

## مؤثرات اعادة الأفرز السكني

دراسة تحليلية لمنطقة شارع فلسطين للفترة 2006- 2010

م.م. فرح غازي محمد  
قسم الطرق والنقل  
كلية الهندسة/ الجامعة المستنصرية

أ.د. سناء ساطع عباس  
أستاذ/ قسم الهندسة المعمارية  
الجامعة التكنولوجية

### ملخص البحث:

يتناول البحث ظاهرة اعادة الأفرز السكني ويوضح مفهومها لغوياً واصطلاحياً، فضلاً عن دور القوانين و التعليمات والمعايير في تنظيم هذه العملية وتوفير قطع سكنية ملائمة بمساحتها وابعادها بما يتفق مع حاجة الساكنين . تتأثر عملية اعادة الأفرز السكني بشكل رئيسي باعداد الأسر الجديدة المتكونة او المنتشرة وتغيير الحالة الاقتصادية للأسر ومساحة القطعة السكنية وعوامل اخرى تساعد في تبني هذه الظاهرة من قبل الأسرة. تعد عملية اعادة الأفرز السكني ظاهرة جيدة في سد العجز في الرصيد السكني ورفع الضغط على الطلب السكني، الا انها في ذات الوقت تؤدي الى رفع الكثافات الأسكانية والسكانية والبنائية في الموقع السكني، فضلاً عن زيادة الضغط على خدمات البنى التحتية الاجتماعية والفنية. اشارت الأدبيات السابقة الى وجود فجوة معرفية في دراسة هذه الظاهرة وبهذا فإن هدف البحث هو سد هذه الفجوة المعرفية . كما يهدف البحث الى وضع اطار نظري لهذه الظاهرة يتحدد من خلاله العوامل المؤثرة على اعادة الأفرز السكني وتأثيره في الوقت ذاته على المنطقة السكنية . تشير مشكلة البحث الى ان اعادة الأفرز السكني يؤثر على المعايير التخطيطية للقطع والاراضي السكنية . ويفترض البحث ان اعادة الأفرز السكني تؤثر بشكل سلبي على المعايير التخطيطية للقطع والمناطق السكنية وتولد قطعاً سكنية غير قياسية . توصل البحث الى ان اعادة الأفرز السكني كان احد الأسباب المهمة التي ساعدت في سد العجز بالرصيد السكني وحصول الأسر الجديدة المتكونة على فضاء سكني خاص بها، الا ان هذه الظاهرة كانت في الوقت ذاته سبباً في رفع الكثافات السكانية والاسكانية والبنائية في المنطقة السكنية. كما توصل البحث الى ان هذه الأفرزات السكنية جاءت وفقاً لحاجة الأسرة والفضاء المتبقي من القطعة السكنية دون مراعاة المعايير التخطيطية الخاصة بتقسيم القطع والأراضي السكنية مما أدى الى ظهور مساحات وابعاد غير قياسية وحيثما صغيرة جداً في المنطقة السكنية جاءت كأسهم في سند الملكية بسبب غياب الرقابة البلدية.

## The Effect of Residential Re- Subdivision Analytic Study for Palestine Street from 2006-2010

Dr. Professor. Sana Sati Abbas  
Department of Architecture  
University of Technology

Farah Gazi Mohammed  
Assistant Lecturer  
Al-Mustansiriyah University

### Abstract:

This paper studies the concept of residential land re-subdivision, and the role of regulations, instructions and standards in organizing this process, to provide residential plots which are suitable in their dimensions and areas to the residence.

Residential re-subdivision affected by many factors such as number of new households, their economic situation, and the plot areas; which enable the families to adopt this solution

The residential land re-subdivision is a good solution to reduce shortage in housing stock, and minimizing the pressure on the residential demand , but at the same time it is a reason for increasing the accommodation and population densities and the floor area ratio ( F.A.R) ,as well as increasing the demand on the social and technical infrastructure .

The aim of this papers is to build a theoretical framework to the residential land re-subdivision, determined the factors that affect on it, and its effects on the residential area.

The research problem is that, "residential re-subdivision effects on planning standards of the plots and residential areas ", while the research hypothesis is that, "the residential re- subdivision produced new planning standards which have negative effects on the plots in residential areas".

The research finding was that the residential re-subdivision was a main reason for reducing the housing shortage, getting the new household a private residential space, at the same time; it was the reason for raising the population, accommodation densities, and the floor area ratio.

Also the paper found that the residential re-subdivision has been according to the household need, and according to the space left from the residential plot, without adherence to planning and standards related to residential land subdivision ,this was the reason for the appearance of plots of different areas and dimensions ,and some times of very small areas .

**1- المقدمة**

يعد الأفرز السكني من اهم العمليات المؤثرة على تطوير المنطقة السكنية ،الا ان هذه العملية بعد حصولها تتطلب خدمات بنى تحتية جديدة للمجاميع المتكونة ،لذا يجب التاكيد على خضوع الأفرز للقوانين مع الحصول على رخصة للأفرز. اذ ان تعليمات الأفرز يجب ان تسمح للسلط تا المحلية بالسيطرة على التطورات الكبيرة التي تحصل في المنطقة السكنية ، ومن اهمها الفضاءات المخصصة للسكن كالوحدات السكنية المنفردة الاسرة الوائنة الأرتفاع ، الا ان ما يحدث حاليا في واقع الحال هو عملية اعادة افرز لهذه القطع السكنية التي فرزت سابقا وفقا لقوانين محلية معينة .

**يهدف البحث الى وضع اطار نظري لاعادة الأفرز السكني يتحدد من خلاله اهم العوامل المؤثرة والمتأثرة ، ولهذا فأن منهجية البحث ستكون كما يأتي:**

- التعريف بمفهوم الافراز بصورة عامة والأفرز السكني ثم اعادة الافراز السكني بصورة خاصة لغوياً واصطلاحياً .
- توضيح دور القوانين والتعليمات والمعايير في تحقيق الأفرز واعادة الافراز السكني مشيراً الى القوانين المحلية.
- توضيح العلاقة بين اعادة الأفرز السكني والطلب السكني وسد العجز السكني ، مع العلاقة بين هذه الظاهرة والكثافات الأسكانية.
- وضع اطار نظري لاعادة الافراز السكني.
- دراسة تطبيقية لظاهرة اعادة الأفرز السكني في احد المناطق السكنية في مدينة بغداد المتمثلة بمنطقة شارع فلسطين محلة (508)، وللفترة (2006-2010).
- الوصول الى النتائج والأستنتاجات والتوصيات.

**2- تعريف الأفرز واعادة الأفرز السكني:**

يعرف الافراز بصورة عامة بأنه تقسيم ارض او جزء منها بوساطة من يقوم بعملية الافراز الى خمسة اجزاء او اكثر لغرض البيع حالياً أو في المستقبل ، وبهذا فأنها تحتاج الى خارطة تصديق من قبل مجلس التخطيط . يتطلب هذا التعريف وجود قوانين معينة لغرض التنفيذ تدعى قوانين افرز الارض التي توفر الخطوط العامة ضمن المخطط الشامل للمدينة.(Gallion & Eisner,1980 ,p237)

كما يعرف الافراز بأنه تقسيم قطعة ارض الى خمسة اجزاء مفصولة عن بعضها ، تباع كل واحدة منها ضمن مدة قدرها سنة واحدة . يتطلب هذا التعريف وجود المالك الاصلي والمطور والمشتري والمدينة ككل .(Gallion & Eisner,1980,p237)

توجد عوامل معينة لا بد أن تؤخذ بنظر الاعتبار في عملية فرز الارض منها الخطوط السريعة والطرق وتبليطها ، مد المجاري وخطوط المياه والطاقة الكهربائية ،بناء المدارس الجديدة ومباني الشرطة والحماية من الحريق وخطوط النقل وغيرها من الخدمات.(Gallion & Eisner,1980,p239)

عرفت الموسوعة العلمية الأفرز السكني لغوياً بأنه تقسيم حزمة او قطعة الى اثنين او اكثر. كما عرفته بأنه تقسيم الأرض الى قسمين او اكثر للبيع او التطوير او الأيجار ( [www.vpic.info](http://www.vpic.info),2007,p.26)

اما اصطلاحياً فقد عرفه معجم العمارة والهندسة بأنه ارض مفرزة الى قطع مخصصة للبناء (د.العربي، 2007،ص425) . كما عرف قاموس العمارة والبناء الأفرز بأنه تقسيم قطعة الأرض الى قطع ارض سكنية. (Harris,1975,p.484).

وقد عرفه (web masters) بأنه تطوير السكن يتقسيم الارض الى قطع للسكن المنفرد.

(<http://www.realestate.webmasters.com>,2007).

كما عرفته موسوعة الوكيبيديا بأنه مصطلح يخص منطقة حضرية او مدنية خاصة مقسمة حديثاً الى قطع اراضي صغيرة للأستعمال الجدي. ([http://en.wikipedia.org/wiki/Division\\_Ldisambiguation](http://en.wikipedia.org/wiki/Division_Ldisambiguation)) او انه تمثيل لتقسيم الأرض الى قطع اسهل للبيع او التطوير ،والتشكيل المنفرد للقطع بالكامل ، يعرف فيما بعد بالأفرز ،واذا استخدمت هذه الارض للسكن فيعى بالأفرز السكني او التطوير السكني بالرغم من ان بعض المطورين يسمون هذه المناطق بالمجمعات السكنية.

(<http://en.wikipedia.org/wiki/Dictionary.2007>).

اما **اعادة الأفرز السكني** فيشير الى اعادة تقسيم الارض السكنية المفروزة سابقا وفقا لقوانين ومعايير معينة الى قطع اصغر وفقا لحاجة الاسر الجديدة المنشطرة ووفقا لقوانين وتعليمات ومعايير جديدة.

## 3- الأدبيات السابقة

**3-1- دراسة السعدي، جمال باقر مطلق/رسالة ماجستير ، (1985)، (تحليل وتقييم العوامل المؤثرة على الطلب للدور الجديدة في مدينة بغداد - دراسة قياسية مع التأكيد على تأثير إفرات الأراضى السكنية):**  
استعرضت الدراسة مشكلة السكن وطبيعة الأنظمة الإسكانية المتبعة لحل المشكلة وفقاً لطبيعة المشاكل التي يعاني منها البلد وطبيعة نظامه السياسي والاجتماعي والاقتصادي.  
وركزت الدراسة على مشكلة السكن في العراق وسياسة الدولة الإسكانية فيها التي كانت وما تزال تعطي للقطاع الخاص الدور الأكبر في عملية الانتاج السكني من خلال دراسة السكن الحضري كسلسلة من الأسواق الثانوية المجزأة أما على أساس الملكية أو الموقع أو الشكل.  
هدفت الدراسة إلى اختبار تأثير إفرات الأراضى السكنية على الطلب للدور الجديدة من خلال قياس تأثير هذا العامل مع عوامل أخرى كالعوامل الديموغرافية مثل عدد الأسرة والعوامل الاقتصادية كمستوى الدخل، وكلفة البناء وغيرها، والعوامل المالية مثل حجم القرض وسعر الفائدة وغيرها.  
انتخب الباحث مدينة بغداد كمنطقة للدراسة حيث تميزت بارتفاع معدلات النمو السكاني وحددت الدراسة فترة زمنية تمتد من (1965-1980) لغرض اختبار تأثير إفرات الأراضى السكنية وبشكل مترابط على العوامل المهمة الأخرى المؤثرة على الطلب للدور الجديدة وقد تم توظيف نموذج رياضي يضم مجموعة من المتغيرات وباستخدام طريقة الأعداد المتعددة، تم التوصل إلى مجموعة معادلات لصياغة نموذج يستخدم لأغراض التقدير أو لوضع سياسة إسكانية مناسبة في هذا المجال تعمل على تقليص الفجوة بين الحاجة السكنية ومستوى الطلب.  
استنتجت الدراسة أن عامل عدد القطع السكنية المفروزة له تأثير قوي وطردي على الطلب للدور الجديدة كما أن معدل الدخل كان له تأثيراً معنوياً وطردياً، في حين أظهر حجم القرض والمواد الإنشائية تأثيراً ضعيفاً على الطلب. كما أن عدم وجود سياسة واضحة ثابتة لإفراز أراضى الجمعيات وتوزيعها وعدم وجود ضوابط مشددة لمنع استغلالها للكسب غير المشروع أدى إلى أضعاف تأثير هذا العامل، في حين أظهرت أراضى القطاع الخاص تأثيراً قوياً على الطلب للدور الجديدة خصوصاً بعد القرار (850) عام (1979) الذي ساهم في زيادة عدد القطع السكنية، والذي سيتم توضيحه لاحقاً.

**3-2- دراسة السعدي، جمال باقر مطلق، د. سناء ساطع عباس، د. حيدر كموه (2002)، (سياسة إعادة الإفراز السكني والنتائج الناجمة عنها- منطقة الدراسة مدينة بغداد):**  
يهدف البحث إلى تسليط الضوء على سياسة إعادة الإفراز السكني والنتائج الناجمة عنها، إذ تناول البحث هذه السياسة بالعلاقة مع كل من مشكلة الطلب والتوسع الأفقي للمدينة والكثافة الإسكانية.  
توصل البحث إلى نموذج نظري يوضح واقع الرصيد السكني لكل منطقة سكنية، إذ صنف البحث مدينة بغداد إلى (74) منطقة تخطيطية، كما توصل إلى أن هذه السياسة أكثر وضوحاً في مناطق الدخول الواطئة، واعتبر عامل المساحة (وخاصة التي تزيد عن 400 م<sup>2</sup>) هو العامل الأكثر تأثيراً في فعالية هذه السياسة وصولاً إلى المساحة الدنيا المعمول بها. ساهمت هذه السياسة مساهمة فعالة في سوق السكن للدور المنفردة الأسرة، حيث سدت جزء من العجز السكني.

## 3-3- دراسة، (Mainieri، 2007)،

**Land subdivision in Brazilian Metropolitan Context – the case of Greater Porto (Alerga)**

(www.spacesyntax.org/symposia/sss4) /.../De-Ugalde, Claudio

تتعامل المقالة مع سياسة تقسيم الأرض في سياق العاصمة البرازيلية، خاصة منطقة (Porto Alegre (MARPA). وقد ناقشت ظاهرة تأثير القرارات المحلية المرتبطة مع المشاريع المصادق عليها من قبل سلطات البلدية في البنية الحضرية للعاصمة.

حللت المقالة القوانين الحضرية والسمات السياسية والمؤسسية في مواقع مكانية واقعية تمثلت بثلاث مدن هي (Esteio) و(Sapucoia do Sul) و(Sao Leopoldo). تم تسجيل التشكيل الفضائي لهذه المواقع في حقتين زمنيتين مختلفتين هما (1970 والفترة الأخرى 1990)، التي تم تمثيل نمو حضري بديل فيها وذلك باستخدام تقنية قواعد تركيب الفضاء كوسيلة للتحقق من صدق تطور البنية الحضرية وذلك بنقل الأجزاء الجديدة المضافة وتفعيل المواقع الداخلية الشاغرة وبفعل بناء الطرق السريعة. كما توصلت المقالة إلى تأثير بعض قطاعات النظام الفضائي وكيف أن بعض المصممين والسلطات أهملوا المدن بصورة شمولية.  
توصلت الدراسة إلى أن التكامل الفضائي الحضري للعاصمة بالعلاقة مع تقسيم الأرض لا يتأثر بحجم القطع والقرب من أطراف البلدية أو الطرق السريعة كما افترضت بذلك سلطات البلدية أو المطورين.

### 4-3 دراسة ( 2007 ) ( Implementation Manual. Subdivision Regulation ) ، ( [www.vpic.info](http://www.vpic.info) )

تناول البحث مفهومي التطبيق والأفراز وقوانينه و اعتبرهما الوسيلة المستخدمة من قبل البلديات لتنفيذ المخططات حيث ان التطبيق يتناول النمط وكثافة التطوير ضمن الحي كما ان قوانين الأفراز تسيطر على نمط التطوير او مايسمى الأسلوب الذي تقسم او تقطع به الأراضي لأحتواء استعمال الأرض لأسناد البنى التحتية كالطرق والخدمات .

اشار البحث الى امكانية تبني قوانين الأفراز في حالة غياب التطبيق وهي اكثر فعالة لدى ربطها مع متطلبات الكثافة المحددة بقوانين التطبيق ، كما اشار البحث الى ان قوانين الأفراز تؤكد على تقسيم الأرض الى قطع او وحدات اصغر والتي تعتبر ملائمة للاستعمال واكثر امناً وتعكس الصفات العمرانية للموقع.

### 3- 5 نقد الادبيات السابقة :

يتبين من خلال تحليل الادبيات السابقة ، ان الدراسات المحلية تناولت ظاهرتي الافراز واعادة الافراز السكني في مدينة بغداد ، محللة اياها في فترات زمنية مختلفة ، وذلك قبل صدور القرار ( 850 ) لسنة (1979) وبعد صدوره . وقد توصلت هذه الدراسات الى نماذج نظرية لعلاقة هذه الظاهرة مع العديد من المتغيرات والعوامل المؤثرة عليها . اما الادبيات العالمية فقد عرفت هذه الظاهرة ، و اشارت الى دور القوانين في تنظيمها ، مشيرة الى ان الافراز لا يتأثر بحجم القطع او قربها او بعدها عن أطراف المدن أو الخطوط السريعة.

### 4- المشكلة البحثية: اعادة الافراز السكني يؤثر على المعايير التخطيطية للقطع والاراضي السكنية.

5- فرضية البحث: ان اعادة الافراز السكني يؤثر بشكل سلبي على المعايير التخطيطية للقطع والمناطق السكنية وينتج قطعاً سكنية غير قياسية .

### 6- قوانين الأفراز واعادة الافراز السكني:

تمثل قوانين الأفراز قوانين محلية تهتم بوضع الشروط والمعايير لقطعة الأرض التي يمكن ان تفرز ، وهي اولاً موجه لتخطيط وتصميم الشوارع والأبنية بمواصفات معينة ، اذ تشترط القوانين الاهتمام بالتصميم العام و اضاءة الشوارع ووضع العلامات والمماشي وتصريف مياه المجاري وانظمة تجهيز الماء ، فضلاً عن المتطلبات الأخرى كتوجيه الأرض بالنسبة للمدارس والمنتزهات والتسهيلات الاجتماعية الأخرى الناتجة عن الأفراز ( [www.vpic.info](http://www.vpic.info), 2007, p.28 ) .

ظهر محلياً نوعين من القوانين بعضها خص الافراز السكني والآخر تناول ظاهرة اعادة الافراز وكما يأتي:

### 6-1 قوانين الافراز السكني المحلية:

#### 6-1-1 نظام الطرق والابنية رقم (44) لسنة (1935):

يمثل هذا القانون اقدم القوانين في العراق حيث تم بموجبه تنظيم الابنية وشق الطرق وتوسيعها وما زال هذا القانون وتعديلاته معمولاً به حتى الوقت الحاضر. صنف هذا القانون الابنية الى ثلاثة انواع السكنية والعامه والصناعية. حدد هذا القانون مساحة القطع السكنية ونسبة البناء فيها وعرض الطرق والارتداد عن الشارع وكما موضح في (الجدول-1)

#### (جدول-1) اصناف المناطق العمرانية والمعايير التخطيطية كما حددها نظام الطرق والابنية رقم ( 44 ) لسنة (1935)

| مقدار الارتداد عن الشارع (م) | عرض الطريق الخاص (م) | عرض الطريق العام (م) | نسبة البناء للطابق الواحد (%) | عرض القطعة (م) | مساحة القطعة (م <sup>2</sup> ) | صنف المنطقة العمرانية |
|------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|----------------|--------------------------------|-----------------------|
| -                            | 3                    | 4                    | 70                            | -              | 100                            | الاولى                |
| -                            | 3                    | 8                    | 70                            | -              | 200                            | الثانية               |
| 2.5                          | 6                    | 10                   | 65                            | 15             | 300                            | الثالثة               |
| 4                            | 6                    | 12                   | 65                            | 20             | 600                            | الرابعة               |
| 5                            | 6                    | 15                   | 55                            | 25             | 800                            | الممتازة              |
| 5                            | 6                    | -                    | 30                            | 25             | 2000                           | الخاصة                |

المصدر: امانة بغداد / دائرة التصاميم / نظام الطرق والابنية رقم (44) لسنة (1935).

**2-6-2 قوانين اعادة الافراز السكني المحلية:**

صدرت قرارات فيما يخص اعادة الافراز السكني حددت مساحة قطع الاراضي المعاد فرزها وابعاد واجهاتها، وكما يأتي:

**1-2-6 القرار (850) في عام (1979):**

الذي يشير الى امكانية اعادة افراز القطع السكنية ضمن المناطق السكنية المحددة في التصميم الاساسي للمدينة الى قطع سكنية بمساحة معدلها ( 120م<sup>2</sup>) لكل قطعة في مراكز المحافظات و ( 100م<sup>2</sup>) في الاقضية والنواحي . كما اجاز بناء اكثر من دار على قطعة ارض واحدة شرط ان يتوفر في كل دار الحد الادنى من المساحة المشار لها اعلاه، بصرف النظر عن ابعادها . وهذا القرار غير معمول به حالياً.(امانة بغداد، دائرة التصاميم)

**2-2-6 القرار (940) في عام (1987):**

الذي لغى القرار السابق و حدد مساحة القطع السكنية المعاد فرزها ضمن المناطق السكنية المحددة في التصميم الاساسي للمدينة بحد ادنى (200) م<sup>2</sup> في مركز المحافظة، على ان لا يقل عرض القطعة عن ( 8م) للقطع غير المشيدة ويلغى شرط عرض الواجهة في حالة الملاك الشخصي . كما اجاز اعادة افراز قطعة الارض المشيدة عليها اكثر من دار سكنية بالحد الادنى المقر ، فان تعذر ذلك او تعارض مع وضعية البناء المشيد جاز افراز كل دار منها . كما حدد المساحة ب ( 250م<sup>2</sup>) في مركز القضاء و ( 300م<sup>2</sup>) في مركز الناحية.(امانة بغداد، دائرة التصاميم)

**7- تعليمات الأفرز**

تصدر التعليمات باعتبارها وسيلة لتحقيق الهدف منها، فهي الية تطبيق النظام وتشكل الجزء الأكبر من النظام حيث تشمل ( توضيحات/بيانات/مخططات/جداول/ ادلة ) مساعدة للتنفيذ كما انها تهيأ الملاحق الفنية. وتكون تحت الدراسة لتغيرها وفق التطورات والتكنولوجيا ونتائج التطبيق التي قد تظهر عدم صلاح بعضها او وجوب تغييرها بموجب معايير محلية تصدر بخصوصها (شيرزاد، 1988، ص3) .

تخاطب تعليمات الأفرز النمط وكثافة التطوير ضمن الحدود المسموحة من خلال سيطرتها على نماذج لتطوير كيفية تقسيم الأراضي ضمن استعمالات الأرض والبناء التحتي الساند مثل الطرق والمرافق الخدمية الهندسية الأخرى. اذ تركز التعليمات على ضمان تقسيم الأرض الى وحدات اصغر تستعمل بشكل امن وصحيح، الا انه يجب مراعاة الآتي : ( [www.vpic.info,2007,p.26](http://www.vpic.info,2007,p.26) ) :

- ان تعكس الخصائص الطبيعية للمدينة لتفادي غرابة التشكيل او التوافق .
- يكون للقطع طريق خدمي كافي لوصول سيارات الطوارئ.
- يتم عمل طرق جديدة وارصفة ومماشي وممرات للسابلة سواء كانت عامة او خاصة وترتبط عملياً مع الطرق الخارجية المحيطة بالمنطقة .
- تجهيز امداد كافي للمياه الصالحة للشرب ومعالجة المياه القذرة وعمل متنزهات ومناطق استجمام، اذ يجب ان تجهز هذه التسهيلات في وقت مناسب واسلوب كفوء .
- حماية المعالم الريفية والطبيعية للمنطقة.

كما تؤكد تعليمات الأفرز واعادة الافراز على المعايير والاجراءات لمراجعة وتعديل ورفض مقترح الأفرز ويراعى عرض التعليمات على السكان لتسجيل الملاحظات والمناقشة عن طريق لجنة البلدية.

وتبين التعليمات ايضا الاجراءات المتبعة للعملية، شاملة تحديد التوقيات لتنفيذها، كما تتضمن على الأقل ، ملاحظات كاملة عن رأي السكان لغرض اضافة خطوات اضافية لهذه التعليمات. اما فيما يتعلق بتلك الاجراءات فتشمل ثلاث خطوات ( [www.vpic.info,2007,p.27](http://www.vpic.info,2007,p.27) ) :

- الحصول على مخطط الموقع كشرط اساس لتحديد نوع استعمال الأرض من خلال مراجعة وحدة التطوير لتخطيط المنطقة.
- تلبية خطة البلدية المتبناة للمنطقة من خلال عرض الفكرة بشكل مخطط اولي قبل التطبيق ليسمح لمن يقوم بعملية الفرز ولجنة تخطيط البلدية بأستكشاف وجهات النظر المختلفة حول تصميم الأفرز وتقديم الملاحظات لتطوير المقترح، وهذه الخطوة تساعد في تصنيف الأفرز كمجاميع رئيسية اثنائية .
- تعديل ومراجعة التقسيمات الأولية من قبل لجنة التخطيط في البلدية، والمقصود بها تزويد اللجان الخاصة بالمعلومات الأكثر خصوصية حول الأفرز في المنطقة من خلال الالتقاء بالسكان والاستماع لأرائهم حيث يطور العمل المشترك التصميم ويجعله قابلاً للتطبيق ويصدق بالشروط المطلوبة، والخطوة التالية هي اكمال كل المخططات واسنادها بأختيار المواد المناسبة وتقديمها للحصول على الموافقة النهائية .

**1-7 تعليمات اعادة الافراز المحلية:**

صدرت التعليمات رقم (1) لسنة (1989) لتسهيل تنفيذ القرار (850) لسنة (1979) وتعديله القرار (940) لسنة (1987). اجازت هذه التعليمات بناء اكثر من دار سكني منفرد على قطعة ارض واحدة تزيد مساحتها عن (800م<sup>2</sup>) اذا توفر لكل دار سكن مساحة ارض لا تقل عن (200م<sup>2</sup>) دون الاخلال بالقواعد المتعلقة بنسبة البناء او الارتداد. كما طرحت نفس التعليمات في حالة وجود دار مشيدة على هذه القطعة السكنية قبل صدور هذين القرارين. (امانة بغداد- دائرة التصاميم)

**8- المعايير:**

تشير المعايير الى صفة تطلق غالباً على شيء يستخدم كوسيلة اختبار او مقياس للأوزان او الأطوال او الصفات او لقياس الدرجة المطلوبة او الفضاء (Hornby, 1987, P.187). تستند المعايير على عدد من الاجراءات والمتطلبات الواضحة فضلاً عن القوانين المحلية وهذه المعايير تشمل :

( [www.vpic.info.2007.p.27](http://www.vpic.info.2007.p.27) ) :

- 1- **معايير تخطيط عامة**، المقصود منها ضمان توافق الأفراز المشكل مع خطة البلدية المتبعة وتعليمات الأفراز للمنطقة وتكون منسقة مع تطوير النمط التقليدي المتوقع . تخاطب هذه المعايير قضايا معينة لحماية المعالم الطبيعية التي لها علاقة بالطوبوغرافية والممرات المائية وترابطها مع انظمة الطرق ومن ثم تربط مع مثيلاتها محليا واقليميا، كما انها تعمل على تخفيض الكثافة لتحديد التأثيرات المضادة للأعتبارات التصميمية من خلال تحديد سلسلة من الفضاءات الجانبية لتطوير المساكن وتجهيز ارض للاستعمالات السكنية.
- ٢ - **معايير تصميم خاصة**، وتتضمن المتطلبات التفصيلية لتخطيط القطع وكيفية وضع الأبنية والطرق والممرات وتعيين المكان الملائم للعلامات والمسوحات الخاصة فضلاً عن بناء وترتيب الطرق والأرصعة والمرافق الخدمية الأخرى كمياء الشرب وتصريف المجاري وتصميم المناطق الخضراء والأستراحة والأستجمام .

**1-8 المعايير المحلية:**

ان اهم المعايير التي طرحت هي معايير مخطط الاسكان العام للعراق للعام ( 1982 ) ، التي حددت مساحة القطع السكنية وعرضها والارتداد عن الشارع ونسب التغطية والكثافات السكنية الصافية والاجمالية والكثافة البنائية المتحققة، فضلاً عن كراسس معايير الاسكان الحضرية للعام (2010) والموضح في (جدول 2-):

**(جدول-2) المعايير التصميمية والتخطيطية لنمط السكن المنفرد العائلة الواطئ الارتفاع**

| النمط السكني                          | نمط السكن     | مساحة قطعة الارض (م <sup>2</sup> ) | عرض قطعة الارض (م) | الارتداد عن الشارع (م) | نسبة التغطية من مساحة قطعة الارض | الكثافة السكانية (شخص/الهكتار) | الكثافة البنائية (طابقين) |
|---------------------------------------|---------------|------------------------------------|--------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| السكن المنفرد العائلة الواطئ الارتفاع | منفصلة        | 400-600                            | 16-24              | 4                      | 30%                              | 30-80                          | 0.6                       |
|                                       | شبه متصلة     | 300-400                            | 10-20              | 4                      | 45%                              | 110-160                        | 0.9                       |
|                                       | متصلة         | 200-350                            | 5-10               | 2.5                    | 60%                              | 140-200                        | 1.2                       |
|                                       | ذات فناء وسطي | 150-300                            | 10-15              | 2.5                    | 75%                              | 170-290                        | 1.5                       |

Source: Ministry of Housing and Construction, State Organization For Housing, (1982), "Housing Technical Standards and Codes of Practice", Report 2, Iraq. P122

- وزارة الاعمار والاسكان ، الهيئة العامة للاسكان ، (2010) ، " كراسس معايير الاسكان الحضرية " ، بغداد ، العراق .

**9- العوامل المؤثرة على الأفراز السكني :**

توجد مجموعة من العوامل تؤثر على الأفراز السكني اهمها :

**1-9 الحالة الاقتصادية :**

يعد الدخل من العوامل المهمة المؤثرة على الطلب المكاني للسكن، إذ ان ارتفاع مستوى الدخل يعني زيادة قابلية الأسر على استهلاك المزيد من المساحة السكنية للشخص الواحد والانتقال الى وحدات سكنية أفضل، كما ان اختلاف مستويات الدخل تسبب في تنوع حجوم الوحدات السكنية والحفاظ على المستوى العمراني لها. ان هذا التحليل قد يكون مناسباً عند تحليل اعادة الأفرز السكني . فالأسر ذات الدخل العالية لا تحتاج الى أفرز القطع السكنية التي تمتلكها، في حين قد تلجأ الأسر ذات الدخل المتوسطة الى اعادة افرز القطع السكنية، اما لغرض حصول الأسر الجديدة المنشطرة على مسكن خاص أو لأهداف او دوافع استثمارية .

**2-9 حجم العائلة:**

ان زيادة عدد الأسر وتنامي حجماً مع ظاهرة الأنتشار الأسري كلها تساعد طلب الأسر على الأراضي السكنية لغرض بناؤها.

**3-9 مساحة القطعة:**

ان ارتفاع مساحات القطع السكنية المصممة اصلاً لتتيح للأفراد او الأسر امكانية افرزها الى عدة قطع سكنية نظامية. وكما موضح اعلاه في قوانين اعادة الأفرز الفقرة (6-2).

**10- تأثير اعادة الأفرز على المنطقة السكنية:****1-10 التأثير الايجابي:****1-1-10 زيادة عدد القطع السكنية :**

يعد عامل القطع السكنية المصممة في كل منطقة سكنية ومساحتها من العوامل المؤثرة على التباين المكاني لأعادة الأفرز السكني، إذ يختلف عدد القطع السكنية المصممة للأفرزات السكنية، وبالتالي يؤثر على المنطقة السكنية اجمالياً ويعود هذا الاختلاف الى عوامل لها علاقة بسوق الأرض . ان عملية اعادة الأفرز السكني تعمل على زيادة عدد القطع السكنية في الموقع السكني بحد اكثر مما مصمم له، وبالتالي ارتفاع عدد الوحدات السكنية بالهكتار الواحد كما ان هذه العملية قد تؤدي الى تغيير نمط الوحدة السكنية من منفصلة الى شبه متصلة او متصلة.

**2-1-10 تأمين الطلب على الوحدات السكنية:**

يعرف الطلب بأنه عدد الوحدات السكنية المطلوبة فعلاً بالعلاقة مع اعداد الأسر الجديدة حديثة التكون ويمثل الحاجة الفعلية للسكان. ويعد عامل انتشار الأسر او تكون الأسر الجديدة والرغبة في تحقيق الخصوصية والحصول على وحدة سكنية خاصة بكل اسرة ، من اهم العوامل في زيادة الطلب على الأرض السكنية والوحدة السكنية وبالتالي التوجه نحو اعادة افرز القطع السكنية الكبيرة الحجم وبالأخص ذات المساحة (400-600م<sup>2</sup>).

**3-1-10 اعادة الأفرز السكني والعجز في الرصيد السكني:**

يعرف العجز في الرصيد السكني بأنه النقص في عدد الوحدات السكنية مقارنة بأعداد الأسر المتكونة ويصبح هذا العجز تراكمياً نتيجة لعدم امكانية تنفيذ العدد المطلوب من الوحدات السكنية سنوياً بسبب الحروب او الظروف الطارئة او الفيضانات او ماشابه، وبذلك يحصل عدم توازن ما بين العرض والطلب . يكون العجز السكني بنوعين عجز سكني كمي وعجز سكني نوعي، إذ يشير الأول الى العجز الناتج عن عدم اشباع الحاجة الإسكانية كلياً او جزئياً، في حين يمثل الثاني العجز الناتج عن عدم اشباع الحاجة السكنية النوعية كلياً او جزئياً ( العيساوي، 2006، ص253).

تشير تقديرات وزارة الأعمار والإسكان الى ان العجز السكني الكمي قد تجاوز مليون وحدة سكنية في العام (2000)، (ندوة معالجة السكن، 2000، ص3). من هنا يتضح ان لاعادة الأفرز السكني دور كبير في سد العجز السكني إذ تمثل الأفرزات الطلب الفعلي على الوحدات السكنية وكما موضح في الفقرة السابقة.

**4-1-10 التفاعل الاجتماعي :**

قد يؤدي اعادة افرز القطع السكنية المنظمة معيارياً دوراً مهماً في زيادة التفاعل الاجتماعي، إذ يعني زيادة عدد الوحدات السكنية والتي تزيد من التقارب الاجتماعي بين الأفراد في هذه الوحدات والذي يعد من العوامل الأساسية في تخطيط المجتمعات السكنية.

**2-10 التأثير السلبي:****1-2-10 تأثير اعادة الأفرز السكني على الكثافة الإسكانية :**

تعد الكثافة الإسكانية احدى المؤشرات الأساسية المرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالمشكلة الإسكانية التي تعكس الواقع السكني، إذ انها تتعامل مع مفردات تصميمية وتخطيطية متعددة تؤثر في المساحات المخصصة للمعيشة

والفضاءات الخارجية ودرجة الراحة النفسية للفرد. كما تتعلق بعوامل اجتماعية متعددة تعكس الواقع الاجتماعي والثقافي والبيئي للمسكن.

ان تحديد الكثافة الإسكانية يتأثر بالعوامل الآتية: (اميرة، 2004، ص49).

- المخطط العام للمنطقة السكنية وكثافة استعمالات الأرض .
- التنظيمات والتشريعات التخطيطية خاصة تلك المتعلقة بتحديد حجم البناء على القطعة السكنية، وكلفة الأرض المخصصة، حيث ان ارتفاع كلفة الأرض يجعلها تمثل نسبة كبيرة من كلفة المشروع الإسكاني، ولذلك يعد التوجه نحو زيادة الكثافة الحل الأفضل في هذه الحالة وخاصة عند استخدام الكثافات الإسكانية العالية في المناطق المركزية في المدينة حيث ترتفع قيمة الأرض بصورة كبيرة .
- ان ارتفاع ظاهرة اعادة الأفراس السكني في منطقة معينة يعني رفع الكثافات الإسكانية في تلك المنطقة من خلال ارتفاع عدد القطع السكنية والوحدات السكنية المشيدة عليها.

#### 10-2-2 تأثير اعادة الأفراس السكني على الكثافة البنائية:

تعرف الكثافة البنائية بأنها مجموع مساحة الطوابق نسبة الى قطعة الارض السكنية ويلاحظ انه في حالة زيادة عدد القطع السكنية في منطقة سكنية معينة سوف ترتفع الكثافة البنائية خاصة بعد صدور التعميم (21721/4/2) في (2004/12/7) وموافقة امين بغداد بتاريخ (2004/11/20) الذي سمح ببناء طابق ثالث على ان لا يتجاوز ارتفاع المبنى عن مستوى الرصيف الى اسفل مرد الماء عن (9م) (أمانة بغداد) .

#### 10-2-3 تأثير اعادة الأفراس السكني على خدمات البنى التحتية الاجتماعية والفنية:

ان زيادة ظاهرة الأفراس السكني في منطقة معينة يؤثر بصورة غير مباشرة على كل من خدمات البنى التحتية الاجتماعية والفنية . اذ ان زيادة عدد القطع المفروزة تعني زيادة في عدد الأسر في المنطقة السكنية وبالتالي ارتفاع في الكثافة السكنية والإسكانية والذي بدوره يعني عدم كفاءة خدمات البنى التحتية الاجتماعية والحاجة الى انشاء خدمات جديدة فضلاً عن تأثير ذلك على خدمات البنى التحتية الفنية ( كخدمات الماء والكهرباء والصرف الصحي وصرف مياه الامطار والتي تكون معاييرها غير قابلة للترحيل ) .

#### 10-2-4 الاكتضاط السكاني:

قد يؤدي زيادة عدد القطع السكنية في منطقة سكنية معينة الى الاكتظاظ السكاني الذي يقلل من التفاعل الاجتماعي وربما يؤدي الى اضطرابات نفسية وظهور الجرائم والانحرافات.

#### 11- الاطار النظري لاعادة الأفراس السكنية:

يوضح ( الجدول -3) مفردات الاطار النظري للأفراس السكني .

#### (جدول-3) مفردات الاطار النظري لاعادة الأفراس السكني

| الفقرة الرئيسية                         | الفقرات الفرعية  | الفقرات الثانوية                                 |
|---|------------------|--|
| تأثير اعادة الأفراس على المنطقة السكنية | التأثير الايجابي | زيادة عدد القطع السكنية                          |
|   |                  | تأمين الطلب على الوحدات السكنية                  |
|   |                  | سد العجز في الرصيد السكني                        |
|   |                  | التفاعل الاجتماعي                                |
| التأثير السلبي                          | التأثير السلبي   | ارتفاع الكثافتين السكانية والإسكانية             |
|   |                  | ارتفاع الكثافة البنائية                          |
|   |                  | عدم كفاية خدمات البنى التحتية الاجتماعية والفنية |
|   |                  | الاكتظاظ السكاني                                 |

المصدر / الباحثان

#### 12- الدراسة العملية

##### 12-1 معايير اختيار منطقة الدراسة :

تمثلت معايير اختيار منطقة الدراسة بالآتي :

- ان تكون المنطقة المختارة للدراسة منطقة حصل فيها اعادة افراس سكني ،في الكثير من القطع السكنية .
- ان يكون قد حصل تغيير في النسيج السكني بفعل تلك الأفراسات.
- حصل تعيبي في المعايير التخطيطية لتلك المنطقة.

**12- 2 منطقة الدراسة:**

كان لمشروع فتح قناة الجيش في الجانب الشرقي عام (1959) اثرا كبيرا في قيام الأحياء السكنية الحديثة حيث امتدت حولها الشوارع وتم توزيع الأراضي الأميرية على الجمعيات الحكومية فأنشأت أحياء سكنية في شارع فلسطين على أساس التكتلات المهنية مثل أحياء المعلمين والمهندسين مما أعطى صبغة معمارية بمستوى معين من المعالجات التصميمية والتخطيطية ذات الطابع الواضح في الفرق بين حي وآخر عاكساً المستوى الاجتماعي والثقافي والمادي لكل فئة.

تم اختيار قطاع شارع فلسطين/جزء من المحلة (508) كمنطقة للدراسة العملية وذلك وفقاً للمعايير المدرجة اعلاه، إذ تبلغ مساحة الموقع المدروس (13.34) هكتار، وكان عدد الوحدات السكنية في سنة (2006) (199) وحدة سكنية وبعدها سكان (1393) نسمة، وبمعدل حجم عائلة (7 أشخاص).  
أساس الهيكل العام للنمط السكني هو شبكي محور مع طرق حلقيّة، ومحاولة لفصل حركة المركبات عن حركة السابلة، تحدد التقسيمات الشبكية البلوكات التي تطل على جانب واحد من الشارع وبمساحات قطع تتراوح ما بين (300-600م<sup>2</sup>) ونماذج دور شبه منفصلة اتسمت ببلغ مختزلة وذكية أحياناً، استعمل فيها المواد الانشائية المحلية مع ظهور التمايز في التكنيك باستعمالها، واعتماد مادة السمنت بشكل يطغى على ما كانت عليه في الأنماط الماضية.

الجزء الذي تم اختياره كنموذج للدراسة الميدانية موضح في (الشكل-1). أما (الشكل-2) فيوضح الخرائط التفصيلية لجزء مكبر لمنطقة الدراسة قبل إعادة الأفرز للعام (2006)، في حين يوضح (الشكل-3) الخرائط التفصيلية لجزء مكبر من منطقة الدراسة بعد إعادة الأفرز للعام (2010)، مبيّنة الأفرزات السكنية والتحول في استخدامات الأرض السكنية نحو الاستخدام التجاري ضمن الحدود الخارجية ولأجزاء من الحدود الداخلية والتحول في الكثافة البنائية سواء بالإضافة أو إعادة البناء، وذلك بسبب غياب المحددات بعد عام (2003).

**13- الحدود الزمنية للبحث:**

اختير العام (2006) كسنة أساس للمنطقة المدروسة يقاس عليه التغييرات التي طرأت على منطقة الدراسة في سنة (2010). وهي السنة التي قامت الباحثتان فيها بأجراء المسوحات الميدانية. انجز المسح الميداني لمنطقة الدراسة في شهر ايار (2010) وذلك باعتماد الخارطة لسنة (2006) وتسجيل كافة التغييرات التي طرأت على منطقة الدراسة بنقل إعادة الأفرز السكني عليها وإضافة وحدات سكنية جديدة مع رسم خارطة جديدة للمنطقة لسنة (2010) توضح تلك التغييرات والموضحة في (الشكل-3).



شكل (1) : مخطط الموقع (حي 14 تموز-محلة 508) لمنطقة أدراسه في شارع فلسطين المصدر : (أمثلة بغداد، قسم التصميم الأساسية)



#### 14- مفردات الدراسة الميدانية:

تم اختيار فقرة تأثير إعادة الأفران السكني على المنطقة السكنية المشار له في (الجدول-3)، وركز البحث على المفردات والمعايير التخطيطية والتمثلة بعدد القطع السكنية والكثافات الاسكانية والمعايير الاسكانية والتي سيتم توضيحها في النتائج المدرجة لاحقاً/ الفقرة (15).

#### 15- نتائج الدراسة العملية:

##### 1-15 عدد القطع السكنية لسنة (2006):

بلغ مجموع القطع الكلية لسنة (2006) (213) قطعة منها (199) قطعة سكنية صنفنا على النحو الآتي:  
 ١ - بلغ عدد القطع السكنية بمساحة (400 - 500) م<sup>2</sup> (85) قطعة وبنسبة (43%) وبأبعاد تتباين بين (15x33.5) م للقطعة ذات المساحة (500) م<sup>2</sup> إلى (27 x15) م للقطعة ذات المساحة (400) م<sup>2</sup>.

- ٢ - بلغ عدد القطع السكنية بمساحة ( 300-400 ) م<sup>2</sup> (85) قطعة وبنسبة ( 43%) وبأبعاد تتباين بين (27x14) م للقطع ذات المساحة ( 378 ) م<sup>2</sup> ثم ( 27 x13 ) م للقطع ذات المساحة ( 351 ) م<sup>2</sup> و(15x20) م للقطع ذات المساحة (300) م<sup>2</sup>.
- ٣ - بلغ عدد القطع السكنية بمساحة (200-300) م<sup>2</sup> (29) قطعة وبنسبة (14%) وبأبعاد (27x12) م (انظر الأشكال- 2,4,5).
- ويوضح (الجدول-4) أعداد القطع السكنية حسب مساحتها.

### 15-2 عدد القطع السكنية لسنة (2010):

- بلغ مجموع القطع الكلية بعد اجراء عملية اعادة الافراز السكني في سنة ( 2010 ) ( 342) قطعة منها(300) قطعة سكنية صنفت على النحو التالي :
- ١ - بلغ عدد القطع السكنية ذات المساحة (400-500) م<sup>2</sup> ( 34 ) قطعة وبنسبة (11%) وبأبعاد (15x34) م للقطعة السكنية ذات مساحة (500) م<sup>2</sup> و(15x27) م للقطع السكنية ذات مساحة (400) م<sup>2</sup>.
- ٢ - بلغ عدد القطع السكنية ذات مساحة ( 300-400 ) م<sup>2</sup> ( 45 ) قطعة سكنية وبنسبة ( 15%) تتباين بمساحتها وأبعادها على النحو الآتي : (378) م<sup>2</sup> وبأبعاد (27x14) م، (351) م<sup>2</sup> وبأبعاد (27 x13) م (324) م<sup>2</sup> وبأبعاد (27 x12) م، (300) م<sup>2</sup> وبأبعاد (15 x20) م.
- ٣ - بلغ عدد القطع السكنية بمساحة ( 200-300 ) م<sup>2</sup> (84) قطعة سكنية وبنسبة ( 28%) وبمساحات وأبعاد مختلفة شملت الآتي : (270) م<sup>2</sup> وبأبعاد (27x10) م، (260) م<sup>2</sup> وبأبعاد (20 x13) م، (255) م<sup>2</sup> وبأبعاد (15 x17) م، (225) م<sup>2</sup> وبأبعاد (15 x15) م، (210) م<sup>2</sup> وبأبعاد (15 x14) م، (202) م<sup>2</sup> وبأبعاد (27x7.5) م و(200) م<sup>2</sup> وبأبعاد (20 x10) م .
- 4- بلغ عدد القطع السكنية ذات مساحة ( 100-200 ) م<sup>2</sup> (101) قطعة سكنية وبنسبة ( 34%) وبمساحات وأبعاد متباينة وكما يأتي : (170) م<sup>2</sup> بأبعاد (17x10) م، (162) م<sup>2</sup> وبأبعاد (27 x6) م، (160) م<sup>2</sup> وبأبعاد (8 x 20) م، (150) م<sup>2</sup> وبأبعاد (15 x10) م، (135) م<sup>2</sup> وبأبعاد (27 x5) م، (130) م<sup>2</sup> وبأبعاد (13 x10) م، (120) م<sup>2</sup> وبأبعاد (12 x10) م، (112.5) م<sup>2</sup> وبأبعاد (11.25 x10) م، (108) م<sup>2</sup> وبأبعاد (10.8 x10) م، (105) م<sup>2</sup> وبأبعاد (15 x7) م، (100) م<sup>2</sup> وبأبعاد (20x5) م.
- 5- بلغ عدد القطع السكنية بمساحة ( 50-100 ) م<sup>2</sup> (36) قطعة سكنية وبنسبة ( 12%) وبمساحات وأبعاد مختلفة ضمت الآتي : (98) م<sup>2</sup> وبأبعاد (9.8x10) م، (90) م<sup>2</sup> وبأبعاد (9 x10) م، (75) م<sup>2</sup> وبأبعاد (5x15) م، (60) م<sup>2</sup> وبأبعاد (15 x4) م . انظر (الأشكال- 3,4,6).
- ويوضح (الجدول-4) اعداد القطع السكنية حسب مساحتها، كما يوضح الجدول التغيير الحاصل في اعداد القطع السكنية ذات المساحات الكبيرة في العام (2010) وانخفاض اعدادها الى نصف ما كانت عليه في العام (2006)، فضلا عن التحول الكبير في المساحات من المساحات الكبيرة ( 300-500 م<sup>2</sup>) في العام (2006) الى المساحات الاذنى ( 100- 300 م<sup>2</sup>) في العام (2010).

### (الجدول-4) اعداد القطع السكنية حسب مساحتها للفترة (2006- 2010)

| السنة (2010)   |       |                           | السنة (2006)   |       |                           |
|----------------|-------|---------------------------|----------------|-------|---------------------------|
| النسبة المئوية | العدد | المساحة (م <sup>2</sup> ) | النسبة المئوية | العدد | المساحة (م <sup>2</sup> ) |
| 11             | 34    | 400 - 500                 | 43             | 85    | 400 - 500                 |
| 15             | 45    | 300 - 400                 | 43             | 85    | 300 - 400                 |
| 28             | 84    | 200 - 300                 | 14             | 29    | 200 - 300                 |
| 34             | 101   | 100 - 200                 |                |       |                           |
| 12             | 36    | 50-100                    |                |       |                           |
| 100            | 300   | المجموع                   | 100            | 199   | المجموع                   |

المصدر : نتائج الدراسة العملية

### 15-3 عدد القطع المعاد افرازها والاضافة البنائية :

- بلغ عدد القطع المعاد افرازها ( 163 ) قطعة سكنية من مجموع ( 199 ) قطعة سكنية ، وذلك في عام ( 2006 ) انتجت هذه القطع اعدادا جديدة بلغت (264) قطعة سكنية مختلفة الابعاد والمساحات في العام (2010)، في حين ان (36) قطعة سكنية لم يعاد فرزها في العام (2006) تحولت لاحقا الى اضافة بنائية لنفس القطعة السكنية في العام (2010) وكانت سببا في رفع الكثافات الاسكانية وليس في زيادة عدد القطع الكلية في الموقع. (الجدول -5)

## (الجدول-5) نمط القطعة

| نمط القطعة                   | السنة (2006) | السنة (2010) |
|------------------------------|--------------|--------------|
|                              | قطعة سكنية   | قطعة سكنية   |
| اعادة افراز سكني             | 163          | 264          |
| عدم اعادة فرز القطعة السكنية | 36           | -            |
| اضافة بنايية                 | -            | 36           |
| المجموع                      | 199          | 300          |

المصدر: نتائج الدراسة العملية.

## 15- 4 عدد القطع السكنية التي تغيرت وظيفتها:

بلغ عدد القطع السكنية التي تغيرت وظيفتها من سكني الى تجاري في سنة (2006)، (14) قطعة من مجموع (213) اي بنسبة (6.57%). اما عدد القطع التي تغيرت وظيفتها من سكني الى تجاري حتى سنة (2010)، فقد بلغ (40) قطعة سكنية من مجموع (342) قطعة وبنسبة (11.69%). في حين تحولت قطعة سكنية واحدة بمساحة (260م<sup>2</sup>) الى ترفيهي وبنسبة (0.29%)، و تحولت قطعة واحدة بمساحة (400 م<sup>2</sup>) الى صناعة خفيفة (معمل ماء) و بنسبة (0.29%)، وبذلك يكون المجموع الكلي لهذه القطع (42) قطعة سكنية. انظر (الشكل- 3)، كما يوضح (الجدول-6) هذا التغير الوظيفي.

## (الجدول-6) التغير الوظيفي للفترة (2006 - 2010)

| السنة (2010)   |                   |         | السنة (2006)   |                   |         |
|----------------|-------------------|---------|----------------|-------------------|---------|
| النسبة المئوية | عدد القطع السكنية | الوظيفة | النسبة المئوية | عدد القطع السكنية | الوظيفة |
| 87.73          | 300               | سكني    | 93.43          | 199               | سكني    |
| 11.69          | 40                | تجاري   | 6.57           | 14                | تجاري   |
| 0.29           | 1                 | ترفيهي  |                |                   |         |
| 0.29           | 1                 | صناعي   |                |                   |         |
| 100            | 342               | المجموع | 100            | 213               | المجموع |

المصدر: نتائج الدراسة العملية.

## 15- 5 عدد الأسر:

كان معدل عدد الأسر للوحدة السكنية (2-3) اسرة في سنة (2006)، انخفض هذا المعدل الى (1-2) اسرة للوحدة السكنية في سنة (2010).

## 15- 6 معدل حجم الأسرة:

بلغ معدل حجم الأسرة في سنة (2006)، (7شخص) في حين انخفض معدل حجم الأسرة في سنة (2010) الى (5, 5) شخص، وهذا العدد يعني انشطار العوائل مما سبب اعادة الأفراس السكني وانتقال الاسر الى وحدات سكنية خاصة بها. (شكل- 7)

## 15- 7 عدد السكان :

بلغ عدد السكان لمنطقة الدراسة في سنة (2006) (1393) شخصا، ارتفع هذا العدد الى (1650) شخص في سنة (2010). (شكل-8)

## 15- 8 الكثافة السكانية:

بلغ معدل الكثافة السكانية في سنة (2006) (104,42) شخص/هكتار في حين ارتفع معدل الكثافة السكانية الى (123,68) شخص/هكتار) بسبب اعادة الأفراس السكني وزيادة عدد الوحدات السكنية في الموقع، وذلك في سنة (2010). (شكل-9)

## 15- 9 الكثافة الاسكانية :

بلغ معدل الكثافة الاسكانية في سنة (2006) (14,91) وحدة سكنية/هكتار، ارتفعت هذه الكثافة الى (22, 48) (وحدة سكنية/هكتار) في سنة (2010) بسبب اعادة الأفراس السكني. (شكل- 10)

**10-15 الكثافة البنائية:**

بلغ معدل الكثافة البنائية في سنة (2006) (0,89) في حين ارتفع هذا المعدل الى (1,34) في سنة (2010) ، وهذا يعود الى صغر مساحة القطع السكنية والتوجه نحو الارتفاع بالبناء الى طابقين او طابق ونصف . (شكل - 11)

**16- الأستنتاجات:****1-16 استنتاجات الأطار النظري:**

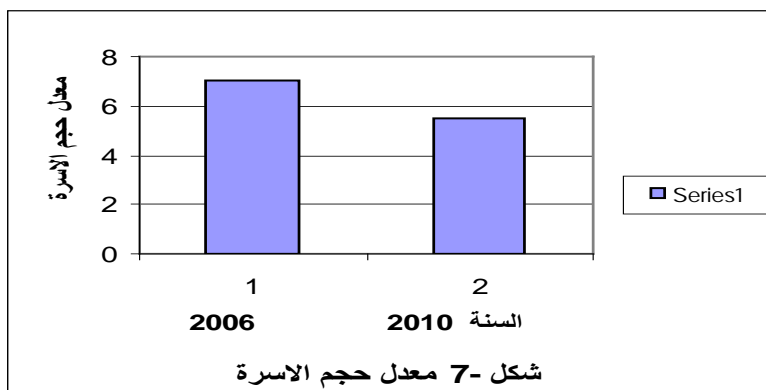
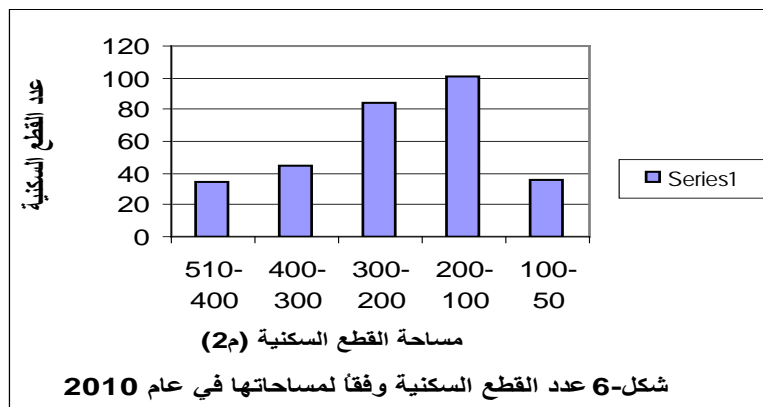
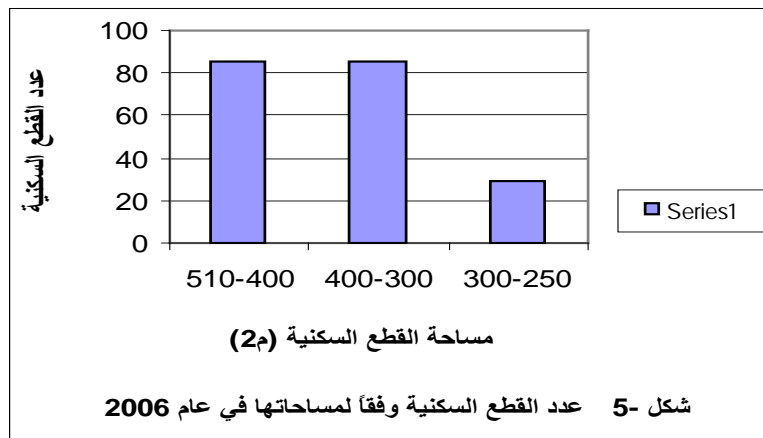
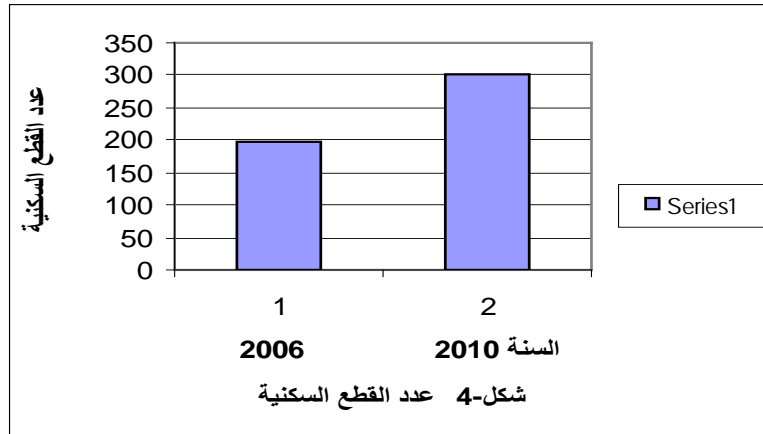
- يشير الأفرز السكني الى تقسيم الأرض السكنية الى قطع اصغر وذلك وفقاً لقوانين وتعليمات غايتها تنظيم عملية الأفرز وتوفير قطع سكنية بمساحات وابعاد تفي بالحاجة السكنية ، في حين يشير اعادة الأفرز السكني الى اعادة تقسيم الأرض السكنية المفروزة سابقاً وفقاً لقوانين ومعايير معينة الى قطع اصغر وفقاً لحاجة الاسر الجديدة المنشرة ووفقاً لقوانين وتعليمات ومعايير جديدة .
- ان عملية اعادة الأفرز السكني تؤدي دوراً مهماً في سد العجز في الرصيد السكني ، فضلاً عن توفير الطلب الإسكاني او الحاجة الفعلية للسكان ، في الوقت الذي تمنع فيه انتشار المدينة أفقياً .
- بالرغم من الأيجابيات التي ذكرت اعلاه الا ان عملية اعادة الأفرز السكني تؤدي الى رفع الكثافات الإسكانية والسكانية والبنائية في المنطقة السكنية ، فضلاً عن الضغط على خدمات البنى التحتية الاجتماعية والفنية التي تتطلب اعادة النظر في اعدادها ، فضلاً عن ترحيلها .

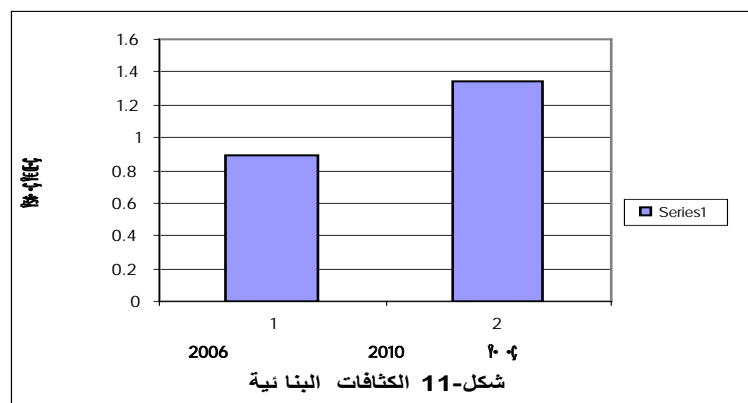
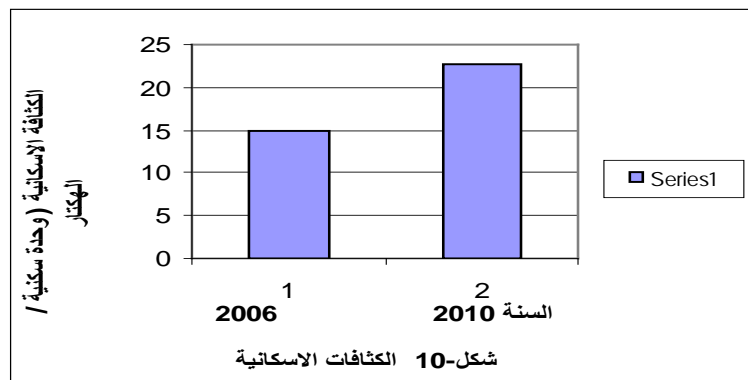
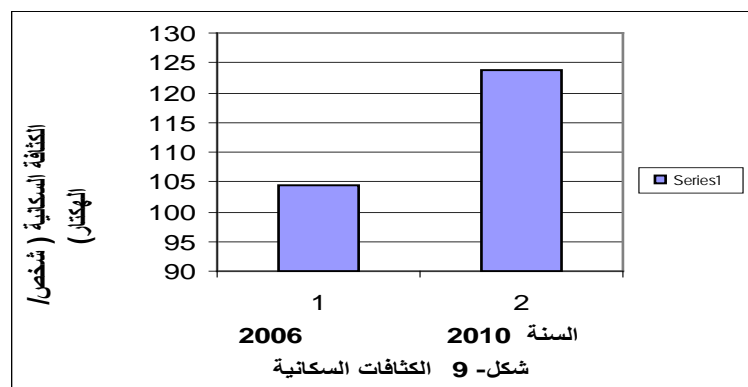
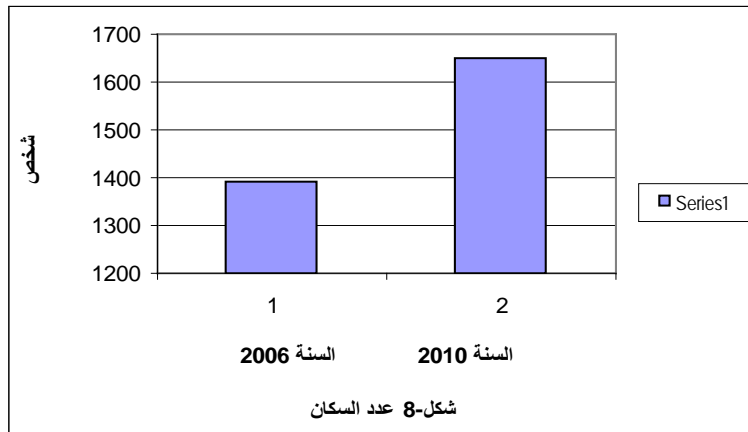
**16-2 استنتاجات الدراسة العملية :**

- أظهرت الدراسة العملية حصول ارتفاع واضح في أعداد القطع السكنية بسبب اعادة الأفرز السكني ، الغاية منه سد الحاجة الفعلية للسكان لوحدات سكنية خاصة بهم .
- اشارت الدراسة العملية الى ان عملية اعادة الأفرز السكني لم تهتم بابعاد القطع السكنية ومساحاتها ، كما لم تأخذ القوانين والتعليمات بنظر الاعتبار ، اذ ان هذه الأفرزات كانت وفقاً لحاجة الأسر المتكونة او ربما حسب المساحات المتبقية من القطعة السكنية الأصلية ، مما أدى الى ظهور قطع سكنية ادنى من المعايير المقبولة تخطيطياً .
- اظهرت الدراسة أنواعاً مختلفة من ابعاد القطع السكنية ومساحاتها حاول البحث تصنيفها وفقاً لمديات معينة اعتمداً على المعايير الإسكانية المعتمدة في مساحات القطع السكنية وابعادها .
- ان واقع حال الأفرزات السكنية التي توصل لها البحث ، والتي كانت ادنى من المسموح به في مدينة بغداد ، هي ليست أفرزات اصولية و باجازة بنائية ، وانما هي أسهم ضمن سند الملكية ، كما انها بمساحة لا تسمح ببناء وحدة سكنية ذات معايير اصولية اذ أن مساحة القطع السكنية في بعضها اقل من (200م<sup>2</sup>) ، وقد نشأت في غياب الرقابة البلدية .
- اظهرت الدراسة ان نسبة من القطع السكنية لم يعاد فرزها وانما كانت عبارة عن اضافة بنائية لنفس القطعة السكنية بسبب صغر مساحة القطعة السكنية الاصلية وعدم تمكن المالك من فرزها وذلك تبعاً للقوانين والتعليمات المحلية . هذه الاضافة البنائية كانت سبباً في رفع الكثافة السكانية وليس في زيادة عدد القطع السكنية الكلية في الموقع السكني .
- أظهرت الدراسة حصول ارتفاع واضح في الكثافات السكانية والإسكانية والبنائية وذلك بسبب اعادة الأفرز السكني .
- أظهرت الدراسة العملية حصول انخفاض في عدد الاسر واحجامها ضمن الوحدات السكنية وذلك بعد عملية اعادة الأفرز السكني .
- اظهرت الدراسة حصول تحول في الجانب الوظيفي اذ تغيرت نسبة من القطع السكنية الى وظيفة تجارية او الى وظيفة اخرى ، وذلك بسبب الحاجة الى ذلك .

**17- التوصيات :**

- يوصي البحث بأعادة النظر بالمعايير التصميمية والتخطيطية فيما يخص مساحة القطع السكنية المعاد أفرزها ، وتحديد أدنى مساحة مفروزة مقبولة تخطيطياً وتصميمياً .
- يوصي البحث باعادة تفعيل القرار (850) للعام (1979) وتقليص المساحات المعاد أفرزها الى (120 م<sup>2</sup>) او ربما اقل من ذلك ، (100م<sup>2</sup>) .
- يوصي البحث بايقاف عمليات اعادة الأفرز السكني في المناطق التي تجاوزت فيها الكثافات الإسكانية والسكانية والبنائية عن الحدود المقررة في التصاميم الاساسية للمدن .





## 18- المصادر:

## 1-1 المصادر العربية

- 1- امانة بغداد، التعميم (21721/4/2) في (2004/12/7).
- 2- امانة بغداد ، دائرة التصاميم
- 3- امانة بغداد ، دائرة التصاميم، " نظام الطرق والابنية رقم (44) لسنة (1935) ."
- 4- اميرة جليل احمد ، (2004) ، "مؤثرات تخطيطية وتصميمية لمواقع المجمعات السكنية المحلية واطنة الكلفة - دراسة تحليلية حول اثر تغيير الخصائص الشكلية للتنظيم الفضائي في خفض كلف مواقع المجمعات السكنية الواطنة الكلفة" ، رسالة ماجستير غير منشورة /قسم الهندسة المعمارية /الجامعة التكنولوجية، بغداد.
- 5- السعدي ،جمال باقرمطلب ، (1985) ، " تحليل وتقييم العوامل المؤثرة على الطلب للدور الجديدة في مدينة بغداد - دراسة قياسية مع التأكيد على تأثير افرازات الأراضي السكنية " -رسالة ماجستير غير منشورة/ المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا / جامعة بغداد ، بغداد.
- 6- السعدي ،جمال باقرمطلب ، د. سناء ساطع عباس ، د. حيدر كموه ، (2002) ، " سياسة اعادة الافراز السكني والنتائج الناجمة عنها- منطقة الدراسة مدينة بغداد " ، بحث منشور في المجلة العراقية للهندسة المعمارية ، السنة الثانية ، العدد الخامس ، كانون الاول، القسم المعماري ، الجامعة التكنولوجية.
- 7- العاني ، شيماء هاشم ،(2006) ، " أثر التحولات التخطيطية على المنطقة السكنية " ، رسالة ماجستير غير منشورة، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا ، بغداد ، العراق.
- 8- العيساوي ،كاظم فارس ، (2006) ، " الإسكان وفق المنظر الشامل ، موازنة بنية المنظومة الإسكانية الحضري في العراق " ، اطروحة دكتوراه غير منشورة/ كلية الهندسة/ جامعة بغداد، بغداد.
- 9- شيرزاد، احسان، (1988)، " مقترح قانون البناء والتخطيط العمراني لمدينة بغداد"، امانة بغداد ، بغداد.
- 10- وزارة الاسكان والتعمير ، (2000) ، " ندوة معالجة أزمة السكن " ، شباط ، بغداد .
- 11- وزارة الاعمار والاسكان ، الهيئة العامة للاسكان ،(2010) ، " كراس معايير الاسكان الحضرية " ، بغداد، العراق.

## 18 - 2 المصادر الأجنبية:

- 1- Gallion , Arther & Eisner ,Simon, (1980), " **The Urban Pattern – City Planning and Design** ", Fourth Edition, Van Nostrand Reinhold Company, New York , U.S.A.
- 2-Ministry of Housing and Construction ،State Organization For Housing, (1982), "Housing Technical Standards and Codes of Practice", Report 2, Iraq. P122.
- 18-3 المعاجم العربية والاجنبية :  
1- د. العربي ،لوكاربي ، (2007) ، " معجم العمارة والهندسة "، مراجعة واشراف د.محمد دبس ،اكاديميا انترناشيونال ،بيروت- لبنان.
- 2-Hornby A.S., (1987), "Oxford Advanced Learners Dictionary of Current English", Oxford University, London, U.K.
- 3-Harris, Civil M.,(1975), "Dictionary of Architecture and Construction", Mc Graw Hill Book Company, New York.

## 18 - 4 مواقع الأنترنت:

- 1-http://en.wikipedia.org/wiki/Dictionary." Dictionary- Wikipedia, the free Encyclopedia", (2007).
- 2- http://www. [Real Estate Webmaster](http://www.RealEstateWebmaster.com)s.com . - Professional Real Estate Web Design Feeds / Sitemaps:Forum RSS, Blogs Sitemap,(2007), By Wayne-long.
- 3- http://en.wikipedia.org/wiki/Division\_Ldisambiguation
- 4-"Implementation Manual, Subdivision Regulation", (2007), PDF [www.vpic.info](http://www.vpic.info).
- 5- Mainieri, (2007),"Land Subdivision in Brazilian Metropolitan Context- The case of the Greate Porto Alegre",PDF. [www.spcesyntax.org/symposia/SSS4/.../De-Ugalde,Claudio](http://www.spcesyntax.org/symposia/SSS4/.../De-Ugalde,Claudio)