



إعادة فرز وتقسيم الوحدات السكنية وأثرها الاجتماعي والعمراني على المحلة السكنية دراسة تحليلية

مدرس مساعد سالي عدنان عبد المنعم

مركز التخطيط الحضري والاقليمي / للدراسات العليا / جامعة بغداد

sally_adnan@yahoo.com

المستخلص :

يتناول البحث انتشار ظاهرة إعادة فرز وتقسيم الوحدات السكنية ذات المساحات الكبيرة الى قطع صغيرة وبمساحات تصل أحيانا الى اقل من 100م² وعدم التقيد بقوانين البناء ، وقد وجدت اسباب عدة لتفاقم وانتشار هذه الظاهرة منها تردي الحالة الاقتصادية للمواطن والكثافة السكانية المتزايدة والانشطارات العائلية وارتفاع بدلات الإيجار وعدم توفر السكن ، وهناك من استغل هذا الامر نتيجة لضعف الرقابة من قبل الجهات المتخصصة في هذا الامر ، حيث ادى انتشار هذه الظاهرة الى تخريب الوجه الحضاري للعاصمة بغداد وولد عدة مشاكل اجتماعية و عمرانية من خلال انعدام الخصوصية والراحة وعدم توفير المعايير المناسبة للسكن المريح وازدياد الضغط على خدمات البنى التحتية للمدينة لذا جاء هذا البحث لتسليط الضوء على هذه الظاهرة والحد من انتشارها من خلال الاستنتاجات والتوصيات التي سوف يتوصل اليها البحث .

الكلمات المفتاحية : ضوابط البناء - مشكلة السكن - الافراز السكني.



Re-classification and division of residential units and their social and urban impact on the residential area is an analytical study

Assistant lecture: Sally Adnan Abdulmounaam

Institution of Urban &Regional planning

sally_adnan@yahoo.com

Abstract

The study deals with the spread of the phenomenon of re-sorting and dividing the housing units with large areas into small pieces and sometimes up to less than 100 m² and non-compliance with the building laws, and found several reasons for the aggravation and spread of this phenomenon, including deterioration of the economic situation of the citizen and the increasing population density and family breaks and high rent allowances and unavailability And there are those who took advantage of this as a result of weak supervision by the specialized authorities in this matter, where the spread of this phenomenon to sabotage the civilized face of the capital Baghdad and generated several social and urban problems through the preparation of privacy and comfort and The provision of adequate standards for comfortable housing and increased pressure on the infrastructure services of the city so this research came to highlight this phenomenon and reduce its spread through the conclusions and recommendations that will be reached by research.

Keywords: Building controls – Housing problem – Housing secretion



المقدمة :

أخذت الكثير من الدراسات بالاهتمام بالتخطيط ووضع الضوابط التخطيطية لتحديد عدد الوحدات السكنية ضمن التجمع السكني، والخدمات الواجب توفرها داخل الوحدة وخارجها، وتحديد مساحة البناء وارتفاعه، وعدد الطوابق والارتداد، وتحديد الكثافة البنائية، من أجل تهيئة بيئة سكنية ملائمة لضمان حياة أفضل، وإن غياب هذه الضوابط أو عدم تنفيذها يسبب التجاوزات التي تخل ببيئة الوحدة السكنية كما إن قلة وعي السكان بأثر التجاوز على الضوابط البنائية له الأثر البالغ في تغير الكثافة البنائية وتغير الخصائص العمرانية والاجتماعية للمحلات السكنية ، ومن هنا تأتي أهمية البحث للتعرف على مدى تأثير عملية إعادة الافراز السكني على الخصائص العمرانية والاجتماعية للمحلات السكنية والوقوف على أهم التغيرات التي طرأت على الوحدات السكنية والخصائص العمرانية ، والاسباب والعوامل التي ساعدت على افراز هذه التغيرات وخصوصا بعد عام 2003 ثم التوصل الى الاستنتاجات والتوصيات ذات العلاقة بموضوع البحث .

مشكلة البحث : تقام مشكلة السكن وغياب الرقابة من قبل الجهات المتخصصة في هذا الامر ولد ظاهرة إعادة الفرز السكني وتقسيم الوحدات السكنية ونتج عنه عدة تأثيرات اجتماعية وعمرانية على الإحياء السكنية.

هدف البحث : التعرف على مدى التأثيرات الاجتماعية والعمرانية لعملية إعادة فرز وتقسيم الوحدات السكنية على الإحياء السكنية . وإيجاد الحلول المناسبة لمنع انتشارها .

فرضية البحث : افترض البحث ان عملية إعادة فرز وتقسيم الوحدات السكنية أثرت بشكل سلبي على الناحية الاجتماعية والعمرانية للمحلات السكنية من خلال :

- 1- ضعف في خدمات البنى التحتية .
- 2- واجهات المباني والخصائص العمرانية .
- 3- التأثيرات النفسية على الاسرة نتيجة انعدام الفضاءات المفتوحة .

مفهوم السكن :

هنالك عدة تعاريف للمسكن جميعها تدل على انها من الحاجات الضرورية والانسانية على مر العصور بكافة اشكالها واحجامها وهو اول عمل يقوم به الانسان ليقية من الظروف البيئية وتوفير حاجاته الاساسية (Claphm.David.2005 ,p:118)



وهو الملجأ الأبرز أهمية للإنسان والعامل الرئيس في صراعه من أجل البقاء وفي بحثه عن حماية من تطرف الطقس والمناخ والحيوانات المفترسة . من وجهة نظر رابوبورت Rapoport

ومن الناحية النفسية فإن الإنسان لا يشعر بكيانه ووجوده إلا بوجود مكان يرتبط به بعاطفته ويكون ذو معنى له ويرتبط معه ويتفاعل ويحس بالانتماء اليه وتفاعل الإنسان مع المكان يولد له المشاعر الآتية (Heiddeger,1954,:p37):

1- الاحساس بالجمال والسرور

2-الشعور بالراحة والهدوء والرضا والملائمة المعيشية والاجتماعية والتعبير عن الذات والهوية .

3- الشعور بالحماية والأمان . حيث يصبح المكان مالوفا" له نتيجة تعايشه معه فضلا عن شعوره بالمحبة تجاهه.

4- الشعور بالمتعة لدى الحركة والتنقل.

5- اثاره بعض المشاعر المرتبطة بذكريات الإنسان وطفولته فضلا عن الاحساس بتفرد المكان.

يتضح ان تفاعل الإنسان مع العالم المحيط به يبدأ من المسكن الذي يعيش فيه فكلما كان المكان مريح وملائم للمعيشة انعكس على نفسية الإنسان للاستمرار في الحياة .

مشكلة السكن :

يعتبر السكن من الحاجات الضرورية للإنسان والتي لا يستطيع العيش بدونها فهو يعادل في أهميته الماء والغذاء والكساء والدواء حتى يعيش هذا الإنسان عيشة عصرية تتماشى مع متطلبات حياته اليومية ، فحينما يقل المعروض من المساكن في السوق يرتفع السعر للوحدة السكنية الى الحد الذي يعجز فيه المواطن من قنات المجتمع المختلفة في الحصول على وحدة تؤويه واسرته (الشواورة 2012 ص379). وما من شك ان اسعار الارض لها تاثير كبير على الطريقة التي يستخدمها الملاك بحثا عن افضل الوسائل لاستغلال ارضهم في مختلف الاماكن ولمختلف الكثافات .(المصدر السابق ص381)

تأثير المسكن على صحة الإنسان :

للمسكن ايضا" اهمية كبرى للصحة العامة للفرد او الجماعة . فقد انتشرت خلال الاعوام الماضية ظاهرة امراض الحساسية ، المسماة بامراض المباني (Sick Building Syndrome) او امراض المباني



المغلقة (Tight Building) ، وهي تشير الى التأثيرات السلبية للهواء الملوث على المستخدمين داخل المباني (باهمام : 1997).

وإشارة الدراسة الى أثر الاستقرار السكني على الحالة الصحية للسكان ، فالمشكلات الصحية (بدنية وعقلية) تكون اكثر بروزا" في المناطق التي تعاني من تبدلات سكانية (حركة انتقال من والى الحي السكني)قياسا" بالمناطق التي تعيش حالة من الاستقرار الاسكني وتماسك اجتماعي (حيث تزداد ملكية السكن من ساكنيه ونقل نسبة المؤجرين)

وقد اشار الباحثون وجود مناطق تمتاز بخصائص تعمل على تنمية الامراض العقلية مثل البيئة الاجتماعية المتردية والواقع السكني المتهري(العمر والمومني 2000).

وقد برهنت كثير من الابحاث على وجود علاقة بين انتشار الامراض الصحية والاجتماعية ووجود ظروف سكنية غير صحيحة او غير ملائمة ومن امثلة هذه الامراض التالي :

- ارتفاع نسبة الانحرافات والجرائم عن المعدلات الطبيعية في المناطق السكنية الغير صحية .
- تأثير بعض الفئات الخاصة من الاطفال والشيوخ نفسيا" وفسولوجيا" بالبيئة السكنية الغير صحية مما ادى لارتفاع نسبة الوفيات كنتيجة للامراض الاجتماعية الناتجة عن الظروف الغير ملائمة للبيئة السكنية .
- ارتفاع نسبة الحوادث والحرائق عن المعدلات العادية بالنسبة للمناطق السكنية الغير صحية بالمقارنة بمثيلتها من المناطق السكنية المناسبة .

الاحتياجات الانسانية التي يوفرها المسكن :

من وجهة نظر ماسلو فان مفهوم الاحتياجات السكنية واسع وشامل ومن بين هذه الاحتياجات المتعددة الاحتياجات الانسانية (Human Needs)ومنها تلك المرتبطة بتوفير الحماية من الاجواء الغير ملائمة والاحتياجات السايكولوجية والتي منها الحاجة الى الامان ومن بين الاحتياجات السكنية احتياجات مرتبطة بمراعاة المعايير الثقافية للأسرة والمجتمع ومثال ذلك عدد غرف النوم اللازمة لكل اسره وهي تعتمد على المعايير الثقافية .

واهم الاحتياجات الانسانية وعلاقتها بالسكن فان النظرية تصنف هذه الاحتياجات كما يلي :

- 1- **الاحتياجات الجسدية** : وهي التي يشترك فيها جميع البشر كأكل والتنفس والنوم والحماية من الاعداء .



2- الحاجة للامان والاطمئنان : والذي له علاقة بمدى ما يشعره الناس نحو بيئتهم ونحو البنية الامنة من اي تهديدات خارجية .

3- الحاجة للشعور بالذات : لها علاقة بتلك الاحتياجات المتعارف عليها من قبل الفرد والمجتمع لان معايير الاسكان لها علاقة بنوع المسكن المناسب او الصالح للسكن الذي يلبي للشخص مكانة اجتماعية معينة وبمدى تحقيق المسكن لمعايير إسكانية ، تؤثر على مدى تقبل المحيطين وايضا" على شعور الشخص بقيمة نفسه.

4- الحاجة لتحقيق الذات : والمقصود بها الشعور بالحب والنمو الشخصي والعلاقات الايجابية مع الاخرين ، والمسكن هنا يلعب دورا " أساسيا" في تحقيق الذات من خلال شكله العام .

ويعاني الالاف من ازمة سكن حيث لا يجدون سكنا" مناسباً" ويرجع اسباب هذه الازمة لمجموعة من العوامل:

- زيادة حجم السكان بالمقابل لازدياد عدد المساكن بنفس المعدل .

- هدم الكثير من البيوت نتيجة ظروف الحروب والكوارث .

- ما يتطلبه انشاء الاحياء جديدة من نفقات مضاعفة متنوعه كالحروب والكوارث .

ظهور اسرة النواة زاد من ازمة السكن (البياتي 2011، ص119)

ويتغير الحجم السكاني في منطقة معينة وفترة زمنية معينة سواءا" بالزيادة او النقصان نتيجة عوامل عديدة منها الزيادة الطبيعية وهي (محصلة مجموع المواليد - مجموع الوفيات =الزيادة الطبيعية) فالتغير الذي يحدث في حجم السكان في مجتمع يخلق اوضاعا اجتماعية جديدة (رشوان 2011ص207).

وتمثل الكثافة السكانية عدد السكان في مساحة مربعة معينة من الارض وتقاس عدد السكان بالفرد / المساحة بالكيلو متر المربع (المصدر السابق ص25)

اما الازدحام السكاني فيقصد به ما يخص الحجرة الواحدة من الافراد ويمكن احساب الازدحام السكاني من خلال المعادلة في الدولة خلال سنة عينة / عدد الحجرات في هذه الدولة خلال نفس السنة فمن خلال هذه المعادلة يمكن احتساب التغير في درجة الازدحام بين تعداد واخر مما يوضح حالة السكان والسكن في المدينة في الفترة الفاصلة بين التعدادين (المصدر السابق ص29)



ومن الافضل حساب درجة الازدحام كنسبة سكان مبنى معين وعدد غرف المبنى فنحصل على درجة الازدحام هذا المبنى الواحد ومن اسباب تغير الحجم السكاني الهجرة وهي ظاهرة اجتماعية تعني الانتقال من مكان اقامة دائمة الى منطقة اخرى لمدة قد تطول او تقصر .

ويعرف العجر السكني الخام هو الفرق بين عدد الاسر وبين عدد الوحدات السكنية خلال فترة زمنية محددة حيث يشمل جميع الوحدات السكنية الجيدة (كالدور والشقق) وغير الجيدة (كالصرائف والخيم) اما العجز السكني الصافي هو الفرق بين عدد الاسر وعدد الوحدات السكنية الجيدة فقط .

اذا يعد المسكن البيئة التي توفر الخصوصية والراحة للانسان واسرته وحتى يكون سليما يجب ان يتحقق فيه الامور التالية :

- ان يتم انشاؤه بما يحقق استثمار بشكل جيد وصحي.

- ضمان سلامته بعد انشاءه .

- التوفيق بين الناحية الانشائية المثلى وبين الكلفة الاقتصادية (المهندس محمد الدبس، 1998، ص8)

تعريف اعادة الافراز السكني : هو اعادة تقسيم الارض السكنية المفرزة سابقا وفقا لقوانين ومعايير معينة الى قطع اصغر وفقا لحاجة الاسر الجديدة المنشطرة ووفقا لقوانين وتعليمات ومعايير جديدة (ساطع ،سنا ، ص2)

أسباب نشوء ظاهرة اعادة الافراز السكني: انتشرت في الفترة الاخيرة ظاهرة اعادة الافراز السكني لمناطق سكنية عديدة بسبب الحاجة السكنية الملحة من جهة وعدم الالتزام بالضوابط البنائية من جهة اخرى ويرجع ذلك الى كل من:

1- اسباب ديموغرافية ترتبط بجانبين الاول يرجع الى الزيادة الطبيعية للسكان كالنمو وانشطار العوائل فيتم اضافة اجزاء بنائية الى الممتلكات السكنية الخاصة والجانب الاخر الهجرة بسبب الظروف الامنية التي دفعت الكثير من العوائل الى تغيير اماكن سكنهم والانتقال الى اماكن اخرى.

2- اسباب اقتصادية ويمكن تحديدها بارتفاع اسعار قطع الاراضي مما اجبر العوائل على شراء قطع سكنية صغيرة قابلة للفرز وبسند ملكية مشترك وتشييد عليها وحدات سكنية صغيرة غير مرخصة.



3- اسباب تنظيمية والمتمثلة بغياب نظام تخطيطي متكامل لاستيعاب مشكلات الاسكان والنمو السكاني الطبيعي وغياب الرقابة الادارية للبلديات وعدم سيطرتها على التجاوزات البنائية في المناطق السكنية. (الحكاوي ، 2012 ، العدد9 مجلد 18)

الاثار السلبية المترتبة على اعادة الفرز:

- 1- قلة الفراغات الحضرية والمساحات الخضراء.
- 2- ارتفاع الكثافة البنائية.
- 3- التجاوز على ضوابط الارتداد عن الشارع مما يؤدي الى فقدان استمرارية الواجهات.
- 4- فقدان تناسب ارتفاع الواجهات.
- 5- عدم التجانس في مواد البناء والانتهاءات الخارجية.
- 6- التلوث البيئي والبصري.
- 7- الضغط على خدمات البنى التحتية.

الاعتبارات التخطيطية للمناطق السكنية: من اهم الجوانب التي يتم التركيز عليها في عملية التخطيط العمراني الكثافة السكانية والسكنية ومواد البناء للوحدة السكنية، وطرز البناء، عدد الطوابق وارتفاع البناء، مساحة الوحدة السكنية، نسبة المساحة السكنية الى التجمع العمراني الاجمالي، ومعدل الانشغال المساحي/عدد الافراد لكل غرفة، الخدمات المتوفرة في الوحدة السكنية.

اهم القرارات وقوانين اعادة الفرز السكني:

ندرج في ادناه اهم القرارات التي صدرت في اعادة الفرز السكني في العراق

اولا: القرار (850) في عام 1979:-

تضمن هذا القرار بامكانية اعادة فرز القطع السكنية ضمن المناطق السكنية المحددة في التصميم الاساسي الى قطع سكنية بمساحة 120 م² لكل قطعة غي مراكز المحافظات و120 م² في الاضية والنواحي . واجاز بناء اكثر من دار على قطعة ارض واحدة بشرط ان تكون الحد الادنى للمساحة هي 120 م² ، بصرف النظر عن ابعادها . وهذا القرار غير معمول بع في الوقت الحالي .

**ثانياً : القرار (940) في 1978 :-**

وقد الغي بموجبه القرار 850 لسنة 1979 وحدد مساحة القطع السكنية المعاد فرزها ضمن المناطق السكنية المحددة في التصميم الاساسي للمدينة بحد ادنى 200م² في مراكز المحافظات .على ان تكون عرض القطعة 8 م للقطع غير المشيدة ويلغى شرط عرض الواجهة في حالة الملاك الشخصي واجاز اعادة افراز قطعة ارض المشيدة عليها اكثر من دار سكني بالحد الادنى المقرر ، واذا تعذر ذلك يتم افراز كل دار منها .

ثالثاً : تعليمات اعادة الفرز المحلية :-

صدر قانون رقم (1) سنة 1989 لتسهيل تنفيذ القرار (850) لسنة 1979 وتعديل القرار (940) لسنة 1987 والذي تم بموجبه ايجاز بناء اكثر من دار سكني منفرد على قطعة ارض واحدة مساحتها 2م² على ان تكون مساحة كل دار 200م² مربع مع مراعات قواعد البناء والارتداد.

القرار 117 لسنة 2000 :-

الذي اجاز افراز القطع لحد 2م²50 في النواحي بدلا من 2م²300 المشار اليها في القرار 940 لسنة 1987 والقرار 156 سنة 2001 الخاص بتمليك المتجاوزين والذي سمح بتمليك مساحة لا تزيد عن 300م² مربع وبذلك تكون القوانين لاعادة الفرز السكني الي وضعت قبل 2003 وكان الحد الادنى بمساحة الدار السكني هي 2م²200 اما اهم القوانين التي صدرت بعد 2003 وعند تقاوم ازمة السمن نتيجة الحرب والتهجير القسري وانعدام الامن وتوقف المشاريع السكنية وبغية استدرار هذه الازمة وتشجيع القطاع الخاص لحلها فقد اتخذت الحكومة قرارات متسعة كان من بينها .

قانون التعديل الاول لقانون الاستثمار رقم (13) لسنة 2006 (www.thiqarinvest.gov.iq)

وتضمن في بنوده ان للمستثمر العراقي والاجنبي حق تملك الاراضي والعقارات العائدة للدولة ببديل يحدد اسس احتسابه وفق نظام خاص وله حق تملك الاراضي والعقارات العائدة للقاطعين المختلط والخاص لغرض اقامة مشاريع الاسكان حصرا.

ورغم صدور هذا القانون الا ان مشكلة الافراز لاتزال قائمة ولا يجوز فرز قطع الاراضي السكنية لاقل من الحدود الدنيا المشار اليها في القرار 940 لسنة 1987 وان مخطط افراز العقار الواقع داخل حدود البلدية ينظم عن طريق البلدية المعنية استنادا لأحكام المادة 24 من قانون التسجيل العقاري رقم 43 لسنة 1971 وقرار مجلس الوزراء ذي العدد 254 لسنة 2013 الذي وافق على الافراز بمساحة 2م²150 لكل قطعة من اجل



تخصيصها الى الفقراء وغية وضع الحلول اللازمة اقترح الغاء القرار 940 لسنة 1987 والسماح بافراز القطع السكنية ضمن الحدود المقررة في القرار 850 لسنة 1979 تلبية للحاجة الماسة ومعالجة للحالات المستجدة والتي اصبحت بحكم واقع الحال.

دور المؤسسات القانونية والانظمة التشريعية:

لا شك ان الحفاظ على سير حياة الانسان وضمان حقوقه وتوفير بيئة سكنية ملائمة لايتحقق الا من خلال اقرار القوانين واللوائح لتوفير الامن للسكان في المجتمع الذي يعيشون فيه وان الحفاظ على الامن والنظام يتم بتطبيق القوانين الذي يهيئ للسكان جواً ملائماً وحماية السكان من المخالفات والشذوذ عن السلوك المألوف وهنا تظهر الحاجة الى وجود سلطة تعمل على تطبيق العقاب.ومن هنا تم اعداد محددات للتجمعات السكنية حيث تهدف المعايير التخطيطية الى تنظيم المحددات الخاصة بالتجمعات السكنية والمتمثلة (بالمحلة السكنية، الحي السكني، القطاع السكني، المدينة) اعتماداً على (معدل حجم الاسرة-معدل حجم التجمع السكاني- عدد الوحدات السكنية). وحددت المعايير الواردة في دراسة بول سيرفس لمخطط الاسكان العام في العراق معدل حجم المحلة السكنية كالاتي:

1- معدل حجم الاسرة 6 أشخاص.

2- معدل حجم المحلة السكنية 2400-3600 نسمة.

3- عدد الوحدات السكنية في المحلة 400-600 وحدة سكنية.

كما تم تحديد مؤشرات لتخطيط المحلة السكنية والمتمثلة (مساحة القطعة-عرض الواجهة-عرض الشارع-الارتداد عن خط الشارع-الكثافة الاسكانية-الكثافة السكنية) والجدول (1) يوضح هذه المؤشرات للسكن المنفرد. وتعد مساحة قطعة الارض ذات اثر مباشر في عملية توفير الاسكان وتأثير مباشر في ترشيد استغلال الاراضي الحضرية وعلى ذلك فان تحديد مساحة قطعة الارض المناسبة هي القضية الحرجة في ذلك الامر ولا بد من ان تاخذ اهمية خاصة في السياسة الاسكانية، كما ان عدم التقدير السليم لمساحات قطع الاراضي السكنية يؤدي الى توسيع الرقعة العمرانية للمدينة والانتشار الافقي وترفع من تكلفة تطوير الارض وتزيد من الضغط على البنى التحتية.



جدول (1)

مؤشرات تخطيط المحلة السكنية

نوع المسكن (منفرد)	مساحة القطعة /م ²	عرض الواجهة م/	الحد الأدنى المطلوب للارتداد عن خط الشارع م/	نسبة التغطية للحد الأعلى للمساحة المبنية نسبة الى إجمالي المساحة الكلية	نسبة المساحة البنائية الكلية الى صافي المساحة السكنية	الكثافة الإسكانية وحدة سكنية / هكتار	الكثافة السكنية شخص / هكتار
منفصل	400-600	16-24	4	.30	.22-.33	13-21	80-130
شبه منفصل	300-400	10-20	4	.45	.25-.39	18-27	110-160
متصل	200-350	5-10	2.5	.60	.43-.48	24-42	140-250
مساكن ذات فناء	150-300	10-15	2-2.5	.75	.44-.52	28-48	170-290

المصدر : كراس معايير الاسكان ، وزارة الاعمار والاسكان ، 2010 ، ص 13

التدرج الهرمي للمناطق السكنية والكثافة السكانية:

ان التصميم الاساسي لمدينه بغداد والذي وضع من قبل شركة بول سيرفس عام 1971 والمنشور في الجريدة الرسمية العراقية(الوقائع)في العدد 2125 في 18 نيسان 1972 اعتمد على اساس التقسيم والتدرج الهرمي للمناطق السكنية.

-المحلة السكنية:

والتي تضم 3000-4000 شخص وتشمل خدمات تتناسب مع عدد السكان كوجود مدرسة ابتدائية واحدة ذات موقع بحيث لا تزيد مسافة المشي عن 300 متر عن ابعد دار سكني اضافة الى وجود مركز للمحلة وسوق من اجل توفير الخدمات اليومية للسكان.

- الحي السكني :

ويضم من 4-6 محلات سكنية وهو يحتوي على مركز للحي يضم فعاليات وخدمات وعلى مسافة لا تتجاوز ابعد دار سكني عنه (750 - 800 م) لتوفير الاحتياجات الاسبوعية .



- القطاع السكني :

والذي يضم من 4-6 احياء سكنية ويحتوي على مركز القطاع الذي تتوفر فيه الخدمات والفعاليات التي يحتاجها السكان دورياً" والذي يخفف الضغط على مركز المدينة .

يتبين من اعلاه ان التقسيمات تعتمد لتأدرجة الاساس على الكثافة السكانية داخل المحلة السكنية ويلبها الحي السكني ثم القطاع ، فان الاختلال في هذه الكثافات سيعكس تأثيره على مدى ملائمة الخدمات للحي السكني وكذلك تصميم البنى التحتية للخدمات من (ماء ، كهرباء ، صرف صحي) والتي وضعت لتلائم مع اعداد معينة من السكان ومستوى نموهم للسنوات القادمة .

غير ان وجود كثافات سكانية اخرى ناتجة عن الانشطارات الاسرية وكثرة الهجرة سيؤدي الى اعادة تقسيم الوحدات السكنية وسيؤدي الى استهلاك البنى التحتية لاستيعاب طاقة جديدة . ناهيك عن الاثر الاجتماعي الناتج من انعدام الخصوصية وصغر الفضاءات المفتوحة ودخول الغرباء الى داخل المحلات السكنية والتي تولد مشاكل كثيرة .

الجدول (2)

المحددات وضوابط البناء حسب قرار نظام الطرق والابنية (44) لسنة 1935 .

مساحة القطعة	نسبة البناء لكل طابق	الارتداد عن الطريق العام	الارتداد عن الطريق الفرعي	الارتداد عن طريق المشاة
120-240	80%	1.5m	0.0m	-----
241-400	65%	2.5m	1.25m	0.56 m
401-600	60%	2.5m	1.25m	1.0 m
601-800	55%	4m	2.0 m	1.0 m

المصدر : أمانة بغداد ، دائرة التصاميم ، مجموعة الضوابط التخطيطية للبناء وتقسيم الاراضي في مدينة بغداد ، 2007

مخطط محلة سكنية أو مجاورة يجب أن يتضمن ما يأتي

خدمات تعليمية كافية حسب عدد السكان (مدرسة ابتدائية، روضة أو دار حضانة على الأقل)،

وهدفت فكرة (المحلة السكنية) إلى كون الأسرة التي تخدمها مدرسة ابتدائية واحدة لأطفال لا يبعدون كثيراً عنها ، ولكل من هذه الخدمات فئة عمرية مناسبة، وحجم مدرسة ملائم.

1- خدمات صحية حسب الكثافة السكانية على الأقل مركز صحي، لأجل أن يكون المركز كفوء بالنسبة لعدد السكان أيضاً.



- 2- خدمات ترفيهية متنوعة تناسب كل الأعمار والجنسين (العاب أطفال، وملعب، ومقهى انترنت، ومكتبة عامة، وحديقة عامة، ومركز ترفيهي نسائي، ومركز شباب، ومقهى عام).
- 3- سوق تجاري يكفي لتوفير الحاجات الأساسية للسكان.
- 4- مسجد يسد حاجة سكان المحلة إلى دار العبادة.
- 5- محطة وقود لسد حاجة السكان من الغاز، والبنزين، والنفط، وغيرها.
- 6- خدمات بلدية لجمع النفايات بعد أن تحدد مراكز جمع مؤقت للنفايات تخدم كل بلوك سكني أو أكثر.
- 7- خدمات اتصال كافية.
- 8- خدمات أمنية ودفاع مدني.
- 9- توزيع مناطق خضر وساحات للأطفال ضمن الوحدات السكنية، والتي تُعدّ متنفس للعوائل
- 10- توفير مواقف للسيارات كافية ضمن الوحدات السكنية وعند مراكز الخدمات.
- 11- منع المرور النافذ مروراً بالمحلة، ويفضل أسلوب الطرق المغلقة لتكوين بيئة مرورية سليمة.
- 12- توفير ممرات للمشاة تربط كل أجزاء المحلة لغرض التنقل عن طريقها نحو الخدمات دون الحاجة إلى استغلال السيارة، وفي تلك العملية فوائد عدة منها تحقيق الأمان للسكان كما تحقق منفعة صحية حيث تعد رياضة المشي شيء مهم لكل إنسان.
- 13- توفير خدمات البنية التحتية من ماء وكهرباء، وصرف صحي ضمن الممرات الرئيسة، وكيفية تلافي المعالجات.

حجم المحلة السكنية

تعتبر المحلة السكنية هي النواة الأساسية للتخطيط السليم الذي يحقق الحياة المناسبة للإنسان، وأسرته، ومجتمعه، وتنظم المحلة السكنية عدد من المساكن سواء أكان سكاناً أفقياً أو عمودياً، مع عدد من الخدمات المجتمعية من مدارس ومراكز صحية وترفيهية ومدنية وتجارية وخدمات البنية التحتية وبما ينسجم وعدد سكان تلك المجاورة أو المحلة، إذ يزداد عدد ما في المدن الكبيرة وقد يتجاوز (10) آلاف نسمة، ويقل عدد سكانها في المدن الصغيرة إلى حوالي (2) ألف نسمة. ويكون توفير الخدمات على وفق المعايير المساحية والإستيعابية والمعايير الحجمية والوزنية فلكل فرد حصة محددة من تلك الخدمات على المخطط ينبغي مراعاتها. (علي، سندس 2009 ص5).

وهناك عدد من تجارب في البلدان العالم المختلفة إعتد حدوداً سكانية للمحلات السكنية تتراوح بين (2500) نسمة إلى (7000) نسمة وبعض التجارب تجاوزت ذلك إلى (10000) نسمة كحد أقصى. وفي العراق تشير الدراسات التخطيطية المعتمدة أن عدد السكان الذين تخدمهم المحلة السكنية يتراوح بين (4000-5000) آلاف والذين يسكنون على رفعة جغرافية من أرض المدينة تقدر ب(40-50) هكتاراً وتبعاً للكثافات السكنية المعتمدة، ولمتطلبات



الحياة اليومية تحوي المحلة السكنية خدمات وتسهيلات يتطلب توقيتها بالقرب من السكن ضمن مسافة لا تزيد عن 350م أو مدى زمني لا يتجاوز خمس دقائق سيرعلى الأقدام ضمن منظومة جديدة من الماشي، والشوارع والتي توفر السلامة والأمان، وسهولة الوصول لكافة السكان بما في ذلك تأمين ذهاب الأطفال وإيابهم إلى المدرسة بدون قلق عليهم من قبل عوائلهم من مخاطر الطريق (الملا حويش، لؤي 1999 ص30).

ويمكن القول أن التخطيط الحضري خاصة برامج تخطيط الإسكان الحديثة منه نسبياً ولد مفهوم جديد هو وحدة الجيرة والذي إستند أساساً إلى وجود مدرسة ابتدائية وبعض الخدمات وشروط الأمان لحركة السابلة فيما بعد هذه الجيرة تشتمل على عدد معين من المكان.(الملا حويش ، لؤي، 1999، ص29)

والجدول (4) يلخص انواع الخدمات والتسهيلات التي ينبغي توفرها على مستوى المحلة السكنية .

نوع الخدمة	الأبنية	العدد	المساحة بالهكتار
تعليمية	حضانة (3-5) سنوات	1	0.20-0.15
	روضة (4-5) سنوات	1	0.35-0.30
	مدرسة ابتدائية (6-12) سنة مساحة كل منها 0.6-0.7 هكتار	2	1.4-1.2
الرياضة والترفيهية	ساحات لعب أطفال ومناطق خضراء بمعدل (2-2.2 م ² /شخص)		1.1-0.8
	يخصص (0.6-0.8 م ² /شخص) بقالية وتجهيزات منزلية	2	
التجارة	فواكه وخضار	2	
	قصاب	1	
	مكوى	1	
	مخبز	1	0.4-0.3
	محل صيانة وتصليح	1	
	حلاقة	1	
	مقهى	1	
	أخرى	1	
	مكاتب للقطاع الخاص	1	0.07-0.05
	المجموع		

المصدر: وزارة التخطيط/هيئة التخطيط الإقليمي، دراسة رقم (7)، أسس ومعايير مباني الخدمات العامة، تموز 1977، ص41.

المعايير التخطيطية لخدمات المحلة واستعمالات الأرض

إن استعمالات الأرض في المدينة والمناطق السكنية، وحصّة الفرد من الخدمات ومساحات القطع السكنية، وحجوم البناء، والكثافات السكنية والسكانية لا يمكن أن تُحدّد اعتباطاً، وإنما تُحدّد بناءً على اعتبارات كثيرة تُحدّدها المعايير التخطيطية المحلية التي يجب أن تتلاءم والظروف الاجتماعية والاقتصادية والطبيعية للمجتمع على أساس أن المعايير هي نتاج تلك العوامل. وتكون النتائج أفضل كلما كانت المعايير أقرب إلى الواقع، ويمكن حصرها في الآتي:

1. المعايير المساحية

تُحدّد هذه المعايير مقدار استعمالات الارض في المحلة ونسبتها، مثل: مساحات القطع السكنية ومساحات البناء ونصيب الفرد من البناء، وحصّة الفرد من الخدمات، ومواقع الخدمات ضمن المحلة بالنسبة للوحدات السكنية ومساحة المحلة، وتمثّل الكثافة السكنية وكثافة البناء هذا المعيار بشكل واضح. (الغزالي، 1985، ص38)

وتتأثر المعايير المساحية بشكل مباشر بالعوامل الاقتصادية والجغرافية. المناخية التي ترتبط بتوافر الأرض السكنية، والظروف المناخية السائدة. إذ إن توافر الارض يؤثر بصورة مباشرة في معيار الكثافة ونمط البناء، لأن توافر الارض المخصصة للاستعمال السكني سيجعل من الكثافة السكنية والبنائية قليلة؛ فضلاً عن أنه سيزيد من حجم الوحدات السكنية ومساحة الأبنية المخصصة للاستعمال العام (الخدمات العامة).

هذا من جهة، ومن جهة أخرى، فإن هذه الوفرة ستقلّ من سعر الارض، ومن ثم تؤدي الى ارتفاع المعايير الإسكانية. وستجعل من السكن الأفقي Horizontal Housing

نمطاً مفضلاً من البناء السكني. وتظهر هذه الحالة بشكل واضح في أطراف المدن والضواحي، إذ ينتشر البناء المنفرد وتقل الكثافة السكانية، وتزداد مساحة الارض المخصصة للطرق والاستعمالات الاخرى.

ويمكن توضيح العلاقة بين توافر الارض والكثافة السكانية بالشكل (1) إذ نجد أن الكثافة السكانية الفعلية في مراكز المدن التي تقلّ فيها الأرض السكنية تكون أعلى من تلك الكثافة الموجودة في أطراف المدن التي تتوافر فيها الارض.



شكل (1)

العلاقة بين الكثافة السكانية وتوفر الارض

ويظهر تأثير المناخ على معيار المساحة من خلال مسافة السير بين الوحدات السكنية ومواقع أبنية الخدمات،

إنَّ اتساع مساحة المحلة ستؤدي الى زيادة هذه المسافة، ولذلك ينبغي مراعاة هذه الناحية عند إعداد مخططات مناطق السكن في المناطق الحارة بتقليص تلك المسافة الى أدنى حدٍّ ممكن، كذلك فإن المناخ الحار يفرض على المخططين تحديد معايير خاصة تتسجم وتأثير ذلك المناخ، مثل: تحديد أعراض الشوارع واتجاهاتها وتشجيرها، ونمط الابنية السكنية وحجم الفضاءات وكذلك نوع الطلاء المستخدم في إكساء واجهات الأبنية. (Golany, 1976, p.17)

2. المعايير الاجتماعية

وتتكامل هذه المعايير مع المعايير المساحية وتتمثل بمعايير حجم الأسرة والمستوى الاقتصادي . الاجتماعي للسكان، وحجم المحلة، والفئات العمرية المستفيدة من الخدمات، ونسبتها إلى مجموع السكان، ونمط البناء. وتأتي الخصوصية في



مقدمة العوامل الاجتماعية التي تؤدي دوراً كبيراً في تحديد شكل الكثافات، ونمط الإسكان.

إنَّ تحقيق الخصوصية ضمن المحلة السكنية يختلف من مجتمع الى آخر، وتختلف أيضاً ضمن المجتمع الواحد خلال مدة حضارية معينة، ولذلك أخذت هذه المسألة أهمية خاصة عند وضع المخططات السكنية

إنَّ التباين في درجة تحقيق الخصوصية يرجع الى جملة من

الاسباب تختلف في شدتها وتأثيرها من مجتمع إلى آخر ومن مرحلة الى أخرى، مثل توافر الارض، وعدد السكان والعادات والقيم الاجتماعية السائدة. لأن قلة الارض المخصصة للاستعمال السكني، وزيادة عدد السكان سيقود حتماً الى رفع الكثافة السكانية؛ من خلال أنماط البناء التي تُحقَّق هذه الغاية، وطالما أنَّ الكثافة السكانية عالية، فإنَّ الخصوصية لابد أن تكون هنا واطئة (شكل 2)، ولذلك نجد أن سبب عدم الاقبال على السكن في الشقق السكنية Flats يعود بالدرجة الاولى الى انخفاض درجة الخصوصية مقارنة بأنماط البناء الاخرى.



الإستنتاجات والتوصيات

توصل ابحت الى ان هنالك جوانب ايجابية وسلبية لظاهرة اعادة فرز وتقسيم الوحدات السكنية والتي سندرجها بما يلي :

الجوانب الايجابية :

- زيادة عدد القطع السكنية وتمكن السكان ذوي الدخل المنخفض من بيع جزء منازلهم واستقطاعها في سبيل الخروج من دائرة الفقر حيث أن الخطة وفرت لهم أصول ثابتة تشكل ثروة تساعدهم في حياتهم وبطريقة ما يمكن الاستفادة منها بزيادة الدخل حتى لو كان عن طريق تأجير ذلك الجزء أو استخدامه بطريقة أخرى، أو إنشاء أنشطة اقتصادية داخل المسكن. لذا يوصي البحث بتحديد مستويات الاسر المحتاجة لمثل هكذ اجراء لتوفير مصدر ثابت للعيش وضمن ضوابط البناء .

- يمكن الاستفادة من العائد المادي الناتج عن بيع أو استغلال الجزء المقسوم من قطعة الارض او المسكن في تمويل واستكمال الجزء المستغل أوفي تحسين المبنى بصورة عامة وتوفير ما يلزمه من خدمات، او اضافة غرف اضافية للايجار. على سبيل المثال يدر عائدا ماديا يكفي لبناء مسكن كامل بالنمط التقليدي في النصف الاخر من المسكن. كما ان الجزء الآخر المعروض للبيع سيكون في مدي استطاعة فئات اخري من الفقراء .

- يؤدي تقسيم قطع الأراضي إلى ظهور وحدات سكنية أصغر في سوق الأراضي وتتناسب أسعارها مع قدرات ذوي الدخل المنخفض وبالتالي يزيد من فرصة هذا القطاع في الحصول على مسكن ملائم لهم. و زيادة عدد الوحدات السكنية الذي يؤدي تؤدي إلى توفير الإسكان للشرائح المتوسطة والمنخفضة الدخل سواء بالتأجير أو التمليك وسد جزء من العجز السكني .

- استمرار التواصل الاجتماعي بين العوائل المنشطرة .

الجوانب السلبية :

- من اكثر المشاكل الاجتماعية التي سببتها هذه الظاهرة هي ان العيش في بيوت صغيرة يؤثر سلبا على الحياة النفسية للأفراد الذين يعيشون في أماكن صغيرة تؤدي الى امراض التوتر النفسي والاكتئاب .

-الناحية الاقتصادية ادى زيادة الكثافات السكنية الناتجة من اعادة فرز وتقسيم المساكن داخل الاحياء السكنية الى قلة كفاءة خدمات والضغط على خدمات البنى التحتية من المجاري والاكهرباء وغيرها والمخصصة لاسيتيعاب عدد محدد من السكان وفق المعايير الخاصة بالمحلات السكنية .



-من الناحية الاجتماعية من وجهة نظر الباحثين كانت الناحية الاجتماعية هي الاكثر تاثرا" بعملية اعادة الفرز والتقسيم للمساكن ويمكن ادراج اهم هذه المشاكل بما يلي :

1- قرار السماح ببناء ثلاث طوابق ضمن المحلة السكنية اثر على الخصوصية بالنسبة للشرفية على المنازل مع عدم مراعات ظوابط البناء والتي ادت الى محدودة الحركة والتنقل بالنسبة لبعض العوائل المحافظة .

- توافد العديد من الغرباء الى المحلة السكنية التي كانت تتسم بالهدوء والتعارف بين افرادها ادى الى كثرة الانعزال بين افرادها لتجنب المشاكل حيث ان التغييرات في النسيج السكني للمحلة السكنية من خلال اسكان الغرباء في القطع المفروزة وانعدام الخصوصية .
- الضغط على الخدمات التعليمية في المدارس لاستيعاب اعداد اكثر من الطلبة في المدارس المخصصة للمحلة السكنية مما يؤثر سلبا" على مستوى الاداء التعليمي .
- اكتظاظ المحلات السكنية بالسكان شجع الكثير من اصحاب المنازل الى تحويل منازلهم الى عمارات تجارية واسواق لسد الحاجات اليومية للسكان مما اثر سلبا على حركة النقل داخل المحلة السكنية لتحويل العديد من المناطق السكنية الى تجارية .
- تغييرات في المعايير التخطيطية للمحلات السكنية نتيجة الكثافات السكانية والاسكانية .
- كثافات بنائية هائلة باشكال متعددة وارتفاعات متعددة على حساب الفضاءات المفتوحة بين والوحدات السكنية .

المصادر

- المهندس محمد الدبس ، "كتاب انشاء البيت السكني" ، دار الانس ، 1998.
- الشواورة ، أ.د. علي سالم ، "التخطيط في العمران الريفي والحضري" ، دار الميسرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان ، 2012.
- البياتي ، فراس عباس ، "الانفجار السكاني والتحديات المجتمعية"، مدرس الديموغرافية الاجتماعية ، 2011.
- القرشي ، انتصار قدوري جمعة محمد " التخطيط الاسكاني في العراق وفق الكلف والمنفعة الاجتماعية " منطقة الدراسة مدينة بغداد ، اطروحة دكتوراه ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي ، 2006.
- رشوان ، حسين عبد الحميد ، " السكان والمجتمع " ، دراسة علم الاجتماع السكاني ، دكتوراه في علم الاجتماع ، 2011.



- كراس معايير الاسكان الحضري ، وزارة الاسكان والاعمار ، 2010.
- الحنكاوي ، وحدة شكر محمود ، "المجمعات السكنية المصممة بوصفها بديلا عن البناء العشوائي واثرها في معالجة عدم التجانس في المشهد الحضري"، مجلة الهندسة ، 2012، العدد 9، مجلد 18.
- أمانة بغداد، دائرة التصاميم ، مجموعة الضوابط التخطيطية للبناء وتقسيم الاراضي في بغداد، 2007.
- سناء ساطع ، "مؤثرات اعادة الافراز السكني" ، هندسة معمارية ، جامعة التكنولوجيا .
- الملا حويش ، لؤي طه، تاثير نمط الاسكان الجديد على السلوك الاجتماعي "، اطروحة مركز التخطيط الحضري والاقليمي - جامعة بغداد، 1999.
- الغزالي ، جاسم شعلان " الكفاءة الوظيفية للمحلات السكنية في مدينة الحلة " رسالة ماجستير ، مركز التخطيط الحضري والاقليمي - جامعة بغداد، 1985.
- باهمام ، علي . 1997، " البيئة والنمو الاسكاني المتوقع في مدينة الرياض " : بحث مقدم الى المؤتمر العام الحادي عشر لمنظمة المدن العربية : 1418هـ: تونس
- العمر والمومني ، مضر ومحمد ، "جغرافية المشكلات الاجتماعية" ، دار الكندي للنشر والتوزيع ، اربد ، 2000.