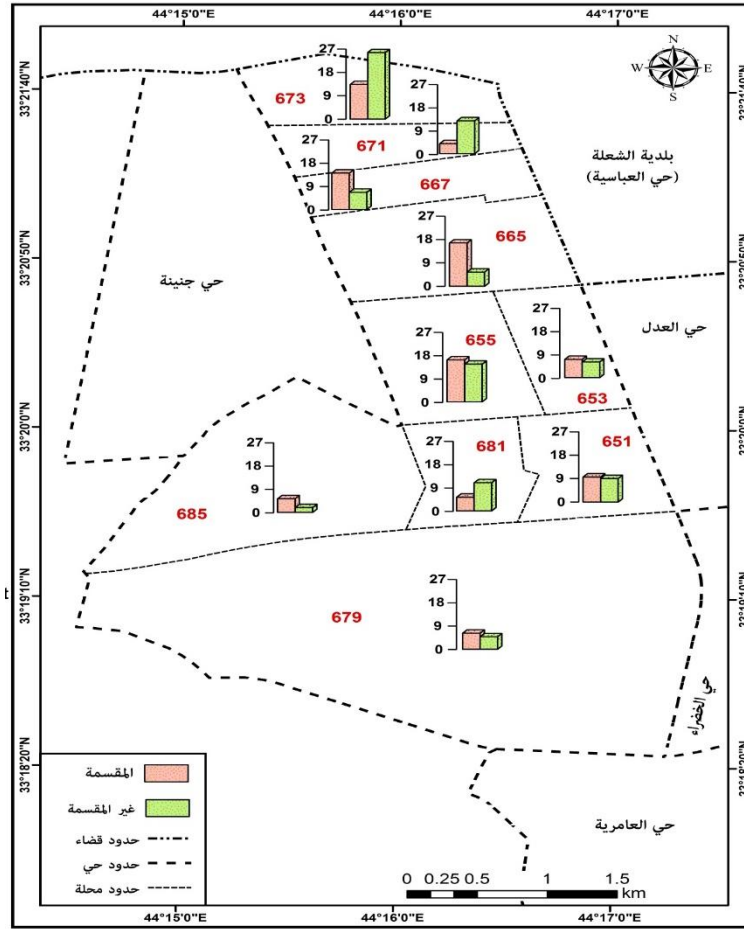
المصدر : بالاعتماد على :

١- أمانة بغداد، دائرة التصميم ، قسم التصميم الاساس، استعمالات الأرض لحي الغزالية لعام ٢٠٢١ .

٢- الدراسة الميدانية - تم حساب المساحات باستخدام برنامج (arc GIS 10.8)

ثانياً : التوزيع المكاني للوحدات السكنية المقسمة في حي الغزالية :لقد تعرضت الوحدات السكنية في منطقه الدراسة للتقسيم في وحداتها السكنية ومساحاتها، وكانت نسبة التقسيم متباينة من محلة إلى اخرى، وان جدول (٣) يوضح واقع المحلات السكنية في حي الغزالية للوحدات السكنية المقسمة وغير المقسمة، وان نسبة الانقسام لتلك الوحدات السكنية على مستوى المحلات السكنية في حي الغزالية بلغت (٥٧.٩%) من المجموع الكلي للوحدات السكنية، اذ كانت اعلى نسبة للتقسيم في محلة (٦٦٥) وبنسبة (١٧.١%) تليها محلة (٦٥٥) وبنسبة (١٦.٦%)، ثم جاءت بعدها محلة (٦٦٧) وبنسبة (١٤.٤%)، ثم تليها محلة ٦٧٣ وبلغت (١٣.٧%) ، أما اقل نسبة للتقسيم كانت في محلة (٦٨٥) حيث بلغت (٥.٤%)، تليها محلة (٦٧١) وبنسبة (٤.٠%)، ان سبب انقسام الوحدات السكنية يعود إلى عدة عوامل اهمها زياده في عدد افراد الأسرة وانخفاض في المستوى المعيشي وارتفاع اسعار الوحدات السكنية ووجود اكثر من اسره في الوحدة السكنية ورضه الأسر الجديدة في الاستقلالية . أما الوحدات السكنية الغير مقسمة، فتباينت على مستوى المحلات وجاءت بنسبة (٤٢.١%) من المجموع الكلي لحجم العينة، فكانت اعلى نسبة في محلة (٦٧٣) وبلغت نسبتها (٢٦.٣%)، جاءت بعدها محلة (٦٥٥) وبنسبة بلغت (١٤.٩%)، ثم محلة (٦٧١) وبنسبة (١٣.٠%)، بسبب تمسك اصحاب هذه الوحدات السكنية، ولم يغيروا في نمطها المساحي وجاءت ادناها نسبة في محلة (٦٨٥) وبنسبة (١%). خريطة (١) جدول (٣) الوحدات السكنية المقسمة وغير المقسمة في حي الغزالية

الوحدات السكنية غير المقسمة		الوحدات السكنية المقسمة		المحلة
٥.٦	١٨	١٧.١	٧٦	٦٦٥
١٤.٩	٤٨	١٦.٦	٧٤	٦٥٥
١١.١	٣٦	٥.٤	٢٤	٦٨١
١٣.٠	٤٢	٤.٠	١٨	٦٧١
٢٦.٣	٨٥	١٣.٧	٦١	٦٧٣
٩.٣	٣٠	٩.٩	٤٤	٦٥١
٦.٢	٢٠	٧.٢	٣٢	٦٥٣
٤.٩	١٦	٦.٣	٢٨	٦٧٩
١.٩	٦	٥.٤	٢٤	٦٨٥
٦.٨	٢٢	١٤.٤	٦٤	٦٦٧
٤٢.١	٣٢٣	٥٧.٩	٤٤٥	المجموع



المصدر : بالاعتماد على : أمانة بغداد ، قسم التصميم الاساس، شعبة نظم المعلومات الجغرافية GIS ، بيانات غير منشورة ٢٠٢٠ .  
٢- الدراسة الميدانية .ويتباين تاريخ تقسيم الوحدات السكنية الذي رصدته الدراسة الميدانية قبل عام (٢٠٠٣) أو بعده ، وظهر لنا من خلال جدول (٤)، ان انتشار ظاهرة تقسيم الوحدات السكنية كانت بعد سنة (٢٠٠٣)، حيث بلغت نسبة الوحدات السكنية المقسمة نسبة قدرها (٩٢.١٪) من مجموع الوحدات السكنية، وتصدرت محلة (٦٦٥) في المرتبة الأولى وبنسبة (١٦.٦٪)، وجاءت بعدها وبنسبة متقاربه محلة (٦٥٥) بنسبة (١٥.٦٪)، ثم محلة (٦٦٧) بنسبة (١٥.١٪) على التوالي، أما محلة (٦٧١) فجاءت بأدنى نسبة وبلغت (٤.٤٪)، ويعود سبب ذلك لعدم وجود رقابة من الحكومة وعدم الالتزام بالقوانين والاضطرابات الأمنية وتدهور الوضع الاقتصادي والسياسي في البلد وعدم توفير اراضي سكنية للمواطنين. أما قبل سنة (٢٠٠٣) فبلغت نسبة تقسيم الوحدات السكنية نسبة قدرها (٧.٩٪) من مجموع الوحدات السكنية، جاءت محلة (٦٥٥) بأعلى نسبة وبلغت (٢٨.٦٪) لما لها من موقع جغرافي حيوي حيث تحتوي على شارع تجاري وصناعي، بالإضافة إلى توفر الخدمات العامة والأسواق، وبعدها جاءت محلة (٦٦٥) وبنسبة (٢٢.٩٪)، حيث انها بالقرب من محلة (٦٥٥) وتشاركها الخدمات ايضاً، وجاءت ادنى نسبة لتقسيم الوحدات السكنية في محلتنا (٦٨١) و(٦٦٧) وبنسب متساوية حيث بلغت (٥.٧٪). جدول (٤) تاريخ التقسيم السكني في حي الغزالية

المحلة	قبل ٢٠٠٣	%	بعد ٢٠٠٣	%
٦٦٥	٨	٢٢.٩	٦٨	١٦.٦
٦٥٥	١٠	٢٨.٦	٦٤	١٥.٦
٦٨١	٢	٥.٧	٢٢	٥.٤
٦٧١	-	-	١٨	٤.٤

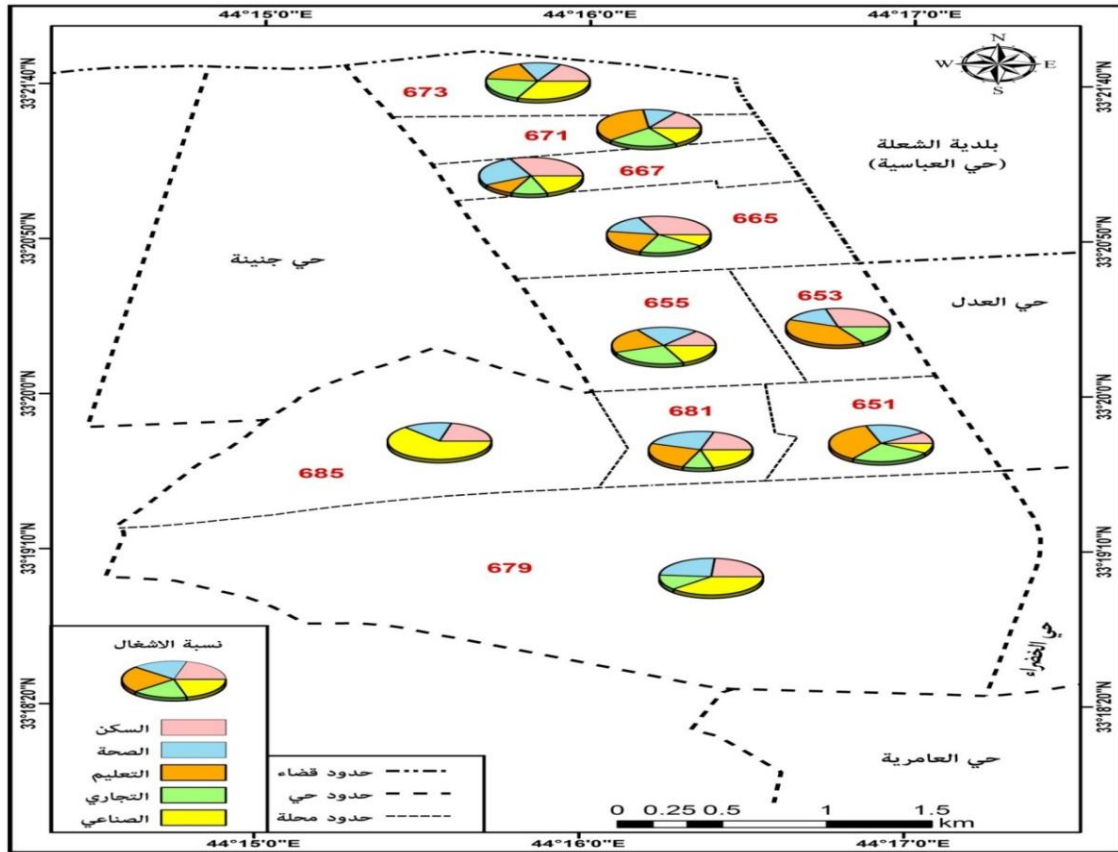
١٣.٤	٥٥	١٧.١	٦	٦٧٣
١٠	٤١	٨.٦	٣	٦٥١
٦.٨	٢٨	١١.٤	٤	٦٥٣
٦.٨	٢٨	—	—	٦٧٩
٥.٩	٢٤	—	—	٦٨٥
١٥.١	٦٢	٥.٧	٢	٦٦٧
٩٢.١	٤١٠	٧.٩	٣٥	المجموع

المصدر : بالاعتماد على تحليل استمارة الاستبيان إنَّ انقسام الوحدة السكنية إلى أكثر من جزء لغرض ما، أما سكني أو تجاري أو صناعي أو صحي أو تعليمي أو لأغراض أخرى، قد تباين كذلك ويوضح جدول (٥) ان تفتيت الوحدات السكنية كانت من اهم اغراضه للسكن، بسبب زياده اعداد الاسر، وجاءت بأعلى نسبة لنوع اشغال الوحدة السكنية حيث بلغت (٦٤.٩%) من مجموع الوحدات السكنية، وجاءت اعلى نسبة في محلة (٦٦٥) وبنسبة بلغت (٢٠.٤%) وجاءت بعدها محلة (٦٦٧) وبنسبة قدرها (١٩.٤%)، بسبب رغبة الاهالي بان يكون سكن ابنائهم بالقرب منهم، بينما جاءت محلة (٦٧١) بأدنى نسبة وشغلت (٢.٨%). أما الوحدات السكنية التي قسمت لغرض الخدمات الصحية فقد شغلت نسبة (٩.٥%) من مجموع الوحدات السكنية، فقد جاءت محلة (٦٥٥) بأعلى نسبة لهذا الانشغال فقد شغل نسبة (٢١.٤%)، وجاءت بعدها محلة (٦٥١) وبنسبة قدرها (١٦.٧%)، وجاءت هذه المحلات بأعلى نسبة بسبب وجود مراكز صحيه وعيادات وصيدليات مقسمه من وحدات سكنية ضمن المحلة بينما جاءت ادنى نسبة من الخدمات الصحية في محلة (٦٧١) وبنسبة بلغت (٢.٤) . أما اشغال الوحدة السكنية لغرض تعليمي فقد جاءت اقل نسبة لنوع الاشغال فقد شغلت نسبة (٣.٦%) من المجموع الكلي للوحدات السكنية، وجاءت اعلى نسبة في محلة (٦٥١) و شغلت (٢٥%) بسبب تركيز المعاهد الأهلية في هذه المحلة السكنية وجاءت بعدها محلة (٦٥٥) ونسبة وبنسبة (١٨.٨%)، وانعدم وجود الاشغال التعليمي في محلة (٦٧١) ومحلة (٦٨٥) وشغلت الوحدة السكنية المقسمة لغرض تجاري نسبة (١٣.٩%) من المجموع الكلي للوحدات السكنية، وجاءت محلة (٦٥٥) بأعلى نسبة حيث بلغت (٢٥.٩%) وجاءت بعدها محلة (٦٥١) وبنسبة (٢١%)، وبينت الدراسة الميدانية ان العديد من الوحدات السكنية قد شاركتهما وظيفه اخرى سواء من ضمن الوحدة السكنية وجعلها ذات وظيفة تجاريه بتجزئة جزء من الوحدة السكنية، وانعدم وجود الانشغال التجاري في محلة (٦٨٥) . أما الوحدات السكنية المقسمة لغرض صناعي فقد شغل نسبة (٨.١%) من مجموع الوحدات السكنية، وجاءت محلة (٦٧٣) بأعلى نسبة حيث شغلت (٢٥%)، بسبب وجود شارع رئيسي ذات وظيفة صناعية مجزئة من الوحدات السكنية، وجاءت بعدها محلتا (٦٥٥) و(٦٨٥) حيث توجد بعض الصناعات في هذه المحلات السكنية حيث شغلت نسبة (١٦.٦%)، وانعدم وجود الاستعمال الصناعي في محلة (٦٥٣) . خريطة (٢) . جدول (٥) نمط اشغال الوحدة السكنية المقسمة في حي الغزالية لعام ٢٠٢١

المحلة	السكن	%	صح	%	تعليمي	%	تجاري	%	صناعي	%
٦٦٥	٥٩	٢٠	٤	٩.٥	٢	١٢.٥	٩	١٤.٥	٢	٥.٦
٦٥٥	٣٤	١١	٩	٢١.٤	٣	١٨.٨	١٦	٢٥.٩	٦	١٦.٦
٦٨١	١٦	٥	٣	٧.١	١	٦.٢	٢	٣.٢	٢	٥.٦
٦٧١	٨	٢.٨	١	٢.٤	١	٦.٢	٣	٤.٨	١	٢.٦
٦٧٣	٣٦	١٢	٥	١١.٩	٢	١٢.٥	٩	١٤.٥	٩	٢٥

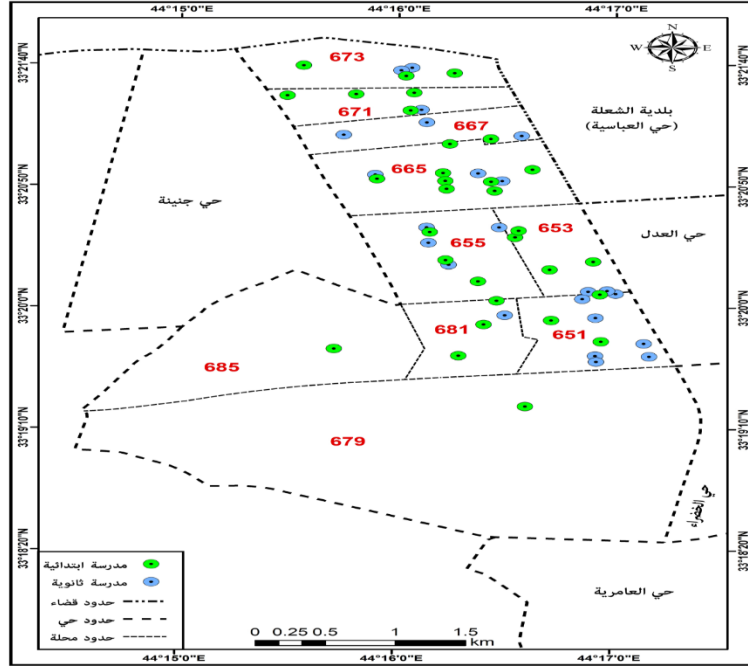
٥.٦	٢	٢١	١٣	٢٥	٤	١٦.	٧	٦.	١٨	٦٥١
-	-	٤.٨	٣	١٢.	٢	٤.٨	٢	٩.	٢٧	٦٥٣
١١.١	٤	٣.٢	٢	-	-	٧.١	٣	٦.	١٩	٦٧٩
١٦.٦	٦	-	-	-	-	٤.٨	٢	٥.	١٦	٦٨٥
١١.١	٤	٨.١	٥	٦.٢	١	١٤.	٦	١.	٥٦	٦٦٧
٨.١	٣٦	١٣.	٦٢	٣.٦	١٦	٩.٥	٤٢	٦٤	٢٨	المجموع
		٩						٩.	٩	ع

المصدر : بالاعتماد على تحليل استمارة الاستبيان خريطة (٩) نمط اشغال الوحدات السكنية المقسمة في حي الغزالية لعام ٢٠٢١ المصدر :  
بالاعتماد على ١- أمانة بغداد ، قسم التصميم الاساس، شعبة نظم المعلومات الجغرافية GIS ، بيانات غير منشورة ٢٠٢٠ . ٢- الدراسة



الميدانية

ثالثاً : تأثير تفتيت الوحدات السكنية على الخدمات العامة :لقد اثر هذا التفتيت على الخدمات العامة منها المجتمعية (التعليمية الصحية والترفيهية) بسبب زياده عدد السكان بما لا يناسب الخدمات الموجودة في الحي مما يؤدي الى الضغط على الخدمات وقله كفاءتها وكذلك الضغط على الخدمات البنى التحتية من منظومه مياه الصرف والكهرباء ومياه الشرب والنفايات الصلبة مما اثر سلبا عليها واثر على كفاءتها وكفائتها، وكذلك اثرت على المظهر الخارجي للوحدة السكنية واصبحت واجهة الوحدة السكنية غير متناسقة بين شكل الوحدة السكنية المفتتة والاساسية، وسنتناول في هذا الفصل المشاكل والتأثيرات الناتجة من تفتيت الوحدات السكنية على الخدمات العامة.



تعرضت الى تفتيت، الغاية منه سد حاجة السكن الفعلية، على الرغم من ذلك الا ان هذا التفتيت يؤدي الى ارتفاع الكثافات السكانية والاسكانية والبنائية في حي الغزالية ينتج عنه الضغط على الخدمات المجتمعية بشكل كبير وعلى مختلف المستويات من القاعدة التي تمثل رياض الاطفال الى الابتدائي والمتوسط والثانوي والاعدادي في الحي.

أ- رياض الأطفال يوجد في حي الغزالية روضه واحده حكومية للأطفال بلغ عدد اطفالها (١٥٠) طفل/روضه، تقع في محلة (٦٦٥)، في حين تخلوا لمحات السكنية الاخرى من رياض الأطفال، وان المعيار المحلي لهذه الخدمة يتم تحديده بين (١٠٠-١٢٠) طفل/روضه، ومن خلال البحث تبين وجود عجز في عدد رياض الاطفال ادت الحاجة الى ظهور تفتيت جزء من الوحدات السكنية الكبيرة او تحويلها وتغيير وظيفتها من سكني الى تعليمي فضلا عن ذلك الزيادة السكانية وازدياد الطلب على مثل هذه الخدمات الأمر الذي شجع بعض اصحاب الوحدات السكنية لاستثمار وحداتهم السكنية وتقسيمها وتحويلها الى رياض وحضانات اطفال،

ب- المرحلة الابتدائية إنّ عدد المدارس في حي الغزالية (٣١) مدرسة ابتدائية بلغ عدد تلاميذها (١٩٦٩٨) تلميذاً بعدد هيئته تعليميه (١٢٥١) معلم ومعلمة و(٥٣٧) شعبه، حيث يبلغ معدل المدرسة الواحدة (٦٣٥) تلميذ / مدرسة ونلاحظ ان حي الغزالية سجلت معدلات مرتفعة عن المعيار المحلي في حجم المدارس كما في جدول (٤٤) الذي يوضح المؤشرات التربوية للمرحلة الابتدائية في حي الغزالية.

ج- التعليم الثانوي بلغ عدد المدارس في حي الغزالية (٢٣) مدرسة وعدد طلابها (١٣٠٥٣) طالباً، بعدد مدرسين (٧٦٦) مدرس ومدرسة و (٣٦٧) شعبه، كما موضح في جدول (٤٥) وخريطة (١١). حيث ان معدل المدرسة الواحدة (٥٠٢) طالب/مدرسة) على مستوى منطقه الدراسة، وهو مقارب من المعيار المحلي تقريبا البالغ (٥٥٠) طالب /مدرسة، خريطة (١١) توزيع الخدمات التعليمية في حي الغزالية لعام ٢٠٢١

المصدر: ١-أمانة بغداد ، قسم التصميم الاساس ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية GIS، بيانات غير منشورة ٢٠٢٠،

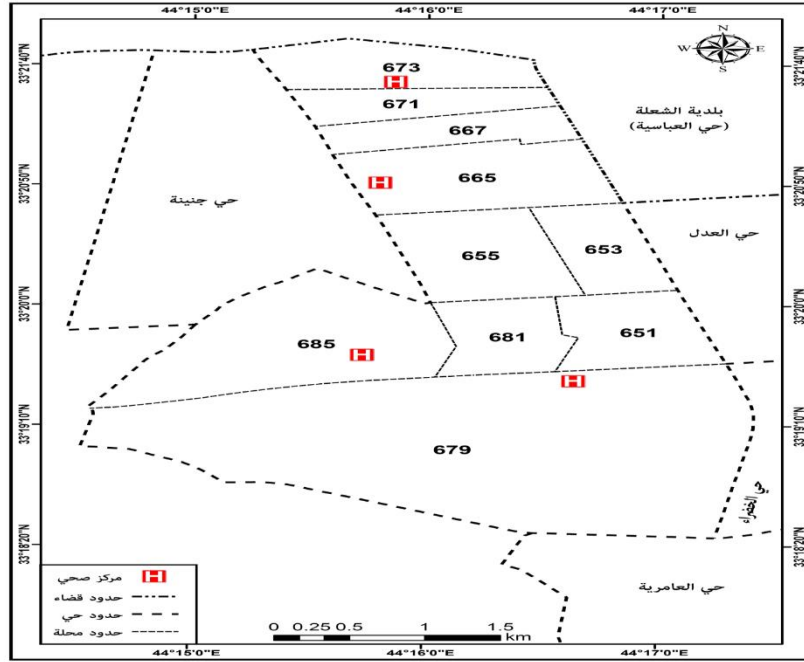
٢-الدراسة الميدانية

٣ - استخدام برنامج ( arc map 10.8 )

٤-١-٢ اثر تفتيت الوحدات السكنية على الخدمات الصحية تتأثر الخدمات الصحية بالطاقة الاستيعابية للسكان، ولم تكن الخدمات الصحية متطابقة مع حجم السكان الذي تزايد بشكل ملفت للنظر بسبب النمو السكاني وتقسيم الوحدات السكنية في حي الغزالية مما اثر بشكل واضح على الخدمات الصحية وعلى كفاءه وكفاية الخدمة المقدمة للمجتمع، مما يتطلب اقامه المزيد من المراكز الصحية أو بناء المستشفيات وزياده عدد الاطباء في كاهه الاختصاصات، وأن الخدمات الصحية تعاني من ضغط حسب مقارنتها في المعايير التخطيطية المحلية لاسيما ان عدد السكان في تزايد مستمر وان حجم الخدمات الصحية في الحي ثابت، تتمثل الخدمات الصحية في حي الغزالية بالمراكز الصحية التي تقدم خدماتها الطبية والعلاجية إلى سكان الحي، يبلغ عددها (٤) مراكز صحية، تشمل المركز الصحي في



محلة (٦٥٥) وهو مركز الغزالية الصحي الاول، والمركز الصحي الثاني مركز العراق الجديد الذي يقع في محلة (٦٧٣)، أما مركز الصحي



الثالث هو مركز البكرية الاول الذي يقع في محلة (٦٨٥). أما المركز الصحي الرابع فيقع في محلة (٦٧٩) وهو مركز البكرية الثاني، كما موضح في جدول (٤٧). وإن تفتيت الوحدات السكنية وزيادة عدد السكان الشاغلين لهذه الوحدات السكنية الأمر الذي ولد ضغط على الخدمات الصحية مما يتطلب بناء مراكز صحية جديدة تلائم عدد سكان حي الغزالية. وتشير المؤشرات والمعايير للخدمات الصحية العراقية ان كل مركز صحي يخدم (١٠٠٠٠) نسمة اي ان المراكز الصحية في الحي تخدم فقط (٤٠٠٠٠) نسمة هذا يدل على العجز الصحي الحكومي الكبير والذي ادى الى استغلال الوحدات السكنية في فتح عيادات ومراكز صحية ، وكذلك (معيار طبيب / ١٠٠٠) نسمة ، و(١)

طبيب اسنان (وصيدلاني / ٢٠٠٠) نسمة خريطة (١٢) توزيع الخدمات الصحية في حي الغزالية لعام ٢٠٢١

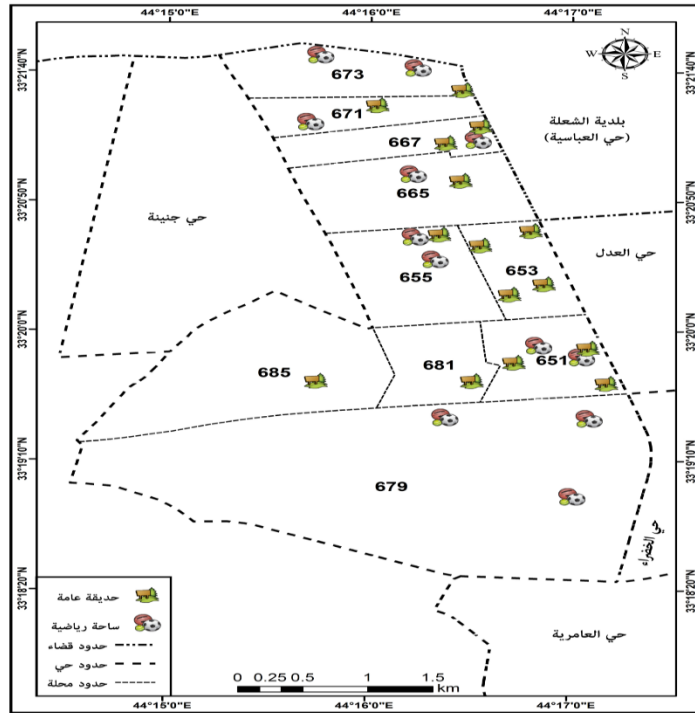
المصدر: بالاعتماد على ١- أمانة بغداد ، قسم التصميم الاساس ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية GIS ، بيانات غير

منشورة ٢٠٢٠

٢- الدراسة الميدانية

٣- استخدام برنامج ( arc map 10.8 )

٤-٣ تأثير تفتيت الوحدات السكنية على الخدمات الترفيهية للخدمات الترفيهية دور مهم داخل المدينة كونها تهيئ الراحة الجسدية والنفسية والذهنية للسكان، وتتمثل الخدمات الترفيهية بالحدائق العامة المنتزهات حيث تكون أماكن ملائمة للراحة النفسية للإنسان نتيجة ضغط الحياه وكذلك لممارسه النشاط الرياضي، وإن الحدائق المنتزهات توزعت على أماكن مختلفة من منطقة الدراسة بلغ عددها (١٤) حديقة ومنتزه، أبرزها منتزه الوزان في محلة (٦٥١) وحديقة عامة أيضاً، بينما في محلة (٦٥٥) تمثلت بمدينة العاب الزيتون، أما في محلة (٦٦٥) فيوجد منتزه واحد فيها، وفي محلة (٦٦٧) تمثلت بوجود (٢) منتزهات، أما النصيب الأكبر من المنتزهات في محلة (٦٥٣) حيث تمثلت بوجود (٤) حدائق عامة، وفي محلة (٦٨١) و(٦٧١) تمثلت بوجود حديقة عامة واحدة، بينما يوجد منتزه واحد في كل من محلة (٦٧٣) ومحلة (٦٨٥). بينما انعدم وجود المنتزهات في محلة (٦٧٩)، وايضاً من الأماكن الترفيهية في الحي هي الساحات الرياضية، حيث تخصص مساحات من الارض لممارسة الشباب والهواة هواياتهم من أجل الحصول على التسلية توجد في منطقة الدراسة (١٢) ساحة رياضية و تتوزع في المحلات السكنية، حيث بلغت حصة المحلات السكنية (٦٦٥ و ٦٦٧ و ٦٧١) على ساحة رياضية واحدة فقط لكل محلة، فيما بلغ عدد الساحات في المحلات (٦٥١ و ٦٥٥ و ٦٧٣) على ساحتين رياضيتين، واحتوت محلة (٦٧٩) على ثلاث ساحات رياضية. يبين المعيار المحلي ان حصة الشخص الواحد من الحدائق العامة والمنتزهات (٢م٦.٥)، وبلغت مساحة المنتزهات والحدائق العامة



في منطقة الدراسة (٢٢,١٥٦) هكتار، أي ما يعادل (٢٠٢٠٠,١٥٦) (١) هذا يعني ان حصة الفرد الواحد (٢٠٣) للفرد الواحد، وهو اقل بكثير من المعيار، مما يدل على وجود عجز كبير في منطقة الدراسة في أماكن الترفيه من حيث قلة المساحات مقارنة بأعداد السكان.

خريطة (١٣) توزيع الخدمات الترفيهية في حي الغزالية لعام ٢٠٢١

المصدر: بالاعتماد على ١- أمانة بغداد ، قسم التصميم الاساس ، شعبة نظم المعلومات الجغرافية GIS، بيانات غير منشورة ٢٠٢٠.

٢- الدراسة الميدانية

٣- استخدام برنامج ( arc map 10.8 )

٤-٢-١ تأثير تفتيت الوحدات السكنية على الطاقة الكهربائية في حي الغزالية

يُعدّ توفير الطاقة الكهربائية من المقومات الأساسية الهامة لقيام المدن وتطورها، فهو عنصر مهم لا غنى عنه في معظم الأنشطة والفعاليات والقطاعات تظهر اهميتها من خلال استعمالها لأغراض متعددة بسبب ما تتصف به الطاقة الكهربائية من خصائص فريديه تقتصر عليها دون غيرها من مصادر الطاقة الاخرى<sup>(٧)</sup> وواجهت منظومة الطاقة الكهربائية مشاكل عديدة بعد عام (٢٠٠٣) من خلال عمليات التخريب التي مرت بها البلاد، وزاد الطلب على الطاقة الكهربائية نتيجة النمو السكاني وانتشار ظاهرة تفتيت الوحدات السكنية وكثرة الأجهزة والمعدات المنزلية التي تعمل بالكهرباء وهذا اثر على الطاقة الكهربائية بشكل كبير. ٤-٢-٢ تأثير تفتيت الوحدات السكنية على ماء الشرب في حي الغزالية ن توفير المياه الصالحة للشرب من الخدمات الأساسية في المدينة بكميات كافية للاستعمال البشري في المناطق الحضرية بكل اشكاله، إذ يحتاج الشخص إلى كميات كبيرة من الماء الصافي وهي بتزايد مستمر مع مرور الزمن، ومن اهم استعمالات المياه الصالحة للشرب في المدن هي الاستهلاك المباشر من قبل الانسان للشرب او الاغراض المنزلية والطهو او الاغراض التجارية والصناعية وغيرها من الاستعمالات<sup>(٨)</sup>، والمياه الصالحة للشرب لها دور فعال في حياة الانسان والأنشطة والفعاليات التي يقوم بها في حياته اليومية لاسيما الحضرية، ومن اهم الخزانات التي تغذي حي الغزالية بالماء هي:-

الخزان الشمالي :- وهو الخزان الوحيد في الحي يقع في محطة (٦٧١)، تبلغ مجموع الطاقة الفعلية (٣٩٠٠ م<sup>٣</sup>/يوم) ويكون مصدرها المائي من مشروع الكرخ الذي يقع في الطارمية شمال بغداد، ويحتوي الخزان على محطة تحلية ايضاً، وان كميته استهلاك الماء الصافي يوميا يصل إلى (٣٠٠ لتر /يوم /فرد)<sup>(٩)</sup>. وينقطع الماء بصورة شبه مستمرة ولا سيما في اوقات الصيف لكثرة الطلب على الماء وزيادة عدد الاشتراكات بسبب تفتيت الوحدات السكنية والربط العشوائي من قبل اصحاب الوحدة السكنية المقدمة وبطريقة غير صحيحة دون الرجوع للقسم الفني في مديريه الماء، إذ يقومون بكسر الانبوب والحفر وكسر الأرصفة والاضرار بالخدمات العامة الأخرى مما يسبب ضغط على شبكة الماء، لاسيما ان كثرة الاشتراكات تضعف من قوة مرونة الانبوب ثم يؤدي إلى تكسره صورة مستمرة.

٤-٢-٣ تأثير تفتيت الوحدات السكنية على منظومة الصرف الصحي في حي الغزالية وهي أحد العناصر الأساسية التي يجب توافرها في المناطق الحضرية، وفي حال عدم توفرها أو عدم كفاءه عملها سينتج عنها مشاكل بيئية عديدة داخل المدن وخارجها ، ولا سيما في الدول التي لا تستخدم محطات معالجة مياه الصرف الصحي ويتم رميها عشوائياً<sup>(١٠)</sup>. يعاني حي الغزالية من حالات طفق المجاري بصوره مستمره، وذلك بسبب قدم الشبكات وتعد الشبكات الحي غير جيده للصرف منذ بداية نشأتها، وهناك اخطاء في تصميمها وتعاني من كثرة الانسدادات فيها الى جانب ضعف الوعي والإساءة في استخدام شبكاتها وقدم محطات المعالجة، وضعف كفاءتها، إلى جانب ضعف الصيانة الدورية المخططة وعدم الإدامة، وان لظاهرة تفتيت الوحدات السكنية تأثير واضح على مجاري حي الغزالية من خلال كثرة عدد الاشتراكات، مما يسبب ضعف الانبوب وتكسره، وكذلك الربط الغير منتظم من قبل اصحاب المساكن المفتتة، من خلال قيامهم بربط المسكن بشبكة المجاري بطريقه غير صحيحه مما يسبب انسداد بشبكات المجاري ، والتأثير على الانابيب التصريفية ، إذ ان انقسام الوحدة السكنية إلى عدة مساكن يزيد من عدد الحمامات والمطابخ ويزداد تصريف المياه فيها وكلما ازداد عدد السكان في المدينة وانشطتهم المختلفة زادت الحاجه لهذه الخدمة التي تعد من الخدمات المهمة التي تقدم للمدينة، فهي تعني ما تطرحه من مخرجات سلبية، ويتم ذلك من خلال شبكة المجاري ونقلها الى محطات معالجة المياه ، توجد العديد من المحطات التي تعالج مياه الصرف الصحي في حي الغزالية التي تقوم بمهمه التخلص من المياه الثقيلة الناتجة من الوحدات السكنية المفتتة وغير المفتتة. اهم محطات الصرف الصحي (محطات التصفية)<sup>(١١)</sup> وهي :-محطة غزالية 1محطة غزالية 2محطة غزالية 5 محطة غزالية 6محطة غزالية 7محطة غزالية 8محطة غزالية الصديق محطة غزالية الزاوية محطة غزالية مزدوجة محطة غزالية المزرة في بداية نشأة الحي كان فقط (محطة غزالية ١.٢.٦.٧) تعمل وتقوم بعملية التصفية، لكن بعد زيادة عدد السكان تم استحداث محطات جديدة في الحي، وان ما يطرح من الوحدات السكنية من الاوساخ والمخلفات يسبب في انسداد الانابيب، فيؤدي ذلك إلى انتشار العديد من الامراض بسبب طفق مياه المجاري، وتبلغ كميته مياه المجاري التي يتم تصريفها يوميا من الحي اكثر من (٥٠٠) الف لتر يوميا.

٤-٢-٤ تأثير تفتيت الوحدات السكنية على النفايات الصلبة في حي الغزالية تعني النفايات الصلبة جميع المواد الناتجة من الأنشطة البشرية التي يتم الاستغناء عنها لعدم الاستفادة منها، او لزيادها عن الحاجه فقد ينتج عنها تلوث البيئة والانسان بشكل مباشر وغير مباشر ، اذا لم يتم طمرها بصوره سليمه، وان معظم النفايات قابله للتدوير ويمكن الاستفادة منها واستخدامها كمواد تدخل في الصناعة او لتوليد الطاقة الكهربائية، وتكون النفايات الصلبة على مكونات عدة كبقايا الطعام و الزجاج والورق والخشب<sup>(١٢)</sup> ان النمو السكاني وتفتيت الوحدات السكنية في حي الغزالية كان له الاثر الواضح على خدمات النفايات الصلبة، حيث ان زياده اعداد السكان داخل الوحدة السكنية وتزايد ظاهره تفتيت الوحدة السكنية فان هذا سوف يؤدي الى تراكم الانقاض بشكل كبير والناتجة من عمليات البناء والهدم والترميم للوحده المنزلية، وان مديره بلديه الغزالية هي التي تقوم بعملية رفع النفايات الصلبة المتمثلة بتنظيف الشوارع، وجميع النفايات الصلبة في الحي وتوجد محطة واحده لتجميع النفايات الصلبة هي محطة تقع على طريق ابو غريب حيث تستخدم البلدية اسلوب الطمر الصحي لمعالجه النفايات الصلبة خارج حدود الحي والتي تقع على طريق ابو غريب أما كميته ما يطرح من النفايات يوميا (٢٠٠ طن) من النفايات وتبلغ عدد السيارات المخصصة لنقل النفايات في حي الغزالية (٣٦) سيارة<sup>(١٣)</sup>

٤-٢-٥ تأثير تفتيت الوحدات السكنية على المظهر الخارجي يمثل التصميم الاساس الدستور الموجه لحركه بناء المدينة وتطويرها فهو يوزع استعمالات الارض ومساحه كل استعمال وحصه الفرد منه ونسب توزيعها<sup>(١٤)</sup> نلاحظ ان الوحدات السكنية في حي الغزالية تعرضت الى تغييرات في واجهتها ومظهرها الخارجي وذلك من خلال تفتيت الوحدات السكنية او تحوير البناء او ضافة بناء او هدم جزء من الوحدة السكنية من غير اخذ الموافقات الأصولية من الجهات الرسمية، كل هذه التغييرات تؤدي الى تغيير نموذج الوحدة السكنية وتشوه شكلها المعمار الخارجي وتشكل عمليات الخروج عن المخطط الاساس للمدينة، وان تفتيت الوحدات السكنية التي تمتاز بكبر مساحتها وقدمها إلى عدة وحدات سكنيه اصغر سوف تؤثر على المظهر الخارجي للوحده السكنية.

رابعاً : المعالجات التخطيطية لحل مشكله تفتيت الوحدات السكنية على الخدمات الحضرية

إنّ معالجة المشاكل الناجمة من تفتيت الوحدات السكنية او الحد منها لا يتحقق بوقت قصير بل يحتاج الى جهد كبير ووقت لكي نستطيع ان نساهم في حل هذه المشاكل او التقليل منها ، لذا سنبين اهم المعالجات التي تساهم في حل المشاكل الناتجة من تفتيت الوحدات السكنية على الخدمات العامة:

- ١- معالجات تأثير تفتيت الوحدات السكنية على الخدمات التعليمية  
- إن يراعي توزيع الخدمات التعليمية بحسب الكثافة السكانية في الحي من اجل تحقيق التوازن والكفاءة في التوزيع .  
- العمل على انشاء مؤسسات تعليمية من رياض اطفال ومدارس ابتدائية وثانوية لتخفيف الضغط عن المدارس الموجودة في حي الغزالية لحين حل مشكله السكن.  
- وضع ضوابط معينة على الأفراد الراغبين في تغيير وحداتهم السكنية او اعاده افرزها الخدمات تعليمية من حيث الشكل والمساحة وتحقيق بيئة تعليمية ملائمة للحفاظ على النسيج الحضري للحي.
- ٢- معالجة تأثير تفتيت الوحدات السكنية على الخدمات الصحية تحسين واقع الخدمات الصحية في الحي من خلال بناء مستشفى عام وانشاء مراكز صحيه ورفدها بالأطباء بمختلف التخصصات والأجهزة والمستلزمات الطبية، من اجل تخفيف الزخم الحاصل عليها ، بالتالي زياده في كفاءه الخدمات التي تقدمها للسكان وان يراعي في توزيعها الثقل السكاني.
- ٣- معالجة تأثير تفتيت الوحدات السكنية على الخدمات الترفيهية ضرورة الاهتمام بالخدمات الترفيهية الموجودة، في الحي ومنع تحويلها الى انماط اخرى او تفتيتها كونها مصدر لإدخال البهجة والسرور والراحة النفسية لسكان الحي وينبغي العمل على تطويرها وتنظيمها بشكل مستمر والعمل على زياده المساحات الخضراء وتشجيرها وتوزيعها بحسب الكثافة السكانية في الحي. وتفعيل دور القطاع الخاص في هذا الجانب وإشراكه في زياده الخدمات الترفيهية لسكان الحي.
- ٤- معالجات تأثير تفتيت الوحدات السكنية على منظومه الكهرباء.  
- تقليل عدد الأجهزة التي تعمل وتقليل التحميل الزائد على النظام الكهربائي ويحدث ذلك عندما تعمل العديد من الأجهزة في المنزل في نفس الوقت.  
- توزيع الطاقة الكهربائية بشكل منتظم بين الوحدات السكنية التي تعرضت الى التفتيت، وتقليل الضغط على التيار والاسلاك الكهربائية.
- ٥ - معالجة تأثير تفتيت الوحدات السكنية على ماء الشرب.  
- التعليم والتوعية لنشر السلوكيات والعادات التي من شأنها التقليل من الاسراف في المياه.  
- ابتكار تقنيات جديده للحفاظ على مصادر المياه وتطويرها.  
- تطوير المحطات لتتقيه المياه وتحليتها وزياده المياه الواصلة إلى الحي.  
- تحسين البنية التحتية لأنظمه توزيع المياه مما يضمن العدالة في التوزيع والتقليل من هدر المياه، فالبنية التحتية الضعيفة تقاوم مشكله نقص المياه مع الزيادة الكبيرة في عدد السكان، فالحي يشهد تسارع في النمو السكاني.
- ٦ - معالجة تأثير تفتيت الوحدات السكنية على مياه الصرف في حي الغزالية  
- الصيانة الدورية لأنابيب تصريف المياه وادامتها وتقليل عدد الاشتراكات على الانبواب المتصل بالوحدة السكنية، مما يؤدي الى تكسره .  
- ربط المسكن الذي تعرض للتفتيت بالأنابيب التي تصرف المياه بطريقة منتظمة وصحيحة حتى لا تسبب انسداد بشبكات المجاري  
- استحداث مصافي وهي شبكات حديدية لحجز المواد العالقة كبيره الحجم، حيث تصفى المياه من هذه الشوائب والتخلص منها لرفع كفاءة عمليات المعالجة للمياه.
- ٧ - معالجة تأثير تفتيت الوحدات السكنية على النفايات الصلبة  
- اعتماد طرق صحيحة للتخلص من النفايات وتقليل تراكم الانقاض عن طريق التعليم والتوعية لنشر السلوكيات والعادات لتجميع النفايات بعبوات مخصصه لكل نوع لتقليل من اضرارها.  
- استخدام طرق اعاده التدوير للنفايات الصناعية مثل الورق والبلاستيك والمخلفات الغذائية ليطم اعاده استخدامها كمواد خام لتصنيع مواد جديده، ومحاله الاستعادة منها.
- ٨ - معالجة تأثير تفتيت الوحدات السكنية على المظهر الخارجي للمسكن  
إن المظهر الخارجي يعتمد على ذوق صاحب الوحدة السكنية، لكن يمكن تدخل في التعليم والتوعية التي من شأنها التقليل من التلوث البصري للواجهة المنزلية، وعدم اضافه الوان صارخه للوحدة السكنية، كما يمكن ان يتم فرض تعليمات من قبل الإدارة المحلية او دائرة البلدية في تحديد الوان معينه تتلاءم مع بيئة المنطقة والعمل على رفع المظاهر الغير حضرية داخل المحلات السكنية.

- ٩ - المعالجات القانونية بتطبيق التعليمات الصادرة من وزارة التخطيط ومنع تفتيت الوحدات السكنية بأقل من ٢٠٠ متر أو أقل من واجهة (٨) متر وذلك من خلال تطبيق غرامات على المخالفين تقوم بها الحكومة المحلية ، او ايجاد قوانين جديدة تعالج الواقع السكني والعمل على توفير الخدمات اللازمة له باعتباره واقع حال لا يمكن تغييره
- ١٠ - التشجيع الحكومي حول عمل مجمعات سكنية او مدن حديثة ثلاثم شريحة الموظفين وتوزع من خلال النقابات وبدعم حكومي واستغلال الاراضي الفارغة في اطراف العاصمة بغداد . =

### أولاً: الاستنتاجات

ارتفاع عدد السكان والأسر في الحي فضلاً عن الانشطار العائلي و رغبة العوائل بالاستقلالية دفع أغلب السكان إلى اعتماد ظاهرة تفتيت الوحدات السكنية سواء كانت ضمن الضوابط أو مخالفة لها كحل لهذه المشكلة.

على الرغم من وجود القوانين والضوابط ومحددات البناء الا ان الدراسة الميدانية كشفت ان هناك تغيير في مساحات الوحدات السكنية بطريقه غير منتظمة لمعظم محلات منطقته الدراسة في ظل غياب جهات الرقابية اضافة انتشار بناء المشتكلات لأسباب عده منها زياده افراد الأسرة وزواج احد الابناء او الغرض الايجار او للتجارة. شهد حي الغزالية تفتيت للوحدات السكنية وبلغ نسبه التفتيت (٥٧,٩%) من مجموع الوحدات السكنية، كانت أعلى نسبة لتفتيت في محلة (٦٦٥) حيث بلغت نسبتها (١٧,١%)، وأدنى نسبة في محلة (٦٧١) بنسبة بلغت (٤,٠%)، وزاد انتشار هذه الظاهرة بعد عام (٢٠٠٣) . استنتجت الدراسة الميدانية وجود تشوها في المظهر الخارجي للوحدة السكنية بسبب عمليات الهدم والبناء وتغيير في نمط الوحدة السكنية. إن زيادة عدد السكان بسبب تفتيت الوحدات السكنية أدى إلى الضغط على الخدمات المجتمعية وتغيير صنف الوظيفة من سكنية إلى تعليمية وصحية او تجارية استجابة لمتطلبات السكان وزيادة أعدادهم في الحي.

للعوامل الاقتصادية الدور الفاعل في نشوء ظاهرة تفتيت الوحدات السكنية مثل انخفاض معدل دخل الأسرة وارتفاع اسعار الوحدات السكنية والاراضي، وبدلات ايجارها التي تفوق معدل دخل الاسر. يعاني حي الغزالية من نقص بالوظيفة التعليمية (رياض اطفال، ابتدائي، متوسط، اعدادي) في عدد الابنية والهيأة التدريسية وخدماتها، مع ارتفاع ملحوظ بأعداد الطلاب في الشعبة الواحدة، نتيجة الكثافة العالية للسكان في الحي بسبب ظاهرة تفتيت الوحدات السكنية. يعاني حي الغزالية من عدم تطابق الخدمات الصحية مع حجم السكان الذي تزايد بشكل ملفت للنظر بسبب النمو السكاني وتفتيت الوحدات السكنية مما أثر على كفاءة الخدمة وكفايتها . إن تأثير تفتيت الوحدات السكنية كان كبيره ومؤثر من حيث قلة توفر الماء الصافي والضغط على منظومه الصرف الصحي وعلى منظومة الطاقة الكهربائية وزيادة كميته النفايات الصلبة المطروحة بسبب الضغط على خدمات البنى التحتية. غياب التوعية التخطيطية للسكان، وعدم اهتمام بعض السكان بأضرار هذه الظاهرة على المدى البعيد، نتيجة غياب الجهات المختصة، وأن السكان يفضلون بناء وحداتهم السكنية الجديدة حسب رغبتهم دون مراعاة ضوابط البناء .

### ثانياً: المقترحات

سن القوانين والتشريعات وتفعيل دور القانون للحد من ظاهرة تفتيت الوحدات السكنية، و اتخاذ الإجراءات الإدارية الفعالة ضد الأشخاص، نتيجة التغيرات الكبيرة التي تعرضت لها الوحدات السكنية في الحي، وتفعيل الدور الرقابي لأجهزة الدولة المختلفة سواء بما يخص تطبيق القوانين المعتمدة أو نسب الارتداد والتصاميم الخاصة بالوحدة السكنية. ضرورة استحداث محلات سكنية بكامل خدماتها العامة وتوزيع الاراضي السكنية أو السماح بتحويل العقود الزراعية في الحي الي ملك صرف للمواطنين لتقليل من حالات التفتيت في الحي. تفعيل الدور الرقابي وتعزيزه بنحو كبير من خلال توعيتهم على اهمية الضوابط التخطيطية ومعاييرها لخدمتهم وضمان كفاية وكفاءه الخدمات العامة المتاحة. انشاء مجمعات سكنية داخل حدود حي الغزالية اي التوجه نحو البناء العامودي وتوفير وحدات سكنية لتقليل من ظاهرة تفتيت الوحدات السكنية وما تسببه من تأثيرات على الخدمات العامة. محاولة بناء مؤسسات تعليمية وصحية وترفيهية من مدارس ومراكز صحية لتخفيف من الضغط على الخدمات التعليمية والصحية الموجودة في الحي. استحداث شبكة ماء اسالة حديثة تتلاءم مع اعداد السكان ، والعمل على تزويد الحي بالطاقة الكهربائية الكافية، وخطوطها الناقلة، وعمل محطات توزيع جديدة، والعمل على توسيع وإضافة أنابيب فرعية وخطوط ناقلة رئيسية لاستيعاب الكثافة السكانية وعدد الوحدات السكنية المفتتة وإنشاء محطات معالجة رئيسية تستوعب ما يطرحه الحي من مياه الصرف. تفعيل دور امانه بغداد شعبه اجازات البناء بمنع أصحاب الوحدات السكنية بتفتيت وحدتهم السكنية وفرض

العقوبات على اصحاب الوحدات السكنية لتخفيف من ظاهرة العقار المشاع لحد منها لان هذا ايضا يساهم في الحد من انتشار ظاهرة تفتيت الوحدات السكنية.

### هوامش البحث

- (١) مقابلة شخصية مع المهندس عبد الرزاق علوان القيسي، احد سكان الغزالية القدامى، بتاريخ ٢٩/١٢/٢٠٢١، الساعة الخامسة مساءً.
- (٢) علي حسين سيوري ، التوزيع الجغرافي للسكان في محافظة كربلاء للسنة (١٩٨٧-٢٠٠٧) بحث منشور ، كلية الآداب جامعة القادسية ، ٢٠٠٨ ص ٢٧٦ ،
- (٣) رشا محمد حميد المفرجي ، التركيب الداخلي لمدينة الشطرة ( دراسة في جغرافية المدن ) ، رسالة ماجستير ( غير منشورة ) ، كلية التربية للبنات ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٩ ،
- (٤) Hart shom. T.a Interpreting the city , an urban geographe , john wiley & sons ,new york ,1972,p.22.
- (٥) بلال بردان علي الحياي ، استعمالات الارض الحضرية في مدينة هيت ( دراسة حضرية - خرائطية ) ، رسالة ماجستير ، كلية التربية للبنات ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٥ ، ص ٢٩ .
- (٦) تحويل الهكتار إلى م ٢ وذلك بضرب ١٥٦،٢٢ هكتار في ١٠٠٠٠ = ١٥٦،٢٢م ٢ بقسمة عدد السكان ١١٦١٦٥ نسمة على ١٥٦،٢٢ م ٢ = ١١٦ ÷ ١٥٦ = ١،٣ م ٢ / نسمة .
- (٧) عبد العزيز محمد حبيب العبادي، الطاقة الكهربائية والتنمية في العراق، دراسة في الجغرافية الاقتصادية، اطروحة دكتوراه، كلية الآداب، جامعة بغداد، ١٩٨٠، ص ٣٣٢.
- (٨) المعهد العربي للتخطيط ، تحديات التعلم في الوطن العربي، بحث منشور ، [www. Arab.api.org](http://www.Arab.api.org).
- (٩) امانة بغداد، بلدية المنصور، شعبة التخطيط والمتابعة، بيانات غير منشورة، سنة ٢٠٢١
- (١٠) خلف حسين الدليمي، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنى تحتية، اسس، معايير، تقنيات دار الصفاء للنشر والتوزيع، ط ٢، ٢٠١٥، ص ٤٩ .
- (١١) امانة بغداد، دائرة المجاري، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢١ .
- (١٢) خلف حسين الدليمي، تخطيط الخدمات المجتمعية والبنى التحتية، مصدر سابق، ص ٣٤٣ .
- (١٣) امانة بغداد، دائرة المخلفات الصلبة والبيئة، بيانات غير منشورة، ٢٠٢١ .
- (١٤) امانة بغداد، تقرير التصميم الانمائي الشامل لمدينة بغداد حتى سنة ٢٠٠٠، اب، ١٩٧٣ .