

المناطق السكنية بين القوانين التخطيطية وواقع الحال (منطقة الدراسة بلدية بغداد الجديدة)⁺

بشرى ياسين علي الدباس *

لؤي طه الملا حويش **

المستخلص :

أن القوانين التخطيطية شرعت من أجل تنظيم جميع جوانب الحياة والاهتمام بالبيئة الحضرية للمدن والاستمرار بالمحافظة عليها لأنها تمثل الواجهة الحضرية لأي بلد، وتدل على رقيهم وكذلك تحافظ على بيئة المناطق السكنية وتنظمها وفقاً للقوانين التخطيطية وتكمن أهمية دراسة قوانين التخطيط العمراني وهي نظام الطرق والابنية رقم (44) لسنة 1935، وقانون إدارة البلديات رقم (165) لسنة 1964، وقرار افراز الأراضي السكنية المرقم (940) لسنة 1987 وانها تحافظ على تنظيم مساحات المناطق السكنية وفقاً لمساحات محددة .

أن أهمية دراسة إعادة تقسيم الأراضي السكنية إلى مساحات مختلفة وعدم مراعاة قرار افراز الأراضي السكنية له تأثيرات على تصنيف المناطق السكنية وهذا له تأثيرات على البيئة السكنية، وأن ظاهرة إعادة تقسيم الوحدات السكنية انتشرت منذ عام (2003) لعدم استقرار الأوضاع الأمنية في عموم البلد وتلك الجهات المسؤولة في الحد من الظاهرة أضافاً إلى أسباب ساعدت على انتشارها وهي أسباب اقتصادية واجتماعية وذلك لازدياد عدد الأفراد والأسر نتيجة، للزواج أحد الأبناء فيتم بناء قسم جزء من الوحدة السكنية لإسكانه بها، أو أنه انتقلت إليه بالإرث فيتم اقتسام الوحدات السكنية إلى عدة أقسام وبمساحات مختلفة. وبدأت هذه الظاهرة تأخذ طابع تجاري حيث يتم شراء الوحدات السكنية ويتم إعادة تقسيمها إلى مساحات مختلفة وبعدها يتم أيجارها أو بيعها وهذا له تأثير على تصنيف المنطقة العمرانية وعلى بيئة المنطقة السكنية.

وقد استخدم أسلوب الإحصاء الوصفي لوصف إعادة تقسيم الأراضي السكنية مع بيان الأسباب والمؤثرات التي أدت إليها، واستخدم اختبار التباين الأحادي لبيان مدى تأثير وقوة العلاقة بين المتغيرات على إعادة تقسيم الأراضي السكنية.

RESIDENTIAL AREAS BETWEEN REALITY AND THE PLANNING LAWS CASE STUDY (NEW MUNICIPALITY OF BAGHDAD)

Bushra Yassin AL- Dabbas

Louay Taha Mullah Howeish

Abstract:

The planning laws have been legislated for organizing the aspects of life and caring for the urban environment of cities and keep maintaining them. They represent

⁺ تاريخ إستلام البحث 2013/12/2 ، تاريخ قبول النشر 2015/3/16

* طالبة ماجستير

** أستاذ / مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا / جامعة بغداد

the civilized façade of any country, because they indicate their development and also maintain the environment of the residential areas and organizing them in accordance with laws. The importance of the study lies in the constructional planning laws in accordance which are roads and Buildings law No. (44) for the year 1935 and the Municipality Law No. (165) for the year 1964 and the subdivision of residential lands No. (940) for year 1987. It maintains the lands of the residential areas according to the specified lands.

The importance of the study the re-partition of the residential areas. This has an effect on the classification of the residential areas which has consequently an effect on the environment. The phenomenon of subdivision of the residential units (2003) for the instability of the security situation in all the country as well as the lagging of the officials from stopping the phenomenon. In addition to economic and social reasons due to the increase of the household and families as a result of the marriage of one son which makes it necessary to partition the house into many parts. The phenomenon began to take a commercial characteristic as the units were bought and re-partitioned into areas to be leased or sold.

The method of statistical description to describe the re-partition of residential lands with showing the reasons and the effects that led to this. The One-way variation test was used to strength of variables on re-partition of the land.

المقدمة:

تضع القوانين التخطيطية، الأنظمة التي بموجبها يتم تحديد وتخصيص الأراضي داخل الخطة الهيكلية، حسب هذا التخطيط يتم ضبط استعمالات الأراضي المستقبلية، وحقوق البناء الممنوحة داخل قطعة الأرض، والتي تشمل الارتدادات من حدود القطعة، ونسبة البناء، وارتفاع المباني، وعدد الشقق في المبنى، وكذلك يحدد مساحة القطعة الصغرى التي يسمح عليها إقامة المبنى السكني أو المبنى العام، ومواقع الطرق وعرضها وشكلها الهندسي، ومع تطور المدن، وزيادة أحجامها كان لابد للإنسان أن يتحكم في هذا النمو، ومع بداية تنظيم الحركة العمرانية للمدينة، وخاصة مع تعقد عمليات البناء، وظهور أنواع جديدة من الأعمال المعمارية، فقد كان الاتجاه إلى إصدار مجموعة من القوانين، تهدف بصفة أساسية إلى تحديد العلاقة بين مساحات الأراضي السكنية، وارتفاعات المباني، وعرض الشوارع، وذلك على أساس قواعد ثابتة تطبق في جميع المدن دون استثناء، وتوجيه أعمال البناء، والذي اثر في التشكيل العمراني وقد أدى عدم تطبيق الضوابط القانونية على المناطق إلى ارتفاع الكثافات البنائية، حيث صارت في المدن العديد من المباني السكنية المتراصة والمتزاحمة، بما يعني زيادة عدد القطع السكنية في مخططات تقسيمات الأراضي وهذا بدوره يؤدي إلى التغير في خصائص المخططات من حيث كثافتها السكانية، ونقص متوقع في كفاءة واستيعاب البنى التحتية لهذه الزيادة.

مشكلة الدراسة:

المناطق العمرانية، وخاصة المناطق السكنية، حيث إن قطع الأراضي مقسمة إلى مساحات معينة، وحسب تدرج المناطق العمرانية، ووفق قانون الطرق والأبنية المرقم (44) لسنة 1935، وقانون إدارة البلديات المرقم (165) لسنة 1964، لبناء دار سكنية واحدة، وفي الوقت الحاضر نرى أن: القطعة السكنية الواحدة قسمت وتم البناء عليها أكثر

من دار سكنية واحدة وتغير صنفها العمراني بصورة غير رسمية أو مخالفا "للقوانين العمرانية والمعايير التخطيطية، مما أدى إلى الزيادة في الكثافة البنائية والسكانية وهذا له تأثيرات سلبية في البيئة السكنية بشكل عام.

فرضية الدراسة:

تتطلب الدراسة من عبارة مفادها (أن عدم الالتزام بالأنظمة والقوانين التشريعات الخاصة بالبيئة السكنية يمكن أن يغير من تصنيفها ويترتب عليه انخفاض في مستوى الحياة فيها)

أهداف البحث:

يهدف البحث الى:

1. توضيح أهمية الالتزام بالتصنيف العمراني للمناطق السكنية .
2. توضيح انعكاس عدم الالتزام بالأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية .
3. توضيح أهمية القانون في تخطيط المناطق العمرانية .
4. توضيح الأسباب المؤدية الى تقسيم الأراضي السكنية الى أكثر من قطعة سكنية مخالفا للقوانين.
5. دراسة تطبيقية لظاهرة إعادة أفراس الاراضي السكنية لأحدى المناطق السكنية في مدينة بغداد المتمثلة ببلدية بغداد الجديدة وتم اختيار محلة (729) للفترة من (2003 - 2012) .
6. الخروج بتوصيات لمعالجة الحالة القائمة.

تعريف القانون:

من الصعوبة إيجاد تعريف للقانون فهناك عدة تعاريف له ولكن سوف يتم تعريف القانون وكما يلي : فقد اختلف الباحثون في تعريفه ، فالقانون عندهم:

1. القانون بمعناه الضيق:

مجموعة القواعد الملزمة التي تصدرها السلطة التشريعية لتنظيم علاقات الأفراد ببعضهم أو علاقاتهم بالدولة في أحد مجالات الحياة الاجتماعية ، فهذا التعريف يقتصر على القواعد التي تسنها و تصدرها المجالس النيابية ضمن وظيفتها التشريعية وتكون ملزمة للأفراد في سلوكهم مع بعضهم أو سلوكهم تجاه الدولة ، ولا يشمل القواعد التي يكون مصدرها غير التشريع.

2. القانون بمعناه الواسع:

مجموعة القواعد التي تقرها الدولة لتحكم سلوك الأشخاص فيلتزمون باحترامها ولو بالقوة العامة عند اللزوم ، فهذا التعريف يشمل القانون بالمعنى الضيق وهو التشريع كما يشمل معه القواعد المعمول بها في المجتمع حتى لو كانت من قبيل العرف أو الدين أو الفقه أو القضاء، ف (القوانين) هي تنظم وتعتني بجميع جوانب الحياة المختلفة

والقوانين التخطيطية تنظم العلاقة بين المكان والسلوك الانساني والذي يكون له الاثر الكبير في تشكيل المناطق العمرانية وبالتالي إظهار المدينة بشكلها النهائي[1].

تعريف القرارات:

وهي التشريعات التي تصدرها السلطة التنفيذية بغرض تنفيذ التشريع العادي ، فهي بحكم وظيفتها تتولى تنفيذ القانون ، كما أنها أقدر من السلطة التشريعية بالتعرف على التفاصيل والجزئيات اللازمة لتنفيذ القوانين وفقا لما تقتضيه ضرورات العمل ، الأمر الذي من شأنه أن يخفف العبء عن السلطة التشريعية التي تهتم أصلا بوضع المبادئ العامة للقوانين العادية دون الخوض في ما يتعلق بالتفاصيل ، ويجب أن يقتصر الغرض من القرارات على تيسير تطبيق القوانين العادية وتنفيذها ، دون أن تتعدى ذلك إلى وضع أو تعديل أو إلغاء تلك القوانين[2].

مفهوم معايير التخطيط:

تُعرف (معايير التخطيط) على انها مؤشرات أو مقاييس فنية تستخدم لتحديد كم ونوع الخدمات المقترح توطئها مستقبلا في البيئة العمرانية لتصبح بيئة متوازنة ومستديمة وملائمة للعيش الكريم، يتبين عن طريق التعريف المذكورة أنفاً إن (معايير التخطيط) كمفهوم يتكون من مجموعة عناصر ، هي:

- إنها أدوات أو مؤشرات فنية .
- إنها خاصة بكم ونوع الخدمات المراد تقديمها الى المناطق العمرانية .
- تهدف هذه المعايير الى توفير بيئة عمرانية ملائمة للعيش الكريم .

تجدر الإشارة هنا الى أن (معايير التخطيط) الى جانب إنها تستخدم في بناء الخدمات، فهي أيضا أداة إتساق وانسجام وتوافق في توزيع استعمالات الارض داخل التجمع العمراني، إلى جانب ذلك فإن (معايير التخطيط)، وبناءً على ما تقدم تُعدّ الموجه الرئيس في إعداد المخططات العمرانية العامة والتفصيلية ، والتي تهدف الى تحقيق مستوى معيشي أفضل للسكان في البيئة العمرانية وهو الهدف نفسه الذي تستخدم من أجله معايير التخطيط في عملية التخطيط العمراني[3].

تعريف الإفراز وإعادة الإفراز الاراضي السكنية:

ويقصد عادة بتقسيم الأراضي (Subdivision Planning) تجزئة أية أرض داخل نطاق المدن أو القرى إلى قطعتين أو أكثر وذلك لإقامة أكثر من مبنى واحد بملحقاته على هذه الأرض سواء كان إنشاء هذه المباني متصلا أو منفصلا.

يعرف الإفراز بصورة عامة بأنه تقسيم ارض او جزء منها بواسطة من يقوم بعملية الإفراز الى خمسة اجزاء او اكثر لغرض البيع حاليا أو في المستقبل ، وبهذا فإنها تحتاج الى خارطة تصديق من قبل مجلس التخطيط . يتطلب هذا التعريف وجود قوانين معينة لغرض التنفيذ تدعى قوانين افراز الارض التي توفر الخطوط العامة ضمن المخطط الشامل للمدينة، كما عرف قاموس العمارة والبناء الإفراز بأنه تقسيم قطعة الأرض الى قطع ارض سكنية[4].

اما اعادة الافراز السكني فيشير الى تقسيم الارض السكنية المفروزة سابقا وفقا لقوانين ومعايير معينة الى قطع اصغر وفقا لحاجة الاسر الجديدة المنشطرة ووفقا للقوانين.

نظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935:

يمثل هذا النظام أقدم نظام في العراق تم بموجبه تنظيم المناطق العمرانية والأبنية ، وشق الشوارع وتعريضها ، وظل هذا النظام وتعديلاته قيد التطبيق حتى وقتنا الحاضر وقد عدل هذا النظام ثلاثة عشر مرة بناء على التطورات العمرانية التي حدثت [5]، أصناف المناطق العمرانية ونسبة مساحة البناء وعرض العرصة وعرض الطريق العام والخاص حسب القانون و نوضحه بالجدول (1) وكما يأتي:

جدول (1): أصناف المناطق العمرانية ونسبة مساحة البناء وعرض العرصة وعرض الطريق العام والخاص

صنف المنطقة العمرانية	مساحة القطعة لا تقل عن م ²	نسبة البناء	عرض القطعة لا يقل عن م	عرض الطريق	عرض الطريق الخاص
الأولى	100m ²		-----	4 m	لا يقل عن 3m
الثانية	200m ²		-----	8 m	=
الثالثة	300m ²	%65	15m	10 m	لا يقل عن 6 m
الرابعة	600m ²	—	20m	12m	لا يقل عن 6 m
الممتازة	800m ²	%55	25m	15 m	=
الخاصة	2000m ²	%30	25m	15 m	=

قرارات إعادة افراز الاراضي السكنية ، قرار رقم 940 لسنة 1987 (أفراز الاراضي السكنية):

ان المناطق العمرانية تم تصنيفها وفق قانون الطرق والابنية المذكور أعلاه وحدد مساحات الاراضي السكنية وعرض الشوارع والارتدادات وبعد توسع المدن ، وازدياد أعداد السكان فيها باتت من اعقد الإشكاليات التي تواجه المخططين هي الحصول على أراضي ملائمة تخصص للسكن ، وما يرافق هذه الإشكالية من ارتفاع أسعار الأراضي نتيجة المضاربة فيها لندرتها ، ولحل المشكلة، المذكورة آنفاً سمح القانون بإعادة إفراز الأراضي في المناطق السكنية المختلفة ، ومن ضمنها: (السكن المنفرد).

الا ان هذا القرار قد حدد أفراز الاراضي السكنية للسكن المنفرد وتم الغاء كل نص قانون يتعارض واحكام هذا القرار و جاء هذا القرار ليحجم الفسحة القانونية التي أنشأها القرار المرقم 850 لسنة 1979 الذي جاء بدوره ليلغي صلاحيات مجالس أمانة العاصمة والبلديات في المصادقة على إفراز الأراضي المخصصة لمختلف الاستعمالات التي تتطلبها المدينة على وفق ما قرره التصميم الأساسية ، وانه لايزال معمول بهذا القرار لحد الان، تفرز الأراضي لغرض بناء المساكن المنفردة ضمن المناطق السكنية المحددة في التصميم الأساسي للمدينة الى قطع سكنية بمساحة معدلها (200) مترا مربعا لكل قطعة في مراكز المحافظات، و (250) متر في الاقضية والنواحي بغض النظر عن ابعادها.

معايير الإسكان في العراق:

تعتمد المؤشرات لتخطيط المحلة السكنية على نوع المسكن ، هل هو مسكن منفرد أو متعدد الأسرة ، ونوع هذه المساكن تعتمد على، مساحة القطعة ، عرض الواجهة ، الحد الأدنى المطلوب للارتداد عن خط الشارع ، نسبة التغطية للحد الأعلى للمساحة المبنية نسبة إلى إجمالي المساحة الكلية للقطعة، نسبة المساحة البنائية الكلية إلى صافي المساحة السكنية الكثافة الإسكانية والسكانية وكما موضح بالجدول رقم (2) وحسب معايير الإسكان، وكالاتي[6]:

جدول (2): مؤشرات تخطيط المحلة السكنية

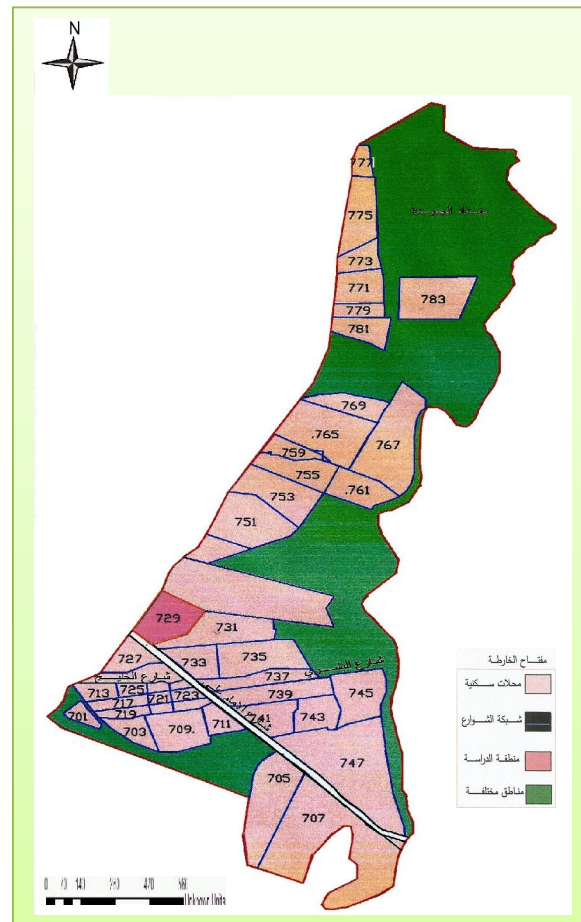
نوع المسكن	مساحة القطعة (الزامي)* (متر مربع)	عرض الواجهة (للقطعة) (متر)	الحد الأدنى المطلوب للارتداد عن خط الشارع (متر)	نسبة التغطية للحد الأعلى للمساحة المبنية نسب إلى إجمالي المساحة الكلية للقطعة	*نسبة المساحة البنائية الكلية إلى صافي المساحة السكنية	الكثافة الإسكانية (وحدة سكنية / هكتار)	الكثافة السكانية الصافية (شخص / هكتار)
مساكن منفردة الأسر :-	1/	0	-	-	-	-	-
- منفصلة	600-400	24-16	4	0,30	0,33-0,22	21-13	130-80
- شبة منفصلة	400-300	20-10	4	0,45	0,39-0,25	27-18	160-110
- مساكن متصلة	350-200	10-5	2,5	0,60	0,48 - 0,43	42-24	250-140
- مساكن ذات الفناء	300-150	15-10	2/ 2,5	0,75	0,52-0,44	48-28	290-170
مسكن متعدد الأسر	-	-	-	-	1,00-0,60	80-40	400-200
- عمارات منخفضة الارتفاع	-	-	-	-	1,50-0,90	120-60	500-250
- عمارات عالية الارتفاع							

الدراسة الميدانية:

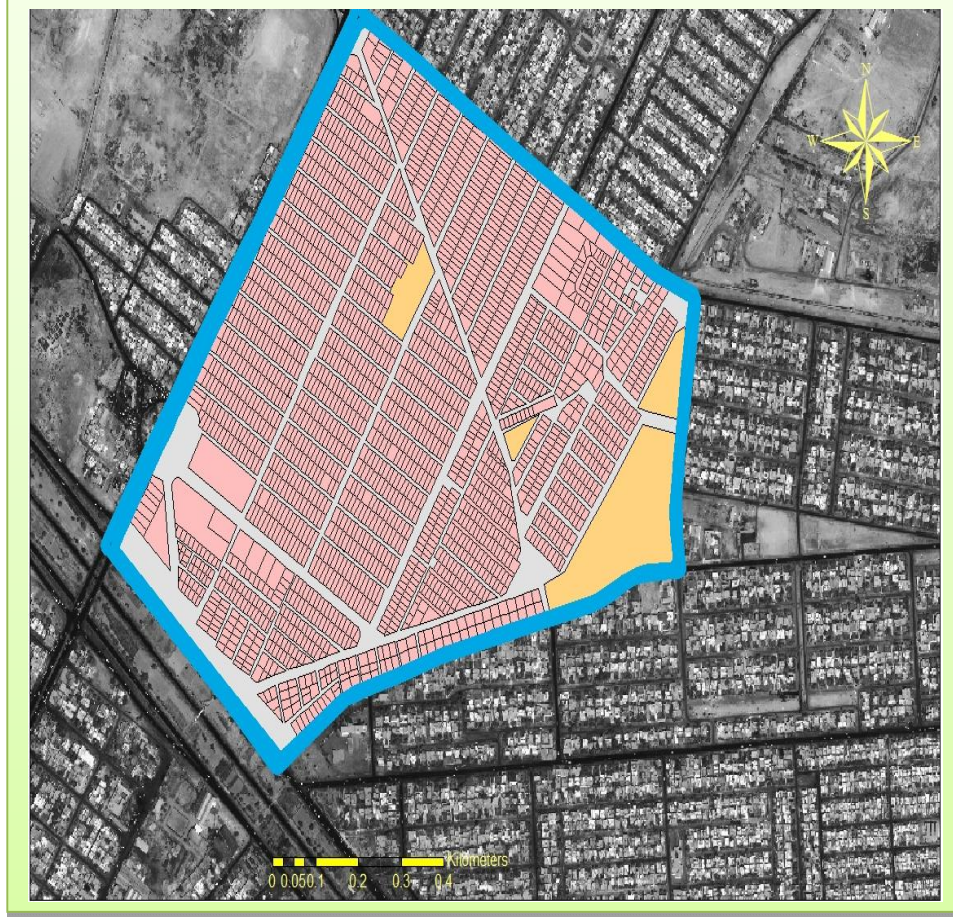
تقع محلة (729) في الجزء الجنوبي الغربي من بلدية بغداد الجديدة، تبلغ مساحتها (1.084 كم²)، وتضم (2347) وحدة سكنية المشيدة، وتقع ضمن المركز البلدي (81)، ويحدها من الجنوب الغربي شارع (77)، ومن الشمال الشرقي القناة، ومن باقي الجهات محلات سكنية، وهذا ما سنوضحه بالخارطة (1) و(2) و(3) وكما يأتي



خريطة (1): توضح محلة 729



خريطة (2): موقع محلة 729 ضمن بلدية بغداد الجديد



خريطة (3): محلة 729 وموقعها ضمن البلدية قبل إجراء إعادة التقسيم

محالات الدراسة الميدانية:

تم تحديد ثلاثة مجالات أساسية عند إجراء الدراسة الميدانية، وتتمثل هذه المجالات: بالمجال الزمني والمكاني والبشري، ويمكن توضيح المجالات الثلاثة بما يأتي:

أ. المجال الزمني للدراسة:

وهو تحديد مدة زمنية (أو عام أساس)، وتم تحديد مدة المعلومات المذكورة بالمسح الميداني بثلاث مدد زمنية، وتم تحديد مدة المعلومات بالمسح الميداني الى ثلاث مدد زمنية، وعد العام (1977)، هي عام الاساس، وهو العام التذي انشأت فيه المحلة السكنية، وتم تقسيم المدة من (1977-2012) والتي تم اعتمادها من (1977-1989)، (1990-2002)، (2003-2012)، وذلك لحدوث تغيرات كثيرة في تلك المدة والتي ألقت بتأثيرها على الجوانب العمرانية.

ب. المجال المكاني:

وهو البيئة التي تجري فيها الدراسة الميدانية. وقد أختير موقع الدراسة، وهو محلة سكنية ضمن بلدية بغداد الجديدة، وذلك للحصول على المعلومات الضرورية، للوصول الى النتائج الخاصة بالدراسة بشكل واقعي، والتي من شأنها

تدعم وتقوي الدراسة للوصول الى الهدف المرجو من الدراسة، فضلاً عن وجود الكثير من إعادة تقسيم الاراضي السكنية ضمن البلدية ، وقلة الدراسات ببلدية بغداد الجديدة .

ج. الساكنون:

ونقصد به: مجتمع البحث او مجموعة الأشخاص الذين جرت عليهم الدراسة ، وقد حدد المجال البشري لهذه للدراسة الميدانية، وهم (السكان)، والذين يعدون عنصر فعال في الدراسة، لأنه سيتم الحصول منهم على المعلومات الضرورية للدراسة الميدانية، وبصورة دقيقة، ونعطي صورة واضحة عن إعادة إفرار الاراضي السكنية.

وسائل جمع بيانات الدراسة الميدانية:

تضمن البحث الوسائل والاساليب والادوات التي تستعمل في جمع المعلومات والبيانات، وان طبيعة البيانات التي تحاول الباحثة الحصول عليها ترتبط بشكل مباشر بنوع وعدد الطرق، والادوات المستعملة من أجل الحصول على المعلومات التي تتطلبها الدراسة في تحقيق أهدافها وقد استخدمت الباحثة بعض الطرق والادوات في جمع المعلومات والبيانات الخاصة بالبحث وهي ، استمارة الاستبانة ، والمقابلة الشخصية والملاحظات الشخصية، الاحصائيات والمخططات التي تم الحصول عليها من دائرة بلدية بغداد الجديدة ، استخدام برنامج الـ(GIS) في رسم خريطة منطقة الدراسة لتوضيح الاراضي السكنية التي تم إعادة إفرارها، واحتساب مساحات الارض السكنية قبل إفرارها.

حجم العينة واسلوب اختيارها:

لتحديد حجم العينة فقد أُخْتِيرَ (5%) من مجموع الوحدات السكنية الاصلية، والبالغة (2334) وحدة سكنية من المحلة أي ما يعادل (117) وحدة سكنية أصلية (عينة الدراسة) ووزعت الاستمارات بمعدل عن (244) استمارة طريق إجراء المعاينة الميدانية لعينة الدراسة للحصول على المعلومات الدقيقة لإعطاء معلومات حقيقية عن إعادة تقسيم الاراضي السكنية، وللإثبات صحة العينة وهل هي كافية لاعطاء انطباع حقيقي عن اعادة تقسيم الاراضي السكنية ، فقد استخدم قانون حجم العينة وكما يأتي[7]:

$$\sigma.[n = (z^2 * [8] \cdot d^2) \setminus d^2]$$

عندما:

n حجم العينة.

z مستوى الثقة ، (ومقداره (1.96)).

σ^2 التباين variance .

d^2 مستوى الدقة (الخطأ المسموح به) ، ويكون (5%) من الوسط الحسابي mean .

وبالاعتماد (معدل حجم الأسرة) وتم الاعتماد عليها لاستخراج حجم العينة المطلوب وباستخدام برنامج إحصائي في الحاسوب (spss 12) ، كانت النتائج كالآتي:

المتباين variance	الانحراف المعياري std. deviation	الوسط الحسابي mean
4.41	2.1	2.9

وبالتعويض في القانون السابق $[n = (1.96)^2 \times 4.41 / (0.05 \times 2.9)] = 116.8$ ، أي عدد الاستمارة المطلوبة 117 استمارة.

تحليل فقرات استمارة الإستبانة:

أ. معلومات تخص الأسرة:

أن أعداد الاسر عند إنشاء المحلة السكنية (قبل إعادة التقسيم)، و (بعد إعادة التقسيم)، وذلك لإعطاء صورة واضحة لأعداد الاسرة والافراد، ومدى تناسب وتناسق مع مساحة الوحدة السكنية (قبل وبعد إعادة التقسيم)، إن مجموع عدد الاسر للمدة (1977-1989) بلغ (110) أسرة، من اصل (108) وحدة السكنية، اما مجموع عدد الاسر للمدة (1990-2002) بلغ عدد الاسر (11) اسرة ويوضح ان للمدتين ان الغالبية العظمى اسر منفردة وقد بلغ عدد افرادها (605) فرد، إذ ان معدل حجم الافراد (المدى اتي يتراوح بينه أعداد الاسر والافراد) هو (2.6)، اي ان عدد الافراد (6) شخص / وحدة سكنية أي بلغ مجموع الوحدات للفترتين (117) ارض سكنية مشيد عليه وحدات سكنية .أما بعد اعادة التقسيم الاراضي السكنية(2003-2013) فقد بلغ مجموع عدد الاسر (244) أسرة من اصل (117) وحدة سكنية والتي أعيد تقسيمها الى وحدات اصغر والبالغ عددها (244) وحدة سكنية، وان متوسط حجم الاسرة (2.1)، أي الاغلبية مزدوجة في الوحدة السكنية قبل إجراء التقسيمات أما بعد اجراء التقسيمات بمعدل (1.2) اسرة ، وبمعدل عدد افراد (2.6)، اي ان عدد الافراد (6.23) شخص / وحدة سكنية أي (1464) فرد، وكما موضح بالجدول (3) و (4) وكما يأتي:

جدول (3): معدل حجم الاسر وعدد الافراد عند انشاء المحلة السكنية وبعد إعادة التقسيم بموجب استمارة الاستبانة

المرحلة	المعلومات		عدد الوحدات السكنية (108) وحدة سكنية
1989-1977	عدد الأسر	معدل حجم (أسرة \ وحدة سكنية)	1,1
		المجموع	110
	عدد افراد الأسر	معدل حجم (فرد \ أسرة)	2.4
		المعدل (شخص \وحدة سكنية)	6
المرحلة	المعلومات		عدد الوحدات السكنية (9) وحدة سكنية
2002-1990	عدد الأسر	المعدل (أسرة \ وحدة سكنية)	1,1
		المجموع	11
	عدد افراد الأسر	المعدل (فرد \ أسرة)	2.4
		المعدل (شخص \وحدة سكنية)	6

المرحلة	المعلومات	مجموع الوحدات السكنية (117 وحدة)	مجموع الوحدات السكنية (244 وحدة)
بعد اعادة التقسيم 2013-2003	عدد الأسر	2.1	1.2
	المعدل (أسرة ١ وحدة سكنية)	2.6	
	عدد أفراد الأسر		
	المعدل (فرد ١ أسرة)		6.23
	المعدل (شخص اوحدة سكنية)		

ملاحظة: معدل حجم ويقصد به المتوسط الحسابي

جدول (4): النسب المئوية لعدد الاسر داخل الوحدات السكنية عند انشاء المحلة السكنية وبعد اعادة التقسيم

بعد أعادة التقسيم (2013-2003)						قبل تقسيم الاراضي السكنية المشيد عليها وحدات سكنية					
						عدد الاسر داخل الوحدة السكنية		(1977 - 1989)		- 1990) (2002	
%100		عدد العوائل فيها بعد أعادة التقسيم بأعتبار الوحدات المقسمة من مستقلة		عدد العوائل فيها بعد أعادة التقسيم ضمن 117 وحدة بأعتبار الوحدات المقسمة من ضمن ال (117) وحده		عدد الوحدات السكنية (108 وحدة)		عدد الوحدات السكنية (9 وحدة)		%	
%100	244	244	---	---	---	أسرة	107	107	7	7	96.5 %
	---	---	93%	218	109	أسرتان	2	1	4	2	3%
	---	---	5%	3	6	ثلاث أسر	0	0	0	0	—
			2%	4	2	أربع أسر	0	0	0	0	—
	244	244	100	244	117	مجموع الوحدات السكنية					117
						عدد الاسر قبل اعادة التقسيم					121

يتضح من الجدول (4) أنه عند بداية السكن في الوحدة السكنية كانت الغالبية العظمى اسر منفردة من حجم ، أذ بلغت نسبتها (96.5%) أسرة، ونسبة (3%) أسرتان، أما بعد أعادة التقسيم ، فقد إنخفضت نسبة الاسر المنفردة ، وبلغت الاسر المزدوجة (المكونة من اسرتين) ازدادت لتصل الى (93%) أسرة، كما بلغت نسبة الاسر المزدوجة المكونة من (3 أسر) (5%) أسرة، واربع اسر (2%) أسرة ضمن ال (117) وحدة سكنية ونسبة (100%) اسرة منفردة ضمن الوحدة السكنية التي تم انقسامها.

وهذا يشير الى عدم قدرة المتزوجين الاستقلال بوحدة سكنية منفردة، مما أدى الى تقسيمها للعيش بها بصورة منفردة عن الامل، وهذا ما وضحه المسح الميداني في الجدولين (4)، و(5)، ويعود سبب ازدياد عدد الاسر الى الجانب الامني، حيث تُعد هذه المناطق من المناطق المستقرة أمنياً، مما شجع الكثير من الناس الى الاستقرار فيها، ولو بمساحات صغيرة، فضلاً توفر الخدمات، وإضافة وجود صلات قرابه، مما شجعهم على السكن فيها أيضاً، هذا ما أكدته العينة عن طريق المقابلة والاستفسار منهم .

ب. معلومات تخص الوحدة السكنية:**1. تاريخ بناء الوحدة السكنية عند إنشائها وفي الوقت الحاضر:**

هذا المحور يتضمن تاريخ بناء الوحدة السكنية لعينة الدراسة، والتي بلغت (177) أرض سكنية، حيث تم تقسيم تاريخ بناء الوحدة السكنية الى ثلاث مراحل زمنية (1989-1977) ، و(1989-2000)، و(2001-2012)، وكما موضح بالجدول (5)، وكما يأتي :

جدول (5): عدد وتاريخ بناء الوحدة السكنية قب وبعد إعادة التقسيم

المرحلة	عدد الوحدات السكنية
1988-1977	108
2002-1990	9
2012-2003	244

ومن الجدول (5)، يتضح إن غالبية الوحدات السكنية تم إنشائها من المرحلة الاولى، بلغ عددها (108) تم إنشائها ضمن المدة كانت الدولة توزع قطع اراضي على المواطنين، فضلاً عن التسهيلات الكبيرة واستقرار المستوى المعاشي حيث لا يوجد اعادة تقسيم للأراضي السكنية، أما عدد الوحدات السكنية التي تم انشائها ضمن الفترة الزمنية الثانية بلغت (9) وحدة سكنية حيث انخفض بناء الوحدات السكنية لقلة التسهيلات المقدمة من الدولة، وتدني المستوى المعاشي والاوضاع التي مر بها البلد حينها اما الوحدات السكنية التي شيدت ضمن الفترة الثالثة (التي أجري اعادة التقسيم عليها)، وبلغ عددها (244) الاراضي السكنية أي ان ال(117) وحدة اعيد تقسيمها واصبحت (244) وحدة سكنية، بعد عام (2003) ازدادت وبشكل كبير جدا وذلك لازدياد عدد الافراد، فضلاً عن غلاء المعيشة، وقلة التسهيلات المقدمة من قبل الدولة ، وإنعدام الدور الرقابي بشأن اعادة التقسيم، وذلك لتردي الاوضاع الامنية في البلد بصورة عامة ولأسباب اجتماعية ونتيجة للمستجدات والأوضاع المختلفة التي قد تطرأ على الأسر الساكنة.

2. ملكية الوحدة السكنية بعد إعادة التقسيم:

يُعدّ هذا المحور من استمارة الاستبانة من المحاور المهمة ، للحصول على النتائج التي تهدف الدراسة التوصل اليها، حيث ان متوسط معدل عائديه ملكية الوحدات السكنية بلغ (2.84) للعينة ، اي ان أغلبية الملكية هي ملك لمالكها ، وبنسبة (97.3%) وهي النسبة الاكبر كون انتقلت اليهم عن طريق الارث او ملك وتم إعادة التقسيم، وحصول كل فرد على حصته لعدم وجود إمكانية مادية من شراء قطعة اخرى في منطقة أخرى فضلاً عن ان المناطق تَعدّ من المناطق الأمنة وبلغت نسبة الوحدات السكنية المؤجرة (2.5%) ، ولوجود علاقات اجتماعية وصلة القربى فكان يفضلون السكن في المنطقة نفسها وشراء قطع صغيرة المساحة لكون سعرها مناسب للحالة المادية .

ج. معلومات أعادة تقسيم الأراضي السكنية:

1. أسباب أعادة تقسيم قطع الأراضي السكنية :

تقسيم اسباب إعادة تقسيم الأراضي السكنية الى سببين، وهي (اجتماعية ، واقتصادية)، إعادة الافراز السكني هي اسباب اجتماعية، وكانت بنسبة (25%)، وان هذه الاسباب هي نتيجة حدوث مشاكلات اجتماعية نتيجة لزواج الابن، فيفضل رب الأسرة فرز جزء منه لسكن الابن تجنباً لحدوث هذه المشاكلات، وعدم اسكان أحد افراد الأسرة بعيداً عنه، فضلاً عن إنه يفضل السكن في هذه المنطقة لوجود روح انتماء للمكان، ويتم شراء جزء من القطعة السكنية لاحد اقاربه، وان نسبة (75%) للأسباب الاقتصادية حيث انها تكون بالدرجة الثانية لإعادة الافراز السكني، وهو عدم المقدرة على شراء ارض في مكان آخر، وهي اما ان يهب رب الأسرة قطعة ارض سكنية للبناء عليها اوان القطعة الارض السكنية انتقلت إليهم نتيجة الإرث فتقسم بين الوارثين حسب حصصهم بموجب القسام الشرعي، حيث ان إعادة تقسيم الأراضي السكنية من قبل مالك القطعة السكنية الأم للبناء عليها، وإيجارها بمبلغ معين ليكون دخل إضافي للأسرة او ان الارض السكنية الاصلية تباع لشخص آخر يقوم بتقسيمها، وبناء عدة وحدات سكنية عليها، وإيجارها وعن طريق اللقاء مع عينة الدراسة تبين ان ظاهرة (أعادة التقسيم) لأغراض تجارية تأخذ بالازدياد، حيث شكوا من هذه الحالة، وهذا يؤثر سلبيا في المحلة السكنية؛ لان هذا يؤدي الى ارتفاع في اسعار الأراضي السكنية، وأنها تباع لأشخاص غير مرغوب بهم كما ان هناك اسباب أخرى تشجع المواطنين للأقبال على التقسيم والشراء في مثل هذه المناطق من جانب الرصافة ومنها الجانب الامني، حيث ان بعد عام 2003، والاحداث التي جرت في عموم البلد عززت من الاسباب السابقة، فضلاً عن اعتبارها من المناطق الآمنة، لذلك يتم اللجوء الى شراء الأراضي أو قطع الأراضي السكنية .

2. تأثيرات اعادة التقسيم على المناطق السكنية :

كانت أغلبية إجابة عينة الدراسة تتمحور حول ان تأثير إعادة إفراز الأراضي السكنية الى مساحات مختلفة مخالفة الى القوانين والمعايير التخطيطية، وله تأثيراته السلبية، وندرج أدناه التأثيرات السلبية، وكما يأتي .

أ. تأثير اعادة التقسيم على الكثافة البنائية وتوفير بيئة سكنية ملائمة:

أن مفهوم الكثافة البنائية هي المساحة المبنية في الطابق الأرضي مضروباً في عدد الطوابق المسموح بها على مساحة الأرض الكلية [8] وبناء على ذلك فتلك العلاقة، قبل اعادة التقسيم بلغت نسبة البناء (20%) من مساحة الارض السكنية والتي اغلبيتها بمساحة (500م²) ازدياد الكثافات البنائية في منطقة الدراسة كان نتيجة حتمية لازدياد إعادة تقسيم الأراضي السكنية بمساحات مختلفة غير مطابقة للقوانين والمعايير التخطيطية ،والتي يمكن توضيحها بالجدول (6) وكما يأتي:

جدول (6): يوضح الكثافة البنائية بعد أعادة تقسيم الأراضي السكنية

مساحة القطعة	مساحة البناء	النسبة المئوية للكثافة البنائية الوحدة السكنية	مساحة البناء من مساحة الارض السكنية 500م ² أضافة الى البناء الذي حدث نتيجة اعادة التقسيم	النسبة المئوية للكثافة البنائية الوحدة السكنية
100 فما دون	70م ²	70%	320	64%
100-150	140م ²	90%	390	78%

ومن الجدول (6) يتضح زيادة الكثافة البنائية للأراضي السكنية حيث انه بموجب قوانين التخطيط العمراني ان تكون نسبة البناء بالنسبة للمنطقة العمرانية الثالثة هي (60%) أي هناك زيادة في الكثافة البنائية بالنسبة لقطع الاراضي والتي مساحتها (100-150) م² وتعتبر هذه النسبة الاكبر من الارضي السكنية التي تم اعادة تقسيمها حيث بلغت (211) من مجموع المساحة الكلية (244) ارض سكنية تم اعادة تقسيمها وهذا له تأثيرات سلبية على البيئة السكنية حيث انه لا يوفر بيئة سكنية ملائمة للعيش لصغر الوحدة السكنية، مما ادى الى عدم توفر الاضاءة الطبيعية الكافية، والتهوية المناسبة، والفضاءات الداخلية والخارجية، ومساحات خضراء، حيث ان البناء يتم عشوائيا وبما يتناسب مع مساحة الارض السكنية وهذا ما نوضحه الصورة (1)، وكما يأتي:



صورة (1): وحدة سكنية مشيدة بمساحات غير مطابقة للقوانين من حيث المساحة

فضلاً عن ذلك فإن ازدياد الكثافة البنائية بعد صدور التعميم (21721/4/2) في (2004/12/7) ، وموافقة أمين بغداد بتاريخ (2004/4/20)، والذي سمح ببناء طابق ثالث على ان لا يتجاوز ارتفاع المبنى عن مستوى الرصيف الى اسفل مرد الماء عن (9) م مما شجع على بناء طابق ثالث، الامر الذي أدى الى بناء القطع السكنية المختلفة مساحتها، وغير المطابقة للقوانين طابق ثالث، وهذا ما نوضحه بالصورة (2)، وكما يأتي :



صورة (2): وحدة سكنية مشيدة ثلاثة طوابق

ب. تأثيرات الإفراز في تلوث البيئة السكنية :

● تلوث البيئة البصري :

التلوث ويعتبر معيار التلوث البصري هو ما يناسب الذوق العام وهو قيمة متغيرة للبيئة تعتمد على الخلفية الثقافية للمشاهد والمجتمع [8]، وعناصر مشوهة للشكل الجمالي للبيئة العمرانية بجميع مستوياتها، والتي

هي من صنع الانسان، سواء أكانت متعلقة بالرؤية أم المشهد الطبيعي وحيث لا يشعر الانسان بارتياح لدى النظر اليه، وهو مسألة جمالية، وان من اهم مسببات واشكال التلوث البصري المنتشرة في منطقة الدراسة هو اكتظاظ منطقة الدراسة بالأبنية ذات المساحات المختلفة، ويمكن توضيحه بالصورة (3) والصورة (4) التناسق في الابنية، ومساحتها لغرض المقارنة وبيان مدى تأثيره في المناطق العمرانية، وكما يأتي :



صورة (3): توضح الاختلاف في مساحات الوحدات السكنية



صورة (4): توضح الوحدات السكنية التي لم يتم إجراء اي أفراز لها

ويمكن توضيح المظهر الغير متناسق للأبنية عندما تكون واجهات الابنية متشابه مواد البناء بالصورة (5)، وكما يأتي :



صورة (5): توضح عدم التناسق في واجهات الوحدات السكنية

إن عدم الاهتمام بتنسيق الفضاءات العمرانية، وتداخل الاستعمالات الادارية والتجارية في المناطق السكنية، أدى الى تشوية البيئة العمرانية بهذه المناطق. وقد أثر الاختلاف بالإرتفاعات في البيئة الفيزيائية للحى السكني، فأصبح هناك نوع "من التشوه البصري نتيجة وجود العمارات المرتفعة بقرب الدور السكنية المنخفضة، وإختلاف الارتفاعات في الابنية في منطقة الدراسة والذي يمكن توضيحه بالصورة رقم (6):



صورة (6): توضح العمارات السكنية بالقرب من الوحدات السكنية

- ❖ ويمكن ان ندرج اسباب التلوث البصري في منطقة الدراسة بالآتي :
- ❖ أسباب اقتصادية : وهو التباين والاختلاف في مستويات دخل الافراد أدى الى الاختلاف في مستويات بناء الوحدات السكنية من حيث المساحات، ومواد البناء، وتصميم الابنية.
- ❖ التخلف الثقافي والتعليمي والاجتماعي والبيئي : عن طريق سلوكيات بعض الأفراد فى المجتمع، وقصور القوانين، وضعف تطبيقها، مما كان لها أثارا واضحة في البيئة العمرانية.

فالتعاش البصري التي تفتقر الى الجماليات، ولا تشيع فى أجوائها إلا ما هو غير جميل، وغير متناسق أو متجانس، فالمحصلة تمثل إنعكاساً سلبياً على المجتمع ، وإنعدام الجمال يؤدى تدريجياً عادة ما يؤدي دورا خطيرا فى توجيه سلوكياته، وتنعكس هذه السلوكيات نتيجة تراكمات الى فساد الذوق العام نتيجة إعتياد الاشياء غير الجميلة وشيوعها ، ومن ثم تدهور الحالة النفسية للمواطن .

● التلوث الضوضائي الاجتماعي:

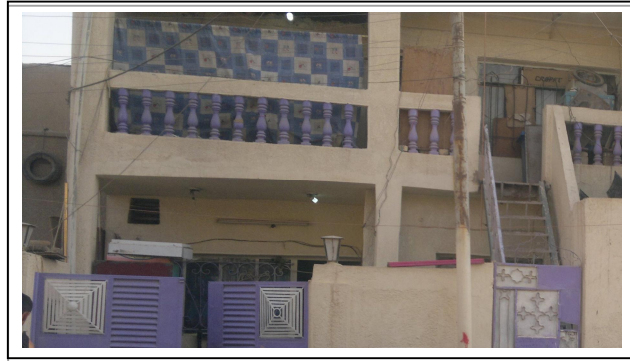
أصبحت (الضوضاء) السمة الرئيسة للمدن، بسبب زيادة الكثافة السكانية والاسكانية، والتزاحم الذي يؤدي الى زيادة عدد السيارات ايضا"، ألا وهو المسئول الأول عن ذلك، وتُعد الضوضاء أسوأ صفة للمناطق السكنية، والتي تحدث في المحيط السكني، وتأتي على قمة أنواع الضوضاء الاجتماعية، الصادرة عن الأشخاص، وأصوات الموسيقى، وأصوات السيارات وإن مثل هذه الضوضاء لها تأثيرات سلبية على الانسان استمرار الضجيج وارتفاع الصوت عن المعدل الطبيعي ولها عدة مصادر للانبعاث، والضجيج الصادر عن الأعمال المنزلية اليومية، والأصوات المرتفعة يؤدي إلى نقص النشاط الحيوي والقلق وعدم الارتياح الداخلي والارتباك وعدم الانسجام.

ج. تأثيرات الإفراز في الشرفية والخصوصية :

ان لإعادة إفراز الاراضي السكنية أثر كبير في التقارب بين الوحدات السكنية، وهذا من شأنه أن يؤدي الى حصول الشرفية، مما جعل الساكنين في قلق دائم حول إمكانية حصول الشرفية مع عدم مراعاة لاماكن توقييع الفتحات والادراج، حيث تمثل الخصوصية حاجة اساسية من الحاجات النفسية للانسان، وهي مرتبطة بحاجات اخرى مثل الملكية واضفاء الطابع الشخصي وتعتمد درجة تحقيقها على مدى تلبية بقية الحاجات، فيلجأ الى عزل المسكن عن البيئة الخارجية المحيطة به ، وذلك بإستخدام وسائل الفصل المختلفة، والتي من اهمها الزجاج العازل او الستائر او غيرها، ويمكن توضيحها بالصورة (7)، والصورة (8) وكما يأتي



صورة (7): تحقق الشرفية لتقارب الوحدات السكنية لإعادة تقسيمها الى مساحات مختلفة



صورة (8): تحقق الشرفية لعدم مراعاة توقييع الفتحات والادراج

كما تتحقق الشرفية لعدم مراعاة ارتدادات الوحدات السكنية التي نص عليها في قانون ادارة الطرق والابنية رقم (44) لسنة 1935، وان للارتدادات أهمية كبيرة خوفا من التعدي على الحد المسموح به للحفاظ على حقوق الجار، وحق البلدية . وقد شرع الارتداد لعدة أسباب ،منها توفير مساحات خضراء، وتقليل الاكتظاظ السكاني، وإيجاد ممرات بين الابنية المختلفة، وتلبية النواحي البيئية للأبنية من حيث التهوية والإنارة والخصوصية، والذي يمكن نوضيحه بالصورة (9) وكما يأتي :



صورة (9): تتحقق الشرفية لعدم مراعاة الارتدادات عن الشارع في الوحدات السكنية

وتُعد الخصوصية مطلبًا إنسانيًا، وغاية فردية متميزة تتأثر بعوامل البيئة والأعراف والتعاليم الدينية. وقد ضمن الإسلام الخصوصية كحق للفرد وللأسرة وللجماعة في توازن واضح، وأكثر ما تكون وضوحًا في حياة الفرد وأسرته داخل المسكن، وعلاقة هذه الأسرة بالأسر المجاورة لها، وقد تسبب عدم تطبيق نظم وقوانين البناء إلى جرح خصوصية المساكن وظهرت نتيجة لذلك بعض التطبيقات غير المناسبة التي تسيء إلى منظر المسكن والحي كردة فعل طبيعية من السكان لحماية خصوصيتهم، وتحولت المساكن بفعل هذه المعالجات الخاطئة إلى ما يشبه السجون، ونتيجة لذلك حرمت الكثير منها من الإضاءة والتهوية الطبيعية، كما تولد الجفاء والرفض بين الجيران، مما أدى إلى ضعف الروابط الاجتماعية بينهم، ويُعد تحقيق الخصوصية في الأحياء السكنية من أهم مقومات نجاحها.

د. تأثير الافراز على العلاقات الاجتماعية :

ان لإفراز السكنية له تأثيرات كبيرة على العلاقات الاجتماعية و الذي سوف يجعل عملية الامتزاج والاختلاط بين الساكنين عملية غير مختبرة النتائج بسبب الاختلاف في المستويات الثقافية بين الساكنين القدامى والقادمين الجدد، فضلا عن الاكتظاظ وما يتطلبه من مناطق مفتوحة وتسوق ودراسة، وان تردي الاوضاع الامنية عموما أيضا وزيادة الكثافة السكانية ايضا لها تأثير كبير على ضعف العلاقات الاجتماعية ضمن المحلة السكنية.

هـ. تأثير الإفراز السكني في تصنيف المناطق العمرانية :

لقد تم تصنيف المناطق العمرانية حسب قانون الطرق والابنية رقم 44 لعام 1935، حيث صنف الى منطقة عمرانية من الصنف الثاني ، وذلك لان مساحتها (500) م² بالنسبة لعينة الدراسة وان زيادة اعادة التقسيم لقطع الاراضي السكنية، الاصلية الى مساحات مختلفة يؤدي الى تغيير تصنيف المنطقة العمرانية وحسب القانون، وخصوصاً إن الافراز يُعد مخالفا لما جاء بقرار الافراز المرقم (940) لسنة 1987.

د. فقرات تخص قانون الإفراز الاراضي السكنية :

• قانونية إفراز الاراضي السكنية :

عن طريق تحليل استمارة الاستبانة فأن متوسط إعادة التقسيم بلغ (2.95)، اي ان أغليبيته مخالفة للقانون، ولم تقسم وفق قانون الافراز النافذ المفعول، وان إعادة التقسيم المخالف للقانون قد جري لعدة اسباب تم ذكرها سابقاً

فضلاً عن أسباب أخرى شجعت هذا النوع من التقسيمات وهي تردي الأوضاع الامنية وخصوصاً بعد عام 2003 إضافة الى السياسات الاسكانية القروض التي قدمتها الدولة شجعت على هذا الافراز وخصوصاً السلفة المقدمة من صندوق الاسكان لتشييد وحدات سكنية على ارض مساحتها (100 م²) دون فرض اي شروط معينة مما يدل وجود خلل داخل السلطات في الدولة مما ادى الى تعارض بين قرارات الافراز وتعليمات سلف اقراض المواطنين لتشييد وحدات سكنية دون مراعاة الجانب التخطيطي بذلك وتأثيرات السلبية التي تنتج عن ذلك، أن مساحات الوحدات السكنية، على وفق القوانين والمعايير التخطيطية، يتمتع الفرد ببيئة سكنية جيدة، أما بعد إعادة التقسيم، فإن أعداد الاسر تزايدت، ومساحة الوحدات السكن قلت، وهذا يدل على ان الفرد لا يتمتع بمساحات كافية للسكن مقارنة بالقوانين والمعايير التخطيطية، والمساحات قبل إعادة التقسيم، وهذا بالتالي لا يوفر بيئة سكنية ملائمة للسكن .

هـ. قوة التأثير بين متغيرات فقرات استمارة الاستبانة:

لمعرفة وجود تأثيرات بين متغيرات استمارة الاستبانة على إعادة تقسيم الاراضي السكنية تم استخدام اختبار التباين الاحادي (Unilateral equivalence test) وكما يأتي:

1. تأثير قوة العلاقة بين عدد الافراد وعدد الاسر بعد إعادة التقسيم ومساحة الوحدة السكنية بعد الافراز، وقد تم إختبار قوة العلاقة عن طريق تحليل (التباين الاحادي)، وهوما سنوضحه بالجدول (6) وكما يأتي:

جدول (7): قوة العلاقة بين عدد الافراد والاسر مع مساحة الارض السكنية التي تم تشييد وحدة سكنية عليها بعد اعادة التقسيم

	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	2.129	1	2.129	6.588	.012*
Within Groups	37.170	115	. 323		
Total	39.299	116			

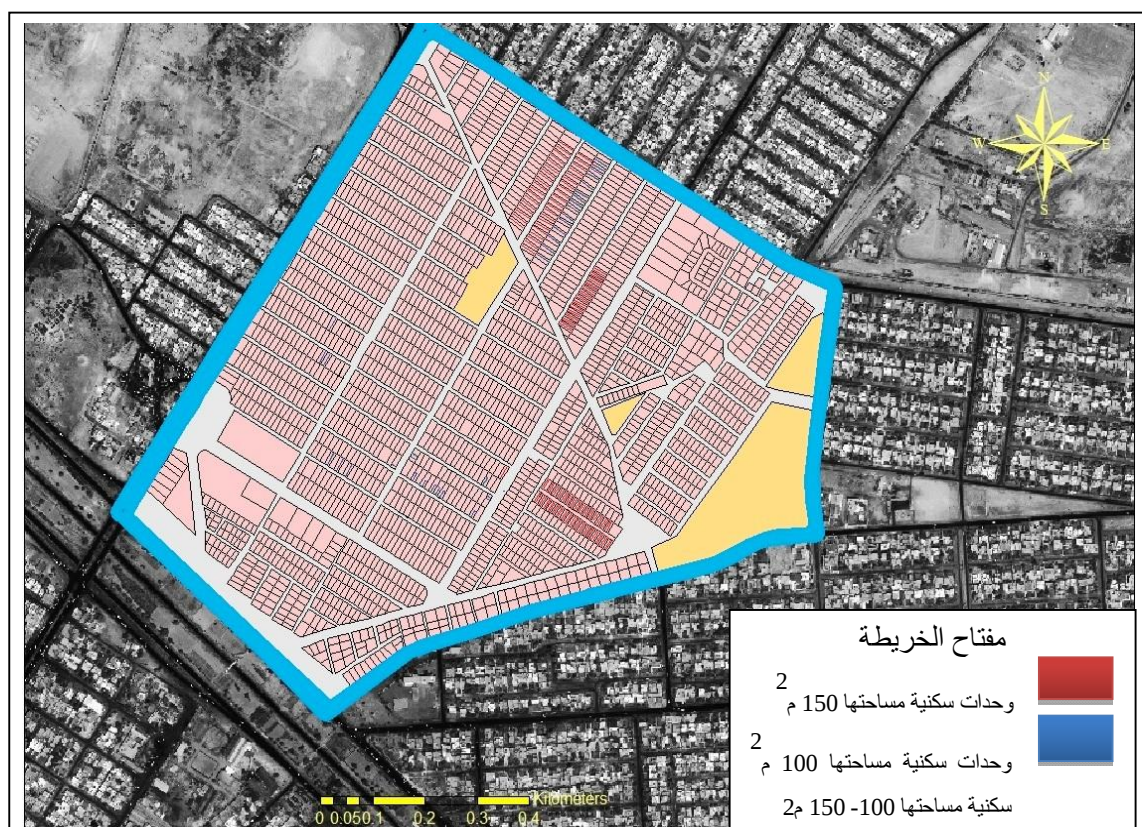
يتضح من الجدول (9) العلاقة بين عدد الاسر والافراد مع مساحة الوحدة السكنية بعد اعادة التقسيم الاراضي السكنية حيث الفرضية (H1) البديلة كلما زاد عدد الافراد وعدد الاسر ازداد اعادة تقسيم الاراضي السكنية اما الفرضية الصفرية (H0) وهي لا يوجد تأثير بين زيادة عدد الافراد والاسر واعادة تقسيم الاراضي السكنية وتحت مستوى معنوية ≤ 0.05) ولما كانت قيمة F المحسوبة أكبر من F الجدولية وهذا يظهر تأثير ان ازدياد عدد الافراد والاسر وازدياد اعادة تقسيم الوحدات السكنية .

2. العلاقة بين عدد مساحة الوحدات السكنية قبل الإفراز ومساحة الوحدات السكنية بعد الافراز، الفرضية العدمية: $H_0 =$ ليس هناك علاقة بين مساحة الوحدات السكنية قبل الإفراز ومساحة الوحدات السكنية بعد اعادة التقسيم أي ان مساحة الاراضي السكنية مساحتها ليست كافية لإعادة تقسيمها، الفرضية البديلة: $H_1 =$ مساحة الاراضي السكنية كبيرة مما يساعد على اعادة تقسيمها وكما موضح بالجدول (7)، وكما يأتي:

جدول (8): قوة العلاقة بين مساحات الاراضي السكنية قبل وبعد إعادة التقسيم

	Sum of quares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	9.632	2	4.816	18.507	.000
Within Groups	29.667	114	.260		
Total	39.299	116			

من الجدول (8) يتضح إن العلاقات بين الاراضي السكنية قبل إعادة التقسيم مع مساحات الوحدات السكنية بعد إعادة التقسيم ، حيث ان كبر مساحة الاراضي السكنية هذا ما يساعد على إعادة تقسيمها نتيجة الزيادة في عدد الافراد والاسر (توجد علاقة قوية) حيث بلغت قيمة F المحسوبة 18.507 وهي أعلى بدرجة كبيرة من الجدولية مما يشير الى الفروق الكبيرة بين متوسطات المربعات وبالتالي فإن F تقع في منطقة الرفض بالنسبة للفرضية العدمية مما يشير الى قبول الفرضية البديلة والتي تؤكد وجود العلاقة المؤثرة، ويمكن توضيح إعادة التقسيمات بالخريطة (3) وكما يأتي.



خارطة (3): توضح محلة 729 بعد اجراء التقسيمات

الاستنتاجات والتوصيات:

الاستنتاجات:

1. القوانين شرعت لتنظم جوانب الحياة كافة وهي التي تضع أسس لتعامل الانسان مع ما يحيط به كافة .

2. قوانين ومعايير التخطيط العمراني هي التي تعطي الشكل النهائي للمدن، وتعكس مدى رقي حضارتهم، ومحافظتهم على موروثهم التاريخي، كما تحافظ على تخطيط المناطق العمرانية بحيث يكون تخطيطها تخطيطاً سليماً بحيث يتحد القانون مع المعايير التخطيطية في توفير بيئة عمرانية سليمة.
3. قوانين التخطيط العمراني التي كانت قريبة من تخطيط المدن الإسلامية، إذ إن للشرعية الإسلامية الدور الكبير في ذلك فقد حافظت واعطت الاحترام الكبير للإنسان وخصوصيته مراعية بهذا توفير بيئة سكنية ملائمة من حيث مراعاة الخصوصية .
4. قوانين التخطيط العمراني قد انقسمت الى قسمين هي قوانين أفرز، وهي قسمت الاراضي السكنية الى مساحات معينة، مما يصنف المناطق العمرانية، وكل صنف من المناطق العمرانية تكون متساوية في مساحتها، وقوانين إعادة أفرز الاراضي السكنية، وهذا يجب اعطائه أهمية كبيرة مع ملاحظة ان قوانين إعادة أفرز تكون في الاراضي ذات المساحات السكنية الكبيرة التي يمكن إعادة أفرزها مرة أخرى ، مع مراعاة إن قرارات إعادة الأفرز حددت المساحات التي يجب أفرزها مع انه لم يحدد الواجهات للمساحات التي تفرز .
5. قوانين التخطيط العمراني قد شرعت منذ فترات طويلة، وان التعديلات التي أجريت عليها بسيطة مقارنة بالتطورات التي حصلت على المناطق العمرانية .
6. ان القصور في تطبيق قوانين التخطيط العمراني له الاثر الكبير في المناطق العمرانية، وخاصة قوانين إعادة الأفرز، كما انه له ايجابيات، فأن له سلبيات مؤثرة في البيئة العمرانية وان العقوبات التي تتضمنها القوانين بحق المخالفين لا تقارن مع حجم المخالفة، كما ان الروتين والاجراءات وأوضاع معينة أدت الى التشجيع على المخالفات وتراكمها، وان إعادة الأفرز عُدت ظاهرة تنتشر كافة محافظات القطر كافة للأراضي السكنية، ومساحات مختلفة، مما أدى الى ظهور اشكال معمارية غير مألوفة، وذات كثافات بنائية عالية، والتقارب في الوحدات السكنية، وهذا لم يراع مبدأ (الخصوصية والشرفية، وتوفير المساحات الخضراء والفضاءات الملائمة)، حيث انها مشوه للواجهة الحضرية للمدينة.
7. عدم وجود توعية تخطيطية بأهمية التوفير والمحافظة على البيئة العمرانية، وعدم الاهتمام بهذا الجانب فضلاً عن عدم وجود كادر تخصصي في هذا المجال .
8. القوانين والدوائر البلدية لم تقم بأي إجراء بشأن هذه المخالفات للحد منها، ولعدم تكرارها مستقبلاً، كما ان التسليف من قبل البنوك الذي أقره مجلس النواب لمساحة (100م²) شجع على ذلك ايضا.
9. إعادة تقسيم الوحدات السكنية انتشر منذ عام (2003) نتيجة للظروف المتغيرة التي يمر بها البلد مما أدى الى عدم بالقوانين التخطيطية وغياب دور الجهات المختصة ساعد ايضا في انشار هذه الظاهرة.
10. أزداد اعداد الافراد والاسر مما أدى الى اعادة تقسيم الاراضي لتلبية هذه الزيادة.
11. مساحات الوحدات السكنية قبل الانشاء (500) م² وكان يسكنها اسرة واحدة ووبمعدل عدداشخاص (6) ، أما بعد إعادة تقسيم الوحدات السكنية لمساحاتمختلفة ايضا يسكنها اسرة واحدة وبمعدل عدد اشخاص (7) مما يظهر ان هناك فرق بالمساحات قبل اعادة التقسيم وبعد اعادة التقسيم .
12. أسباب إعادة تقسيم الوحدات السكنية أسباب اقتصادية واجتماعية وان اعادة التقسيم كان نتيجة لزواج احد الابناء ليسكن في وحدة سكنية مستقلة او انها انتقلت اليهم بالآرث وان المستوى الاقتصادي للعوائل لايسمح بشراء وحدات سكنية ذات مساحات كبيرة ومفرزة وفق القانون وان لاعادة التقسيم تأثيرات على المناطق السكنية حيث انه يؤثر يؤدي الى زيادة في الكثافة السكانية وتأثير على البنية السكنية كما انه يؤثرعلى الخصوصية والشرفية للوحدات السكنية.

13. وجود علاقة قوية بين ازدياد عدد الاسر والعوائل أدى الى اعادة التقسيمات بمساحات مختلفة لتلبية هذه الزيادة.
14. وجود علاقة قوية بين مساحات الارض السكنية واعادة التقسيم حيث ان مساحات الكبيرة للارض السكنية يسعد على اعادة تقسيمها الى مساحات مختلفة وساعد في ذلك غياب دور القوانين التخطيطية.

التوصيات :

- بعد ما سجلنا أهم ما توصلت اليه الدراسة من استنتاجات وعلى حسب ما تقتضيه الدراسة، ونتيجة لما تقدم نوصي بالآتي:
1. اعادة النظر بقوانين التخطيط العمراني، واعادة صياغتها على وفق معايير وضوابط تخطيطية مع مواكبة التطورات الكبيرة التي طرأت على المدن العراقية، وان يكون القانون من فصول يتناول الجوانب التخطيطية والعمرانية للمدن، وبصورة تفصيلية، وخصوصا فيما يخص تقسيم الاراضي السكنية أو إعادة تقسيمها، وان يحدد واجهات الاراضي السكنية بحيث تكون متناسقة مع بعضها لتحقيق بيئة سكنية ملائمة، والمحافظة على المناطق العمرانية، وان يتضمن التعليمات التي تسهل تنفيذ هذا القانون فضلاً عن تضمينه صلاحيات الدوائر ذات العلاقة بصورة دوائر البلدية المختصة لتطبيقه بصورة صحيحة، وإعطاءه القوة القانونية لتنفيذه، وأعطائه مرونة لتعديله كلما دعت الضرورة لذلك، لان القوانين شرعت لتنظيم جوانب الحياة كافة، وتعكس ايضاً مدى تطور الشعوب ورفقها في سبيل المحافظة على عمرانها وبيئتها، والتي كلما كانت متقنة في معالجة الجوانب العمرانية بصورة صحيحة كانت محافظة أكثر على بيئتها، والتي تكون لها الآثار الايجابية للمواطنين، وكذلك له تأثير في أداء الافراد، وزيادة فعاليته في المجتمع، والمحافظة عليه .
 2. ضرورة توحيد مصادر ومسئولية اصدار الضوابط والمعايير التخطيطية للأراضي لجهة مختصة أو هيئة تشريعية مستقلة يكون من ضمن أهدافها وجود صياغة واضحة ومفيدة لتلك الضوابط والمعايير ، بحيث لا يسمح بالحياد عنها أو عمل أي تغيير أو تجاوز قد يضر بالمصلحة العامة، مع ضرورة إشراك عدد من الجهات الخدمية في تقديم مقترحاتهم وآرائهم وتوصياتهم أو إرشاداتهم لتكون ضمن هذه الضوابط والمعايير، ولتطبق على المخططات المقدمة للاعتماد، ومثال ذلك الصحة، والمدارس، والدفاع المدني "الإطفاء"، والشرطة، ومرافق الترفيه، وهذا بلا شك يساعد في تجنب أي تجنب أو تدخل أو اشتراك أو اختلاف بين عدد من الجهات أو الوكالات الحكومية، أو أي قضايا أو عشوائية في العملية التخطيطية.
 3. صياغة ضوابط ومعايير تقسيمات الأراضي من قبل الجهة المشرعة والتي تصدرها بناءً على ما تملكه من معلومات وبيانات وإحصائيات، مع ضرورة تحديثها لمعالجة القصور والخلل في إعداد مخططات تقسيمات الأراضي واعتمادها، وذلك لوجود جميع المعلومات العمرانية في تلك الجهات الحكومية.
 4. تخصيص مخطط شامل بضوابط تخطيطية ملائمة لتقسيمات الأراضي؛ يكون ضمن أهدافه تحديد الحد الأدنى من المساحة لقطع الأراضي في كل منطقة، ووجوب توافق طلبات التقسيم القطع أو الأراضي مع الحد الأدنى المسموح به بالنسبة للمساحة، والأبعاد لها، وعدم السماح بتقسيم الأراضي إلى قطع أصغر في المخططات المعتمدة نهائياً، فضلاً عن أهمية عدم تجاوز عدد الوحدات السكنية عن العدد المعتمد، والمسموح به عند اعتماد مخطط تقسيم الأرض النهائي من الجهة المشرعة، لأن أي خلل في ذلك سيؤدي إلى الزيادة في عدد الوحدات السكنية ومن ثم الزيادة في الكثافة السكانية، وهذا بلا شك سيؤثر سلباً في الطرق، والمرافق العامة، والبيئة السكنية والاجتماعية.

5. إلغاء القرارات الاستثنائية، مثل قرارات إعادة التقسيم للأراضي ، ودمجها مع معايير وضوابط تقسيمات الأراضي لتكون ضمن المشروع مسبقاً حتى لا تتأثر تركيبة وخصائص المخطط المعتمد لاحقاً.
6. أهمية تحديد النسب في توزيع مساحات الأراضي بهدف التنوع المساحي والاجتماعي في جميع تقسيمات الأراضي عن طريق التقويم المستمر للوحدات السكنية وخصائصها.
7. الاستمرار في دراسات خصائص مخططات تقسيمات الأراضي لسد الفجوات التي تعانيها هذه المخططات لتواكب الزيادة السكانية والعمرانية للأعوام القادمة.
8. بناء نظام معلوماتي يتكون من قاعدة بيانات تكون فيه كل التفاصيل والمعلومات والخرائط التفصيلية، والتي تحدث بصورة مستمرة ومرتبطة بالجهة المركزية في التخطيط العمراني، والتي تكون فيها جميع المعلومات عن المدن ، فضلاً عن هذا النظام، فيجب ان تكون في الدوائر البلدية نظام معلوماتي داخله والتي عن طريقه يسمح للمواطنين بأرسال المخالفات والمشاكلات التي تحدث في مناطق دائرة البلدية، والتي بدورها ترفع التقارير الى الجهات المختصة للتخلص من الروتين الملل فضلاً عن السرعة في حل هذه المشاكلات .
9. تفعيل دور الدوائر البلدية إضافة الى الصلاحيات الممنوحة لها بتنفيذ قوانين التخطيط العمراني وان يكون هناك تعاون مستمر وعمل مشترك، وتبادل المعلومات والخدمات فيما بينها، وبين الدوائر الاخرى والتي يتطلب منها تنفيذ القوانين التخطيطية لضمان الدقة والسرعة في التنفيذ.
10. كادر العمل في مجال التخطيط العمراني يجب ان يكون ذات خبرات متميزة ومتخصصه في هذا المجال لأن التخطيط العمراني ذات مساس مباشر بالبيئة العمرانية والانسان بصورة مباشرة فضلاً عن تطوير خبراتهم وقدراتهم في الاداء عن طريق اشتراكهم في الدورات والندوات التخطيطية في داخل وخارج البلاد .
11. وضع استراتيجية للتوعية الجماهيرية الخاصة بجانب التخطيط العمراني للمواطنين في المناطق السكنية بأهمية المحافظة على بيئتهم العمرانية، وتطبيق القوانين العمرانية، لأنها شرعت من توفير بيئة سكنية ملائمة فضلاً عن تلبية كافة متطلباتهم .
12. إتباع سياسات إسكانية، بما يلائم القوانين التخطيطية بحيث تشجع المواطنين على تنفيذ القوانين مهما كانت الأوضاع مع مراعاة ذوي الدخل المحدود، وتشجيع الاستثمار في قطاع الاسكان باتباع منهج محدد وضوابط خاصة على وفق معايير وقوانين التخطيط العمراني ، إضافة الى حل المشكلة القائمة بإنشاء مجمعات سكنية متكاملة الخدمات وان توزع على المواطنين وفق ضوابط معينة مع قدرة المواطنين على تملكهم الوحدات السكنية مع توفير منظومة نقل متكاملة لسهولة الاتصال بمركز المدينة وبقية المدن.
13. الاهتمام بضوابط البناء، وان تحدد الكثافات البنائية للوحدات السكنية المنفرد الاسرة بحيث تكون متطابقة مع المعايير التخطيطية، ومساحات الوحدات السكنية فضلاً عن أنها تتضمن الوحدات السكنية من مواد البناء نفسها ومتشابهة في التصميم على وفق المعايير والقوانين التخطيطية على ان يضمن تطبيقها بتدخل الجهات الحكومية ذات العلاقة بتجهيز مواد البناء مع التحكم بمواد البناء حتى لو كان التجهيز من القطاع الخاص على وفق الية تعاون مع القطاع العام على وفق خطة وضوابط معينة لتكون المباني متناسقة بحيث تظهر الواجهه الحضريه للمدن .
14. الاهتمام بزيادة المساحات الخضراء في المناطق السكنية، وذلك لتلطيف الجو فضلاً عن الراحة النفسية التي يشعر بها الساكنون .

المصادر:

1. السنهوري عبد الرزاق أحمد، الموجز في النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني، الجزء الأول، الطبعة الأولى، بيروت، المجمع العلمي العربي الإسلامي منشورات محمد الداية، ص 50، دون سنة نشر.
2. الجلي، فضاء محمود ، أثر تغيير الكثافة البنائية في بيئة الوحدة السكنية، رسالة ماجستير ،معهد التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا، 2010.
3. غنيم ،عثمان محمد، معايير التخطيط،دار الصفاء للطباعة والنشر والتوزيع للمملكة الاردنية الهاشمية، ص43-45، عمان، 2011.
4. حيدر، فاروق عياس، تخطيط المدن والقرى .الإسكندرية، 1994، منشأة المعارف، ص 24، 1994.
5. Gallion , Arther & Eisner ,Simon,p239 " The Urban Pattern – City Planning and Design ", Fourth Edition, Van Nostrand Reinhold Company, New York , U.S.A, 1980.
6. نظام الطرق والأبنية رقم 44 لسنة 1935 المعدل، الوقائع العراقية ، عدد 1556.
7. الهيئة العامة للإسكان، معايير الاسكان الحضري، ص 9- ص12، 2010.
8. ♥Sonia R. Wright," Quantitative Methods and Statistics", Sage Publications LTD P.30, LONDON, 1979.
9. محمدعلي ، عصام الدين، " نموذج تطبيقي للتحكم في الكثافة البنائية بالمواقع السكنية ، مجلة البحوث الهندسية ، جامعة المنوفية – مصر، المجلد 28، العدد(3) ، ص2، تموز 2005.
10. د. مجدي محمد رضوان و م. محمد عبد السميع ، تأثير النمو الحضري على البيئة العمرانية في المدن النامية ،المؤتمر الاول للبحوث الهندسية ، ص 15، عام 1991.