
Changing the patterns of housing units in the city of Baghdad (Al-Salam neighborhood as a case study)

M.A. student: Zainab Abdul-Sattar Abdul-Jabbar

Prof. Areej Bahjat Ahmed Hassan (Phd.)

areej.bahjah@ircoedu.uobaghdad.edu.iq

University of Baghdad/ College of Education Ibn Rushd for Human Sciences

DOI: <https://doi.org/10.31973/aj.v3i143.3942>

Abstract:

The residents of the city of Baghdad, including the study area, tended to divide their housing units due to the market's inability to provide new housing or for investment reasons. In addition, the numbers of these fragmented units differ from one neighborhood to another and from one locality to another, and this phenomenon leads to an increase in the housing stock, but it leads to changes in the residential environment. Therefore, dividing the original housing units into two, three or more parts depends on the many factors available in the neighborhoods that prompted the residents of these neighborhoods to carry out the division process. These divisions lead to a change in the patterns of housing units because they work to change the area of these units, their designs, shapes and service facilities, which leads to the unfitness of some of them for housing, but these units differ in their patterns from one neighborhood to another, and the main reason is the difference in the area of the original housing units and the living and social level of families.

Keywords: residential units, retail, style

تغير أنماط الوحدات السكنية في مدينة بغداد (حي السلام حالة دراسية)

الباحثة زينب عبد الستار عبد الجبار
جامعة بغداد/ كلية التربية ابن رشد
للعلوم الإنسانية

ا.م.د. أريج بهجت أحمد حسن
جامعة بغداد/ كلية التربية ابن رشد
للعلوم الإنسانية

(مُلخَصُ البَحْث)

اتجه سكان مدينة بغداد ومن ضمنها منطقة الدراسة الى تقسيم وحداتهم السكنية بسبب عجز السوق عن توفير السكن الجديد أو لأسباب استثمارية. فضلا عن أن أعداد هذه الوحدات المجزئة تختلف من حي لآخر ومن محلة لأخرى، وهذه الظاهرة تؤدي الى زيادة الرصيد السكني لكنها تؤدي الى حصول تغيرات في البيئة السكنية. لذا فإن تقسيم الوحدات السكنية الاصلية الى قسمين أو ثلاثة أو أكثر يتوقف على العديد من العوامل المتوفرة في الأحياء والتي دفعت سكان هذه الأحياء للقيام بعملية التقسيم. وتؤدي هذه التقسيمات الى تغير أنماط الوحدات السكنية لأنها تعمل على تغيير مساحة هذه الوحدات وتصاميمها وأشكالها ومرافقها الخدمية مما يؤدي الى عدم صلاحية بعضها للسكن لكن هذه الوحدات تختلف بأنماطها من حي لآخر والسبب الرئيس هو اختلاف مساحة الوحدات السكنية الأصلية والمستوى المعاشي والاجتماعي للأسر.

الكلمات المفتاحية: الوحدات السكنية، التجزئة، النمط .

المقدمة:

توفير المسكن من أولى متطلبات الإنسان، ويعد حقاً أكدته القواعد الطبيعية والأخلاقية والشرائع السماوية و أقرته المواثيق الدولية والداستير الوطنية؛ كونه حاجة وضرورة ملحة لاستكمال مقومات الحياة، ولما له من تأثير في أفراد الأسرة صحياً ونفسياً واجتماعياً، الأمر الذي جعله من أهم الهياكل المادية الأساسية التي لا غنى عنها في بناء الأسرة والدولة والمجتمع. والمسكن يشكل جزءاً أساسياً واصيلًا من حياة الانسان على الأرض، وهو أيضا غريزة حياتية، ويعدّ الإسكان الحضري سمة أساسية من سمات العصر الحديث، لذا يعد المسكن من متطلبات الحياة وهي متطلبات لم تتمكن الكثير من دول العالم من الوصول إلى حل قاطع لها. وهو من أكثر المشاكل تفاقمًا بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان. إذ إن مشكلة السكن في العراق هي ذاتها المشكلة الموجودة في العديد من دول العالم الثالث، إلا أن المعالجات تختلف من دولة إلى أخرى. وفي العراق لم تحظ هذه المشكلة بالمعالجة الحقيقية والمتمثلة برسم سياسة إسكانية شاملة تتحسب للزيادات السكانية في البلد وتشجع

البناء السكني وإنشاء المجمعات التي تستوعب هذه الزيادة، وتختلف المعالجات أدى إلى تضخم المشكلة.

١- **مشكلة البحث:** أن مشكلة الدراسة الأساسية تتمثل بالسؤال الآتي : (هل شهد حي السلام حصول تجزئة في الوحدات السكنية ؟ وهل امتازت الوحدات السكنية المجزأة بخصائص جديدة جعلتها مختلفة عن السابق).

٢- **فرضية البحث:** الفرضية : هي عبارة عن تقديم إجابة أو حل معقول للمشكلة، لذا تفترض الدراسة .شهد حي السلام ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية ، وهي ليست ظاهرة حديثة العهد، ولكنها لم تكن تشكل مشكلة كما في الوقت الحاضر، وامتازت الوحدات السكنية المجزأة بخصائص جديدة نوعية ووظيفية جعلتها مختلفة عن السابق.

٣- **منطقة البحث:** تتكون منطقة الدراسة من أحد أحياء مدينة بغداد، يقع في جانب الكرخ هو حي السلام ويقع الجزء الشمالي الغربي من مدينة بغداد ومساحته تبلغ (٩٨١ هكتار) وهو من الأحياء الفقيرة التابعة إلى بلدية الشعلة يتكون هذا الحي من (١٣) محلة سكنية، ينظر خريطة (١) وتم الاعتماد على عام (٢٠٢٠-٢٠٢١) بوصفه بعداً زمنياً للدراسة.

٤- **هدف البحث:** تهدف الدراسة إلى الكشف عما يلي:

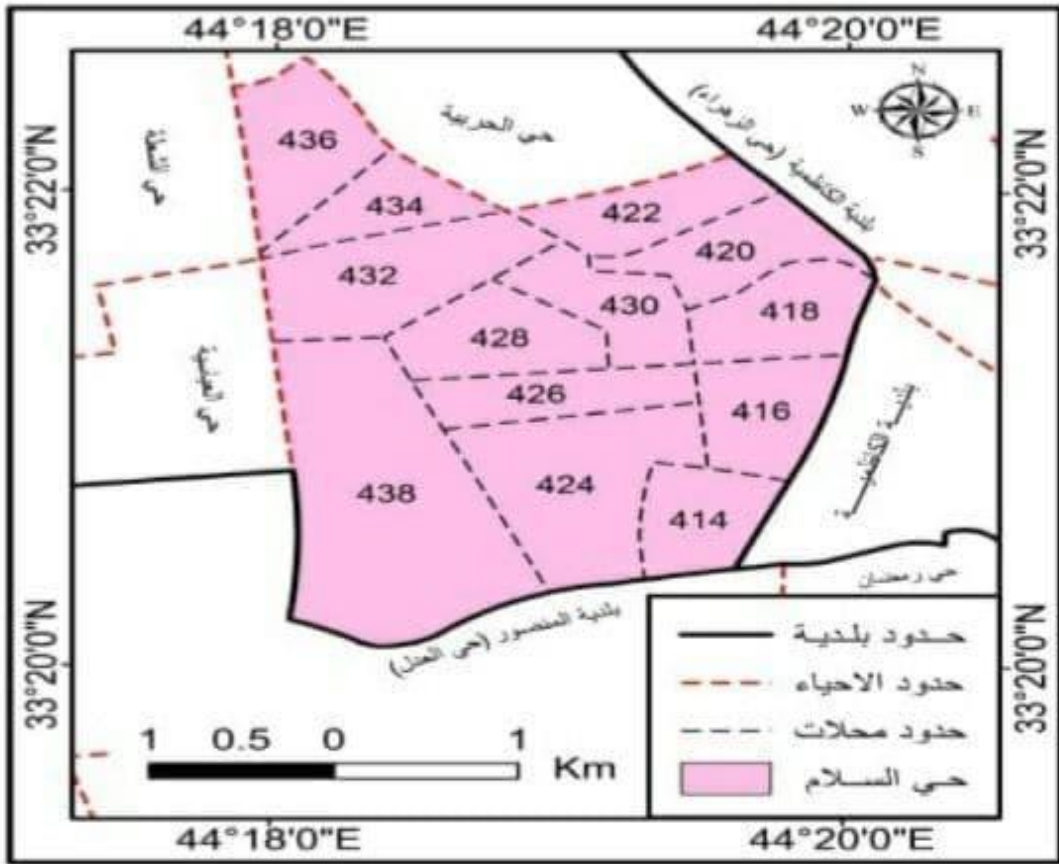
١. الكشف عن التوسع غير المخطط للاستعمال السكني الناتج عن زيادة السكان مما أدى إلى ظهور مشكلات التجزئة.

٢. تهدف الدراسة إلى إلقاء الضوء حول نسب التغيرات الحاصلة في الوحدات السكنية من تغيير أنماطها ومساحتها فضلاً عن تغيير وظيفتها من سكنية إلى خدمية (صحية، وتعليمية، وتجارية، وصناعية).

٣. فضلاً عن كل ما تم ذكره فإن الدراسة تهدف الى وضع العديد من التوصيات التي من شأنها معالجة مشكلة تجزئة الوحدات السكنية وآثارها.

٥- **خطة البحث:** اتجهت خطة البحث أولاً إلى مراجعة الدوائر الحكومية للحصول على بعض البيانات المتعلقة بموضوع الدراسة ومن ثم القيام بجولات استطلاعية في حي السلام بعد ذلك توجه الباحث إلى تنظيم استمارة الاستبيان وتحديد عينة الدراسة بالاعتماد على عدد الوحدات السكنية في حي السلام إذ بلغت العينة (١٤٨٣) وحدة وبعد جمع المعلومات المتعلقة بالظاهرة تم إجراء المقارنات ومن ثم التوصل الى النتائج والتي على أساسها تم وضع الاستنتاجات والتوصيات

خريطة (١) موقع حي السلام من مدينة بغداد



المصدر: اعتماداً على:

١. أمانة بغداد، قسم التصميم الأساسي، شعبة G.I.S، الخريطة الإدارية لمدينة بغداد، ٢٠١٧.
٢. بلدية الشعلة، شعبة نظم المعلومات الجغرافية G.I.S، 2020.

٦- تغيير أنماط الوحدات السكنية في حي السلام

ظهرت تغييرات كبيرة على الواقع السكني لمحلات حي السلام، لاسيما في السنوات الأخيرة ما بين عامي ٢٠٠٧ - ٢٠٢١، إذ استغل أصحاب الوحدات السكنية في حي السلام الأوضاع الراهنة للقيام بعملية تقسيم الوحدات السكنية إلى وحدتين أو ثلاثة وحدات أو أكثر حسب المساحة والواجهة التي تقبل التقسيم إلى عدة وحدات، وقد قام العديد من مالكي الوحدات الكبيرة ببيع جزء من الدار أو الدار كاملاً لتحقيق ربح أكثر.

والوحدات السكنية التي تقع على شارعين (الركن) هي الأكثر عرضة للتقسيم وتغيير نمط المساحة؛ السبب يعود إلى استغلال الواجهات من كلا الجانبين للوحدة السكنية مما يساهم في تشجيع أصحاب العقار على تقسيم الوحدات السكنية وبيعها بسهولة وهم يدركون أنها تجلب المال الوفير لهم أو يستغلونها لغرض الإيجار بعد تغيير نمط مساحتها إلى نمط صغير المساحة، وهذه الظاهرة تباينت من محلة إلى أخرى، وهناك متغيرات اقتصادية واجتماعية وديموغرافية لها أثر واضح في ظهور هذه الظاهرة وتختلف من محلة إلى أخرى.

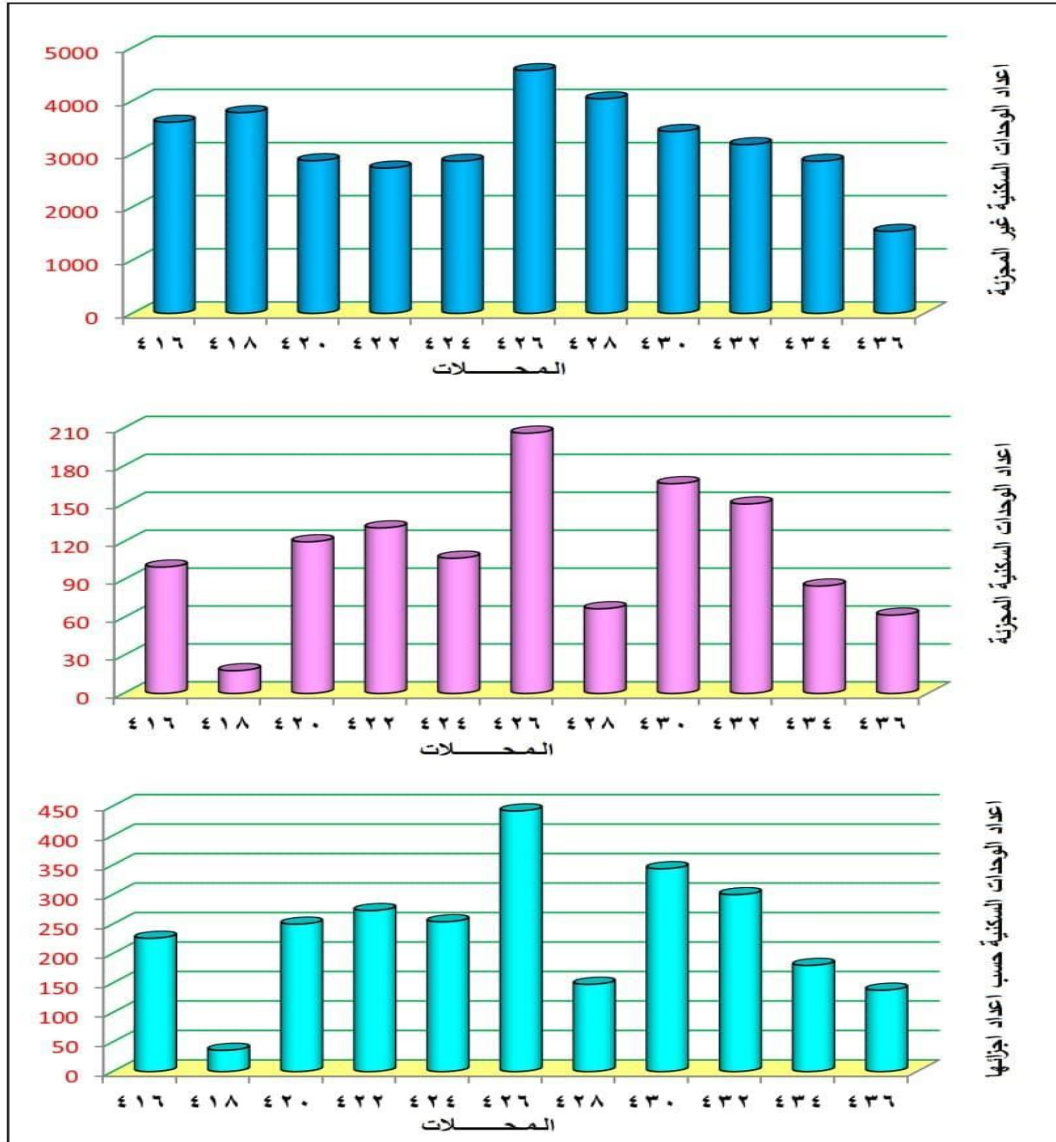
أما السكان الذين يقبلون على شراء هذه الوحدات السكنية أما أن يكونوا من خارج الحي أو من داخل الحي وهم الأكثر حسب ما تبين لنا من الدراسة الميدانية والسبب هو الانشطار الأسري بعد زيادة حجم الأسرة أو زواج احد الأبناء أو عامل الوراثة وتقسيم الوحدة السكنية بين الأفراد كل فرد له حصة من المساحة ، وهذه الحالات أدت الى زيادة الرصيد السكني إذ بلغت عدد الوحدات السكنية قبل التجزئة (٤٢٤٠٠) وحدة سكنية جزأت منها (١٣٢٣) وحدة بعضها جزأت إلى وحدتين وثلاثة وأربعة حتى بلغ عددها بعد التجزئة (٢٨٢٧) وحدة ، ينظر جدول (١) وشكل (١)، مما ساعد في ظهور العديد من الأنماط السكنية في حي السلام وهي:

جدول (١) أعداد الوحدات السكنية غير المجزأة والمجزأة في حي السلام لسنة ٢٠٢١

أعداد الوحدات السكنية			المحلة
حسب أعداد أجزائها	المجزئة	غير مجزئة	
69	30	105	414
226	100	3599	416
36	18	3780	418
250	120	2875	420
273	131	2736	422
254	107	2865	424
442	206	4571	426
142	67	4039	428
322	166	3425	430
300	150	3177	432
180	85	2865	434
138	62	1545	436
195	81	4259	438
2827	1323	42400	مجموع

١. المصدر: اعتماداً على: بيانات أمانة بغداد، بلدية الشعلة، شعبيتي نظم المعلومات G.I.S، وشعبة الجباية، (بيانات غير منشورة)، ٢٠٢١.
٢. الدراسة الميدانية، بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧.

شكل (١) أعداد الوحدات السكنية غير المجزئة والمجزئة في حي السلام لسنة ٢٠٢١



المصدر: اعتماد على جدول (١)

أ. الوحدات السكنية المجزئة إلى وحدتين سكنية في حي السلام:

تشير الدراسة الميدانية من خلال تحليل استمارة الاستبيان ومعلومات من قسم GIS في دائرة بلدية الشعلة وقسم الإجازات إلى أن أعلى نسبة من الوحدات السكنية التي انقسمت من وحدة سكنية إلى وحدتين هي في محلة (٤٢٦) فكانت نسبتها مرتفعة بواقع (١٦%) لاحتوائها على نمطين من السكن أحدهما أفقي والآخر عمودي مما رفع حجم التغيرات الاجمالية فيها، ينظر جدول (٢) وخريطة (٢)، أما المحلة التي جاءت بالمرتبة الثاني فهي محلة (٤٣٠) التي كانت. أما على مستوى المحلة فإن محلاتي (٤١٨-٤٣٢) سجلا أعلى نسبة وبلغت (١٠٠%) لكون هذه المحلتين كما سبق وذكرنا تتميز بصغر مساحة وحداتها لذا اقتصر فقط على نمط الانقسام إلى وحدتين.

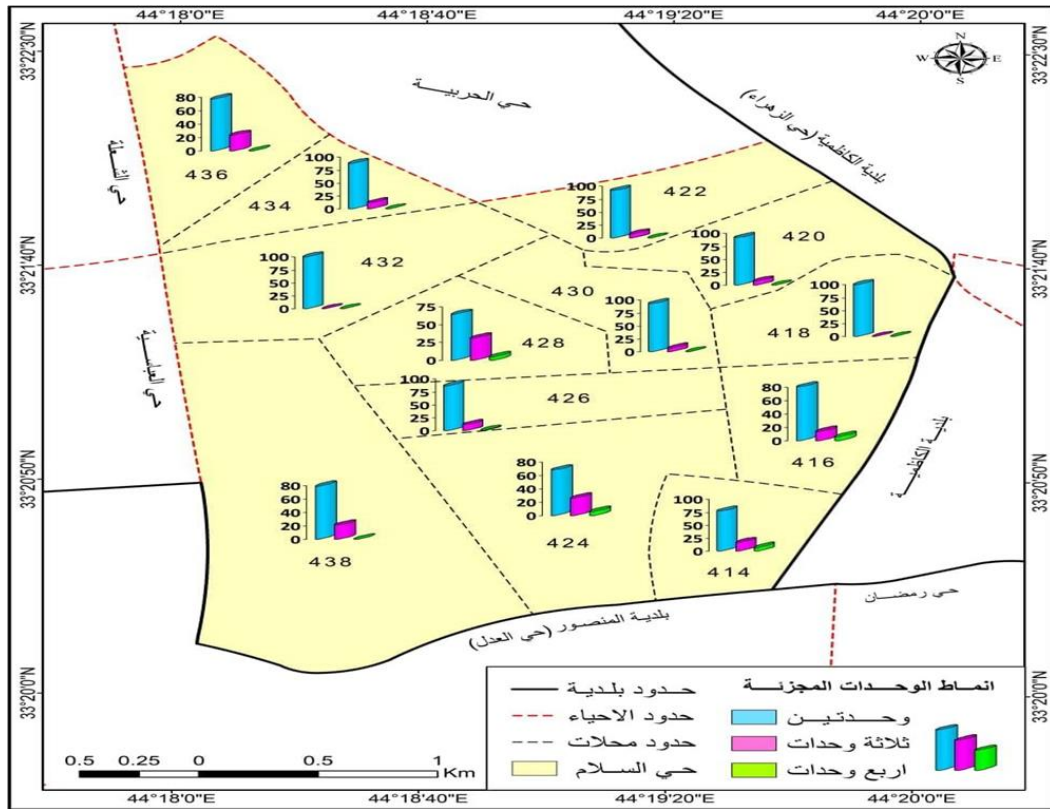
جدول (٢) أعداد ونسب الوحدات السكنية المجزئة في محلات حي السلام

اربع وحدات			ثلاث وحدات			وحدتين			المحلة
نسبة % على مستوى المحلة	نسبة % على مستوى المحلات	العدد	نسبة % على مستوى المحلة	نسبة % على مستوى المحلات	العدد	نسبة % على مستوى المحلة	نسبة % على مستوى المحلات	العدد	
7	10	2	17	3	5	77	2	23	414
6	29	6	14	8	14	80	7	80	416
0	0	/	0	0		100	2	18	418
0	0	/	8	6	10	92	10	110	420
0	0	/	8	7	11	92	11	120	422
6	29	6	26	17	28	68	6	73	424
1	14	3	12	14	24	87	16	179	426
0	0	/	21	8	14	79	5	53	428
0	0	/	7	7	12	93	14	154	430
0	0	/	0	0	/	100	13	150	432
0	0	/	12	6	10	88	7	75	434
0	0	/	23	8	14	77	4	48	436
5	19	4	31	15	25	64	5	52	438
/	100	21	/	100	167	/	100	1135	مجموع

١. المصدر: اعتماد على: الدراسة الميدانية، بتاريخ ٢٠٢١/٤/٧

٢. بيانات أمانة بغداد، بلدية الشعلة، شعبي نظم المعلومات G.I.S، وشعبة الجباية، (بيانات غير منشورة)، ٢٠٢١.

خريطة (٢) التوزيع النسبي للوحدات السكنية المجزئة على مستوى المحلة في حي السلام لسنة ٢٠٢١



المصدر: اعتماداً على برنامج Arc. G.i.s ونتائج جدول (١١).

نسبتها (١٤%) وهذا المؤشر يشير إلى تغير نمط المساحة، إذ يعتمد هذا التقسيم على واجهات وموقع الوحدة السكنية، إذا كانت (ركن)، وأغلب الوحدات المقسمة إلى اثنين تعتمد على واجهة الوحدة السكنية وأكثرها تقسم إلى (٥٠م²)، علماً أن مساحة أغلب الوحدات السكنية في محلة (٤٣٢) التي بلغت نسبتها (١٣%) ضمن هذه المساحة، ثم جاءت بعدها محلة (٤٢٢) التي بلغت نسبتها (١١%) ولنفس أسباب التقسيم السابقة.

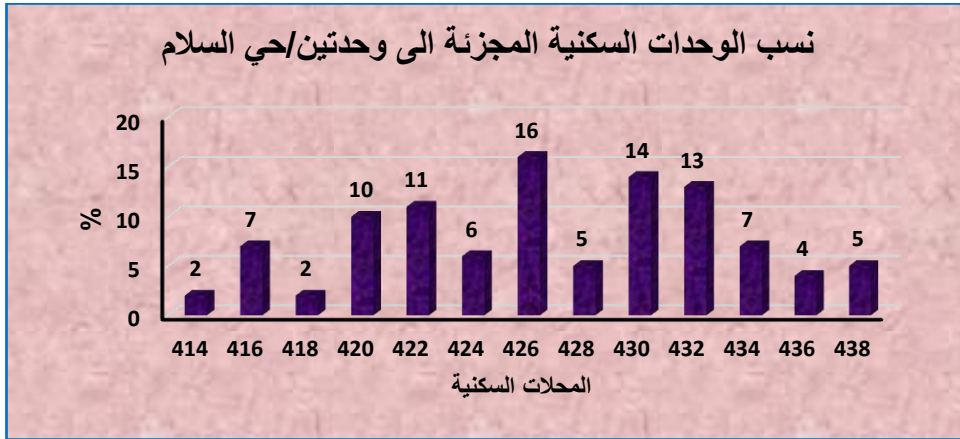
وتأتي بعدها محلة (٤٢٠) التي شكلت نسبتها (١٠%) أما محلتا (٤٣٤، ٤١٦) فقد سجلا نسب قليلة بلغت (٧%)؛ والسبب صغر مساحة وحداتها التي تتراوح بين (١٢٠ - ١٦٥ م²)، أما المحلات ذات الوحدات الصغيرة جداً هي دور الشؤون محلة (٤١٨) التي بلغت مساحتها (٥٠ - ١٠٠ م²) وتم تقسيمها إلى وحدتين سكنيتين وقد بلغت عدد الوحدات (١٨) وحدة وسجلت أقل نسبة (٢%) وسجلت محلة (٤١٤) النسبة نفسها والسبب صغر مساحة وحداتها السكنية التي تتراوح من (٥٠ - ١٠٠ م²) والتي لا تشجع على عمليات التقسيم فضلاً عن انخفاض المستوى الأمني في هذه المحلات وانتشار الجريمة. تنظر صورة (١) شكل (٢).

صورة (١) وحدة سكنية مجزأة إلى وحدتين في حي السلام محلة (٤٢٢)



المصدر: الدراسة الميدانية، بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧.

شكل (٢) تباين أعداد الوحدات السكنية المجزأة إلى وحدتين في محلات حي السلام



المصدر: اعتماد على جدول (٢).

ب. الوحدات السكنية المجزأة إلى ثلاث وحدات في حي السلام:

من خلال الدراسة الميدانية وجدول (٢) نجد أن أعداد الوحدات السكنية المقسمة إلى ثلاث وحدات أقل من أعداد الوحدات المقسمة إلى قسمين إذ بلغت أعدادها في حي السلام (١٦٧) وحدة فقط، وذلك لأن هذه الأنماط تعتمد على مساحة الأرض السكنية التي تكون قابلة للتجزئة ونجد هذه الظاهرة في جميع المحلات ولاسيما المحلات ذات المساحات الواسعة وذات الواجهات العريضة التي تكون (٥١م) أو أكثر حينها تكون قابلة للتقسيم لأكثر من وحدة سكنية.

وأغلب المحلات التي تكون مساحتها صغيرة من (٥٠ - ١٠٠م²) لا يمكن أن تقسم الوحدات السكنية الى ثلاث وحدات كما في محلي (٤٣٢، ٤١٨)، أما باقي المحلات تكون نسبها متباينة إذ جاءت محلة (٤٢٤) بالمرتبة الأولى بنسبة (١٧%) تليها محلة (٤٣٨) بنسبة (١٥%) ثم تأتي بعدها المحلات (٤٢٨، ٤٣٦، ٤١٦) على التوالي والتي تكون

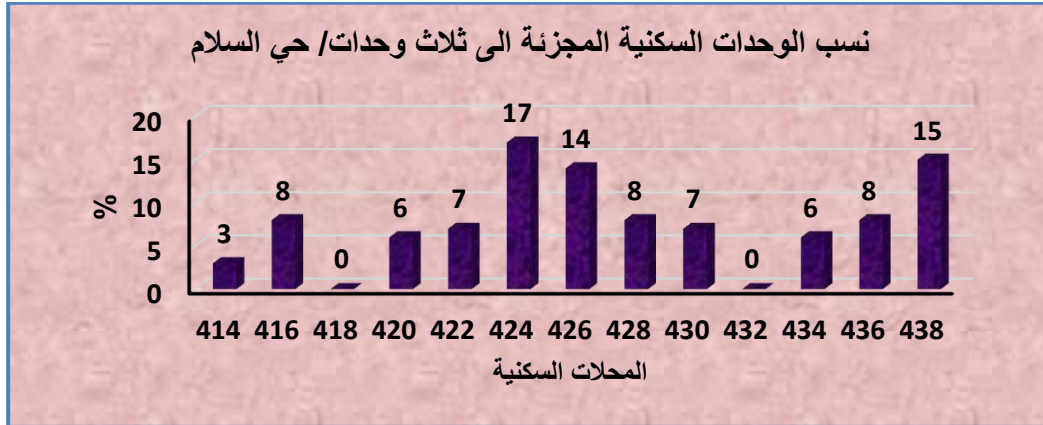
نسبتها (٨%) وتقل النسب في المحلات التالية (٤٢٠، ٤٢٢، ٤٣٤) بواقع (٧%)، وكذلك في محلة (٤٢٠) التي تشكل نسبة (٦%)، أما محلة (٤١٤) بلغت نسبتها (٣%) فقط السبب صغر مساحة الوحدات إذ أغلبها بين (٥٠ - ٢١٠٠م^٢). تنظر صورة (٢) وشكل (٣). أما على مستوى المحلة فإن محلة (٤٢٤) سجلت أعلى نسبة وبلغت (٢٦%) والسبب وجود بعض الوحدات ذات المساحات الكبيرة التي تصل الى (٣٠٠ - ٤٠٠م^٢) تسمح بظهور هذا النوع من التقسيم، تنظر خريطة (٢).

صورة (٢) وحدة سكنية مجزأة إلى ثلاث وحدات في حي السلام محلة (٤٢٤)



المصدر: الدراسة الميدانية، بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧.

شكل (٣) تباين أعداد الوحدات السكنية المجزأة إلى ثلاث أقسام في محلات حي السلام



المصدر: اعتماد على جدول (٢).

٥. الوحدات السكنية المقسمة إلى أربعة وحدات في حي السلام:

هذا النوع يختلف عن التقسيم السابق، فقد أبعد النمط المساحي للوحدة السكنية عن الشكل المربع وأصبحت ذو نمط مستطيل والسبب صغر المساحة للوحدة السكنية، ومن الملاحظ أن أكثر هذه الوحدات تحولت من النمط الأفقي الى العامودي بسبب صغر مساحة الوحدة السكنية حتى أن أكثرها تتكون من ثلاث طوابق او طابقين والثالث يستخدم في بنائه مادة (الساندويج بنل) لخفة وزنه فضلاً عن محاولة استغلال كافة المساحات في الوحدة السكنية، ونلاحظ في حي السلام وجود هذا النوع من التقسيم، تنظر صورة (٣).

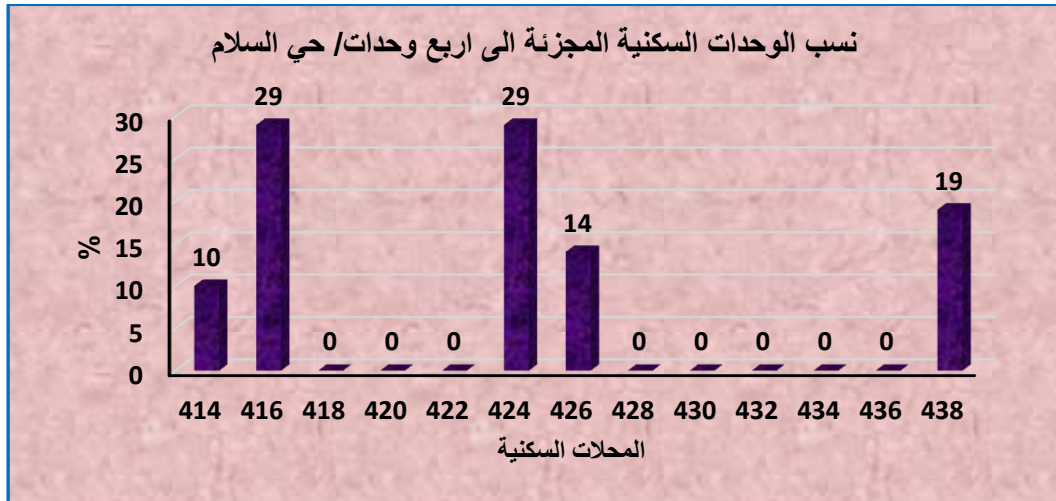
واحتلت محلتي (٤٢٤، ٤١٦) أعلى نسبة وبلغت (٢٩%) وجاءت بعدها محلة (٤٣٨) شكلت نسبة (١٩%) واقل محلتين (٤٢٦، ٤١٤) شكلتا نسبة (١٤-١٠%) ، أما باقي المحلات فلم يظهر فيها هذا النوع من التقسيم والسبب صغر مساحة الوحدات فيها مع صغر واجهات الوحدات مما أدى إلى عدم تواجد مثل هكذا تقسيم. ينظر شكل (٤). أما على مستوى المحلة فإن محلة (٤٢٤) سجلت أعلى نسبة وبلغت (٦%)

صورة (٣) وحدة سكنية مجزئة الى اربعة وحدات في حي السلام محلة (١)



المصدر: الدراسة الميدانية، بتاريخ ٢٠٢١ / ٣ / ٧.

شكل (٤) تباين أعداد الوحدات السكنية المجزأة إلى أربع وحدات في محلات حي السلام



المصدر: اعتماد على جدول (٢).

٧- تغير صنف الوظيفة السكنية إلى أصناف أخرى في حي السلام

تعرضت الوحدات السكنية في حي السلام إلى تغير في صنف الوظيفة من سكنية إلى (تعليمية أو تجارية أو صحية أو صناعية)؛ والغرض من هذا التغير هو تلبية حاجات المجتمع. وهذه التغيرات انعكست على الوحدات السكنية ذات الموقع الجيد، مما دفع المستثمرين الذين يملكون رؤوس المال لاستغلال هذه الوحدات لأغراض الكسب المادي

والربح، فضلا عن التغييرات التي طرأت على حي السلام وسببها سكان الحي، ومن خلال الدراسة الميدانية تبين لا وجود لمحلة تخلو من هذه التغييرات.

١. تغير صنف الوظيفة السكنية إلى وظيفة تعليمية في حي السلام.

شهد حي السلام تحولات كبيرة طرأت على وحداته السكنية ومن هذه التحولات تغيير صنفها من سكنية إلى تعليمية فظهرت عدد من مدارس رياض الأطفال الأهلية، مع عدد قليل من المدارس الابتدائية الأهلية؛ والسبب الذي ساهم في قلة أعداد هذه المؤسسات الأهلية كون هذه المنطقة تمتاز بوجود عدد كبير من المدارس الحكومية، فضلاً عن الجانب الاقتصادي إذ إن أغلب سكان هذا الحي دون خط الفقر، فضلاً عن ارتفاع أعداد أفراد الأسرة الواحدة مما أدى إلى العزوف عن وضع أولادهم بهذه المدارس، وديمومة استمرار الطلب على المدارس الحكومية.

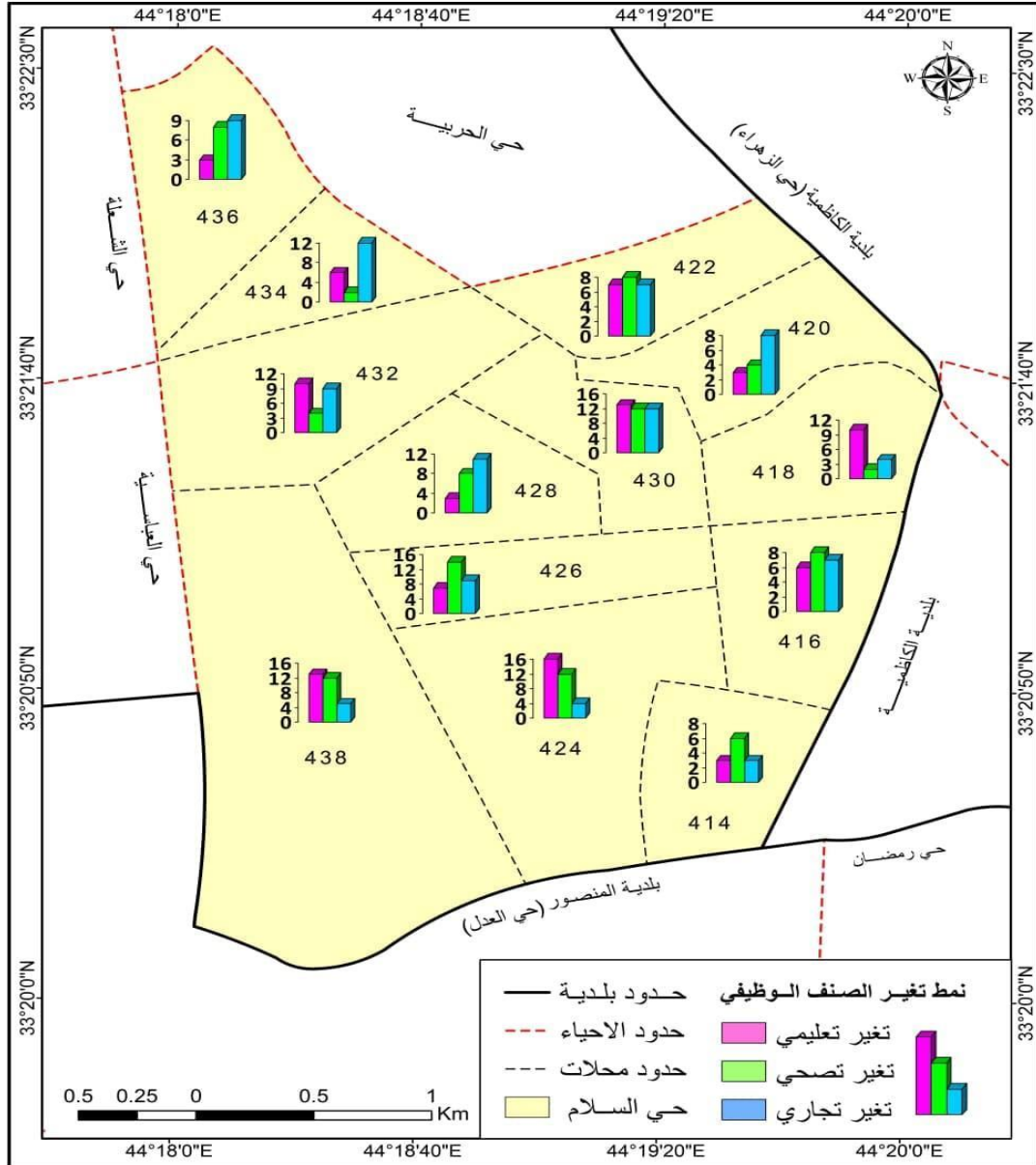
جدول (٣) تغير الصنف الوظيفي من سكني إلى صنف آخر في حي السلام لسنة ٢٠٢١

المحلة	تغير تعليمي	نسبته %	تغير صحي	نسبته %	تغير تجاري	نسبته %
414	1	3	3	6	25	3
416	2	6	4	8	56	7
418	3	10	1	2	33	4
420	1	3	2	4	60	8
422	2	7	4	8	55	7
424	5	16	6	12	30	4
426	2	7	7	14	70	9
428	1	3	4	8	83	11
430	4	13	6	12	90	12
432	3	10	2	4	72	9
434	2	6	1	2	90	12
436	1	3	4	8	72	9
438	4	13	6	12	40	5
مجموع	31	100	50	100	776	100

المصدر: اعتماداً على:

١. الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٠٢١/٤/٨.
٢. بيانات أمانة بغداد- بلدية الشعلة، شعبي نظم المعلومات G.I.S، و شعبة الجباية، (بيانات غير منشورة)، ٢٠٢١.

خريطة (٣) تغيير الصنف الوظيفي من سكني إلى صنف آخر في حي السلام لسنة ٢٠٢١



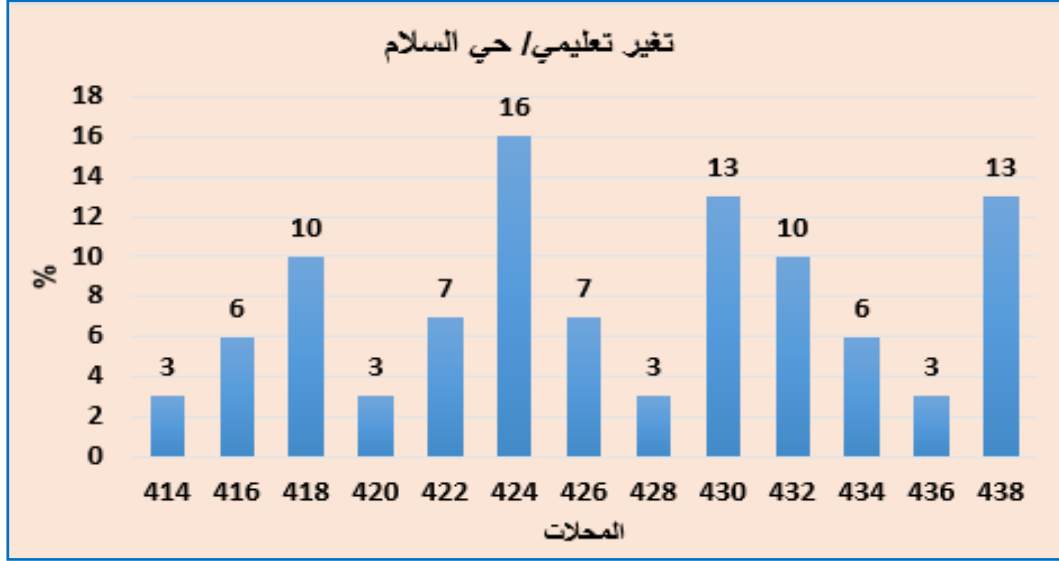
المصدر: اعتماد برنامج نظم المعلومات الجغرافية ARC. G.I.S، ونتائج جدول (١٤).

وقد لوحظ من خلال الدراسة الميدانية في الآونة الأخيرة ظهور عدد كبير من المعاهد التعليمية الأهلية ولكافة المراحل في حي السلام، هذه المعاهد ساهمت بتغيير عدد من الوحدات السكنية إلى الصنف التعليمي، وتباين نسبة التغيرات في حي السلام من محلة إلى أخرى، فقد سجلت محلة (٤٢٤) أعلى نسبة وبلغت (١٦%)؛ والسبب موقع المحلة ومساحة المساكن والمستوى المعيشي الجيد لسكان المحلة بالمقارنة مع غيرها من المحلات، وجاءت بعدها محلة (٤٣٠، ٤٣٨)، إذ إن أغلب وحداتها ذات نمط مساحي كبير بين (٣٠٠-٤٠٠ م²) وقد بلغت النسبة التي سجلتها المحلتين (١٣%) على التوالي. وتأتي بعدهما المحلتين (٤١٨، ٤٣٢) هذه المحلتين ظهرت بها مدارس لرياض الأطفال الأهلية وكانت نسبتها أيضا متقاربة بلغت (١٠%). انظر جدول (٣) وخريطة (٣). أما المحلات (٤١٦، ٤٢٢، ٤٢٦،

(٤٣٤) تميزت بمستوى معاشي متوسط وعدد أفراد الأسرة مرتفع، لذا تراوحت نسبتها من (٦-٧%) على التوالي وهي بالمقارنة مع المحلات الأخرى تعتبر منخفضة.

أما المحلات (٤١٤، ٤٢٠، ٤٢٨، ٤٣٦) فأنها ذات نسب تغير منخفضة بسبب توفر المدارس الحكومية، حتى أن أحد شوارع محلة (٤٢٨) يسمى بـ شارع المدارس نسبتاً إلى تواجد عدد من المدارس. وبالنسبة لمحلة ٤١٤ فإنها تتكون من زقاق واحد و ١٠٥ وحدة سكنية فقط لذا المدارس الحكومية فيها تكون كافية. انظر شكل (٥) وصورة (٤).

شكل (٥) تباين نسب التغير في صنف الوظيفة السكنية إلى وظيفة تعليمية في حي السلام



المصدر: بالاعتماد على جدول (٣).

صورة (٤) وحدة سكنية تحولت إلى الوظيفة التعليمية محلة (٤٢٤)



المصدر: الدراسة الميدانية، بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢

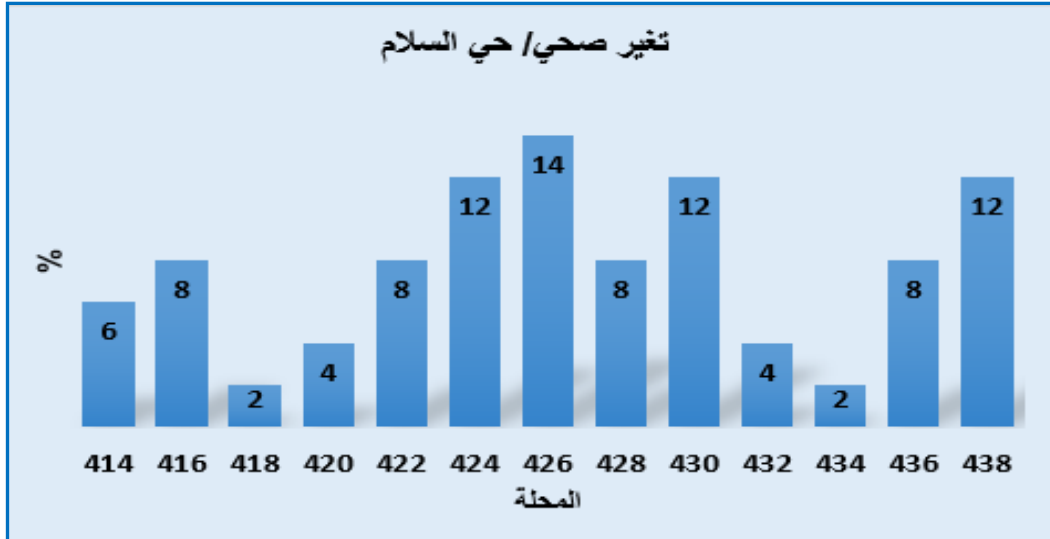
٢. تغيير صنف الوظيفة السكنية إلى وظيفة صحية في حي السلام.

تمثل الخدمات الصحية إحدى أهم الركائز الأساسية في حياة الفرد والمجتمع؛ كونها ترتبط بنواحي عديدة أبرزها الناحية الاقتصادية، والاجتماعية والحضارية، لذا يسعى الكل للحصول على أفضل الخدمات الصحية وصرف مبالغ كبيرة من أجل الحصول عليها (الهييتي، ٢٠١٣، ص ٩٣)

لذا تبين من خلال الدراسة الميدانية وجود العديد من المجمعات الطبية وعيادات الأطباء من مختلف الاختصاصات، مع وجود العديد من المختبرات، والصيدليات في حي السلام، أعداد هذه المؤسسات الصحية الاهلية تباينت من محلة إلى أخرى، ولكن من الملفت للنظر انتشارها بكثرة في الأحياء التي تعرف بالأحياء الشعبية؛ والسبب هو ارتفاع الكثافة السكانية في هذه المحلات؛ والسبب الآخر الذي دفع الى ظهور هذه المؤسسات داخل محلات منطقة الدراسة هو الظروف الأمنية التي عانت منها منطقة الدراسة قبل سنة ٢٠٠٧، ولعل الاضطرابات الأمنية التي شهدتها منطقة الدراسة دفعت الكثير من الأطباء وأصحاب المهن الطبية الى الانتقال أو فتح عياداتهم في داخل أزقة المحلات من أجل تأمين أنفسهم وعياداتهم، في الوقت نفسه تكون قريبة من أماكن سكنهم في حال حصول اضطراب امني.

بل إن بعض أصحاب المهن الطبية والأطباء حولوا جزءا من وحداتهم السكنية من حدائق أو مرآب الى عيادات طبية، والبعض من هؤلاء استمروا في البقاء في هذه الأحياء حتى بعد استقرار الوضع الأمني، وذلك بسبب ضعف الرقابة من دوائر البلدية والجهات المختصة، فضلاً عن رغبة هؤلاء في الحصول على منافع اقتصادية كبيرة والتخلص من أسعار إيجار العيادات، فضلاً عن أسعار الإيجارات للشقق والمحلات في حي السلام بالمقارنة مع غيرها من الأحياء تعد منخفضة، هذه الأسباب التي تم ذكرها سابقاً شجعت الكثير من أصحاب الوحدات السكنية على القيام بتقسيم وحداتهم أو تحويل الحدائق أو المراب الى محلات وعيادات. وعلى الرغم من وجود العديد من المراكز الصحية الحكومية، لكنها أكثرها دون المعايير الصحية المحلية من حيث قلة الكوادر الصحية، وعدم توفر العلاجات، فضلاً عن أن دوام هذه المراكز الصحية هو دوام صباحي فقط، ينتهي في الساعة الثانية ظهراً، مع عدم وجود كوادر دوام مسائي في هذه المراكز؛ مما جعل سكان حي السلام يتجهون إلى المؤسسات الصحية الأهلية التي يستمر الدوام بها حتى ساعات متأخرة من الليل، لاسيما في ظل انتشار وباء كورونا الحالي وحاجة الناس بصورة مستمرة لخدمات هذه المؤسسات، كما في خريطة (٣). لذا يتبين من خلال الجدول (٣) وشكل (٦) أن محلة (٤٢٦) احتلت المرتبة الأولى في تغيير الصنف السكني الى صحي، فقد بلغت

نسبتها (٤%) إذا تم تحويل بعض وحداتها السكنية إلى مجمع طبي، مع عيادتين وأربع صيدليات ومختبر، في حين سجلت المحلات (٢٢٤، ٤٣٠، ٤٣٨) نسب متشابهة وهي (١٢%) إذ تحولت العديد من الوحدات السكنية في محلة (٤٣٨) إلى عيادات بلغت أربع عيادات مع صيدليتين؛ والسبب الذي أدى إلى تحول الوحدات السكنية إلى صحية في هذه المحلة هي أن هذه المحلة من الإفرازات الحديثة لذا تخلوا من وجود أي مركز صحي. شكل (٦) تباين نسب التغيير في صنف الوظيفة السكنية إلى وظيفة صحية في حي السلام



المصدر: اعتماد على جدول (٣).

صورة (٥) وحدة سكنية تحولت إلى الوظيفة صحية



المصدر: الدراسة الميدانية، بتاريخ ٢٠٢٢/٢/٢

أما محلة (٤٢٤) ، فقد تم تحويل عدة وحدات سكنية إلى مراكز لطب وتجميل الاسنان، اما محلة (٤٣٠) ، فقد شهدت تحول عدة وحدات سكنية إلى مجمعات طبية مع احتواء بعضها على كوادر متخصصة بأجهزة وأخذ الأشعة. تنظر صورة (٥) ووصولاً لمحلتي

(٨١٨، ٨٣٤) فقد سجلنا أدنى النسب، إذ ظهرت فيها صيدلية واحدة فقط في كل محلة والسبب أن أغلب الوحدات السكنية تحولت الى عمارات طوابقها الأرضية عبارة عن محلات تجارية والطوابق الأخرى عبارة عن شقق سكنية، هذا وتحولت الكثير من شوارع هذه المحلات إلى شوارع تجارية .

٣. تغير صنف الوظيفة السكنية إلى وظيفة تجارية في حي السلام.

من خصائص الوظائف التجارية انها تتنافس الوظائف الأخرى، وتزيحها وتحتل مواقعها وتدفع بعضها بعيدا، والوظيفة السكنية تأتي في مقدمة الوظائف استسلاما لها لضعف قوتها التنافسية (العجيلي، ٢٠١٠، ص ٩٢) ومن خلال الدراسة الميدانية تبين وجود العديد من الوحدات السكنية التي تحولت الى الوظائف التجارية منها محلات أو مولات صغيرة أو سوبر ماركتات. وهذه الظاهرة ظهرت بوضوح في المناطق الفقيرة الشعبية.

فضلا عن ظاهرة أخرى ظهرت في منطقة الدراسة وهي إيجار الوحدات السكنية القديمة لغرض وضع المولدات الاهلية داخلها أو قطع جزء من الدار أو وضعها في حديقة الدار أي تحول هذه الوحدات الى مخازن للمولدات والغرض منها هو تحقيق الأرباح لصاحب المولدة أو صاحب الوحدة السكنية. ويتميز حي السلام في بعض ازقته بوجود ما يسمى بالمحل الصغير (الدكان) ، ولعل وجود هذه المحلات الصغيرة داخل الازقة الفقيرة لغرض سد حاجة المواطن الذي لا يتوفر لعائلته القوت اليومي لأن أغلب عمليات الشراء تتم بالدين، ويعد هذا تجاوز على الوحدات السكنية انظر صورتى (٦)، (٧).

صورة (٦) محل تجاري صغير في محلة (٤١٨) حي السلام



المصدر: الدراسة الميدانية، بتاريخ ٢٠٢١/٣/٥

صورة (٧) وحدة سكنية تحولت إلى الوظيفية التجارية حي السلام



المصدر: الدراسة الميدانية، بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢

وهناك بعض الشوارع السكنية التي أصبحت تجارية بعد عام ٢٠٠٧، إلا أن المحلات التجارية القديمة لم يجري لها أي تغيير لتبقى على نفس الطراز القديم، والسبب في ذلك يعود إلى ضعف البلدية وعدم تنفيذ السياسات الجدية من قبل امانة بغداد فيما يخص التجاوزات والعبث بشكل المدينة. إن حصول هذه الفوضى تعود إلى الزيادة السكانية والظروف الاقتصادية التي يمر بها البلد، لذا احتلت محلاتي (٤٣٠، ٤٣٤) المرتبة الأولى في التغيير الوظيفي بنسبة (١٢%) وجاءت بعدها محلة (٤٢٨) بنسبة (١١%) ثم جاءت بعدها محلاتي (٤٢٦، ٤٣٢) إذ تمتازا بكثافتهما السكانية وبلغت نسبتهما (٩%). وسجلت محلة (٤١٨) نسبة (٤%) لكون مساحة الوحدات السكنية تتراوح من (٥٠ - ١٠٠ م²) وهي صغيرة لا تسمح بظهور مثل هذا النوع من التغيير وتعرف بدور الشؤون والتي وزعت خلال المرحلة السابقة في زمن حكومة عبدالكريم قاسم، وزعت على الفلسطينيين وعندما هجرها الفلسطينيون تحولت إلى مخازن تجارية. واصل نسبة سجلت في محلة (٤١٤) بلغت (٣%) لكونها عبارة عن زقاق واحد فقط، عدد سكانه قليل ومحلاته التجارية قليلة. انظر جدول (٣) وشكل (٧).

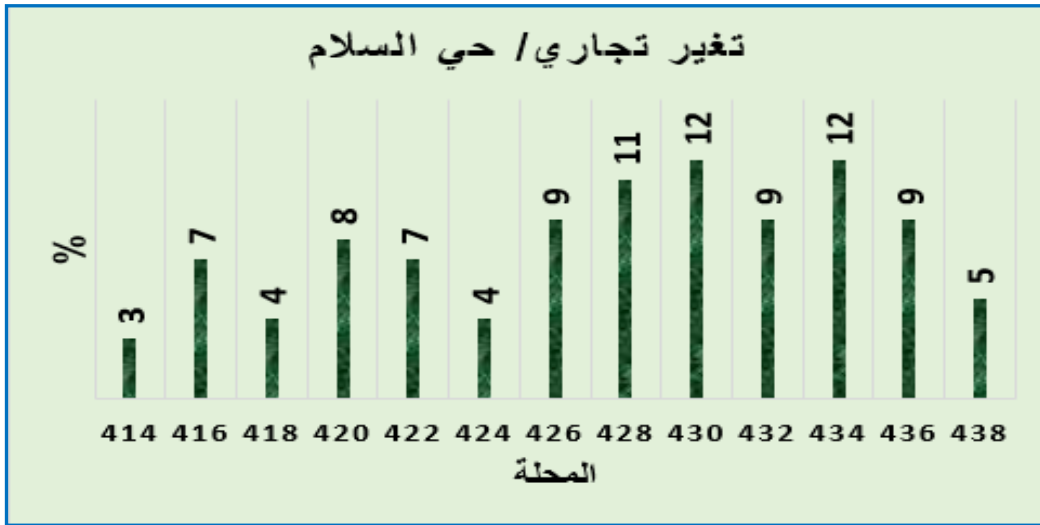
جدول (٤) تغير الصنف الوظيفي السكني الى صنف صناعي في حي السلام

المحلة	خياطة	نسبتها %	ورش تصليح	نسبتها %	ورش الالمنيوم والحدادة	نسبتها %	نجارة	نسبتها %	افران وغذائية	نسبتها %	حلاقة	نسبتها %	مطابع	نسبتها %
414	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
416	4	14	2	4	2	6	2	10	8	8	5	5	1	100
418	6	21	3	7	5	16	4	19	10	10	8	8	0	0
420	3	11	2	4	2	6	2	10	7	7	5	5	0	0
422	3	11	2	4	3	10	1	5	10	10	7	7	0	0
424	0	0	3	7	3	10	0	0	9	9	8	8	0	0
426	2	7	5	11	2	6	2	10	4	4	4	4	0	0
428	0	0	4	9	2	6	0	0	7	7	8	8	0	0
430	3	11	4	9	4	13	2	10	12	12	9	9	0	0
432	1	4	5	11	2	6	1	5	10	10	11	11	0	0
434	2	7	6	13	2	6	4	19	11	11	12	12	0	0
436	2	7	4	9	2	6	0	0	11	11	15	15	0	0
438	2	7	6	13	2	6	3	14	5	5	8	8	0	0
مج	28	100	46	100	31	100	21	100	104	100	100	100	1	100

المصدر: بالاعتماد على الدراسة الميدانية بتاريخ ٢٠٢١ / ٤ / ٤

شكل (٧)

تباين نسب التغير في صنف الوظيفة السكنية الى وظيفة تجارية في محلات حي السلام



المصدر: اعتماد على جدول (٤).

٤. تغير صنف الوظيفة السكنية إلى وظيفة صناعية في حي السلام.

استقطبت المدن منذ وقت مبكر المؤسسات الصناعية واتخذت لها مواقع متعددة وأنماط متنوعة . فظهرت في المناطق السكنية العديد من المنشآت الصناعية الخفيفة المنفردة أو المجتمعة بشكل صغير كصناعة الخبز والثلج والآيس كريم ، وهناك صناعات تظهر نتيجة إشغال الوحدات السكنية القديمة مثل ورش الخياطة والنجارة والحدادة وصناعة الألمنيوم وغيرها) السمك والتميمي (١٩٨٧، ص٩٢) ومن خلال الجدول (٤) نجد أن حي السلام من الأحياء التي تميزت بظهور العديد من الوحدات السكنية القديمة التي تحولت إلى ورشات حدادة أو نجارة وكذلك ورشات لصناعة الألمنيوم وورشات تصليح السيارات فضلا عن ظهور العديد من الأفران التي استغلت الوحدات السكنية أو الجزء الأمامي منها انظر صورة (٨)

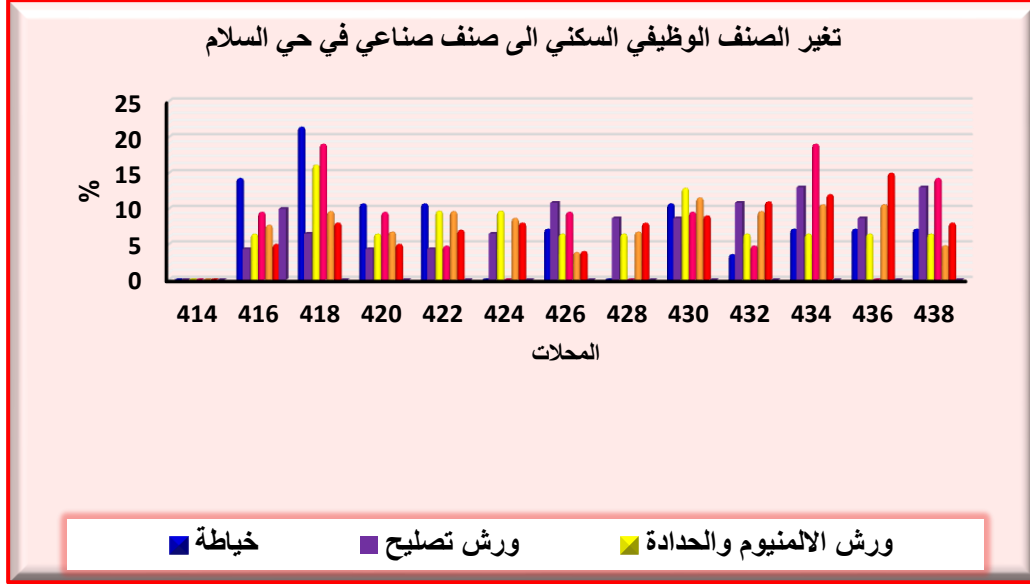
صورة (٨) وحدات سكنية تحولت إلى الوظيفة الصناعية



المصدر: الدراسة الميدانية، بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢

وظهرت العديد من الصناعات الغذائية مثل صناعة الأيس كريم والراشي والمخللات والتي اتخذت من الوحدات السكنية القديمة مقرا لها وحولتها من وظيفتها السكنية الى الوظيفة الصناعية؛ والسبب هو ضعف المستوى المعاشي لسكان حي السلام الذي يدفع الكثير منهم للعمل في مختلف الاعمال المتاحة. انظر شكل (٨)

شكل (٨) تباين نسب التغير في صنف الوظيفة السكنية الى وظيفة صناعية في حي السلام



المصدر: بالاعتماد على جدول (٤)

الاستنتاجات

١. إن ظاهرة تجزئة الوحدة السكنية الواحدة الى عدة أجزاء صغيرة المساحة هي ليست بظاهرة حديثة العهد بل إنها ظاهرة تعود لفترة التسعينات ولكن آثارها السلبية ظهرت وانتشرت بعد سنة ٢٠٠٣ في عموم مدينة بغداد من ضمنها منطقة الدراسة.
٢. الوحدات التي تحولت من الوحدة السكنية إلى وظائف أخرى أيضا فرض عليها هذا التحول العديد من الخصائص التي تتناسب مع الخدمات التي تقدمها من حيث مساحتها أو مواد البناء المستخدمة في أشكالها تصاميمها وغيرها.
٣. تبين من خلال الدراسة الميدانية وجود عجز كبير في المعروض السكني بالمقارنة مع أعداد السكان المتزايد في كلا الحالتين ولكن مع ذلك ضعف القوانين والرقابة أدى إلى استغلال العديد من الوحدات السكنية في استعمالات أخرى غير سكنية، وفي كلا الحالتين وهذه الحالة لها تأثير سلبي على المعروض السكني .

التوصيات

١. إيقاف العمل بإعادة تجزئة الوحدات السكنية في المناطق المخدومة، وإصدار قانون تشريعي بذلك.
٢. العمل على الغاء السند المشترك لأصحاب العقار، لضمان حق المشترك.

٣. بث الوعي عند سكان المدينة والجهات المسؤولة عن طريق وسائل الإعلام ومواقع التواصل الاجتماعي، بخطورة مشكلة العجز السكني التي تواجه مدينة بغداد.
٤. التوجه إلى الجهات المسؤولة من أجل دفعها إلى بناء مجمعات سكنية مدعومة من قبل الحكومة، ليتسنى لذوي الدخل المحدودة من الحصول على وحدات سكنية مناسبة، لإمكانيتهم الاقتصادية.
٥. قيام المصارف الحكومية بتقديم تسهيلات من أجل الحصول على قروض لبناء وحدات سكنية أو ترميمها وبدون فوائد أو فوائد قليلة.

المصادر:

١. الهيتي، مازن عبدالرحمن (٢٠١٣)، جغرافية الخدمات أسس ومفاهيم، مكتبة المجتمع العربي، عمان.
٢. العجيلي، محمد صالح ربيع (٢٠١٠)، جغرافية المدن، الجامعة المستنصرية، مطبعة الكتاب، بغداد.
٣. السماك، محمد ازهر، والتميمي، عباس علي (١٩٨٧)، أسس جغرافية الصناعة وتطبيقها، جامعة الموصل، دار الكتب للطباعة والنشر.
٤. بيانات أمانة بغداد (٢٠٢١)، بلدية الشعلة، شعبي نظم المعلومات G.I.S، وشعبة الجباية، (بيانات غير منشورة).
٥. أمانة بغداد (٢٠١٧)، قسم التصميم الأساسي، شعبة G.I.S، الخريطة الإدارية لمدينة بغداد.
٦. بلدية الشعلة (٢٠٢٠)، شعبة نظم المعلومات الجغرافية G.I.S.
٧. الدراسة الميدانية، بتاريخ ٢٠٢١/٣/٧ - ٢٠٢١/٤/٤.

ملحق (١)

ملحق (١)	رقم الاستمارة
<p>عزيري رب الأسرة الكريم...</p> <p>هذه الاستمارة تستخدم لأغراض البحث العلمي فقط وتهدف منها معرفة الأثر المترتبة على ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية وأثر هذه الظاهرة على خدمات التي التحية. أمين تعاونكم معنا في التوصل إلى النتائج المتوخاة من ما البحث، لذا نقدم بالشكر والامتنان لتمسككم هذه الإجابة.</p> <p>أسم الباحث: <u>زينب عبدالستار عبدالجبار</u></p> <p>أسم الأستاذ المشرف: <u>أ.م.د. أريج بهيج تاجحد</u></p> <p>أولاً: معلومات منطقة الدراسة:</p> <p>١- أسم الحي: حي السلام ()، حي الخضراء () .</p> <p>٢- رقم المحلة () .</p> <p>ثانياً: معلومات الأسرة:</p> <p>١- عدد الأسر في الدار () .</p> <p>٢- عمل رب الأسرة: كاسب ()، موظف ()، متقاعد () .</p> <p>٣- تاريخ السكن في الدار () .</p> <p>٤- أين محل السكن: المائية () .</p>	<p>ثالثاً: معلومات الوحدة السكنية:</p> <p>١- تاريخ إنشاء الدار () .</p> <p>٢- نوع حيازة الدار: ملكه صرف ()، إيجار ()، أخرى () .</p> <p>٣- إذا كان إيجار، كم سعر الإيجار () .</p> <p>٤- المساحة الكلية للقطعة السكنية عند بداية السكن () م^٢، وفي الوقت الحاضر () م^٢.</p> <p>٥- كم عدد الطوابق في الدار () .</p> <p>٦- كم عدد الغرف في الدار () .</p> <p>٧- هل أجريت اشغال بناء في الدار ()، الحديقة () .</p> <p>٨- هل قمت بأي تعمرات على الوحدة السكنية: نعم ()، كلا () .</p> <p>٩- ماهو نوع التعمرات التي قمت بها:</p> <p>- بناء غرفة: نعم ()، كلا () .</p> <p>- بناء محل تجاري: نعم ()، كلا () .</p> <p>- تغير الوحدة السكنية إلى: تعليمي ()، صناعي ()، صحي ()، أخرى ()، شكر () .</p> <p>١٠- كم قسم تم تقسيم الوحدة السكنية () .</p>