

التوصل الى مجموعة من الاستنتاجات والتوصيات
حول دوره ا في سد جزء من الحاجة السكنية
والخلل الذي تُحدثها في بيئة الوحدة السكنية.

Abstract

The Subdivision of dwelling unit in to more than one is a common phenomenon that led to the change in the Plots area of many housing units for most of neighborhoods in the city of baghdad. Which led to an increase in population, exceeds what was planned, as well as several changes occurred inside the housing environment, and outside it.

Most available studies in Iraq on the Housing Market did not incorporate analysis of subdivision of dwelling unit.

This study analyses the Housing subdivision and identify the most important factors that led to the division and the impacts of this division on the environment of the Dwelling unit.

Simple random sample was drawn through neighborhood (409) AL-Kadhimiya

Analytical study and comparative was used.

The research has many conclusions and recommendations, including the role of housing subdivision in Fill part of the need for housing, and the effect of this market on phenomenon environment.

دراسة تحليلية في ظاهرة تقسيم الوحدة السكنية
(منطقة الدراسة: محلة 409 الكاظمية)

**Analytical Study in Phenomenon of
Subdivided the Housing Unit
Case study: neighborhood (409))
(Al-Kadhimiya**

أ.م.د. جمال باقر مطلق السعدي

Assist. Prof. D. Jamal B. Motlak

رشا عباس رزوقي

Rasha Abbas Rzouki

المستخلص

تُعد ظاهرة تقسيم الوحدة السكنية من الظواهر الشائعة في مدينة بغداد، التي الت الى زيادة في الرصيد السكني، لكنها ادت الى تغيير 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. هناك العديد من الدراسات التي تناولت سوق السكن في العراق، الا ان هذه الدراسات كانت تقتصر الى تحليل ودراسة ظاهرة تقسيم الوحدة السكنية.

حُدِّت أهداف البحث بالتعرف على ظاهرة تقسيم الوحدة السكنية والوقوف على أهم العوامل التي أدت الى التقسيم، وأثر ذلك على بيئة الوحدة السكنية ومدى توفر بيئة سكنية ملائمة. لأجل تحقيق هدف البحث تم سحب عينة عشوائية ضمن محلة (409) السكنية في الكاظمية كمحلة مختارة.

تم إست عمال المنهج الوصفي التحليلي المقارن للتعرف على هذه الظاهرة وتم

المقدمة

قصيرة، سواء بصورة قانونية أم غير قانونية أدى الى كثرة شكاوى ساكني الوحدات السكنية من عدم راحتهم في وحداتهم من حيث تناقص الخصوصية وإزدياد الشرفية وتناقص المساحات الخضراء وتناقص الإضاءة والتهوية الطبيعيين.

هدف البحث: يهدف البحث إلى التعرف على سوق تقسيم الوحدة السكنية، والوقوف على أهم العوامل التي أدت إلى التقسيم، واثر ذلك في بيئة الوحدة السكنية.

فرضية البحث: إن تقسيم الوحدة السكنية له مردود ايجابي من حيث انه يؤدي الى زيادة عدد الوحدات السكنية، ولكن قد يكون له اثر سلبي ينعكس على بيئة الوحدة السكنية، ومن ثم على المنطقة السكنية ككل.

منهجية البحث: لغرض تحقيق هدف البحث ، واختبار فرضيتها المذكورة آنفاً سيتم إتباع منهجا تحليليا مقارناً يعتمد على الإستبيان للحصول على تصورات كمية عن سوق التقسيم والعوامل المؤثرة، ونوعية حول تأثيراتها في بيئة الوحدة السكنية، ومقارنة هذه التأثيرات بين تأريخ إنشاء المحلة والوقت الحاضر.

الحدود المكانية والزمانية:

تم اختيار محلة (409) السكنية - في الكاظمية - من محلات مدينة بغداد لتكون حقلاً تجريبياً، للتوصل عن طريقها إلى تصورات واضحة عن أثر تقسيم الوحدة السكنية في بيئة الوحدة السكنية، ومن ثم يحدد الضرر الناجم منها تمهيداً لحله.

لإعطاء الدراسة بُعداً تطبيقياً عملياً تم تحديد حدوده الزمانية ابتداءً من العام (1975)، كسنة أساس، وهي السنة التي تم إنشاء المحلة فيها، ولغاية عام 2010م.

يُعد السكن من الضرورات الأساسية في حياة الإنسان، ويأتي ضمن الأولويات الحياتية مع الأكل والملبس، ولذلك لا بد من الإحاطة بهذه الضرورة ودراستها بشكل مفصل، وإعطائها أهمية إستثنائية لأنها تعكس مدى التطور التنموي والحضاري للبلد.

إن من أهم المشكلات التي عانى منها البلد في المَدَد السابقة تتمثل بوجود فجوة كبيرة بين الحاجة للوحدات السكنية، وبين ما هو معروض من هذه الوحدات، وتلك الفجوة والنقص بعدد الوحدات السكنية دفعت المواطنين لإجراء تحويلات على وحداتهم السكنية.

لقد قامت أكثر من دراسة حول مشكلة السكن وسوق السكن، إلا إن هذه الدراسات لم تتطرق الى دراسة سوق تقسيم الوحدة السكنية ودوره في توفير السكن وتأثيره على بيئة الوحدة السكنية سواء داخل الوحدة السكنية ام خارجها(المحيط السكني).

ونظراً لأهمية الموضوع وحساسيته سيتم تناول البيئة داخل الوحدة السكنية والوقوف على الأسباب الرئيسة لتأثير تقسيم الوحدة السكنية في توفر مساحات مفتوحة كافية لتحقيق الإنارة والتهوية الطبيعية اللازمتين، وإيصال أشعة الشمس وترابط الفضاءات، ومقدار تأثر الخصوصية (البصرية والسمعية)، مضافاً لها تأثر المساحة الخضراء.

سيتم دراسة محلة 409 (منطقة العطيفية في الكاظمية) كونها واحدة من المحلات التي لوحظ فيها العديد من حالات التقسيم ونظراً لكونها تحتوي على مساحات قطع سكنية متباينة تتيح امكانية التعرف على اثر مساحات القطع السكنية على ظاهرة التقسيم.

مشكلة البحث: تقسيم الوحدة السكنية(ويشكل متزايد) بصورة واضحة للعيان عبر مدة زمنية

يختلف سوق السكن عن الاسواق

الاقتصادية الاخرى بسبب خصائص الوحدة السكنية ومن أهمها الثبوتية والديمومة و الكلفة العالية والتخالف.

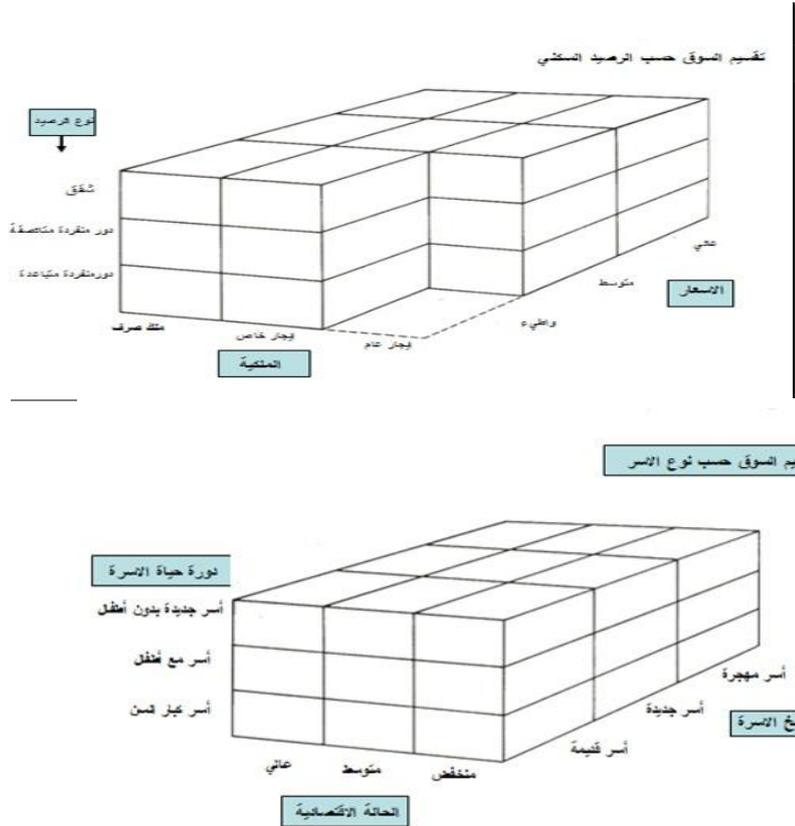
إنَّ أكثر المختصين بدراسات الأسكان يتفقون على أن السكن الحضري (خصوصاً في المدن الكبيرة) لا يعمل مثل سوق كبيرة واحدة ، وإرثاً مجموعة من الأسواق الثانوية.

ويمكن تعريف الأسواق الثانوية: ب إنها اجزاء سوق السكن الحضري، والتي يمكن عدّها مستقلة الى درجة ما ، وضمن هذه الأجزاء تتفاعل قوى العرض مع الطلب.

تتشكل الأسواق الثانوية

بعدة أشكال تبعاً لعدة عوامل ، فهي اما ان تتشكل على أساس نمط السكن، او الرصيد السكني (ملك

صرف او ايجار) او بحسب حجوم الأسر وحالتها الاقتصادية او الموقع. الشكل (1)



المصدر: إعتماًداً على

Larry S., Bourne, "The Geography of Housing", Hunter Rose, Canada, 1981, ومواقف السيارات.
- p.28.

أهم الأنظمة والقوانين العراقية الخاصة بالبناء:

نظام الطرق والابنية 1935:

يمثل هذا النظام أقدم نظام في العراق يتم بموجبه تنظيم الأبنية، وشق الشوارع وتعريضها، وظل هذا النظام وتعديلاته قيد التطبيق حتى وقتنا الحاضر. حدد هذا القانون مساحات القطع السكنية، ونسبة البناء لها، وعرض الطريق، ومقدار إرتداد البناء عن الشارع بحسب المناطق العمرانية ابتداءً من 100 متر مربع فصاعداً، كما مبينة بالجدول (1)

ظاهرة تقسيم الوحدة السكنية:

إنَّ إرتفاع حجم الطلب على المساكن، وفي ظل عجز سوق السكن عن الإيفاء بمتطلبات هذا الطلب، أدى الى ظهور (سوق) تقسيم الوحدة السكنية، أما بتقسيمها الى عدة أقسام أو بإعادة افراز الوحدة السكنية أو بإضافة البناء.

إنَّ القوانين السائدة حالياً لاتسمح بإفراز قطع سكنية أقل من 200م² في مراكز المحافظات (قانون رقم 940 لسنة 1987م)، وعليه فإنَّ التقسيمات التي تتم حالياً، والتي نقل مساحات القطع فيها عن 200 م² لايمكن تسجيلها بشكل مُلك صرف إنَّما يُسجل بما يسمى (الملك المشاع) أو (العقار المُشاع).

يعرف العقار المُشاع بأنه أرض أو بنيان يمتلكه أكثر من شخص، وكل مالك تكون لديه وثيقة بجزء من العقار، ولكن يشترك كل الملاك في رقم واحد للعقار.

[http://noornn.com/arabic/details.php?i\(d_news=3706](http://noornn.com/arabic/details.php?i(d_news=3706)

تكون في قسيمة واحدة (سند واحد)، ويتم عليها بناء وحدتين سكنيتين أو أكثر، وإنَّ أغلب بيوت المشاع لا تتناسب مع نظام البناء السائد، الأمر الذي يضر بالشكل الجمالي للمنطقة. كما إنَّ شُيوع العقار المشاع يسهم في زيادة الكثافة السكانية للمناطق السكنية أكثر من النسبة المقررة لها، الأمر الذي يتسبب في زيادة الضغط على



جدول (1) أصناف المناطق العمرانية ونسبة البناء فيها كما حددها نظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935

مقدار الرجوع عن الشارع لا يقل عن	عرض الطريق الخاص لا يقل عن	عرض الطريق العامة لا يقل عن	نسبة البناء للطابق الواحد لا تزيد عن	عرض القطعة لا يقل عن	مساحة القطعة لا تقل عن	صنف المنطقة العمرانية
-----	3m	4m	%70	-----	100m ²	الأولى
-----	3m	8m	%70	-----	200m ²	الثانية
2.5m	6m	10m	%65	15m	300m ²	الثالثة
4m	6m	12m	%65	20m	600m ²	الرابعة
5m	6m	15m	%55	25m	800m ²	الممتازة
5m	6m	-----	%30	25m	2000m ²	الخاصة

ويتضمن المعايير المتعلقة بتنظيم المناطق

السكنية ، وتصنيفها إلى مراتب، والخدمات اللازمة لكل مرتبة مع تحديد الكثافات السكانية لكل منطقة، كما في الجدول (2)

المصدر: أمانة بغداد دائرة التصاميم، نظام

الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935.

أسس ومعايير الإسكان الحضري:

جدول (2) معايير هيئة التخطيط الإقليمي 1977

المناطق العمرانية	مساحة القطعة السكنية	الكثافة السكانية شخصاً هك تار	عدد القطع السكنية قطعة هك تار	نسبة السكن	نسبة الخدمات	نسبة الطرق والمناطق المفتوحة والمرافق العامة	أصناف الطرق	المماشي والشوارع
العمارات	حسب التصميم	200-250	30-50	3 طوابق	15%	65%	10-20m	4-8m
الأولى	200m ²	150-180	25-30	50%-40	10-15%	35-50%	10-12m	4-6m
الثانية	300m ²	120-140	17-20	50-60%	7-10%	33-40%	12-15m	6-8m
الثالثة	400m ²	75-110	13-16	55-65%	5-8%	30-37%	15-20m	8m

1987، وتعليمات ضوابط البناء ببناء طابق ثالث الصادرة من امانة بغداد، الى جانب حاجات المواطنين، كلها عوامل تدفع باتجاه زيادة الكثافة البنائية، وخروج عن الاسس التي جاءت بها القوانين والدراسات في اعلاه.

وزارة التخطيط، هيئة التخطيط الإقليمي، قسم الإسكان والمستوطنات البشرية، أسس ومعايير الإسكان الحضري، حزيران 1977، ص51. على الرغم من وجود ضوابط البناء انفة الذكر الا ان قوانين الافراز 850 لسنة 1979، و940 لسنة

الحاجة السكنية

لبيان حجم المشكلة السكنية الكبيرة والتي لها تأثير مباشر في سوق تقسيم الوحدة السكنية، لا بد من التعرف إلى الحاجة السكنية في مدينة بغداد والتي تبلغ للمدة 2006 لغاية عام 2016 حوالي 377 الف وحدة سكنية (وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، بالتعاون مع ال(بادكو) U.N-HABITAT، التقرير الرئيس لدراسة سوق السكن في العراق، 2006، ص3).

عينة منطقة الدراسة وإسلوب إختيارها:

تم اعتماد أسلوب العينة العشوائية البسيطة على أساس الوحدات السكنية (وليس على عدد الأسر) لخدمة أغراض الدراسة.
تم سحب (10%) من عدد القطع السكنية (الأم) البالغ عددها (1050) قطعة سكنية في المحلة، أي ان حجم العينة (105) قطعة سكنية ضمن التصميم الاساس للمحلة(خارطة 1).

خارطة(1) محلة 405 في قطاع الكاظمية



المصدر : امانة بغداد، دائرة بلدية الكاظمية، شعبة منظومة المعلومات

الجغرافية

معلومات تخص الوحدات السكنية:

حصلت عليها لمعرفة مدى تأثير تقسيم الوحدة السكنية. الجدول (4).

يتضمن هذا المحور القطع السكنية عند بداية إنشاء المحلة، اذ كانت كل قطعة تمثل وحدة سكنية، من اجل دراسة التغييرات التي

جدول (4) عدد القطع السكنية حسب المساحة في مرحلة انشاء المحلة 1975

عدد القطع السكنية في مرحلة انشاء المحلة 1975	مساحة الأراضي
0	99- م ²
0	100-199 م ²
8	200-299 م ²
15	300-399 م ²
10	400-499 م ²
12	500-599 م ²
37	600-699 م ²
23	700 م ² فأكثر
105	المجموع

المصدر: بالاعتماد على الدراسة الميدانية.

نوع التحويلات على الوحدة السكنية:

إن عدد ونوع التحويلات التي يجريها أصحاب الأسر على وحداتهم السكنية لها بالغ الأثر الكبير في إحداث تغير على المنطقة السكنية. جدول (5).

جدول (5) عدد ونوع الوحدات السكنية المحورة والمتولدة بعد اجراء التحويلات عليها لغاية عام 2010

المجموع	نوع التحويل				المتغير
	إضافة وتقسيم	إضافة بناء		إعادة إفراز	
		طابق ثاني	مشمتمل		
105	35	24	21	15	عدد الوحدات السكنية المحورة
196	70	48	42	36	عدد الوحدات السكنية بعد التحويل

المصدر: بالاعتماد على الدراسة الميدانية

يُلاحظ من جدول (5) ان عدد الوحدات السكنية المستحدثة قد اصبحت 196 وحدة سكنية لغاية عام 2010، اي بلغت الضعف تقريبا بسبب الحاجة السكنية بعد ان كانت 105 وحدة سكنية، ومما يُلاحظ ارتفاع عدد التحويلات لكل الانواع سواء كان اعادة افراز او اضافة بناء مشتمل او طابق ثان او اضافة وتقسيم، وهو ما يدل على الحاجة الماسة لإنشاء وحدات سكنية جديدة منفصلة او غير منفصلة عن الوحدة السكنية الأم في ظل تزايد الطلب على السكن.

المحلة، وسكن الوحدة السكنية، وفي الوقت الحاضر لإعطاء صورة واضحة عن أعداد الساكنين في الوحدات السكنية، ومنها: يمكن استخراج معدل الإشغال ، والذي له علاقة وطيدة براحة الفرد داخل الوحدة السكنية. جدول(3)

معلومات تخص الأسرة:

تضمّن هذا المحور من الإستمارة أعداد الأسر، وأعداد أفرادها في مرحلة انشاء

جدول(3) عدد الأسر داخل الوحدات السكنية في مرحلة انشاء المحلة وفي الوقت الحاضر

مجموع الوحدات السكنية 2010 (196 وحدة)			مجموع الوحدات السكنية في مرحلة انشاء المحلة 105 وحدة			عدد الاسر
نسبة عدد الوحدات السكنية %	عدد الأسر	عدد الوحدات	نسبة عدد الوحدات السكنية %	عدد الأسر	عدد الوحدات	
68	133	133	94	99	99	1
23	90	45	5	10	5	2
9	54	18	1	3	1	3
-	-	0	-	0	0	أكثر من 3
100	277	196	100%	112	105	المجموع

المصدر: بالإعتماد على الدراسة الميدانية

ارتفاع معدلات الاشغال بوتيرة اعلى بالرغم من ازدياد حالات التقسيم.

يلاحظ من جدول 3 ان معدل الاشغال (اسرة/مسكن) في مرحلة انشاء المحلة بلغ 1.07 اما عام 2010 فقد بلغ 1.41 وهو ما يؤشر

الدافع لإجراء التحويلات على الوحدة السكنية:
الدافع لإجراء أي تحويل على الوحدة السكنية له أهميته لمعرفة سلوك الساكنين، وما الذي يدفعهم لتغيير ما موجود من واقع حال في وحداتهم السكنية، ومما يُلاحظ ارتفاع نسبة التحويلات لأغراض استثمارية في المدة 2003-2010. الجدول (6).

جدول (6) الدافع لإجراء التحويل

المدة	تلبية لزيادة عدد أفراد الأسرة نسبة مئوية	إستثماري نسبة مئوية	المجموع نسبة مئوية
(2002-1975)	%90	%10	%100
(2010-2003)	%47	%53	%100

المصدر: بالإعتماد على الدراسة الميدانية

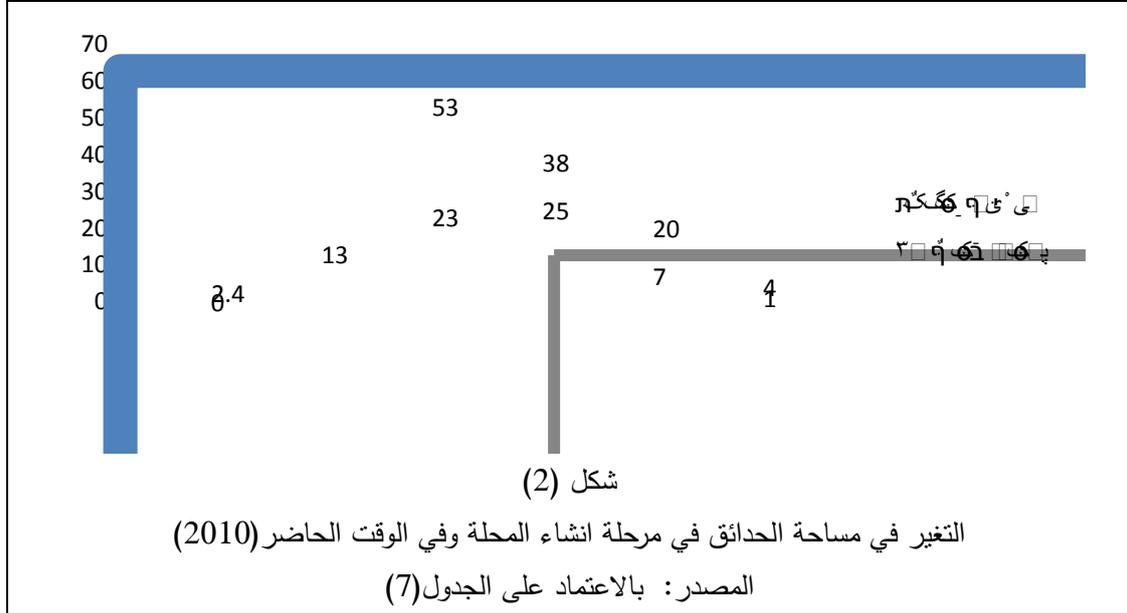
نسبة المغطى إلى المكشوف من القطعة السكنية:
تغطي المساحات المفتوحة - بالأخص المساحات الخضراء- راحة نفسية كبيرة للإنسان، ومن هنا جاءت أهميتها في قوانين البناء، وفيما يخص منطقة الدراسة ، فإن بيانات الجدول (7) تبين التغير الحاصل في نسبة المساحة المغطاة الى المكشوفة (المشيده \ الخضراء).
اذ يُلاحظ: بأن نسبة المساحة المشيدة /الخضراء قد ازدادت في المرحلة 2003-2010 عما كانت عليه سابقاً، إذ ارتفعت النسبة الى ثلاث أضعاف تقريباً، وهذا ان دل على شئ فهو يدل على إرتفاع مساحة البناء على حساب المساحات الخضراء(الحدائق) للوحدات السكنية.

جدول (7) فئات مساحات الحدائق المنزلية في مرحلة انشاء المحلة ولغاية عام 2010

لغاية عام 2010		في مرحلة انشاء المحلة والسكن فيها		مساحة الحديقة م ²
النسبة%	العدد	النسبة%	العدد	
%16	32	%0	0	لا يوجد
%32	63	%12	13	50-1
%27	53	%22	23	100-51
%18	35	%36	38	150-101
%4	7	%19	20	200-151
%2.5	5	%7	7	250-201
%0.5	1	%4	4	أكثر من 250
%100	196	%100	105	مجموع الوحدات

المصدر: بالإعتماد على الدراسة الميدانية

انّ غالبية مساحة الحدائق في مرحلة انشاء المحلة المساحة (1-50²) , وكذلك يلاحظ ظهور وحدات والسكن فيها كانت تتراوح بين (101-150) ، ولكنها سكنية بدون حدائق, بلغ عددها (32) وحدة سكنية, تناقصت حتى عام 2010 لتكون نسبة مهمة منها ضمن الشكل (2) .



البناء فيما يخص نسبة المساحة (المشيده
/الخضراء) نظرا للحاجة الشديدة للمساكن, وكذلك
عدم انتشار الوعي الكافي في هذا الجانب. صورة
(1)

وعند مقارنة النسب المئوية لمساحات الحدائق في
مرحلة انشاء المحلة وفي الوقت الحاضر (2010)
يُلاحظ حصول تراجع في المساحات, وكذلك
اختفائها في معظم الوحدات السكنية, بسبب عدم
إلتزام أصحاب الوحدات السكنية بقوانين وضوابط

صورة (1) نماذج من وحدات سكنية تفتقد الى الحدائق



المصدر: اثناء المسح الميداني 2010

تقييم الوحدة السكنية بعد التقسيم من وجهة نظر ساكنيها:

لغرض تقييم الوحدات السكنية بعد التقسيم لا بدّ من معرفة رأي ساكنيها للحصول على بعض المؤشرات التي تبين أثر التقسيم على البيئة الداخلية للوحدة السكنية، وقد تضمّنت متغيرات: الإضاءة والتهوية الطبيعيين، والمساحة الخضراء (الحدائق)، ومساحة وحرية الحركة داخل المسكن، وقلّة الضوضاء، وتحقيق الخصوصية وعدم الشرفية، وظهرت النتائج كما في الجدول 8.

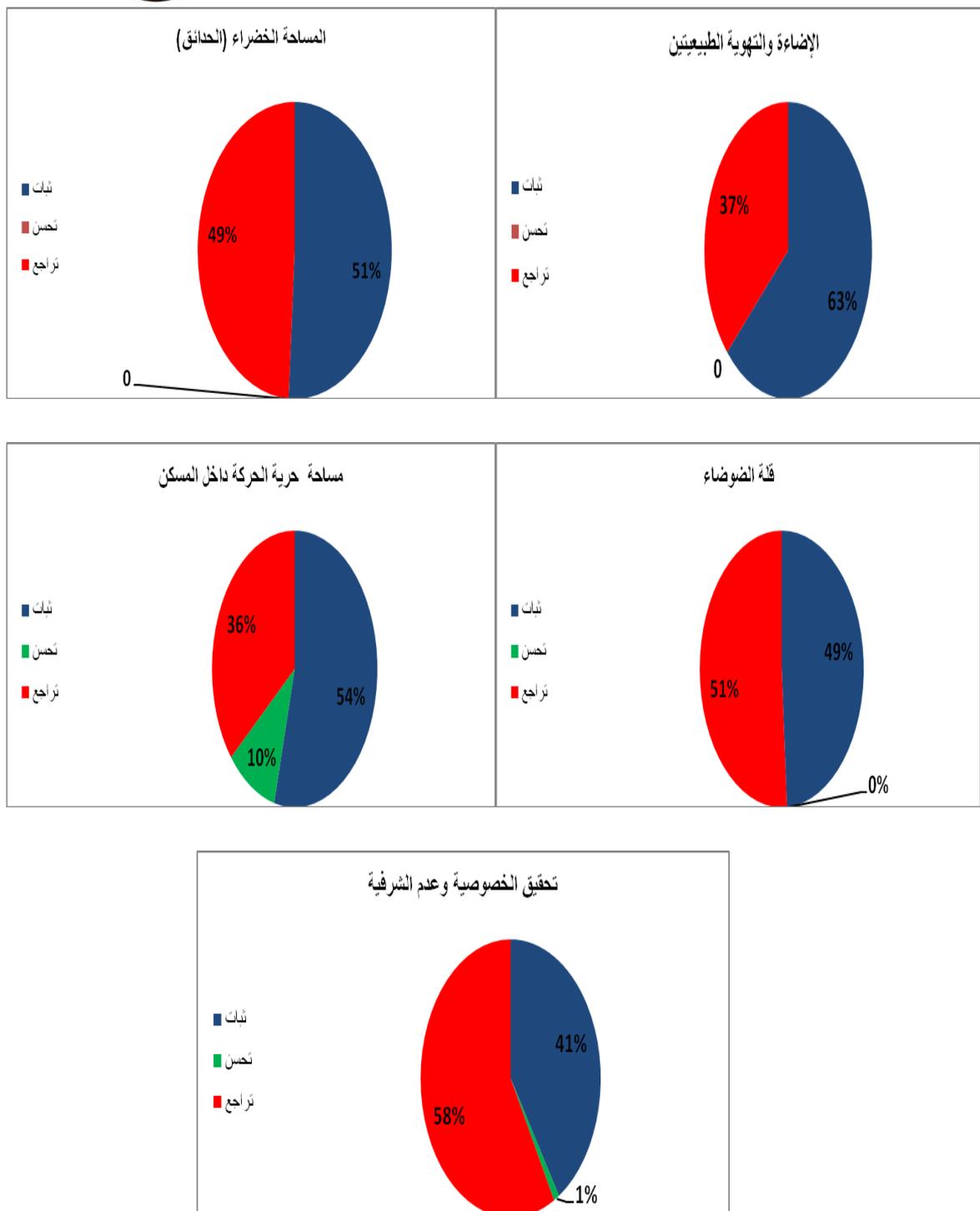
جدول (8) تقييم متغيرات البيئة الداخلية للوحدات السكنية المقسمة من وجهة نظر ساكنيها

المجموع	التقييم %			المتغير
	تراجع	تحسن	ثبات	
%100	%37	%0	%63	الإضاءة والتهوية الطبيعيين
%100	%49	%0	%51	المساحة الخضراء (الحدائق)
%100	%36	%10	%54	مساحة حرية الحركة داخل المسكن
%100	%51	%0	%49	قلة الضوضاء
%100	%58	1%	%41	تحقيق الخصوصية وعدم الشرفية

المصدر: اعتمادا على نتائج المسح

في 36% من هذه الوحدات بسبب الاقتران او انخفاض عدد الغرف بعد التقسيم. حافظت (49%) من الوحدات السكنية على قلة الضوضاء, وهناك (51%) من الوحدات السكنية شهدت تراجعا من ناحية قلة الضوضاء, ويعود السبب في ذلك الى البناء المتلاصق للوحدات السكنية الجديدة أو بسبب التقدم من اتجاه الشارع, وعدم وجود المساحة الخضراء(الحدائق). سجّلت نتائج المسح الميداني تراجعا ملحوظا في تحقيق الخصوصية وعدم الشرفية كانت نسبته (58%), لعدة أسباب اهمها الإضافات التي تجعل الجار يشرف على جاره سواء بملاصقة البناء أم وجود البروزات أم الارتفاع, ولم يحصل تحسن في عدم الشرفية وتحقيق الخصوصية سوى (1%), وهو بسبب التصميم الذي جعل الوحدة السكنية لا يشرف عليها أحد, وهي نسبة قليلة جدا بالمقارنة مع نسبة التراجع. شكل(3).

الميداني
من جدول 8 يُلاحظ ان نسبة اكثر من ثلث الوحدات السكنية بعد التقسيم قد تراجعت البيئة الداخلية فيها, ففي جانب الإضاءة والتهوية الطبيعيين فان هناك(37%) من الوحدات السكنية تأثرت إضاءتها وتهويتها, وهو ما يدل على عدم إهتمام صاحب الوحدة السكنية بالإضاءة والتهوية الطبيعيين, ولم يراع سقوط أشعة الشمس, ولا إتجاه الرياح. لم يلاحظ اي تحسن بالنسبة للمساحات الخضراء للوحدات السكنية المقسمة, وهو أمر طبيعي, وبلغت نسبة الوحدات السكنية في حالة التراجع 49%, اذ انّ البناء في الطابق الأرضي أو الفرز كان له بالغ الأثر في تقلص مساحة الحدائق. من جدول (8) يُلاحظ انّ (10%) من الوحدات السكنية قد سجّلت تحسناً في مساحة وحرية الحركة داخل المسكن بسبب الإضافة (سواء كانت بالطابق الأرضي أو الأول) مما ادى الى توفير فضاءات داخلية أكثر, وهذا يتيح حرية للحركة داخل الوحدة السكنية, لكن وجد ان هناك تراجعا



شكل (3) يبين نسب الثبات والتحسين والتراجع لمتغيرات البيئة الداخلية
المصدر: جدول (8)

الإستنتاجات:

1. إن أهم أسباب ظاهرة تقسيم الوحدة السكنية هي وجود حاجة للسكن، وفي ظل عجز السوق عن توفير السكن الجديد، يضطر الساكنين إلى تقسيم وحداتهم السكنية.
 2. على الرغم من وجود الضوابط والمحددات البنائية، إلا أن الواضح من خلال نتائج الدراسة الميدانية أن هناك تغييراً في مساحات البناء للكثير من الوحدات السكنية، بسبب غياب مراقبة ومحاسبة المتجاوزين مما ساعد على تشويه صورتها، تبعه زيادة غير محسوبة في أعداد السكان في المحلة السكنية الواحدة يفوق بكثير مما خطط لها.
 3. إزداد عدد الوحدات السكنية الى الضعف تقريباً عما هو موجود عليه في خارطة منطقة الدراسة في مرحلة انشاء المحلة، وهذا إن دل على شيء، فيدل على إزداد ظاهرة (تقسيم الوحدات السكنية)، سواء كان ذلك تلبية لزيادة عدد أفراد الأسرة، ام لاسباب استثمارية.
 4. ارتفاع معدل الاشغال على الرغم من حالات التقسيم، وهو ما يدل على ارتفاع اعداد الأسر بنسب اعلى من عدد الوحدات السكنية.
 5. غياب النوعية التخطيطية للسكان، والتي توضّح أهمية توفير بيئة سكنية ملائمة نتيجة لغياب العناصر (الأشخاص) المختصة التي تقوم بعملية النوعية تلك، وأن الشخص يفضل بناء وحدته السكنية بحسب ما تقتضيه المصلحة الشخصية الآتية، ولذا لا يراعي ضوابط البناء وهو لا يشعر بعدم الراحة، إلا بعد أن تختل معايير الملائمة لوحده السكنية، (أي عندما تبدأ بعدم الاستجابة للاحتياجات المتنوعة والمختلفة لشاغلها).
 6. على الرغم من وجود معيار مساحة الحد الأدنى للإفراز (200م² إستناداً الى القرار (940) لسنة 1987، إلا إن العديد من القطع تعرضت للتقسيم لمساحات أقل من 200م² وتسجيلها بصفة عقار مشاع.
7. تداخل في الدور السكنية المقسمة مما يؤثر في الجانب الجمالي والبيئي لهذه الدور، وهو ما انعكس سلبا على حرية الحركة وقلّة الضوضاء.
 8. الآثار الاجتماعية التي يمكن أن تخلفها تقسيمات الوحدة السكنية غير المنتظمة، مثل الخصوصية والشرفية.
 9. التناقص الكبير للمساحة الخضراء (الحدائق) كان من أسباب زيادة الضوضاء، وتقليل الخصوصية.
- ### التوصيات:
- 1- أهمية تفعيل نشاط القطاعين العام والخاص في بناء المجمعات السكنية وتوفير الوحدات السكنية للحد من ظاهرة تقسيم الوحدات السكنية من دون مراعاة للضوابط وما تسببه من آثار سلبية على بيئة الوحدة السكنية الداخلية والخارجية.
 - 2- إجراء دراسة علمية وعملية شاملة تنجزها الجهات ذات العلاقة مثل امانة بغداد ووزارة الاعمار والاسكان ووزارة البلديات والاشغال لصياغة قانون تخطيطي جديد يحدد الضوابط البنائية بما يتلاءم ومتطلبات العصر، لان النظام المعمول به حالياً يرجع إلى العام (1935).
 - 3- أن تكون هناك موازنة بين ضوابط البناء من جهة، ورغبات ساكني المناطق واحتياجاتهم الاجتماعية من جهة أخرى، أي إشراك المواطنين في وضع ضوابط البناء تلك بمعرفة رغباتهم واحتياجاتهم لتكون منسجمة معها.
 - 4- تأليف لجان متابعة وتقييم للمناطق السكنية بشكل دوري للمحافظة على المعايير البنائية، ومراجعة موضوع الحد الأدنى لمساحات القطع السكنية، وازدادات البناء والجوانب التصميمية، وتسجيل الملاحظات للاستفادة منها سواء للمناطق السكنية القائمة أم الجديدة، وتفادي الأخطاء التي قد تحدث.

- 5 - عمل دورات لتوعية المواطنين تخطيطيا يكون المدربين من المختصين في التخطيط لتوضيح أهمية خلق بيئة سكنية ملائمة (خاصة وعامة).
6 - تفعيل الدور الرقابي للبلدية للحد من التجاوز على ضوابط البناء.
- المصادر:**
1. Larry S., Bourne, "The Geography of Housing", Hunter Rose , Canada, 1981.
 2. Pon Vajiranivesa, "A Housing demand model", RMIT University, Thailand, 2008.
 3. http://noornn.com/arabic/details.php?id_news=3706.
4. أمانة بغداد، دائرة التصاميم، نظام الطرق والأبنية رقم (44) لسنة 1935.
5. امانة بغداد، دائرة بلدية الكاظمية، شعبة منظومة المعلومات الجغرافية، خارطة محلة 409.
6. وزارة التخطيط، هيئة التخطيط الإقليمي، قسم الإسكان والمستوطنات البشرية، أسس ومعايير الإسكان الحضري، حزيران 1977.
7. وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، بالتعاون مع ال(بادكو) U.N- HABITAT
8. التقرير الرئيس لدراسة سوق السكن في العراق، 2006.



أستمارة استبيان

اسم البحث

دراسة تحليلية في ظاهرة تقسيم الوحدة السكنية

أخي المواطن المعلومات في هذه الاستمارة تستخدم لأغراض البحث العلمي, آملين تعاونك مع التقدير.

أولاً / معلومات الأسرة

ت	معلومات الأسرة	عند بداية السكن/السنة	في الوقت الحاضر
1	عدد الاسر في الوحدة السكنية وعدد افراد الاسرة الواحدة		

ثانياً / معلومات الوحدة السكنية

ت	معلومات الوحدة السكنية	عند بداية السكن	في الوقت الحاضر
1	تاريخ انشاء الوحدة السكنية	السنة	
2	نوع حيازة الوحدة السكنية	ملك صرف ايجار اخرى	
3	مساحة القطعة السكنية	م 2م	م 2م
4	مساحة البناء	لكلية م 2م الطابق الأرضي م 2م الطابق الأول م 2م الطابق الثاني م 2م	لكلية م 2م الطابق الأرضي م 2م الطابق الأول م 2م الطابق الثاني م 2م
5	عدد الطوابق في الدار	() طابق	() طابق
6	عدد الغرف في الوحدة السكنية	() غرفة	() غرفة
8	هل تتوفر حديقة لكل وحدة سكنية. (نعم) (كلا) , مساحتها	() م 2م	() م 2م
10	هل تم اجراء تحويلات على الوحدة السكنية	نعم	كلا
11	نوع التحويل	افراز تقسيم الوحدة السكنية.....	اضافة بناء (مشتمل, طابق ثاني) تقسيم الوحدة السكنية.....
12	تاريخ اجراء التحويلات	السنة	
13	هل الدافع لاجراء التحويل	أستثماري..... تلبية لزيادة حجم الاسرة.....	



تقييم الوحدة السكنية (الأم) أو المقسمة:

أ. عند إنشاء المحلة أو قبل التقسيم:

من ناحية:	جيد	متوسط	رديء	السبب
1				تصميم (المسكن)
2				الإضاءة والتهوية
3				مساحة خضراء (حديقة) كافية
4				مساحة وحرية الحركة بداخل المسكن
5				تحقيق خصوصية وعدم الشرفية
6				قلة الضوضاء

ب. في الوقت الحاضر أو بعد التقسيم:

من ناحية:	جيد	متوسط	رديء	السبب
1				تصميم (المسكن)
2				الإضاءة والتهوية
3				مساحة خضراء (حديقة) كافية
4				مساحة وحرية الحركة بداخل المسكن
5				تحقيق خصوصية وعدم الشرفية
6				قلة الضوضاء