



جمهورية العراق
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة كربلاء
كلية التربية للعلوم الإنسانية
قسم الجغرافية التطبيقية

التحليل المكاني لقيم الأمراض السكنية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء)

إطروحة قدمت

إلى مجلس كلية التربية للعلوم الإنسانية - جامعة كربلاء وهي جزء من متطلبات

نيل شهادة الدكتوراه فلسفة في الجغرافية البشرية

الطالبة ايلاف صلاح مهدي شعلان التاج

بإشراف

أ.د. وسن شهاب احمد العبيدي

2024م

1446هـ.

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿وَاللّٰهُ جَعَلَ لَكُم مِّنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِّنْ جُلُودِ الْأَنْعَامِ
بُيُوتًا تَسْكُنُونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَابِهَا وَأُبَارِهَا
وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَنَاعًا إِلَىٰ حِينٍ﴾


صَدَقَ اللّٰهُ العَلِيِّ العَظِيمِ

سورة النحل

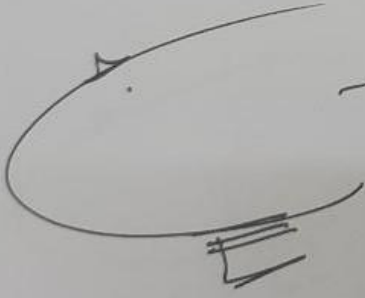
الآية (80)

إقرار المشرف

أشهد أن أعداد هذه الأطروحة الموسومة بـ(التحليل المكاني لقيم الأراضي السكنية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء))، التي تقدمت بها الطالبة (ايلاف صلاح مهدي شعلان التاج)، قد جرى تحت إشرافي في جامعة كربلاء/كلية التربية للعلوم الانسانية -قسم الجغرافية التطبيقية وهي جزء من متطلبات نيل درجة الدكتوراه في الجغرافية البشرية.


التوقيع
المشرف: أ.د. وسن شهاب احمد العبيدي
التاريخ: ١٦ / ٤ / 2024

بناء على التوصيات المتوافرة أرشح هذه الأطروحة للمناقشة .


التوقيع
رئيس قسم الجغرافية التطبيقية
أ.د. مرتضى جليل ابراهيم العموري
التاريخ: / / 2024

إقرار الخبير اللغوي

أشهد ان اعداد هذه الرسالة الموسومة بـ **(التحليل المكاني لقيم الأراضي السكنية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء))** والمقدمة من طالبة الدكتوراه **(ايلاف صلاح مهدي شعلان التاج)** الى مجلس كلية التربية للعلوم الإنسانية قسم الجغرافية التطبيقية وهي جزء من متطلبات نيل درجة الدكتوراه في الجغرافية البشرية وجدتهاصالحة من الناحية اللغوية.



التوقيع:

الاسم: محمد عبد الرسول جاسع

التاريخ: ٤ / ٤ / 2024

إقرار لجنة المناقشة

نشهد اننا اعضاء لجنة المناقشة اطلعنا على الأطروحة الموسومة بـ
**(التحليل المكاني لقيم الاراضي السكنية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام
والفيحاء))** وقد ناقشنا طالبة الدكتوراه **(ايلاف صلاح مهدي شعلان التاج)** في
محتوياتها وفيما له علاقة بها و وجدنا انها جديرة بالقبول لنيل شهادة الدكتوراه في
الجغرافية/البشرية، وبتقدير **(جيد جداً)**.

التوقيع
أ.د. عليّة صبيح عليّ باعده
عضواً

التوقيع
أ.د. رياض كاظم سلمان الجبالي
رئيساً

التوقيع
أ.د. ع. سميح طليح حسن
عضواً

التوقيع
أ.د. عبد لغنيّ سعيد
عضواً

التوقيع
أ.د. وسن شهاب احمد العبيدي
عضواً ومشرفاً

التوقيع
أ.د. عليّ احمد فارس
عضواً

صدق من قبل مجلس كلية التربية للعلوم الانسانية / جامعة كربلاء

التوقيع
أ.د. صباح واجد
العميد

التاريخ : / / ٢٠٢٤

الاهداء

الى: من آثر وأبلى، وفدى اخاه بنفسه حتى قطعت يداه...

الدليل العالم والوصي المبلغ والمظلوم المهتضم...

الباب الذي يؤتى منه الحسين (عليه السلام)...

روح الحسين (عليه السلام) التي بين جنبيه...

كفيل السيدة زينب (عليها السلام) وساقى العيال...

قائد الكتيبة وحامل لواء الحسين (عليه السلام)...

من كان معسكرا بحد ذاته...

بطل العلقمي وقطيع الكفين...

من كان قلبه كصالية الجمر من شدة العطش...

حبيب الحسين (عليه السلام) وقرّة عين زينب وحبيب رقية...

سيدي ومولاي... ابي الفضل العباس (عليه السلام)

الباحثة

اهدي ثمرة جهدي...

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة على سيد المرسلين واشرف الخلق اجمعين وخاتم الانبياء والمرسلين نبينا محمد بن عبد الله (صلى الله عليه وآله الطيبين الطاهرين) .

بعد التوفيق من الله العلي العظيم في اتمام هذه الأطروحة, فان من الواجب ان اتقدم بخالص الشكر والامتنان الى استاذتي المشرفة الدكتورة (وسن شهاب احمد العبيدي) لتفضلها بالإشراف على هذه الأطروحة, فقد كان لها الاثر الكبير في اتمامها بفضل اراءها وتوجيهاتها الى ان اكتملت في صورتها النهائية فلها مني كل الاحترام والامتنان ودعائي لها بالصحة والخير والبركة.

واتقدم بوافر الشكر والتقدير الى جميع اساتذتي في قسم الجغرافية التطبيقية / كلية التربية للعلوم الانسانية / جامعة كربلاء الذين بذلوا الجهود والتوجيهات في السنة التحضيرية فجزاهم الله تعالى عني خير الجزاء.

واتقدم بخالص الشكر الى موظفي المكتبات وخاصة مكتبة كلية التربية للعلوم الانسانية في جامعة كربلاء وجامعة بابل والمكتبات المركزية في جامعات (بابل, كربلاء, بغداد, الكوفة, واسط) ومكتبة العتبة الحسينية والعتبة العباسية / فرع بابل .

اشكر جميع موظفي دوائر محافظة بابل لما قدموه من مساعدة في الحصول على المعلومات والبيانات وبالأخص موظفي دائرة احصاء بابل ومديرية بلدية الحلة واخص منهم (المهندسة رغد محمد كماش, المهندسة هناء عبيد, المهندسة وفاء كاظم علي) فكانوا لي خير معين واشكر وامتن من السيد (عزيز كريم عبيد) مدير رابطة مختاير قضاء الحلة الذي بمساعدته وجهوده انجزت استمارة الاستبيان فجزاه الله خيرا.

ويسرني ان اقدم شكري وامتناني الى جميع زملائي في الدراسة من طلبة الدراسات العليا الدكتوراه, واشكر كل من ساعدني وتفقدني في دراستي واخص الاخ (الدكتور صفاء عبادة) واخيرا اتقدم بشكري واحترامي الى كل من شجعني ولو بكلمة طيبة ودعوة خالصة...

الباحثة

المستخلص

تهدف الدراسة الى التحليل المكاني لقيم الاراضي السكنية ضمن قطاعي (السلام والفيحاء) الواقعان ضمن المناطق الوسطى والغربية لمدينة الحلة, من خلال دراسة استعمالات الارض المختلفة ومعرفة اسعار اراضيها وانماطها السكنية (الواطنة و المتوسطة و الحديثة), والتطرق الى العوامل التي ساعدت على تباين قيم الاراضي السكنية فضلا عن تحليل الخصائص العمرانية والاقتصادية والاجتماعية للوحدة السكنية ومدى علاقتها بالسعر, وبيان انعكاسات قيم الاراضي السكنية المرتفعة على الاستعمال السكني كظهور العشوائيات وتغير استعمالات الارض والعجز السكني والتوقع المستقبلي بعدد السكان والاسر والوحدات السكنية المطلوب تشييدها والتوقع بأسعار الاراضي السكنية حتى عام 2033.

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي, الذي اعتمد على المعلومات والبيانات التي تم جمعها من خلال استمارتي الاستبيان الاولى خصت اصحاب مكاتب العقار (الدلالين), اذ وزعت (149) استمارة على مكاتب العقار, اما استمارة الاستبيان الثانية فتم توزيع (705) استمارة على الوحدات السكنية ضمن احياء منطقة الدراسة والبالغ عددها (31) حي سكني, وتم الاعتماد على المصادر المكتبية والاستعانة بالمقابلات الشخصية والدراسة الميدانية والبيانات التي تم الحصول عليها من الدوائر المعنية المتمثلة بـ (مديرية بلدية الحلة, مديرية التخطيط العمراني, مديرية احصاء بابل), فضلا عن استخدام برنامج (spss) في تحليل المعلومات والبيانات واستخراج قيم الوسط الحسابي والانحراف المعياري وقيم الارتباط بيرسون, واستخدام الجداول والاشكال البيانية والخرائط من اجل تحليل الواقع المكاني لأسعار الاراضي السكنية ومعرفة درجة ارتباطها.

توصلت الدراسة الى مجموعة من الاستنتاجات كان ابرزها تباين اسعار الاراضي السكنية على مستوى احياء منطقة الدراسة, فحاز قطاع السلام على اعلى معدل وادنى معدل للسعر, فأعلى معدل للسعر بلغ (1625000) مليون في حي الجمعية, ادنى معدل لسعر المتر المربع بلغ (40000) دينار في حي العمارات, كما ان القطاعين كليهما يقعان ضمن المستوى العالي لقوة سوق العقار , وان صندوق الاسكان والمصرف العقاري له دور كبير في تفاقم هذه المشكلة, وان المشاريع الاسكانية لم تؤثر في تقليل سعر الاراضي السكنية لأنها مشاريع متوقفة او قيد الانشاء, وقلة الخدمات في عموم منطقة الدراسة ساهم في تباين اسعار الاراضي ففي المناطق الغير مخدومة لا يتجاوز سعر المتر فيها عن (600) الف دينار, كما وأظهرت الدراسة ان السعر الحكومي يختلف عن السعر الحقيقي فتراوحت اسعار الاراضي الحكومية ضمن قطاع السلام

(2000000 - 2500000) دينار/م² الواحد, اما حقيقيا فتراوح ما بين (2000000 - 2500000) للمتر المربع الواحد, اما قطاع الفيحاء فتراوحت الاسعار الحكومية ما بين (400000 - 1000000) دينار/م² الواحد, اما حقيقيا فتراوح ما بين (600000 - 1500000) دينار/م² الواحد, كما توقعت الدراسة بحسب معادلة التنبؤ ان اجمالي حاجة السكان الى الاراضي ضمن منطقة الدراسة (604) هكتار, اما الوحدات السكنية المطلوب تشييدها (24130) وحدة سكنية, وسيصل اعلى سعر في حي (الجمعية والكرامة) ضمن قطاع السلام, وحي (القاضية) ضمن قطاع الفيحاء الى (1875000) دينار للمتر المربع الواحد, اما ادنى سعر سيصل الى (60000) في حي (العمارات) ضمن قطاع السلام, (775000) الف دينار في حي (المهدية) ضمن قطاع الفيحاء.

الموضوع	رقم الصفحة
---------	------------

أ	الآية القرآنية
ب	الإهداء
ت	الشكر والتقدير
ث - ج	المستخلص
ح - د	فهرست المحتويات
د - ز	فهرست الجداول
س	فهرست الخرائط
س - ص	فهرست الأشكال
ص - ض	فهرست الملاحق
3 - 2	المقدمة
22 - 4	الاطار النظري للدراسة
4	مشكلة الدراسة
5 - 4	فرضية الدراسة
7 - 5	الحدود المكانية والزمانية للدراسة
7	اهداف الدراسة
8 - 7	اهمية الدراسة
11 - 8	منهجية الدراسة ومصادر البيانات
20 - 12	الدراسات السابقة والمثابفة
21 - 20	مفاهيم ومصطلحات
22 - 21	هيكلية الدراسة
الفصل الاول	
71 - 24	استعمالات الارض الحضرية لمنطقة الدراسة وانماطها السكنية
24	تمهيد
31 - 25	1-1 استعمالات الارض الحضرية لقطاعي (السلام والفيحاء)
34 - 31	1-1-1 الاستعمال السكني
35 - 34	2-1-1 الاستعمال التجاري
37 - 35	3-1-1 الاستعمال الصناعي
37	4-1-1 استعمالات الارض لأغراض الخدمات
48 - 37	1-4-1-1 الخدمات المجتمعية
53 - 48	2-4-1-1 خدمات البنى التحتية
59 - 54	5-1-1 استعمال الارض لأغراض النقل
71 - 59	2-1 التوزيع الجغرافي لأنماط السكن في قطاعي (السلام والفيحاء)
الفصل الثاني	
152 - 73	العوامل المؤثرة في تباين قيم الاراضي السكنية لمنطقة الدراسة
74 - 73	تمهيد
85 - 75	1-2 موقع العقار

88-85	2-2 الواجهات النهرية
91-88	3-2 سهولة الوصول
105-91	4-2 العامل السكني
112-105	5-2 توفر خدمات البنى التحتية والمجتمعية
121-112	6-2 اثر المضاربة في تحديد قيم الاراضي
131-121	7-2 العامل السياسي
152-131	8-2 العامل الاقتصادي
الفصل الثالث	
215-154	قيم الاراضي السكنية وعلاقتها بخصائص المسكن لمنطقة الدراسة
154	تمهيد
189-155	1-3 الخصائص العمرانية
162-155	1-1-3 علاقة سعر الارض بمساحة قطعة الارض
168-162	2-1-3 علاقة سعر الارض بطراز بناء المسكن
173-169	3-1-3 علاقة سعر الارض بعدد طوابق المسكن
179-173	4-1-3 علاقة سعر الارض بعمر المسكن
189-180	5-1-3 علاقة سعر الارض بمواد بناء المسكن
215-189	2-3 الخصائص الاقتصادية والاجتماعية
195-189	1-2-3 علاقة سعر الارض بمهنة رب الاسرة
201-195	2-2-3 علاقة سعر الارض بمستوى دخل الاسرة
207-201	3-2-3 علاقة سعر الارض بأسباب السكن في الحي
215 - 207	4-2-3 علاقة سعر الارض بعدد الاسر في الوحدة السكنية
الفصل الرابع	
281-217	1-4 انعكاسات قيم الاراضي على البيئة الحضرية والتوقعات المستقبلية لقطاعي (السلام والفيحاء)
217	تمهيد
223-217	1-1-4 انعكاس قيم الاراضي على انشطار القطع والوحدات السكنية
228 - 223	2-1-4 انعكاس قيم الاراضي على حديقة المنزل
230 - 228	3-1-4 انعكاس قيم الاراضي على العجز السكني
237 - 230	4-1-4 انعكاس قيم الاراضي على ارتفاع اسعار الايجارات
243 - 237	5-1-4 انعكاس قيم الاراضي على ظهور العشوائيات
248 - 243	6-1-4 انعكاس قيم الاراضي على مساحة بناء المسكن
263 - 248	7-1-4 انعكاس قيم الاراضي على تغير استعمالات الارض السكنية
264 - 263	2-4 التوقعات المستقبلية لقيم الاراضي السكنية لعام 2033
267 - 264	1-2-4 توقعات حجم السكان حتى عام 2033

270 - 267	2-2-4 توقعات عدد الاسر حتى عام 2033
273 - 207	3-2-4 الوحدات السكنية المتوقع بنائها والمساحات الواجب توفرها لعام 2033
281 - 273	4-2-4 توقعات اسعار الاراضي السكنية حتى عام 2033
293-283	الاستنتاجات والمقترحات
307 - 295	المصادر
335 - 309	الملاحق
A - B	المستخلص باللغة الانكليزية Abstract

فهرست الجداول

رقم الصفحة	الجدول	رقم الجدول
11	التوزيع الجغرافي في لمكاتب العقار (الدالين) في قطاع (السلام) لعام 2023	.1
11	توزيع الجغرافي لمكاتب العقار (الدالين) في قطاع (الفيحاء) العام 2023	.2
25	استعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء)	.3
27	استعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاع (السلام) لعام 2023	.4
29	استعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاع (الفيحاء) لعام 2023	.5
32	اعداد السكان والاسر والمسكن لقطاع (السلام) لعام 2023	.6
33	اعداد السكان والاسر والمسكن لقطاع (الفيحاء) لعام 2023	.7
35	التوزيع المكاني والعدي للمؤسسات التجارية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) لعام 2023م	.8
36	التوزيع المكاني والعدي للمؤسسات الصناعية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) لعام 2023م	.9
39	التوزيع المكاني والعدي للمؤسسات الادارية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) لعام 2023	.10
40	التوزيع المكاني والعدي للمؤسسات التعليمية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) لعام 2023	.11
43	التوزيع المكاني والعدي للمؤسسات الصحية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) لعام 2023	.12
45	التوزيع المكاني والعدي للمؤسسات الترفيهية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) لعام 2023	.13
47	التوزيع المكاني والعدي للمؤسسات الدينية في مدينة الحلة لقطاعي	.14

	(السلام والفيحاء) لعام 2023	
54	انماط واعداد واطوال الشوارع في قطاع (السلام) لعام 2023	.15
56	اعداد واطوال الجسور و المجسرات في قطاع (السلام) لعام 2023	.16
57	انماط واعداد واطوال الشوارع في قطاع (الفيحاء) لعام 2023	.17
59	اعداد واطوال الجسور و المجسرات في قطاع (الفيحاء) لعام 2023	.18
76	التوزيع النسبي لموقع قطع الاراضي السكنية التي تقع في بداية الحي لقطاع (السلام) عام 2023	.19
79	قيم الاراضي السكنية للـ (م2) الواحد في قطاع (السلام) عام 2023 حسب (موقع) قطعة الارض	.20
81	التوزيع النسبي لموقع قطع الاراضي السكنية التي تقع في بداية الحي لقطاع (الفيحاء) عام 2023	.21
83	قيم الاراضي السكنية للـ (م2) الواحد في قطاع (الفيحاء) عام 2023 حسب (موقع) قطعة الارض	.22
86	قيم الاراضي السكنية للـ (م2) الواحد للأحياء السكنية الواقعة على شط الحلة في قطاع (السلام) عام 2023	.23
87	قيم الاراضي السكنية للـ (م2) الواحد للأحياء السكنية الواقعة على شط الحلة في قطاع (الفيحاء) عام 2023	.24
89	سهولة الوصول الى مركز المدينة بالدقائق من احياء قطاع (السلام) عام 2023	.25
90	سهولة الوصول الى مركز المدينة بالدقائق من احياء قطاع (الفيحاء) عام 2023	.26
92	مقدار الزيادة السكانية ومعدلات النمو لقطاع (السلام) للمدة (1997-2023م)	.27
93	مقدار الزيادة السكانية ومعدلات النمو لقطاع (الفيحاء) للمدة (1997-2023)	.28
98	الكثافة الاسكانية لقطاع (السلام) عام 2023	.29
100	الكثافة الاسكانية لقطاع (الفيحاء) عام 2023	.30
107	مستويات خدمات البنى التحتية والمجتمعية المقدمة في قطاع (السلام) عام 2023	.31
110	مستويات خدمات البنى التحتية والمجتمعية المقدمة في قطاع (الفيحاء) عام 2023	.32
114	التباين الزمني لقوة سوق العقار (بيع وشراء) قطع اراضي في قطاع (السلام) للمدة (2003-2023)	.33
115	التباين الزمني لقوة سوق العقار (بيع وشراء) قطع الاراضي في قطاع (الفيحاء) للمدة (2003-2023)	.34
118	التباين المكاني لتأثير دور مكاتب العقار في اسعار الاراضي لقطاع (السلام) عام 2023	.35
120	التباين المكاني لتأثير دور مكاتب العقار في اسعار الاراضي لقطاع (الفيحاء) عام 2023	.36
124	المشاريع (المستمرة والمتوقفة) في قطاع (السلام) للمدة (2018-2023)	.37

128	تفاصيل واليه المصرف العقاري في منح القروض في منطقة الدراسة لعام 2023	.38
129	عدد ونسب المستفيدين من قروض الاسكان في قطاع (السلام) عام 2023	.39
130	عدد ونسب المستفيدين من قروض الاسكان في قطاع (الفيحاء) عام 2023	.40
133	القيم الحكومية والحقيقية للأراضي السكنية (م 2) الواحد لقطاع (السلام) عام 2023	.41
135	القيم الحكومية والحقيقية للأراضي السكنية (م 2) الواحد لقطاع (الفيحاء) عام 2023	.42
140	اسعار مواد البناء واجور العمل في منطقة الدراسة من عام (1987-2023)	.43
142	الدخل القومي ومتوسط نصيب الفرد منه بالأسعار الجارية للسنوات (2011-2019)	.44
145	ملكية المسكن للأسر حسب الاحياء السكنية في قطاع (السلام) عام 2023	.45
148	ملكية المسكن للأسر حسب الاحياء السكنية في قطاع (الفيحاء) عام 2023	.46
156	علاقة سعر الارض بمساحة قطع اراضي مساكن قطاع (السلام) عام 2023	.47
159	علاقة سعر الارض بمساحة قطع اراضي مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023	.48
163	علاقة سعر الارض بمساحة قطع اراضي مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023	.49
166	علاقة سعر الارض بتصميم وطراز مساكن قطاع (الفيحاء) لعام 2023	.50
170	علاقة سعر الارض بعدد طوابق مساكن قطاع (السلام) عام 2023	.51
172	علاقة سعر الارض بعدد طوابق مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023	.52
174	علاقة سعر الارض بعمر المساكن قطاع (السلام) عام 2023	.53
177	علاقة سعر الارض بعمر المساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023	.54
181	علاقة سعر الارض بمواد بناء جدران مساكن قطاع (السلام) عام 2023	.55
183	علاقة سعر الارض بمواد بناء جدران مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023	.56
185	علاقة سعر الارض بمواد بناء سقوف مساكن قطاع (السلام) عام 2023	.57
187	علاقة سعر الارض بمواد بناء جدران سقوف قطاع (الفيحاء) عام 2023	.58
190	علاقة سعر الارض بمهنة رب الاسرة لقطاع (السلام) عام 2023	.59
193	علاقة سعر الارض بمهنة رب الاسرة لقطاع (الفيحاء) عام 2023	.60
197	علاقة سعر الارض بمستوى دخل الاسرة لقطاع (السلام) عام 2023	.61
199	علاقة سعر الارض بمستوى دخل الاسرة لقطاع (الفيحاء) عام 2023	.62
202	علاقة سعر الارض بأسباب السكن في الحي لقطاع (السلام) عام 2023	.63
204	علاقة سعر الارض بأسباب السكن في الحي لقطاع (الفيحاء) عام 2023	.64
208	علاقة سعر الارض بعدد الاسر في الوحدة السكنية لقطاع (السلام) عام 2023	.65
210	علاقة سعر الارض بعدد الاسر في الوحدة السكنية لقطاع (الفيحاء) عام 2023	.66

	2023	
220	الوحدات السكنية المنشطرة واسعارها لقطاع (السلام) لعام 2023	.67
222	الوحدات السكنية المنشطرة واسعارها لقطاع (الفيحاء) لعام 2023	.68
224	الحدائق في الوحدات السكنية على مستوى احياء قطاع (السلام) لعام 2023	.69
226	الحدائق في الوحدات السكنية على مستوى احياء قطاع (الفيحاء) لعام 2023	.70
229	مقدار العجز السكني لقطاع (السلام) لعام 2023	.71
229	مقدار العجز السكني لقطاع (الفيحاء) لعام 2023	.72
232	مستوى قيم الايجارات الشهرية للوحدات السكنية في قطاع (السلام) لعام 2023	.73
235	مستوى قيم الايجارات الشهرية للوحدات السكنية في قطاع (الفيحاء) لعام 2023	.74
239	العشوائيات واعداد المساكن ومساحة التجاوز في قطاع (السلام) لعام 2023	.75
241	العشوائيات واعداد المساكن ومساحة التجاوز في قطاع (الفيحاء) لعام 2023	.76
245	مساحة بناء الوحدات السكنية في قطاع (السلام) عام 2023	.77
247	مساحة بناء الوحدات السكنية في قطاع (الفيحاء) عام 2023	.78
250	التغير الوظيفي لشوارع احياء قطاع (السلام) عام 2023	.79
251	الشوارع التي ساهمت في تغيير وظائف احياء قطاع (السلام) عام 2023	.80
257	التغير الوظيفي لشوارع احياء قطاع (الفيحاء) عام 2023	.81
258	الشوارع التي ساهمت في تغيير وظائف احياء قطاع (الفيحاء) عام 2023	.82
265	التوقعات المستقبلية لحجم السكان في قطاع (السلام) عام 2033	.83
266	التوقعات المستقبلية لحجم السكان في قطاع (الفيحاء) عام 2023	.84
268	عدد الاسر المتوقعة في قطاع (السلام) عام 2033	.85
269	عدد الاسر المتوقعة في قطاع (الفيحاء) عام 2033	.86
271	الوحدات السكنية المتوقعة بنائها والمساحات الواجب توفرها في قطاع (السلام) لغاية عام 2033	.87
272	الوحدات السكنية المتوقعة بنائها والمساحات الواجب توفرها في قطاع (الفيحاء) لغاية عام 2033	.88
274	توقع اسعار الاراضي السكنية للـ (م2) ب(الدينار) في قطاع (السلام) حتى عام 2033	.89
277	توقع اسعار الاراضي السكنية للـ (م2) ب(الدينار) في قطاع (الفيحاء) حتى عام 2033	.90

فهرست الخرائط

رقم الخريطة	اسم الخريطة	رقم الصفحة
1.	موقع منطقة الدراسة بالنسبة الى محافظة بابل	6
2.	استعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاع (السلام) لعام 2023	28
3.	استعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاع (الفيحاء) لعام 2023	30
4.	استعمالات الارض لأغراض النقل في قطاع (السلام) لعام 2023	55
5.	استعمالات الارض لأغراض النقل في قطاع (الفيحاء) لعام 2023	58
6.	انماط المساكن في قطاعي (السلام و الفيحاء) لعام 2023	62
7.	الكثافة الاسكانية لقطاع (السلام) عام 2023	99
8.	الكثافة الاسكانية لقطاع (الفيحاء) عام 2023	101
9.	مستوى قيم الايجارات الشهرية للوحدات السكنية في قطاع (السلام) لعام 2023	233
10.	مستوى قيم الايجارات الشهرية للوحدات السكنية في قطاع (الفيحاء) لعام 2023	236
11.	التوزيع الجغرافي للعشوائيات في احياء قطاع (السلام) لعام 2023	240
12.	التوزيع الجغرافي للعشوائيات في احياء قطاع (السلام) لعام 2023	242
13.	توقع اسعار الاراضي السكنية للـ (م2) ب(الدينار) في قطاع (السلام) لغاية عام 2033 بحسب الدرجة المعيارية	275
14.	توقع اسعار الاراضي السكنية للـ (م2) ب(الدينار) في قطاع (الفيحاء) لغاية عام 2033 بحسب الدرجة المعيارية	278

فهرست الاشكال

رقم الشكل	الشكل	رقم الصفحة
1.	النسبة المئوية لاستعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام و الفيحاء)	26
2.	النسبة المئوية لاستعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاع (السلام) لعام 2023	27
3.	النسبة المئوية لاستعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاع (الفيحاء) لعام 2023	29
4.	مخطط علاقة السعر بالمسافة عن مركز المدينة	74
5.	التوزيع النسبي لمواقع قطع الاراضي السكنية التي تقع في بداية الحي لقطاع (السلام) عام 2023	77
6.	قيم الاراضي السكنية للـ (م2) قطاع (السلام) عام 2023 حسب (موقع) قطعة الارض	80
7.	التوزيع النسبي لمواقع قطع الاراضي السكنية التي تقع في بداية الحي لقطاع (الفيحاء) عام 2023	81

83	قيم الاراضي السكنية للـ (م2) الواحد في قطاع (الفيحاء) عام 2023 حسب (موقع) قطعة الارض	.8
86	قيم الاراضي السكنية للـ (م2) الواحد للأحياء السكنية الواقعة على شط الحلة في قطاع (السلام) عام 2023	.9
87	قيم الاراضي السكنية للـ (م2) الواحد للأحياء السكنية الواقعة على شط الحلة في قطاع (الفيحاء) عام 2023	.10
93	النمو السكاني لقطاع (السلام) للمدة (1997-2023)	.11
94	النمو السكاني لقطاع (الفيحاء) للمدة (1997-2023)	.12
104	عدد النازحين في مدينة الحلة لقطاع (السلام والفيحاء) عام 2023	.13
108	مستوى خدمات البنى التحتية والمجتمعية في قطاع (السلام) عام 2023	.14
110	مستوى خدمات البنى التحتية والمجتمعية في قطاع (الفيحاء) عام 2023	.15
114	حركة السوق العقاري (بيع وشراء) الاراضي السكنية لقطاع (السلام) للمدة (2003-2023)	.16
115	حركة السوق العقاري (بيع وشراء) قطع الاراضي السكنية لقطاع (الفيحاء) للمدة (2003-2023)	.17
119	التباين المكاني لتأثير دور مكاتب العقار في اسعار الاراضي لقطاع (السلام) عام 2023	.18
120	التباين المكاني لتأثير دور مكاتب العقار في اسعار الاراضي لقطاع (الفيحاء) عام 2023	.19
130	نسب المستفيدين من قروض الاسكان في قطاع (السلام) عام 2023	.20
131	نسب المستفيدين من قروض الاسكان في قطاع (الفيحاء) للعام 2023	.21
134	القيم الحكومية والحقيقية للأراضي السكنية (م2) الواحد لقطاع (السلام) عام 2023	.22
135	القيم الحكومية والحقيقية للأراضي السكنية (م2) الواحد لقطاع (الفيحاء) عام 2023	.23
146	ملكية المسكن للأسر حسب الاحياء السكنية في قطاع (السلام) عام 2023	.24
148	ملكية المسكن للأسر حسب الاحياء السكنية في قطاع (الفيحاء) عام 2023	.25
157	علاقة سعر الارض بمساحة قطع اراضي مساكن قطاع (السلام) عام 2023	.26
159	علاقة سعر الارض بمساحة قطع اراضي مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023	.27
164	علاقة سعر الارض بتصميم وطراز مساكن قطاع (السلام) لعام 2023	.28
166	علاقة سعر الارض بتصميم وطراز مساكن قطاع (الفيحاء) لعام 2023	.29
171	علاقة سعر الارض بعدد طوابق مساكن قطاع (السلام) عام 2023	.30
172	علاقة سعر الارض بعدد طوابق مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023	.31
175	علاقة سعر الارض بعمر مساكن قطاع (السلام) عام 2023	.32
177	علاقة سعر الارض بعمر مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023	.33
182	علاقة سعر الارض بمواد بناء جدران مساكن قطاع (السلام) عام 2023	.34
183	علاقة سعر الارض بمواد بناء جدران مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023	.35
186	علاقة سعر الارض بمواد بناء سقوف مساكن قطاع (السلام) عام 2023	.36
188	علاقة سعر الارض بمواد بناء سقوف مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023	.37

191	علاقة سعر الارض بمهنة رب الاسرة لقطاع (السلام) عام 2023	.38
193	علاقة سعر الارض بمهنة رب الاسرة لقطاع (الفيحاء) عام 2023	.39
198	علاقة سعر الارض بمستوى دخل الاسرة لقطاع (السلام) عام 2023	.40
199	علاقة سعر الارض بمستوى دخل الاسرة لقطاع (الفيحاء) عام 2023	.41
203	علاقة سعر الارض بأسباب السكن في الحي لقطاع (السلام) عام 2023	.42
205	علاقة سعر الارض بأسباب السكن في الحي لقطاع (الفيحاء) عام 2023	.43
209	علاقة سعر الارض بعدد الاسر في الوحدة السكنية لقطاع (السلام) عام 2023	.44
210	علاقة سعر الارض بعدد الاسر في الوحدة السكنية لقطاع (الفيحاء) عام 2023	.45
221	الوحدات السكنية المنشطرة لقطاع (السلام) لعام 2023	.46
223	الوحدات السكنية المنشطرة لقطاع (الفيحاء) لعام 2023	.47
225	الحدائق في الوحدات السكنية على مستوى احياء قطاع (السلام) لعام 2023	.48
227	الحدائق في الوحدات السكنية على مستوى احياء قطاع (الفيحاء) لعام 2023	.49
239	التوزيع النسبي للوحدات والمساحة المتجاوزة عليها في قطاع (السلام) لعام 2023	.50
241	التوزيع النسبي للوحدات والمساحة المتجاوزة عليها في قطاع (الفيحاء) لعام 2023	.51
246	مساحة بناء الوحدات السكنية في قطاع (السلام) عام 2023.	.52
247	مساحة بناء الوحدات السكنية في قطاع (الفيحاء) عام 2023	.53
250	نسبة التغيير الوظيفي لشوارع احياء قطاع (السلام) عام 2023	.54

فهرست الملاحق

رقم الصفحة	الملحق	رقم الملحق
321 - 316	استمارة الاستبيان الخاصة بالسكان	1
329 - 322	استمارة الاستبيان الخاصة بمكاتب العقار	2
330	حجم العينة في قطاع (السلام) لعام 2023	3
331	حجم العينة في قطاع (الفيحاء) لعام 2023	4
332	التوزيع الجغرافي لموقع قطع الاراضي السكنية في (السلام) عام 2023	5
333	التوزيع الجغرافي لموقع قطع الاراضي السكنية في (الفيحاء) عام 2023	6
334	المساحة الفعلية للمساكن في قطاع (السلام) عام 2023	7
335	المساحة الفعلية للمساكن في قطاع (الفيحاء) عام 2023	8
336	ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لقطاع (السلام) لعام 2023	9

337	ضوابط اسعار الاراضي السكنية(سعر السوق) لقطاع(الفيحاء) لعام 2023	10
338	ضوابط اسعار الاراضي التجارية (سعر السوق) لقطاع(السلام) لعام 2023	11
339	ضوابط اسعار الاراضي التجارية(سعر السوق) لقطاع(الفيحاء) لعام 2023	12
340	مصفوفة معامل الارتباط بيرسون بين اسعار الاراضي والمتغيرات المؤثرة بالأسعار في(السلام) لعام 2023	13
341	مصفوفة معامل الارتباط بيرسون بين اسعار الاراضي والمتغيرات المؤثرة بالأسعار في(الفيحاء) لعام 2023	14
342	قيم معامل الارتباط ودلالاتها	15

المقدمة

المقدمة

تنال دراسة المدن اهمية كبيرة في الابحاث الجغرافية وتتضاعف هذه الاهمية عندما يتم التركيز على دراسة الارض كأساس لقيام المدن وتطورها العمراني, والاهتمام بتوفير السكن اللائق لكونه احد المقاومات الاساسية لحياة الانسان, اذ يتم دراسة الظاهرة والعوامل المؤثرة فيها

وتفسيرها وتوزيع استعمالات الارض الحضرية في المدينة, اذا ان الدراسات الخاصة بالمدن لها اهمية واثر في التخطيط التنموي للمدينة, فهي احد الوسائل المهمة التي تحقق الرفاهية والرخاء لأفراد المجتمع.

تعد دراسة قيم الاراضي السكنية وما يتعلق بها من المؤشرات التي تستحق التوجه والاهتمام نحوها لكونها ظاهرة مكانية تعكس اثرها في المدينة والمجتمعات السكنية وعلى استعمالات الارض الحضرية المختلفة, في حال عدم اتباع السبل الصحيحة لأدارتها وتنظيمها, لذا اصبحت مشكلة قيم الاراضي السكنية مشكلة ليست محلية فحسب وانما عالمية, لا يخلو منها اي بلد من البلدان ولا سيما منطقة الدراسة, فان تزايد وتيرة النمو الاقتصادي واتساع تغير استعمالات الارض السكنية الى تجاري وتغلغلها داخل الشوارع الفرعية والمحلات السكنية في السنوات الاخيرة ادى الى ظهور العديد من المشاكل التي تمثلت بارتفاع اسعار الاراضي, الايجارات, صغر الوحدة السكنية, عدم تناسق التصاميم العمرانية, انشطار العديد من الوحدات السكنية, انحسار المناطق الخضراء, قلة الحدائق داخل المنازل, التشييد والبناء على الاراضي الزراعية والتجاوز على اراضي تعود ملكيتها للدولة والتجاوز على ملكيتها, فاسهم بدوره في ظهور العشوائيات والمناطق الغير مخططة وغير المخدومة, تفاقم مشكلة ازمة السكن والعجز السكني, ضعف الخدمات نتيجة زيادة الضغط عليها, فان ارتفاع اسعار الاراضي السكنية اثر بشكل مباشر على رفع تكاليف المعيشة وزيادة نسبة الفقر وعجز المواطن على بناء مسكن خاص به, الامر الذي شكل خطراً على سكان المدينة والموارد الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية والحضرية.

لذاُسلط الضوء في الدراسة على مدينة الحلة ضمن قطاعي (السلام والفيحاء) لما شهدته من نمو سكاني وتوسع مساحي وزيادة الاستعمالات والوظائف التي اسهمت في ارتفاع معدلات الطلب على الاراضي لمواكبة ذلك التوسع والزيادة الذي سبب ارتفاع اسعار الاراضي نتيجة شدة المنافسة بين الاستعمالات للحصول على الاراضي, وبما ان الارض سلعة غير قابلة للنقل وتكمن قيمتها في الموقع الذي تحتله داخل حيز المدينة, فان اسعار الاراضي ترتفع ضمن مراكز المدن وتنخفض كلما اتجهنا نحو الاطراف, نتيجة قوة منافسة الاستعمال التجاري الذي سيطر على مركز المدينة والمواقع المهمة التي تطل على الشوارع الرئيسية والاركان والتقاطعات, ومن ثم فان اسعار الاراضي تؤثر بشكل كبير على توفير الارض السكنية وعلى تكلفة تشييد المساكن وحجمها وتصميمها المعمارية, لذا اصبح سعر الارض هو الموجه الاساس لاستعمالات الارض الذي بدوره يساعد على نمو المدينة وتوسعها.

لذا فان الاهتمام بدراسة قيم الاراضي السكنية ومعالجتها تعد من المهام الاساسية التي ينبغي الاهتمام بها من قبل الجهات الحكومية المركزية والمحلية والمؤسسات الخدمية.

الاطار النظري للدراسة:

اولاً: مشكلة الدراسة

تعد مشكلة الدراسة من اولى خطوات البحث الجغرافي المهمة التي تنطوي على مجموعة من الاسئلة التي تدور حول قيم الاراضي السكنية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء)

وتتمحور بالسؤال الرئيس والذي مفاده (ما واقع قيم الاراضي السكنية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء)), من اجل التحليل العلمي فقد جزء الى مجموعة من التساؤلات الفرعية التي تمثلت بالاتي:

1. هل اثرت قيم الاراضي على المنافسة بين الاستعمالات المختلفة؟ وكيف اثرت في التركيب الداخلي للمدينة؟
2. ما العوامل المؤثرة في قيم الاراضي السكنية لمنطقة الدراسة؟
3. هل يمكن تحليل وقياس المتغيرات المؤثرة في اسعار الاراضي السكنية بالأساليب الكمية الاحصائية؟
4. ما مقدار تباين قيم الاراضي بين الاحياء السكنية لمنطقة الدراسة؟
5. ما هي انعكاسات اسعار الاراضي على الوحدات السكنية والبيئة الحضرية؟
6. هل لنمو السكان وانشطار الاسر (أي زيادة عدد الاسر) اثر على ارتفاع قيم الاراضي السكنية؟

ثانياً: فرضية الدراسة

ان الدراسة تعتمد على عدة فرضيات طرحت, وهي تمثل اجابة اولية لمشكلة الدراسة فصيغة الفرضية الرئيسة تتمثل بالاجابة الاتية (ان قيم الاراضي السكنية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء)) تتأثر بمجموعة من العوامل, مما جعلها تتخذ انماطاً مختلفة بحسب العمر الزمني الذي طبعها بخصائص مختلفة, وان هذه القيم لها القابلية على الزيادة المستقبلية, وتتفرع هذه الفرضية الى عدة فرضيات ثانوية وهي:

1. ان هناك علاقة تأثير وتأثر بين نوع استعمالات الارض واسعار الاراضي ضمن منطقة الدراسة, فقد تكون الأسعار سبباً في توجيه استعمالات الارض تارة او قد تكون نتيجة للمنافسة بين تلك الاستعمالات تارة اخرى, واثرت قيم الاراضي السكنية في توزيع احياء ومحلات منطقة الدراسة الى انماط سكنية (واطئة, متوسطة, راقية) اذ ان لكل نمط سكني خصائص معينة مثل (الموقع, مساحة الوحدة السكنية, سعر الارض, الخدمات المتوفرة) وغيرها.
2. تتباين العوامل المؤثرة على قيم الاراضي السكنية في منطقة الدراسة, اذ هناك ارتباط وثيق بين هذه العوامل والقيم بين حي واخر, فموقع العقار, الواجهات المائية, سهولة الوصول, العامل السكاني, توفر خدمات البنى التحتية والمجتمعية, اثر المضاربة في تحديد قيم الارض,

العوامل السياسية, العوامل الاقتصادية, كلها عوامل لها اثر كبير في ارتفاع قيم الاراضي السكنية لمنطقة الدراسة.

3. تبين المتغيرات المستخدمة في الدراسة طبيعة التباين في الأسعار بين الاحياء وفي داخلها اذا افرزت اقاليم سكنية (مرتفعة الأسعار, متوسطة الأسعار, منخفضة الأسعار) كما انها اختلفت احصائياً حسب (مساحة قطعة الارض, طراز المسكن, عمر المسكن, مهنة رب الاسرة, دخل الاسرة, ملكية المسكن, مستوى الخدمات المتوفرة) وغيرها.
4. هناك تباين كبير في قيم الاراضي السكنية لمنطقة الدراسة.
5. لقيم الاراضي السكنية انعكاسات متعددة اهمها (انشطار الوحدة السكنية, انعدام حديقة المنزل, تغيير استعمالات الارض السكنية, ارتفاع اسعار الايجارات, ظهور العشوائيات) وغيرها.
6. تظهر التوقعات المستقبلية عن السكان ونموهم وعدد الاسر والمسكن والمساحات المخصصة للاستعمال السكني وقيم الاراضي حتى عام 2033, من اجل توفير وحدات سكنية تتلاءم مع الزيادة السكانية المستقبلية وتقليص ازمة السكن, فضلاً عن بيان توجه نمو المدينة ومعرفة تطورها المستقبلي.

ثالثاً: الحدود المكانية والزمانية للدراسة

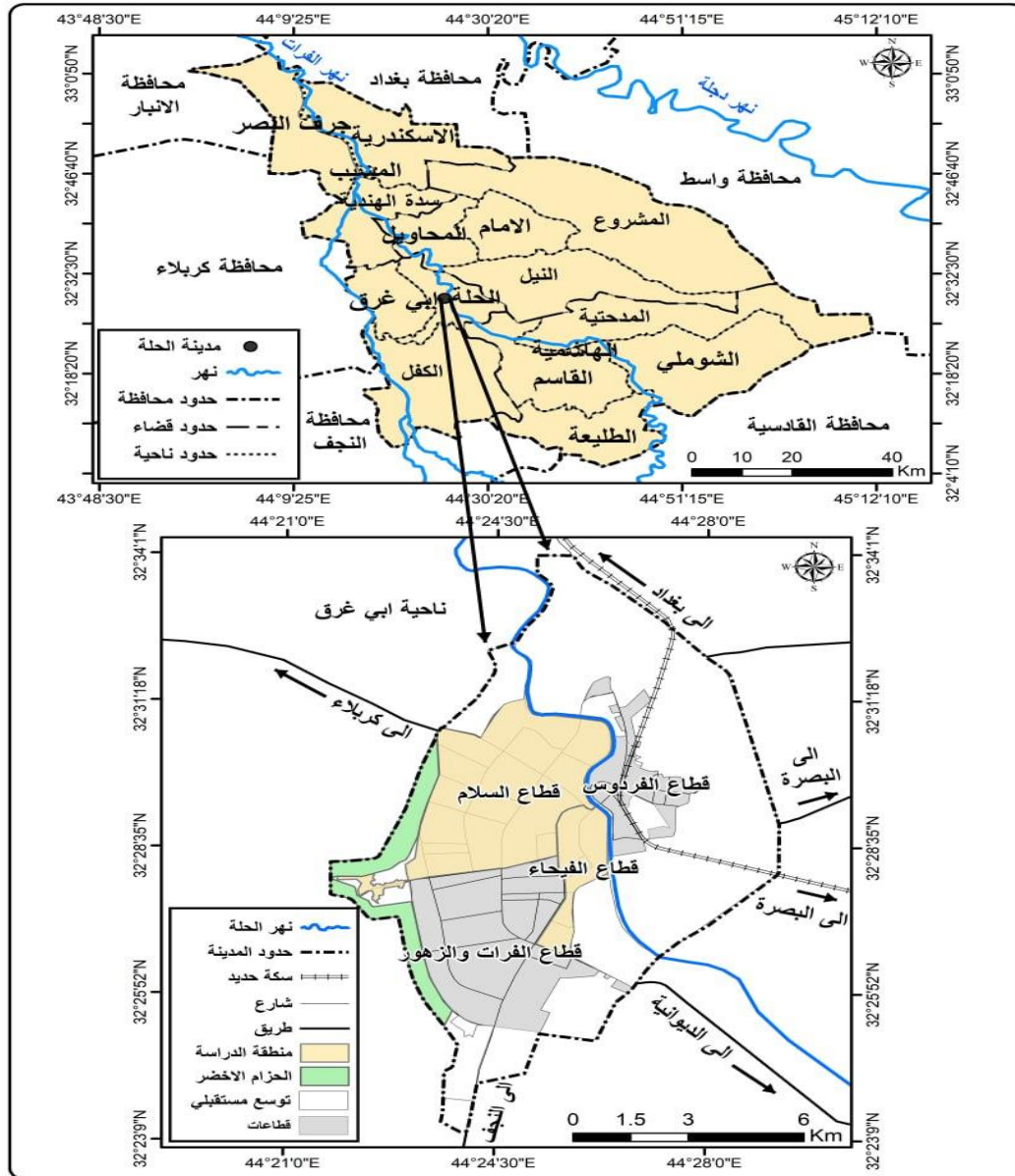
تمثلت الحدود المكانية لمنطقة الدراسة والتي شملت كل من قطاع السلام والفيحاء الواقعة ضمن الاجزاء الوسطى والغربية لمدينة الحلة (المركز الاداري لمحافظة بابل), يحدها من الشمال قضاء المحاويل ومن الجنوب قطاع الفرات والزهور ومن الشرق قطاع الفردوس ومن الغرب ناحية ابي غرق, بلغت مساحة منطقة الدراسة (26029) كم², بنسبة 22% من اجمالي مساحة مدينة الحلة البالغة (171635) كم² (1).

اما بالنسبة الى الموقع الفلكي تقع منطقة الدراسة بين خطي طول (45°, 21°, 44°) و (34°, 26°, 44°) شرقاً, ودائرتي عرض (18°, 31°, 32°) و (31°, 26°, 32°) شمالاً, الخريطة (1).

الخريطة (1)

موقع منطقة الدراسة بالنسبة الى محافظة بابل

(1) جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, مساحة اقصية ونواحي بابل, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.



المصدر:

1. جمهورية العراق, وزارة الموارد المائية, مديرية المساحة العامة, الخريطة الادارية لمحافظه بابل, بمقياس رسم 1:250000, لعام 2023.
2. جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, خريطة التصميم الاساس لمدينة الحلة, مقياس رسم 1:10000, لعام 2023.

شملت الدراسة قطاعي (السلام والفيحاء) اذ تضمن قطاع السلام (20) حي سكني, اما قطاع الفيحاء فتضمن (11) حياً سكنياً اذا ان هذين القطاعين يعدان انموذجاً للدراسة والتحليل المكاني لقيم الاراضي السكنية.

اما الحدود الزمنية فأنها تمثلت بدراسة واقع حال قيم الاراضي السكنية لمنطقة الدراسة وفقاً ما هو متوافر من بيانات ومعلومات لعام (2022 – 2023).

رابعاً: اهداف الدراسة

ان هذه الدراسة تناولت قيم الاراضي السكنية (المبنية وغير المبنية) والتي تهدف الى:

1. التعرف على العلاقة بين نوع الاستعمال وسعر الارض لمنطقة الدراسة.
2. دراسة العوامل المؤثرة في التباين المكاني لقيم الاراضي السكنية ومعرفة الاسباب الكامنة وراء الطفرة الكبيرة لهذه القيم ضمن منطقة الدراسة.
3. تهدف الدراسة الى تحليل التباين المكاني لأسعار الاراضي السكنية على مستوى احياء منطقة الدراسة.
4. بيان انعكاسات اسعار الاراضي وتأثيرها على الاستعمال السكني والبيئة الحضرية لمنطقة الدراسة.
5. المساهمة في اعطاء مجموعة من التوقعات المستقبلية عن حجم السكان واعداد الاسر المتوقعة وعدد المساكن المتوقع بناءها ومساحة الاراضي المطلوب توفرها, فضلاً عن اسعار الاراضي السكنية المتوقعة لسنة الهدف 2033 .
6. تقديم عدد من المقترحات التي يمكن ان تساعد المسؤولين وصناع القرار من اجل النهوض بالواقع الحضري للمحافظة على اسعار الاراضي السكنية وتحد من تباينها وارتفاعها من حي الى اخر ضمن منطقة الدراسة.

خامساً: اهمية الدراسة

هنالك مجموعة من الاسباب التي دعت الى اختيار موضوع الدراسة وهي:

1. افتقار منطقة الدراسة الى دراسة تفصيلية عن التباين المكاني لأسعار الاراضي السكنية, وان هذه الدراسة تعد مكملة للدراسات الاخرى التي اهتمت بالمنطقة كي تتمكن من تغطية جوانبها الوظيفية كافة, فتساعد اصحاب القرار في تحسين وتطوير واقع منطقة الدراسة.
2. اما من الناحية الاكاديمية فان موضوع اسعار الاراضي يعد مجالاً حيويماً مهماً في من مجالات البحث الجغرافي في جغرافية المدن التي تهتم بالتنظيم المكاني وشكل المدينة وتركيبها الداخلي والوظيفي, فتعطي تفسيراً للحراك المكاني والتغير الوظيفي داخل المنطقة, فضلاً عن اهميته في حياة الافراد واستقرارهم الاجتماعي والاقتصادي والنفسي.
3. من الناحية التطبيقية فان منطقة الدراسة تشهد نمواً سكانياً كبيراً وان مساحتها في اتساع سنة بعد اخرى, وهذا الاتساع سوف يؤدي الى زيادة الطلب على الاراضي السكنية والمتطلبات

المتعددة لساكني منطقة الدراسة, كتشييد المباني السكنية واستعمالات الارض المتنوعة الاخرى, ومن ثم فان معرفة مدى كفاءة وكفاية الخدمات المقدمة لسكان كل حي سكني والتعرف على المشاكل التي تعيقها والبحث عن المعالجات التي تعمل على رفع كفاءة خدمات منطقة الدراسة تكون صورة اكثر فاعلية وحضارية .

سادساً: منهجية الدراسة ومصادر البيانات

1. منهجية الدراسة

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي, الذي يعتمد على اساس جمع المعلومات والبيانات للتعرف على خصائص منطقة الدراسة, بعد تصنيفها وتحليلها بشكل دقيق, لبيان تفاصيل قيم الاراضي والاسباب المؤدية الى ارتفاعها, اذ تم جمع المعلومات والبيانات وتحليلها بالاعتماد على برنامج (spss), لاستخراج قيم معامل الارتباط (بيرسون) لمعرفة درجة الارتباط بين سعر الارض ومتغيرات احياء منطقة الدراسة, فضلاً عن استخراج قيم الوسط الحسابي والانحراف المعياري للتنبؤ بالأسعار المستقبلية لمنطقة الدراسة, كما وتم استخدام نظم المعلومات الجغرافية (Arc GIS 10.2) لقياس المسافات وادخال البيانات فيه واستخراجها على شكل خرائط.

2. المراحل التي تمت بها الدراسة

المرحلة الاولى:

تضمنت هذه المرحلة صياغة عنوان الدراسة تحديد حدود منطقة الدراسة ومشكلة البحث من خلال مطالعة الادبيات الخاصة بالموضوع وكل ما يتعلق به.

المرحلة الثانية:

مرحلة الدراسة النظرية من خلال جمع المعلومات والبيانات المكتبية من الكتب والرسائل والأطاريح الجامعية والتقارير الحكومية والدراسات المختلفة المنشورة في المجالات والدوريات العلمية وجمع الخرائط من مصادرha المختلفة.

المرحلة الثالثة:

جمع المعلومات والبيانات الخاصة بمنطقة الدراسة من الدوائر الحكومية المتمثلة بـ (بمديرية بلدية الحلة, مديرية التخطيط العمراني في بابل, دائرة قائمقامية بابل) للاستفادة من بياناتها لغرض الدراسة.

المرحلة الرابعة:

مرحلة الدراسة الميدانية اذ تم من خلالها سد النقص الحاصل في البيانات والمعلومات من مصادرها الاصلية فتم اجراء المقابلات الشخصية مع بعض الشخصيات القائمة والمسؤولة عن ادارة وتخطيط استعمالات الارض لمنطقة الدراسة من اجل الوصول الى نتائج دقيقة ومرضية, لكي تتمكن من دراسة وتحليل واقع اسعار الاراضي السكنية, تم اعداد استبانة وتوزيعها على منطقة الدراسة, ونظراً لصعوبة اجراء عملية المسح الشامل لعدد المساكن الكبيرة في منطقة الدراسة, والبالغ (34686) وحدة سكنية, فقد تم اعتماد العينة العشوائية في (استمارة الاستبيان) التي تضمنت مجموعة من الاسئلة, ملحق (3), (4) بلغ عددها (705) استبانة, تم توزيعها على (31) حيا سكنيا مقسما ما بين قطاع (السلام والفيحاء), من اجل سد النقص في البيانات, وقد استغرقت الدراسة الميدانية مدة زمنية بدأت من (2023/4/1) وانتهت (2023/7/15) وتم تحديد حجم العينة بحسب معادلة (ستيفنس ثاميسون)⁽¹⁾ وهي كالآتي:

$$n = \frac{N \times p (1-p)}{[n-1 \times (d^2 \div z^2)] + p(1-p)}$$

=n عدد الاستثمارات المطلوبة (حجم العينة)

=N حجم المجتمع

=Z الدرجة المعيارية المقابلة لمستوى المعنوية 0,05 ومستوى الثقة 0,95 وتساوي 1,96

=d نسبة الخطأ وتساوي 1,96

=P القيمة الاجمالية وتساوي 0,50

ولكي تتمكن من تحديد نسبة كل حي من اجمالي النسبة وذلك من خلال ما يأتي:

اسم الحي (عدد مساكن الحي / عدد المساكن الكلية) × 100 مثلاً:

(1) kreje, r. v. morgan, D.w, Determining sample size for research activities, educational and psychological measurement, 1970, p607.

حي الاكراد $1014 \div 34686 \times 100 = 2,9\%$

وتستمر هذه الطريقة لبقية الاحياء السكنية للقطاعين كليهما.

اما بالنسبة لمعرفة نصيب كل حي من العينة فقد تم استخراجها وفق الطريقة الآتية:

(النسبة المئوية للحي / 100) \times اجمالي حجم العينة مثلاً:

$20 = 705 \times (100 \div 2,9)$ استمارة

وتستمر هذه الطريقة لبقية الاحياء السكنية للقطاعين كليهما.

اما فيما يخص مكاتب العقار, الجدول (1), (2), فتم توزيع استمارات استبيان خاصة بمكاتب العقار بلغ عددها (149), على المكاتب المهمة ضمن كل حي من احياء منطقة الدراسة.

المرحلة الخامسة:

مرحلة كتابة الرسالة وصياغتها, اذ تم من خلالها كتابة الموضوعات وصياغتها بشكل نهائي بعد تصنيف المعلومات والبيانات التي تم الحصول عليها وتم تنظيمها من خلال مجموعة من الجداول والخرائط وتحليلها بشكل مفصل لمعرفة متغيرات الدراسة.

الجدول (1)

التوزيع الجغرافي لمكاتب العقار (الدالين) في قطاع (السلام) لعام 2023

ت	الاحياء السكنية	عدد المكاتب
1.	جزرة ومرانة	9
2.	الصحّة	4
3.	الكرامة	8
4.	جمعية الاصلاح	7
5.	ابو خستاوي	11
6.	الصدر	4
7.	الطيّارة	2
8.	الحسين	3
9.	المخابرات	2
10.	العمارات السكنية	-

5	الامام علي (ع)	.11
6	الضباط	.12
6	الشهداء	.13
5	المحاربين	.14
4	الاساتذة	.15
5	محيزم	.16
4	17نيسان	.17
2	البستان	.18
3	الطه مزاية	.19
3	المحافظة الجديدة	.20
93	المجموع	

المصدر:

1. جمهورية العراق, وزارة التجارة, محافظة بابل, غرفة تجارة الحلة, شعبة الاحصاء (بيانات غير منشورة), 2023.

الجدول (2)

توزيع الجغرافي لمكاتب العقار (الدالين) في قطاع (الفيحاء) العام 2023

ت	الاحياء السكنية	عدد المكاتب
.1	الاکراد	3
.2	الجباوين	5
.3	المهدية	4
.4	الجامعين	4
.5	الجمهوري	3
.6	الشاوي	6
.7	الزهراء	7
.8	نادر	7
.9	القاضية	9
.10	مصطفى راغب	4
.11	الابراهيمية	4
	المجموع	56

المصدر:

1. جمهورية العراق, وزارة التجارة, محافظة بابل, غرفة تجارة الحلة, شعبة الاحصاء (بيانات غير منشورة), 2023.

سابعاً: الدراسات السابقة والمشابهة

1- الدراسات باللغة العربية

أ- الرسائل والأطاريح

1. دراسة (الحبيشي) الموسومة بـ(أسعار الاراضي في مدينة مكة المكرمة دراسة في جغرافيا المدن)⁽¹⁾, تناولت هذه الدراسة اسعار الاراضي في مدينة مكة المكرمة للمدة (1989-2003) فركزت على العوامل المؤثرة في اسعار الاراضي, وتحليلها حسب الأنماط المكانية ابتداء من مركز المدينة ثم وسطها, ووصولاً للأطراف بالاعتماد على استمارة الاستبيان والاسلوب الاحصائي في تحليل البيانات.
 2. دراسة (الشرع) الموسومة بـ(تأثير التغير في نسب استعمالات الارض على اسعار الوحدات السكنية)⁽²⁾, اهتمت الدراسة بأثر تغير استعمالات الارض والتي تحدث بصور غير مخططة وعشوائية على اسعار الوحدات السكنية وبديل الايجار, وحللت العوامل الجغرافية (الطبيعية والبشرية) التي ساعدت على حدوث هذه التغيرات فبدورها اسهمت في التغير بسعر الارض وقيم الايجار كما وقدمت الدراسة بعض الحلول والمعالجات التي تسهم في حل هذه الازمة.
 3. دراسة (محمد) الموسومة بـ(التباين والمكان والزمني لأسعار الارض السكنية في مدينة بغداد (جانب الكرخ) للمدة (1997-2013)⁽³⁾, ركزت الدراسة على تطور الاستعمال السكني في المدينة من الناحية السكنية والاسكانية والأسعار مبينة محددات اسعار الاراضي الطبيعية والبشرية في تباين اسعار الاراضي السكنية, مستخدمة قانون مربع كاي ومعامل الارتباط لتعزيز عملية التحليل المكاني لأسعار الارض ثم بينت انعكاسات قيم الاراضي على المدينة مشيرة الى التوجهات المستقبلية لقيم الارض والتنبؤ بالزيادة السكانية واثرها على الاستعمال السكني.
 4. دراسة (الاسدي) الموسومة بـ(التباين المكاني لقيم الاراضي السكنية في مدينة البصرة)⁽⁴⁾, ناقشت الدراسة نشأة مدينة البصرة والمراحل المورفولوجية التي ساعدت على نمو المدينة وتطورها ومؤشرات ودوافع نموها العمراني وعجزها السكني كما تم تحليل العوامل المؤثرة في تباين قيم الاراضي السكنية ضمن المدينة, مبينة محاور توسع المدينة ومحدداتها الطبيعية
-
- (1) سناء بنت صالح بن عبدة بن قاسم الحبيشي, اسعار الاراضي في مدينة مكة المكرمة دراسة في جغرافية المدن, اطروحة دكتوراه (غير منشورة), كلية العلوم الاجتماعية, جامعة ام القرى, 2006 .
 - (2) افراح عبد الرزاق محسن الشرع, تأثير التغير في استعمالات الارض على اسعار الوحدات السكنية, رسالة ماجستير (غير منشورة), معهد التخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا, جامعة بغداد, 2011.
 - (3) بسعاد قاسم محمد , التباين المكاني والزمني لأسعار الارض السكنية في مدينة بغداد (جانب الكرخ) للمدة (1997 – 2013), رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية, الجامعة المستنصرية, 2015.
 - (4) احمد سراج جابر الاسدي, التباين المكاني لقيم الاراضي السكنية في مدينة البصرة, اطروحة دكتوراه (غير منشورة), كلية التربية العلوم الانسانية, جامعة البصرة , 2016 .

والبشرية, وتوصلت الى توقعات مستقبلية تشمل الكثافة السكانية للمدينة والمشاريع الاسكانية المطلوب توفرها واسعار الاراضي السكنية ضمن سنة الهدف.

5. دراسة (سعيد) الموسومة بـ(تباين اسعار الاراضي السكنية في مدينة بغداد (جانب الرصافة) (1), اكدت الدراسة على تدرج اسعار الاراضي السكنية معتمدة على انماط السكن (الواطنة, المتوسطة, الراقية), واشير الى العوامل الجغرافية المؤثرة على سعر الارض, ووضحت انعكاس اسعار الاراضي على تغير استعمالات الارض وظهور العشوائيات كما وتم التنبؤ بأسعار الاراضي للسكنية ضمن منطقة الدراسة.

6. دراسة (العاني) الموسومة بـ(تحليل مكاني لأسعار الاراضي في مدينة الفلوجة دراسة في جغرافية المدن)(2), وضحت الدراسة العوامل الجغرافية (الطبيعية والبشرية) المؤثرة في اسعار الاراضي والمراحل المورفولوجية التي مرت بها المدينة والتي اسهمت في التطور العمراني, وبيان العلاقة بين اسعار الاراضي واستعمالاتها ومعرفة العوامل الطارئة والجاذبة لشراء الاراضي وتباينها ضمن احياء منطقة الدراسة, فحددت العوامل التي ساعدت على ارتفاع اسعار الاراضي كتوفر الخدمات والقرب من خطوط النقل والموقع والاستقرار الاجتماعي, مستخدمة الاساليب الاحصائية في تحليل النتائج.

7. دراسة (الشمري) الموسومة بـ(التحليل المكاني لقيم الاراضي السكنية في مدينة الكوت)(3), ناقشت الدراسة نشأة مدينة الكوت ومراحل نموها الحضري, وبينت العوامل الجغرافية الطبيعية والبشرية المؤثرة في قيم الارض السكنية موضحة التوزيع الجغرافي لقيم انماط السكن (الواطي, المتوسط, الراقى) ضمن منطقة الدراسة, وحللت انعكاسات قيم الاراضي على الاستعمال السكني مبينة العلاقة بين استعمالات الارض الوظيفية, وتأثيرها على تغير الاستعمال السكني ومساحة وحداته السكنية, كما أعطى رؤيا مستقبلية عن مساحات الاراضي المطلوب توفرها, والتنبؤ بأسعار الاراضي السكنية ضمن سنة الهدف.

(1) رقية محمود سعيد, تباين اسعار الاراضي السكنية في مدينة بغداد (جانب الرصافة), رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية, الجامعة المستنصرية, 2016.

(2) هويدة عبد الغني سطم صالح العاني, تحليل مكاني لأسعار الاراضي في مدينة الفلوجة دراسة في جغرافية المدن, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية للبنات, جامعة الانبار, 2020 .

(3) باسم كاظم عباس الشمري, التحليل المكاني لقيم الارض السكنية في مدينة الكوت, اطروحة دكتوراه (غير منشورة), كلية التربية, جامعة واسط, 2020 .

8. دراسة (الجبوري) الموسومة بـ(تحليل جغرافي لأسعار الاراضي في مدينة الموصل وتأثيره على مورفولوجية المدينة)⁽¹⁾, اهتمت الدراسة في بيان الخصائص الموقعية والموضعية والمراحل التوسعية لمدينة الموصل, صنفت اسعار الاراضي حسب الاستعمال (سكني, تجاري, صناعي, زراعي وبساتين), وضحت العوامل الجغرافية (الطبيعية والبشرية) المؤثرة في الأسعار, وحللت تباين اسعار الاراضي معتمداً على مجموعة من النظريات الخاصة بها, فبينت الفرق ما بين اسعار الاراضي في الجانب الايمن والجانب الايسر لمنطقة الدراسة, فأتضح ان الجانب الايسر يفوق اسعار الجانب الايمن بفارق كبير, وقد حدد تأثير اسعار الاراضي على مورفولوجية المدينة, واعطت الدراسة مجموعة من الاستنتاجات والمقترحات لحل هذه المشكلة.

9. دراسة (الزبيدي) الموسومة بـ(التحليل المكاني لتباين اسعار الاراضي في مدينة الخالص)⁽²⁾, ركزت الدراسة على الخصائص (الطبيعية والبشرية) لمنطقة الدراسة, وتطورها العمراني وبينت نظريات استعمالات الارض ومدى تطابقها مع منطقة الدراسة, حللت التباين المكاني للاستعمال (السكني, التجاري, الصناعي), وعلاقتها مع سعر الارض, كما وضحت العوامل المؤثرة في هذا التباين مشيرة الى مركز الثقل السكاني وقيم الاراضي فيها, مستخدمة الاساليب الاحصائية (التحصيل العملي) للتوصل الى النتائج, وبينت انعكاسات اسعار الاراضي على البيئة الحضرية للمدينة, ضمن جوانبها (الاقتصادية, الاجتماعية, الوظيفية).

10. دراسة (السعداوي) الموسومة بـ(التحليل المكاني لتباين اسعار الاراضي في مدينة كركوك)⁽³⁾, تناولت الدراسة الخصائص الجغرافية لمدينة كركوك, والتطور العمراني والتوزيع الجغرافي لاستعمالات الارض الحضرية, وبينت العوامل المؤثرة في تباين اسعار الاراضي, معتمدة على اساليب التحليل الاحصائي (التحليل العملي) للوصول لنتائج واضحة ودقيقة, وحللت الانعكاسات الجغرافية لتباين قيم الاراضي على البيئة الحضرية لمنطقة

(1) علي صالح حميد محمد الجبوري, تحليل جغرافي لأسعار الاراضي في مدينة الموصل وتأثيره على مورفولوجية المدينة, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة الموصل, 2021

(2) وفاء حسين منصور حسين الزبيدي, التحليل المكاني لتباين اسعار الاراضي في مدينة الخالص, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة تكريت, 2022 .

(3) الاء عبد الحسين جولان السعداوي, التحليل المكاني لتباين اسعار الاراضي في مدينة كركوك, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة تكريت 2023 .

الدراسة, طرحت مجموعة من الحلول الكفيلة لمواجهة مشكلة ارتفاع اسعار الاراضي والعقارات ضمن المدينة.

11. دراسة (الجبوري) الموسومة بـ(التحليل المكاني لعوامل تغيير قيم الاراضي الحضرية واثرها على استعمارات الارض في مدينة سامراء)⁽¹⁾, اهتمت الدراسة بالخصائص (الطبيعية والبشرية) لمدينة سامراء, ومراحل تطورها المورفولوجي موضعاً اقليمياً السكنية, مبين العوامل المؤثرة في تباين اسعار الاراضي كالعامل الاقتصادي, الاجتماعي, الديني, سياسة الدولة الاسكانية, وتم تحديد بعض انعكاسات اسعار الاراضي على واقع المدينة الحالية والمستقبلي, محدداً بعض الحلول التي من شأنها تساعد على تخفيض اسعار الاراضي والحد من ارتفاعها.

12. دراسة (الزرفي) الموسومة بـ(تحليل جغرافي لأسعار الاراضي في مدينة كربلاء المقدسة وانعكاساته على البيئة الحضرية)⁽²⁾, اكدت الدراسة على مراحل النمو العمراني لمدينة كربلاء المقدسة, والعوامل الجغرافية المؤثرة على اسعار الارض في منطقة الدراسة, وركزت على التوزيع الجغرافي لاستعمالات الارض الحضرية واثرها في تباين اسعار الاراضي, وتم تحليل اسعار الاراضي جغرافياً, ومن ثم بين انعكاسات التباين المكاني لأسعار الارض على البيئة الحضرية لمنطقة الدراسة, وطرحت مجموعة من المقترحات لمواجهة اسعار العقار ضمن المدينة.

13. دراسة (الكريماوي) الموسومة بـ(التحليل المكاني لأسعار الارض في مدينة الزبير (دراسة في جغرافية المدن))⁽³⁾, تناولت الدراسة الخصائص الطبيعية والسكانية لمدينة الزبير, موضحة استعمالات الارض وتوزيعها المكاني واسعارها, مبينة العوامل المؤثرة وفي تباين اسعار الاراضي, مشيرة الى التنبؤ المستقبلي لنمو وتوسع المدينة والمشاريع الاستثمارية والتنمية واعمال البنى التحتية والبلدية واثرها على قيم الاراضي المستقبلية.

(1) محمد حسين غضبان الجبوري, التحليل المكاني لعوامل تغيير قيم الاراضي الحضرية واثرها على استعمالات الارض في مدينة سامراء, اطروحة دكتوراه (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة تكريت, 2023 .

(2) سليم حسين جاسم الزرفي, تحليل الجغرافي لأسعار الاراضي في مدينة كربلاء المقدسة وانعكاساته على البيئة الحضرية, اطروحة دكتوراه (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الإنسانية, جامعه كربلاء, 2023.

(3) زمن رحيم معلاك الكريماوي, التحليل المكاني لأسعار الارض في مدينة الزبير (دراسة في جغرافية المدن), رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية الآداب, جامعة البصرة, 2024 .

1. دراسة (الراشد) الموسومة بـ(بعض العوامل المؤثرة في تباين اسعار الاراضي السكنية في مدينة البصرة)⁽¹⁾, ركزت الدراسة على العوامل المؤثرة في تحديد اسعار الاراضي السكنية في مدينة البصرة, فأكدت ان المضاربات التجارية اسهمت بشكل كبير في ارتفاع اسعار قطع الاراضي وعدم وجود سياسة حكومية ناجحة وعدم تفعيل المبادرات الحكومية للإسكان وبعض السياسات الخاطئة كتوزيع بعض المؤسسات الحكومية ضمن النسيج الحضري, اذ توصلت ان ظاهرة ارتفاع اسعار الاراضي ضمن منطقة الدراسة تشمل جميع الاحياء وحتى البعيدة عن مركزها بنسب تكاد لا تذكر, وطرح مجموعة من الحلول كبناء مجمعات سكنية حكومية وتوزيع قطع اراضي مخدومة خارج التصميم الاساس لأنها تعاني من تكديس حضري كبير لذلك لا بد من التوجه نحو انشاء مدن جديدة قادرة على استيعاب الحاجة الفعلية للسكان من الاراضي.

2. دراسة (عواد) الموسومة بـ(التباين المكاني لأسعار الاراضي والايجارات في مدينة الرمادي)⁽²⁾, ركزت الدراسة على تحليل التباين المكاني لأسعار الاراضي والايجارات واسباب هذا التباين ضمن مدينة الرمادي, ومعرفة مدى تأثير العوامل الطبيعية البشرية على اسعار الايجارات والاراضي ومن ثم اثرها على توجيه استثمارات الارض هذا من جانب والمنافسة بين هذه الاستثمارات من جانب اخر, واكدت ان هذا الارتفاع سيؤدي الى التجاوز على التصميم الاساس من قبل السكان, وتوصلت الدراسة ان ارتفاع قيم الارض لا تتناسب مع القدرة الشرائية للسكان, هذا مما تسبب في حصول كثير من التجاوزات على المناطق العامة والخدمية.

3. دراسة (الخراعي) الموسومة بـ(تحليل مكاني لقيمة اسعار الاراضي في مدينة الديوانية)⁽³⁾, تهدف الدراسة الى تحليل التباين المكاني لأسعار الاراضي ضمن العقدين الماضيين, ثم

(1) اسامة اسماعيل عثمان الراشد, بعض العوامل المؤثرة في تباين اسعار الاراضي السكنية في مدينة البصرة, مجلة آداب الفراهيدي, جامعة تكريت, المجلد الاول, العدد 11, 2012 .

(2) احمد حسن عواد, التباين المكاني لأسعار الاراضي والايجارات في مدينة الرمادي, مجلة ديالى, العدد(58),2013.

(3) عبيد عدنان خلفه الخزاعي, تحليل مكاني لقيمة اسعار الاراضي في مدينة الديوانية, مجلة الفنون والآداب وعلوم الانسانيات والاجتماع , العدد (56), 2020.

تطرفت الى اثر تباين قيم اسعار الاراضي في توجيه استعمالات الارض, وحددت مجموعة من العوامل الجغرافية المؤثرة في قيم الاراضي واهم هذه العوامل هي المضاربات التجارية وغيابات التخطيط الحكومي ساعد ذلك على التجاوز للأراضي الزراعية واعتمدت الدراسة على استمارة الاستبيان والمقابلة الشخصية لعدد من اصحاب مكاتب العقار, فتوصلت الى التدرج بانخفاض اسعار الاراضي على طول المناطق الشرقية والشمال الشرقي لارتباطها بعدة اسباب (مساحة قطعة الارض, الوضع الاقتصادي, الوضع الاجتماعي, البعد عن المنطقة المركزية).

2- الدراسات باللغة الانكليزية

أ. دراسة (shaojian) الموسومة بـ (Effect of land prices on the spatial differentiation of housing prices)⁽¹⁾, ركزت الدراسة على تحليل الأنماط المكانية والقوة الدافعة لأسعار المساكن في الصين باستخدام مجموعة من بيانات اسعار المساكن لسنوات سابقة, فبينت الدراسة ان الطلب والعرض في السوق له تأثير كبير على سعر المسكن, وباستخدام الاساليب الاحصائية تم التوصل الى مجموعة من العوامل التي كونت السبب الرئيسي في رفع اسعار المساكن, اذ ان اسعار المساكن لها توزيع هرمي متوسط ضمن منطقة الدراسة, فترتبط اسعار المساكن المرتفعة بصغر عدد السكان ضمن المناطق الحضرية , وتختلف الأسعار بحسب اختلاف المستويات الادارية فان اقوى الأسعار تكون ضمن عواصم المقاطعات, فضلا عن العوامل الطبوغرافية ومستوى البناء الحضري وتجمع الخدمات العامة عالية الجودة فأنها تعد المحرك الجوهري الذي يحدد اسعار الاراضي في المدن .

ب- دراسة (Lahoz) الموسومة بـ (ananalysis of how geographical factors affect real estate prices)⁽²⁾, اكدت الدراسة ان قيمة العقار يتم تحديدها بشكل اساسي من خلال الموقع, فبعض المواقع جذابة لأنها تتمتع بأطلالة جميلة كالشواطئ والغابات والمناطق المجاورة

(1) WANG Shaojian, Effect of land prices on the spatial differentiation of housing prices, college of Geography and planning university of Sun yat-sen, Issue (28), 2018 , P730.

(2) Alicia E. Porcar Lahoz. An analysis of how geographical factors affect real estate prices, Master's of Science thesis in Geoinformatics, college of Architecture and Built Environment Royal Institute of Technology, October, 2007, P3.

لخطوط سكك الحديد والطرق الجيدة والتي تتوفر فيها الخدمات بدون ضوضاء, كما وتم طرح مجموعة من العوامل التي تساهم في التأثير على قيم العقارات من خلال الاعتماد على النتائج التي تم الحصول عليها من تقنية استخراج البيانات وعرضها في جدول Excel, فالقرب من المياه وعدد الاشخاص الاجانب الذين يعيشون في المنطقة والمكانة الاجتماعية للسكان وجود النقل العام يؤثر بشكل كبير على قيمة الارض.

ت - دراسة (Mostafa) الموسومة بـ (Aspatial econometric anlysis of residential land prices inkuwait)⁽¹⁾, اهتمت الدراسة برسم خرائط لأسعار الاراضي, وبينت العوامل المؤثرة على اسعار الاراضي السكنية, ونظراً للارتباط المكاني وعدم تجانس اسعار الاراضي استخدمت الدراسة تقنيات الانحدار المكاني لاختبار تأثير الكثافة السكانية ونسبة الكويتيين من اجمالي السكان واجمالي عدد المدارس والحوادث المرورية وتلوث الهواء ومستوى الارض, في مدى تأثيره على اسعار الاراضي السكنية ضمن منطقة الدراسة, اذ توصلت الدراسة ان اسعار الاراضي السكنية تتأثر ايجاباً بالكثافة ونسبة عدد الكويتيين ووجود المرافق التعليمية, في حين يؤثر تلوث الهواء سلبياً على الأسعار, ويكشف التحليل انخفاض اسعار الاراضي ضمن النقاط الساخنة وان هذه التغيرات يمكن استخدامها كوسائل توضيحية يمكن ان تساعد صناع القرار في اتخاذ قرارات سليمة في التخطيط وتقسيم المناطق.

ث- دراسة (yang) الموسومة بـ (Effect of rapid urban land expansion on the spatial direction of residential land prices Evidence from whuhan china)⁽²⁾, تناولت الدراسة ان اثناء التوسع الحضري السريع تظهر اتجاهات اسعار الاراضي الحضرية بالنمو بشكل مستمر, فحددت الدراسة اتجاهات تدرج اسعار الاراضي, واكدت ان لهذا التدرج امراً مهماً في توجيه ادارة الارض بشكل فعال, وان التغير المكاني يساعد على تغيير

(1) Mohamed M. Mostafa, Aspatial econometric anlysis of residential land prices in Kuwait, college of Business, Gulf university for Science and Technology 28 August, 2018, p291.

(2) shengfu Yang, Effects of rapid urban land expansion on the spial direction of residential land prices: Evidence from wuhan china, College of Public Administration china university of Geosciences, wuhan, 2020, P12.

اسعار الاراضي السكنية, فتم استخدام تحليل الانحدار الموزون جغرافياً (GWR) لموقع الدراسة باستخدام مجموعة من البيانات لأسعار الاراضي ضمن اعوام (2001, 2007, 2014) فتوصلت الدراسة الى ان هنالك ثلاثة محددات تساعد على رفع اسعار الاراضي وهي (المسافة الى اقرب منطقة تجارية, وجود بحيرة, طريق شرياني).

ج- دراسة (Baikirize) الموسومة بـ (Analysis of spatial and Temporal variation of land prices in urban areas of rwanda)⁽¹⁾, تناولت هذه الدراسة تحليل اتجاهات تباين اسعار الاراضي في مناطق مختلفة لمنطقة الدراسة, فأكدت ان تغير اسعار الاراضي يرتبط بالقرب من منطقة الاعمال المركزية (CBD) ومع زيادة عمليات التحضر, فتم تقسيم منطقة الدراسة الى ثلاث فئات (المنحدر المنخفض, المنحدر المتوسط, المنحدر العالي) معتمداً في تقسيمها على اساس استخدام برنامج (Arc GIS) ووفقاً لنتائج التحليل الاحصائي باستخدام نظم المعلومات الجغرافية, فتوصلت الدراسة ان اسعار الاراضي ارتفعت في جميع قطاعات منطقة الدراسة ولكن بعض القطاعات شهدت زيادة اكثر من غيرها.

اما بالنسبة الى دراستنا فان بعض جوانبها جاءت مشابهة لهذه الدراسات كالاهتمام باستعمالات الارض ومعرفة علاقتها مع قيم الاراضي والتركيز على العوامل التي ساعدت في تباين قيم الاراضي السكنية وتحليل الخصائص العمرانية والاقتصادية والاجتماعية وبيان علاقتها مع سعر الارض السكنية, والتوصل الى الانعكاسات التي ولدها ارتفاع قيم الاراضي على الاستعمال السكني, اما اوجه الاختلاف فان الدراسة اعتمدت على معايير مخالفة لهذه الدراسات في تقسيم منطقة الدراسة الى انماط سكنية مختلفة, وتم وضع سنة الهدف (2028 – 2033) من اجل التنبؤ بحجم السكان المتوقع وحجم الاسر وحجم الوحدات السكنية المطلوب تشييدها والمتوقع بنائها في المستقبل, كما وتم تحديد الاتجاهات المستقبلية لتوسيع مساحة الاستعمال السكني بما يتفق مع استعمالات الارض ضمن التصميم الاساس للمدينة مع عدم التعدي على الاستعمال الزراعي.

ثامنا: مفاهيم ومصطلحات

تناولت الدراسة مجموعة من المفاهيم والمصطلحات التي تتلاءم مع هدف الدراسة واهمها ما يأتي:

(¹) Moses Baikirize, Analysis of spatio-temporal variation of land prices in urban areas of rwanda, college of Agriculture, Animal Sciences and veterinary Medicine, University of Tanzania, volume 10 , Issue february, 2022, p236.

1. التحليل المكاني: هو ان لكل ظاهرة حيز ونطاق مكاني ولها انتشار وتوزيع معين, فهو يهدف الى كشف العلاقات والارتباطات المكانية المتبادلة بين اجزاء الظاهرة⁽¹⁾.
2. القيمة^(*): ان القيمة لغةً تعني في معجم اللغة العربية هي ثمن الشيء الذي يراد بيعه, او الكمية التي سيتوقع البائع الحصول عليها في السوق الحر⁽²⁾, اما اصطلاحاً فمعنى القيمة كما وصفها الاقتصاديون انها قيمة الشيء الذي يتداول في السوق, والتي تبرزها عوامل الطلب والعرض, وان قيمة الشيء ترتفع في حالة وجود الطلب اكثر من العرض والعكس صحيح فتتخفص قيمة الشيء وهذا ما يسمى (بالقيمة السوقية)⁽³⁾, وهنا يلاحظ ان القيمة تتحدد من خلال التقاء العرض والطلب, وان التكلفة تشير الى الماضي والمنفعة تشير الى المستقبل.
3. القطاع السكني: هو الذي يضم عددا من الاحياء السكنية التي تكون المدينة, اذ يتم تقسيم المدينة على عدة قطاعات سكنية لغرض توفير الخدمات التي تقدم لأكبر عدد من السكان وتكون مكملة لما متوفر في المحلة والحي السكني, فيتراوح سكان القطاع ما بين (30000 – 50000) نسمة, وعدد وحداته تتراوح ما بين (6000 – 9000) وحدة سكنية⁽⁴⁾, فتقسم المدن المتوسطة والكبيرة الى قطاعات, فمدينة الحلة تتكون من اربع قطاعات سكنية وهي (قطاع الفردوس, قطاع السلام, قطاع الفيحاء, قطاع الفرات والزهور), اما المدن الصغيرة فلا يتم استخدام القطاعات السكنية فيها.

تاسعا: هيكلية الدراسة

تشكلت هيكلية الدراسة من الاطار النظري والذي تضمن مقدمة عن الموضوع, مشكلة الدراسة, فرضية الدراسة, الحدود المكانية والزمانية للدراسة, اهداف الدراسة, اهمية الدراسة,

(1) جمعة محمد داود, اسس التحليل المكاني في اطار نظم المعلومات الجغرافية, ط1, مكة المكرمة, 2012 , ص6 .

(2) محمد مرتضى الزبيدي, تاج العروس من جواهر القاموس, ط1, مطبعة دار الكتب العلمية, بيروت, 2007, ص553.

(3) عبد المعطي محمد, المصطلحات المصرفية, ط2, دار الكتب الحديثة للنشر والتوزيع, بيروت, 2002 , ص 279.

(*) اين ما وجدت كلمة القيمة ضمن الدراسة فهي بمعنى السعر.

(4) خلف حسين الدليمي, تخطيط المدن (نظريات, اساليب, معايير, تقنيات), ط1, دار صفاء للنشر والتوزيع, عمان, 2015, ص 263.

منهجية الدراسة, مصادر البيانات, هيكلية الدراسة, الدراسات السابقة, ثم عدد من المفاهيم والمصطلحات التي تتعلق بالدراسة, فضلاً عن احتوائها على اربع فصول وهي على النحو الاتي:

الفصل الاول: تناول استعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) وانماطها السكنية وجاء هذا في محورين المحور الاول استعمالات الارض الحضرية لمنطقة الدراسة والذي تضمن (الاستعمال السكني, الاستعمال التجاري, الاستعمال الصناعي, استعمالات الارض لأغراض الخدمات, استعمالات لأغراض النقل), اما المحور الثاني تضمن التوزيع الجغرافي لأنماط السكن في قطاعي السلام والفيحاء (نمط المساكن الواطئة, نمط المساكن المتوسطة النوعية, نمط المساكن الحديثة, نمط المساكن النسقية).

الفصل الثاني: تضمن العوامل المؤثرة في تباين قيم الاراضي السكنية في منطقة الدراسة, والتي تتمثل (بموقع العقار, الواجهات النهريّة, سهولة الوصول, العامل السكاني, توفير خدمات البنى التحتية والمجتمعية, اثر المضاربة في تحديد قيم الاراضي, العامل السياسي, العامل الاقتصادي).

الفصل الثالث: تناول التحليل الجغرافي لقيم الاراضي السكنية اذ تم تحليل خصائص منطقة الدراسة بالاعتماد على نتائج الدراسة الميدانية (الاستبانة), والتحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط (بيرسون) لمعرفة واقع اسعار الاراضي فشمّل هذا الفصل محورين المحور الاول تحليل الخصائص العمرانية ومعرفة علاقتها بأسعار الاراضي السكنية والذي شمل (مساحة المسكن, طراز المسكن, عدد الطوابق, عمر المسكن, مواد بناء المسكن), اما المحور الثاني هو الخصائص الاقتصادية والاجتماعية وعلاقتها بأسعار الاراضي السكنية شمل (مهنة رب الاسرة, مستوى دخل الاسرة, اسباب السكن في الحي, عدد الاسر في المسكن الواحد).

الفصل الرابع: بين انعكاسات قيم الاراضي على البيئة الحضرية والتوقعات المستقبلية لمنطقة الدراسة, فجاء في محورين المحور الاول انعكاسات قيم الاراضي وتأثيرها على الاستعمال السكني والذي شمل (انشطار الوحدة السكنية, انحسار حديقة المنزل, العجز السكني, ارتفاع اسعار الايجارات, ظهور العشوائيات, محدودية المساحة المشيدة, تغيير استعمالات الارض السكنية), اما المحور الثاني فتضمن التوقعات المستقبلية لقيم الاراضي السكنية لمنطقة الدراسة والذي بحث في (توقعات حجم السكان, عدد الاسر, المساحات الواجب توفرها والوحدات السكنية المتوقع بنائها, توقعات اسعار الاراضي السكنية المستقبلية حتى عام 2033).

كما وختمت الدراسة بمجموعة من الاستنتاجات والتوصيات والمصادر والملاحق والملخص باللغة الانكليزية .

الفصل الأول

استعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاعي
(السلام والفيحاء) وانماطها السكنية

تمهيد

ان استعمالات الارض الحضرية هي الحيز المكاني الذي شغله الوحدات المعمارية والتخطيطية لتأدية الوظائف المناطة بها داخل البيئة الحضرية, لذا تعد استعمالات الارض احد العناصر المورفولوجية التي تشكل المدن⁽¹⁾, واستعمالات الارض داخل المدينة متنوعة مهما كان حجم المدينة, وان كل جزء في المدينة قد تخصص في استعمال معين تميز عن اجزاء المدينة الاخرى, اذ انها تقدم وظائف لسكانها وسكان الاقاليم المحيطة بها, واهم هذه الاستعمالات هي (السكنية, التجارية, الصناعية, الخدمية) وغيرها, وتعد الهيكل العمراني للمدينة فهي المعيار الذي يبين اماكن العمل والخدمات والسكن باعتبار هذه العناصر الثلاثة هي المسيطر الرئيس على تخطيط المدينة, وتتوقف عليها حركة النقل والمرور بشكل كبير, وتعد من اهم سمات المدينة

(1) محمد جاسم شعبان العاني, زهراء محمد جاسم الطائي, المدينة بين النشأة وتطور الخصائص الحضرية, ط1, دار الرضوان للنشر والتوزيع, عمان, 2018, ص229.

القائمة باختلاف الأنشطة وتعارضها⁽¹⁾, فأنها تخضع الى متغيرات عدة او عوامل تؤثر على مساحتها وهيكلتها بحسب المدد الزمنية, ومن اهم هذه العوامل هي زيادة اعداد السكان, العوامل الاقتصادية كالمنافسة التي تحدث بين الاستعمالات, المردودات الاقتصادية التي تساعد على تغلب استعمال على استعمال اخر, قيمة الارض التي تخضع الى قوى العرض والطلب, طبيعة الاستعمالات, تطور التكنولوجيا, الاساليب الجديدة لاستعمالات الارض كالبناء الكثيف, انشاء الطرق وربطها بأقاليم جديدة⁽²⁾, فإنها تعد انعكاساً واضحاً للفعاليات داخل المدينة واقاليمها لذا فإن هذه الاستعمالات تحتاج الى المسح الشامل والكامل خلال مدد زمنية محددة ومتابعة ما يطرأ من تغيرات وتوثيق ذلك في خرائط لاستعمالات الارض⁽³⁾, للاستفادة منها في وضع سياسات مستمرة ومتطورة لتنظيم هذه الاستعمالات ونموها والا سوف يكون توسعها بشكل عشوائي دون تلبية حاجة السكان.

1-1 استعمالات الارض الحضرية لقطاعي (السلام والفيحاء)

ان دراسة استعمالات الارض الحضرية تهدف الى معرفة التوزيع المكاني للوظائف الحضرية التي تستثمرها اراضي المدينة ومعرفة العلاقات المكانية لهذه الوظائف والتي سببت التباين الوظيفي بين قطاعات المدينة وكونت بمجموعها بنية المدينة⁽⁴⁾, كما لها دور مهم وبارز في تحديد قيم الاراضي السكنية (ارتفاعاً وانخفاضاً) ومن ثم ينعكس ذلك على نمو المدينة وتوسعها, وتختلف قطاعات المدينة من ناحية وظائفها ومستويات المعيشة لسكانها ومظاهرها الخارجية, وان هذه القطاعات لم تنشأ منعزلة بعضها عن بعض, وانما ترتبط بعلاقات وروابط مكانية تعطي للمدينة وحدتها ومظهرها الخارجي وشخصيتها, وان لكل من هذه الاستعمالات تأثير كبير على الخطة النهائية للمدينة.

(1) علاء هاشم داخل الساعدي, استعمالات الارض الحضرية في ناحية بغداد الجديدة, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية الآداب, جامعة بغداد, 2006, ص50.

(2) Dabkin. H. Dland poliey and urban Gowth, England, Prgamon press , 1977, p3.

(3) David Rhind and Ray Hudson , land use, united states , America, 1980, p32.

(4) عامر راجح نصر الربيعي, التوسع الحضري واتجاهاته في مدينة الحلة الكبرى للمدة (1977-2001), رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية الآداب, جامعة الكوفة, 2002, ص142.

تضم منطقة الدراسة استعمالات ارض حضرية متعددة تخدم سكانها وسكان اقليمها المجاورة, ومن ملاحظة الجدول (3) والشكل (1), بلغت المساحة التي تشغلها هذه الاستعمالات

الجدول (3)

استعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء)

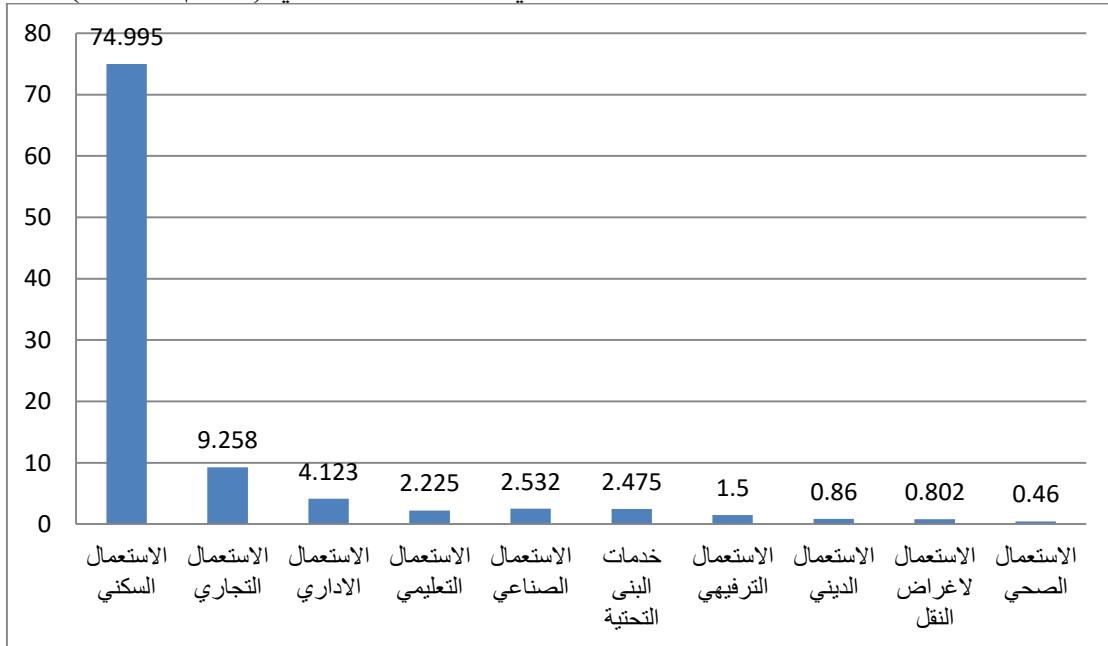
ت	نوع الاستعمال	المساحة بالهكتار	نسبة الاستعمال %
1.	الاستعمال السكني	969,3495	74,995
2.	الاستعمال التجاري	119,6667	9,258
3.	الاستعمال الاداري	53,2972	4,123
4.	الاستعمال التعليمي	38,7111	2,225
5.	الاستعمال الصناعي	32,712	2,532
6.	خدمات البنى التحتية	31,9938	2,475
7.	الاستعمال الترفيهي	19,3933	1,500
8.	الاستعمال الديني	11,1134	0,860
9.	استعمال لأغراض النقل	10,36954	0,802
10.	الاستعمال الصحي	5,9425	0,460
	مجموع	1292,549	%100

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, خريطة التصميم الاساس لمدينة الحلة لقطاعي السلام والفيحاء, لعام 2023.
- 2- احتسبت المساحة باستخدام برنامج Arc GIS 10.2 .

الشكل (1)

النسبة المئوية لاستعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء)



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (3).

في (منطقة الدراسة) (1292,549) هكتار, موزعة على قطاع السلام (950,704) هكتار, بنسبة بلغت (73,5) % من مجموع مساحة استعمالات الارض لمنطقة الدراسة, اما بالنسبة لقطاع الفيحاء فبلغت (341,845) هكتار, بنسبة (26,4) % من مجموع مساحة استعمالات الارض لمنطقة الدراسة.

يلاحظ البناء الوظيفي الحضري في (منطقة الدراسة) يسيطر عليه الاستعمال السكني وهذا ما تميزت به معظم المدن العراقية اذ جاء الاستعمال السكني بالمرتبة الاولى من بين الاستعمالات الاخرى اذ بلغت مساحته (969,3495) هكتار وبنسبة (74,995) % من مجموع مساحة منطقة الدراسة, هذا معناه ان ثلاثة ارباع مساحة استعمالات الاراضي في منطقة الدراسة هي مستغلة للاستعمال السكني, وجاء الاستعمال التجاري بالمرتبة الثانية بمساحة (119,6667) هكتار وبنسبة (9,258) % من مجموع مساحة منطقة الدراسة, وجاء بالمرتبة الثالثة الاستعمال الاداري بمساحة (53,2972) هكتار وبنسبة (4,123) % من مجموع مساحة منطقة الدراسة, وبالمرتبة الرابعة الاستعمال التعليمي بمساحة (38,7111) هكتار وبنسبة (2,225) % من مجموع مساحة منطقة الدراسة, وجاء الاستعمال الصناعي بالمرتبة الخامسة وبلغ مساحته (32,712) هكتار وبنسبة (2,532) % من مجموع المساحة, بينما احتلت خدمات البنى التحتية المرتبة السادسة بمساحة (31,9938) هكتار ونسبة (2,475) % من مجموع مساحة منطقة الدراسة, وبالمرتبة السابعة جاءت الاستعمالات الترفيهية بمساحة (19,3933) هكتار ونسبة (1,500) % من مجموع المساحة, اما الاستعمال الديني احتل المرتبة الثامنة بمساحة (11,1134) هكتار ونسبة (0,860) % من مجموع مساحة منطقة الدراسة, وبالمرتبة التاسعة جاءت استعمالات الارض لأغراض النقل بمساحة (10,36954) هكتار وبنسبة (0,802) % من مجموع المساحة, اما الاستعمال الصحي فإنه جاء بالمرتبة العاشرة والاخيرة بمساحة (5,9425) هكتار وبنسبة (0,460) % من مجموع مساحة منطقة الدراسة.

يتضح من الجدول (4) والشكل (2) والخريطة (2), ان مساحة استعمالات الارض الحضرية في قطاع السلام بلغت (950,704) هكتار موزعة على مجموعة من الاستعمالات يلاحظ ان

الجدول (4)

استعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاع (السلام) لعام 2023

ت	نوع الاستعمال	المساحة بالهكتار	نسبة الاستعمال %
1.	الاستعمال السكني	803,0255	84,466
2.	الاستعمال الاداري	44,2522	4,655
3.	خدمات البنى التحتية	30,9938	3,260

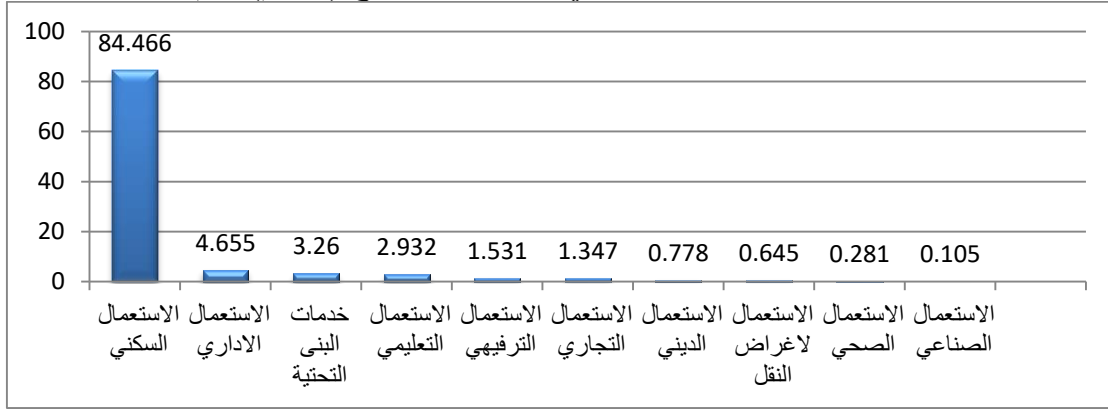
2,932	27,8781	الاستعمال التعليمي	.4
1,531	14,5533	الاستعمال الترفيهي	.5
1,347	12,8057	الاستعمال التجاري	.6
0,778	7,4004	الاستعمال الديني	.7
0,645	6,1305	استعمال لأغراض النقل	.8
0,281	2,6645	الاستعمال الصحي	.9
0,105	1	الاستعمال الصناعي	.10
%100	950,704	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, خريطة التصميم الاساس لمدينة الحلة لقطاع السلام, لعام 2023.
- 2- احتسبت المساحة باستخدام برنامج Arc GIS 10.2 .

الشكل (2)

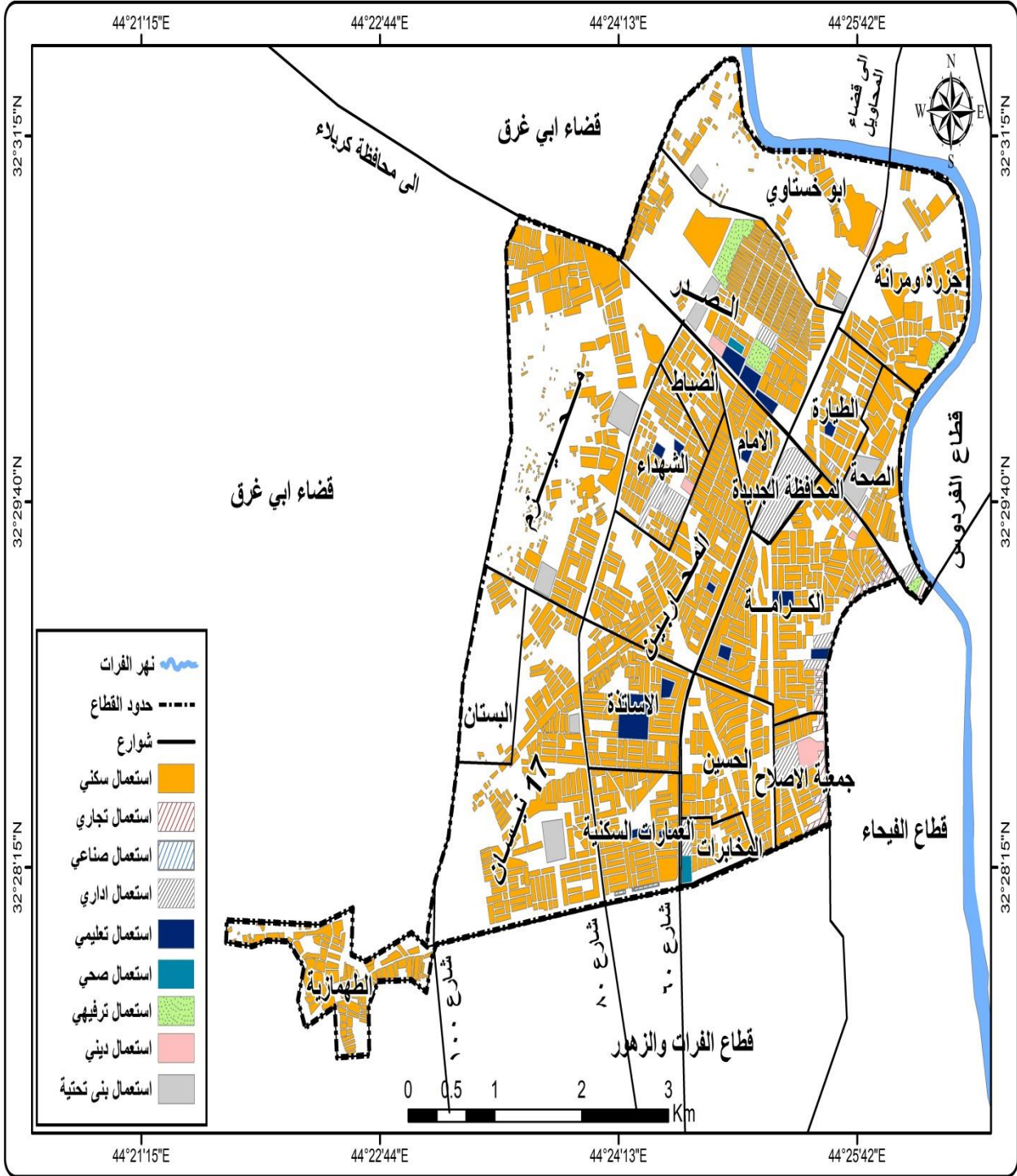
النسبة المئوية لاستعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاع (السلام) لعام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (4).

الخريطة (2)

استعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاع (السلام) لعام 2023



- المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:
- 1- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, خريطة التصميم الاساس لمدينة الحلة, مقياس رسم 1:10000, لعام 2023.
 - 2- احتسبت المساحة باستخدام برنامج Arc GIS 10.2 .
- الاستعمال السكني جاء بالمركز الاول بمساحة (803,0255) هكتار وبنسبة (84,466)% من مجموع مساحة استعمالات الارض ضمن القطاع بينما احتل الاستعمال الصناعي المركز الاخير

بمساحة (1) هكتار وبنسبة (0,105) % من مجموع مساحة استعمالات قطاع السلام, اما بقية الاستعمالات الحضرية فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء, يتضح من الجدول (5) والشكل (3) والخريطة (3), ان مساحة

الجدول (5)

استعمالات الارض الحضري في مدينة الحلة لقطاع (الفيحاء) لعام 2023

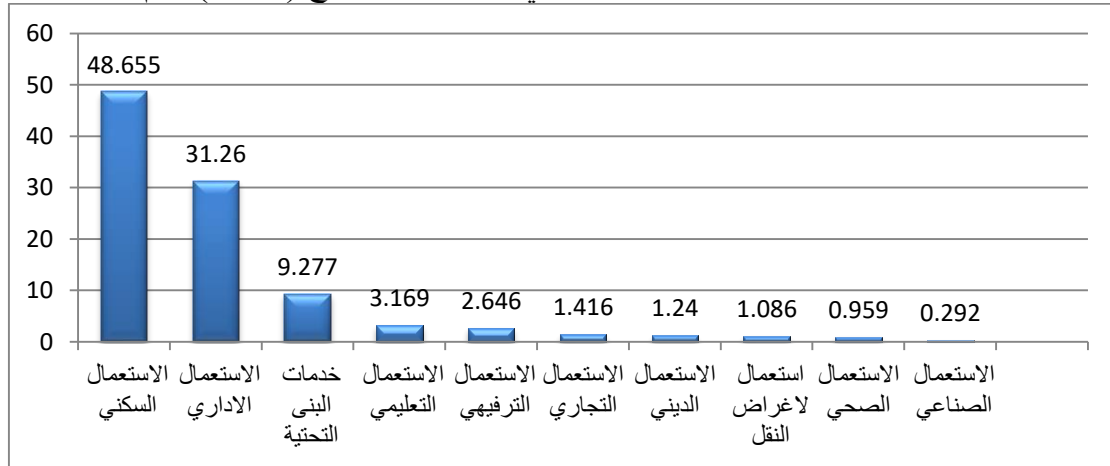
ت	نوع الاستعمال	المساحة بالهكتار	نسبة الاستعمال %
1.	الاستعمال السكني	166,324	48,655
2.	الاستعمال التجاري	106,861	31,260
3.	الاستعمال الصناعي	31,712	9,277
4.	الاستعمال التعليمي	10,833	3,169
5.	الاستعمال الاداري	9,045	2,646
6.	الاستعمال الترفيهي	4,840	1,416
7.	الاستعمال لأغراض النقل	4,239	1,240
8.	الاستعمال الديني	3,713	1,086
9.	الاستعمال الصحي	3,278	0,959
10.	خدمات البنى التحتية	1	0,292
	المجموع	341,845	%100

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, خريطة التصميم الاساس لمدينة الحلة لقطاع الفيحاء, لعام 2023.
- 2- احتسبت المساحة باستخدام برنامج Arc GIS 10.2 .

الشكل (3)

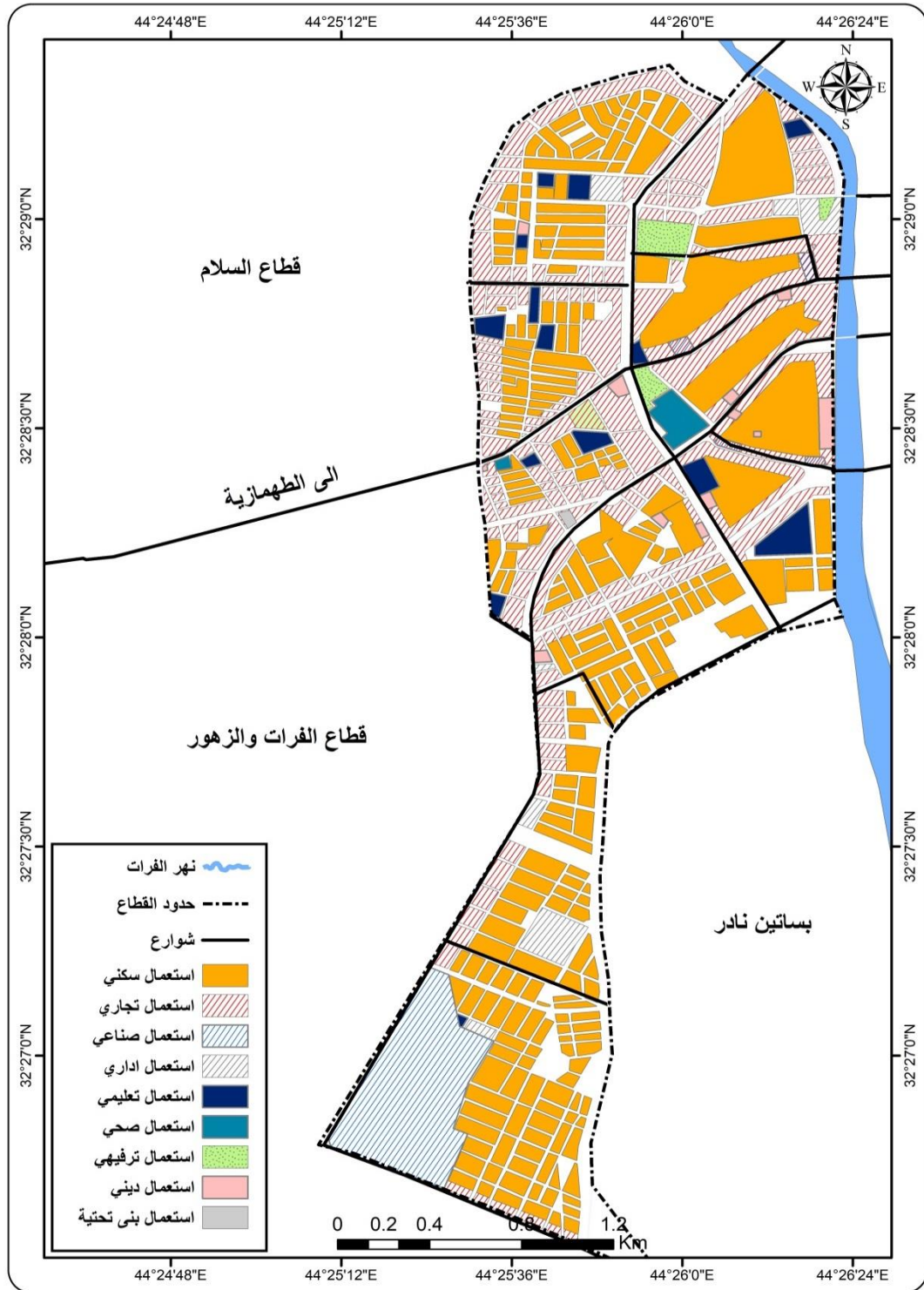
النسبة المئوية لاستعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاع (الفيحاء) لعام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (5).

الخريطة (3)

استعمالات الارض الحضرية في مدينة الحلة لقطاع (الفيحاء) لعام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, خريطة التصميم الاساس لمدينة الحلة, مقياس رسم 1:10000, لعام 2023.
- 2- احتسبت المساحة باستخدام برنامج Arc GIS 10.2 .

الاستعمالات بلغت (341,845) هكتار وهي ايضا موزعة على مجموعة من الاستعمالات, تبين ان الاستعمال السكني احتل المركز الاول بمساحة (166,324) هكتار ونسبة (48,655)% من

مجموع مساحة استعمالات الارض الحضرية في قطاع الفيحاء, بينما جاءت خدمات البنى التحتية بالمركز الاخير أي المرتبة العاشرة بمساحة (1)هكتار وبنسبة (0,292)% من مجموع مساحة القطاع, اما بقية الاستعمالات الحضرية فقد تراوحت قيمها هي الاخرى بين القيمتين المذكورتين, وتضم استعمالات الارض الحضرية في القطاعين كليهما الاستعمالات الآتية:

1-1-1 الاستعمال السكني

يعد الاستعمال السكني من اهم استعمالات الارض في المدينة ويشكل النواة الاولى لنمو الاستعمالات الاخرى مع مرور الزمن, وتختلف المساحة التي يشغلها الاستعمال السكني من مدينة الى اخرى بحسب اعداد سكانها, فالمدينة مهما كان حجمها لا بد ان تحتوي على مناطق للسكن لأنه من ضروريات الاستيطان والتعمير, فالمدينة هي شكل من اشكال السكن⁽¹⁾, وان الزيادة المستمرة لهذا الاستعمال هي استجابة حتمية لارتفاع معدلات النمو السكاني, وتطور الاستعمالات الاخرى في المدينة, إن الاستعمال السكني يحتل النسبة الاكبر من مساحة الحيز الحضري في منطقة الدراسة, اذ تصل نسبته الى (74%) من مساحة القطاعين ضمن المدينة, وجاءت سعة هذه المساحة, من كون هذين القطاعين ضمن مركز محافظة بابل, وبسبب التوسع الافقي للاستعمال السكني مما جعلها تحتل الحيز الاكبر فيها, وان هذه الاستعمال يتوزع في معظم اجزاء القطاعين, مما يعطي للمساكن انماطاً سكنية متباينة في مساحتها وطرزها وموقعها ومن ثم ينعكس ذلك على سعر الارض وقيمة الوحدات السكنية, فيتضح ان قطاع السلام بلغت فيه مساحة الاستعمال السكني (803,0255)هكتار وبنسبة (84,4665)% من مجموع مساحة الاستعمالات في القطاع, وهذه المساحة موزعة على مجموعة من الاحياء بلغ عددها (20) حياً وهي (جزرة ومرانة, الصحة, الكرامة, جمعيه الاصلاح, ابو خستاوي, الصدر, الطيارة, الحسين, المخابرات, العمارات السكنية, حي الامام علي (ع), الضباط, الشهداء, المحاربين, الاساتذة, محيزم, 17 نيسان, البستان, الطهمازية, حي المحافظة الجديدة), ويظهر في هذا القطاع البناء العمودي في حي (العمارات السكنية) ويضم (1845) شقة سكنية تم تنفيذها عام 1986⁽²⁾, ومن ملاحظة الجدول (6), يتضح ان عدد سكان هذا القطاع بلغ (138994) نسمة بواقع (23727) اسرة و(23079) مسكن, تراوحت مساحة قطعة الارض ضمن هذا القطاع ما بين (150-600) م², وسعر المتر المربع الواحد ما بين (100 الف – 2000000 مليون) دينار .

(1) جمال حمدان, جغرافية المدن, ط2, دار علم الكتب , القاهرة, 1977, ص21.

(2) مقابلة شخصية مع المهندسة رغد محمد كماش, رئيس مساحين, شعبة تنظيم المدن, بلدية الحلة, بتاريخ

الجدول (6)
اعداد السكان والاسر والمسكن لقطاع (السلام) لعام 2023

ت	الاحياء السكنية	عدد السكان ⁽¹⁾	عدد الاسر ⁽²⁾	عدد المساكن ⁽³⁾
1.	حي جزرة ومرانة	3510	631	637
2.	حي الصحة	2597	483	518
3.	حي الكرامة	13830	2360	2449
4.	حي الجمعية	2869	576	520
5.	حي ابو خستاوي	4530	761	636
6.	حي الصدر	21522	3262	2900
7.	حي الطيارة	4257	772	664
8.	حي الحسين	7350	1351	1391
9.	حي المخابرات	2245	402	354
10.	حي العمارات السكنية	10102	1954	1845
11.	حي الامام علي(ع)	4336	738	678
12.	حي الضباط	3158	481	497
13.	حي الشهداء	9787	1753	1515
14.	حي المحاربين	12123	2046	2032
15.	حي الاساتذة	7988	1389	1372
16.	حي محيزم	5473	1017	1047
17.	حي 17 نيسان	13070	2179	2345
18.	حي البستان	493	78	75
19.	حي الطهمازية	9634	1477	1581
20.	حي المحافظة الجديدة	120	17	23
	المجموع	138994	23727	23079

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على :

- 1- جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, تقديرات سكان محافظة بابل, (بيانات غير منشورة), 2023.
- 2- جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, تقديرات سكان محافظة بابل, (بيانات غير منشورة), 2023.
- 3- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, (بيانات غير منشورة), 2023.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فأن مساحة الاستعمال السكني بلغ (166,324) هكتار ونسبة (48,655)% من مجموع مساحة الاستعمالات ضمن القطاع, وان هذه المساحة موزعة على احياء القطاع البالغ عددها (11) حيا وهي (حي الاكراد, الجباويين, المهديّة, الجامعين, الجمهوري, الشاوي, الزهراء, نادر, القاضية, مصطفى راغب, الابراهيمية) ومن ملاحظة الجدول (7), يتضح ان عدد السكان في هذا القطاع بلغ (66151) نسمة بواقع (11637) اسرة, و(11607) مسكن, وتراوحت مساحة قطعة الارض ضمن هذا القطاع ما بين (100-400) م², وتراوح سعر المتر المربع الواحد ما بين (250 الف – 1800000 مليون) دينار.

الجدول (7)
اعداد السكان والاسر والمساكن لقطاع (الفيحاء) لعام 2023

ت	الاحياء السكنية	عدد السكان ⁽¹⁾	عدد الاسر ⁽²⁾	عدد المساكن ⁽³⁾
1	حي الاكراد	5687	1131	1014
2	حي الجباويين	3861	730	820
3	حي المهديّة	4342	869	939
4	حي الجامعين	4338	831	933
5	حي الجمهوري	4759	620	595
6	حي الشاوي	11709	1915	1848
7	حي الزهراء	5402	839	801
8	حي نادر	9744	1406	1313
9	حي القاضية	8561	1705	1685
10	حي مصطفى راغب	4058	834	902
11	حي الابراهيمية	3690	757	757
	المجموع	66151	11637	11607

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على :

- 1- جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, تقديرات سكان محافظة بابل, (بيانات غير منشورة), 2023.
- 2- جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, تقديرات سكان محافظة بابل, (بيانات غير منشورة), 2023.
- 3- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, (بيانات غير منشورة), 2023.

يستنتج من ذلك ان قطاع السلام استحوذ على ثلاثة ارباع من مساحة استعمالات الارض لأغراض السكن, بينما قطاع الفيحاء استحوذ على نصف المساحة لأغراض السكن, وبذلك تفوق قطاع السلام بالمساحة الاكبر من قطاع الفيحاء, نتيجة سعة مساحة قطاع السلام, انتقال السكان والاسر ضمن هذا القطاع للحصول على المساحات الواسعة, استخدام التصاميم الحديثة, الابتعاد عن المنطقة التجارية المركزية المتركرة ضمن قطاع الفيحاء, فضلا عن وجود التوسع العمودي وانعدامه في قطاع الفيحاء فأضاف مساحات سكنية للقطاع.

2-1-1 الاستعمال التجاري

يعد الاستعمال التجاري من اهم الوظائف المؤثرة في قيم الارض السكنية, فهو عصب حياة المدينة, وله اهمية كبيرة في زيادة حركة نمو المدينة وتخطيطها وزيادة الجذب السكاني للعمل والسكن فيها, وان حجم وسعة هذا الاستعمال يتناسب طردياً مع حجم المدينة, يحتل هذا الاستعمال الحيز الحضري المركزي أي قلب المدينة, اذ انه من المراكز والمواقع التي تساعد على جذب الكثير من الانشطة والفعاليات الوظيفية الاخرى, وتساعد على توفير فرص عمل لسكان المدينة, وتحسين الظروف الاقتصادية للمواطنين, كما انه المسيطر على اعلى قيم الارض الحضرية, لقدرته على المنافسة مع بقية الاستعمالات الاخرى داخل المدينة, نتيجة العوائد المالية التي يمكن من خلاله الحصول عليها مقارنة بالاستعمال السكني, هذا مما دفع الكثير من اصحاب الاملاك الى تحويل الاراضي المطلة على الشوارع الرئيسية الى استعمال تجاري, فتميز هذا الاستعمال بغزوه المستمر نحو الاستعمال السكني فإنه يحتل افضل المواقع في المدينة مما خلق تباين واضح في اسعار الاراضي السكنية بين احياء المدينة, ساعد ذلك على رفع اسعار الاراضي فتراوحت ما بين (3-7) مليون دينار للمتر المربع الواحد, وتتراوح اسعار المناطق التجارية بين هاتين القيمتين بحسب موقع الارض والخدمات المتوفرة, كذلك الحال بالنسبة الى قيم الايجارات في القطاعين كليهما.

بلغت مساحة الاستعمال التجاري في قطاع السلام (12,8057) هكتار ونسبة (1,347)% من مجموع مساحة استعمالات الارض في القطاع, فظهرت المراكز التجارية الثانوية في منطقة (باب الحسين) وفي الشوارع الرئيسية التجارية (كشارع الثورة) و(شارع الطهمازية) و(شارع الضباط) و(شارع الجمعية) و(شارع 60) وغيرها, فضلاً عن وجود محلات البيع المفرد المنتشرة ضمن احياء قطاع السلام وعند ملاحظة الجدول (8), تبين ان عدد المؤسسات التجارية في قطاع السلام بلغت (720) مؤسسة وبنسبة (12)% من مجموع المؤسسات في القطاعين كليهما, وبلغ عدد العاملين فيها (1251) عامل وبنسبة (11)% من مجموع العاملين في المؤسسات التجارية ضمن منطقة الدراسة.

الجدول (8)

التوزيع المكاني والعدي للمؤسسات التجارية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) لعام 2023م

القطاع	عدد المؤسسات	النسبة المئوية	عدد العاملين	النسبة المئوية
1. السلام	720	12	1251	11
2. الفيحاء	5350	88	9989	89
المجموع	6070	%100	11240	%100

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على :

- 1- جمهورية العراق, وزارة التجارة, غرفة تجارة بابل, تقرير واقع المحلات التجارية في مدينة الحلة, (بيانات غير منشورة), 2023م.
- 2- جمهورية العراق, وزارة التخطيط, مديرية احصاء بابل, قسم الاحصاء الصناعي, (بيانات غير منشورة), 2023.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فبلغت مساحة الاستعمال التجاري (106,861) هكتار وبنسبة (31,260)% من مساحة الاستعمالات ضمن القطاع, فإنه يضم المنطقة التجارية المركزية والمتمثلة (بالسوق الكبير) والذي يعد البؤرة التجارية التي تتركز فيها الغالبية العظمى للخدمات التجارية و(منطقة الجبل) باب المشهد, ويظهر الاستعمال التجاري في هذا القطاع ضمن الشوارع التجارية الرئيسية (كشارع الري, شارع ابي القاسم, شارع المكتبات, شارع التربية, شارع نادر, شارع الشاوي, شارع 40, شارع ابي الفضائل), اذ يمثل شارع ابي الفضائل القلب التجاري ومنطقة التقاء العديد من الشوارع التي تربطها بقعة اجزاء المدينة, فضلاً عن وجود العديد من محلات بيع المفرد المنتشرة بين الاحياء السكنية لهذا القطاع, فتضمن هذا الاستعمال محلات الكماليات والسوبر ماركت والشركات والمكاتب ومحلات المواد الانشائية ومحلات الاثاث ومحلات الصياغة ومحلات للمستلزمات المنزلية ومحلات لبيع المواد الزراعية كالحبوب والمبيدات, والافران ومحلات بيع المستلزمات الطبية ومستلزمات اصحاب المهن وغيرها, اما عدد المؤسسات التجارية في قطاع الفيحاء بلغت (5350) مؤسسة وبنسبة (88)% من مجموع المؤسسات ضمن هذين القطاعين, وبلغ مجموع العاملين فيها (9989) عامل وبنسبة (89)% من مجموع العاملين ضمن منطقة الدراسة, وبذلك يتضح ان قطاع الفيحاء تفوق على قطاع السلام بمساحة الاستعمال التجاري وبنسبة اكثر من ثلاثة ارباع عدد مؤسساتها التجارية وعدد العاملين فيها.

1-1-3 الاستعمال الصناعي

يعد الاستعمال الصناعي جزءا اساسيا من استعمالات الارض الحضرية في المدينة, فإنه ظاهرة حضارية واقتصادية واجتماعية لأي بلد, ومؤشر للتقدم والتنمية, لأنه يسهم في زيادة النمو الاقتصادي للبلاد, فهو يوفر فرص العمل لقطاع كبير من السكان وتحسين مستوياتهم المعيشية, ويسهم في دعم الاقتصاد الوطني⁽¹⁾, فينبغي الحرص عليه وتوفير الامكانيات لدعمه وتطويره, وتوفير سبل نجاحه وتكامله وانتظامه مع بقية الاستخدامات الاخرى بشكل ينسجم مع وظيفته

(1) رقية فاضل عبدالله, المنشآت الصناعية المتوسطة في محافظة بابل واهميتها لعام (2012-2013), مجلة العلوم الانسانية, كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة بابل, المجلد (22), العدد (3), ايلول, 2015, ص21.

وطبيعته من اجل الاستغلال الامثل للموارد والامكانيات المتاحة, لكي تؤدي المدينة وظائفها الرئيسية وتقديم خدماتها للسكان.

بلغت مساحة الاستعمال الصناعي في قطاع السلام (1) هكتار ونسبة (0,105)% من مجموع مساحة الاستعمالات في القطاع, ومن ملاحظة الجدول (9), بلغت عدد المؤسسات الصناعية (134) مؤسسة وبنسبة (18)% من مجموع المؤسسات في القطاعين كليهما, وعدد العاملين فيها (538) عامل وبنسبة (22)% من مجموع العاملين في منطقة الدراسة, تركز الاستعمال الصناعي في قطاع السلام في (شارع الطهمازية) الذي يحتوي على العديد من معامل حدادة الابواب والشبابيك, ومعامل النجارة وبلغ عدد العاملين فيها (200) عامل⁽¹⁾, فضلاً عن وجود بعض الورش للتجارة والحدادة ومحلات تصليح السيارات وكراجات الغسل والتشحيم ومحلات تنقية المياه المنتشرة في معظم احياء القطاع.

الجدول (9)

التوزيع المكاني والعدي للمؤسسات الصناعية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) لعام 2023م

القطاع	عدد المؤسسات	النسبة المئوية	عدد العاملين	النسبة المئوية
1. السلام	134	18	538	22
2. الفيحاء	621	82	1893	78
المجموع	755	%100	2431	%100

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة التخطيط, مديرية احصاء بابل, قسم الاحصاء الصناعي, (بيانات غير منشورة), 2023.
- 2- جمهورية العراق, وزارة الصناعة والمعادن, الشركة العامة للصناعات النسيجية, بابل, (بيانات غير منشورة), 2023.

اما قطاع الفيحاء فبلغت مساحة الاستعمال الصناعي (31,712) هكتار وبنسبة (9,277)% من مجموع مساحة الاستعمالات في القطاع, وبلغ عدد المؤسسات الصناعية (621) مؤسسة وبنسبة (82)% من مجموعة المؤسسات في منطقة الدراسة, وبلغ عدد العاملين (1893) عاملاً وبنسبة (78)% من مجموع العاملين في القطاعين كليهما, تركز هذا الاستعمال في المنطقة التجارية المركزية (السوق الكبير) فإن الاستعمال الصناعي مكملاً وملاصقاً للاستعمال التجاري, فشمّل محلات الخياطة وصناعة المواد الغذائية والحلويات وصناعة الحلّي, اما الصناعات الحرفية كالصفارين والحدادين فقد تركزت في (حي الجباويين), ومعامل الحدادة والنجارة تركزت في (حي المهديّة, الجامعين, شارع ابي القاسم), فضلاً عن معامل الثلج ومعامل الطحين

(¹) مقابلة شخصية مع المهندسة وفاء كاظم علي, رئيس احصائيين اقدم, مديرية احصاء بابل, بتاريخ 2023/5/2.

و ورش تصليح السيارات ومعمل النسيج الذي بلغ فيه عدد العاملين (540) عامل, معمل السجاد اليدوي الذي ضم (122) عامل⁽¹⁾, في (حي نادر) وتوزعت معامل لكبس التمور والمشروبات الغازية في (حي الشاوي), كما وتركزت الصناعات الخفيفة المتعلقة بتصليح السيارات واعمال اللحام في (شارع الحدادة) في منطقة باب المشهد (حي الابراهيمية).

يتضح مما سبق ان قطاع الفيحاء تفوق على قطاع السلام بمساحة الاستعمال الصناعي وبنسبة ثلاثة ارباع عدد المؤسسات الصناعية وعدد العاملين فيها, لأن هذا الاستعمال مكمل للاستعمال التجاري ومصاحباً له, فيلاحظ ان الاحياء والمناطق التي ظهر فيها هذا الاستعمال ساعد على رفع قيم الارض الى اكثر من (7) مليون للمتر المربع الواحد, خاصة ضمن المناطق المركزية.

4-1-1 استعمالات الارض لأغراض الخدمات

ان استعمالات الارض الخدمية من اهم النشاطات داخل الحيز الحضري لاتصالها المباشرة بحياة السكان وغالباً ما ترتبط رفاهية السكان بكفاءة ونوعية هذه الخدمات وبالتطورات التقنية بشكل كبير, فتزداد اهمية هذه الاستعمالات كلما اتسعت المدينة وتطورت وازداد اعداد سكانها, وتعد هذه الاستعمالات من العناصر الاساسية للتطور الاقتصادي والاجتماعي, اذ يتم تأسيس هذه الخدمات بالقرب من اماكن السكان وتشمل الخدمات المجتمعية وخدمات البنى الارتكازية⁽²⁾.

1-4-1-1 الخدمات المجتمعية

تتضمن مجموع من الخدمات التي تقدم الى سكان المدينة او الى سكان اقاليمها, وتتركز هذه الخدمات في انطقه مختلفة حسب انواعها ومستوياتها ومواقعها, فالخدمات التجارية تختلف في طبيعة موقعها عن الخدمات التعليمية, الصحية, الادارية, الترفيهية, الدينية, كما تختلف من جهة درجة إلحاح السكان عليها⁽³⁾, من ملاحظة الجدول (3), بلغت مساحة الخدمات المجتمعية (128,4575) هكتار وبنسبة (11%) من مجموع مساحة الاستعمالات الحضرية في منطقة الدراسة, فبلغت مساحة الخدمات المجتمعية في قطاع السلام (96,7485) هكتار وبنسبة (10%) من مجموع الاستعمالات في القطاع, اما في قطاع الفيحاء فبلغت مساحتها (31,709) هكتار وبنسبة (9%) من مجموع مساحة الاستعمالات ضمن القطاع, فتختلف اسعار الاراضي وخاصة

(1) مقابله شخصيه مع المهندس اقدم مهند حسام علوش, قسم التخطيط و المتابعة, الشركة العامة للصناعات النسيجية في محافظة بابل, بتاريخ 2023/5/30.

(2) خالص الاشعب, المدينة العربية, مؤسسة الخليج العربي للطباعة والنشر, الكويت, 1982, ص114-115.

(3) عاطف حمزه حسن, تخطيط المدن اسلوب ومراحل, مطبعة قطر الوطنية, قطر, 1992, ص53.

التي تقع بالقرب من هذه الخدمات اذ تصل اسعارها ما بين (500 الف - 4000000 مليون) دينار /م² الواحد, ومن اهم هذه الخدمات هي (الخدمات الادارية, الخدمات التعليمية, الخدمات الصحية, الخدمات الترفيهية, الخدمات الدينية).

1-1-4-1-1 الاستعمال الاداري

ان المدينة مركز للخدمات الادارية, فأنها تمارس وظيفتها الادارية من خلال مجموعة من المؤسسات التي تنتشر فيها لذا لا تخلو مدينة مهما كان طابعها محلي او اقليمي من الوظائف والخدمات الادارية, ونظراً لكون مدينة الحلة المركز الاداري لمحافظة بابل, لذا تركزت معظم الدوائر الحكومية التي تتصف بالخدمات الادارية في المناطق المركزية والمناطق القريبة منها وفي الشوارع الرئيسية, كما وتتسم هذه المؤسسات بالطابع الاقليمي, فأنها تقدم خدماتها لسكان المدينة وسكان الوحدات الادارية التابعة للمحافظة, وان هذه المؤسسات تستقبل العديد من السكان لإنجاز معاملاتهم فضلاً عن العاملين فيها, بلغت مساحة الاستعمال الاداري في قطاع السلام (44,2522) هكتار وبنسبة (4,655)% من مجموع مساحة الاستعمالات الارض في القطاع, ومن ملاحظة الجدول (10), ان عدد المؤسسات الادارية فيها (38) مؤسسة وبنسبة (57)% من مجموع المؤسسات ضمن القطاعين, ومعظم هذه المؤسسات تقع على الشوارع الرئيسية والثانوية المهمة للقطاع, واهم هذه المؤسسات هي (مركز شرطة الثورة, بناية مجلس المحافظة القديم, نادي الحلة الرياضي, مديرية مرور بابل) وتقع في (حي الصدر), اما (مشاريع بلدية الحلة, الضريبة, مديرية التخطيط العمراني, المحافظة الجديدة (قيد الانشاء), مديرية اوقاف بابل, آليات الشرطة) في (حي الكرامة), اما (دائرة الموارد المائية, مديرية زراعة بابل, مديرية عقارات الدولة, الدائرة البيطرية) في (حي الجمعية), (الرعاية العلمية) في (حي الحسين), (المركز الرياضي) في (حي المخبرات), (مديرية كهرباء بابل, مديرية الماء في بابل) في (حي الصحة), اما (مديرية مجاري بابل) في (حي الاساتذة)⁽¹⁾.

الجدول (10)

التوزيع المكاني والعددي للمؤسسات الادارية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) لعام 2023

النسبة %	المؤسسات	القطاع
57	38	1. السلام
43	29	2. الفيحاء
100%	67	المجموع

(¹) الدراسة الميدانية, بتاريخ 2023/6/1.

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- جمهورية العراق, وزارة التخطيط, مديرية احصاء بابل, قسم الاحصاء الصناعي, (بيانات غير منشورة), 2023.

اما قطاع الفيحاء فبلغت مساحة الاستعمال الاداري (9,045) هكتار وبنسبة (2,646)% من مساحة الاستعمالات في القطاع, وبلغ عدد المؤسسات الادارية (29) مؤسسة وبنسبة (43)% من مجموع المؤسسات ضمن منطقة الدراسة, ومن اهم هذه المؤسسات هي (مديرية تربية بابل, قيادة شرطة بابل, نقابة الزراعيين, الاسواق المركزية, مديرية شباب بابل) في (حي القاضية), (مركز شرطة الجبل) في (حي الابراهيمية), (دائرة الاطفاء) نهاية السوق الكبير في (حي المهدي), (سجن الحلة الاصلاحية, الدائرة البيطرية) في (حي الجامعين), (مصرف حلة (5), قسم الفيحاء البلدي, دائرة الاطفاء, بلدية الحلة) في (حي الجباويين), اما (مصرف الرافدين, دائرة الضمان الاجتماعي, مركز الشرطة) في (حي الزهراء), (الرقابة المالية, مركز شرطة الفيحاء) في (حي الاكراد)⁽¹⁾, وغيرها من المؤسسات التي توجد ضمن هذا القطاع.

يتضح مما تقدم ان قطاع السلام تفوق على قطاع الفيحاء بمساحة الاستعمال الاداري, وعلى الرغم من ذلك يتضح ان مساحة الاستعمال الاداري في القطاعين كليهما مناسب وذات كفاءة ووظيفية جيدة فبدورها ساعدت على رفع اسعار الاراضي السكنية ضمن الاحياء التي تتواجد فيها فتعدى سعر المتر (2) مليون دينار.

1-1-4-1-2 الاستعمال التعليمي

ان التعليم الركيزة الاساسية لتقدم وتطور المجتمعات وهي معيار لقياس تقدمها او تخلفها فأنها تسهم في بناء المجتمع في جميع المجالات الاقتصادية, السياسية والثقافية, الاجتماعية, التكنولوجية, تشغل المؤسسات التعليمية في قطاع السلام مساحة قدرها (27,8781) هكتار وبنسبة (2,932)% من مساحة الاستعمالات الحضرية في القطاع, ومن ملاحظة الجدول (11), يتضح ان عدد المؤسسات التعليمية الحكومية والاهلية بلغت (93) مؤسسة وبنسبة (56)% من مجموع المؤسسات ضمن منطقة الدراسة, موزعة على كافة المراحل الدراسية فبلغ عدد رياض الاطفال

(1) مقابلة شخصية مع السيدة هناء عبيد, مدير فني اقدم, شعبة تصميم اساس, بلدية الحلة, بتاريخ

(14) روضة, اما المدارس الابتدائية (24) مدرسة, والمتوسطة (32) مدرسة, والاعدادية (22) مدرسة, موزعة في كافة احياء القطاع, اما مدارس التعليم المسرع فبلغ عددها (1) مدرسة في (حي الصدر) وهي مدرسة الكوثر, اما الكليات فبلغ عددها (2) كلية, هي كلية المستقبل في حي (الكرامة), وكلية الامام الكاظم في (حي الطيارة) (1).

الجدول (11)

التوزيع المكاني والعددي للمؤسسات التعليمية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) لعام 2023

النسبة%	المؤسسات	القطاع
56	93	1. السلام
44	74	2. الفيحاء
%100	167	المجموع

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- جمهورية العراق, وزارة التربية والتعليم, مديرية تربية بابل, شعبة الاحصاء, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.
 اما مساحة الاستعمال التعليمي في قطاع الفيحاء بلغ (10,833) هكتار وبنسبة (3,169)% من مساحة الاستعمالات ضمن القطاع, وبلغت عدد المؤسسات التعليمية الحكومية والاهلية (74) مؤسسة وبنسبة (44%) من مجموع المؤسسات ضمن منطقة الدراسة, فبلغ عدد رياض الاطفال (7) روضة, اما المدارس الابتدائية (16) مدرسة, والمتوسطة (25) مدرسة, والاعدادية (21) مدرسة, اما المدارس المهنية فبلغ عددها (3) مدرسة, ومدارس التعليم المسرع بلغ عددها (2) مدرسة في حي (نادر) وهي مدرسة المهج والمدرسة النظامية(2), هذه المدارس موزعة هي الاخرى في جميع احياء المدينة, اما المكتبات توجد مكتبتان وكلاهما في حي (القاضية) الاولى هي (المكتبة المركزية العامة في الحلة) بلغت مساحتها (5050) م² وبلغ عدد العاملين فيها (19) عاملا, وتضم اكثر من (30) الف كتاب في مختلف الاختصاصات والعلوم, فضلاً عن المخطوطات العلمية والدينية, اما المكتبة الثانية هي (مكتبة العتبة الحسينية) التابعة الى العتبة الحسينية المقدسة, تبلغ مساحتها (250) م², وتضم اكثر من (300) كتاب في مختلف العلوم (3) اما بالنسبة الى الكليات والمعاهد فإن القطاع يخلو من هكذا استعمال, وبذلك قد تفوق قطاع السلام على قطاع الفيحاء بمساحة الاستعمال التعليمي, ونتيجة زيادة الانشطة التعليمية المتمثلة بمعاهد

(1) جمهورية العراق, وزارة التعليم العالي والبحث العلمي, رئاسة جامعة بابل, قسم الاحصاء, (بيانات غير منشورة), 2023.

(2) جمهورية العراق, وزارة التربية, مديرية تربية بابل, الكراس الاحصائي, (بيانات غير منشورة), 2023.

(3) مقابلة شخصية مع السيدة غدير سليم مشتنت, معاون مدير قسم المكتبات العامة في الحلة, بتاريخ 2023/6/12.

التعليم الاهلي والمدارس الاهلية, اذا استغلت المساكن والاراضي المطلة على الشوارع الرئيسية والمواقع المركزية وهذا بدوره ساعد على زيادة الطلب على الاراضي السكنية فارتفعت اسعار الاراضي وقيم الايجارات, فأنها شكلت عاملاً تجارياً واستثمارياً.

يستنتج مما سبق ان تأثير استعمالات الارض التعليمية على اسعار الارض تأخذ اتجاهين الاتجاه الاول ارتفاع اسعار الاراضي المجاورة للمؤسسات التعليمية لأنها تساعد على رفع قيم الارض وهي متغيرة حسب اسعار الحي السكني الذي تتواجد فيه, فضلاً عن استغلال المدارس والمعاهد الاهلية للمساكن والمواقع التي تقع على الشوارع الرئيسية والمناطق المركزية التي تحقق لها سهولة الوصول في الاحياء التي تتواجد فيها لتحقيق افضل فائدة من هذه المشاريع, ففي منطقة الدراسة تتراوح اسعار الاراضي القريبة من المؤسسات التعليمية التي يسهل الوصول اليها ما بين (500-850) الف دينار للمتر الربع الواحد, أما الاتجاه الثاني هو انخفاض اسعار الارض بابتعاد المسافات عن المؤسسات التعليمية .

3-1-4-1-1 الاستعمال الصحي

تحتل الخدمات الصحية مكانة مهمة ضمن الخدمات المجتمعية المقدمة للسكان, لما لها من اثر مباشر على صحة الانسان, اذ ان المختصون يقدمون الجانب الصحي على الجانب التعليمي لأنه يحقق السلامة للسكان ومن ثم ينعكس على نشاطاته كافة⁽¹⁾, فإنه يساعد على تحقيق التنمية البشرية والاداء الكفوء, فزيادة كفاءة الخدمات التعليمية والصحية يكون بيئة سكنية متطورة, ينعكس على التطور الاقتصادي وتوفير التكنولوجيا الحديثة المتطورة التي تلبي الحاجات الاساسية والقادرة على دمج التخطيط الصحي مع التنمية الاجتماعية والاقتصادية⁽²⁾, و الخدمات الصحية التي تقدمها أي مدينة تشكل عامل جذب للخدمات والانشطة التجارية الاخرى, وعامل جذب للسكان والزائرين, فالخدمات الصحية تشمل المستشفيات والمراكز الصحية التي تقدم الخدمات العلاجية والوقائية للسكان وينبغي ان يتوفر فيها جانبان الجانب الاول سهولة الوصول والجانب الثاني تقليل الزخم على المستشفيات العامة والتخصصية من خلال تقديم الخدمات

(1) علي احسان شوكت, رسول الجابري, تخطيط خدمات التنمية الاجتماعية, وزارة التخطيط, المعهد القومي للتخطيط, 1987, ص76.

(2) اميرة محمد علي, رفل حسين نجم, كفاءة خدمات المراكز الصحية في مدينة الحلة باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية (GIS), مجلة كلية التربية, كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة بابل, العدد (28), 2016, ص279.

الصحية في المراكز الصحية الرئيسية للمدينة⁽¹⁾, وتشمل الخدمات الصحية الوقائية والعلاجية فالخدمات الوقائية تشمل الارشاد الصحي والثقافي والحملات الصحية والتطعيم ضد الامراض, فضلاً عن العناية بصحة الام الحامل بعد الولادة, اما الخدمات العلاجية فتشمل الرعاية الصحية للسكان ولكافة الامراض التي تصيب المجتمع⁽²⁾.

تشغل الاستعمالات الصحية في قطاع السلام مساحة (2,6645) هكتار وبنسبة (0,281)% من مجموع مساحة الاستعمالات الحضرية في القطاع, ومن ملاحظة الجدول (12), بلغت عدد المؤسسات الصحية (8) مؤسسات ونسبة (53)% من مجموع المؤسسات ضمن منطقة الدراسة, وتضم (754) منتسب, فيبلغ عدد المستشفيات فيها (1) مستشفى وهي مستشفى (الفيحاء الاهلي) والتي تقع في حي (الجمعية), اما المراكز الصحية فيبلغ عددها (5) مراكز, وهي مركز (الزهراء) في حي (الصدر), ومركز (القدس) في حي (الطهمازية) ومركز (بابل التدريبي) في حي (الجمعية) ومركز الاساتذة في حي (الاساتذة), ومركز الامام في حي (الامام), اما المراكز الصحية الوقائية والتخصصية بلغ عددها (2) مركز, وهي مركز (الاسنان التخصصي) في حي (الجمعية), مركز (الامراض الصدرية) في حي (الاساتذة)⁽³⁾, فضلاً عن وجود العديد من العيادات الخاصة للأطباء والصيديات ومختبرات التحليلات المرضية في مجمعات طبية ضمن قطاع السلام, اذ بلغ عدد العيادات الخاصة (675) عيادة و(360) صيدلية, و(93) مختبر⁽⁴⁾, والتي تتركز ضمن الشوارع الرئيسية والمواقع المركزية لأحياء كما هو الحال في شارع 60 قرب (مجرس الحسينين) وشارع الطهمازية في حي (الطهمازية) وشارع الضباط في حي (الضباط) وفي حي (الصدر)⁽⁵⁾.

الجدول (12)

(1) فيصل يوسف مصطفى محمد, التركيب الحضري وانعكاساته على تخطيط استعمالات الارض في مدينة بيرنيا لا الفلسطينية, رسالة ماجستير(منشورة), كلية الدراسات العليا, جامعة النجاح الوطنية, 2003, ص108.

(2) عبد الاله ابو عياش, اسحاق يعقوب القطب, الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية, دار العلم, بيروت, 1980, ص264.

(3) جمهورية العراق, وزارة الصحة, دائرة صحة بابل, شعبة الاحصاء, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

(4) مقابلة شخصية مع الدكتور مروان هشام, مدير قطاع الحلة الاولى, دائرة صحة بابل, بتاريخ 2023/6/4.

(5) دراسة ميدانية, بتاريخ 2023/6/3.

التوزيع المكاني والعددي للمؤسسات الصحية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) لعام
2023

النسبة المئوية	عدد العاملين	النسبة المئوية	عدد المؤسسات	القطاع
36	754	53	8	1. السلام
64	1361	47	7	2. الفيحاء
%100	2,115	%100	15	المجموع

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- جمهورية العراق, وزارة الصحة, دائرة صحة بابل, شعبة الاحصاء, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فبلغت مساحة الاستعمال الصحي (3,278) هكتار وبنسبة (0,959)% ممن مجموع مساحة الاستعمالات في القطاع, وبلغ عدد المؤسسات الصحية فيها (7) مؤسسة وبنسبة (47%) من مجموع المؤسسات الصحية ضمن القطاعين, وتضم (1361) منتسب, اذ بلغ عدد المستشفيات فيه (1) مستشفى, وهي مستشفى (بابل للنسائية والاطفال) والتي تقع في حي (المهدية), اما المراكز الصحية فبلغ عددها (5) مراكز, وهو المركز الصحي (المركز) الذي يقع في حي (المهدية) والمركز الصحي (القاضية) في حي (القاضية) ومركز (بابل التدريبي) في (الجامعين) ومركز (الدكتور صالح المختار) في الابراهيمية, ومركز (الهادي) الذي يقع في حي (نادر), اما المراكز الصحية الوقائية والتخطيطية بلغ عددها (1) مركز وهو مركز الحساسية والربو في حي (القاضية) ⁽¹⁾, كما وتوجد العديد من العيادات الخاصة للأطباء والصيدليات ومختبرات التحليلات المرضية ضمن مجمعات طبية, اذ بلغ عدد العيادات الخاصة (850) عيادة طبية بمختلف الاختصاصات, فضلاً عن (435) صيدلية و(102) مختبر ⁽²⁾, تركز هذه المجمعات الصحية ضمن الشوارع الرئيسية كشارع (علي عجم) شارع الاطباء ^(*), الذي يمتد ضمن حي (الاکراد والجباويين), وفي شارع 40 ⁽³⁾.

يتبين من ذلك ان قطاع الفيحاء احتل المساحة الاكبر للاستعمال الصحي مقارنة بقطاع السلام وعلى الرغم من ان عدد المؤسسات ضمن قطاع السلام كانت اعلى من عدد المؤسسات ضمن قطاع الفيحاء, الا ان في قطاع الفيحاء كانت المساحة المخصصة لهذا الاستعمال اكثر سعة, وان انشاء المجمعات الصحية وتوسعها ضمن الاحياء السكنية مستغلة افضل المواقع اسهمت في رفع

(1) جمهورية العراق, وزارة الصحة, دائرة صحة بابل, شعبة الاحصاء, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

(2) مقابلة شخصية مع الدكتور مروان هشام, مدير قطاع الحلة الاولى, دائرة صحة بابل, بتاريخ 2023/6/4.

* شارع الاطباء التسمية الشائعة ضمن هذه المنطقة.

(3) دراسة ميدانية, بتاريخ 2023/6/4.

اسعار الاراضي السكنية وخاصة المطللة على الشوارع الرئيسية فبلغت اسعار الاراضي ما بين (3500 مليون – 4 مليون) دينار/ م² الواحد.

4-1-4-1-1 الاستعمال الترفيهي

يعد الاستعمال الترفيهي من الاستعمالات المهمة والتي تقدمها المدينة لسكانها وسكان المناطق المجاورة, فهي بمثابة الرئة التي يتنفس منها السكان, لأنها تنقلهم الى مكان يسوده الجمال والهدوء وراحة الاعصاب بعد مدة العناء التي تم قضاؤها في العمل, فأنها تجربة يستطيع المرء من خلال ان يصل الى المتعة والسعادة⁽¹⁾, وانها تشكل الجوانب الجوهرية والأساسية في حياة المدن الحديثة فمع النمو السريع للمدن وزيادة اعدادها السكانية واتساع مساحتها يزداد الضغط باستمرار على الخدمات الحضرية المتنوعة ومنها الخدمات الترفيهية⁽²⁾, وقد زادت اهمية هذا الاستعمال وخاصة بعد ارتفاع دخول السكان واتساع وقت الفراغ ولاسيما طبقة الموظفين, وتتمثل هذه الاستعمالات بالحدائق العامة والمتنزهات والمساحات الخضراء والمواقع الاثرية والكازينوهات والمطاعم والملاعب الرياضية وصلالات الالعاب الحديثة والواجهات المائية ومقاهي الانترنت وغيرها.

بلغت مساحة الاستعمال الترفيهي في قطاع السلام (14,5533) هكتار وبنسبة (1,531)% من مجموع مساحة الاستعمالات ضمن القطاع, جدول (13), بواقع (345) مؤسسة ترفيهية وبنسبة (66)% من مجموع المؤسسات الترفيهية في القطاعين كليهما, ان هذه المؤسسات لم تتوزع بشكل منتظم في جميع احياء القطاع, اذ يلاحظ ان الحدائق العامة تركزت في حي (الكرامة, محيزم, الضباط, الصحة, الشهداء) بواقع (1) حديقة ما عدا حي (المخابرات) بواقع (2) حديقة, اما المتنزهات فتركزت في حي (محيزم) بواقع (4) متنزهات, وحي (الضباط, الاساتذة) بواقع (2) متنزه, اما حي (الشهداء, الجمعية, الصدر) بواقع (1) متنزه, اما المساحات الخضراء فتركزت في حي (الجمعية) بواقع (2) ساحة خضراء, وفي حي (المخابرات, محيزم, الصدر, الضباط, الاساتذة, الكرامة) بواقع (1) ساحة خضراء, فضلاً عن وجود اشربة خضراء في كل حي (الكرامة, الصدر, الضباط), كما وتركزت الجزرات الوسطية في حي (الجمعية, الصدر) فقط, اما بالنسبة الى القاعات الرياضية ومراكز الشباب فتوجد في كل من حي (الجمعية) بواقع

(1) عطيات خطاب, اوقات الفراغ والترفيه, مؤسسة الدراسات والنشر, القاهرة, 1976, ص 57.

(2) صبري فارس الهيتي, استخدامات الارض الترفيهية في مدينة بغداد, مجلة الجمعية الجغرافية العراقية, مجلد

(13), مطبعة العاني, بغداد, 1982, ص 7,5.

(5) قاعات و(الصدر, الامام) بواقع (3) قاعات, اما بقية الاحياء (الطيارة, الكرامة, الصدر, الحسين, الاساتذة, المخبرات, البستان) بواقع (1) قاعة, اما بالنسبة الى الفنادق فتوجد (3) فنادق في كل من حي الحسين (فندق الحياة) وحي الطيارة (فندق المدهش) وحي الصحة (فندق بابل), اما مدن الالعاب فتركزت في حي الطيارة (مدينة العاب المدهش) و(مدينة العاب حمورابي) في شارع 60 (حي الاساتذة) (1), اما المسابح والمدن المائية فتركزت في (حي الصحة) بلغ عددها (2) مسبح, فضلاً عن وجود الواجهات المائية الممتدة في حي الصحة وحتى باب الحسين (الجانب الغربي لشط الحلة) الذي يسمى (شارع الكورنيش) والذي تبلغ مساحته (26,5) هكتار (2).

الجدول (13)

التوزيع المكاني والعددي للمؤسسات الترفيهية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) لعام 2023

النسبة المئوية	عدد المؤسسات	القطاع
66	345	1. السلام
34	176	2. الفيحاء
%100	521	المجموع

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- جمهورية العراق, وزارة التخطيط, المديرية العامة للتخطيط العمراني, مديرية تخطيط بابل, خطة التنمية المكانية لمحافظة بابل, لعام 2020, ص149-150.
 اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فبلغت مساحة الاستعمال الترفيهي (4,840) هكتار وبنسبة (1,416)% من مساحة الاستعمالات ضمن القطاع, بواقع (176) مؤسسة ترفيهية وبنسبة (34)% من مجموع المؤسسات الترفيهية ضمن منطقة الدراسة, ان هذه المؤسسات تتوزع هي الاخرى بشكل غير منظم على احياء القطاع, اذ يلاحظ ان الحدائق العامة بواقع (1) حديقة في كل من حي (الابراهيمية, الاكراد), اما المتنزهات بواقع (2) متنزه في حي (الشاوي, المهدي), اما المساحات الخضراء فأنها وجدت بواقع (2) في حي (مصطفى راغب, القاضية) بمساحة (400م²-1500م²) على التوالي, اما الاندية الرياضية توجد فقط في حي (القاضية) بمساحة (3750) م², والقاعات الرياضية بواقع (2) قاعة في حي (القاضية, مصطفى راغب) بمساحة (850م²-550م²) على التوالي, و(1) قاعة في حي (الشاوي, الزهراء) بمساحة (500م², 300م²) على التوالي, اما الفنادق فتضمن القطاع (1) فندق في حي (الشاوي) هو (الاسراء

(1) جمهورية العراق, وزارة التخطيط, المديرية العامة للتخطيط العمراني, مديرية تخطيط بابل, خطة التنمية المكانية لمحافظة بابل لغاية 2020, ص149.

(2) جمهورية العراق, هيئة استثمار بابل القسم الاقتصادي والفني, شعبة نظم المعلومات الجغرافية, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

السياحي), اما بالنسبة الى مدن الالعب اذ توجد مدينة الالعب بواقع (2) احدها في حي (القاضية) (مدينة العاب هبي لاند) متنزه الشعب سابقاً, تبلغ مساحته (25038م²), واخرى في حي (الشاوي) هي (افراح بابل) بلغت مساحة (4900م²)⁽¹⁾, ويوجد في القطاع متحف واحد في حي (المهدية) (متحف الحلة المعاصر) الذي يقع بالقرب من شط الحلة مقابل بناية بلدية الحلة, بلغت مساحة المتحف (1500) م², وعدد العاملين فيه (39) عاملاً⁽²⁾, فضلاً عن وجود العديد من المقاهي والمطاعم المنتشرة في (القاضية, الابراهيمية, الجامعين, الشاوي, المهديّة, شارع 40, شارع الامام علي (ع)) وتتميز بكونها مناطق شعبية بسيطة⁽³⁾.

يتضح من ذلك ان قطاع السلام تفوق على قطاع الفيحاء بمساحة الاستعمال الترفيهي, وبأكثر من نصف عدد المؤسسات الترفيهية كما ويتبين ان المناطق القريبة من الاستعمال الترفيهي وللقاطعين كليهما ترتفع فيه اسعار الاراضي السكنية اذ تتراوح ما بين (500 - 750 الف) دينار/ م².

1-1-4-1-5 الاستعمال الديني

ان البعد الديني له اثر بالغ في البنية الوظيفية للمدينة, اذ يحتل الاستعمال الديني نسبة من مساحة المدينة, فيعبر عن نفسه بأبنيته الكثيرة, مارست هذه الوظيفة وظائف ثقافية وتعليمية, فضلاً عن دورها الديني الاساس, وساعد على ظهور المستقرات الحضرية فكانت مركز الحياة الحضرية, كما هو الحال في مدينة الحلة, فأمتاز نسيجها العمراني بكثرة المباني الدينية والتي تمثلت بالمرابد والمقامات والمساجد والحسينيات والكنائس, وتتضمن هذه الاماكن مرافق خدمية وفناءات خارجية للزائرين والمساجد الموجودة ضمن المزارات وبعض المحال التجارية, اذ انها تستقطب اعداد كثيرة من السكان لأداء الشعائر الدينية والمراسيم والعبادات وخاصة في المناسبات الدينية وايام الجمعة لأداء الصلاة فيها, يلاحظ ان قطاع السلام بلغت مساحة الاستعمال الديني (7,4004) هكتار وبنسبة (0,778)% من مجموع مساحة الاستعمالات ضمن القطاع, يبين الجدول (14), عدد المؤسسات الدينية بلغ (77) مؤسسة ونسبة (42)% من مجموع المؤسسات الدينية ضمن منطقة الدراسة, يخلو قطاع السلام من المرابد الدينية, اما المقامات الدينية فيوجد مقام واحد وهو (مقام الامام علي (ع)) رد الشمس في حي (الكرامة) بلغت مساحته

(1) حوراء عبد الكاظم عبدالله الباسي, تقييم واقع الخدمات الترفيهية في مدينة الحلة, رسالة ماجستير (غير

منشورة), كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة بابل, 2020, ص111.

(2) مقابلة شخصية مع الاستاذ علي عبد الجليل, مدير متحف الحلة المعاصر, بتاريخ 2023/6/11.

(3) دراسة ميدانية, بتاريخ 2023/6/6.

(2000م)², اما المساجد والحسينيات توجد في جميع احياء قطاع السلام بواقع (2الى3) مساجد وحسينيات, تتراوح مساحتها ما بين (400-1500)م², اما الجوامع فيوجد في حي (الصدر, الامام علي ع, الاساتذة, الضباط, الطهمازية, المحاربين, الجمعية, ابو خستاوي, الصحة), كما وتوجد (جامعة الحلة الدينية) وتبلغ مساحتها (1000)م², و(مجمع القران الكريم) بمساحة تبلغ (600) م² في حي (الكرامة), فضلاً عن وجود (قاعة دينية) بمساحة (1000م²) في حي (الصحة) (1).

الجدول (14)

التوزيع المكاني ولعددي للمؤسسات الدينية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) لعام 2023

النسبة%	العدد الكلي	حسينيات	مساجد	مراقد ومقامات	القطاع
42	77	46	30	1	1. السلام
58	108	25	50	33	2. الفيحاء
%100	185	71	80	34	المجموع

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- جمهورية العراق, ديوان الوقف الشيعي, مديرية الوقف الشيعي في محافظة بابل, قسم المؤسسات, (بيانات غير منشورة), لعام 2023م.
2- جمهورية العراق, ديوان الوقف السني, مديرية الوقف السني في محافظة بابل, قسم المؤسسات, (بيانات غير منشورة), لعام 2023م.
اما بالنسبة الى مساحة الاستعمال الديني في قطاع الفيحاء بلغ (3,713) هكتار وبنسبة (1,086)% من مجموع الاستعمالات ضمن القطاع, اما عدد المؤسسات الدينية فبلغ عددها (108) مؤسسة وبنسبة (58)% من مجموع عدد المؤسسات ضمن منطقة الدراسة, فتوزعت المراقد الدينية ضمن القطاع في كل من حي (الجباويين) بواقع (8) مراقد ديني وحي (الجامعيين) بواقع (5) مراقد وحي (المهدية) بواقع (4) مرقد و(الشاوي) (3) مراقد تراوحت مساحتها ما بين (300-50) م², ان اغلب هذه المراقد هي لشخصيات دينية وعلمية تركت بصمتها على واقع المدينة التاريخي والفكري فتحوّلت مساكنهم الى مزارات يقصدها اكثر الناس, وعلى الرغم من المساحات الصغيرة التي شغلها هذه المباني وتدهورها الا انها تحمل معاني ودلالات ومعالم شاخصة للمحلات السكنية الموجودة فيها, اما المقامات الدينية توجد في حي (الشاوي) بواقع (2) مقامين وهما (مقام الامام جعفر الصادق) و(مقام الامام علي ع), وفي حي (الاكراذ) مقام واحد وهو (مقام الخضر), وفي حي (المهدية) مقام واحد ايضاً وهو (مقام الامام المهدي ع), تراوحت مساحتها ما بين (250-500)م², اما المساجد والحسينيات فأنها موزعة في كافة احياء القطاع بواقع (1-2) مسجد وحسينية, اما الجوامع يلاحظ جامع واحد فقط في حي (الجامعيين), اما

(1) مقابلة شخصية مع المهندس ماجد عبدالرحمن الملي, مسؤول شعبة احياء الشعائر الحسينية, مديرية الوقف الشيعي في محافظة بابل, بتاريخ 2023/6/7.

المدارس الدينية فيلاحظ مدرسة واحدة وهي (مدرسة المنتظر الدينية) في حي (القاضية) قرب التريبة بلغت مساحتها (1517)م², كما ويتضمن القطاع كنيسة واحدة وهي (كنيسة مريم العذراء) في حي (الشاوي) بلغت مساحتها (600) م²(1).

بالرغم من عدد المؤسسات الدينية في قطاع الفيحاء اكثر من قطاع السلام الا ان قطاع السلام تفوق على قطاع الفيحاء بمساحة الاستعمال الديني, وذلك لان المؤسسات الدينية في القطاع الاول استحوذ على مساحات اغليها لا تتعدى (600)م², اما قطاع السلام فأن المساحات التي تحتلها المؤسسات الدينية تمتاز باتساعها.

1-4-1-2 خدمات البنى التحتية

تعد هذه الخدمات من اولى اهتمامات مخطو المدن اذ ان لها دورا فعالا وحيويا في ديمومة الحياة وايجاد بيئة سكنية ملائمة ومريحة, وان تطورها يساعد على التحول الاجتماعي والاقتصادي(2), وتشمل خدمات الماء والكهرباء ومجاري الصرف الصحي ومحطات الوقود وخدمات الاتصالات والانترنت, تتميز هذه الخدمات بأنها تأخذ وضعا خطياً, أي ان خدماتها تتحرك نحو الانسان على العكس من الخدمات المجتمعية(3), وهذه الخدمات تنمو ببطء في عموم المدينة, لذا فأن اسعار الاراضي داخل المدينة تتفاوت بحسب مستوى الخدمات الموجودة في كل حي, ومن ملاحظة الجدول (3), بلغت مساحة خدمات البنى التحتية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء) (31,9938)هكتار وبنسبة (2,475)% من مجموع مساحة الاستعمالات ضمن منطقة الدراسة, فبلغت مساحة البنى التحتية في قطاع السلام (30,9938) وبنسبة (3,260)% من مجموع مساحة الاستعمالات ضمن القطاع, اما قطاع الفيحاء فبلغت مساحة البنى التحتية (1)هكتار وبنسبة (0,292)% من مجموع مساحة الاستعمالات ضمن القطاع, فتوزعت هذه المساحات على عدة خدمات هي:

1-2-4-1-1 خدمات الماء

(1) جمهورية العراق, ديوان الوقف الشيعي, مديرية الوقف الشيعي في محافظة بابل, قسم المؤسسات, (بيانات غير منشورة), لعام 2023م.

(2) علي كريم عبود العمار, استبرق صباح عبد الرضا, الاليات التخطيطية لتوفير خدمات البنى التحتية في قطاع الاسكان (مدينة الكاظمة نموذجاً - محلة 407, 405, 413), مجلة المخطط والتنمية, العدد (33) , 2016, ص 58.

(3) خلف حسين الدليمي, مصدر سابق, ص39.

تمثلت هذه الخدمات في قطاع السلام بمديرية ماء بابل والتي تقع في حي (الصحة) بلغت مساحتها (3900)م², كما يضم القطاع ثلاثة مشاريع لضخ المياه واول هذه المشاريع (مشروع الحلة القديم) الذي تبلغ مساحته (25) دونما, ويعد من اقدم المشاريع في مدينة الحلة ويقع في حي (الصحة) (الجهة اليمنى من شط الحلة), وظيفته الاساسية ضخ المياه الى محطة الطيارة الجديد ليتم ضخ الماء للمستهلك, ويحتوي على (1) محطة لضخ المياه الخام وتبتعد المحطة عن المشروع بحوالي (500) م², وتبلغ طاقته الانتاجية (1200) م³/ساعة⁽¹⁾.

اما المشروع الثاني هو (مشروع الطيارة القديم) والذي يقع في حي (الطيارة) (في الجهة اليمنى لشط الحلة) وتبلغ مساحته (25) دونما, وتم انشاؤه في عام 1970, تبلغ طاقته الانتاجية (1400) م³/ساعة وعدد المضخات فيه (4) مضخات والتي تبتعد عن المشروع بحوالي (500) م², اما عدد مضخات الدفع تبلغ عددها (6) مضخات, فيتم عن طريقها ضخ المياه مباشرة للمستهلك دون مرورها بمحطة ضخ تقوية⁽²⁾, اما المشروع الثالث هو (مشروع الحلة الموحد) الذي يقع في حي (ابو خستاوي) والذي يعد من احدث المشاريع واضخمها وتبلغ مساحته (51) دونما وتبلغ طاقته الانتاجية (6000) م³/ساعة, يخدم هذا المشروع مدينة الحلة وناحية (ابي غرق) والقرى المجاورة⁽³⁾, فضلاً عن وجود مجموعة من المحطات لتصفية الماء وهي محطة ومجمع (الطيارة الجديد) والذي يقع في حي (الطيارة) وتبلغ مساحته (20) دونم, والمحطة الثانية (محيزم) والتي تقع في حي (محيزم) وتبلغ مساحتها هي الأخرى (20) دونم, ومحطة الطهمازية وتقع في حي (الطهمازية) وتبلغ مساحتها (20) دونم ايضاً⁽⁴⁾, وعن طريق هذه المحطات ينتقل الماء الى خزانات ثانوية وبعدها يتم توزيع المياه بواسطة انابيب الى جميع الاحياء السكنية في القطاع بشكل خاص وللمدينة بشكل عام.

(1) مقابلة شخصية مع المهندسة هديل زكي جليل, رئيس مهندسين اقدم, مسؤولة شعبة التخطيط والمتابعة, مديرية ماء محافظة بابل, بتاريخ 2023/5/4.

(2) جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية ماء محافظة بابل, شعبة التخطيط والمتابعة, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

(3) مقابلة شخصية مع السيدة نعمت عادل, معاون مهندس, شعبة التخطيط, وحدة GIS, مديرية ماء محافظة بابل, بتاريخ 2023/6/7.

(4) دنيا ابراهيم محسن, العلاقات المكانية لإنتاج واستهلاك مياه الشرب في مدينة الحلة, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة بابل, 2015, ص75.

اما قطاع الفيحاء فيتضح ان القطاع يخلو من مشاريع المياه ومن محطات الضخ والخزانات, اذ يصل الماء عن طريق شبكة ناقلة تتكون من مجموعة من الانابيب والتي تكون متداخلة بعضها مع البعض فتتصل بالمحطات التي تغذيها مشاريع المياه المتواجدة ضمن قطاع السلام⁽¹⁾.

1-1-4-2 خدمات الكهرباء

تمثلت هذه الخدمة في قطاع السلام بدائرة كهرباء بابل بلغت مساحتها (2000) م² تم تأسيسها في عام 1969 والتي تقع في حي (الصحة), مهمتها الاشراف على توزيع الكهرباء في مدينة الحلة والقرى المحيطة بها, اذ يتم تجهيز القطاع بحوالي (410) ميكا واط, عن طريق محطات انتاج الطاقة الكهربائية, وهي محطة انتاج الاسكان, ومحطة ابو غرق (الحلة الغازية), ومحطة المسيب الحرارية والغازية, وان جميع هذه المحطات خارج التصميم الاساسي لمدينة الحلة, ويتم تحويل الكهرباء من هذه المحطات المنتجة الى المحطات الموزعة والتي تقع في مجموعة من الاحياء وهي (محطة الكرامة) في حي (الكرامة), (محطة باب الحسين) في حي (الصحة), (محطة محيزم) في حي (محيزم), محطة الطينية في حي (البستان), و(محطة الثورة) في حي (الصدر), (محطة شمال الحلة) في حي (الطهمازية) تبلغ مساحة هذه المحطات (1000) م², وتستطيع هذه المحطات تغذية المناطق التي تبعد عنها لمسافة (11) كم², ولكثرة الطلب المستمر على الطاقة والتنامي الكبير للأحمال مما ادى الى اختناق المحطات العاملة, فتم انشاء ثلاث محطات وهي (محطة الاساتذة) التي اسهمت في تقليل الزخم على (محطة محيزم), ومحطتان قيد الانشاء وهي (محطة الاكرمين, ومحطة المخازن) والتي تقع في قطاع (الزهور والفرات) جنوب مدينة الحلة, وسوف ينعكس ذلك على استقرار تجهيز الطاقة الكهربائية للمواطن في قطاع السلام بشكل خاص ومدينة الحلة بشكل عام⁽²⁾, فضلاً عن وجود مراكز صيانة وهو (مركز صيانة الطينية) والذي يقع في حي (البستان), (مركز صيانة محيزم) والذي يقع في حي (محيزم), لتصليح (المحولات والاسلاك) وغيرها⁽³⁾.

(1) مقابلة شخصية مع المهندسة هديل زكي جليل, رئيس مهندسين اقدم, مسؤولة شعبة التخطيط والمتابعة, مديرية ماء محافظة بابل, بتاريخ 2023/5/4.

(2) مقابلة شخصية مع المهندس مصطفى عمار, شعبة التخطيط, مديرية كهرباء بابل, الشركة العامة (لكهرباء الفرات الاوسط), بتاريخ 2023/6/8.

(3) مقابلة شخصية مع المهندس احمد تركي جبار, رئيس مهندسين ومسؤول تشغيل كهرباء بابل, شعبة التشغيل, مديرية كهرباء بابل, الشركة العامة (لكهرباء الفرات الاوسط), بتاريخ 2023/6/8.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فتصل اليه الطاقة الكهرباء من محطات الانتاج (التي تم ذكرها في قطاع السلام), وهي خارج التصميم الاساسي لمدينة الحلة فأنها تغذي جميع قطاعات مدينة الحلة, اذ يتم تجهيز القطاع ب(440) ميكا واطر, فتصل هذه الطاقة من محطات الانتاج الى محطات التوزيع والتي توجد ضمن مجموعة من الاحياء وهي (محطة الشاوي) في حي (الشاوي) و(محطة النسيج) في حي (نادر), ومحطة (مصطفى راغب) في حي (مصطفى راغب), و(محطة المهديّة) في حي (المهديّة), وتبلغ مساحتها (1000) م², وهي الاخرى تستطيع تغذية المناطق التي تبعد عنها لمسافة (11) كم², فضلاً عن وجود مركز لصيانة الكهرباء وهو (مركز صيانة الجبل) والي يقع في حي (الجباويين)⁽¹⁾.

1-1-4-2-3 خدمات مجاري الصرف الصحي

تكون هذه الخدمة عبارة عن محطات تتفرع منها شبكات منتشرة ومتفرعة ضمن الاحياء المخدومة وان جميع هذه المحطات هي خارج التصميم الاساسي للمدينة, اذ يوجد ثلاث محطات او مشاريع لتصريف المياه المشروع الاول هو مشروع المعالجة القديم الذي تم تأسيسه عام 1986 وهو مشروع (مخصص للصرف الصحي), اما المشروع الثاني هو مشروع او محطة (الشركة الصينية) الذي تم تأسيسه عام 2019, وهو (مشروع مخصص للصرف الصحي) ايضاً, ويبلغ طول هاتان الشبكتان (58,947) م, اما المشروع الثالث مشروع تصريف مياه الامطار ويبلغ طول شبكة هذا المشروع (92,958) م, وتنتهي المشاريع الاولى والثانية في محطة المعالجة عند شارع حلة – ديوانية (في قرية المعميرة), اما شبكة الامطار تنتهي في ناحية (ابي غرق), ويتم تصريف المياه الى مبزل (حجي علي), للاستفادة منها مباشرة دون معالجة لري الاراضي الزراعية ضمن هذه المناطق, او يتم تصريفها الى المبازل القريبة⁽²⁾, واهم الاحياء المخدومة بخدمات الصرف الصحي في قطاع السلام هي (العمارات السكنية, الجمعية, حي الحسين (جزء منه مخدوم), حي الامام, الضباط, الصدر (جزء منه مخدوم), 17 نيسان)⁽³⁾, لذا يتضح ان اغلب قطاع السلام يعاني من النقص في شبكات الصرف الصحي والمجاري المخصصة للأمطار, اما بالنسبة الى هذه الخدمة ضمن قطاع الفيحاء فهي عبارة عن شبكات

(1) جمهورية العراق, وزارة الكهرباء, الشركة العامة لكهرباء الفرات الاوسط, مديرية كهرباء بابل, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

(2) جمهورية العراق, ديوان محافظة بابل, مديرية مجاري بابل, (بيانات غير منشورة), لعام 2023 م.

(3) مقابلة شخصية مع المهندس احمد مكي محمود, معاون رئيس المهندسين, شعبة التخطيط والمتابعة, مديرية مجاري بابل, بتاريخ 2023/5/15.

متداخلة مع بعضها البعض, وان محطات المعالجة تقع خارج التصميم الاساس للمدينة (كما تم ذكرها سابقاً) ومن اهم الاحياء المخدومة ضمن القطاع هو حي (مصطفى راغب, القاضية, الشاوي, نادر, الزهراء, المهديّة) وتفتقر بقية الاحياء لهذه الخدمة⁽¹⁾.

1-1-4-2-4 محطات الوقود

تعد من الخدمات الضرورية التي تمثل جزء مهم من استعمالات الارض الحضرية ضمن المدينة, اذ انها من المرافق المهمة لخدمة النقل تختلف مساحتها بحسب ما تحتويه من ساحات ملحقة, يحتوي قطاع السلام على مجموعة من المحطات منها (2) محطة حكومية وهما (محطة حمورابي) وتبلغ مساحتها (11625)م², ومحطة (الرفعة) وتبلغ مساحتها (24000)م² تقعان في حي (الثورة) و(2) محطة اهلية وهي (محطة اضواء الحلة) وتقع في حي (الامام), و(محطة الود البابية) وتقع في حي (الطهمازية) يتراوح مساحة هاتين المحطتين ما بين (3000-5000)م²⁽²⁾.

اما قطاع الفيحاء فأن محطات الوقود فيه تتمثل بمحطة واحدة حكومية وهي محطة (الحلة الجديدة) في باب المشهد في حي الجامعين وتبلغ مساحتها (2883)م², ومحطة واحدة اهلية وهي (محطة باب الامير) في حي نادر وتبلغ مساحتها (3000)م²⁽³⁾.

1-1-4-2-5 خدمات الاتصالات والانترنت

تعد خدمات الاتصالات والانترنت من الخدمات المهمة التي شهدت نمواً وتطوراً ضمن الاستثمارات المحلية والاقليمية, فيلاحظ ان قطاع السلام تمثلت هذه الخدمة فيه ببداية واحدة وهي (بداية الطيارة) بلغت مساحتها (1000) م², وتقع في حي (الطيارة) سعتها الاجمالية (20000) خط, عدد المشتركين فيها (8211) مشترك الا ان خدماتها في السنوات الاخيرة متوقفة نتيجة دخول اجهزة الهواتف المحمولة بعد عام 2003م, مما دفع السكان الاستغناء عن تلك الخطوط الارضية ما عدا بعض الخطوط العاملة ضمن الدوائر الحكومية, اما بالنسبة الى خدمة الانترنت فهناك (406) برج تابع الى مكاتب الاتصالات تبلغ سعة كل برج (1000) مشترك, وتنتشر هذه

(1) مقابلة شخصية مع المهندس احمد مكي محمود, معاون رئيس مهندسين, شعبة التخطيط والمتابعة, مديرية مجاري بابل, بتاريخ 2023/5/15.

(2) جمهورية العراق, وزارة النفط, الشركة العامة لتوزيع المنتجات النفطية, فرع الفرات الاوسط محافظة بابل, قسم التخطيط, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

(3) جمهورية العراق, وزارة النفط, الشركة العامة لتوزيع المنتجات النفطية, فرع الفرات الاوسط محافظة بابل, قسم التخطيط, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

الابراج في اغلب مناطق القطاع وانها تابعة الى شركة زين واسيا و ايرثلنك وكورك وتعد هذه الشركات الموزع الرئيسي للأترنتيت لأهالي المدينة⁽¹⁾.

اما بالنسبة الى خدمات الاتصالات والانترنت في قطاع الفيحاء فتمثلت بدائرة اتصالات ومعلوماتية بابل والتي بلغت مساحتها (2300) م² وتقع في حي (الزهراء), وتوجد بدالة واحدة وهي (بدالة الحلة المركزية) والتي تقع في حي (المهدية) بالقرب من السوق الكبير والتي تحتوي على برج اتصالات واحد بمساحة (1300) م² وتبلغ سعته الاجمالية (30000) خط, اما عدد المشتركين (5281) مشترك⁽²⁾, الا انها متوقفة (كما هو حال البدالة التي تقع في قطاع السلام), نتيجة استخدام السكان خدمات الهواتف النقالة, اما بالنسبة الى خدمة الانترنت فيوجد (300) برج منتشر في مناطق متعددة ضمن القطاع وهي الاخرى تتغذى من الكابلات الضوئية⁽³⁾.

يتضح مما تقدم ان قطاع السلام تفوق على قطاع الفيحاء بالمساحة المستغلة لخدمات البنى التحتية, اذ يتضح في القطاعين كليهما ان الاحياء التي تتوفر فيها هذه الخدمات تتراوح اسعار الاراضي فيها ما بين (750 الف - 1500000 مليون) دينار/ م² الواحد, بينما يلاحظ الاحياء التي لا تتوفر فيها هذه الخدمات او التي تحتاج مثل هذه الخدمات فأن الأسعار الاراضي تتراوح ما بين (300 الف -750 الف) دينار/م² الواحد.

5-1-1 استعمال الارض لأغراض النقل

يعد نظام النقل المرتكز الاساسي للنظام الحضري, فهو يحدد اتجاهات نمو وتطور المدينة لأن نظام النقل يؤثر بشكل مباشر وغير مباشر في استعمالات الارض الحضرية فإنه يشغل حيزاً مكانياً مهماً من مساحة المدينة, كما له الدور الرئيسي في ربط الخدمات والانشطة والوظائف المختلفة في المدينة لتحقيق سهولة الوصول من مكان لآخر⁽⁴⁾, ان استعمالات الارض لأغراض النقل في قطاع السلام احتلت مساحة (6,1305) هكتار وبنسبة (0,645)% من مجموع مساحة الاستعمالات ضمن القطاع. يبين الجدول (15) والخريطة (4), مجموعة من الشوارع الرئيسية

(1) جمهورية العراق, وزارة الاتصالات, دائرة اتصالات ومعلوماتية بابل, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

(2) جمهورية العراق, وزارة الاتصالات, دائرة اتصالات ومعلوماتية بابل, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

(3) مقابلة شخصية مع المهندسة نيران مالك زباله, مسؤولة شعبة التخطيط والمتابعة, دائرة اتصالات ومعلوماتية بابل, بتاريخ 2023/5/4.

(4) محمد شهاب احمد, مؤمل علاء الدين, المتطلبات الفضائية لتخطيط المدينة, مطابع التعليم العالي, بغداد,

وبلغ عددها (7) شوارع وهي (شارع العمارات, شارع 60, شارع الطهمازية, شارع باب الحسين, شارع الطيارة, شارع 80, شارع 100), اما مجموع اطوالها بلغ (25,574) كم, اما الشوارع الثانوية فبلغ عددها (2) شارع وهما (شارع الجمعية, شارع قيس المعموري), ومجموع اطوالها (7,38) كم, اما الشوارع المحلية او ما يسمى بالشوارع الخدمية فبلغ عددها (11) شارع ومجموع اطوالها (10,5) كم, فأنها تقع عند نهاية شبكات الشوارع المدينة, لتقدم خدماتها للمحلات السكنية والتي تقع عليها مباشرة, تختلف سعة هذه الشوارع من مدينة الى اخرى, فلا يتعدى عرضها عن (15) م.

الجدول (15)

انماط واعداد واطوال الشوارع في قطاع (السلام) لعام 2023

النسبة%	الطول/كم	النسبة%	عدد الشوارع	نوع الشارع
59	25,574	28	7	الشوارع الرئيسية
17	7,38	11	2	الشوارع الثانوية
24	10,5	61	11	الشوارع المحلية
%100	43,454	%100	20	المجموع

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, خريطة التصميم الاساس لمدينة الحلة لقطاع السلام, لعام 2023.
- 2- احتسبت المساحة باستخدام برنامج Arc GIS 10.2 .

الخريطة (4)

استعمالات الارض لأغراض النقل في قطاع (السلام) لعام 2023

ضمن هذا القطاع وهما (مجرس تقاطع الجمعية) الذي تم تأسيسه عام (2010) وبطول بلغ (380) م, وعدد مساراته (4), و المجرس الآخر هو (مجرس الحسين) الذي تم تأسيسه عام (2010) وبلغ طوله (250) م, وعدد مساراته (4).

الجدول (16)

اعداد واطوال الجسور و المجرسات في قطاع (السلام) لعام 2023

اسم الجسر أو المجرس	سنة الانجاز	طول / م	عدد المسارات
1. جسر الحلة الشمالي	1987	46	1
2. مجسر الجمعية	2010	380	4
3. مجسر الحسين	2010	250	4
المجموع	-----	676	9

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, هندسة المشاريع, (بيانات غير منشورة), لعام 2018.
- 2- جمهورية العراق, وزارة النقل, مديرية الطرق والجسور في محافظة بابل, الشعبة الفنية, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

ان الهدف من هذه الجسور هو تقليل الاختناقات المرورية وانفتاح حركة النقل في شوارع المدينة كما يحتوي القطاع على مرآب واحد وهو (مرآب باب الحسين) الذي يقع في حي (الصحة) تبلغ مساحته (1,06) هكتار, وعدد خطوط النقل فيه (12) خطا تعمل هذه الخطوط على ربط مركز المدينة بالأقاليم المجاورة المتمثلة (بالمسيب, المحاويل, الحصوة, ابي غرق) وغيرها, اما بالنسبة الى مواقف السيارات فبلغ عددها (4) مواقف وان عدد هذه المواقف قليل لبعدها عن المنطقة التجارية المركزية المتركة في قطاع الفيحاء.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فبلغ مساحة استعمال الارض لأغراض النقل (4,239) هكتار وبنسبة (1,240)% من مجموع مساحة الاستعمالات ضمن القطاع, ومن ملاحظة جدول (17) والخريطة (5), تمثلت هذه الاستعمالات بالشوارع الرئيسية وبلغ عددها (3) شوارع وهي (شارع القاضي, شارع النسيج, شارع 40) وبلغ مجموع اطوالها (11,31) كم, اما الشوارع الثانوية فبلغ عددها (7) وهي (شارع الجنائن المعلقة, شارع الامام علي, شارع الاتصالات, شارع باب المشهد, شارع الكولا, شارع علي عجام, شارع ابن طاووس), وبلغ مجموع اطوالها (8,333) كم. اما الشوارع المحلية بلغ عددها (7) شوارع ومجموع اطوالها (14,59) كم.

الجدول (17)

انماط واعداد واطوال الشوارع في قطاع (الفيحاء) لعام 2023

النسبة %	الطول / كم	النسبة %	عدد الشوارع	نوع الشارع
33	11,31	18	3	الشوارع الرئيسية
24	8,333	41	7	الشوارع الثانوية
43	14,59	41	7	الشوارع المحلية
%100	34,23	%100	17	المجموع

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, خريطة التصميم الاساس لمدينة الحلة لقطاع السلام, لعام 2023.
- 2- احتسبت المساحة باستخدام برنامج Arc GIS 10.2 .

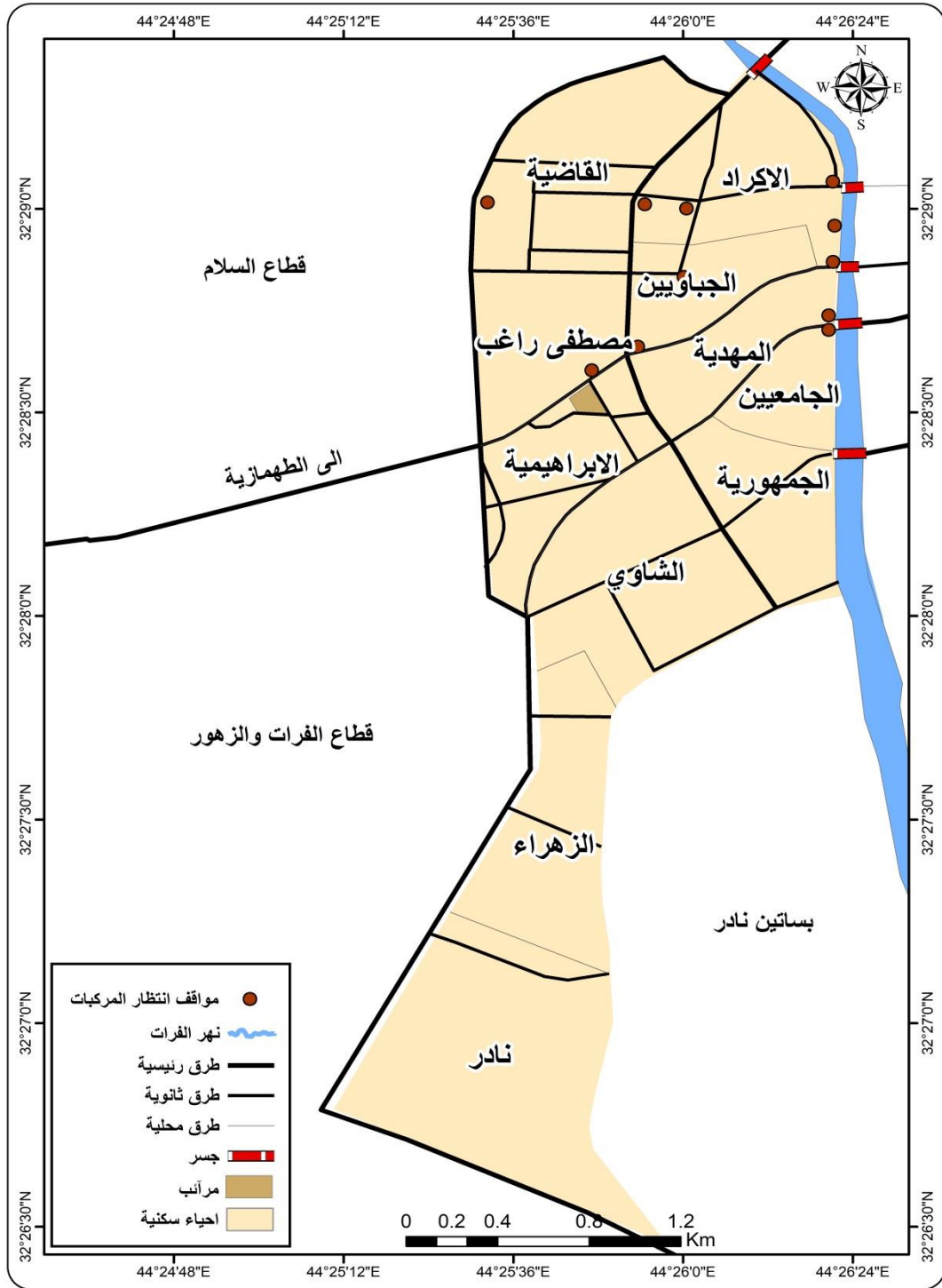
من ملاحظة الجدول (18), يوجد في القطاع ثلاثة جسور الاول هو (جسر الفيحاء للذهاب) الذي تم انجازه في عام 1938 وبلغ طوله (52م) وعدد مساراته (2), اما الجسر الثاني هو (جسر الفيحاء للإياب) تم انجازه في عام 1976 وبلغ طوله (53م), وعدد مساراته (2), والجسر الثالث (جسر الامام علي) الذي تم انجازه في عام 1982, وبلغ طوله (658م), وعدد مساراته (2) ايضاً, اما الجسرات فإنه يحتوي على مجسر واحد وهو (مجسر نادر) سنة انجازه (2013) وبلغ طوله (440) م, وعدد مساراته (6), كما يوجد مرآب واحد فقط هو (مرآب الطهمازية) في حي (الابراهيمية) الذي بلغ مساحته (1,07) هكتار, وعدد الخطوط الناقلة فيه (7) خطوط تعمل هذه الخطوط على ربط مركز المدينة بأقاليمها المجاورة لتمثلة (أبي غرق, عوفي, خماس) وغيرها.

اما بالنسبة الى مواقف انتظار السيارات فبلغ عددها (28) موقفاً, اذ انها توجد ضمن الاحياء القديمة لأنها تضم المنطقة التجارية المركزية والتي يقصدها الناس للتسوق والعمل فضلاً عن وجود المؤسسات الحكومية فيها (كالبلديات, مديرية بلدية الحلة) وتركز الاطباء والعيادات والمختبرات الطبية ضمن هذا القطاع, كما يوجد ضمن القطاع موقفاً متعدد الطوابق في حي (الجبوايين) في شارع (علي عجام او ما يسمى بشارع الاطباء)⁽¹⁾ .

الخريطة (5)

(1) دراسة ميدانية, بتاريخ 2023/6/11.

استعمالات الارض لأغراض النقل في قطاع (الفيحاء) لعام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, خريطة التصميم الاساس لمدينة الحلة, مقياس رسم 1:10000, لعام 2023.
- 2- احتسبت المساحة باستخدام برنامج Arc GIS 10.2 .

الجدول (18)

اعداد واطوال الجسور و المجسرات في قطاع (الفيحاء) لعام 2023

اسم الجسر أو المجسر	سنة الانجاز	طول / م	عدد المسارات
1. جسر الفيحاء للذهاب	1938	52	2
2. جسر الفيحاء الاياب	1976	53	2
3. جسر الامام علي (ع)	1982	658	2
4. مجسر نادر	2013	440	6
المجموع	-	1203	12

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, هندسة المشاريع, (بيانات غير منشورة), لعام 2018.
- 2- جمهورية العراق, وزارة النقل, مديرية الطرق والجسور في محافظة بابل, الشعبة الفنية, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

يستنتج مما سبق تفوق قطاع السلام على قطاع الفيحاء بمساحة استعمالات الارض لأغراض النقل نتيجة اتساع مساحة قطاع السلام مقارنة بمساحة قطاع الفيحاء, كما يلاحظ ارتفاع قيم الاراضي السكنية في الاحياء التي تتوفر فيها خدمات النقل اذ يتراوح سعر المتر المربع الواحد ما بين (700 الف – 1500000 مليون) دينار /م², بينما تقل قيم الارض السكنية في الاحياء التي تقل فيها طرق النقل فتصل الى (250) الف دينار/ م² الواحد, والجدير بالذكر ان هذه الاستعمالات الحضرية كونت الحيز الحضري للمدينة ونتيجة الزيادة المستمرة في اعداد السكان, ساعد على تزايد الطلب على الوحدات السكنية, مما ادى الى توسع المدينة وتطور استعمالاتها الحضرية, وخلق تباين مكاني في قيم الاراضي السكنية في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء).

1-2 التوزيع الجغرافي لأنماط السكن في قطاعي (السلام والفيحاء)

يعد الاستعمال السكني مظهراً عمرانياً متميزاً لتشكيل المدينة, وعاملاً مؤثراً في تركيبها, ينقل صور التراث الحضاري للمجتمع ويبين التمايز الطبقي⁽¹⁾, وان السكن حاجة ملحة واسبابية وضرورة لكل انسان بمختلف مستوياته الحضارية, فهو يتأثر بالمستوى الاجتماعي والاقتصادي والثقافي والظروف البيئية الاخرى, فضلاً عن انه في حالة ليست مستقرة او ثابتة, لأن المدينة مجتمع متحرك يتفاعل ويتحرك مع التغيير والتطور الحاصل في اساليب التعمير والنقل والقيم الاجتماعية وحاجات ورغبات السكان, وانه من الاستعمالات المهمة اذ يحتل مساحة واسعة ضمن الاستعمالات الاخرى, وهذه المساحة في زيادة مستمرة مما يزيد من احتمالية توسع

(1) وفاء حسين منصور الزبيدي, مصدر سابق, ص 69.

المدينة, فيجعله من العوامل المهمة التي تؤثر على التركيب الداخلي للمدينة⁽¹⁾, واكدت العديد من الدراسات العلمية ان نسبة الاستعمال السكني في المدن العراقية يفوق (60%) من مساحة المدينة الكلية, نتيجة الامتداد الافقي لهذا الاستعمال⁽²⁾, لذلك تم دراسة الوحدة السكنية وطرازها المعماري ضمن النسيج الحضري ومدى تأثيره على مظهر المدينة ومعرفة التطورات التي تحصل على الطراز المعماري خلال الزمن⁽³⁾, بلغت مساحه الاستعمال السكني في مدينه الحلة لقطاعي (السلام و الفيحاء)(969,3495) هكتار وبنسبة (74,995)% من مساحة منطقة الدراسة, بواقع (31) حي سكني للقطاعين كليهما, فمرت مدينة الحلة منو نشأتها وحتى الوقت الحاضر بمراحل مورفولوجية متعددة, تميزت كل مرحلة من نمو المدينة بظهور نمط للمسكن من حيث الشكل, المساحة, مواد البناء, الطراز العمراني, فتنوعت المعايير المستخدمة من اجل دراسة الاستعمال السكني وتقسيم المدينة الى انماط سكنية, فبعض الدراسات اعتمدت على المعايير المورفولوجية, والبعض الاخر اعتمد على مساحة المسكن, الكثافة الانشائية, عدد الطوابق, ماده البناء, التصاميم, عمر المسكن, معايير اجتماعية⁽⁴⁾, ومنهم من اعتمد على معايير اقتصادية, اجتماعية, المواد المستخدمة في البناء, عمر المسكن⁽⁵⁾, وهناك من اعتمد على مساحة الوحدة السكني, مواد البناء المستعملة, عدد الطوابق في معرفة الانماط السكنية للمدينة⁽⁶⁾, فتم الاعتماد على مجموعه من المتغيرات الوظيفية لتحديد انماط السكن في مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء), وهي (مساحة المسكن, المواد المستخدمة في البناء, المظهر الخارجي, عمر المسكن) ومن خلال الخريطة⁽⁶⁾, تتضح الانماط الاتية:

-
- (1) ايلاف صلاح مهدي التاج, تحليل جغرافي لواقع الوظيفة السكنية في مدينة المحاول و اتجاهاتها المستقبلية, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة بابل, 2020, ص73.
 - (2) عادل عبدالله خطاب, جغرافية المدن, وزارة التعليم العالي والبحث العلمي, جامعة بغداد, 1990, ص63.
 - (3) نور علاء الدين محمد, البيت التقليدي بين الاصاله والمعاصرة, مجلة الهندسة والتنمية المستدامة, الجامعة المستنصرية, المجلد (السادس عشر), العدد (4), 2012, ص14.
 - (4) جاسم شعلان الغزالي, البعد الجغرافي للوظيفة السكنية في مدينة الحلة (دراسة في جغرافية المدن), اطروحة دكتوراه (غير منشورة), كلية التربية, الجامعة المستنصرية, 2007, ص147.
 - (5) صباح محمود محمد, مدينة الحلة الكبرى ووظائفها وعلاقتها الاقليمية, ط1, مكتبة المنار, بغداد, 1974, ص197.
 - (6) سمير فليح حسن, الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء (دراسة في جغرافية المدن), رسالة ماجستير(غير منشورة), كلية التربية (ابن رشد), جامعة بغداد, 2005, ص135.

1-2-1 نمط المساكن واطئة النوعية

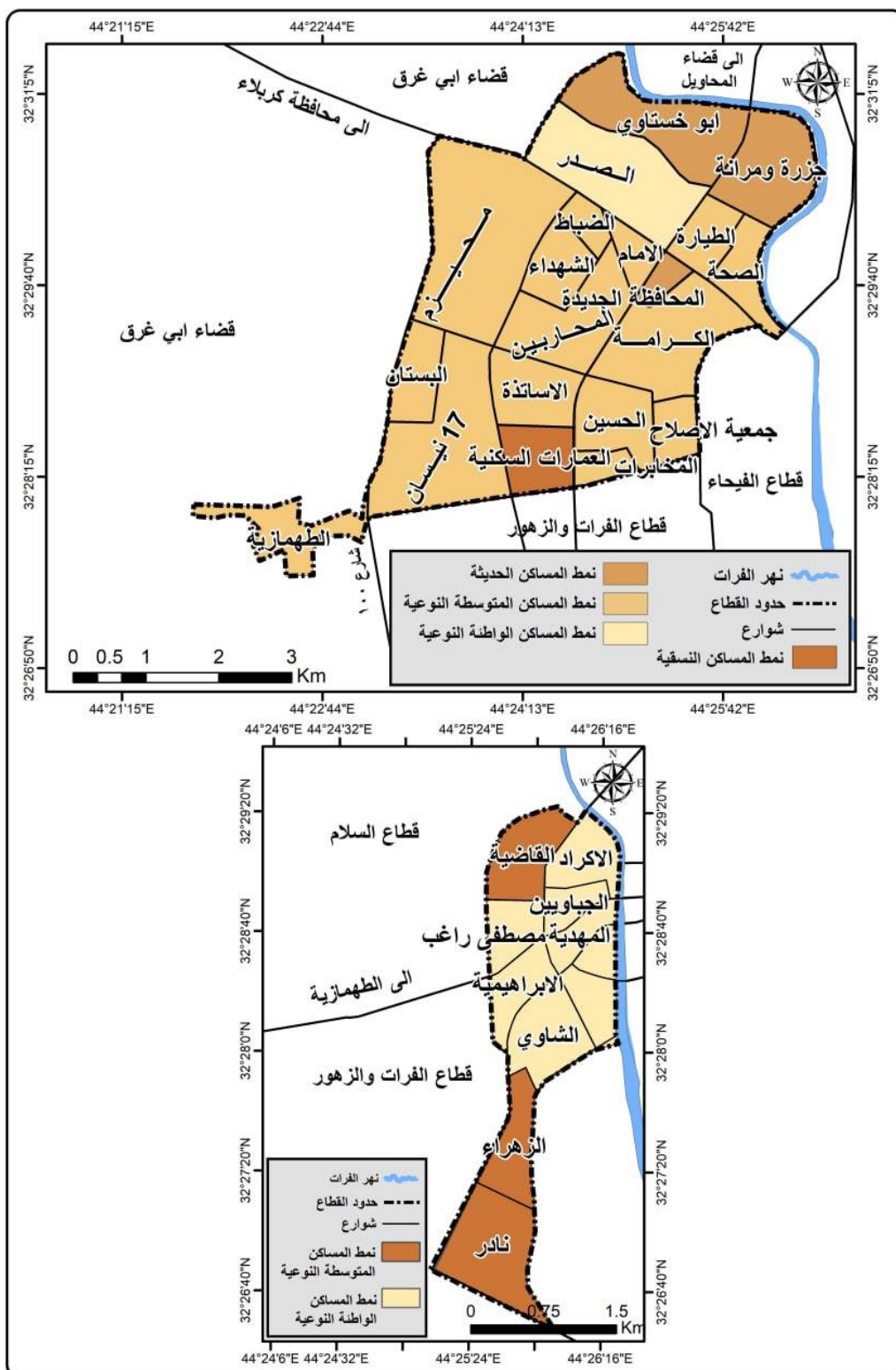
تتميز الوحدات السكنية الواطئة بأنها ذات تصاميم عمرانية بسيطة تفتقر للخدمات الاساسية, مستغلة من قبل اصحاب الدخل المحدود, وهي تمثل نمط الوحدات السكنية المتصلة وتشمل:

1-1-2-1 نمط المساكن القديمة

يشمل هذا النمط محلات المدينة القديمة, فيلاحظ خلو قطاع السلام من هكذا نوع من المساكن, اما قطاع الفيحاء فأنها تقع في مركز القطاع والتي تمثل النواة الاولى لنشأة المدينة, أي ضمن المنطقة التجارية المركزية, على الجانب الغربي من (شط الحلة), تنشر وحداته في حي (الكراد, الجبويين, المهديّة, الجامعين), بلغت عدد وحداتها السكنية (3706) وحدة سكنية وبنسبة (31,9)% من مجموع عدد الوحدات السكنية ضمن قطاع الفيحاء لعام 2023⁽¹⁾, وان عمر هذه المساكن يزيد عن 90 سنة, اذ تم تشييدها في العشرينيات من القرن العشرين, وهذا النمط من المساكن غير مخططة وغير نظامية ومبنية من مواد بسيطة ورخيصة, اذ تمتاز بصغر مساحتها اذ تراوحت ما بين (60-100)م², وهذا لا يعني انعدام الوحدات السكنية ذات المساحات الواسعة لذوي الدخل المرتفعة والتي تطل على (شط الحلة) اذ تتكون من طابقين وتترزين واجهاتها الامامية بالشناشيل, فتمتاز احياء هذا النمط بأن طرقها ملتوية وبعضها ذات نهايات مغلقة, لا يتجاوز عرضها (1,5) م, فالمساكن تكون متصلة من ثلاث جوانب ومبنية وفق الطراز الشرقي التقليدي القديم, فأنها مغلقة من الخارج ومفتوحة وواسعة من الداخل لأسباب مناخية واجتماعية, ويكون باب الدار مندفع الى الداخل للحفاظ على حرمة الدار من المارة او لعدم دخول الاتربة والتيارات الهوائية الى داخل الدار, فتكون جدرانها سميقة يبلغ سمك الجدار من (30-80) سم, تساعد على توفير الاجواء الملائمة داخل الدار سواء في فصل الصيف او الشتاء, واجهاتها متشابهة تحتوي على النوافذ الخشبية الصغيرة والعالية المطلة على الازقة, وتخلو هذه المساكن من الحدائق لذلك يعوض عنها بباحة داخلية تتوسط الدار و تطل عليها نوافذ وابواب الغرف فأنها مصدر الضوء والرياح.

(1) جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, (بيانات غير منشورة), لعام 2023 .

الخريطة (6)
انماط المساكن في قطاعي (السلام و الفيحاء) لعام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, خريطة التصميم الاساس لمدينة الحلة, مقياس رسم 1:10000, لعام 2023.
- 2- احتسبت المساحة باستخدام برنامج Arc GIS 10.2 .

اما بالنسبة الى المواد الانشائية الداخلة في بناء هذا النمط من المساكن, تم استخدام الطابوق الذي حصل عليه من المناطق الاثرية الموجودة ضمن مدينة الحلة, والطابوق المجفف واستخدام الجص والطين كمادة ماسكة لبناء الجدران, اما السقوف فتم بناؤها من الجذوع والأخشاب والشيلمان ومزج الطين بالتبن الذي يساعد على تماسك السقوف لمقاومة العوامل المناخية وخاصة الامطار⁽¹⁾, ان الاسر التي تشغل هذه المساكن تتصف بانخفاض مستوياتهم المعيشية وبسبب قلة دخولهم, وان اغلب هذه المساكن في تناقص مستمر بسبب عملية التجديد الحضري نتيجة تهراء المساكن لقدمها, و تحسن الاوضاع المعاشية والاقتصادية لساكنيها, فأن اكثر الاسر تركت مساكنها وتوجهت نحو الاحياء الحديثة, وتغيير استثمار الارض وخاصة التي تقع ضمن المركز التجاري لعدم قدرة الاستعمال السكني على المنافسة مع بقية الاستعمالات الاخرى كالتجاري والصناعي, اذ تم هدم المساكن المطلة على الشوارع وتحويلها الى عمارات للأطباء ومؤسسات تجارية ومطاعم, او استخدامها كمخازن لقربها من الاسواق, وبعضها تحولت الى خرائب لتجميع القمامة لمجهرولية العائدية وضعف الخدمات البلدية وتقدم عمرها الزمني لذا فهي بحالة غير جيدة وبحاجة الى معالجة او ازالة, وهذا لا يعني عدم الاحتفاظ بعدد من المساكن التراثية والتي تتسم بالمتانة وبالفنون المعمارية وحسن التخطيط اذ كانت تسكن من قبل التجار وكبار الاقطاعيين وخاصة التي تطل على (شط الحلة) كمنزل (ال مرجان) الذي تم ترميمه في عام (2021) وضمه للتراث الحلي القديم.

2-1-2-1 نمط المساكن المتصلة (التي تفتقر الى الحدائق)

يعد هذا النمط من انتقالي بين نمط المساكن القديمة ونمط المساكن ذات الحدائق, وهو اول مراحل توسع المدينة, يظهر هذا النمط في قطاع السلام اذ تنتشر وحداته في حي (الصدر), بلغت عدد وحداته السكنية (2900) وحدة وبنسبة (12,6)% من مجموع عدد الوحدات السكنية في قطاع السلام.

اما في قطاع الفيحاء فظهر هذا النمط كقطاع يطوق المناطق القديمة, اذ تنتشر وحداته في حي (مصطفى راغب, الابراهيمية, الشاوي, الجمهوري), بلغت عدد وحداته السكنية (4102) وحدة وبنسبة (35,3)% من مجموع عدد الوحدات السكنية في قطاع الفيحاء⁽²⁾, تم تأسيس هذه الاحياء في الخمسينيات من القرن العشرين, فتميزت وحدات هذا النمط من المساكن وللقطاعين كليهما

(1) الدراسة الميدانية, بتاريخ 2023/6/19.

(2) جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

بأنها تكون على شكل بلوكات سكنية مستطيلة او مربعة منتظمة ومتلاصقة ومتشابهة تتصل بجدار واحد, وتتصف بصغر مساحتها كما هو الحال في نمط المساكن القديمة اذ تراوحت مساحتها ما بين (100- 150) م², مواد بنائها من الطابوق والجص, وتم استخدام الشيلمان في التسقيف, اما الجدران فأصبحت اقل سما من النمط السابق اذ تراوح سمكها ما بين (30-60) سم وتم طلاؤها بالجص ليكون اكثر جمالاً, ويظهر في هذا النمط النوافذ الواسعة المطلة على الشوارع, وتفنقر هذه الوحدات الى الحدائق الامامية او الباحات الداخلية, اما شوارعها فتكون اكثر انتظاماً واتساعاً من النمط السابق فلا يزيد عرضها عن (6)م, وتوجد السواقي في وسط الشوارع او على جوانبه مما يؤدي الى ارتفاع الرطوبة لجدران المنزل, يخلو هذا النمط من المتنزهات والملاعب, مما جعل شوارع مناطق اللعب الاطفال, اغلب الساكنين هم من العمال لقربها من المنطقة التجارية المركزية, ويتصفون بانخفاض مستواهم المعاشي فهم ذوي الدخل المحدود, ويعاني هذا النمط من المساكن من التدهور العمراني والبيئي, لقدم عمرها الزمني, عدم احتوائها على صرف صحي, قلة الخدمات البلدية, مما ادى الى امتلاء الاحياء بالأوساخ والروائح الكريهة الامر الذي ادى الى تدني الظروف الصحية وانتشار الوبئة والامراض, و لقربها من المنطقة التجارية المركزية تم استخدام بعض مساكنها كمخازن, اما القريبة على الشوارع تعرضت للمنافسة التجارية والصناعية كما هو الحال في شارع الشاوي وشارع الطهمازية وشارع ابن طاووس وشارع صفي الدين الحلي.

2-2-1 نمط المساكن متوسطة النوعية (ذات الحدائق)

يضم هذا النمط مساكن ذات انماط مختلفة تم بناؤها خلال مدد زمنية مختلفة, فنتسع المساحات التي تشغلها, توجد بعض الفوارق الاجتماعية والعمرانية البسيطة التي تفصل بعضها عن البعض, فأن هذا النمط يجمع ما بين المساكن ذات الحدائق الصغيرة والمتوسطة والمساكن ذات الحدائق الواسعة, فينحصر هذا النمط بين شارع (60) شرقاً وشارع (80) غرباً لمدينة الحلة, ويمكن تمييز نمطين ثانويين وهما:

1-2-2-1 نمط المساكن متوسطة النوعية (الواطنة)

تنتشر مساكن هذا النمط بأجزاء مختلفة في المدينة, اذ تم توزيع قطع الاراضي كنواة سكنية في اطراف المدينة من قبل الدولة وجمعيات الاسكان التعاونية بأسعار زهيدة, فأستفاد اصحابها من خدمات مشاريع الاسكان, ومن التمويل العقاري في بناء المساكن, ظهر هذا النمط في قطاع السلام في الجهات الغربية منه والذي ضم مجموعة من الاحياء وهي حي (الطهمازية, الامام,

محيزم, الاساتذة, الشهداء, 17 نيسان, البستان, المحاربين), بلغ عدد وحداتها السكنية (10645) وحدة وبنسبة (46,1)% من مجموع عدد الوحدات السكنية في قطاع السلام.

اما في قطاع الفيحاء ظهر هذا النمط في الاجزاء الجنوبية والذي تمثل في حي (نادر), بلغ عدد وحداته السكنية (1313) وحدة بنسبة (11,3)% من مجموع عدد الوحدات السكنية في قطاع الفيحاء, ان صفات هذا النمط من المساكن متشابهة في القطاعين كليهما, اذ تم انشاؤها في سبعينيات القرن العشرين, تراوحت مساحة مساكن هذا النمط ما بين (150-300)م², وانها ذات مساحات ليست كبيرة, وهذا يدل على انخفاض المستوى الاقتصادي لسكانها اذ اغلبهم من ذوي الدخل المحدود, مما انعكس على بناء وتفاصيل المسكن, فتم بناؤها على شكل مساكن منفصلة او شبه متصلة ولكن بحدائق صغيرة او متوسطة المساحة, اعتمد على الطابوق والإسمنت كمادة رئيسية للبناء, واستعمل الحديد (الشيلمان) والطابوق للسقوف, مكونة من طابق واحد والقليل منها طابقين, نوافذها واسعة نسبياً, تتصف هذه الأحياء بعدم كفاءة الخدمات فيها وخاصة (خدمات الصرف الصحي), اغلبية شوارعها غير معبدة, وعلى الرغم من تقدم عمرها الزمني الا ان حالتها العمرانية والبيئية بحالة متوسطة, كما وتعرضت هذه المساكن للغزو التجاري وخاصة المساكن المظلة على الشوارع الرئيسية.

1-2-2-2 نمط المساكن المتوسطة النوعية (الجيدة)

يسيطر هذا النمط على النطاق الوسطي ضمن النسيج الحضري لمدينة الحلة, فإنه محصور ما بين شارع (40) شرقاً وشارع (60) غرباً, تمثل في قطاع السلام في حي (الحسين, الكرامة, الطيارة, الجمعية, الضباط, المخابرات, الصحة), بلغ عدد وحداتها السكنية (6393) وحدة وبنسبة (27,7)% من مجموع عدد الوحدات السكنية ضمن قطاع السلام.

اما في قطاع الفيحاء فتمثل في حي (القاضية, الزهراء), بلغ عدد وحداتها السكنية (2486) وحدة وبنسبة (21,4)% من مجموع عدد الوحدات السكنية في قطاع الفيحاء, مميزات مساكن هذا النمط متشابهة في القطاعين كليهما, اذ تم انشائها في الثمانينات من القرن العشرين, اذ وزعت كقطع اراضي على الموظفين كالمهندسين والقضاة والمحامين واصحاب المناصب العليا, تتصف المساكن بأتساع مساحتها مقارنة بالأنماط السابقة فهي تتراوح ما بين (300-400)م² وبعضها يزيد عن (1000) م², تمتاز بانتظامها واحتوائها على الحدائق الامامية والخلفية زرعت بأشجار الحمضيات والفاكهة والنخيل, تحتوي على مدخلين احدهما كبير خاص بوقوف السيارة والثاني يكون اقل اتساعاً يستخدم لدخول افراد العائلة, تعددت طوابقها واعداد غرفها, فتميزت بارتفاع

البناء وسعته, اما بالنسبة الى مواد البناء فأعتمد على الطابوق والاسمنت, واستخدم الخرسان المسلح والاسمنت في بناء السقوف, كما واستخدم حول جدران البيت بما في ذلك الابواب والشبابيك لتماسك الجدران وعدم تعرضها للصدوع والتشقق, طليت الجدران بالاسمنت والرمل كمرحلة اولى واستعمل الجص والبورك للمرحلة الثانية, ليكون عازلاً حرارياً فضلاً عن المتانة والجمال, اما الشبابيك فأنها مصنوعة من الحديد والالمنيوم, وغلفت واجهات المساكن بالحجر والنقوش والزخارف, وعلى الرغم من مميزات هذه المساكن هذا لا يعني انعدام المساكن لأفراد ذوي الدخل المحدود, تطل مساكنها على الشوارع الرئيسية والثانوية, والتي تربطها شبكة نقل يمر بمركز المدينة والمنطقة التجارية, فأنها تحتل افضل المواقع واجملها واكثرها هدوء ضمن المدينة, كما هو الحال في حي (الصحة) الذي يقع في قطاع السلام فأنه يطل على (شط الحلة), اما الاحياء الاخرى فأنها توسعت ضمن بساتين النخيل, اما شوارع هذا النمط فأنها واسعة ومعقدة ونظيفة, وبعض المنازل استغلت الفضاءات التي تكون خارج المنزل والمطلة على الشوارع فأنها اضافت صور مورفولوجية متطورة للشوارع وللمنطقة السكنية, فأصبح هذا النمط من اهم المحاور التجارية المهمة كما هو الحال في (شارع الضباط, وشارع الجمعية) في قطاع السلام وشارع (40) الذي يقع في قطاع الفيحاء, ونتيجة ارتفاع اسعار الاراضي ضمن هذا النمط وسعة مساحات المساكن شجع بعض الملاكين لإفراز القطع الى مساحات اصغر لأسكان ابنائهم او لغرض الايجار, اما البعض الآخر تم ايجارها للمؤسسات الحكومية والجمعيات والأندية الاجتماعية والأحزاب, وان الطبقات الغنية والمترفة كثيراً ما تختار افضل المواضع من المدينة واكثرها جمالاً لتنشأ عليها بيوتاً خاصة⁽¹⁾, فقد استغلت هذه الاحياء من قبل اصحاب الدخل العالي كالتجار والاطباء وكبار الموظفين, فهناك علاقة طردية بين المستوى العمراني والبيئي للحي ومستوى ساكني الحي فينتأثر احدهما بالآخر, لذا فإن التطور العمراني يعكس التطور الاقتصادي والفكري والاجتماعي للسكان.

(1) صالح فليح حسن الهيتي, تطور الوظيفة السكنية لمدينة بغداد الكبرى, ط1, مطبعة دار السلام, بغداد, 1976, ص217.

3-2-1 نمط المساكن الحديثة

ان الطراز العمراني للمسكن يختلف من زمن الى اخر ومن مكان الى لآخر, فأن شكل المسكن والمواد المستخدمة في بناءه تتغير مع نمو المدينة وتطورها⁽¹⁾, يتصف هذا النمط بأنه متطوراً عمرانياً ومعماريّاً نتيجة التطور التكنولوجي والانفتاح على العالم الخارجي, وخاصة بعد عام 2003 صدر قانون رفع العقوبات الاقتصادية على العراق في 2010/12/15^(*), فشهد البلد تطوراً عمرانياً, اذ استوردت المواد الانشائية الجديدة ومن مناشئ عالمية ذات انواع عديدة ومختلفة, واستخدمت اساليب متطورة وجديدة في التصميم والبناء.

يوجد هذا النمط في قطاع السلام اذ تنتشر وحداته في حي (ابو خستاوي, جزرة ومرانة, المحافظة الجديدة), فبلغ عدد وحداته السكنية (1296) وحدة وبنسبة (5,6)% من مجموع عدد الوحدات السكنية ضمن القطاع, تراوحت مساحتها ما بين (300-400)م² والبعض منها بلغت مساحتها (200)م² في حي المحافظة الجديدة, ان هذا النوع من المساكن لم تتركز فقط ضمن هذه الاحياء وانما انتشرت في معظم احياء القطاع, اذ هدم العديد من المساكن واعتمد على الطراز العمراني الجديد, تتصف المساكن الحديثة بالاعتماد على التصميم, (الغربية)الدبل فاليوم, فأنها تصاميم معمارية وهندسية حديثة, تشيد على اعمدة كونكريتية تمتد من الطابق السفلي الى الطابق العلوي وبناء الجدران بالطابوق والاسمنت ذات النوعية الجيدة, واستعمل السيراميك والبورسلين والمرمر لتغليف الارضيات, والحجر والحلان والمرمر وبعض النقوش الفنية لتغليف واجهات المنازل واعتمد على تشكيل السقوف الثانوية لتزيين سقوفها, اما السطوح الخارجية فيتم وضع الخرسان المسلح وفوقها (الفلين الصخري)^(**), وبعد ذلك تغلف بالشتاير ليكون عازلاً حرارياً والحفاظ عليها من الرطوبة في فصل الشتاء, اما النوافذ فأنها كبيرة ذات الزجاج الملون والمظلل, تحتوي المساكن على السلالم المعلقة التي تغلف بالمرمر والسيراميك, الاسيجة الخارجية مرتفعة

(1) جبر عطية جودة, اية هاني موسى, خصائص البيئة الوظيفية للوحدات السكنية في مدينة الحي, لارك للفلسفة والعلوم الاجتماعية, المجلد (1), العدد (18), 2015, ص215.

(*) قرار مجلس الامن الدولي المرقم (1958) الذي ينص على رفع العقوبات الاقتصادية على العراق.

(**) طبقة عازلة للحرارة والرطوبة تستخدم لمنع وصولها الى سقوف المنازل.

لتوفير الامان والخصوصية, كما انها تحتوي على طوابق وغرف متعددة, وطارمة لإيواء السيارة⁽¹⁾.

فأصبح هذا النمط من المساكن ذات تصاميم مختلفة من حيث الشكل والمساحة عن انماط المساكن السابقة, وبما ان توسع هذا القطاع على حساب شريط من البساتين والاراضي الزراعية, وبصورة عشوائية وغير مخططة وغياب التصاميم الاساسية لها من قبل البلدية, لذا يلاحظ ان احياءها تفتقر الى خدمات البنى التحتية وخاصة (مجري الصرف الصحي, خدمات الكهرباء, خدمات الماء) والخدمات المجتمعية, قلة الشوارع المبلطة, وان وجدت فهي على حساب الساكنين, ويوجد ضمنها مناطق فارغة لم تشيد بعد, ان اغلب سكانها من اصحاب الدخل المرتفعة ذات المستويات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية العالية وخاصة حي (جزرة ومرانة, المحافظة الجديدة) فهم يهتمون بواجهات منازلهم ومظاهرها, اما سكان حي (ابو خستاوي) فأنهم ينحدرون من اصول ريفية, وهذا لا يعني انعدام المساكن المتوسطة ضمن هذه الاحياء.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء يفتقر لوجود هكذا نمط من المساكن, وانما اقتصر على بعض الوحدات السكنية المتناثرة ضمن الاحياء, اذ ان هناك العديد من المساكن المهترئة والقديمة تم هدمها من قبل ساكنيها, ونتيجة ارتفاع المستوى المعاشي والاقتصادي لهم, فاعتمدوا على الاساليب والتصاميم الحديثة في البناء واتشاء وحدات سكنية تواكب التطورات الحديثة.

4-2-1 نمط المساكن النسقية

يشمل هذا النمط الوحدات السكنية الافقية والعمودية, ويتميز كل موقع سكني منها بالتشابه من حيث الامتداد و الشكل والتركيب الداخلي ومواد البناء, وقد جاءت كجزء من مشاريع الاسكان التي أنشأتها الحكومة وتكون على نمطين:

1-4-2-1 المساكن النسقية الافقية

يخلو قطاع السلام من هذا النوع من المساكن ماعدا البعض منها فهي ذات اعداد قليلة لا تتجاوز البلوك السكني ضمن حي(الصحة, الحسين) احتسبت اعدادها مع اعداد المساكن ضمن تلك الاحياء, اذ قدمتها بعض المؤسسات الحكومية لأسكان منتسبها بصيغة ايجار والبعض منها ملك صرف.

(1) دراسة ميدانية, بتاريخ, 2023/6/22م.

اما في قطاع الفيحاء فهو الاخر يخلو من هكذا نمط الا انه يضم مجموعة من المساكن والتي بلغ عددها (250) مسكن, ضمن حي نادر فاحتسبت اعدادها مع اعداد المساكن التابعة لهذا الحي, نفذتها مؤسسة الاسكان الصناعي في عام (1973) لأسكان متنسبي معمل نسيج الحلة الناعم⁽¹⁾, وعلى الرغم من اختلاف الجهات المنفذة لهذه المشاريع واختلاف زمن بنائها, فقد اختلفت من حيث النمط والمساحة والتصميم ولكنها ذات طراز غربي يتكون من طابق واحد متصلة مع بعضها من ثلاثة جوانب وبمساحة تتراوح (100-150)م², تحتوي على طارمة متوسطة المساحة وحديقة اماميه وخلفيه في بلوكات سكنية مستطيلة الشكل⁽²⁾, ويتصف المستوى العمراني والبيئي بأنه جيد على الرغم من قدم مساكنها, لتكامل الخدمات فيها من حيث مجاري الصرف الصحي والشوارع المعبدة والمناطق المفتوحة, فضلاً عن وجود الخدمات المجتمعية, وهناك منازل نسقية اخرى نفذتها بعض المؤسسات لأسكان متنسبها فهي قليلة لا تتجاوز البلوك السكني لكل المؤسسات توزعت ضمن الاحياء السكنية واحتسبت اعدادها ضمن اعداد المساكن للحي التابعة له.

2-4-2-1 المساكن النسقية العمودية

يوجد هذا النمط من المساكن في قطاع السلام ضمن حي (العمارات السكنية), ويضم (1845) شقة تم توزيعها على عوائل الشهداء والمفقودين, كما و توجد بعض العمارات الموزعة في بعض الاحياء السكنية (كعمارات الحكام) في (حي الكرامة) وتضم (126) شقة, تم تأسيس هذه العمارات من قبل المؤسسة العامة للإسكان الصناعي في عام (1986)⁽³⁾, يتصف هذا النمط برداءة الخدمات, تهالك الابنية لقدمها وانخفاض المستوى المعاشي والاقتصادي لسكانها, فأصبحت ذات مظاهر عمرانية مشوهة للنسيج الحضري ضمن القطاع, فضلاً عن وجود بعض العمارات التجارية التي استغلت طوابقها العليا لسكن العوائل متوسطة الدخل ولطلاب الجامعات.

(1) مقابلة شخصية مع المهندس ثامر جاسم سلمان, معاون قسم تنظيم المدن, بلديات الحلة, بتاريخ 2023/6/25.

(2) دراسة ميدانية , بتاريخ 2023/6/23.

(3) جمهورية العراق, وزارة التخطيط, المديرية العامة للتخطيط العمراني, مديرية تخطيط بابل, شعبة الدراسات والتخطيط, (بيانات غير منشورة), لعام 2023م.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فإنه يخلو من هذا النمط من المساكن, ويقتصر فقط على العمارات التجارية التي تكون طوابقها العليا مستغلة من قبل عوائل العمال لقربها من المنطقة التجارية المركزية كما هو الحال في العمارات التجارية ضمن (شارع 40) و(شارع التربية).

يتضح مما سبق ان مدينة الحلة في قطاعي (السلام والفيحاء) تضم مجموعة من الاستعمالات كالاستعمال السكني, التجاري, الصناعي, خدمات البنى التحتية وغيرها من الاستعمالات الاخرى, توزعت هذه الاستعمالات وينسب مختلفة في قطاع السلام والفيحاء, فتفوق قطاع السلام على قطاع الفيحاء ببعض الاستعمالات كالاستعمال السكني نتيجة اتساع مساحة القطاع ورغبة السكان في الحصول على مساحات فارغة والابتعاد عن المنطقة التجارية المركزية, واستعمال الارض لأغراض النقل والخدمات المجتمعية وخدمات البنى التحتية كخدمات الماء, اما خدمات الكهرباء والمتمثلة بمحطات الانتاج فهي خارج التصميم الاساسي للمدينة, أي خارج نطاق القطاعين, ويعاني القطاعين كليهما من النقص الحاد لخدمات مجاري الصرف الصحي, اما قطاع الفيحاء فإنه استحوذ المساحة الاكبر للاستعمال التجاري والصناعي لأنها ضمن المنطقة التجارية المركزية, كما وتفوق على قطاع السلام بالاستعمال الصحي والتعليمي.

من خلال الدراسة الميدانية ظهرت اربع انماط سكنية ضمن قطاع السلام ونمطين ضمن قطاع الفيحاء كونت بمجموعها الهيكل النهائي لمنطقه الدراسة, فظهر النمط الاول الذي يمثل نمط المساكن واطئة النوعية الذي يتفرع الى نوعين نمط المساكن القديمة اذ يخلو قطاع السلام من هكذا نمط, اما في قطاع الفيحاء فإنه يتركز ضمن المنطقة المركزية ويضم (4) احياء, اما النوع الثاني هو نمط المساكن المتصلة يتركز في قطاع السلام ضمن حي واحد فقط, اما في قطاع الفيحاء فإنه يضم (4) احياء اذ طوق هذا النمط المناطق القديمة, اما النمط الثاني هو نمط المساكن المتوسطة النوعية (ذات الحدائق) وبدوره انقسم على نوعين الاول نمط المساكن المتوسطة النوعية (الواطئة) الذي تركز في قطاع السلام ضمن (8) احياء والذي تركز في الاجزاء الغربية منه, اما قطاع الفيحاء فإنه يتركز في حي واحد فقط, اما النوع الثاني هو نمط المساكن المتوسطة النوعية (الجيدة) والذي تركز في قطاع السلام ضمن (7) احياء, اما قطاع الفيحاء ضم (2) حي, النمط الثالث هو نمط المساكن الحديثة والذي ظهر في قطاع السلام ضمن (3) احياء, ويفتقر قطاع الفيحاء لهذا النمط, اما النمط الرابع هو نمط المساكن النسقية فإنه انقسم على نوعين المساكن النسقية الافقية فيلاحظ ان قطاع السلام يخلو من هذا النمط ما عدا بعض المساكن ذات الاعداد القليلة التي لا تتجاوز البلوك السكني, وكذلك الحال في قطاع الفيحاء ظهرت كمجموعه من المساكن التي لا يتجاوز عددها (250) مسكنا ضمن حي نادر, اما النوع

الثاني هو المساكن النسقية العمودية والتي تركزت في قطاع السلام ضمن حي (العمارات السكنية), اما قطاع الفيحاء فهو يخلو من هذا النوع, وعند تقييم هذه الانماط يتضح ان نمط المساكن متوسطة النوعية (الجيدة) ذات الحقائق هي افضل الانماط السكنية, لأنها تضم افضل الاحياء من حيث المساحة, مواد البناء المستخدمة, ووفرة خدمات البلدية, القرب من مركز المدينة, الحالة الاجتماعية, الاقتصادية لساكنيها.

السؤال الذي يطرح نفسه, ماهي ابرز العوامل المؤثرة في تباين قيم الاراضي السكنية لمنطقه الدراسة ؟ وهذا ما سوف تتم الاجابة عليه في الفصل التالي.

الفصل الثاني

العوامل المؤثرة في تباين قيم الاراضي السكنية في
مدينة الحلة لقطاعي (السلام والفيحاء)

تمهيد

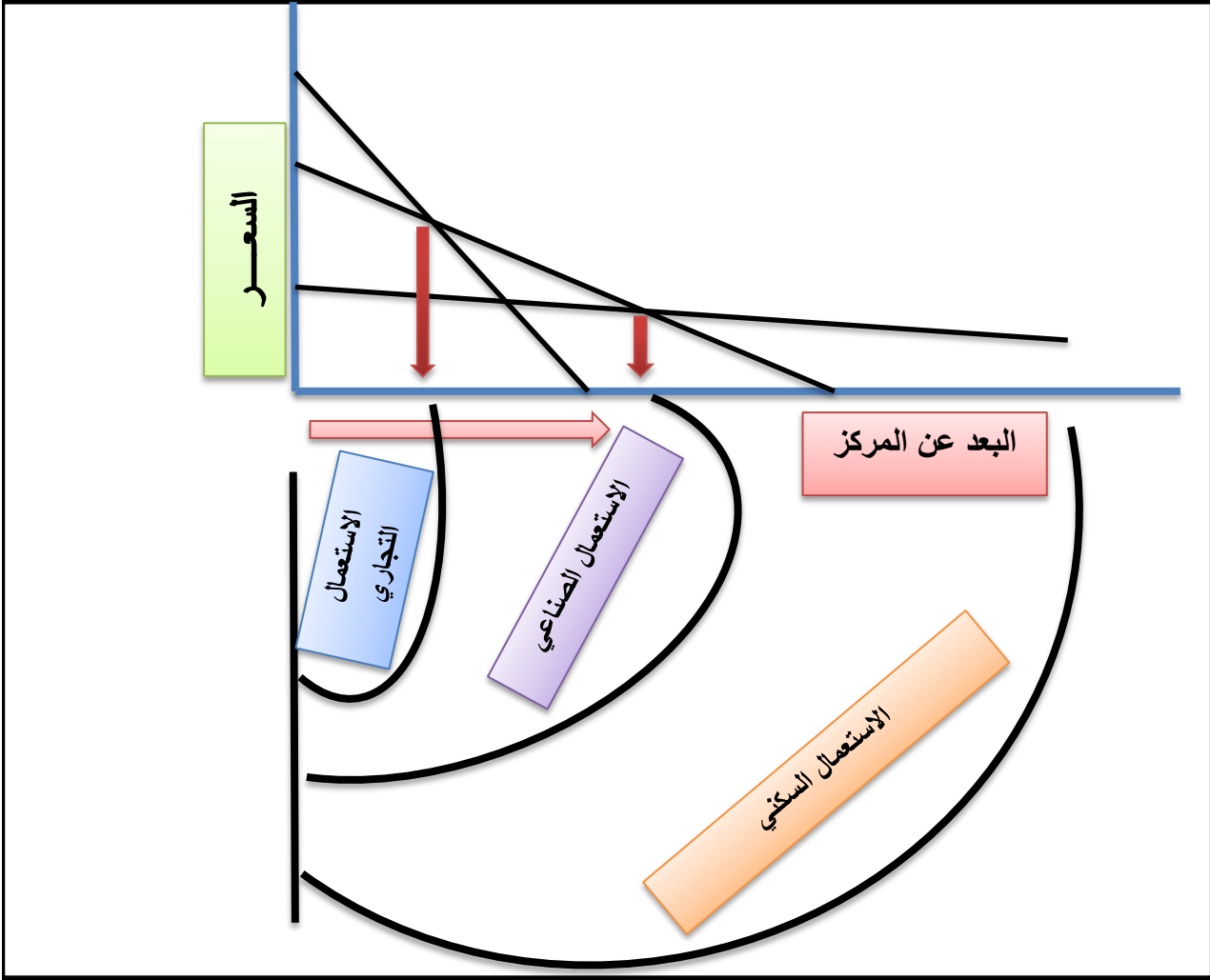
قيم الارض داخل المدينة متباينة لتأثرها بالعديد من العوامل المتداخلة مع بعضها البعض, فتعمل على رفع وخفض الأسعار مسببة تداخل وتعارض مما يؤثر في توزيع ونمو استخدامات الارض واختيار موقع الأنشطة التي تتمكن من دفع القيم الأعلى داخل المدينة, وثمة استخدامات لا يمكن مناقشتها في هذا الصدد, فقد تترك اراضي داخل المدينة بدون استخدام لتأثرها بارتفاع السعر, وهذا مما يؤدي الى اجتذاب نمو المدينة نحو الاطراف ذات السعر المنخفض, فيؤثر ذلك على الاراضي التي تحيط بالمدينة, ونتيجة النمو المتزايد اهتم الجغرافيون بدراسة النظم التي تنظم استخدامات الارض في ظل المنافسة لشغل الموقع الأنسب ضمن النسيج الحضري⁽¹⁾, هذا بدوره يؤكد ان الارض سلعة تخضع لعامل الطلب والعرض فيتم المتاجرة بها في السوق, فتوجد فيها قيمة كامنة تدل على اهميتها من خلال كيفية استخدامها او اداء خدمة معينة فضلاً عن انتاجيتها المتوقعة في المستقبل لزيادة الربح, فيحدد نوع الاستخدام السائد في هذه المنطقة او تلك وبما ان نمط اسعار الاراضي مختلف من مدينة الى أخرى تبعاً لمتغيرات محلية داخل المدينة الا ان بعض الدراسات الحضرية حددتها بثلاثة انماط هي⁽²⁾:

1. تصل اسعار الارض لأعلى مستوى في مركز المدينة (CBD), ثم تبدأ بالانخفاض من المركز باتجاه الاطراف حتى حدود التصميم الاساسي لها.
2. تكون اسعار الاراضي التي تطل على الشوارع الرئيسية اكثر ارتفاعاً وتنخفض كلما ابتعد عنها.
3. ترتفع اسعار الاراضي في بعض المناطق المحلية عن المستوى العام لأسعار الاراضي, وتوجد هذه المناطق على محاور مختلفة من مركز المدينة وترتبط بمناطق التقاطعات الرئيسية, ويمكن ان يوضح الشكل (4) هذا التوصيف.

(1) طلعت عبد الحميد العاطي, اسعار الاراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة, مجلة كلية الآداب, جامعة بنها, العدد (28), اكتوبر, 2017, ص200.

(2) احمد علي اسماعيل, دراسات في جغرافية المدن, ط1, مطبعة دار الكتاب الحديث, القاهرة, 2012, ص231.

الشكل (4)
مخطط علاقة السعر بالمسافة عن مركز المدينة



المصدر:

1. Richard J. Chorley, Peter Haggett Models in Geography, Methuen COLTD, London, 1968, P65.

يلاحظ ان قيم الارض الحضرية تكون عالية في مركز المدينة الذي يمثل الثقل الاقتصادي, وتقل تدريجياً كلما اتجهنا نحو الاطراف, مع ملاحظة وجود تغيير في قيم الارض بالزيادة او النقصان بمرور الزمن على اساس ان قطعة الأرض ثابتة لا يمكن لها التنقل, وبما ان منطقة الدراسة خضعت للنمو المساحي والامتداد العمراني السريع في جميع الاتجاهات والمحاور وزيادة الطلب على قطع الاراضي لغرض تشييد المساكن او الابنية المختلفة, هذا بدوره ساعد على رفع اسعار الاراضي بشكل مضاعف عمّا كانت عليه في مدد زمنية سابقة, اذ تم تحديد مجموعة من العوامل التي اسهمت في تباين قيم الاراضي السكنية في منطقة الدراسة وهي كالاتي:

2-1 موقع العقار

يعد الموقع من أهم وأكبر العوامل التي تحدد سعر الأرض كما ذكر خبراء العقارات ان هناك ثلاثة عوامل تتحكم في سعر الأرض الجيدة وهي موقعها, موقعها, موقعها وهذا تأكيد على أهمية موقع قطعة الأرض في تأسيس قيمتها أو ثمنها⁽¹⁾, ويقصد بموقع العقار الحيز المكاني والمساحي الذي تحتله القطعة وعلاقتها بالمنطقة المتواجدة فيها والمحيطة بها كوقوعها في مناطق الأركان أو في مناطق التقاطعات أو مداخل الشوارع أو وقوعها بالنسبة إلى الحي السكني والمناطق المطلة على الواجهات, وبما ان العقارات سلعة غير قابلة للنقل فهي تختلف اختلافاً جذرياً عن السلع الأخرى التي لها قابلية النقل, فأن الأرض لا يمكن توفيرها حسب العرض الكبير كما لا يمكن نقلها اذا كان الأقبال عليها ضعيفاً فبائع العقار يمكنه عن طريق الإعلان اظهار خواص الأرض لكنه لا يتمكن من نقل العقار من مكان إلى آخر⁽²⁾, لذا فالحركة بالنسبة لقطع الأراضي تتمثل بارتفاع وانخفاض اسعارها عبر مفهوم الطلب والعرض, كما ولاستعمال الموقع فعالية كبيرة في تحديد سعر قطعة الأرض فله قابلية التغيير مستقبلاً لأنه يتأثر بتغيير استعمالات الأرض القريبة وهذا التغيير يهدف إلى زيادة الأرباح من قبل صاحب العقار, وعلى الرغم من ان بعض الاستعمالات تعرقل راحة المواطنين ضمن مناطقهم السكنية فتؤثر على جمالية البيئة ونسيجها العمراني ضمن المدينة, لذا اعتمدت الدراسة على تقسيم مواقع الأرض للقطاعات كليهما على ثلاث فئات لمعرفة أهمية موقع الأرض ومدى اثره في قيم الأرض السكنية وهي كما يأتي:

2-1-1 قطع الأراضي التي تقع في بداية الحي

يقصد بقطع الأراضي التي تقع بداية الحي هي القطع التي تعد واجهة الحي أي الضلع الذي يواجه مركز المدينة ويسهل الوصول إليها, فإنها تطل اما على (الشوارع الرئيسية أو الفرعية) أو بالقرب من (الشوارع الخدمية, المراكز التجارية, المراكز التعليمية, المراكز الصحية, الواجهات النهرية) ومن ملاحظة الجدول (19) والشكل (5), في قطاع السلام يتضح ما يأتي:

أ- قطع الأراضي السكنية التي تقع على امتداد الشوارع الثانوية أو الفرعية تحتل المرتبة الأولى في قطاع السلام فبلغ عدد القطع التي تحتل هذه المواقع (286)

(1) كايد عثمان ابو صبحه, جغرافية المدن, الطبعة الثالثة, دار وائل للنشر, عمان, 2010, ص 258.

(2) اسامة اسماعيل عثمان راشد, مصدر سابق, ص 11.

الجدول (19)

التوزيع النسبي لموقع قطع الاراضي السكنية التي تقع في بداية الحي لقطاع (السلام) عام 2023

ت	احياء سكن	شارع رئيسي	شارع فرعي	شارع خدمي	مركز تجاري	مركز تعليمي	مركز صحي	واجهات مائية
1.	جزرة ومرانة	0,0	2,2	8,3	33,4	0,0	0,0	57,1
2.	الصحة	1,6	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	42,9
3.	الكرامة	4,8	14,3	0,0	0,0	18,8	0,0	0,0
4.	جمعية الاصلاح	2,4	1	0,0	0,0	12,5	13,3	0,0
5.	ابو خستاوي	1,6	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6.	الصدر	14,4	13	20,8	0,0	0,0	0,0	0,0
7.	الطيارة	4,8	2,2	0,0	0,0	6,3	0,0	0,0
8.	الحسين	4	7,3	0,0	0,0	6,3	6,7	0,0
9.	المخابرات	0,0	1,7	8,3	0,0	0,0	0,0	0,0
10.	العمارات	5,6	10,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
11.	حي الامام	0,8	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12.	الضباط	4	1	4,2	0,0	6,3	0,0	0,0
13.	الشهداء	5,6	7	8,3	0,0	6,0	0,0	0,0
14.	المحاربين	7,2	8,4	25	0,0	0,0	6,7	0,0
15.	الاساتذة	4	4,8	8,3	66,6	6,3	20	0,0
16.	محيزم	5,6	3,4	4,2	0,0	0,0	20	0,0
17.	17 نيسان	28	1	4,2	0,0	25	26,6	0,0
18.	البستان	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
19.	الطهمازية	5,6	7,3	4,2	0,0	12,5	6,7	0,0
20.	المحافظة ج	0,0	2,2	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0
	المجموع الكلي	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%100
	المجموع	%26,3	%60	%5	%0,6	%3,4	%3,2	%1,5

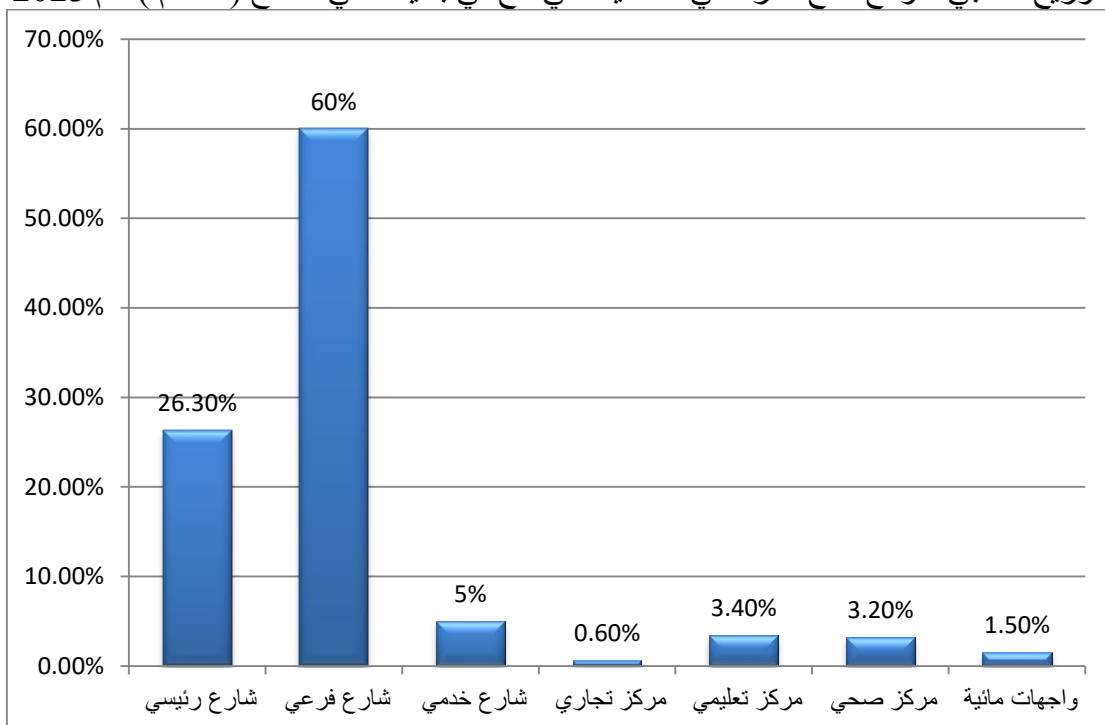
المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (19).

2- ملحق(3),(5).

الشكل (5)

التوزيع النسبي لمواقع قطع الاراضي السكنية التي تقع في بداية الحي لقطاع (السلام) عام 2023



المصدر: الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (19).

وبنسبة (60%) من المجموع الكلي لمواقع الاراضي السكنية ضمن القطاع، فتصدر حي (الكرامة) المركز الأول بواقع (41) قطعة وبنسبة (14,3)% من مجموع القطع الواقعة على امتداد الشوارع الفرعية، في حين جاء حي (الضباط، 17 نيسان، جمعية الإصلاح) بالمركز الاخير بواقع (3) قطع وبنسبة (1)% لكل من هذه الاحياء، اما بقية مواقع الاراضي السكنية الاخرى فان قيمها تراوحت بين القيمتين المذكورتين.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط عكسي ضعيف، فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (-0,145) بمستوى دلالة (0,277)، أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية⁽¹⁾.

ب- قطع الاراضي السكنية التي تقع بالقرب من المراكز التجارية جاءت بالمرتبة الاخيرة بواقع (3) قطع بنسبة (0,6)% من مجموع الكلي لقطع الاراضي السكنية

(1) ملحق (13).

ضمن القطاع, اذ تصدر حي (الاساتذة) المركز الاول بعدد (2) قطعة وبنسبة (66,6)% من مجموع القطع الواقعة بالقرب من المراكز التجارية, واحتل حي (جزرة ومرانه) المرتبة الثانية بواقع (1) قطعة وبنسبة (33,4)%, في حين لم تظهر في بقية الأحياء أي نسبة تذكر.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,023) بمستوى دلالة (0,463), أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

ت- قطع الاراضي السكنية التي تقع على الشارع الرئيس او الخدمي او بالقرب من المركز التعليمية والصحية والواجهات النهرية, فقد تراوحت نسب قيمها بين مواقع القيمتين المذكورتين سابقاً.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون شكل كل من المتغيران (مركز تعليمي, مركز صحي) ارتباط طردي ضعيف, فبلغت درجة الارتباط (0,388), (0,128), بمستوى دلالة (0,051), (0,3), أي انها بمستوى دلالة اعلى من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية, اما بالنسبة الى المتغيرات موقع المسكن بالقرب من (واجهات مائية, الشارع الرئيس, الشارع الخدمي) شكلت ارتباط عكسي ضعيف, فبلغت درجة الارتباط بينها وبين اسعار الاراضي (-0,067), (-0,098), (-0,11) على التوالي لكل منها, بمستوى دلالة (0,393), (0,345), (0,327) على التوالي لكل منها, أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05) وهذا دليل ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية⁽¹⁾.

يتضح من خلال الجدول (20) والشكل (6), ان اعلى قيم قطع الأراضي للمتر المربع الواحد هي القطع الواقعة بالقرب من الشوارع الرئيسة اذ بلغ (2) مليون دينار ضمن حي (الكرامة) في حين بلغ ادنى القيم للمتر الواحد (250) الف دينار ضمن حي (ابو خستاوي), بينما تراوحت قيم الاراضي السكنية لباقي الأحياء بين القيمتين المذكورتين.

الجدول (20)

قيم الاراضي السكنية بالدينار للـ (م²) الواحد في قطاع (السلام) عام 2023 حسب (موقع) قطعة الارض

(¹) ملحق(13).

ت	موقع العقار / الاحياء السكنية	قرب الشارع الرئيس بداية الحي	داخل الحي السكني	اطراف الحي السكني
1.	جزرة ومرانة	700000	500000	250000
2.	الصحة	1250000	1000000	900000
3.	الكرامة	2000000	1650000	1250000
4.	جمعية الاصلاح	1750000	1600000	1500000
5.	ابو خستاوي	250000	200000	150000
6.	الصدر	400000	300000	250000
7.	الطيارة	1000000	750000	600000
8.	الحسين	1400000	1350000	1200000
9.	المخابرات	1500000	1450000	1350000
10.	العمارات السكنية*	-	-	-
11.	حي الامام علي(ع)	1000000	1000000	900000
12.	الضباط	1100000	950000	900000
13.	الشهداء	850000	800000	750000
14.	المحاربين	950000	900000	750000
15.	الاساتذة	1000000	700000	1000000
16.	محيزم	550000	500000	300000
17.	17 نيسان	1000000	850000	700000
18.	البستان	300000	250000	200000
19.	الطهمازية	325000	200000	75000
20.	حي المحافظة الجديدة	400000	500000	500000
	اقل قمة- اعلى قيمة	-250000 2000000 دينار	-200000 1650000 دينار	-75000 1500000 دينار

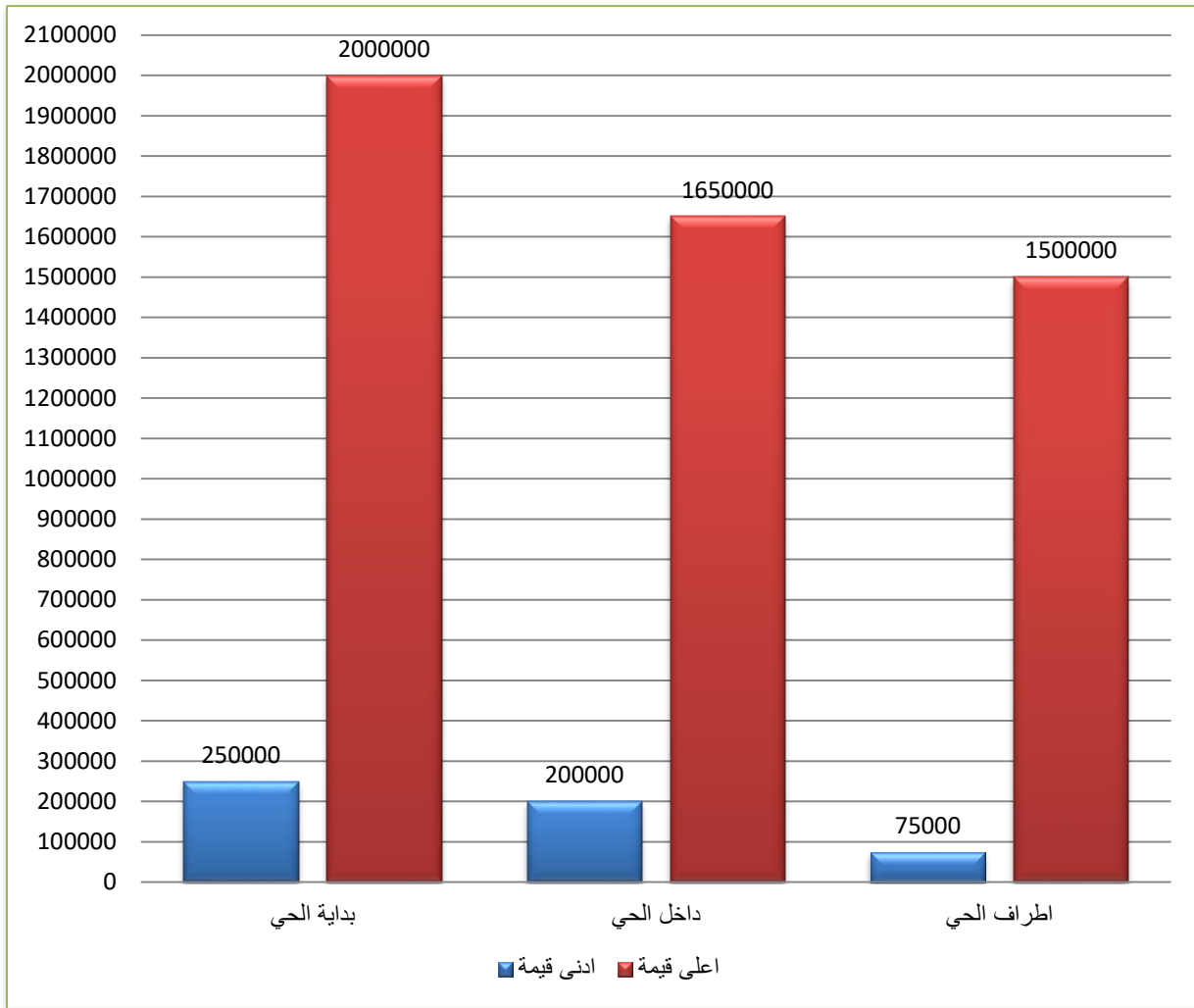
المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1) جدول (1).

(* يتم بيع الشقة ضمن (العمارات السكنية) على اساس موقعها في العمارة, فالشقة في الطابق الارضي سعرها (60) مليون, اما الطابق الثاني (50) مليون, والطابق الثالث (40) مليون دينار وهكذا.

الشكل (6)

قيم الاراضي السكنية للـ (م²) الواحد في قطاع (السلام) عام 2023 حسب (موقع) قطعة الارض



المصدر: الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (20).

اما بالنسبة لقطاع الفيحاء فمن خلال الجدول (21) والشكل (7), يلاحظ ما يأتي:

أ- قطع الأراضي السكنية التي تقع على امتداد الشوارع الثانوية او الفرعية هي الأخرى تحتل المرتبة الأولى فبلغ عددها (169) قطعة وبنسبة (73,8)% من المجموع الكلي لمواقع قطع الأراضي السكنية ضمن القطاع فأحتل حي (الشاوي) المركز الأول بواقع (30) قطعة وبنسبة (17,8)% من مجموع القطع الواقعة على امتداد الشوارع الفرعية, في حين احتل حي (مصطفى راغب) المركز الأخير بواقع (10) قطع وبنسبة (5,9)%, اما بقية مواقع الاراضي السكنية فأن قيمها تراوحت هي الأخرى بين القيمتين المذكورتين.

الجدول (21)

التوزيع النسبي لموقع قطع الاراضي السكنية التي تقع في بداية الحي لقطاع (الفيحاء) عام

2023

تسلسل	احياء سكنية	شارع رئيسي	شارع فرعي	شارع خدمي	مركز تجاري	مركز تعليمي	مركز صحي	واجهات مائية
1.	الاكراد	0,0	11,2	10	0,0	0,0	0,0	0,0
2.	الجبابين	0,0	9,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.	المهدية	6,5	8,9	10	0,0	12,5	0,0	0,0
4.	الجامعين	0,0	10,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5.	الجمهوري	0,0	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6.	الثاوي	22,6	17,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7.	الزهراء	3,2	6,5	40	0,0	0,0	0,0	0,0
8.	نادر	35,5	6,5	10	0,0	12,5	25	0,0
9.	القاضية	29	7,1	20	0,0	62,5	50	0,0
10.	مصطفى راغب	3,2	5,9	10	100	12,5	25	0,0
11.	الابراهيمية	0,0	8,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	المجموع الكلي	%100	%100	%100	%100	%100	%100	%0
	المجموع	%13,5	%73,8	%4,3	%1,4	%3,5	%3,5	%0

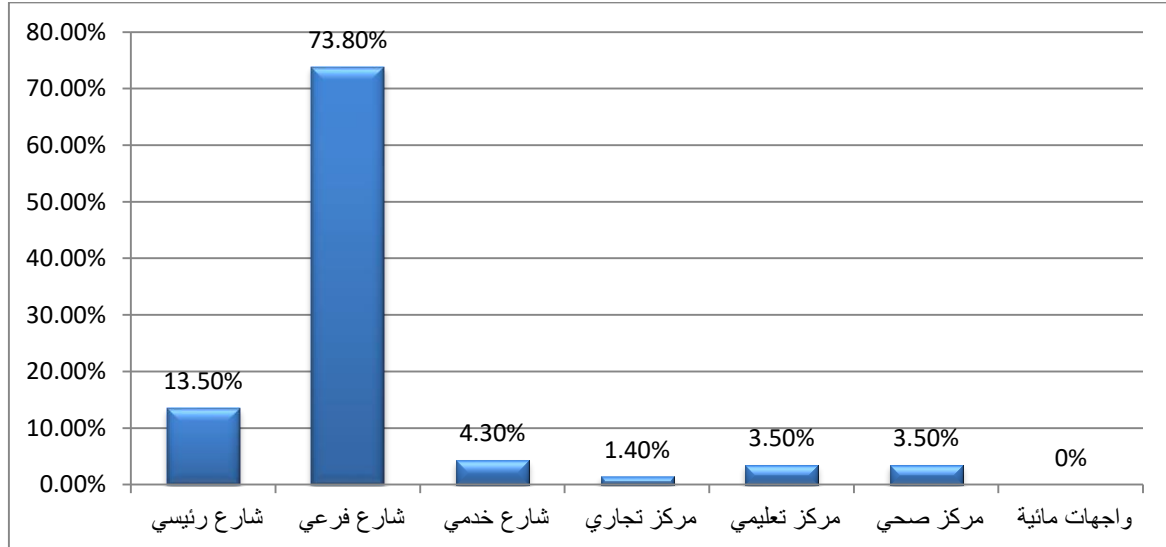
المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (19).

2- ملحق(4),(6).

الشكل (7)

التوزيع النسبي لمواقع قطع الاراضي السكنية التي تقع في بداية الحي لقطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر : الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (21).

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا متوسطا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض

(-0,542) بمستوى دلالة (0,043), أي انها ذات مستوى دلالة اقل من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة احصائية.

ب- قطع الاراضي السكنية التي تقع بالقرب من الواجهات النهرية فاحتلت المرتبة الأخيرة بنسبة (صفر)%, اذ لم تظهر فيها أي نسبة تذكر.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير لا يشكل أي ارتباط, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,0) بمستوى دلالة (0,0).

ت- قطع الاراضي السكنية التي تقع على الشوارع الرئيسية او الخدمية او بالقرب من المراكز التجارية والتعليمية والمراكز الصحية تراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين سابقاً.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذين المتغيرين قرب المسكن من (مركز صحي, مركز تعليمي) شكلت ارتباط طردي قوي, فبلغت علاقة الارتباط بينها وبين اسعار الارض (0,811), (0,752) لكل منهما على التوالي بمستوى دلالة (0,001), (0,004), أي انها ذات مستوى دلالة اقل من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة احصائية, اما بالنسبة الى موقع المسكن بالقرب من (الشارع الخدمي, الشارع الرئيس) شكل ارتباطا طرديا متوسطا فبلغت درجة الارتباط (0,553), (0,504) لكل منهما, فان المتغير (الشارع الخدمي) بلغ مستوى دلالة (0,039), أي انها اقل من مستوى الدلالة (0,05) أي انها دالة احصائية, اما بالقرب من الشارع الرئيس فبلغت مستوى الدلالة (0,057), أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), أي انها دالة غير احصائية, اما بالقرب من (مركز تجاري) شكل ارتباط طردي ضعيف بدرجة ارتباط (0,096), بمستوى دلالة (0,39), أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05) أي انها علاقة ارتباط دالة غير احصائية⁽¹⁾.

يتضح من خلال الجدول (22) والشكل (8), ان اعلى قيم قطع الأراضي للمتر المربع الواحد هي الواقعة بالقرب من الشوارع الرئيسية اذ بلغ (1500000) دينار ضمن حي (القاضية) في حين بلغت ادنى القيم للمتر المربع الواحد (600) الف دينار ضمن حي (الجباويين) فيما تراوحت اسعار الاراضي السكنية لباقي الأحياء السكنية للقطاع بين القيمتين المذكورتين.

الجدول (22)

(¹) ملحق(14).

قيم الاراضي السكنية بالدينار للـ (م²) الواحد في قطاع (الفيحاء) عام 2023 حسب (موقع) قطعة الارض

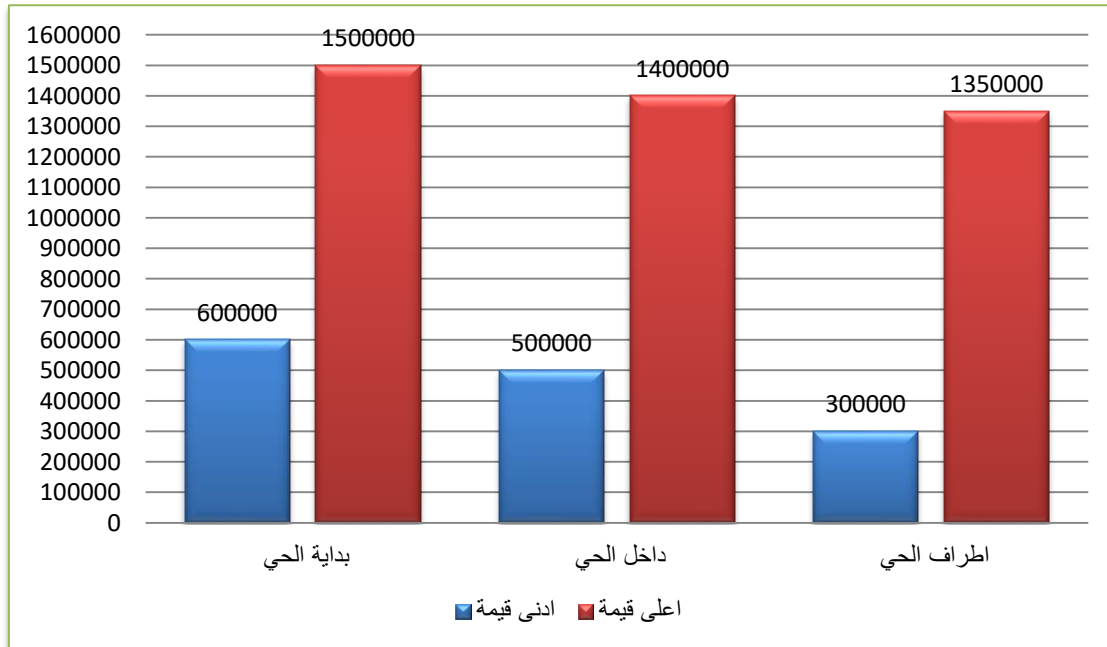
ت	موقع العقار / الاحياء السكنية	قرب الشارع الرئيس بداية الحي	داخل الحي السكني	اطراف الحي السكني
1.	الاكراد	700000	500000	400000
2.	الجبوايين	600000	600000	600000
3.	المهدية	800000	700000	400000
4.	الجامعين	800000	500000	300000
5.	الجمهوري	1000000	750000	700000
6.	الشاوي	800000	500000	350000
7.	الزهراء	1250000	1000000	850000
8.	نادر	1250000	1000000	600000
9.	القاضية	1500000	1400000	1350000
10.	مصطفى راغب	1000000	800000	700000
11.	الابراهيمية	750000	700000	650000
	اقل قيمة- اعلى قيمة	- 600000 الدينار 1500000	-500000 الدينار 1400000	- 300000 الدينار 1350000

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1) الجدول (1).

الشكل (8)

قيم الاراضي السكنية للـ (م²) الواحد في قطاع (الفيحاء) عام 2023 حسب (موقع) قطعة الارض



المصدر: الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (22).

2-1-2 موقع الأراضي داخل الحي السكني

هي القطع التي تتوسط الحي السكني, في قطاع السلام سجل اعلى القيم للمتر المربع الواحد (1650000) دينار ضمن حي (الكرامة), في حين سجل ادنى القيم للمتر المربع الواحد (200) الف دينار ضمن كل من حي (ابو خستاوي, الطهمازية) بينما تراوحت قيم الاراضي السكنية لباقي الاحياء بين اعلى قيمة وادنى قيمة ضمن القطاع , اما قطاع الفيحاء سجل اعلى القيم للمتر المربع الواحد بلغ (1400000) دينار ضمن حي (القاضية), اما ادنى القيم للمتر المربع الواحد بلغ (500) الف دينار في كل من حي (الاكرد, الجامعين, الشاوي) بينما تراوحت قيم الاراضي السكنية لباقي الأحياء بين القيمتين المذكورتين.

3-1-2 موقع قطع الاراضي عند اطراف الحي

تكون هذه القطع بعيدة عن الشوارع الرئيسية ويصعب الوصول اليها, فتقع نهاية البلوكات السكنية يلاحظ في قطاع السلام ان اعلى القيم للمتر المربع الواحد (1500000) دينار ضمن حي (الجمعية) بينما بلغ ادنى القيم للمتر المربع الواحد (75) الف دينار ضمن حي الطهمازية, اما بقية الاحياء فتراوحت قيم اراضيها بين القيمتين المذكورتين.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فان اعلى قيم الاراضي السكنية في اطراف الاحياء بلغ (1350000) دينار ضمن حي القاضية, اما ادنى قيم الاراضي السكنية للمتر المربع الواحد بلغ (300) الف دينار ضمن حي (الجامعين), اما بقية الأحياء فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين اعلاه.

يتضح مما سبق ان اعلى قيم الاراضي سجلت ضمن قطاع السلام في حي (الكرامة) اذ بلغت (2) مليون دينار, وادنى قيمة هي الأخرى سجلت ضمن هذا القطاع في حي (الطهمازية) اذ بلغت (75) الف دينار وهو بذلك تميز عن قطاع الفيحاء باحتلاله اعلى قيمة وادنى قيمة, وبما ان الموقع يؤثر على قيم الاراضي السكنية فإنه يزيد من اهمية المسكن وقيمه السعرية, فبعض الاراضي ترتفع اسعارها لإطلالتها على الشوارع الرئيسية او لقربها من المنطقة التجارية او لأنها تقع عند تقاطع الشوارع⁽¹⁾, ولكن هذا لا يعني امكانية تطبيقه على كل الأحياء السكنية, فهناك بعض الأحياء تتميز بخصوصية تنفرد بها وبحسب المنافسة على وحداتها المساحية من قبل الاستخدامات الأخرى, اما بالنسبة الى نتائج التحليل الاحصائي وفق معامل الارتباط بيرسون, وللقاطعين كليهما ان اغلب مواقع قطع الاراضي المختلفة, مستوى دلالتها اكبر من مستوى

(1) هاشم الجنابي, الوظيفة السكنية لمدينة الموصل, مجلة الجمعية الجغرافية العراقية, العدد (16), 1985, ص75.

الدلالة (0,05), هذا دليل على ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية, ماعدا قطع الاراضي ضمن قطاع الفيحاء التي تطل على (الشوارع الثانوية, الخدمية, المراكز التعليمية, الصحية) فأنها شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية, لان مستوى دلالتها (0,043), (0,039), (0,001), (0,004), على التوالي لكل منها, لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), فشكلت علاقة ارتباط دالة احصائية .

2-2-الواجهات النهرية

يعد شط الحلة المصدر الرئيس لتوفير المياه في منطقة الدراسة, اذ يستمد مياهه من نهر الفرات الذي يتفرع منه من مقدمة سدة الهندية, وان شط الحلة اكبر فروع نهر الفرات, يدخل (شط الحلة) مدينة الحلة من اجزائها الشمالية فيقسمها الى قسمين الجانب الشرقي (الصوب الصغير) المتمثل بقطاع (الفردوس) والجانب الغربي (الصوب الكبير) المتمثل بقطاعي (السلام والفيحاء) هما يمثلان منطقة الدراسة, وقطاع (الفرات والزهور), يبلغ طوله الكلي (102) كم, اما طوله ضمن منطقة الدراسة فبلغ (8,330) كم⁽¹⁾, ساعد (شط الحلة) على جذب العديد من استعمالات الارض الحضرية, ولأهمية موقع المدينة الاستراتيجية وعمرها التاريخي جعل المدينة تتوسع بشكل مستطيل فجذب الاستعمال السكني والتجاري والصناعي باتجاه مجراه بوصفه واسطة ربط المدينة بظهيرها الممتد مع امتداد النهر⁽²⁾.

من ملاحظة الجدول (23) والشكل (9), لقطاع السلام يتضح بعض الاحياء احتلت مواقع متميزة تطل على الواجهات النهرية (شط الحلة), هذا بدوره جذب العديد من السكان لما توفره من مناطق ترفيهية تتميز بجمال المناظر الطبيعية وتحقيق الراحة النفسية للسكان والقادمين اليها, فاستغلت اراضيها للاستخدامات الادارية والترفيهية والمتنزهات من قبل الدولة والقطاع الخاص لما تحققه من ارباح عالية, اما بقية الاجزاء فاستغلت لأغراض السكن, ومن ثم ساعد هذا العامل على رفع قيم الاراضي لتلك الاحياء, اذ يصل سعر المتر المربع الواحد في شارع الكورنيش المطل على شط الحلة والذي يقع في حي (الصحة) (2500000) دينار استغلت اراضيه للاستعمال التجاري والترفيهي والفندقي, في حين تراوحت اسعار الاراضي المطلة على (شط

(1) جمهورية العراق, وزارة الموارد المائية, مديرية الموارد المائية في محافظة بابل, قسم التشغيل, شعبة المدلولات المائية, (بيانات غير منشورة), 2023.

(2) صلاح حميد الجنابي, التغيير في استعمال الارض حول المدينة العراقية, اطروحة دكتوراه (غير منشورة), كلية الآداب, جامعة بغداد, 1977, ص105.

الحلة) في حي (جزرة ومرانة) (1500000) دينار, وفي حي (ابو خستاوي) (1) مليون دينار, فاستغلت اغلب هذه الاراضي للاستعمال السكني, لبعدها عن مركز المدينة وقلة الاهتمام بها من قبل البلدية والجهات المسؤولة عنها.

الجدول (23)

قيم الاراضي السكنية للـ (م²) الواحد للأحياء السكنية الواقعة على شط الحلة في قطاع (السلام) عام 2023

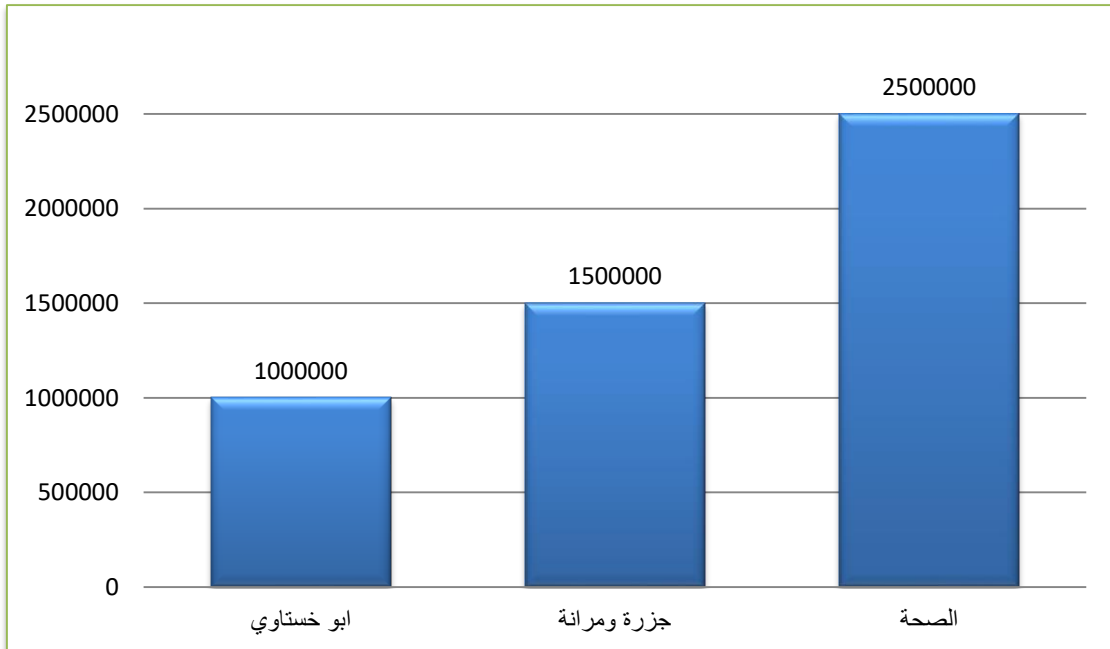
ت	موقع الارض/الاحياء السكنية	قرب الواجهات النهرية/السعر/مليون
1.	ابو خستاوي	1000000
2.	جزرة ومرانة	1500000
3.	الصحة	2500000
	اقل قيمة- اعلى قيمة	2500000-1000000

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (1).

الشكل (9)

قيم الاراضي السكنية للـ (م²) الواحد للأحياء السكنية الواقعة على شط الحلة في قطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (23).

اما في قطاع الفيحاء فيتميز من الجدول (24) والشكل (10), ان الاحياء المطلة على (شط الحلة) والمتمثلة بـ (الاكراد, الجباويين, المهديّة, الجامعين, الجمهوري) بلغ سعر المتر المربع

الواحد المطل على الشط (4) مليون, اذ استغل للاستعمال التجاري والترفيهي بالدرجة الأولى فضلاً عن وجود المراكز الادارية المتمثلة بالدوائر الحكومية, وان اسعار هذه الاراضي في زيادة مستمرة لوقوعها ضمن المنطقة التجارية المركزية, اما في (حي الجمهوري) فبلغ سعر المتر المربع الواحد فيها المطل على الشط (3) مليون دينار, استغلت اغلب هذه الاراضي لأغراض السكن وبعضها للاستعمال الصناعي كمعمل (الكوكا كولا).

الجدول (24)

قيم الاراضي السكنية للـ (م²) الواحد للأحياء السكنية الواقعة على شط الحلة في قطاع (الفيحاء) عام 2023

ت	موقع الارض / الاحياء السكنية	قرب الواجهات النهرية/السعر مليون
1.	الاکراد	4000000
2.	الجباويين	4000000
3.	المهدية	4000000
4.	الجامعين	4000000
5.	الجمهوري	3000000
	اقل قيمة- اعلى قيمة	4000000 – 3000000

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (2).

الشكل (10)

قيم الاراضي السكنية للـ (م²) الواحد للأحياء السكنية الواقعة على شط الحلة في قطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (24).

يتضح مما سبق ان اعلى قيم الاراضي المطل على الواجهات النهرية تركزت ضمن قطاع الفيحاء وبسعر (4) مليون دينار للمتر المربع الواحد, اما ادنى قيمة كانت من حصة قطاع السلام

بسعر (1) مليون دينار, ومن المتوقع استمرار زيادة قيم الاراضي المطلة على الواجهات النهرية نتيجة اعمال الصيانة والاعمار التي تقوم بها وزارة الموارد المائية فرع بابل, اذ تم ازالة المخلفات وكري الشط وابعاد المتجاوزين عن ضفتي الشط ورصف اكتاف الشط بالأحجار الطبيعية وازافة مقاعد لجلوس الافراد والعوائل وتجميلها بالإنارة وتشبيد المتنزهات والحدائق على جانبي النهر كما ونصب جسران الاول هو جسر (الحلة المقوس) للمشاة بفضاء (90م), والثاني جسر (القيثارة) بفضاء (90م) وطوله الكلي (105م) وعرض الجسر (6م) وارتفاعه (30م) معلق بحبال سلكية معدنية ونظام ديناميكي فريد من نوعه وان هذان الجسران يعملان على ربط جانبي الشط⁽¹⁾, فأضافت هذه الواجهات النهرية مظهراً مورفولوجياً مميزاً للمدينة وللأحياء المطلة عليها.

3-2 سهولة الوصول

يؤثر عامل سهولة الوصول على اثمان وقيم الأراضي الحضرية, لذا فمن البديهي يمكن القول بأن الاراضي في الاحياء السكنية والاماكن التي تمتاز بسهولة الوصول الى المواقع المفضلة يكون سعرها اعلى مقارنة مع المواقع الأقل افضلية, فيتضح ان بعض المواقع ضمن الاحياء لها افضلية من غيرها من المواقع الأخرى, لاهتمامات عدة منها, اما تكون قريبة من الأسواق او تكون قريبة من المراكز والمؤسسات العامة كالمدارس والاماكن الترفيهية, ولسهولة الوصول داخل المدينة تتحقق عن طريقة عدة اساليب تخطيطية كفتح الطرق, الجسور, الشوارع العامة, وضع قواعد تنظيم عمليات السير المرورية وغيرها⁽²⁾, ويعد مركز المدينة هو الموقع الذي يتمتع بمزايا القرب المادي وامكانية الوصول الى جميع انحاء المدينة, فتكون اسعار الاراضي والايجارات فيه هي الأعلى ثمناً, ولأجراء التحسينات على طرق النقل يمكن ان تحقق مزايا امكانية الوصول لبعض المواقع الحضرية, هذا بدوره يؤثر على قيمها واسعارها, فالأشخاص الذين يمارسون الاعمال التجارية والزبائن يجب ان يكونوا قادرين على الوصول الى المناطق التجارية والخروج منها بكل راحة ووقت معقول⁽³⁾, فتم قياس المسافة المقطوعة بالدقائق

(1) مقابلة شخصية مع المهندسة شروق جعفر عباس, رئيس شعبة GIS في مديرية الموارد المائية بابل, بتاريخ 2023/7/10.

(2) عبد الرزاق عباس حسين, جغرافية المدن, ط1, مطبعة اسعد, بغداد, 1976, ص82.

(3) paut f.wendt, theory of urban land values, published by university of Wisconsin press3, August, 1957, p57.

من الحي السكني الى مركز المدينة(*) وهي المنطقة التجارية المركزية (CBD), ومن خلال الجدول (25), الخاص بقطاع السلام يتضح ان المسافة المقطوعة في الاوقات الاعتيادية في حي (ابو خستاوي) وهو ابعد نقطة في جهة الشمال (18) دقيقة, اما في اوقات الذروة فبلغت (25) دقيقة, وفي حي (الطهمازية) الذي يقع جنوب القطاع فبلغ الوقت المقطوع في وقت الانخفاض (25) دقيقة وفي وقت الذروة (35) دقيقة, وفي حي (البستان) الذي يقع غرب القطاع بلغ الوقت المقطوع في وقت الانخفاض (22) دقيقة وفي وقت الذروة (30) دقيقة.

الجدول (25)

سهولة الوصول الى مركز المدينة بالدقائق من احياء قطاع (السلام) عام 2023

التسلسل	اسم الحي	سهولة الوصول بالدقائق في الاوقات الاعتيادية	سهولة الوصول بالدقائق في اوقات الذروة
1.	جزرة ومرانة	15	25
2.	الصحة	12	17
3.	الكرامة	10	20
4.	جمعية الاصلاح	12	30
5.	ابو خستاوي	18	25
6.	الصدر	10	20
7.	الطيارة	8	15
8.	الحسين	12	22
9.	المخابرات	15	25
10.	العمارات السكنية	17	28
11.	حي الامام	16	25
12.	الضباط	17	29
13.	الشهداء	18	30
14.	المحاربين	19	25
15.	الاساتذة	19	28
16.	محيزم	15	29
17.	17 نيسان	12	20
18.	البستان	22	30
19.	الطهمازية	25	35
20.	المحافظة الجديدة	10	15

المصدر: الدراسة الميدانية, قياس المسافة المقطوعة بالسيارة, بتاريخ 2023/7/9.

اما في قطاع الفيحاء فيتضح من خلال الجدول (26), ان المسافة المقطوعة في الاوقات الاعتيادية في حي (القاضية) الذي يقع شمال القطاع (3) دقيقة وفي اوقات الذروة بلغ (12)

(*) مركز المدينة (المنطقة التجارية المركزية) تتمثل في احياء (المهدية, الاكراد, الجباويين), والتي تقع في قطاع الفيحاء اذ تم قياس المسافة بالدقائق من جميع الاحياء الى مركز المدينة وللقاطعين كليهما.

دقيقة, اما في حي (نادر) والذي يقع جنوب القطاع بلغ الوقت المقطوع في وقت الانخفاض (20) دقيقة وفي وقت الذروة (35) دقيقة, اما في حي (مصطفى راغب), والذي يقع في غرب القطاع فبلغ الوقت المقطوع في وقت الانخفاض (5) دقيقة وفي وقت الذروة (15) دقيقة, ويتضح مما سبق ان سهولة الوصول الى المنطقة التجارية المركزية اكثر سرعة وسهولة لقطاع الفيحاء من قطاع السلام لصغر مساحة القطاع وقربة من مركز المدينة التي تقع ضمن احيائه.

الجدول (26)

سهولة الوصول الى مركز المدينة بالدقائق من احياء قطاع (الفيحاء) عام 2023

ت	اسم الحي	سهولة الوصول بالدقائق في الاوقات الاعتيادية	سهولة الوصول بالدقائق في اوقات الذروة
1.	الأكراد	3	8
2.	الجباويين	4	10
3.	المهدية	3	3
4.	الجامعين	5	15
5.	الجمهوري	8	20
6.	الشاوي	7	27
7.	الزهراء	10	30
8.	نادر	20	35
9.	القاضية	3	12
10.	مصطفى راغب	5	15
11.	الابراهيمية	6	20

المصدر: الدراسة الميدانية, قياس المسافة المقطوعة بالسيارة, بتاريخ 2023/7/9.

ان هذه المسافات تم قياسها في انسيابية مستمرة لعدم وجود العراقيل المتمثلة بالحوادث او الحواجز الأمنية ودوريات الشرطة في الشوارع, لذا حدد عامل سهولة الوصول سعر الارض للمنطقة المركزية التي تعد القلب النابض فتكون فيها اعلى قيم الأراضي والتي تسمى المئة بالمئة لسعر الارض, فيفضل السكان شراء الاراضي القريبة من المركز لسهولة الوصول الى العمل والسوق, فترتفع اثمان الاراضي القريبة من المركز اذ يبلغ سعرها ما بين (700 الف- 1500000) دينار واحياناً تصل الى (2) مليون دينار/ متر مربع, وبعدها تقل بالتدرج كلما ابتعدنا عنها باتجاه الاطراف, الا ان الانخفاض لا يسير بشكل ثابت لكل الاتجاهات وانما يحدث

تتناقص في معدلات القيم وبنسب مختلفة, بسبب عدم ثبات استعمالات الارض وظهور نواة لمدن جديدة او مناطق الاركان والطرق التجارية الرئيسية داخل المدينة, يؤدي الى تباين اسعار الاراضي ولا تبقى على وتيرة واحدة فهي صفة توجد لجميع المدن ولا تشذ عنها منطقة الدراسة.

2-4 العامل السكاني

ان لدراسة الخصائص السكانية اهمية كبيرة في الابحاث الجغرافية وخاصة البشرية, لان العنصر البشري هو من يقوم بعملية التخطيط لأي وحدة مكانية من خلال ممارسة الأنشطة الاقتصادية والعمرانية والاجتماعية بشكل عام والخدمات بشكل خاص, فضلاً عن دورها المؤثر في قيم الأراضي السكنية وتطوير منطقة الدراسة بما يتلاءم مع نموهم وكثافتهم وتوزيعهم, وبما ان المدينة عبارة عن تجمعات سكانية كبيرة ضمن اطار مساحي يمارس فيها السكان مجموعة من الأنشطة والوظائف, لذلك فهم المستفيدين من تلك النشاطات وهم اساس تحديد استعمالات الارض ضمن المراكز الحضرية⁽¹⁾, فالعامل الديمغرافي يعطي دلائل واضحة للتخطيط الذي يمكن عن طريقه تحديد نوع الخدمات الاساسية التي يحتاجها السكان وقياس مدى كفاءتها وكفائتها وتوزيعها المكاني وانعكاسها على الواقع العمراني الذي يؤثر على قيم الاراضي من اجل تحقيق التوازن المطلوب بين اعداد السكان والوحدات السكنية المطلوب توفيرها, فضلاً عن توفير احصاءات ومعلومات سكانية تشكل قاعدة اساسية للدراسات الاخرى.

2-4-1 النمو السكاني

يعد النمو السكاني من ابرز الظواهر الديمغرافية المميزة في العصر الحديث, ويمثل تحدياً للبشرية وخاصة الدول النامية التي تمتاز بزيادة اعداد سكانها بمعدل يفوق معدلات التنمية الاقتصادية, فالمجتمع السكاني يتميز بصفة ديناميكية تتمثل بالزيادة والنقصان في اعداد السكان وهذه الطبيعة ناتجة من الفرق بين (الولادات والوفيات) وهذه العمليات الحيوية هي حسيطة النمو السكاني الطبيعي⁽²⁾, اما غير الطبيعي فهو ناتج من (الولادات والوفيات والهجرة وتغير الحدود

(1) صلاح حميد الجنابي, جغرافية الحضرة أسس وتطبيقات, ط1, مطبعة جامعة الموصل, 1987, ص127.

(2) عامر راجح نصر الربيعي, اتجاهات النمو الحضري في مدينة المحاويل للمدة 1977-2005م وافاقها

المستقبلية, مجلة كلية التربية الاساسية, جامعة بابل, العدد (4), ايلول, 2010, ص272.

البلدية للمدينة) فضلاً عن التغيير للوحدات الإدارية التابعة لها⁽¹⁾, لذا أصبح النمو السكاني من اهم المشاكل التي تعاني منه المدن وخاصة من النواحي الاقتصادية والاجتماعية في حال غياب التخطيط الحضري المتكامل⁽²⁾, فيمكن الاستفادة من معرفة معدل النمو للتنبؤ بأعداد السكان المستقبلي والتخطيط لتوفير الخدمات والبنى التحتية وتوفير المساكن لاستيعاب زيادة الأسر, ومن خلال الجدول (27) والشكل (11), يتضح ان الزيادة السكانية لقطاع السلام للمدة (1997-2009) بلغت (18141) نسمة, بمعدل نمو سكاني (1,3)% ولللمدة (2009-2023) بلغت الزيادة السكانية (16587) وبمعدل نمو (0.9)%.

الجدول (27)
مقدار الزيادة السكانية ومعدلات النمو لقطاع (السلام) للمدة (1997-2023م)

التعداد	عدد السكان/ نسمة(1)	الزيادة السكانية	معدل النمو%(2)
1997	104266	-	-
2009	122407	18141	1,3
2023	138994	16587	0.9

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, (بيانات غير منشورة), لعام (1997), حصر وترقيم (2009), تقديرات (2023).

$$R = \sqrt[n]{\frac{PI}{PO}} - 1 \times 100\%$$

R = معدل النمو

PI = عدد السكان في التعداد الاخير

PO = عدد السكان في التعداد اللاحق

n = المدة بين التعدادين

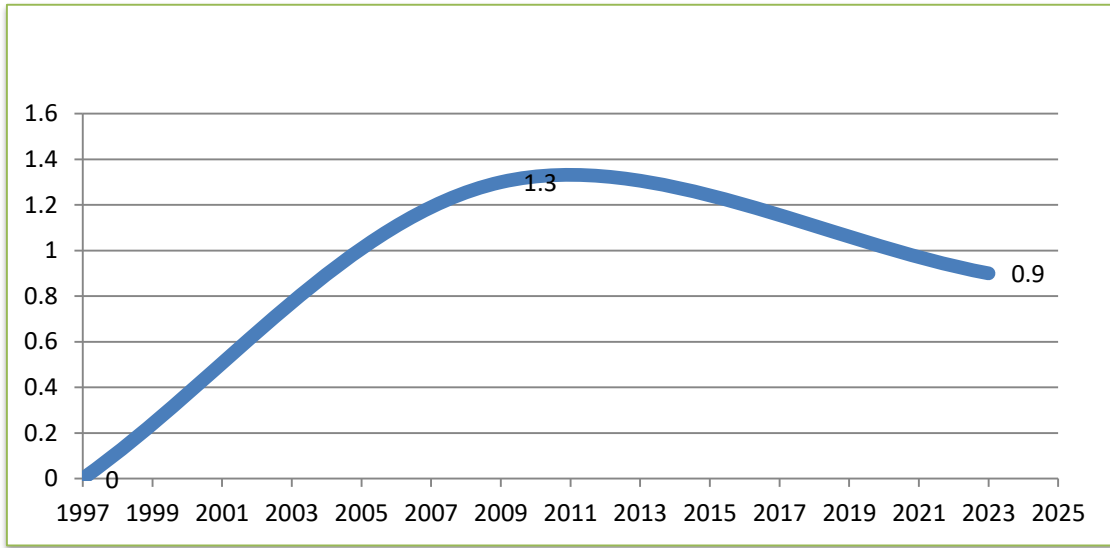
المصدر: عباس فاضل السعدي, جغرافية السكان, ج1, دار الكتاب للطباعة والنشر, بغداد, 2002, ص291.

(1) نجم عبدالله احمد, السكان وعلاقته بالسكن في محافظة صلاح الدين, اطروحة دكتوراه (غير منشورة), كلية التربية, جامعة تكريت, 2005, ص25.

(2) فتحي محمد ابو عيانه, جغرافية السكان اسس وتطبيقات, ط4, دار المعرفة الجامعية, الاسكندرية, 1993, ص485.

الشكل (11)

النمو السكاني لقطاع (السلام) للمدة (1997-2023)



المصدر : الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (27).

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فمن خلال الجدول (28) والشكل (12), يتضح ان الزيادة السكانية للمدة (1997-2009) بلغت (4653) نسمة وبمعدل نمو سكاني (0,6)% وللمدة (2009-2023) بلغت (2332) نسمة بمعدل نمو سكاني (0,3)% نسمة.

الجدول (28)

مقدار الزيادة السكانية ومعدلات النمو لقطاع (الفيحاء) للمدة (1997-2023)

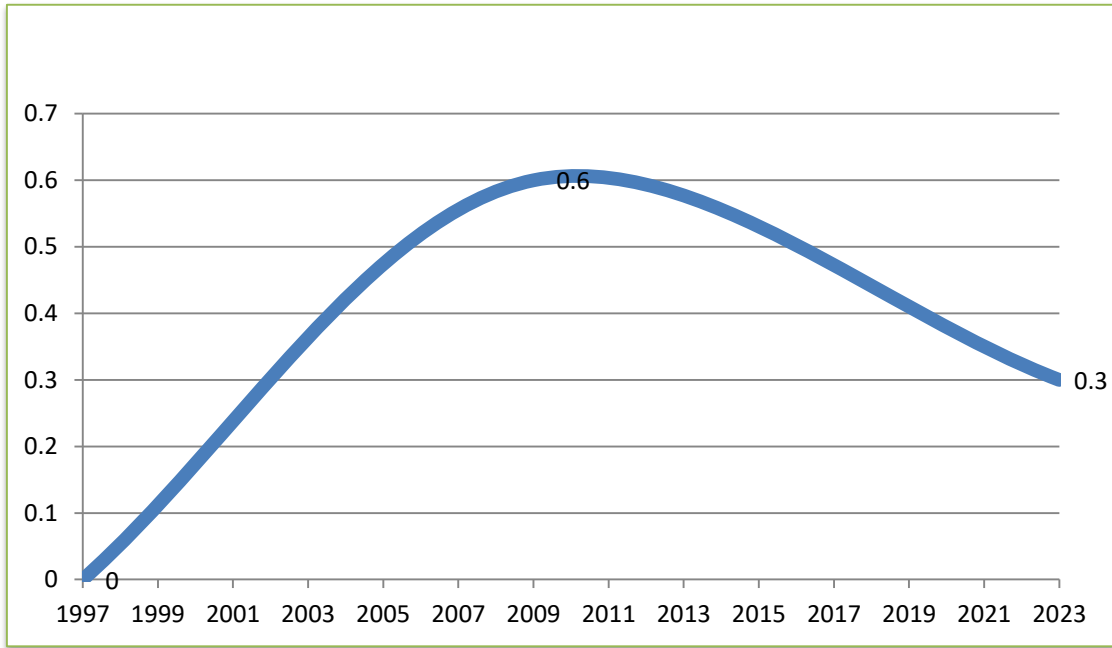
التعداد	عدد السكان / نسمة ⁽¹⁾	الزيادة السكانية	معدل النمو % ⁽²⁾
1997	59166	-	-
2009	63819	4653	0,6
2023	66151	2332	0,3

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, (بيانات غير منشورة), لعام (1997), حصر وترقيم (2009), تقديرات (2023).
- 2- عباس فاضل السعدي, جغرافية السكان, ج1, دار الكتب للطباعة والنشر, بغداد, 2002, ص291.

الشكل (12)

النمو السكاني لقطاع (الفيحاء) للمدة (1997-2023)



المصدر : الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (28).

يتضح مما سبق ان معدلات النمو السكاني وللقطاعين كليهما في تناقص مستمر بسبب الازمات السياسية والاقتصادية وقلة الامن فضلاً عن انتشار جائحة فيروس كورونا في عام (2020) الذي ادى الى ارتفاع معدل الوفيات, وعند المقارنة ما بين القطاعين يتضح ان قطاع السلام معدلات نموه لم تكن ثابتة وانما متغيرة فبلغ نموه السكاني للمدة (2009-1997) (1,3)%, وبذلك فقد تفوق على قطاع الفيحاء الذي بلغ معدل نموه (0,6)% وان هذه الزيادة ناتجة من الزيادة الطبيعية فضلاً عن انتقال اغلب سكان قطاع الفيحاء اليه, نتيجة تردي الأوضاع الاقتصادية والمعاشية لأكثر الأسر العراقية, وللاستفادة من فرق الاسعار ما بين القطاعين في تلك المدة, اذ كانت بعض الأراضي تمتاز بانخفاض اسعارها ضمن قطاع السلام والتي تتمثل بحي (الشهداء, الاساتذة, المحاربين) وللحصول على المساحات الواسعة والابتعاد عن المنطقة التجارية المركزية لما تصدره من ضوضاء والاستقلال بمنازل فارهة وهادئة, وزيادة الهجرة اليه بعد انهيار الأمن وكثرة التهجير بعد سقوط النظام في عام 2003.

خلال المدة الثانية من عام (2023-2009) ايضاً تفوق قطاع السلام بمعدل نمو بلغ (0,9)% على قطاع الفيحاء الذي بلغ معدل نموه (0,3)%, نتيجة زيادة عمليات الهجرة من الريف الى المدينة لتحسين ظروفهم المعيشية ولتركز الخدمات الادارية والخدمية ضمن القطاع, وبسبب

الظروف الاقتصادية والسياسية المتردية ولاسيما بعد دخول تنظيم داعش الارهابي, اذ لجأ العديد من المهاجرين من عدة محافظات في اطراف الاحياء ضمن قطاع السلام في (الاساتذة, ابو خستاوي, الامام, الصدر, الجزرة), هذا مما ادى الى ظهور زيادة في اعداد السكان تقابلها قلة في عدد الوحدات السكنية وزيادة الطلب عليها ساعدت هذه العوامل على ارتفاع اسعار الاراضي, اسعار مواد البناء, صغر مساحة قطعة الارض, ظهور العشوائيات انعكس ذلك على طبيعة استخدامات الارض, التصميم الاساس للمدينة, ظهور العجز السكني في ظل غياب القانون.

2-4-2 التوزيع الكثافي للسكان

ان الكثافة السكانية تبين المناطق التي يتركز فيها السكان واخرى ينتشتت فيها فهي تخضع الى عوامل عدة ساعدت على هذا التوزيع كأعداد السكان, مساحة الاحياء, طراز المساكن, نمط الشوارع, طبيعة وظائفها التي تتميز بها, علاقتها بالمراكز الحضرية الأخرى, فالكثافة السكانية تؤثر في التوزيع المكاني لاستعمالات المدينة المتنوعة والتي تشمل الاستعمال الصناعي والتجاري والخدمي والسكني في المدينة⁽¹⁾, فيعد التوزيع الكثافي من اهم المقاييس التي تساعد على معرفة توزيع السكان وتحليل التباين المكاني للتوزيع ومن اهم هذه الكثافات هي:

1-2-4-2 الكثافة الإسكانية

يمكن تمثيل الكثافة الإسكانية بعدد الوحدات السكنية في مساحة محددة من المدينة, والهدف من دراسة هكذا نوع من الكثافة معرفة مدى انتشار او تكدس المساكن في منطقة معينة ومقارنتها مع غيرها من المناطق, فضلاً عن مساعدة اصحاب القرار والمخططين في وضع المعالجات والمخططات التي تسهم في تطوير الواقع السكني لمنطقة الدراسة بالاعتماد على مؤشرات الكثافة الاسكانية للمدينة, وان ما تظهره الكثافة الاسكانية تؤثر بشكل مباشر في قيم الاراضي وتباينها بشكل ملحوظ من حي الى اخر, حتى حاول الباحث (كلارك) من معرفة العلاقة بين الكثافة الاسكانية داخل المدينة والبعد عن المركز واثار ذلك على قيم الارض⁽²⁾, اذ توصل ان اعلى كثافة هو عند مركز المدينة ثم تأخذ بالقلّة بنسب سريعة مع التركيز على عامل المسافة اذ تنخفض بصورة تدريجية كلما اتجهنا نحو الاطراف, واستدل الباحث الى وجود علاقة بين قيم

(1) عباس هاشم, اثر الكثافة السكانية على استعمالات الارض في مدينة الشعلة, مجلة كلية التربية الاساسية, الجامعة المستنصرية, العدد (الثالث والخمسون), 2008, ص199.

(2) Clark (urban population densities) journal of the royal- statistical society, vol, 114 (1951), p490-495.

الاراضي وانخفاض الكثافة فسعر الارض يرتفع في مركز المدينة لتوفر وسائل النقل وسهولة الوصول الى المواقع المركزية, اذ كلما ابتعدنا عن المركز ترتفع كلفة النقل ويقل سعر الارض, الا ان هذه القاعدة لا يمكن تطبيقها على مدينة الحلة لقطاع (السلام والفيحاء) نتيجة التغيرات التي طرأت على استعمالات الارض فأصبحت الصورة معكوسة, كما انه ليس بالضرورة ان تكون اكبر الاحياء هي الاحياء التي تشغل كثافة اسكانية عالية فقد تكون الاحياء الصغيرة هي التي تتميز بالكثافات العالية, وان التباين في الكثافات الاسكانية تخلق تباين في الطلب على الوحدات السكنية والذي سوف يؤثر على قيم الاراضي والوحدات, كما ستختلف هذه القيم بحسب الكثافات ضمن الحي السكني, كما وتختلف عدد الوحدات السكنية في المدينة من حي الى آخر, فيتضح ان واقع قطاع السلام من خلال الجدول (29) والخريطة(7), يشير الى وجود (23079) وحدة سكنية تشغل مساحة سكنية صافية (750,85) هكتار, وهذا يعني ان الكثافة الاسكانية الصافية(*) تبلغ (40) مسكن/هكتار, يمكن تقسيم قطاع السلام الى ثلاث مناطق تبين فيها الكثافة الاسكانية وهي كالاتي:

اولا: فئة عالية الكثافة بلغت من (66- فأكثر) مسكن /هكتار, وتضم(2)حي أي ما يقارب (10)% من احياء قطاع السلام, وقد شملت حي الصدر حيث بلغ (67) مسكن/هكتار, وكذلك حي العمارات السكنية (100) مسكن /هكتار, وبالرغم من احتشاد المساكن الا انه لا يتضح الازدحام او التكدس في اعداد الاسر داخل الوحدة السكنية, فقد سجلت المؤشرات الاسكانية لهذه المنطقة اسرة واحدة / مسكن مما يؤشر واقعاً جيداً, اما بالنسبة الى حجم الاسرة فقد كان ضمن معدل حجم الاسرة (1)⁽⁵⁾ فاكثر, ويؤشر عدد الاسر/هكتار في حي الصدر (75) اسرة/هكتار وهو اعلى بكثير من عدد الوحدات السكنية /هكتار, وهذا يدل على ارتفاع الكثافة السكانية بسبب صغر مساحة المسكن فضلاً عن محدودية المساحة الفعلية المخصصة للسكن وتغيير استعمالات الارض ولمساحات كبيرة الى تجارية وصناعية, اما بالنسبة الى العمارات السكنية فيؤشر عدد الاسر/هكتار (106) اسرة /هكتار وهو اعلى بقليل من عدد الوحدات السكنية/هكتار, لأن التوسع ضمن الحي عمودي الأمر الذي يدل على متوسط المساحة الفعلية المخصصة للسكن اضافة الى محدودية مساحتها.

(*) تم الحصول على الكثافة الاسكانية الصافية من خلال قسمة عدد الوحدات السكنية على المساحة الفعلية للسكن.

(1) المجموعة الإحصائية (2020-2021) متوسط حجم الاسرة في الحضر (6) افراد (مركز الحلة).

ثانياً: فئة متوسط الكثافة تتراوح ما بين (39-65) مسكن/هكتار, وتضم (9) احياء أي ما يقارب (50)% من احياء قطاع السلام, وشملت كل من حي (جزرة ومرانة, الصحة, ابو خستاوي, الشهداء, الاساتذة, البستان, الطهمازية, حي المحافظة الجديدة, محيزم), اذ بلغت جميع هذه الاحياء (50) مسكن/هكتار ماعدا حي الطيارة بلغ (40) مسكن/هكتار, لذا يتضح ان اعداد المساكن غير مزدحمة فقد سجلت المؤشرات الإسكانية لهذه الاحياء اسرة واحدة/ مسكن, وحجم الاسرة كان ضمن معدل حجم الاسرة (6) فرد/ مسكن او اكثر في كل من حي(ابو خستاوي والبستان) (7) فرد / مسكن, تميزت هذه الاحياء بتشييد وحدات سكنية جديدة اضافة الى وحداتها القديمة مما يدل على وجود حركة من التوسع العمراني ادى انخفاض التزاحم السكاني.

ثالثاً: فئة منخفضة الكثافة تتراوح ما بين (12-38) مسكن/هكتار, وتضم (8) احياء أي ما يقارب (40)% من احياء قطاع السلام, ضمت كل من (حي الكرامة, حي الامام, الضباط) اذ بلغت(25) مسكن/هكتار, اما حي (الجمعية, الحسين, المخبرات, المحاربين, 17 نيسان) بلغت (33) مسكن/هكتار, وهذا مؤشر جيد اذ يتضح ان اعداد المساكن غير مزدحمة فقد سجلت المؤشرات الاسكانية لهذه الاحياء اسرة واحدة/ مسكن, اما حجم الاسرة فكان ضمن معدل حجم الاسرة (6) فرد/ مسكن او اقل, اما عدد الاسر فكان مؤشراً جيداً اخرأ اذ بلغ (24) اسرة/هكتار وهو اقل من عدد الوحدات السكنية /هكتار, وان سبب تصنيف هذه الاحياء ضمن المناطق المنخفضة الكثافة نتيجة اتساع مساحتها الفعلية المخصصة للسكن اذ ان مساحة مساكنها تتراوح ما بين (300-400)م², وغزو الاستعمال التجاري والصناعي لأغلب محلاتها السكنية وخاصة التي تطل على الشوارع الرئيسية فكونت بعض هذه الاحياء (كالجمعية والكرامة وحي الامام وحي الضباط) مناطق تجارية مركزية لقطاع السلام مما ادى ذلك الى ارتفاع قيم الاراضي والايجارات, فانتقل اغلب افرادها الى الاحياء الجديدة الفارحة البعيدة عن الصخب والضوضاء ورغبة الحصول على منازل خاصة فضلاً عن الاستفادة من فرق الاسعار, وهناك بعض الاحياء كحي (17 نيسان) تميز بمساحته الواسعة الفعلية المخصصة للسكن فأنها ذات كثافة سكانية قليلة لأنها قليلة المساكن والسكان فهي غير مستغلة تماماً.

الجدول(29)
الكثافة الاسكانية لقطاع (السلام) عام 2023

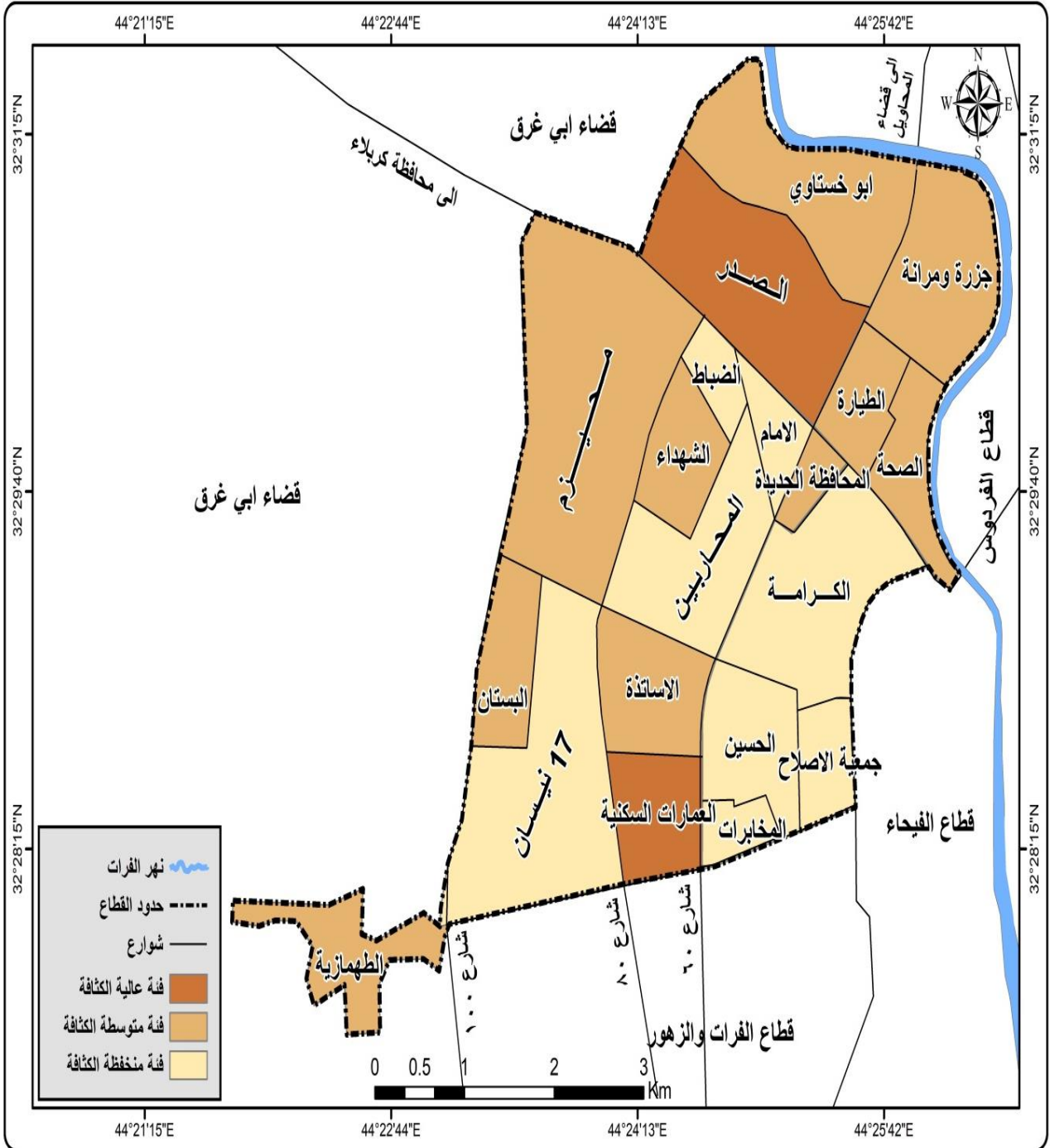
ت	الاحياء السكنية	عدد السكان ⁽¹⁾	عدد الاسر	عدد الوحدات السكنية	المساحة الفعلية للسكن	فرد/ مسكن	اسرة/ مسكن	اسرة/ هكتار	مسكن/ هكتار
1.	جزرة ومرانة	3510	631	637	12,74	6	1	50	50
2.	الصحة	2597	483	518	10,36	5	1	47	50
3.	الكرامة	13830	2360	2449	97,96	6	1	24	25
4.	الجمعية	2869	576	520	15,6	6	1	37	33
5.	ابو خستاوي	4530	761	636	12,72	7	1	60	50
6.	الصدر	21522	3262	2900	43,5	7	1	75	67
7.	الطيارة	4257	772	664	16,6	6	1	47	40
8.	الحسين	7350	1351	1391	41,73	5	1	32	33
9.	المخابرات	2245	402	354	10,62	6	1	38	33
10.	العمارات	10102	1954	1845	18,45	5	1	106	100
11.	حي الامام	4336	738	678	27,12	6	1	27	25
12.	الضباط	3158	481	497	19,88	6	1	24	25
13.	الشهداء	9787	1753	1515	30,3	6	1	58	50
14.	المحاربين	12123	2046	2032	60,96	6	1	34	33
15.	الاساتذة	7988	1389	1372	27,44	6	1	51	50
16.	محيزم	5473	1017	1047	20,94	5	1	49	50
17.	17 نيسان	13070	2179	2345	70,35	6	1	31	33
18.	البستان	493	78	75	1,5	7	1	52	50
19.	الطهمازية	9634	1477	1581	31,62	6	1	47	50
20.	المحافظة الجديدة	120	17	23	0,46	5	1	37	50
	المجموع	138994	23727	23079	570,85	118	20	926	897

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, تقديرات سكان محافظة بابل 2023, (بيانات غير منشورة).
- 2- بيانات ملحق (7).

الخريطة (7)

الكثافة السكانية لقطاع (السلام) عام 2023



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (29).

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فمن خلال الجدول (30) والخريطة(8), يتضح ان واقع القطاع يشير الى وجود (11607) مسكن يشغل مساحة سكنية صافية تبلغ (218,23) هكتار, وهذا يعني ان الكثافة الاسكانية الصافية تبلغ (53) مسكن/هكتار, يمكن تقسيم القطاع ايضاً الى ثلاث مناطق تبين فيها الكثافة الاسكانية وهي:

اولا : فئة عالية الكثافة بلغت (66- فأكثر) مسكن /هكتار, وتضم (4) احياء أي ما يقارب (36)% من احياء قطاع الفيحاء ضمت كلا من حي (الكراد, الجباويين, المهديّة, الجامعين) حيث بلغت لكل من هذه الأحياء (167) مسكن/هكتار, اذ يتضح ان هذه المناطق ذات كثافة اسكانية عالية, الا انه لا يتضح الازدحام او التكديس للأسر داخل الوحدات السكنية, فقد سجلت المؤشرات الاسكانية لهذه المنطقة اسرة واحدة/ مسكن مما يؤشر واقعاً جيداً.

الجدول (30)
الكثافة الاسكانية لقطاع (الفيحاء) عام 2023

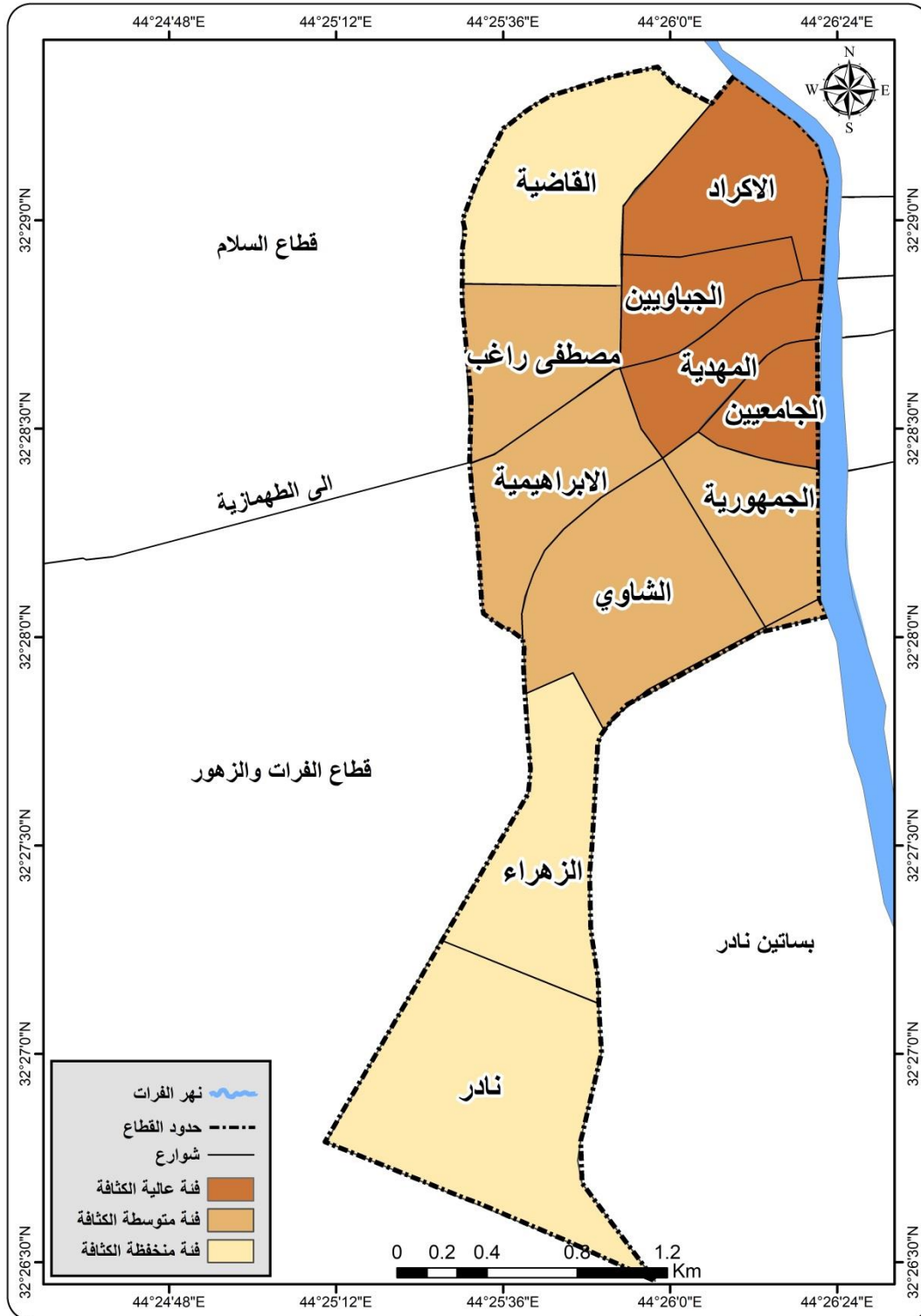
ت	الاحياء السكنية	عدد السكان ⁽¹⁾	عدد الاسر	عدد الوحدات السكنية	المساحة الفعلية للسكن	فرد/ مسكن	اسرة/ مسكن	اسرة/ هكتار	مسكن/ هكتار
1.	الكراد	5687	1131	1014	6,08	6	1	186	167
2.	الجباويين	3861	730	820	4,92	5	1	148	167
3.	المهديّة	4342	869	939	5,63	5	1	154	167
4.	الجامعين	4338	831	933	5,59	5	1	149	167
5.	الجمهوري	4759	620	595	11,9	8	1	52	50
6.	الشاوي	11709	1915	1848	36,96	6	1	52	50
7.	الزهراء	5402	839	801	24,03	7	1	35	33
8.	نادر	9744	1406	1313	39,39	7	1	36	33
9.	القاضية	8561	1705	1685	50,55	5	1	33	33
10.	مصطفى راغب	4058	834	902	18,04	5	1	46	50
11.	الابراهيمية	3690	757	757	15,14	5	1	50	50
	المجموع	66151	11637	11607	218,23	64	11	941	967

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, تقديرات سكان محافظة بابل 2023, (بيانات غير منشورة).
- 2- بيانات ملحق (8).

الخريطة (8)

الكثافة الاسكانية لقطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (30).

اما حجم الاسر فكان ضمن معدل حجم الاسرة (6) فرد/ مسكن او اقل, اما عدد الاسر فيبلغ (149) اسرة/ هكتار, وانه اقل بكثير من عدد الوحدات السكنية/هكتار, الامر الذي يؤشر

خلو بعض الوحدات السكنية من العوائل وصغر المساحة الفعلية المخصصة للسكن نتيجة صغر مساحة مساكنها التي تتراوح ما بين (60-100) م², وتعرض مساحات كبيرة منها للغزو التجاري والصناعي, لوقوعها ضمن المنطقة التجارية المركزية لمدينة الحلة بشكل عام وللقطاع بشكل خاص, وان كثيراً من هذه المنازل متهرئة بدرجة عالية وغير صالحة للسكن اذ لا تتوفر فيها الشروط الصحية ورغبة افرادها التخلص من الضوضاء لقربها من المراكز التجارية والحصول على مساحات واسعة ومنازل فارهة.

ثانياً: فئة متوسطة الكثافة تتراوح ما بين (46-66) مسكن/هكتار, وتضم (5) احياء أي ما يقارب (36)% من احياء قطاع الفيحاء ضمت كل من (حي الجمهوري, الشاوي, مصطفى راغب, الابراهيمية), اذ بلغت لكل هذه الاحياء (50) مسكن/هكتار, لذا يتضح ان اعداد المساكن غير متزاحمة, فقد سجلت المؤشرات الاسكانية لهذه الاحياء اسرة واحدة/ مسكن ويعد مؤشراً جيداً, اما حجم الاسرة فكان لكل من حي (مصطفى راغب, الابراهيمية, الشاوي) ضمن معدل حجم الاسرة (6) افراد/ مسكن او اقل ما عدا الحي الجمهوري (8) افراد/ مسكن, اما عدد الاسر/هكتار بلغ 46 اسرة/هكتار وهو اقل من عدد الوحدات السكنية/هكتار, تميزت هذه الاحياء بأنها ذات كثافة اسكانية متوسطة نتيجة تعرضها للاستعمال التجاري والخدمي لقربها من مركز المدينة وهذا بدوره اثر على مساحة الاستعمال السكني.

ثالثاً: فئة منخفضة الكثافة تتراوح ما بين (25-45) مسكن/هكتار, وتضم (3) احياء أي ما يقارب (27)% من احياء القطاع ضمت كل من حي (الزهراء, نادر, القاضية) اذ بلغت (33) مسكن/هكتار وهذا مؤشر جيداً اذ يتضح ان اعداد المساكن غير مزدحمة فأن المؤشرات الاسكانية ضمن هذه الاحياء بلغت اسرة واحدة / مسكن وهذا يدل على انخفاض الكثافة الاسكانية, اما حجم الاسرة بالنسبة الى حي القاضية فكان ضمن معدل حجم الاسرة (5) افراد/ مسكن, اما بالنسبة الى حي (نادر والزهراء) بلغ (7) افراد/ مسكن لكل منها أي انه اعلى بقليل من معدل حجم الاسرة, اما عدد الاسر فكان مؤشراً جيداً اذ بلغ (33) اسرة/هكتار, وان سبب تصنيف هذه الاحياء ضمن المنطقة المنخفضة الكثافة لغزو الاستعمال التجاري لأغلب شوارعها الرئيسية وتحولها الى مناطق تجارية لقربها من مركز المدينة وارتفاع اسعار اراضيها وقيم الايجار فضلاً عن انتقال كثير من افرادها الى المناطق والاحياء الجديدة للحصول على مساكن خاصة كما هو الحال في حي القاضية, فضلاً عن سعة المساحة الفعلية المخصصة للسكن نتيجة سعة مساكنها التي لا تقل عن (300) م², اما

بالنسبة الى حي (نادر والزهراء) اضافة الى سعة مساكنها وتعرض شوارعها الرئيسة الى الغزو التجاري فأنها تتميز بوجود مساحات واسعة خالية من المساكن فضلاً عن عدم اكتمال بناء الوحدات السكنية فيها وخاصة ضمن اطراف مناطقها .

عند مقارنة الكثافة الاسكانية الصافية لكل من قطاع السلام والفيحاء يتضح ان قطاع الفيحاء تميز بكثافة اسكانية عالية بلغت (53) مسكناً/هكتار وبذلك تفوق على قطاع السلام اذ بلغت كثافة الاسكانية الصافية (40) مسكناً/هكتار, وان هذا الارتفاع سببه محدودية مساحة قطاع الفيحاء مقارنة بقطاع السلام فضلاً عن محدودية المساحة الفعلية المخصصة للسكن نتيجة صغر مساحة مساكنها وتكدسها واحتشادها بشكل عام فيلاحظ بعض الاسر ارتبطت بهذه المناطق لقربها من المراكز فضلاً عن العمق التاريخي واواصر العلاقات الاجتماعية التي تحول دون رغبة الافراد في ترك احيائهم القديمة مما ساعد على التكدس السكاني, كما ويلاحظ بعض مساكنها فارغة لقدمها وتهروها فأصبحت غير صالحة للسكن او لتأكلها من قبل الاستعمال التجاري والصناعي اضافة الى ارتفاع اثمانها لقربها من مركز المدينة التجاري .

2-4-3 الهجرة والنزوح

تؤدي المستوطنات الحضرية دوراً مركزياً بالنسبة لأقاليمها والمناطق المجاورة لها مما يجعلها مناطق جذب لنسبة معينة من السكان⁽¹⁾, اذ تعد الهجرة من العوامل البشرية التي تؤثر في نمو وتركيب وتوزيع السكان وخصائصهم الاقتصادية والاجتماعية, فضلاً عن المشاكل الناتجة من الهجرة نحو المراكز الحضرية, الامر الذي يتطلب توفير اعداد كافية من الوحدات السكنية والخدمات المختلفة ووسائل النقل والمواصلات وغيرها⁽²⁾, فان مدينة الحلة تمثل مركزاً آمناً ومهماً لاستقطاب النازحين والمهاجرين من سكان المحافظة او سكان محافظات العراق فضلاً عن العائدين من خارج العراق, ونتيجة الاحداث التي مر بها العراق بعد عام 2003 والظروف الامنية المتدهورة, استقبلت مدينة الحلة ضمن قطاعي (السلام والفيحاء) اعداد كبيرة من المهاجرين بسبب التهجير القسري والنزوح من محافظات العراق او من الاقضية والنواحي التابعة الى محافظة بابل والتي شهدت تطرفاً آمناً غير مستقر بعد احداث عام (2003).

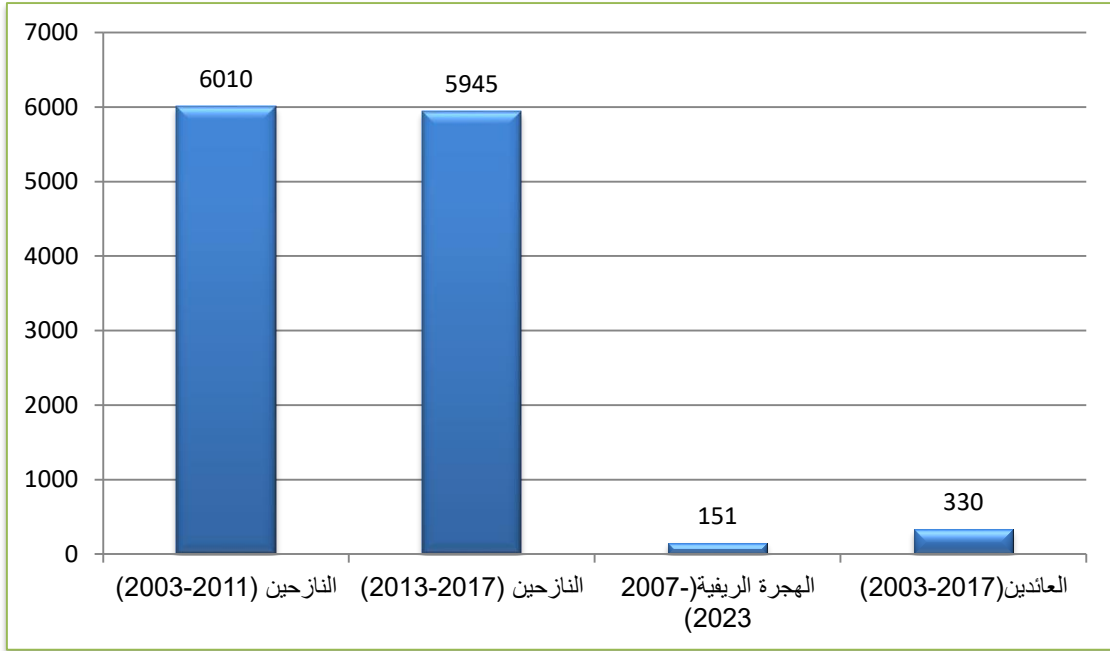
(1) دنيا شكر عباس النجار, التحليل المكاني لظاهرة السكن العشوائي في مدينة الحلة, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة بابل, 2017, ص27.

(2) Gamal. Askar, population Development, challenge to development in Egypt Cairo, 1973, p129.

من خلال ملاحظة الشكل (13)، وصل عدد النازحين خلال المدة من (2003-2011) (1480) عائلة أي ما يقارب (6010) نسمة، ضمن قطاعي السلام والفيحاء، إذ استقروا ضمن مجموعة من احياء قطاع السلام وهي (حي الشهداء، الصدر، الاساتذة، الحسين) اما في قطاع الفيحاء فأنهم استقروا ضمن حي (الاكراذ، الشاوي)، وبعد احداث عام 2013 ارتفع عدد النازحين ضمن منطقة الدراسة فوصل عدد النازحين للمدة (2013-2017) ما يقارب (5945) نسمة من مختلف المحافظات منها كركوك (308) نسمة، صلاح الدين (258) نسمة، ديالى (74) نسمة، حزام بغداد (309) نسمة، الانبار (880) نسمة، شمال بابل (1401) نسمة، نينوى (2715) نسمة.

الشكل (13)

عدد النازحين في مدينة الحلة لقطاع (السلام والفيحاء) عام 2023



المصدر: الباحثة بالاعتماد على :

1- جمهورية العراق : وزارة الهجرة والمهاجرين، دائرة الهجرة والمهجرين، فرع بابل، شعبة الاحصاء، الرصد الميداني، (بيانات غير منشورة)، 2023.

تم استقرارهم في قطاع السلام ضمن مجموعة من الاحياء وهي حي (ابو خستاوي، الاساتذة، الامام، العمارات السكنية، الصدر، الصحة، جزرة ومرانة، الشهداء، الطهمازية، البستان، المحاربين)، اما في قطاع الفيحاء ضمن حي (الابراهيمية، مصطفى راغب، الجامعين، نادر)، كما شهدت منطقة الدراسة هجرة السكان من المناطق الريفية باتجاه منطقة الدراسة للمدة ما بين

(2007-2023) اذ بلغ عددهم (151) نسمة لتردي الخدمات في الريف المجاور لمنطقة الدراسة وتدهور القطاع الزراعي الامر الذي دفع كثير من الفلاحين ترك اراضيهم والبحث عن العمل ضمن مركز المدينة, اغلب هؤلاء المهاجرين استقروا في اطراف الاحياء او استغلوا الساحات المفتوحة داخل الاحياء السكنية, اما ما يرتبط بالمهاجرين من خارج العراق والذين عادوا الى داخل البلاد بعد استقرار الاوضاع الامنية للمدة من (2003-2017) بلغ عددهم (330) نسمة ضمن القطاعين⁽¹⁾, اذ تم تشكيل لجان لتنفيذ مادة (14) من الدستور العراقي اذ تم توزيع قطع اراضي في اماكن راقية للعوائل العائدة ومنحهم قروض تصل الى (50) مليون دينار عراقي لغرض التشييد والبناء اضافة الى منحهم منح مالية بين مدة واخرى تصل الى (10) مليون دينار من اجل تحسين ظروفهم المعاشية⁽²⁾.

يتضح مما سبق ان تأثير عامل الهجرة لا يظهر بشكل سريع على ارتفاع قيم الاراضي السكنية وانما يظهر مع مرور الزمن, مما يؤدي الى زيادة الطلب ويقابله قلة العرض من المساكن هذا بدوره يساعد على رفع قيم الاراضي السكنية وجعلها مشكلة اكثر تعقيداً وزيادة في ازمة السكن, كما ويلاحظ ان اغلب احياء قطاع السلام استقر فيها المهاجرون والنازحون على العكس من قطاع الفيحاء, اذ يتضح قلة الاحياء التي يتواجد فيها المهاجرون والتي لا تتعدى اربعة احياء.

2-5 توفّر خدمات البنى التحتية والمجتمعية

تؤثر الخدمات العامة والبنية التحتية على سعر المتر المربع للأراضي وقد بينت احدى الدراسات ان اهم العوامل المؤثرة في متوسط سعر المتر المربع هي سبعة عناصر اساسية (الكهرباء, المياه, الصرف الصحي, الأرصفة, الطرق, سفلتة الطرق, التشجير) فتوفر هذه العناصر يؤثر بشكل مباشر في قيمة الارض السكنية⁽³⁾, كما تحظى الخدمات المجتمعية والعامة بأهمية كبيرة لسكان المدن فوجود المؤسسات التعليمية والصحية والترفيهية والدينية عاملاً محدداً لسعر قطعة الارض السكنية في أي منطقة لما لها من اهمية كبيرة في خلق بيئة سكنية مريحة,

(1) جمهورية العراق, وزارة الهجرة والمهاجرين, دائرة الهجرة والمهجرين, فرع بابل, شعبة الاحصاء, الرصد الميداني, (بيانات غير منشورة), 2023.

(2) مقابلة شخصية مع الاستاذ مصطفى حسام, مسؤول وحدة الحاسبة والرصد, مديرية الهجرة والمهجرين في بابل, بتاريخ 2023/7/16.

(3) اسامة اسماعيل عثمان الراشد, مصدر سابق, ص 13.

فأن الخدمات تعكس مستوى التنظيم المكاني للحي السكني, كما وتلعب دوراً مهماً في استقرار السكان داخل المدن بشكل خاص والمستقرات البشرية بشكل عام, وغالباً ما تظهر هذه الخدمات على شكل تسلسل هرمي يمتد من المنطقة التجارية المركزية التي تتركز فيها خدمات متعددة الى ان تصل الخدمات الاساسية الى الاحياء السكنية, وهذه الخدمات متباينة بين احياء منطقة الدراسة من حيث المستوى والنوعية والكفاءة ابتداء من المركز وحتى الاطراف, فأن لها الاثر الكبير في رغبة السكان لشراء قطع الاراضي السكنية من مناطق معينة دون اخرى.

لذلك يلاحظ ان اسعار الاراضي داخل منطقة الدراسة في تفاوت ما بين الاحياء بحسب مستوى الخدمات المتوفرة في كل حي, ومن خلال الجدول (31) والشكل (14), يتضح حجم الخدمات المقدمة في احياء قطاع السلام كالاتي:

اولا : المستوى (الضعيف) لخدمات البنى التحتية والمجتمعية, احتل المرتبة الثانية بنسبة (41)% من المجموع الكلي لمستويات الخدمات في القطاع, اذ احتل حي (الطيارة) المرتبة الاولى بعدد (12) وبنسبة (93)% من مجموع وحدات هذا المستوى التي تعاني من ضعف الخدمات, بينما جاء حي (المحاربين) بالمرتبة الاخيرة بعدد (3) مسكن وبنسبة (8)% من مجموع الوحدات التي تقع ضمن هذه الفئة, في حين لم يظهر في حي (البستان) والمحافظة الجديدة) أي بنسبة تذكر, اما بقية الاحياء السكنية الاخرى تراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط عكسي ضعيف, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,241), وبمستوى دلالة (0,161), أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

ثانيا : المستوى (المتوسط) لخدمات البنى التحتية والمجتمعية, احتلت المرتبة الاولى وبنسبة (50)% من المجموع الكلي لمستويات الخدمات في القطاع, اذ احتل حي (البستان) المرتبة الاولى بعدد (8) وبنسبة (100)% من مجموع الوحدات المخدومة, اما في المرتبة الاخيرة كانت من نصيب حي (الطيارة) بعدد (1) وبنسبة (7)% من مجموع وحدات هذا المستوى اما في (حي العمارات السكنية) لم يظهر فيه أي نسبة تذكر, اما بقية الاحياء الاخرى فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين, اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط طردي ضعيف, فبلغت درجة

الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,226), وبمستوى دلالة (0,176), أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

الجدول (31)

مستويات خدمات البنى التحتية والمجتمعية المقدمة في قطاع (السلام) عام 2023

ت	الاحياء السكنية	ضعيف		متوسط		جيد	
		العدد	%	العدد	%	العدد	%
1.	جزرة ومرانة	11	85	2	15	-	-
2.	الصحة	2	20	7	70	1	10
3.	الكرامة	15	30	35	70	-	-
4.	الجمعية	3	30	7	70	-	-
5.	ابو خستاوي	9	69	4	31	-	-
6.	الصدر	36	60	24	40	-	-
7.	الطيارة	12	93	1	7	-	-
8.	الحسين	18	64	9	32	1	4
9.	المخابرات	2	29	4	57	1	14
10.	العمارات	6	16	-	-	31	84
11.	حي الامام	3	23	10	77	-	-
12.	الضباط	2	20	8	80	-	-
13.	الشهداء	19	64	10	33	1	3
14.	المحاربين	3	8	34	84	3	8
15.	الاساتذة	11	41	15	55	1	4
16.	محيزم	13	62	7	33	1	5
17.	17 نيسان	8	17	38	81	1	2
18.	البستان	-	-	8	100	-	-
19.	الطهمازية	20	63	12	37	-	-
20.	المحافظة الجديدة	-	-	5	71	2	29
	المجموع	193	41%	240	50%	43	9%

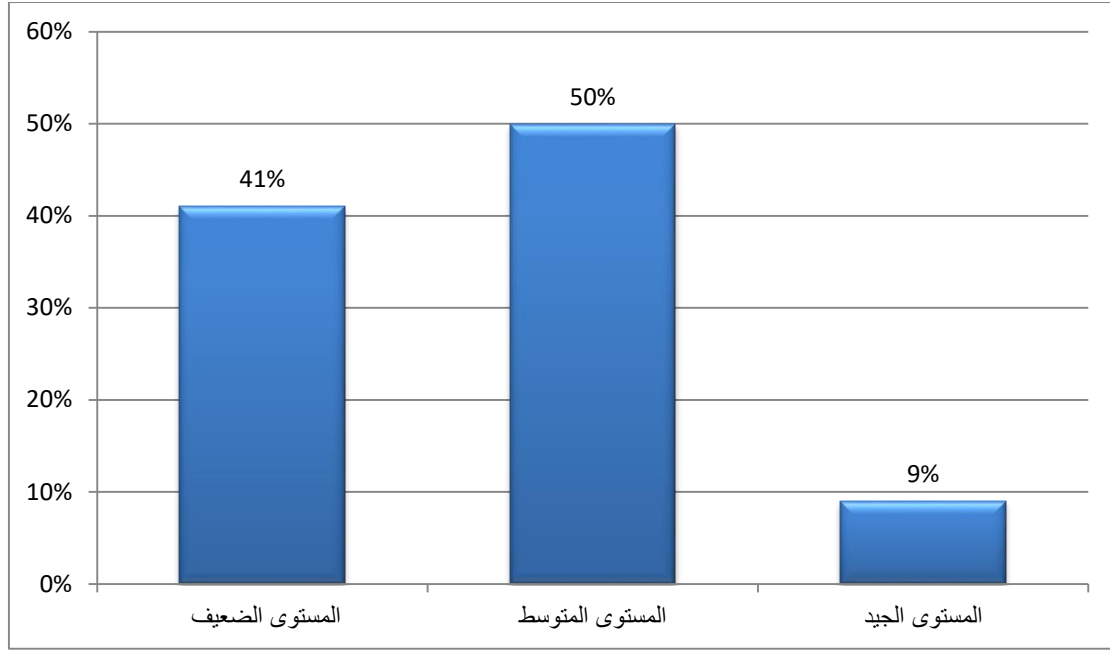
المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (6).

2- ملحق (3).

الشكل (14)

مستوى خدمات البنى التحتية والمجتمعية في قطاع (السلام) عام 2023



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (31).

ثالثاً: المستوى (الجيد) لخدمات البنى التحتية والمجتمعية, احتلت المرتبة الثالثة وبنسبة (9%) من المجموع الكلي لمستويات الخدمات في القطاع وتعد هذه النسبة منخفضة جداً عند مقارنتها مع بقية مستويات الخدمات الأنفة الذكر, اذ احتل حي (العمارات السكنية) المرتبة الاولى بعدد (31) وبنسبة (84%) من مجموع وحدات هذا المستوى, اما المرتبة الاخيرة كانت من نصيب حي (17 نيسان) بعدد (1) وبنسبة (2%) من مجموع المساكن الممسوحة, في حين لم يظهر في حي (جزرة ومرانة, الكرامة, جمعية الاصلاح, ابو خستاوي, الصدر, الطيارة, الامام علي (ع), الضباط, البستان, الطهمازية) أي نسبة تذكر, اما بقية الاحياء فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا ضعيفا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,364-), وبمستوى دلالة (0,063), أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

اما بالنسبة الى الخدمات المقدمة في احياء قطاع الفيحاء فمن خلال الجدول (32) والشكل (15), يتضح ما يأتي:

اولا: المستوى (الضعيف) لخدمات البنى التحتية والمجتمعية, احتل المرتبة الثانية بنسبة (39)% من المجموع الكلي لمستويات الخدمات في القطاع, اذ احتل حي (الجامعين, الجمهوري, الابراهيمية) المرتبة الاولى بعدد (18, 12, 15) على التوالي وبنسبة (100)% لكل من هذه الاحياء التي تعاني من ضعف الخدمات, بينما احتل حي (الجباويين, الزهراء) المرتبة الاخيرة بعدد (1) وحدة وبنسبة (6)% لكل منهما من مجموع الوحدات التي تقع ضمن هذا المستوى, في حين لم يظهر في حي (الشاوي, نادر) أي نسبة تذكر, اما بقية الاحياء فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا ضعيفا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,226), وبمستوى دلالة (0,252), أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

ثانيا: المستوى (المتوسط) لخدمات البنى التحتية والمجتمعية, جاء بالمرتبة الاولى وبنسبة (57)% من المجموع الكلي لمستويات الخدمات في القطاع, اذ نال حي (الشاوي) المرتبة الاولى بعدد (35) وبنسبة (95)% من مجموع وحدات هذا المستوى التي تنعم بمستوى متوسط من الخدمات, وجاء حي (الاكراذ) بالمرتبة الأخيرة بعدد (1) وحدة وبنسبة (5)% من مجموع الوحدات التي تقع ضمن هذه الفئة, في حين لم تظهر في حي (الجامعين, الجمهوري, الابراهيمية) أي نسبة تذكر, اما بقية الاحياء الاخرى فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,316), وبمستوى دلالة (0,274), أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

ثالثا: المستوى (الجيد) لخدمات البنى التحتية والمجتمعية, استحوذ هذا المستوى المرتبة الثالثة والأخيرة بنسبة (4)% وتعد هذه النسبة جدا منخفضة عند مقارنتها ببقية المستويات الأخرى السابقة الذكر, اذ احتل حي (نادر) المرتبة الاولى بعدد (4) وحدة وبنسبة (15)% من مجموع وحدات هذا المستوى, اما حي (الشاوي) جاء بالمرتبة الاخيرة بعدد (2) وبنسبة (5)% من مجموع وحدات هذا المستوى, في حين لم تظهر أي نسبة تذكر لكل من حي (الاكراذ, الجباويين,

الجامعين, الجمهوري, الزهراء, القاضية, مصطفى راغب, الابراهيمية), اما حي (المهدية) فكانت قيمته تتراوح ما بين القيمتين المذكورتين.

الجدول (32)

مستويات خدمات البنى التحتية والمجتمعية المقدمة في قطاع (الفيحاء) عام 2023

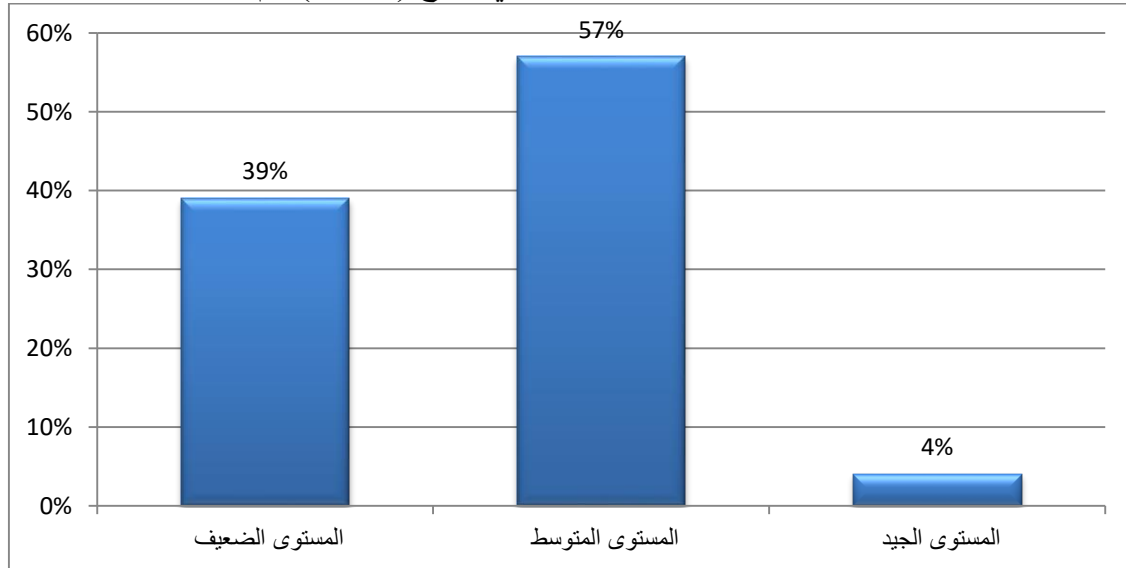
ت	الاحياء السكنية	ضعيف		متوسط		جيد	
		العدد	%	العدد	%	العدد	%
1.	الاکراد	19	95	1	5	-	-
2.	الجبابين	1	6	15	94	-	-
3.	المهدية	5	26	12	63	2	11
4.	الجامعين	18	100	-	-	-	-
5.	الجمهوري	12	100	-	-	-	-
6.	الشاوي	-	-	35	95	2	5
7.	الزهراء	1	6	15	94	-	-
8.	نادر	-	-	22	85	4	15
9.	القاضية	6	19	26	81	-	-
10.	مصطفى راغب	13	72	5	28	-	-
11.	الابراهيمية	15	100	-	-	-	-
	المجموع	90	39%	131	57%	8	4%

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (6).
- 2- ملحق (4).

الشكل (15)

مستوى خدمات البنى التحتية والمجتمعية في قطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (32).

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا ضعيفا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,116), وبمستوى دلالة (0,367), أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

يتضح مما سبق ان منطقة الدراسة بشكل عام تعاني من نقص كبير في الخدمات المقدمة للأحياء وان وجد تفاوت في كفاءة ونوعية الخدمات فأن نسبتها قليلة بالكاد لا تذكر, والقطاعين كليهما يقع ضمن المستوى المتوسط من الخدمات المقدمة للأحياء, اذ شكل مستوى الخدمات (المتوسط) نسبة (57%) في قطاع الفيحاء اما في قطاع السلام فبلغ (50%) وعلى الرغم من تفوق قطاع الفيحاء على قطاع السلام, الا ان هذا التفاوت بسيط جداً, وعلى العموم ترتفع اسعار الاراضي في الاحياء التي تمتاز بطلب مرتفع عليها نتيجة كفاءة الخدمات المقدمة فيها فيصل سعر الارض الى اكثر من (1500000) دينار للمتر المربع الواحد, في حين تنخفض اسعار الاراضي في الاحياء التي تكون خدماتها ضعيفة ويقل الطلب عليها فلا تتجاوز (600) الف دينار للمتر المربع الواحد, وللقطاعين كليهما.

اما بالنسبة الى نتائج التحليل الاحصائي وفق معامل الارتباط بيرسون, فاتضح ان المتغيرات السابقة شكلت تباينا واختلافا في مدى تأثيرها على سعر الارض ضمن منطقة الدراسة, فحجم الخدمات المقدمة في احياء قطاع السلام, شملت ثلاث مستويات فأقوى مستوى تأثير في سعر الارض هو (المستوى المتوسط) شكل ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,226), بمستوى دلالة (0,176), ويليه المستوى (الضعيف) شكل ارتباط عكسي ضعيف, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,241), وبمستوى دلالة (0,161), بينما ادنى قيمة في تأثيره جاء المستوى (الجيد), شكل ارتباط عكسي ضعيف, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,364), وبمستوى دلالة (0,063), الا ان جميع هذه المستويات الثلاثة مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية, اما بالنسبة الى نتائج التحليل الاحصائي وفق معامل الارتباط بيرسون, اتضح ان حجم الخدمات المقدمة ضمن احياء الفيحاء, تشمل ثلاثة مستويات ايضا فأقوى مستوى تأثير في سعر الارض هو المستوى (المتوسط) شكل ارتباط طردى ضعيف, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,316), بمستوى دلالة (0,274), وجاء بعده المستوى (الجيد) شكل ارتباطا عكسيا ضعيفا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,116), بمستوى دلالة (0,367), اما ادنى قيمة في تأثيره المستوى (الضعيف), شكل ارتباط عكسي ضعيف ايضا,

فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,226), بمستوى دلالة (0,252), ولكن هذه المستويات الثلاثة ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05) وهذا دليل على ان علاقة الارتباط داله غير احصائية, مما يعني ان علاقة الارتباط للقطاعين كليهما ضمن مستويات خدمات البنى التحتية والمجتمعية شكلت علاقة ارتباط دالة غير احصائية.

2-6 اثر المضاربة في تحديد قيم الاراضي

تعد المضاربات من اهم العمليات الاحتكارية التي يمارسها اصحاب المكاتب العقارية في التلاعب بقيم الاراضي السكنية اذ تدخل بقوة في سوق العقار ضمن منطقة الدراسة, من خلال ترك قطع الاراضي غير المستغلة (محجوزة) بين الوحدات السكنية من اجل المضاربة فيها مما يؤدي الى ارتفاع سعرها في وقت لاحق, والمضاربات العقارية لا تؤثر فقط على مركز المدينة وانما يصل تأثيرها على جميع اجزاء المدينة, وان اكثر سلبياتها ارتفاع اثمان الاراضي بشكل مبالغ فيه, كثرة الاراضي الغير مستغلة على الرغم من كثرة الطلب عليها, هذا بدوره يساعد على خلق ازمة للسكن وتحقيق العجز السكني وخاصة على السكان غير القادرين على شراء الاراضي التي يتم المضاربة بها, مما يجبر السكان ذوي الدخل المحدود البحث عن اراضي خارج نطاق المضاربة ضمن اطراف المدينة, ومن ثم يؤدي الى توسع المدينة على حساب الاراضي الزراعية التي تتميز بانخفاض اسعارها ووجود الفضاءات الواسعة البعيدة عن الازدحامات المرورية والضوضاء.

2-6-1 اثر المالك في تحديد قيم الاراضي

يقوم المالك بجرف الاراضي الزراعية وتقسيمها على قطع سكنية وبالتحاييل على الدولة بغياب القانون يتم بيعها للمواطن (بعقد زراعي) دون تحويل جنس الارض من زراعي الى سكني فظهرت احياء متعددة كحي (بستان الحلو, الميثاق, محيزم 2, محيزم 3, 17 نيسان 2) ضمن قطاع السلام, وبهذا الامر يقضي على الاراضي الزراعية ويقلل من مساحتها التي تعد مصدر حياة المدينة الرئيس واهم مورد من الموارد الطبيعية فضلاً عن ان التربة الزراعية الخصبة لا يمكن البناء عليها الا بعد مرور مدد زمنية طويلة لا تقل عن خمس سنوات⁽¹⁾, ومن اهم الوسائل الاساسية لحل اختناقات حركة السوق العقارية هي قدرة الحكومة على توفير وتوزيع الاراضي بشكل منتظم ومنسق والذي يعد جزءاً مهماً من الهيكل الاقتصادي للدولة وانظمة ملكية

(1) علي حسين شلش, جغرافية التربة, ط1, جامعة البصرة, 1981, ص51.

الارض⁽¹⁾, اذ وزعت الدولة قطع اراضي سكنية بموجب كتاب تم اصداره من قبل وزارة البلديات سنة 2006 شمل السجناء السياسيين وشهداء الانتفاضة والمهجرين والمهاجرين خارج الوطن وضحايا الارهاب, الا ان هذا القانون لم يشمل الطبقات الفقيرة, وبحسب قانون (20) 2009 شمل هذا القانون مجموعة من شرائح المجتمع وهم (المتقاعدون, الرياضيون, اصحاب الاحتياجات الخاصة, الارامل) الا ان هذا القانون لم ينفذ⁽²⁾, وان هذه المشكلة ليست وليدة السنوات الاخيرة وسبق وان قامت الدولة بتوزيع الاراضي على فئات معينة من المجتمع اذ وفرت لهم اراضي مناسبة للسكن وهم (القضاة, المحامون, المهندسون, المعلمون) فضلاً عن اعطاء الاراضي للجمعيات التعاونية, فأسهمت هذه الاجراءات في تخفيض اسعار الاراضي بشكل كبير, الا ان قلة الشروع بهكذا قوانين وجدت صعوبة في السيطرة على قيم الاراضي والسماح للمالك بالاحتفاظ بالأراضي والتحكم في قيمتها وعدم استثمارها من اجل المضاربة بها ضمن المناطق الحضرية التي تواجه مشكلة سوق السكن, وسبق وان اتخذت الدولة عام (1969) قرار سحب ملكية قطع الاراضي من الجمعيات التعاونية التي احتفظت بمجموعة من الاراضي بحوزتها لمدة لا تقل عن (5) سنوات دون تشييد المساكن عليها, مما دعا اصحابها الى بنائها او بيعها مباشرة, الا ان هذا الامر لا يمكن تطبيقه على الاملاك الخاصة (الفردية) لذلك يقوم السماسرة بشراء الاراضي وتركها الى ان يرتفع سعرها للمضاربة بها في ظل الطلب المتزايد على الاراضي ووجود العجز السكني والمتوقع زيادته خلال المستقبل ولا يمكن التخلص منه الا عن طريق الاعتماد على مجموعة من الخطط الاستراتيجية المنظمة طويلة المدى ومعه من قبل الجهات الرسمية المختصة.

من خلال الجدول (33) والشكل (16), تتضح الاختلافات الزمنية لقوة سوق العقار من حيث البيع والشراء في قطاع السلام, يتضح قبل عام (2003) المستوى (الضعيف) سجل اعلى النسب بعدد (74) وبنسبة (91%) من مجموع مستويات قوة سوق العقار اذ كانت اسعار الاراضي في هبوط مستمر, بينما احتلت المدة من (2003-2014) المستوى المتوسط بعدد (66) وبنسبة (75)% حيث بدأت اسعار الاراضي بالارتفاع نوعاً ما نتيجة زيادة الطلب عليها وزيادة المضاربات التجارية باحتكار الاراضي, بينما شهدت المدة من (2015-2023) ارتفاعاً وانتعاشاً في اسعار الاراضي ضمن القطاع فسجل ضمن المستوى العالي بعدد (85) وبنسبة (77)%.

(1) احمد سراج جابر الاسدي, مصدر سابق, ص 139.

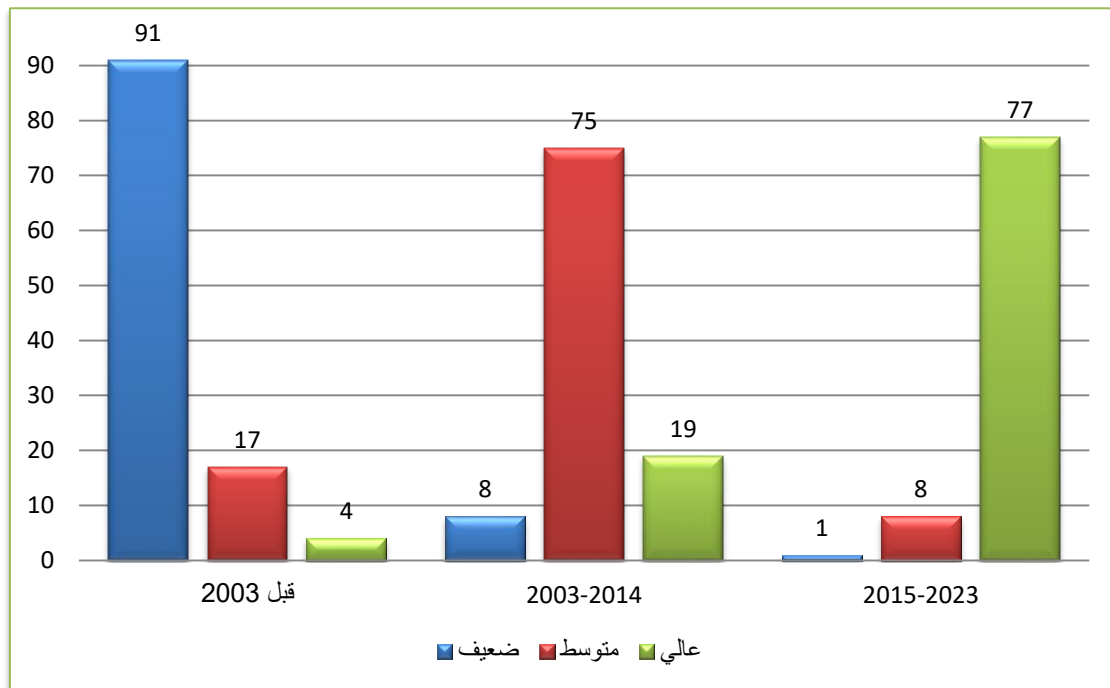
(2) مقابلة شخصية مع الاستاذ امير عباس الحميري, مسؤول شعبة الاملاك وحدة الاحصاء, بلدية الحلة, بتاريخ

الجدول (33)
التباين الزمني لقوة سوق العقار (بيع وشراء) قطع اراضي في قطاع (السلام) للمدة (2003-2023)

عالي		متوسط		ضعيف		التباين
%	العدد	%	العدد	%	العدد	السنوات
4	4	17	15	91	74	قبل 2003
19	21	75	66	8	6	2014-2003
77	85	8	7	1	1	2023-2015
%100	110	%100	88	%100	81	المجموع

المصدر: استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (7).

الشكل (16)
حركة السوق العقاري (بيع وشراء) الاراضي السكنية لقطاع (السلام) للمدة (2003-2023)



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (33).

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فيتضح من خلال الجدول (34) والشكل (17), قبل عام (2003) احتل المستوى الضعيف اعلى القيم بعدد (45) وبنسبة (86)% من مجموع مستويات قوة سوق العقار فيما سجل للمدة من (2014-2003) المستوى المتوسط بعدد (39) وبنسبة (75)% , اما المدة (2023-2015) هي الاخرى تميزت بارتفاع اسعار الاراضي ضمن المستوى العالي بعدد (51) وبنسبة (81)% .

الجدول (34)

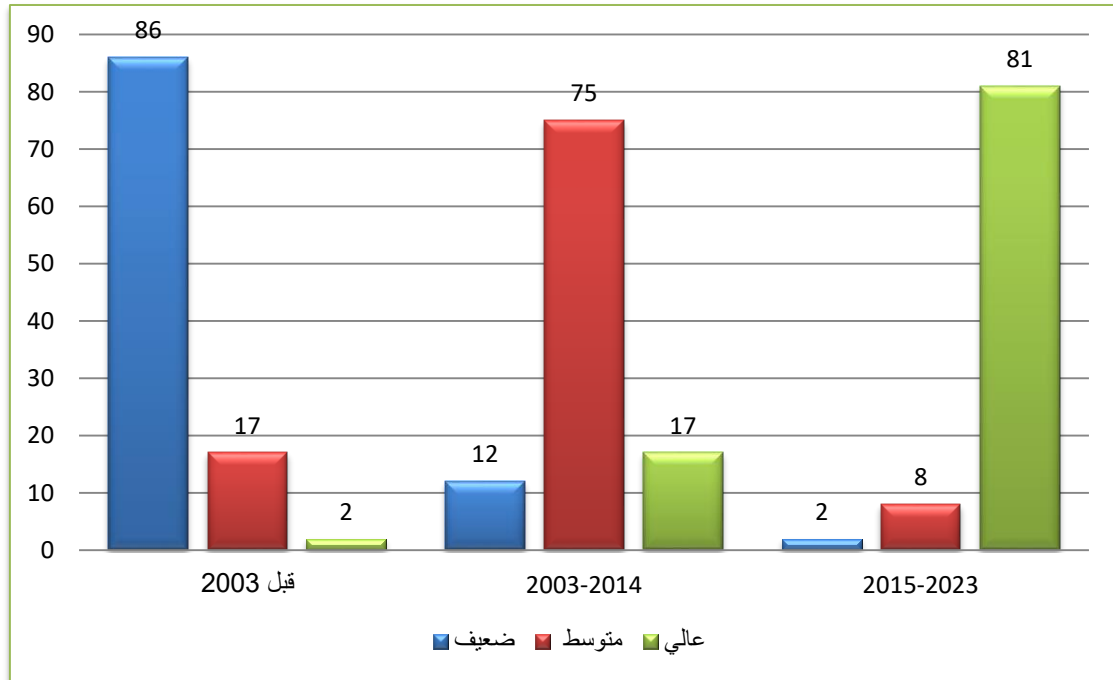
التباين الزمني لقوة سوق العقار (بيع وشراء) قطع الاراضي في قطاع (الفيحاء) للمدة (2003-2023)

عالي		متوسط		ضعيف		التباين
%	العدد	%	العدد	%	العدد	السنوات
2	1	17	9	86	45	قبل 2003
17	11	75	39	12	6	2003-2014
81	51	8	4	2	1	2015-2023
%100	63	%100	52	%100	52	المجموع

المصدر: استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (7).

الشكل (17)

حركة السوق العقاري (بيع وشراء) قطع الاراضي السكنية لقطاع (الفيحاء) للمدة (2003-2023)



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (34).

يتضح مما سبق ان القطاعين كليهما يقعان ضمن المستوى العالي لقوة سوق العقار لعام 2023, اذ شهدت هذه السنة رواجاً وانتعاشاً كبيراً لأسعار الأراضي السكنية اذ وصلت الى قيم خيالية تتعدى المليار, وان السبب الرئيس في رفع اسعار الاراضي ضمن منطقة الدراسة نتيجة

ارتفاع نسبة المهجرين والنازحين الى منطقة الدراسة وخاصة بعد الاحتلال الامريكي عام 2003, اذ تعد منطقة امانة على الرغم من الظروف التي مر بها العراق, فضلاً عن موقعها المتميز وتوافر كافة الخدمات الاساسية التي يحتاجها السكان اذ كان سعر القطعة في عام 2003 الواقعة ضمن الاحياء الراقية لا تتعدى (25) مليون, اذ بدأت اسعارها بالصعود بعد عام 2014 شهدت المنطقة ارتفاعاً كبيراً بالأسعار نتيجة موجة النزوح القوية التي تعرضت لها طلباً للأمان والاستقرار, وفي عام 2023 اصبحت اسعار الاراضي خيالية وخاصة تلك التي تقع ضمن مواقع متميزة في المدينة وتتمتع بكافة الخدمات مما جعل عامل ارتفاع قيم الاراضي عاملاً عكسياً على المواطنين ذوي الدخل المحدود ولجوئهم لشراء الاراضي غير القانونية والتعدي على الاراضي الزراعية هرباً من غلاء الأسعار.

2-6-2 اثر اصحاب مكاتب العقار في تحديد قيم الاراضي السكنية

تعد مكاتب العقار من اهم العوامل المؤثرة في قيم الاراضي السكنية, اذ ان لها دوراً فعالاً في تحديد اسعار الاراضي لمختلف احياء منطقة الدراسة, فهم على اطلاع مباشر مع رغبة المشتري للحصول على الارض في مكان معين مستغلين جهل المشتري في تحديد القيمة الحقيقية لهذه القطعة ونتيجة زيادة الطلب على قطع الاراضي والتغيرات الموقعية التي تطرأ عليها فيتخذها الدالون وسيلة للتحكم في اسعارها, فضلاً عن استفادة اصحاب مكاتب العقار من بعض الظروف في رفع اسعار الاراضي عن طريق السلف والقروض للموظفين من الدولة (كسلفة المئة راتب والعشرة ملايين) وغيرها, اضافة الى اقناع المشتري بأهمية شراء الاراضي والمتاجرة بها خوفاً من ارتفاع اسعارها في المستقبل, وغالباً ما يلجأ اصحاب رؤوس الاموال والتجار نحو شراء الاراضي والمتاجرة بها كون ان اسعارها غير ثابتة وقابلة للارتفاع اكثر من النزول, فأنها تعد من الاستثمارات الناجحة, وفي ظل تفاقم ازمة السكن انعكس اثرها على ارتفاع قيم الاراضي وظهور اعبائها على اصحاب الدخول الواطئة مما جعلها مؤثراً سلبياً لتخطيط المدن⁽¹⁾.

كما ان الاشاعات^(*) التي يبثها اصحاب مكاتب العقار لها دور فعال في رفع قيم الاراضي وترغيب المواطن على شراء قطعة ارض سكنية في منطقة معينة دون اخرى معتمدين على صفات حقيقية للحبي السكني او متخذين اساليب خداعة من اجل اقناع اكبر عدد من المواطنين لشراء القطع السكنية او المساكن في الاحياء الحديثة لما تحتويه من كافة الخدمات التي يحتاجها

(1) علي سالم الشواورة, عدالة التنمية بين الريف والحضر, ط1, دار صفاء, عمان, 2014, ص435.

(*) الإشاعة:- ويقصد بها الانتشار او الذبوع وهو شيع الخبر والاعتماد عليه بحجة الاطمئنان.

السكان (كالمياه, الكهرباء, الصرف الصحي, طرق النقل, المؤسسات التعليمية, الصحية) وغيرها, هذا مما يساعد على زيادة الطلب ويقابلها ارتفاع في قيمها, كما هو الحال في حي (ابو خستاوي, المحافظة الجديدة, جزرة ومرانة) ضمن قطاع السلام.

الا ان تأثير الإشاعة في رفع اسعار الاراضي ضمن المناطق الراقية والتجارية قليلة جداً لأن اسعارها معروفة كما وان القدرة الشرائية ومستوى الدخل العالي وارتفاع المستوى التعليمي لدى بعض الافراد وقدرتهم على دفع فارق السعر, اذ يتم التحقق من صحة الاشاعة قبل الشروع بعملية الشراء, كما ان اكثر الأسعار التي يتم تسجيلها في السجل العقاري عند شراء العقار من خلال المشاهدة الميدانية للموظفين يتضح بانها غير متطابقة مع الحقيقة و انها اقل سعر من قيمتها الحقيقية بحدود (الثلاث), اذ انه يسهم في تخفيض نسبة الضريبة التي تأخذها الحكومة وهذا يساعد على تقليل تأثيرها على ارتفاع قيم الاراضي⁽¹⁾.

من خلال الجدول(1), يتضح التوزيع الجغرافي لمكاتب العقار في قطاع السلام اذ بلغ عددها (93) مكتبا, جاءت الأحياء السكنية الحديثة التي تمتد في شمال القطاع والمتمثلة بحي (ابو خستاوي) النصيب الأعلى في عدد المكاتب بلغ (11) مكتبا عقار ونسبة (12)% من المجموع الكلي لمكاتب الدالين ضمن القطاع, اذ تركزت مكاتب العقار ضمن هذه الأحياء دليل على زيادة الطلب مما يساعد على رفع قيمتها وهذا ما تحاول مكاتب العقار والسماسة الاستفادة منه, بينما سجل ادنى نسبة حي (الطيارة, المخابرات, البستان) اذ بلغ عددها (2) مكتب ونسبة (2)% لكل من هذه الاحياء, في حين لم تظهر أي نسبة تذكر لمكاتب العقار في حي (العمارات السكنية), اما بقية الاحياء السكنية الأخرى فتراوحت بين القيمتين المذكورتين .

كما يلاحظ من خلال الجدول (35) والشكل (18), تباين اثر اصحاب مكاتب العقار في تحديد اسعار الاراضي السكنية ورفعها في احياء قطاع السلام حسب موقع قطعة الارض والتغيرات التي تطرأ عليها وحاجة المواطنين للسكن والخدمات المتوفرة, اذ بلغ نسبة اثر مكاتب العقار (80)% بواقع (381) من المجموع الكلي, بينما سجل عدم اثرها نسبة (20)% بواقع (95) من المجموع الكلي, سجلت اعلى النسب اثر مكاتب العقار في حي (الصدر) بنسبة (15)%, بينما سجلت ادنى نسبة في حي (البستان) بنسبة (1)%, لان هذا الحي مستغل من قبل السكان القاطنين فيه فقط, بينما يلاحظ ان الاحياء السكنية الأخرى فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين, هذه

(1) مقابلة شخصية مع المعاون الفني ساهرة مهدي, مسؤولة شعبة الاملاك, مديرية التسجيل العقاري بابل,

بتاريخ 2023/7/25.

النسب تؤثر على غياب دور الدولة الرقابي على مكاتب العقار (كالضريبة, غرفة تجارة بابل) وهذا بدوره ينعكس على المواطنين, لان هنالك علاقة عكسية بين مكاتب العقار والقوانين التي تفرضها الدولة وبين اسعار الأراضي.

الجدول (35)

التباين المكاني لتأثير دور مكاتب العقار في اسعار الاراضي لقطاع (السلام) عام 2023

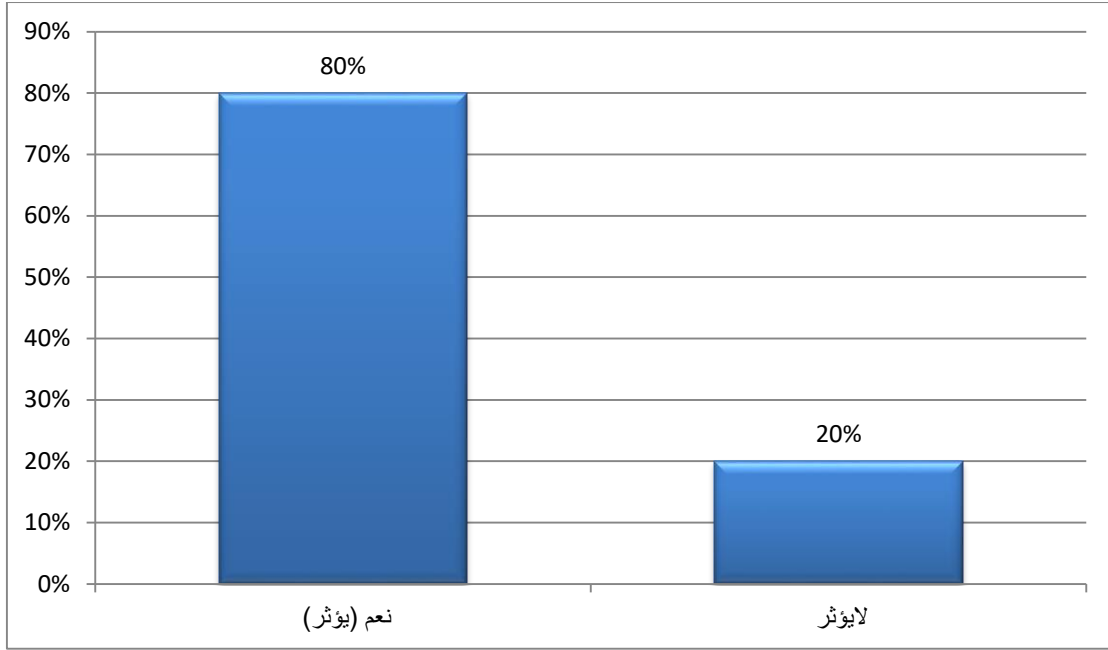
ت	الاحياء السكنية	نعم (يؤثر) (1)		لا (يؤثر)		المكاتب العقارية (2)	
		العدد	%	العدد	%	العدد	%
1.	جزرة ومرانة	9	2	4	4	9	10
2.	الصحة	7	2	3	3	4	4
3.	الكرامة	46	12	4	4	8	10
4.	جمعية	7	2	3	3	7	8
5.	ابو خستاوي	6	2	7	8	11	12
6.	الصدر	59	15	1	1	4	4
7.	الطيارة	11	3	2	2	2	2
8.	الحسين	20	5	8	9	3	3
9.	المخابرات	6	2	1	1	2	2
10.	العمارات	24	6	13	14	-	-
11.	حي الامام	11	3	2	2	5	5
12.	الضباط	9	2	1	1	6	7
13.	الشهداء	28	7	2	2	6	7
14.	المحاربين	34	9	6	6	5	5
15.	الاساتذة	23	6	4	4	4	4
16.	محيزم	19	5	2	2	5	5
17.	17 نيسان	35	9	12	13	4	4
18.	البستان	2	1	6	6	2	2
19.	الطهمازية	18	5	14	15	3	3
20.	المحافظة الجديدة	7	2	-	-	3	3
المجموع		381	100%	95	100%	93	100%
المجموع الكلي		476					
			80%		20%		100%

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), المحور (الثاني), سؤال (7).
- 2- جمهورية العراق, وزارة التجارة, غرفة تجارة بابل, شعبة الاحصاء, (بيانات غير منشورة), 2023.

الشكل (18)

التباين المكاني لتأثير دور مكاتب العقار في اسعار الاراضي لقطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات جدول (35).

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فمن خلال الجدول (2), يتضح التوزيع الجغرافي لمكاتب العقار في القطاع اذ بلغ عددها (56) مكتبا للعقار جاء حي (القاضية) بأعلى مرتبة بعدد (9) مكتب وبنسبة (16)% من المجموع الكلي لمكاتب الدالين, لقربة من المنطقة التجارية المركزية واطلالته على شارع (40) الذي يعد من اهم الشوارع التجارية ضمن القطاع, في حين سجل حي (مصطفى راغب, الجمهوري) ادنى مرتبة بعدد (3) ونسبة (5)% لكل منهما, اما بقية الاحياء السكنية فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين.

كما يتضح من خلال الجدول (36) والشكل (19), تباين اثر اصحاب مكاتب العقار في تحديد قيم الاراضي السكنية, اذ بلغت نسب اثر مكاتب العقار (49)% بواقع (113) من المجموع الكلي, بينما بلغت نسبة عدم اثرها (51)% بواقع (116) من المجموع الكلي, اذ سجلت اعلى نسب اثر مكاتب العقار في حي (الشاوي) وبنسبة (32)%, بينما سجلت ادنى نسبة في حي (مصطفى راغب, الابراهيمية) وبنسبة (2)% لكل منهما, اما حي الجباويين لم تظهر فيه أي قيمة تذكر, اما بقية الاحياء فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين.

الجدول (36)

التباين المكاني لتأثير دور مكاتب العقار في اسعار الاراضي لقطاع (الفيحاء) عام 2023

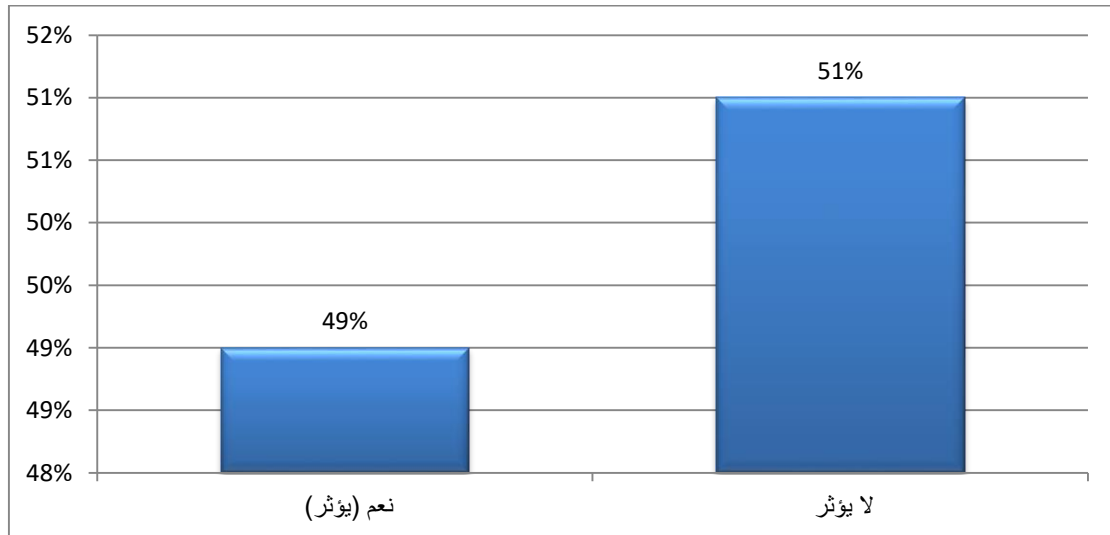
ت	الاحياء السكنية	نعم (يؤثر) (1)		لا (يؤثر)		المكاتب العقارية (2)	
		العدد	%	العدد	%	العدد	%
1.	الاکراد	19	17%	1	1%	4	7%
2.	الجباويين	-	-	16	14%	5	9%
3.	المهدية	7	6%	12	10%	4	7%
4.	الجامعين	4	4%	14	12%	4	7%
5.	الجمهوري	10	9%	2	2%	3	5%
6.	النشاي	37	32%	-	-	6	11%
7.	الزهراء	11	10%	5	4%	7	13%
8.	نادر	18	15%	8	7%	7	13%
9.	القاضية	3	3%	29	25%	9	16%
10.	مصطفى راغب	2	2%	16	14%	3	5%
11.	الابراهيمية	2	2%	13	11%	4	7%
	المجموع	113	100%	116	100%	56	100%
	المجموع الكلي	229					
			49%		51%		100%

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), المحور (الثاني), سؤال (7).
- 3- جمهورية العراق, وزارة التجارة, غرفة تجارة بابل, شعبة الاحصاء, (بيانات غير منشورة), 2023.

الشكل (19)

التباين المكاني لتأثير دور مكاتب العقار في اسعار الاراضي لقطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (36).

يتضح مما سبق ان اعداد مكاتب العقار واثرها في قطاع السلام تفوق على قطاع الفيحاء, وان هذا التباين نتيجة اتساع قطاع السلام بالدرجة الاولى فضلاً عن وجود احياء حديثة النشأ

كحي (ابو خستاوي, جزرة ومرانة, المحافظة الجديدة), اما تدني اعداد مكاتب العقار وقلة تأثيرها ضمن قطاع الفيحاء يرجع الى اسباب عدة اهمها ان اغلب احيائه تقع ضمن المناطق التجارية المركزية, للبعض الاخر تقع ضمن المناطق الراقية, ان اسعارها معروفة لدى السكان, اما بالنسبة الى الاحياء القديمة فأن تأثير السماسرة عليها قليل, لقدمها فهي لا تشجع على حركة بيع وشراء الاراضي .

7-2 العامل السياسي

تؤدي السياسة الحكومية دورا كبيرا في التأثير على قيم الاراضي والعقارات سواء من خلال العمليات التخطيطية التي تقوم بها في ايجاد اراضي توفر فيها الخدمات وتوزيعها على السكان او من خلال تنظيم عمليات البيع والشراء وفرض الضرائب التي تسهم في انخفاض الاسعار ومن اهم هذه السياسات هي كالاتي :

1-7-2 سياسة الدولة الاسكانية

بقصد بسياسة الدولة الاسكانية مجموعة من الاجراءات التشريعية والتنفيذية التي تتخذ من اجل الاستخدام الأمثل للموارد المالية والبشرية لتحقيق خطط واهداف التنمية المتعلقة بالإسكان, وهي من اول الوسائل والآليات التي تتدخل الدولة بموجبها في السوق السكني لضمان التوازن بين العرض والطلب فهي تمتلك وسائل اساسية للتأثير على تلك السياسة وهي (القوانين والتشريعات) الصادرة بهذا الشأن واهم ادواتها الخاصة برسم السياسة الاسكانية هي (1):

1. الملكية والتمويل والتنظيم والتوزيع والحيارة.
 2. خلق مؤسسات مختصة في مجال السكن كجمعيات الاسكان والمصارف المتخصصة ومؤسسات البناء والخدمة التي ترتبط بالسكن.
 3. السياسة المالية التي تمثل ذراع الحكومة في التأثير على قطاع الاسكان وتنظيم سوقه من خلال الدعم والإعانات والضرائب.
- تختلف الوسائل التي تتبعها السياسية الإسكانية من بلد لآخر حسب النظام القائم, فالسياسة الاسكانية التي تقوم بها الدولة تساعد على تحقيق سوق سكني مستقر يوازن بين الطلب والعرض وخلق سوق سكني نشط الهدف منه السيطرة على قيم الاراضي من خلال تأسيس انظمة لإدارة

(1) كامل علاوي كاظم, محمود حسين المرسومي, حسين لطيف الزبيدي, الاسكان والأمن الانساني في العراق, مجلة الغزي للعلوم الاقتصادية والادارية, المجلد (10), العدد (34), 2015, ص92.

الارض (كالتسجيل العقاري) لتسجيل ملكية الارض وتحديد حدودها بدقة لتقليل عملية التلاعب في نقل الملكيات والتزوير الذي يؤدي الى ارتفاع اسعار الاراضي, ويجب ان تكون الضرائب المفروضة على العقار او قطعة الارض معقولة لتلافي عدم اقبال المواطن على الشراء ولمنع انخفاض كفاءة ادارة الارض⁽¹⁾, كما وينبغي مراعاة عدة بنود لإدارة الدولة للأراضي وهي⁽²⁾:

1. مسح شامل للأراضي السكنية القابلة للتطوير وفرزها وتقسيمها للسكن ولاسيما في اطراف المدن ومدن التوابع.
2. تحديد اسعار حكومية مناسبة للأراضي التابعة لها وان تمنح الاراضي المجانية للقراء.
3. ابعاد المشاريع السكنية عن الأراضي الزراعية التي تحيط بالمدن لأهميتها الاقتصادية للسكان.
4. تقليص مساحة قطع الاراضي المخصصة للسكن بحيث لا تتعدى (150-200) م² لاستيعاب الزيادة السكانية.
5. فرض الضرائب على الأراضي السكنية التي تم توزيعها سابقاً على المواطنين ولم تشيد وتركها للمضاربات التجارية وخاصة تلك القريبة من مركز المدينة.

فأن الجهات الحكومية لم تشرع بتوزيع الاراضي منذ عام (2003) لما شهده العراق من تشرذماً كبيراً وتصدعاً واضحاً في الدولة والمجتمع نتيجة الفساد الإداري والسياسي والصراعات والنعرات السياسية فقد خلفت هذه الأزمات مشاكل في واقعه السياسي والاجتماعي والمالي والاقتصادي, فقلة التخصيصات المالية الممنوحة لقطاع الاسكان ولبرنامج التمويل الاسكاني؛ مما اثرت سلباً على سوق العقار فأحدث قفزات نوعية في اسعار الاراضي, نتيجة المضاربات التجارية لمحدودية المعروض منها وهذا مما منع كثيراً من الاسر الفقيرة واصحاب الدخل المحدودة من الحصول على قطعة ارض سكنية فأثرت في تفاقم أزمة السكن, زادت اهمية قطاع الاسكان في العراق لتفاقم وزيادة النقص في الوحدات السكنية الملائمة, مما حدا بالدولة اطلاق مبادرة (السكن الوطنية) للتخفيف من حدة تلك الأزمة والتقليل من اثارها المتمثلة بالسكن العشوائي فقد نصت المادة (30) من الدستور العراقي لسنة (2005)م بتوفير السكن اللائق لكل العراقيين, وان هذه الازمة هي نتاج العلاقات غير المتكافئة بين النمو السكاني والنمو الاقتصادي الامر الذي يهدد الأمن الإنساني, ولعدم تحديث القوانين والتشريعات الخاصة بقطاع السكن وقلة

(1) منير تاج الدين محمد, تحليل قياس لسوق الاقتراض السكني للدورة الجديدة في مدينة الموصل, رسالة

ماجستير (غير منشورة), المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي, جامعة بغداد, 1983, ص37.

(2) باسم كاظم الشمري, مصدر سابق, ص 117.

منح مزايا تفضيلية للمستثمرين في مجال الاسكان وارتفاع تكاليف البناء التي لا تتناسب مع دخول الافراد وانخفاض مساهمة قطاع التشييد فبلغ ناتجه المحلي الاجمالي ما بين عام (2006-2009) (3,3)% وانخفض الى (1,99)% عام (2010) وبلغت (5,6)% في عام (2011) والتي لا يؤول عليها لأنها تقديرية⁽¹⁾, وهذا دليل على ان الدعم الحكومي للإسكان قليل, ففي عام (2019) تم اصدار قانون المرقم (419) لعام 2019 بتوزيع قطع اراضي لأعداد محددة من فئات المجتمع كالموظفين وبلغ عدد القطع الموزعة عليهم (914) قطعة ارض, وللقضاة (107) قطعة ارض, وللشهداء والجرحي (1000) قطعة اغلب هذه القطع ضمن قطاع السلام في حي (محيزم, الطهمازية, الاساتذة, الشهداء) بمساحة لا تزيد عن (200) م² وسعر المتر لا يتجاوز (400) الف دينار, اما اصحاب الدرجات الخاصة كالقضاة وزع لهم اراضي بمساحات اكبر ولكن احتسب سعر المتر على اساس سعره الحقيقي في السوق وبحسب ضوابط البلدية والاسكان⁽²⁾.

اما في عام (2021) ولحل جزء من ازمة السكن قامت وزارة الاسكان والاعمار والبلديات اطلاق مبادرة (داري) ضمن قرار مجلس الوزراء المرقم (338) لعام 2021م المتضمن استحداث مدن جديدة وتقديم قطع اراضي ضمن مشروع وطني يؤمن السكن الملائم للمواطنين كافة يحتوي على كافة خدمات البلدية من (ماء, كهرباء, شوارع مبلطة, انترنت) وان مساحة هذه الوحدة السكنية لا تتجاوز (200) م², وعلى المصارف وصندوق الاسكان تأمين القروض الميسرة لتنفيذ الوحدات السكنية, فهي بمثابة طوق النجاة للمواطنين اصحاب الدخل المحدود والذين انهكتهم تكاليف الايجار لسنوات طويلة وكثرة البناء الغير شرعي (التجاوزات), وحظيت هذه المبادرة بإقبال واسع والتي سوف يتم فرز (1000) قطعة سكنية مقررة لسكان منطقة الدراسة بسعر (250) الف للمتر المربع الواحد, واطلق على هذا المشروع تسمية (مدينة الجنائن) اذ سيحل هذا المشروع جزءا من مشاكل وارتفاع اسعار الاراضي ضمن منطقة الدراسة⁽³⁾.

من خلال الجدول (37), يلاحظ المشاريع الاسكانية (المستمرة بالتنفيذ والمتوقفة) في قطاع السلام بلغ عددها (9) مشاريع للتقليل من العجز السكني في مدينة الحلة, ولكنها لم تؤثر في التقليل من قيم الاراضي لأنها غير منجزة وتتصف بالتكؤ في كثير من مراحل تنفيذها وبعضها

(1) المجموعة الإحصائية من عام (2006-2011) الحسابات القومية, جدول (3), ص3.

(2) مقابلة شخصية مع المهندس عقيل مسلم, مسؤول شعبة الاحصاء, بلدية الحلة, بتاريخ 2023/8/8.

(3) مقابلة شخصية مع المهندسة حوراء حسن جاسم, شعبة التخطيط والدراسات الاسكانية, دائرة اسكان بابل, بتاريخ 2023/7/27.

لم يتم المباشرة فيها لضعف تنفيذ القانون وبطء الشركات المنفذة وعدم التزامها بالمدة الزمنية المقررة لها لعدم توفر السيولة المالية، فبلغ عدد المشاريع السكنية (قيد التنفيذ) وللمدة ما بين (2018-2023) اربع مشاريع وهي (مجمع السلام، مجمع جواهر الفرات السكني والترفيهي، ومجمعان لم تحدد الجهات المعنية تسمية لهما)، بلغت مساحة هذه المجمعات السكنية الكلية (2171815) هكتار وبعدها (416) وحدة سكنية، وجميعها ذات بناء افقي وعائديه هذه المشاريع جميعها الى بلدية الحلة، وتمت المباشرة بهذه المشاريع منذ عام 2018 والبعض الاخر عام 2019 ولا يزال العمل فيها مستمرا ولم تكتمل لحد الآن، وعلى الرغم من ان مدة جميع هذه المشاريع لا تتجاوز (4) سنوات؛ نتيجة ضعف الرقابة وقلة المتابعة وعدم محاسبة الشركات المنفذة للمشاريع، لاسيما غياب السياسة التخطيطية الاسكانية لدى اصحاب القرار.

الجدول (37)
المشاريع (المستمرة والمتوقفة) في قطاع (السلام) للمدة (2018-2023)

ت	اسم المشروع	موقف المشروع		عدد الوحدات	تاريخ منح الرخصة	المساحة/ هكتار	مدة المشروع	عائديه الارض
		قيد التنفيذ	متوقف					
1.	مدينة السلام السكنية	✓		122 افقي	2019	2,499	4 سنوات	بلدية الحلة
2.	مجمع جواهر الفرات السكني والترفيهي والتجاري	✓		150 افقي	2021	198,1825	4 سنوات	بلدية الحلة
3.	مجمع سكني	✓		85 افقي	2018	5	3 سنوات	بلدية الحلة
4.	مجمع سكني	✓		59 افقي	2019	15	3 سنوات	بلدية الحلة
5.	مجمع اشور(2)		✓	125 افقي	2021	4,5	4 سنوات	بلدية الحلة
6.	مجمع سكني		✓	480 افقي	2019	11,5	4 سنوات	وزارة المالية
7.	مجمع سكني		✓	28 افقي	2023	1,25	2 سنة	بلدية الحلة
8.	مجمع اشور (4)		✓	42 افقي	2023	1,2727	2 سنة	بلدية الحلة
9.	مدينة السلام(2)		✓	14 افقي	2023	0,334	2 سنة	بلدية الحلة

المصدر:

1- جمهورية العراق، محافظة بابل، هيئة استثمار بابل، قسم النافذة الواحدة وخدمات المستثمرين،(بيانات غير منشورة)، 2023.

اما المشاريع (المتوقفة) والتي لم يتم المباشرة بها بلغ عددها خمسة مشاريع وهي (مجمع اشور (2)، اشور (4)، مدينة السلام السكنية (2)، ومجمعان ايضا دون تسمية)، بلغت مساحة هذه المجمعات الكلية (223567) هكتار وبعدها (689) وحدة سكنية، وانها ايضا ذات بناء افقي وان عائديه هذه المشاريع لبلدية الحلة، ما عدا مشروع واحد عائد الى وزارة المالية، وهذه المشاريع متوقفة لقلة الفائدة المالية الممنوحة للمستثمرين، ويتضح مما سبق ان جميع المشاريع وقطع الاراضي السكنية الموزعة والممنوحة ضمن قطاع السلام وتنعدم هكذا خطط وسياسات ضمن قطاع الفيحاء.

2-7-2 التمويل العقاري وصندوق الاسكان

المصرف العقاري وصندوق الاسكان من المؤسسات المصرفية التي تقوم بتمويل البناء السكني, وان التمويل بمثابة العمود الفقري لنجاح اي سياسة اسكانية كما ولها دور كبير في دعم المواطنين للحد من ازمة السكن وتشجيع اصحاب الدخل الواطئة لشراء القطع السكنية وتشبيدها الا ان لها اثرا غير مباشر في رفع اسعار الاراضي, نتيجة زيادة اقبال المواطنين على شراء القطع السكنية بالاعتماد على القروض والسلف المالية التي تمنحها هذه الجهات وامكانية التسديد على المدى الطويل, فيقابلها قلة المعروض سبب ذلك في رفع اسعارها, وتحدد الاسعار المقترضة عن طريق الاعتماد على سوق العقار وموقعه وتكلفه التشييد, فيوجد نوعان من التمويل.

النوع الاول هو تمويل الدولة والتي تقوم به بعض المؤسسات الحكومية والذي يتميز بانخفاض نسبة الفائدة المفروضة على القروض وطول مده التسديد وملاءمة القسط الشهري للمواطن كنوع من انواع السياسة الاقتصادية لدعم ذوي الدخل المحدودة او للتخفيف من ازمة السكن.

اما النوع الثاني هو ما يقدمه القطاع الخاص عن طريق المصارف والشركات الخاصة اذ تتميز القروض التي تمنحها للمواطنين بارتفاع نسبة الفائدة ومحدودية فتره التسديد فأنها تخضع للمصالح الخاصة التابعة لأصحاب رؤوس الاموال دون الاهتمام بالأضرار التي تسببها للمواطن الامر الذي ادى الى ندرة لجوء المواطن لهكذا نوع من القروض الا نادرا, وتختلف شروط الاقراض وانواعه تبعاً لتباين الاهداف المحددة من القرض والتي من اهمها الاقراض لغرض السكن وهذا التباين يأخذ أشكالاً متعددة منها⁽¹⁾:

1. التمويل بحسب المصادر التمويلية.

2. التمويل بحسب مدة القرض.

3. التمويل بحسب طبيعة النشاط المراد تمويله.

4. التمويل بحسب ملكية الأموال المستثمرة.

من الشروط التي يجب ان تتوفر لمنح القروض من قبل الجهات المعنية الحكومية وهي ان يمتلك المقترض قطعه ارض السكنية مسجلة عن طريق جلب صورة من قيد التسجيل العقاري و خريطة بموقع القطعة, وان يوفر المقترض (كفيلا) ضامنا لتسديد القسط الشهري من المبلغ, اما

(1) فانت سعد الله عبدالجبار, نظام التمويل الاسكاني في العراق, رسالة ماجستير (غير منشورة), المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا, جامعة بغداد, 2009, ص4.

إذا كان المقترض موظفا فلا يكون هنالك ضرورة لتقديم الكفيل، فضلا عن ان لا يقل عمر المقترض (60) عاما وان لا تقل مساحة الارض عن (100)م² وتقديم اجازة بناء او استمارة توضح فيها مقدار الراتب من دائرة المستفيد، اما الفئات المشمولة بالاقتراض ولها الأولوية هي (ذوي الشهداء، والسجناء السياسيين، الموظفين، الارامل) وفئات اخرى من المجتمع، ويعود عمل سياسه الاقتراض من المصارف الحكومية المتمثلة (بالمصرف العقاري) عام 1947، الا ان عمل المصرف العقاري في مدينه الحلة بدا عام 1970 من اجل تقليل ازمه السكن التي لم تكن بارزة كما هو في الوقت الحالي لقلة عدد سكان المدينة قياسا بسكان الريف ومحدودية الطلب على الاراضي السكنية، تميز عمل المصرف العقاري بالنشاط والركود بين مدة واخرى توقف عن العمل للمدة ما بين (1995- 2003) وللمدة ما بين (2013-2016) نتيجة الظروف السياسية والاقتصادية وتغيير القوانين والأنظمة ولعدة اسباب اخرى اهمها (1):

1. قلة سيولة المصرف المالية التي اسهمت في تقليل عملية تسليف المواطنين، بسبب تلكؤ المقترض في تسديد القسط الشهري المترتب عليه، مما اجبر المصرف على مخاطبه واذار الكفيل بضرورة تسديد القسط المترتب عليه.
2. قلة التخصيصات المالية التي تمنح للمصرف العقاري لسوء الاوضاع السياسية والاقتصادية مما اسهمت في تأخير حصول المواطنين على دفعات المبالغ الواجب استلامها.
3. زيادة الديون المترتبة على المصارف العقارية مما دفعته الى الاقتراض من مصارف اخرى بفائدة (1)% ثم يسلف المواطن مبالغ بفائدة (2)% وهي فائدة قليلة لا يمكن اعتماد المصرف عليها لتكوين راس مال جيد، واستعاد المصرف العقاري نشاطه وعمله بمنح القروض في عام (2016, 2017, 2018) ومنحت اعلى قرض مقداره (50) مليون من اجل اضافته بناء او بناء جديد.

نتيجة المبادرة التي اطلقتها الحكومة عن طريق البنك المركزي والتي استمرت لثلاث سنوات (2020, 2021, 2022) لمنح المواطنين القروض والتي تراوحت قيمها ما بين (35-100) مليون دينار بفائدة مقدارها (2)% ومدة السداد تصل الى (20) سنة⁽²⁾، ومن الجدير بالذكر ان القروض التي تمنح الى مركز المحافظة هي الاعلى قيمة من القروض التي تمنح للمواطنين

(1) جمهورية العراق، وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة، سياسة الاسكان الوطنية في العراق، المرحلة الثانية، بغداد، (بيانات غير منشورة)، 2010، ص 17.

(2) مقابلة شخصية مع السيدة هبه جمال احمد، شعبة التسليف، المصرف العقاري فرع بابل، بتاريخ 2023/7/24.

ضمن الأفضية والنواحي التابعة لها والتي تقع ضمن الحدود التي تغطيها خدمات البلدية، ونتيجة الكثافة السكانية العالية والعجز السكني الكبير وارتفاع نسبة الموظفين ضمن المركز، فمن خلال الجدول (38)، يتضح ان نسبة المبالغ المقرضة للمواطنين في مركز المدينة بلغت (52%) من مجموع القروض الكلية في حين جاء القضاء نسبة (31%) والناحية بنسبة (17%) من المجموع المبالغ الكلية*).

تم استحداث دائرة صندوق الاسكان والتي تعود الى وزارة الاعمار والاسكان وفق قانون (11) لعام (2001) برأسمال قدره (300) مليار دينار، بهدف تمويل مشاريع الاسكان فضلا عن تمكين المواطنين من بناء مساكن لهم عن طريق منح القروض العقارية لهذه الاغراض، وبدا بتقديم القروض للمواطنين في عام (2004) فبلغ عدد المقترضين (16971) مقترضا بمبلغ اقتراض كلي قدره (21) مليار دينار فبلغت عدد الوحدات السكنية التي اضيفت الى الرصيد السكني (14831) وحده سكنية على مستوى العراق⁽¹⁾.

الجدول(38)

تفاصيل واليه المصرف العقاري في منح القروض في منطقة الدراسة لعام 2023

اقساط القرض ومرحلة البناء							المبلغ الكلي / مليون	مساحة البناء	موقع قطعة الارض
مدة السداد/سنة	مرحلة البناء	الدفعة الثالثة	مرحلة البناء	الدفعة الثانية	مرحلة البناء	الدفعة الاولى			
20	التشطيب	40	السقف	30	الاساس	30	20	100م ²	مركز المحافظة (منطقة الدراسة)
20	التشطيب	40	السقف	30	الاساس	30	25	125-101م ²	
20	التشطيب	40	السقف	30	الاساس	30	30	126م ² - فما فوق	
20	التشطيب	40	السقف	30	الاساس	30	12	100م ²	القضاء
20	التشطيب	40	السقف	30	الاساس	30	15	125-101م ²	
20	التشطيب	40	السقف	30	الاساس	30	18	125- فما فوق	
20	التشطيب	40	السقف	30	الاساس	30	6	100م ²	الناحية
20	التشطيب	40	السقف	30	الاساس	30	8	125-101م ²	
20	التشطيب	40	السقف	30	الاساس	30	10	125- فما فوق	

المصدر:

(* تم استخراج النسبة من المبلغ الكلي للقرض وحسب الوحدات الإدارية.

(1) مؤيد حميد مجدي، دور السياسات التمويل الاسكاني في الحد من ازمة السكن في العراق، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المعهد العالي للدراسات المحاسبية او المالية، جامعه بغداد، المجلد (8)، العدد (24)،

2013، ص 417.

1- جمهورية العراق, وزاره المالية, المصرف العقاري فرع بابل, قسم التسليف, (بيانات غير منشورة), 2023.

بعدها تم اجراء تعديل على قانون صندوق الاسكان اذ صدر قرار (34) لسنة 2011 تم زياده رأسماله بمبلغ (1000) مليار لشمول جميع شرائح المجتمع بدون استثناء مع الغاء الفائدة على القروض, وفي عام 2020 شمل صندوق الاسكان بمبادرة البنك المركزي لمنح القروض بمبالغ تتراوح ما بين (15-75) مليون ضمن ضوابط (كموقع العقار, سعرها التجاري, الراتب الشهري للمقترض او الكفيل) بفائدة قدرها (5)% ومدة السداد (15) سنة وقيمة التسديد الشهري (204) الف دينار, فبلغ عدد المقترضين لمنطقه الدراسة لعام 2020 (950) مقترض في عام 2021 (1387) مقترض وفي عام 2022 (2794) مقترض⁽¹⁾, ويختلف صندوق الاسكان عن المصرف العقاري بمدة السداد ومقدار الفائدة, كما ان المصرف العقاري يمول من (البنك المركزي) اما صندوق الاسكان فيكون تمويله من (وزارة المالية), وان غاية هذه المؤسسات المالية ليس تحقيق الربح انما تسعى الى مساعدة المواطنين في بناء وحدات سكنية وغالبا ما تتعرض الى خسائر مالية, كما تسهم في انشاء مجتمعات سكنية التي تتبناها الدولة كما هو الحال في (مجمع الكوثر) والذي تم تمويله من الصندوق الاسكان واستأنف العمل به من قبل الجهات المنفذة, من خلال الجدول (39) والشكل (20), يتضح عدد ونسب المستفيدين من قروض الاسكان ضمن قطاع السلام اذ بلغ عددهم (60) مقترضا ونسبة (13)% من المجموع الكلي, اذ احتل حي (17 نيسان) اعلى مرتبه بعدد (16) مقترضا ونسبة (26)% من مجموع المستفيدين من قروض الاسكان وهذا يدل على ارتفاع نسبة الموظفين ضمن هذا الحي واصحاب الدخل المحدودة, ويلاحظ بعض الاحياء لم تظهر فيها اي نسبه تذكر كحي (جزر ومرانه, الكرامة, ابو خستاوي, الطيارة, العمارات السكنية (لأنها وحدات سكنيه جاهزة) المحاربين, البستان, المحافظة الجديدة) اما بقيه الاحياء فتراوحت نسبها بين القيمتين المذكورتين, اما بالنسبة الى الغير مستفيدين من هذه القروض بلغ عددهم (416) ونسبة (87)% من المجموع الكلي.

الجدول (39)

عدد ونسب المستفيدين من قروض الاسكان في قطاع (السلام) عام 2023
س/هل استفدت من القروض التي تقدمها الدولة؟

المجموع الكلي	لا		نعم		الاحياء السكنية	ت
	لا%	العدد	نعم%	العدد		
13	3	13	-	-	جزرة ومرانة	1.

(1) مقابله شخصية مع القانوني علي عدنان جبير, الشعبة القانونية, صندوق الاسكان فرع بابل, بتاريخ

2023/7/25.

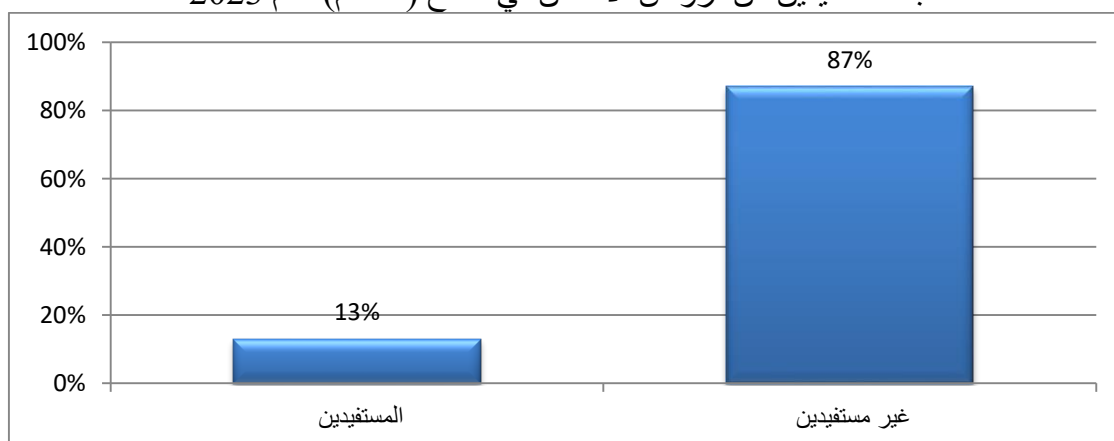
10	2	6	7	4	الصحة	.2
50	12	50	-	-	الكرامة	.3
10	2	8	3	2	جمعية	.4
13	3	13	-	-	ابو خستاوي	.5
60	14	59	2	1	الصدر	.6
13	3	13	-	-	الطيارة	.7
28	5	22	10	6	الحسين	.8
7	1	6	2	1	المخابرات	.9
37	9	37	-	-	العمارات	.10
13	2	9	7	4	حي الامام	.11
10	1	5	8	5	الضباط	.12
30	6	27	5	3	الشهداء	.13
40	10	40	-	-	المحاربين	.14
27	4	18	15	9	الاساتذة	.15
21	4	16	8	5	محيزم	.16
47	8	31	26	16	17 نيسان	.17
8	2	8	-	-	البستان	.18
32	7	28	7	4	الطهمازية	.19
7	2	7	-	-	المحافظة الجديدة	.20
476	%87	416	%13	60	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- استمارة الاستبيان, ملحق (1) المحور (الرابع), سؤال (د).

الشكل (20)

نسب المستفيدين من قروض الاسكان في قطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (39).

يتضح من الجدول (40) والشكل (21), عدد ونسب المستفيدين من قروض الاسكان في قطاع الفيحاء بعدد (30) مستفيدا ونسبة (13)% من المجموع الكلي, استحوذ حي (الزهراء)

المرتبة الاعلى بعدد (8) مقترضين ونسبة (27%) من مجموع المستفيدين من القروض, وهناك بعض الاحياء لم تظهر فيها اي نسبة تذكر وهي حي (الاكراد, الجباويين, الجامعين, الجمهور) اما بقية الاحياء الاخرى فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين, اما بالنسبة الى غير المستفيدين من هذه القروض فبلغ عددهم (199) مواطن ونسبة (87%) من المجموع الكلي.

الجدول (40)

عدد ونسب المستفيدين من قروض الاسكان في قطاع (الفيحاء) عام 2023
هل استفدت من القروض التي تقدمها الدولة؟

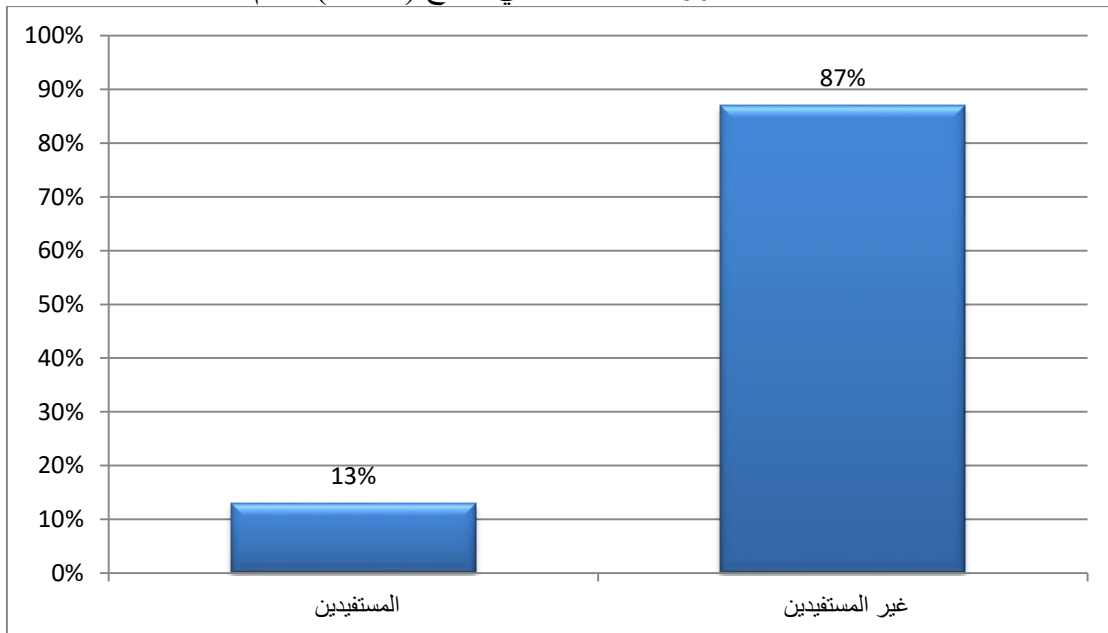
المجموع الكلي	لا		نعم		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	نعم%	العدد		
20	10	20	-	-	الاكراد	.1
16	8	16	-	-	الجباويين	.2
19	6	12	23	7	المهدية	.3
18	9	18	-	-	الجامعين	.4
12	6	12	-	-	الجمهوري	.5
37	16	33	13	4	الشاوي	.6
16	4	8	27	8	الزهراء	.7
26	12	23	10	3	نادر	.8
32	15	29	10	3	القاضية	.9
18	8	16	7	2	مصطفى راغب	.10
15	6	12	10	3	الابراهيمية	.11
229	87%	199	13%	30	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- استمارة الاستبيان, ملحق (1) المحور (الرابع), سؤال (د).

الشكل (21)

نسب المستفيدين من قروض الاسكان في قطاع (الفيحاء) للعام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على الجدول (40).

يستنتج مما سبق مطابقه قطاع السلام مع قطاع الفيحاء بنسب اعداد السكان المستفيدين وغير المستفيدين من القروض, ففي القطاعين كليهما ارتفعت نسبه الغير مستفيدين من القروض الممنوحة بسبب ضعف التمويل المالي من قبل الدولة عن طريق وزاره المالية مما ادى الى انحسار دور هكذا مؤسسات مالية ومحدودية القروض الممنوحة وانخفاض حجم القروض, هذا بدوره اسهم في ارتفاع ازمة السكن وارتفاع اسعار الاراضي نتيجة قله المعروض.

2-8 العامل الاقتصادي

يعد العامل الاقتصادي من اهم العوامل المؤثرة في البيئة الحضرية, فهي تعد المحفز الرئيس للتنمية الحضرية, وان تطورها هو انعكاس مراحل تطور المدينة, فالتغيرات التي يشهدها الجانب الاقتصادي تمثل مستوى التغيرات في الاقتصاد المحلي والقومي, ان دراسة الجانب الاقتصادي مهم للمجتمع من اجل وضع برامج للتنمية الحضرية تهدف الى استخدام الموارد بشكل فعال⁽¹⁾, فقطعة الارض داخل المدينة سلعة تخضع لقانون العرض والطلب, لذا فان اسعارها تتفاوت من منطقة الى اخرى, فيكون لسعر الارض الاثر الاكبر في تحديد الاستعمالات والانشطة, وبشكل عام فان قيم الاراضي تنخفض كلما ابتعدنا عن مركز المدينة باتجاه الاطراف وترتفع قيمها اذا كانت مطلة على الشوارع الرئيسة او الاركان التجارية, مع بعض الاستثناءات⁽²⁾, ومن اهم العوامل الاقتصادية التي تؤثر في سعر الارض هي :

2-8-1 البيع بالباطن بغياب القانون(*)

يعد البيع بالباطن من العوامل الرئيسة لارتفاع اسعار الاراضي السكنية اذ يقوم اصحاب مكاتب العقار ومالكي الاراضي ببيع وشراء الاراضي بدون مراعاة الضوابط والشروط التي حددتها الدولة مما يؤدي الى الاضرار بالمصلحة العامة المتمثلة بهدر المال العام وحرمان المواطن من الحصول على ارض تتناسب مع مستوى دخله الشهري, فيحدث خلل اقتصادي كبير

(1) حسام الدين زكي, خصائص القوى العاملة للعاملين في القطاع الخاص والعاطلين عن العمل في محافظة البصرة لسنة 2007, مجلة العلوم الاقتصادية, العدد (22), 2008, ص3.

(2) صبري فارس الهيتي, صالح فليح حسن, جغرافية المدن, ط2, دارالكتب للطباعة والنشر, جامعة الموصل, 2000, ص74.

(*) بيع الباطن ويقصد به بيع الاراضي والوحدات السكنية من قبل المالك او الدلال دون الاعتماد على السعر المخصص من قبل الدولة والذي تضعه (دائرة الضريبة والتسجيل العقاري) أي يكون البيع والشراء باتفاق ما بين المشتري والبائع.

سببه ارتفاع سعر الارض الحقيقي او المتداول في السوق بمقدار الضعف عن القيمة التي يُعتمد عليها من قبل الدولة تكون خاضعة لمجموعة من الشروط (**), وقد ادى ذلك الى زيادة ازمة السكن وتفاقمها على مرور الزمن ضمن منطقة الدراسة, وهذا لا يعني انعدام وقلة الاراضي المعروضة للبيع, فالأراضي السكنية المتوفرة في الاحياء السكنية ذات المواقع الجيدة والتي تتوفر فيها الخدمات الأساسية قليلة ومحدودة, فيلاحظ بعض المدن تقوم على مساحة لا تتجاوز (1)% من مساحة البلد نتيجة التنافس الشديد على الارض الجيدة مما يخلق ازمة ونقص فعلياً للأرض⁽¹⁾, وبما ان قطعة الارض خاضعة للطلب والعرض كأى سلعة اخرى الا ان قيمتها تبقى مرتفع لأنها حاجة ضرورية وخاصة مع تزايد اعداد السكان وانقسام الاسر, وان استمرار ضعف القانون وغياب السياسة الإسكانية وانعدام دور الدولة في توفير قطع او وحدات سكنية ضمن مجمعات مخدومة بالأسعار الحكومية المناسبة وعدم سيطرتها على سوق الارض من بيع وشراء, ساعد الدالين والسماسة على التلاعب بالأسعار الحقيقية للعقار, مما اثر بشكل واضح في رفع قيم الاراضي السكنية بشكل لا يناسب طموح المواطنين وخصوصاً اصحاب الدخل المحدودة (كالمقاعدين, الموظفين) فضلاً عن اصحاب الدخل الضعيفة وبقية شرائح المجتمع.

يتضح من خلال الجدول (41) والشكل (22), القيم الحكومية والقيم الحقيقية للأراضي السكنية في قطاع السلام, اذ تفوقت القيم الحقيقية للأرض عن القيم الحكومية, فبلغ ادنى القيم

الجدول (41)

القيم الحكومية والحقيقية للأراضي السكنية (م²) الواحد لقطاع (السلام) عام 2023

ت	الاحياء السكنية	السعر الحكومي	السعر الحقيقي(*)
1.	جزرة ومرانة	467000 الف	700000 الف
2.	الصحة	834000 الف	1,250000 مليون
3.	الكرامة	1,379000 مليون	2000000 مليون
4.	جمعية الاصلاح	1,167000 مليون	1,750000 مليون
5.	ابو خستاوي	167000 الف	250000 الف
6.	الصدر	267000 الف	400000 الف

(**) وهي مجموعه من البنود التي تحددها لجنة مخصصة في التسجيل العقاري والضريبة عن طريقها يتم تحديد سعر الارض وانها غير ثابتة ومتغيرة بين مدة واخرى.

(1) تشارلز ابرمز, المدينة ومشاكل الاسكان, دار الافاق الجديدة, لبنان, 1980, ص32.

(*) السعر الحقيقي: ويقصد به سعر العقار الحالي أي سعره التجاري.

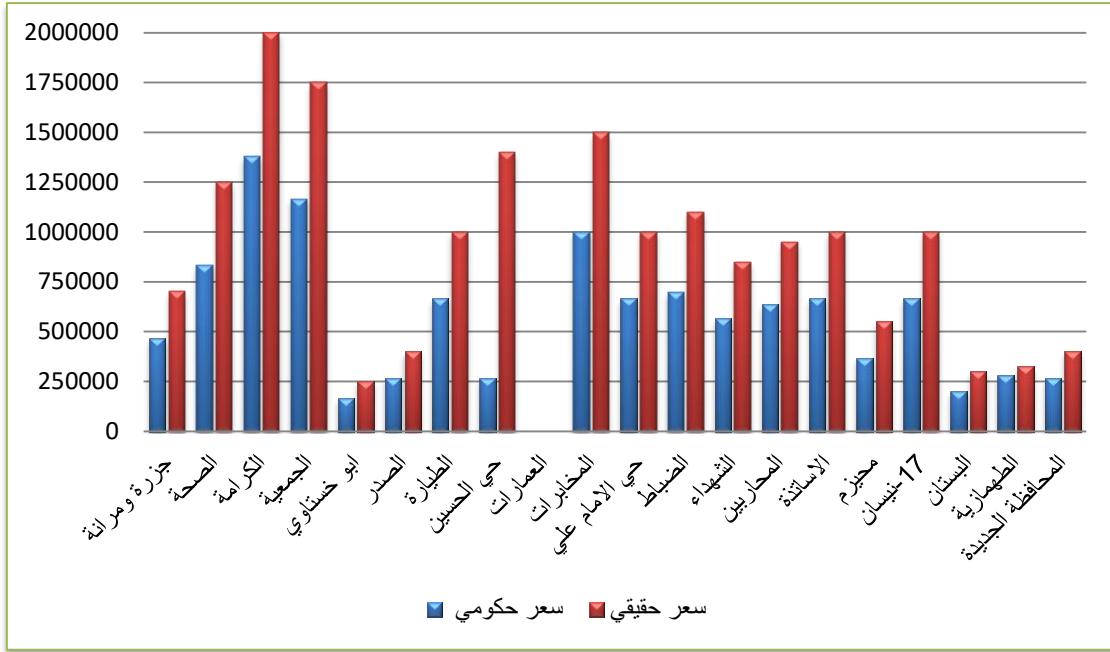
1000000 مليون	666000 الف	الطيارة	.7
1,400000 مليون	267000 الف	الحسين	.8
-	-	المخابرات	.9
1,500000	1000000	العمارات السكنية	.10
1000000 مليون	666000	حي الامام علي(ع)	.11
1100000	699000	الضباط	.12
850000	567000	الشهداء	.13
950000	634000	المحاربين	.14
1000000	666000	الاساتذة	.15
550000	367000	محيزم	.16
1000000	666000	17 نيسان	.17
300000	200000	البستان	.18
325000	208000	الطهمازية	.19
400000	267000	حي المحافظة الجديدة	.20
2000000 - 250000	1379000 – 200000	ادنى القيمة / اعلى قيمة	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة العدل, التسجيل العقاري فرع بابل, الشعبة الفنية, (بيانات غير منشورة), 2023.
- 2 - جمهورية العراق, وزارة المالية, مديرية الضريبة فرع بابل, الشعبة الفنية, (بيانات غير منشورة), 2023.
- 2- الزيارة الميدانية لعدد من مكاتب العقار في منطقة الدراسة.

الشكل (22)

القيم الحكومية والحقيقية للأراضي السكنية (م2) الواحد لقطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (41).

واعلاها حكومياً ما بين (200 الف - 1379000) دينار/ م² الواحد, بينما بلغ ادنى القيم واعلاها حقيقياً ما بين (250 الف - 2 مليون) دينار / م² الواحد, فاحتلت الاحياء الواقعة بالقرب من المناطق التجارية او تكون على امتداد الشوارع التجارية بأعلى القيم (حكومياً) تراوحت ما بين (666 الف - 1,379 مليون) دينار / م² الواحد و(حقيقياً) ما بين (1-2) مليون دينار/ م² الواحد, والتي ضمت حي (الصحة, الكرامة, الجمعية, الطيارة, الحسين, المخابرات, الامام علي (ع), الضباط, الاساتذة) فإن اغلب هذه الاحياء راقية وتتمتع بمواقع متميزة ومتنوعة في خدماتها, مقارنة مع غيرها من الاحياء لذا يرغب كل مواطن في السكن فيها اذ يمكن تعويض ارتفاع الاسعار فيها عن طريق تغيير استعمال الارض من سكني الى تجاري او الاستفادة من الايجارات العالية, بينما سجلت الاحياء البعيدة عن المركز والتي تقع عند اطراف القطاع والتي تتصف بقلّة خدماتها, ادنى القيم (الحكومية) فيها تراوحت ما بين (167-200) الف دينار/ م² الواحد, وادنى القيم (الحقيقية) تراوحت ما بين (250-300) الف دينار / م² الواحد, تمثلت بحي (ابو خستاي, البستان) اما بقية الاحياء السكنية فتراوحت قيمتها بين القيمتين المذكورتين.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فيتضح من خلال الجدول (42) والشكل (23), القيم الحكومية والقيم الحقيقية للأراضي السكنية ضمن القطاع اذ سجلت القيم الحقيقية ارتفاعاً كبيراً عن القيم الحكومية

الجدول (42)

القيم الحكومية والحقيقية للأراضي السكنية (م²) الواحد لقطاع (الفيحاء) عام 2023

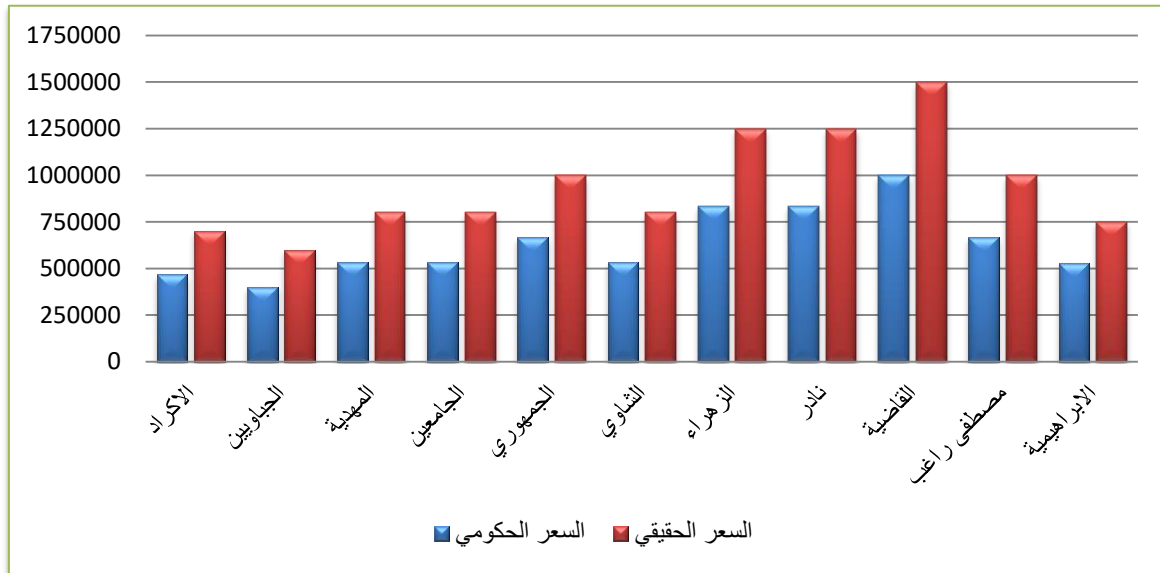
ت	الاحياء السكنية	السعر الحكومي	السعر الحقيقي
1.	الاكراد	467000	700000
2.	الجباويين	400000	600000
3.	المهدية	534000	800000
4.	الجامعين	534000	800000
5.	الجمهوري	666000	1000000
6.	الشاوي	534000	800000
7.	الزهراء	834000	1250000
8.	نادر	834000	1250000
9.	القاضية	1000000	1500000
10.	مصطفى راغب	666000	1000000
11.	الابراهيمية	530000	750000
	ادنى قيمة- اعلى قيمة	1 000000-400000	1500000 - 600000

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة العدل, مديرية التسجيل العقاري فرع بابل, الشعبة الفنية, (بيانات غير منشورة), 2023.
- 2- جمهورية العراق, وزارة المالية, مديرية الضريبة فرع بابل, الشعبة الفنية, (بيانات غير منشورة), 2023.
- 3- الزيارة الميدانية لعدد من مكاتب العقار في منطقة الدراسة.

الشكل (23)

القيم الحكومية والحقيقية للأراضي السكنية (م²) الواحد لقطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (42).

كما هو الحال في قطاع السلام فتراوحت ادنى القيم واعلاها حكومياً ما بين (400 الف- 1مليون) دينار/م² بينما سجل ادنى القيم اعلاها حقيقياً ما بين (1500000-600000) دينار, احتلت

الاحياء التي تقع بالقرب من المناطق التجارية او التي تطل على الشوارع التجارية اعلى القيم (حكومياً) اذ تراوحت قيمها ما بين (666الف – 1 مليون) دينار / م² الواحد, و(حقيقياً) (1-1500000) مليون دينار / م² وشملت كل من حي (مصطفى راغب, القاضية) بينما سجلت الاحياء القديمة والتي تتصف بضعف رغبة المواطن بالسكن فيها نتيجة تهراء مساكنها ومحدودية مساحتها وضعف خدماتها ادنى القيم (الحكومية), والتي تراوحت ما بين (400-467) الف دينار/م² الواحد و (حقيقياً) ما بين (600-700) الف دينار/م² الواحد, وشملت كلا من حي (الجبابين, الاكرد), اما بقية الاحياء فتراوحت قيمها بين القيمتين المذكورتين.

يتضح مما سبق ان اسعار الاراضي في القطاعين كليهما الحقيقي يختلف عن السعر الحكومي والذي وضعته الجهات المعنية ضمن ضوابط وشروط وان استمرار هذا الاختلاف سيولد هدر للمال العام وزيادة الفجوة بين اسعار العقار الحقيقية او التجارية وما هو مقرر لدى الدولة, مما سبب بعجز سكني وبمعدلات عالية لعدم قدرة المواطن للأقبال على شراء العقار, وعليه يجب تفعيل دور اللجان التسعيرية والرقابية في السيطرة والتحكم بسوق العقارات بما يخدم المصلحة العامة.

2-8-2 سعر الارض

تعد الارض سلعة غير قابلة للنقل, وترتبط قيمة أي قطعة من الارض بمجموعة من العوامل تتعلق بالموقع ونوع الانشطة السائدة, ويتفق اقتصاديو الاراضي على طريقة تقدير ثمن قطعة الارض من قبل المؤسسات والافراد باتباع الطريقة الآتية⁽¹⁾:

$$\text{ثمن القطعة الارض في المدينة} = \frac{\text{جملة العائد المتوقع} - \text{التكلفة المتوقعة}}{\text{معدل فائدة جميع الاستثمارات}}$$

فجملة العائد المتوقع تعتمد على حجم السوق ومنافسة الاستخدامات الاخرى, اما الكلفة المتوقعة فتتمثل بالضرائب والفوائد وكلفة التعامل, وان العائد المتوقع والكلفة المتوقعة تتغير مع تغيير الموقع, وتوجد لكل قطعة ارض قيمتان القيمة الاولى المتمثلة بالقيمة المقدرة من قبل الجهات الحكومة المعنية وفق شروط وضوابط محددة تتبعها عملية البيع والشراء, اما النوع الثاني هو سعر قطعة الارض في السوق فيكون حالها حال أي سلعة تخضع لقوانين العرض والطلب, وغالباً ما يكون السعر الحكومي اقل من المتداول في السوق لعدم وجود المضاربات

(1) كايد عثمان ابو صبيحة, مصدر سابق, ص257.

على العكس من النوع الثاني والذي يدخل فيه عامل الربح كعامل اساسي في عملية البيع والشراء اذ يكون خارج اطار واشراف القوانين, كما وان اسعار الاراضي ترتفع كلما زاد الطلب عليها, فضلاً عن تأثير قيمة الارض بعوامل عدة اخرى اهمها⁽¹⁾:

1. معدل الزيادة السكانية واثرها على قيمة الارض.
2. مقدار الكثافة السكانية في المدينة.
3. موقعها بالنسبة الى المناطق المرغوبة .
4. مدى تأثيرها بالموقع والمناخ ومصادر المياه.
5. مقدار او حجم الضرائب المفروضة.
6. المنافسة بين الاستعمالات ودرجة الافضلية في الاستثمار.
7. التغيير في اقتصاديات المدينة.
8. تغيير رغبات وتفضيل الافراد.

كما ويتضح ان سعر الارض له دور مباشر على بنية المدينة فهو الذي يوجه الانشطة وتوزيعها فتحاول الأنشطة اختيار الاماكن التي تتميز بسهولة الوصول لإمكانية الوصول اليها بسهولة من قبل الزبائن لهدف اقتصادي, وبالمقابل هناك بعض الاستعمالات والانشطة تحتاج الى اراضي واسعة ورخيصة وطرق سريعة تفضي اليها⁽²⁾, وان سعر الارض يحدد نوعية البناء الذي يفترض اقامته على الارض ويحدد مدى الارتفاع المطلوب, فدفع سعر الارض الاستعمالات التي تحتل مركز المدينة الى الاستغلال الأمثل من خلال التوسع العمودي للاستفادة من صغر وحدة المساحة ضمن قطعة الارض⁽³⁾, لذا فإن الاراضي الواقعة في قلب المدينة تصلح لكافة الاستعمالات والانشطة وتبقى المنافسة بين الاستعمالات المختلفة كأن يكون هذا الاستعمال تجارياً او صناعياً او سكنياً هو الذي يحدد قيمتها⁽⁴⁾.

(¹) Walter T.Marin, Ecological change in Satellite Rural areas, American Sociological Review, Vol. 22 no .2. 1957, P 180.

(²) محسن عبد الصاحب المظفر وزميله, جغرافية المدن مبادئ واسس ومنهج ونظريات وتحليلات مكانية, ط1, كلية الآداب, جامعة السابع من ابريل, ليبيا, 2010, ص142.

(³) عبير عدنان خلفه الخزاعي, تغيير التركيب الوظيفي في مدينة الديوانية (حي العروبة الاولى انموذجاً محلة (101 و 102)), كلية الآداب, قسم الجغرافية, مجلة جامعة القادسية, المجلد (18), العدد (2), 2018, ص221.

(⁴) صلاح حميد الجنابي, جغرافية الحضر اسس وتطبيقات, مصدر سابق, ص133-134.

فمركز المدينة الوظيفي والذي تتواجد فيه منطقة الاعمال المركزية تمثل قمة الهرم في سعر الارض الحضرية, وتندرج تلك القيمة بالبعد عن هذا المركز اذ يبدو ان الاستعمالات التجارية والصناعية اكثر قدرة على المنافسة فتجدها تستحوذ مركز المدينة والمناطق التي تتوافر فيها الخدمات وطرق النقل وهذه الاراضي ذات اسعار مرتفعة؛ لان هذه الاستعمالات تحقق مردودات اقتصادية جيدة وبإمكانها دفع اعلى الاسعار, اذ ما تم مقارنتها بالوظيفة السكنية التي تتراجع لتخسر المنافسة فتتجه نحو الاطراف حيث تبدأ اسعار الاراضي بالانخفاض التدريجي, مع وجود بعض الاستثناءات فترتفع اسعار الاراضي المطلة على الشوارع الرئيسية ومناطق الاركان التي تلتقي عندها الشوارع التجارية, فأن اسعار الاراضي ضمن قطاع السلام فرضت تنظيمًا متناسقًا لاستعمالات الارض الحضرية على اساس تدرج اسعار الاراضي من المركز باتجاه الاطراف, فالمناطق المركزية التجارية احتلت المرتبة الاولى في معدلات اسعار الاراضي اذ تراوحت ما بين (2500000 – 10000000) دينار عراقي للمتر المربع الواحد كما هو في حي (الكرامة, الجمعية, المحاربيين), اما الاستعمال السكني المجاور لها تراوحت قيمتها ما بين (850000 – 1800000) دينار عراقي كما هو الحال في حي (الامام علي (ع), الضباط, الشهداء), ويتضح الاحياء السكنية البعيدة تراوحت اسعارها ما بين (250-550) الف دينار عراقي والتي تمثلت في حي (محيزم, الطهمازية, ابو خستاوي, البستان).

كذلك الحال في قطاع الفيحاء ارتفعت اسعار المناطق المركزية التجارية فاحتلت المرتبة الاولى في معدلات اسعار الاراضي فتراوحت اسعارها ما بين (2-7) مليون دينار عراقي في كل من حي (الاکراد, المهديّة, القاضيّة), اما المناطق السكنية المجاورة لها فتراوحت اسعارها ما بين (650000 – 1500000) دينار عراقي فتمثلت في حي (الجمهوري, الشاوي), اما بالنسبة الى الاحياء البعيدة فأنها تستثنى من القاعدة اذ انها ذات اسعار مرتفعة لوقوعها على الشوارع الرئيسية ومناطق التقاء الشوارع التجارية فارتفعت اسعار الاراضي فيها للمتر المربع الواحد الى اكثر من (1250000) دينار عراقي في كل من حي (الزهراء, نادر)⁽¹⁾.

يتضح مما سبق ان قيمة اسعار الاراضي تختلف بحسب الموقع ونوع الانشطة المقامة عليها فأن اسعار الاراضي التي تقع ضمن المناطق التجارية تختلف عن اسعار الاراضي التي تقع على الشوارع الثانوية اذ تنخفض قيمتها كلما ابتعدنا عن المركز وللقطاعين كليهما مع وجود بعض الاستثناءات نتيجة تغيير استعمالات الارض او لوجود طرق النقل او لتوفر خدمات معينة.

(1) دراسة ميدانية بتاريخ, 2023/8/2.

3-8-2 تكاليف البناء

تعد اسعار المواد الإنشائية واجور الايدي العاملة من اهم العوامل الاقتصادية المؤثرة في قيم الوحدات السكنية والتي لها تأثير كبير في بنائها, اذ تؤلف مواد البناء ما بين (55- 65)% من كلف بناء المسكن, واحيانا تصل الى (70)% لذلك فهي تشكل جانبا مهما واساسيا في تشييد الوحدات السكنية, فينبغي عند اختيار المواد البنائية مراعاة النواحي التالية⁽¹⁾:

1. وفرة المادة البنائية محليا.
 2. اقتصادية المادة البنائية من حيث كلف النقل والتركيب والصيانة بعد الانشاء.
 3. الكفاءة الأدائية للمادة كالقوة والمتانة والعزل الحراري.
- ينبغي ان تتسجم المواد الإنشائية مع المساحة المشيد عليها المسكن ومراعاة طراز البناء, فتختلف اسعار مواد البناء حسب نوعيتها وجودته ومن مدة زمنية الى اخرى, فهناك علاقة طردية بين اسعار مواد البناء وما بين مساحة المسكن وعدد طوابقه, فتوقف العمل في سياسة الاسكان والظروف التي مر بها البلاد من حروب وفرض الحصار تركت اثار ومشاكل على التنمية الإسكانية وتقلص دور القطاع الخاص في تشييد الوحدات السكنية الجديدة نتيجة تضخم اسعار المواد الإنشائية واجور الايدي العاملة, ففي الوقت الذي يتضح فيه اسعار المواد الإنشائية في الثمانينيات تمتاز بالثبات والاستقرار وملائمتها لإمكانيات دخول الافراد فأخذت اسعار المواد واجور العمل تمتاز بالتذبذب والانخفاض تارة و الارتفاع تارة اخرى نتيجة الظروف التي مرت بها البلاد في التسعينيات وحتى الوقت الحاضر فعند ملاحظة الجدول(43), يتضح في عام (2007) اخذت اجور البناء واسعار المواد الإنشائية بالارتفاع اذا وصل سعر (4000) طابوقة بسعر (750) الف دينار وحديد التسليح (1500000) دينار للطن الواحد, والاسمنت (220) الف دينار للطن الواحد, اما بالنسبة الى أجور العمل فبلغت للأسطة (50) الف دينار وللعامل (25) الف دينار في عام (2018), اخذت اسعار مواد البناء بالانخفاض نتيجة, تحسن الاوضاع الاقتصادية والانفتاح على الاسواق العالمية واستيراد المواد الإنشائية من مختلف المناشئ العالمية وبأنواع مختلفة تتميز بالمتانة والرصانة مما ادى الى زيادة المنافسة فيما بينها فاسهم

الجدول (43)

اسعار مواد البناء واجور العمل في منطقة الدراسة من عام (1987-2023)

المادة	وحدة	1987	1997	2007	2018	2023
--------	------	------	------	------	------	------

(1) لؤي طه الملا حويش, انتصار قدوري جمعة, بعض بدائل الاسكان المفضل في مدينه بغداد, مجلة الهندسة,

المجلد (13), العدد(3), ايلول, 2008, ص381.

					القياس	
1750000	1000000	1500000	800000	300 دينار	1 طن	حديد التسليح
140000	120000	220000	400000	200 دينار	1 طن	اسمنت
1400000	700000	750000	100000	35 دينار	4000 طابوقة	طابوق
1000000	800000	1000000	250000	100 دينار	1000 بلوكة	بلوك
400000	250000	200000	6000	7 ينار	لوري قلاب	رمل
350000	300000	120000	5000	6 دينار	لوري قلاب	حصى
600000	350000	550000	90000	15 دينار	لوري قلاب	جص
75000	75000	50000	2500	13 دينار	يوم واحد	اجور (الاسطة)
25000	25000	20000	2000	6 دينار	يوم واحد	اجور (العمال)

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1. الدراسة الميدانية، مقابلة مع عدد من اصحاب محلات بيع المواد الانشائية في منطقة الدراسة، بتاريخ 2023/8/3.
2. جمهورية العراق، وزارة التخطيط، مديرية احصاء بابل، معدل اسعار المواد الانشائية لمحافظة بابل، (بيانات غير منشورة)، 2023.

بانخفاض اسعارها فاصبح سعر (4000) طابوقة (700) الف دينار وحديد التسليح (1) مليون دينار للطن الواحد والاسمنت (120) الف دينار مع ارتفاع قليل لأجور العمل فبلغت اجره الأسطة (75) الف دينار وللعامل (25) الف دينار.

اما بالنسبة لعام (2023)، فأخذت اسعار مواد البناء المواد الإنشائية بالارتفاع مرة اخرى نتيجة النقص في مختلف مواد البناء وخاصة في ماده الطابوق والاسمنت محليا مما اسهم في رفع اسعارها، ويبدو جليا من زيادة اعمال الترميم والبناء ورغبة السكان في الحصول على مساكن مستقلة ذات تصاميم حديثة وعصرية تضي صوره حضارية متطورة للمسكن، مما اسهم هو الاخر في رفع اسعار مواد البناء بحسب نوعيتها وكميتها، فاصبح سعر (4000) طابوقة (1400000) دينار وحديد التسليح (1750000) دينار الطن الواحد وطن الاسمنت (140000) دينار، اما بقية المواد من حصى والرمل والجص فأخذت اسعارها بالارتفاع والانخفاض حسب الظروف السياسية والاقتصادية السائدة، وهكذا يتضح من كل ما تقدم من اسعار مواد البناء واجور العمل تسهم في رفع تكاليف بناء المساكن، بحسب مساحة البناء والاساليب الفنية والمعمارية المستخدمة، اذ تكون هنالك علاقة طردية بين تكاليف البناء وسعر المسكن.

2-8-4 الدخل

يعد الدخل من العوامل المهمة والأساسية التي تعكس المستوى الاقتصادي والمعاشي لسكان المدن, إذ ان ارتفاع الدخل يساعد على زياده الطلب على قطع الاراضي السكنية والقدرة على توفير السكن, فان الطلب يصبح طلباً فعالاً مع نمو الدخل فيزيد في عدد الداخلين في سوق العقار واجراء التغييرات على استعمالات الارض, وخاصة الاستعمال السكني من خلال شراء قطع الاراضي والانتقال من المساكن المتدهورة الى المساكن الراقية التي تلبي احتياجات الاسر, هذا يساعد على استحداث احياء جديدة تمتاز بمنازل ذات تصاميم عمرانية متطورة تُحسن البيئة السكنية, اما انخفاضه فيعد من العراقيل والمؤثرات في توفير السكن اللائق وقلة التغييرات ضمن هذا الاستعمال, فضلا عن اثاره الاجتماعية والاقتصادية والثقافية غير المرغوبة, كما وان دخل الفرد يؤثر على نوعية المساكن ومساحتها ومواصفاتها المطلوبة إذ كانت عملية توزيع الدخل اكثر عدالة, فتميل الاسر ذات الدخل العالية لطلب المساكن المستقلة ذات المساحات الواسعة بينما الاسر محدودة الدخل تميل الحصول على المساكن الاقل سعة واستقلالية كالتشقق والمواقع قليلة التكلفة, فيعد السكن من الحاجات الأساسية للإنسان إذ انه يأتي بالمرتبة الثالثة بعد الغذاء والملبس, واكد برنامج الامم المتحدة في عام 2002م بأن كل انسان له الحق ان يمتلك مسكناً صحياً وآمناً, فهناك علاقة طردية بين مستوى الدخل والحصول على السكن فكلما زاد دخل الفرد زاد الطلب على المساكن وقطع الاراضي.

كما ويلاحظ ان محافظة بابل عانت من العجز السكني إذ بلغ نسبة العجز ما بين (27-29)% وهذا بدوره يبين نوعية السكن الرديء نتيجة ارتفاع النمو السكاني وقلة توفير التسهيلات المصرفية وقروض الاسكان وعجز الدولة عن اقامة مشاريع سكنية فضلاً عن ضعف الوضع المادي للأفراد⁽¹⁾, وتؤكد الابحاث والدراسات ان زيادة الدخل وبنسبة (3)% تساعد على زيادة الطلب الفعلي على الوحدات السكنية بنسبة تتراوح ما بين (1,5-2)% هذا مما يؤدي الى زيادة ارتفاع اسعار المساكن والايارات⁽²⁾.

(1) احمد حمود محيسن السعدي, حسين وحيد عزيز, تحليل جغرافي للحرمان البشري وفق الدخل في محافظات الفرات الاوسط, مجلة العلوم الانسانية, كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة بابل, المجلد (23), العدد (الاول), اذار, 2016, ص328.

(2) جاسم شعلان الغزالي, مصدر سابق, ص138.

يلاحظ من الجدول (44)، ان الدخل القومي في عام (2011) ارتفع نتيجة زيادة الفوائد النفطية، مما ساعد على ارتفاع نصيب الفرد العراقي من الدخل القومي فبلغ (5766173,9) دينار عراقي وزاد عام (2013) الى (6948689,3) دينار عراقي للفرد الواحد، اما في عام (2015) انخفض دخل الفرد العراقي الى (4621626,0) دينار عراقي نتيجة الظروف السياسية والاقتصادية وسياسة التقشف التي اتبعتها الدولة ودخول عصابات داعش الارهابية الى بعض المدن الشمالية والغربية والتي بدورها اثرت على دخل الفرد العراقي.

الجدول (44)

الدخل القومي ومتوسط نصيب الفرد منه بالأسعار الجارية للسنوات (2019-2011)

السنة	الدخل القومي (مليون دينار)	متوسط نصيب الفرد (دينار)
2011	1922307070,3	5766173,9
2012	227221851,2	6642506,0
2013	243518658,5	6948689,3
2014	236708036,0	6798184,6
2015	162739468,2	4621626,0
2016	165634417,2	4579442,4
2017	183436173	4939110,1
2018	2177538728	5711699,5
2019(*)	224577083,1	5739565,5

المصدر:

1- جمهورية العراق، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء المجموعة الإحصائية، الإحصائية المالية للسنوات (2011-2019)، ص9.

اما في عام (2018) فقد بلغ متوسط دخل الفرد العراقي (5711699,5) دينار عراقي، ثم اخذ بالزيادة حتى بلغ (5739565,5) الف دينار عراقي لعام 2019، وبذلك فقد بلغ معدل النمو السنوي خلال المدة (2018-2019) (0,5)%⁽¹⁾، الا ان هذه الزيادة في الدخل تعد نسبة قليلة لم تمكن الكثير من السكان في الحصول على قطعة ارض لأغراض السكن، فأن تلك الحكومة المركزية والمحلية في توفير مجمعات سكنية لموظفيها وعدم توزيع او فرز اراضي سكنية، فالوفرة المالية لبعض السكان ومحدودية الاراضي غير المبنية في منطقة الدراسة ساعد على ارتفاع اسعار الاراضي وتصاعدها بشكل اصبحت غير متاحة لذوي الدخل المحدود، مما ادى

(*) تقديرات اولية.

(1) جمهورية العراق، المجموعة الإحصائية، الإحصاءات المالية السنوية، الباب الرابع عشر، الحسابات القومية،

الجدول (2)، ص15.

الى اجتذاب نمو المدينة نحو الاراضي الزراعية المحيطة بها ذات السعر المنخفض نسبياً ضمن حدود التصميم الاساسي للمدينة⁽¹⁾, اذ عمد اصحاب الاراضي الزراعية المحيطة بمنطقة الدراسة ضمن الاجزاء الشمالية والغربية من تجريف البساتين والاراضي الزراعية وتقسيم الاراضي على قطع ذات مساحات تتراوح ما بين (150-250) م², هذا بدوره دفع اصحاب الدخول المتوسطة للأقبال على هذا النوع من الاراضي التي تكون اسعارها مناسبة نسبياً مع مستوى دخولهم, الا ان الاقبال على هذا النوع من الاراضي اثر سلباً على مساحة الاراضي الخضراء المحيطة بالمدينة واصبحت اكثر عرضة للمضاربات التجارية في ظل غياب رقابة البلدية وعدم تفعيل القوانين الرادعة التي تمنع هذه الاجراءات.

5-8-2 ملكية المسكن

المسكن هو حيز اجتماعي لإقامة افراد الأسرة, يتوفر فيه الراحة والامان وممارسة الأنشطة المختلفة, وان توفير المسكن لكل اسره حاجة من الحاجات الأساسية والمعترف بها دولياً منذ عام 1948, اذ تنص المادة 25 من الاعلان العالمي لحقوق الانسان ان لكل انسان حقاً في مستوى معيشي كافٍ من اجل الحفاظ على صحته وصحة اسرته وتتضمن الغذاء والرعاية الصحية والملبس والمسكن⁽²⁾, وتهدف الكثير من الدول توفير المسكن من اجل تحقيق الضمان الاجتماعي, يلاحظ الكثير من المنظمات الإنسانية والاحزاب تضع ملكية المسكن من اهم بنود برامجها الانتخابية⁽³⁾, فيرغب كل فرد في الحصول على منزل للعيش فيه مع اسرته, وتتباين المنازل من حيث ملكيتها فمنها ما هو ملك صرف اي مملوك لساكنيها, ومنازل مستأجرة, ومنازل حكومية, ومنازل زراعية والتي اخذت تنتشر بشكل كبير في السنوات الأخيرة ضمن اغلب المدن العراقية اذ تُبنى على ارضٍ زراعية غير مخصصة للسكن, وهناك علاقة مترابطة بين ملكية المسكن وسعره.

فالعديد من المشترين يفضلون شراء الاراضي التي تعود ملكيتها الى صاحبها الأصلي ذات الجنس السكني (الطابو) فأنها تتميز بأسعار مرتفعة مقارنةً بأسعار الاراضي ذات الجنس

(1) احمد علي اسماعيل, مصدر سابق, ص 267.

(2) برنامج الامم المتحدة, ترجمة عبدالسلام رضوان, حاجات الانسان الاساسية في الوطن العربي, سلسلة علم المعرفة, الكويت, 1990, ص 275.

(3) سعدي محمد صالح السعدي واخرون, جغرافية الاسكان, وزارة التعليم العالي والبحث العلمي, مطابع دار الحكمة, بغداد, 1990, ص 160.

الزراعي والاراضي التي تعود ملكيتها الى بلدية المدينة والمتجاوز عليها من قبل السكان فتكون ذات اسعار منخفضة, فالأراضي المخصصة للسكن بسند قانون اصولي يسمح لمالكها بالحصول على القروض والمنح من الجهات المعنية والتمتع بالخدمات التي يحتاج اليها (كالماء, الكهرباء, الصرف الصحي, الطرق المعبدة), ويبتعد عن المنازعات والمخالفات القانونية التي يمكن التعرض لها نتيجة استغلاله ارضاً تابعة للدولة او تعود ملكيتها الى سلسله طويلة من الملاك كما هو حال الاراضي ذات الجنس الزراعي, والتي لا يمكن تملكها لشخص واحد, كما جاء في قانون (53) لتوحيد صنف الاراضي لعام 1976 وينص هذا القانون ان للدولة نسبة في الاراضي التي يراد تحويل جنسها من زراعي الى سكني فاذا زادت عن (5) دونم يكون حق الدولة فيها النصف, واذا اقل من (5) دونم يكون حقا للمالك الثلث وللدولة الثلثين وبخلافه يعد مخالف للقانون ولا يسمح له بتحويل نوع الجنس ولا تقسم الارض الا بعد معاينتها والتحقق منها بانها اراضي (بور) غير صالح للزراعة وامكانية استغلالها لأغراض السكن⁽¹⁾.

من خلال الجدول(45) والشكل(24), يتبين ان المساكن المملوكة لسكانها في قطاع السلام جاءت بالمرتبة الاولى من مجموع المساكن الممسوحة, اذ بلغ عددها (329) وحدة سكنية وبنسبة (69)% من مجموع عينة الدراسة, وان السبب في ارتفاع هذه النسبة يعود الى مساندة الدولة لبرنامج الاسكان وحصول الدعم من المصرف العقاري وتوزيع قطع الاراضي على الموظفين وذوي الشهداء ومنتسبي القوات العسكرية والأمنية, وجاء كل من حي (العمارات السكنية والضباط) في المرتبة الاولى ضمن هذه الفئة وبنسبة (100)% من مجموع عينة هذه الفئة ولكل منهما اذ بلغ عدد وحداتها السكنية (37), (10) على التوالي لكل منهما.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا ضعيفا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,224),

الجدول (45)
ملكية المسكن للأسر حسب الاحياء السكنية في قطاع (السلام) عام 2023

ت	الاحياء السكنية	ملك صرف		ايجار		زراعي		حكومي	
		العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%
1.	جزرة ومرانة	10	77	1	8	2	15	-	-
2.	الصحة	5	50	1	10	4	40	-	-
3.	الكرامة	20	40	2	4	28	56	-	-

(1) مقابل شخصية مع الاستاذ حيدر حميد مزعل, مسؤول شعبه الاملاك, مدير التسجيل العقاري فرع بابل,

-	-	10	1	-	-	90	9	جمعية	.4
-	-	54	7	-	-	46	6	ابو خستاوي	.5
-	-	-	-	33	20	67	40	الصدر	.6
-	-	46	6	8	1	46	6	الطيارة	.7
4	1	28	8	-	-	68	19	الحسين	.8
-	-	14	1	14	1	72	5	المخابرات	.9
-	-	-	-	-	-	100	37	العمارات	.10
-	-	-	-	8	1	92	12	حي الامام	.11
-	-	-	-	-	-	100	10	الضباط	.12
-	-	6	2	17	5	77	23	الشهداء	.13
-	-	-	-	35	14	65	26	المحاربين	.14
-	-	22	6	15	4	63	17	الاساتذة	.15
5	1	28	6	10	2	57	12	محيزم	.16
2	1	-	-	2	1	96	45	17 نيسان	.17
-	-	-	-	25	2	75	6	البستان	.18
3	1	38	12	3	1	56	18	الطهمازية	.19
-	-	43	3	14	1	43	3	المحافظة الجديدة	.20
%1	4	%18	86	%12	57	%69	329	المجموع	

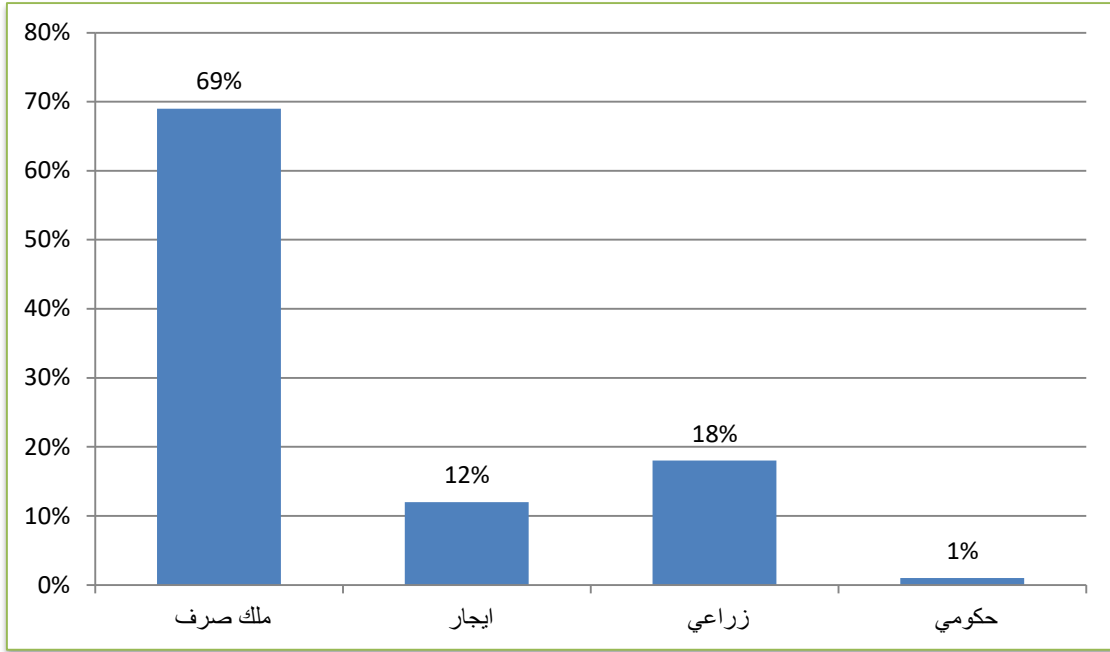
المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (10).

2- ملحق (3) .

الشكل (24)

ملكية المسكن للأسر حسب الاحياء السكنية في قطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (45).

وبمستوى دلالة (0,178), أي أنها أكبر من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني أن علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

في حين جاءت المساكن الزراعية (المتجاوزة) بالمرتبة الثانية فبلغ عددها (86) وحدة سكنية بنسبة (18%) من مجموع مساكن عينة الدراسة واحتل حي (الكرامة) المرتبة الأولى بالنسبة (56%) بعدد (28) من مجموع مساكن هذه الفئة, أما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون, يتضح أن هذا المتغير شكل ارتباطاً طردياً ضعيفاً, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الأرض (0,246), وبمستوى دلالة (0,155), أي أنها أكبر من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني أن علاقة الارتباط دالة غير احصائية⁽¹⁾.

أما المساكن المستأجرة جاءت بالمرتبة الثالثة فبلغ عددها (57) وحدة سكنية وبنسبة (12%) من مجموع المساكن الممسوحة, فاحتل حي (المحاربين) المرتبة الأولى ضمن هذه الفئة بنسبة (35%) إذ بلغ عدد وحداتها السكنية (14) وحدة سكنية من مجموع المساكن المستأجرة.

أما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون, يتضح أن هذا المتغير شكل ارتباطاً عكسياً ضعيفاً, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الأرض (-0,175) وبمستوى دلالة (0,237), أي أنها أكبر من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني أن علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

(1) ملحق (13).

اخيرا المساكن الحكومية التي يسكنها المنتسبون في دوائر الدولة فجاءت بالمرتبة الأخيرة فبلغ عددها (4) وحدات سكنية وبنسبة (1%) من مجموع مساكن عينة الدراسة, وان هذه النسبة قليله جدا مقارنة مع بقية الفئات الاخرى, وهذا يدل على قلة الدعم الحكومي في السنوات الأخيرة في توفير وحدات سكنية لذوي الدخل المحدودة والمتوسطة.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون, يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا ضعيفا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,109), وبمستوى دلالة (0,328), أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

من خلال الجدول (46) والشكل (25), يتضح ان المساكن المملوكة لأصحابها في قطاع الفيحاء جاءت بالمرتبة الاولى من مجموع المساكن الممسوحة فبلغ عددها (176) وحدة سكنية وبنسبة (77%) من مجموع عينه الدراسة, فجاء كل من حي (الشاوي, القاضية) بالمرتبة الاولى ضمن هذه الفئة بنسبة (100%) لكل منهما اذ بلغ عدد وحداتهما السكنية (37, 32) لكل منهما على التوالي, نتيجة مساندة الدولة للمواطنين ضمن المدد التي تم فيها انشاء هذه الوحدات.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون, يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طردي ضعيف, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,468), وبمستوى دلالة (0,073), أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

اما المساكن المستأجرة فجاءت بالمرتبة الثانية فبلغ عددها (52) وحدة سكنية وبنسبة (22%) من مجموع المساكن الممسوحة, واحتل حي (المهدية) المرتبة الاولى ضمن هذه الفئة بنسبة (63%) اذ بلغ عدد وحداتها السكنية (12) وحدة سكنية من مجموع مساكن هذه الفئة .

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون, يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسي قوي, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,715), وبمستوى دلالة (0,007), أي انها اقل من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة احصائية.

الجدول (46)

ملكية المسكن للأسر حسب الاحياء السكنية في قطاع (الفيحاء) عام 2023

ت	الاحياء السكنية	ملك صرف	ايجار	زراعي	حكومي
---	-----------------	---------	-------	-------	-------

	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%
1.	11	55	9	45	-	-	-	-
2.	9	56	7	44	-	-	-	-
3.	7	37	12	63	-	-	-	-
4.	10	56	8	44	-	-	-	-
5.	9	75	3	25	-	-	-	-
6.	37	100	-	-	-	-	-	-
7.	15	94	1	6	-	-	-	-
8.	22	85	3	12	3	-	-	-
9.	32	100	-	-	-	-	-	-
10.	13	72	5	28	-	-	-	-
11.	11	73	4	27	-	-	-	-
المجموع	176	77%	52	22%	1	1%	-	-

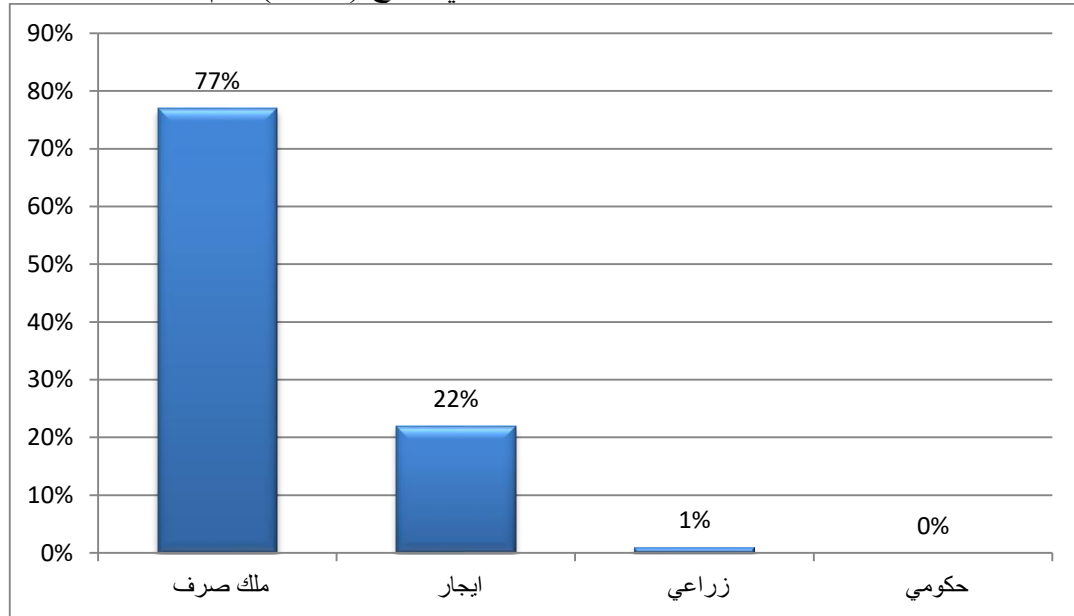
المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (10).

2- ملحق (4).

الشكل (25)

ملكية المسكن للأسر حسب الأحياء السكنية في قطاع الفيحاء عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (46).

في حين يلاحظ المساكن الزراعية (المتجاوزة) احتلت المرتبة الثالثة فبلغ عددها (1) وحدة سكنية ونسبة (1%) من مجموع عينه الدراسة, اذ يتضح جميع احياء قطاع الفيحاء لا يوجد في

هذا النوع من المساكن ما عدا حي (نادر) بعدد (1) وحدة سكنية بنسبة (3%) من مجموع مساكن هذه الفئة .

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون, يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط طردي ضعيف, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,183), وبمستوى دلالة (0,295), أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

اما بالنسبة الى المساكن الحكومية فالقطاع يخلو من هذا نوع من المساكن, اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير لا يشكل اي ارتباط, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,0), وبمستوى دلالة ايضا (0,0).

يتضح مما سبق ان قطاع الفيحاء تفوق على قطاع السلام بنسبة الاراضي المملوكة, بينما ظهر نوع من المساكن ضمن قطاع السلام يكاد يخلو قطاع الفيحاء منها الا بنسب قليلة جداً لا تتعدى (1)% وهي المساكن او الاراضي الزراعية التي اخذت تنتشر في قطاع السلام نتيجة التوسع الذي امتد نحو شمال وغرب القطاع مستغل الاراضي الزراعية لأغراض السكن والتي ليس لها اي سند قانوني.

اما بالنسبة الى نتائج التحليل الاحصائي وفق معامل الارتباط بيرسون, اتضح ان ملكية المسكن ضمن احياء قطاع السلام, شملت اربعة انواع من ملكية المسكن, اقوى نوع تأثير في سعر الارض هو المساكن (المتجاوزة), شكلت ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,246), بمستوى دلالة (0,155), وجاء بعده المساكن (الحكومية), شكلت ارتباطا عكسيا ضعيفا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,109), بمستوى دلالة (0,328), ثم يليه المساكن (المستأجرة), شكلت ايضا ارتباطا عكسيا ضعيفا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,175), بمستوى دلالة (0,237), وجاء بعده المساكن (المملوكة), فشكلت هي الاخرى ارتباطا عكسيا ضعيفا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,224), بمستوى دلالة (0,178), اما بالنسبة الى نتائج التحليل الاحصائي وفق معامل الارتباط بيرسون, فاتضح ان ملكية المسكن ضمن قطاع الفيحاء, شمل اربعة انواع ايضا, فالنوع الاقوى تأثير في سعر الارض هو المساكن (المملوكة), شكلت ارتباط طردي ضعيف, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,468), بمستوى دلالة (0,073), وجاء بعده المساكن (المتجاوزة), اذ شكلت ايضا ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين

سعر الارض (0,183), بمستوى دلالة (0,295), ويليه المساكن (المستأجرة), اذ شكلت ارتباطا عكسيا قويا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,175), بمستوى دلالة (0,007), اما النوع الاخير والاقل تأثير هو المساكن (الحكومية), والذي لم يشكل اي ارتباط, اذ بلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,0), وبمستوى دلالة ايضا (0,0), ويتضح مما سبق ان اغلبية انواع ملكية المساكن للقطاعين كليهما شكلت ارتباط دالة غير احصائية, لأنها ذات مستويات دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), ما عدا المساكن (المستأجرة), لقطاع الفيحاء فأنها شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية, لان مستوى دلالتها (0,007), اي انها اقل من مستوى الدلالة (0,05).

تعددت العوامل المؤثرة في تباين اسعار الاراضي السكنية في منطقة الدراسة نتيجة تأثرها بمجموعة من العوامل المتداخلة مع بعضهما والتي تعمل على رفع وخفض اسعار الاراضي السكنية, ومن اهم هذه العوامل هي اولا الموقع اذ ان اعلى قيم القطع السكنية هي الواقعة بالقرب من الشوارع الرئيسية وتبدأ بالانخفاض كلما اتجهنا نحو اطراف الحي, اذ سجل قطاع السلام اعلى قيمة وادنى قيمة ضمن هذا العامل مقارنة بقطاع الفيحاء, اما بالنسبة الى نتائج التحليل الاحصائي وفق معامل الارتباط بيرسون, وللقطاعين كليهما لأغلب مواقع قطع الاراضي, فأنها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), وهذا دليل على ان علاقة الارتباط بين سعر الارض والموقع دالة غير احصائية, ما عدا قطع الاراضي ضمن قطاع الفيحاء التي تطل على الشوارع الثانوية, الخدمية, القرب من المراكز التعليمية, الصحية, فأنها شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية, لان مستوى دلالتها (0,043), (0,039), (0,001), (0,004) لكل منها على التوالي, اي مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), لذا فأنها شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية, اما العامل الثاني هو الواجهات النهرية فهي ساعدت على رفع اسعار الاراضي للأحياء المطلة عليها واستحوذ قطاع الفيحاء على اعلى قيمه فوصل سعر المتر الى (4) مليون دينار اما ادنى قيمه كانت من حصه قطاع السلام بسعر (1) مليون دينار اما العامل الثالث هو عامل سهوله الوصول الذي حدد بدوره المنطقة التجارية المركزية التي تميزت بأعلى القيم وتقل الاسعار بشكل تدريجي كلما اتجهنا نحو الاطراف وتشذ منها بعض المناطق المطلة على الشوارع الرئيسية والاركان, كما تبين من خلال الدراسة ان سهولة الوصول للمنطقة التجارية المركزية ضمن قطاع الفيحاء اكثر سرعة وسهولة من قطاع السلام لقربه من المنطقة التجارية والتي تقع ضمن احيائه اضافة الى صغر مساحة قطاع الفيحاء مقارنة بقطاع السلام.

اما العامل الرابع والمتمثل بالعامل السكاني فله اهمية كبيرة في رفع اسعار الاراضي داخل المدينة نتيجة الزيادة المستمرة في معدلات النمو السكاني والذي ساعد بدوره على زياده الكثافة الإسكانية للقطاعين كليهما والذي خلق تباين في الطلب والعرض واثّر على قيم الاراضي والوحدات السكنية, فضلا عن الهجرة التي اسهمت في رفع اسعار الاراضي هي الاخرى وجعلتها مشكلة اكثر تعقيداً لزيادة ازمه السكن فان اغلب المهاجرين استقروا ضمن قطاع السلام اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فانهم تركزوا في اربع احياء فقط, اما العامل الخامس هو خدمات البنى التحتية والاجتماعية وعلى الرغم من ان القطاعين كليهما يعاني من نقص كبير في الخدمات ويقعان ضمن المستوى المتوسط, فعلى الرغم من ذلك ترتفع اسعار الاراضي المخدومة يقدر سعرها (1500000) دينار للمتر المربع الواحد على العكس من الاراضي غير المخدومة فلا يتجاوز سعرها (600) الف دينار للمتر المربع الواحد, اما بالنسبة الى نتائج التحليل الاحصائي وفق معامل الارتباط بيرسون وللقطاعين كليهما ضمن مستوياتها المختلفة, بانها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), وهذا دليل على ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية, اما العامل السادس فهو اثر المضاربات التي يمارسها المالك في تحديد اسعار الاراضي والتي ظهرت اثارها بشكل ملموس, فيقع القطاعين كليهما ضمن المستوى العالي لقوة سوق العقار لعام 2023 ووصول اسعار بعض الاراضي الى قيم تتعدى المليار, اما اصحاب مكاتب العقار والذي ازدادت مكاتبهم العقارية ضمن الاحياء الجديدة والمناطق التجارية, فنتيجة اطلاقهم المباشر على اسعار الاراضي ومعرفتهم بالتغيرات المستقبلية التي قد تطرا على العقار مستغلين بعض القرارات الخاصة بالقروض والمنح فأنها تعد من الاستثمارات الناجحة لهم في ظل ازمه السكن فانعكس اثرها على رفع اسعار الاراضي, ومما جعلها مؤشرا سلبيا لا يلبى التخطيط الحضري للمدينة.

اما العامل السابع هو العامل السياسي فمن خلال السياسة الإسكانية والتمويل العقاري وصندوق الاسكان تستطيع الدولة تحقيق التوازن بين الطلب والعرض في السوق السكني, فلهذا العامل الاثر المباشر في ارتفاع اسعار الاراضي نتيجة قلة المشاريع واغلبها مشاريع متوقفة او قيد التنفيذ فهي تعاني من التلكؤ واهمال المراقبة لها من قبل الجهات الحكومية, واغلب هذه المشاريع ضمن قطاع السلام وافتقار قطاع الفيحاء لهكذا مشاريع, كما ان محدودية وضعف التمويل فضلا عن انخفاض حجم القروض من قبل الدولة مما ادى الى انحسار دور هذه المؤسسات التي تساعد على اعانة المواطنين ذوي الدخل المتوسط والمحدود فأسهمت في رفع اسعار الاراضي وتفاقم ازمة السكن, اما بالنسبة الى العامل الاخير هو العامل الاقتصادي كالباع

بالباطن في غياب القانون اذ بينت الدراسة ان السعر الحقيقي للأراضي في السوق اعلى من السعر الحكومي, نتيجة ضعف القانون وغياب الرقابة الحكومية مما ساعد السماسرة والدالين التلاعب بأسعار الاراضي, وجعلها تتخذ قيم لا تتناسب مع دخول وطموح المواطنين وزيادة الفجوة بين السعر الحقيقي والسعر المقرر من قبل الدولة, كما وان قيمة الارض تختلف حسب نوعية الأنشطة المقامة عليها وحسب موقعها.

كما وتوجد بعض الاستثناءات التي تسهم في تغيير قيمة الارض كتغير استعمالات الارض او وجود خدمة معينة فضلا عن تكاليف البناء كأسعار مواد البناء واجور العمل والتي اسهمت بشكل مباشر في رفع تكاليف البناء وبدوره ادى الى رفع اسعار المساكن, اضافة الى عوامل اخرى تتعلق بدخل الافراد والذي يساعد على زيادة الطلب على الوحدات السكنية, اما ملكية المسكن فترتبط بعلاقة طردية مع السعر, فان الاراضي التي يكون جنسها (طابو) وتتميز بارتفاع اسعارها مقارنة بأسعار الاراضي (الزراعية , التجاوز, الاراضي العائدة لمكيتها الى البلدية) والتي تكون اسعارها منخفضة, لما تحققة من مميزات لصاحبها كحصوله على القروض والمنح والتمتع بالخدمات التي يحتاج اليها المواطن والابتعاد عن المخالفات القانونية التي يمكن التعرض لها نتيجة امتلاكها ارض من غير هذا الجنس, اما بالنسبة الى نتائج التحليل الاحصائي وفق معامل الارتباط بيرسون, ان اغلبية انواع ملكية المساكن للقطاعين كليهما شكلت علاقة ارتباط دالة غير احصائية, لأنها ذات مستويات دالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), ما عدا المساكن (المستأجرة) لقطاع الفيحاء, فأنها شكلت ارتباط دالة احصائية, لان مستوى دلالتها (0,007) اي انها اقل من مستوى الدلالة (0,05).

من خلال ما تقدم يتبادر الى الذهن السؤال التالي ما هي ابرز الخصائص السكنية لقطاع السلام والفيحاء وعلاقتها بالأسعار وما هي الاساليب المستخدمة في تحليلها؟ هذا ما سوف يتم الإجابة عليه في الفصل القادم.

الفصل الثالث

قيم الاراضي السكنية وعلاقتها بخصائص المسكن في
مدينة الحلة
لقطاعي (السلام والفيحاء)

تمهيد

نال الاستعمال السكني اهتمام الجغرافيين والمخططين , لأنه يمثل جانباً مهماً في حياة الانسان فإنه المأوى الذي يمارس الانسان فيه حاجاته الأساسية وانه وعاء التنشئة الاجتماعية

ومكان لإقامة العلامات الأسرية يمنح الناس الشعور بالأمان والانتماء الى المجتمع⁽¹⁾, وانه يحتل المساحة الاكبر من بين الاستعمالات الاخرى, وان المدن مهما اختلفت مساحتها فلا بد ان تكون هنالك مناطق سكنية, وبما ان المناطق السكنية تتميز بالتباين نتيجة اختلاف خصائصها الاجتماعية والاقتصادية والديموغرافية والعمرانية والتي تتغير حسب الزمان والمكان لأي حي سكني ضمن المدينة, ولمعرفة تباين اسعار الاراضي لابد من معرفة الواقع السكني بالاعتماد على مجموعه من المؤشرات التي تنطلق من الواقع الحضري لتلك المدينة, فبعض الدراسات ركزت على مساحة الوحدة السكنية وملكيته⁽²⁾, واخرى ركزت على مساحة المسكن وعمر المسكن وعدد الطوابق وعدد الافراد في المسكن⁽³⁾, وفي دراستنا اعتمدنا في تحليل الواقع السكني لقطاعي (السلام والفيحاء) على مجموعة من المتغيرات التي تساعد على تفسير تباين اسعار الاراضي التي تم الحصول عليها من استمارة الاستبيان والتي ضمت احياء ذات مستويات اقتصادية مختلفة, فبعد تحديد نتائج الدراسة الميدانية وصياغة النماذج الاحصائية للبيانات, تم اخضاعها للتحليل الاحصائي, فان توفر المعلومات لوحدها ليس لها معنى من دون تحليلها احصائيا, وتحديد انماط تشكيلها ومعرفة العلاقات التي تحتويها, فان تحليل البيانات الرقمية لا يكون الا بأسلوب كمي بحيث تكون قابلة للاختبار باستخدام وسائل التحليل الاحصائي, وللحصول على نتائج التحليل ومعرفة العلاقة بين سعر الارض وبعض المتغيرات وهي (مساحة المسكن, عمر المسكن, طراز المسكن, مستوى الدخل, مهنة رب الاسرة, سبب السكن في الحي), تم الاعتماد على معامل الارتباط بيرسون باستخدام البرنامج الاحصائي (SPSS), فهو يعد من اكثر معاملات الارتباط اهمية لدلالاته الواضحة والدقيقة لبيان العلاقة بين المتغيرات وسعر الاراض والتي سوف يتم ذكرها مفصلاً.

3-1 الخصائص العمرانية

الخصائص العمرانية احدى المؤشرات المهمة في دراسة اسعار الاراضي لأنها تعطي دلالة واضحة عن نسبة قيمه الارض للوحدة السكنية, فهي تبين فن العمارة والأبنية وتقنية تنظيم المكان

(1) اسماعيل ابراهيم الشيخ دة, اقتصاديات الاسكان, سلسلة علم المعرفة, العدد (127), مطابع الرسالة, الكويت, 1988, ص 16 .

(2) عبد الرزاق عباس حسين, مصدر سابق, ص 137 .

(3) علي فوزي سعيد الوائلي, التحليل المكاني لمشكله السكن في مدينه الكوت, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية, جامعه واسط, 2011, ص 131 .

والمنشآت البشرية⁽¹⁾, وتؤثر فيها مجموعة من الظروف والعوامل الاجتماعية والاقتصادية والثقافية وتقسم الخصائص العمرانية المؤثرة على قيم الاراضي كما يأتي:

1-1-3 علاقة سعر الارض بمساحة قطعة الارض

تختلف مساحة الوحدات السكنية بحسب المدد الزمنية , وتباين من مدينة الى اخرى, وفي المدينة الواحدة من منطقة الى اخرى, فأنها انعكاس النمط التصميمي للمساكن المرتبطة بتطور الحياة الحضرية على مر السنوات, كما انها تتعلق بمجموعة من العوامل كتوفير الاراضي المخصصة للسكن, والاجراءات الإدارية والقانونية والتي تقع ضمن مسؤولية البلدية التي تحدد مساحة قطع الاراضي وتحديد ملكيتها, كما ترتبط بحجم الاسرة وتوفر المقدره المالية والمستوى الثقافي والاجتماعي للأسرة⁽²⁾.

اظهرت الدراسة الميدانية لقطاع السلام من خلال الجدول (47) والشكل (26), ان الوحدات السكنية التي لا تزيد مساحة قطع اراضيها عن (100) م² شكلت نسبة (26)% من مجموع عينة الدراسة, فاحتلت المرتبة الثانية وقد سجلت اعلى النسب في حي (العمارات السكنية) والتي بلغت نسبتها (100) % من مجموع مساكن هذه الفئة, فبلغ معدل سعر المتر المربع فيها (40,000) الف دينار , وان كثيرا من احياء هذا القطاع لم تسجل فيها أي نسبة للمساحات التي تقل عن (100) م².

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي يتضح ان المتغير الذي شكل ارتباطا عكسيا متوسطا هو مساحة المسكن (100)م², فبلغت علاقة ارتباط هذا المتغير مع اسعار الاراضي (-0,595), بمستوى دلالة (0,004) أي انها ذات مستوى دلالة اقل من مستوى دلالة (0,05), أي علاقة الارتباط ذات دالة احصائية⁽³⁾.

اما الوحدات السكنية التي تراوحت مساحة قطع اراضيها ما بين (101-200)م² شكلت نسبة (42)% من مجموع عينة الدراسة, اذ احتلت هذه الفئة المرتبة الاولى من مجموع المساكن

الجدول (47)

علاقة سعر الارض بمساحة قطع اراضي مساكن قطاع (السلام) عام 2023

(1) فؤاد بن غضبان, المدن المستدامة والمشروع الحضري, ط1, دار صفاء للنشر, عمان, 2014, ص 192.

(2) جاسم شعلان الغزالي, مصدر سابق, ص147.

(3) ملحق(13), (15).

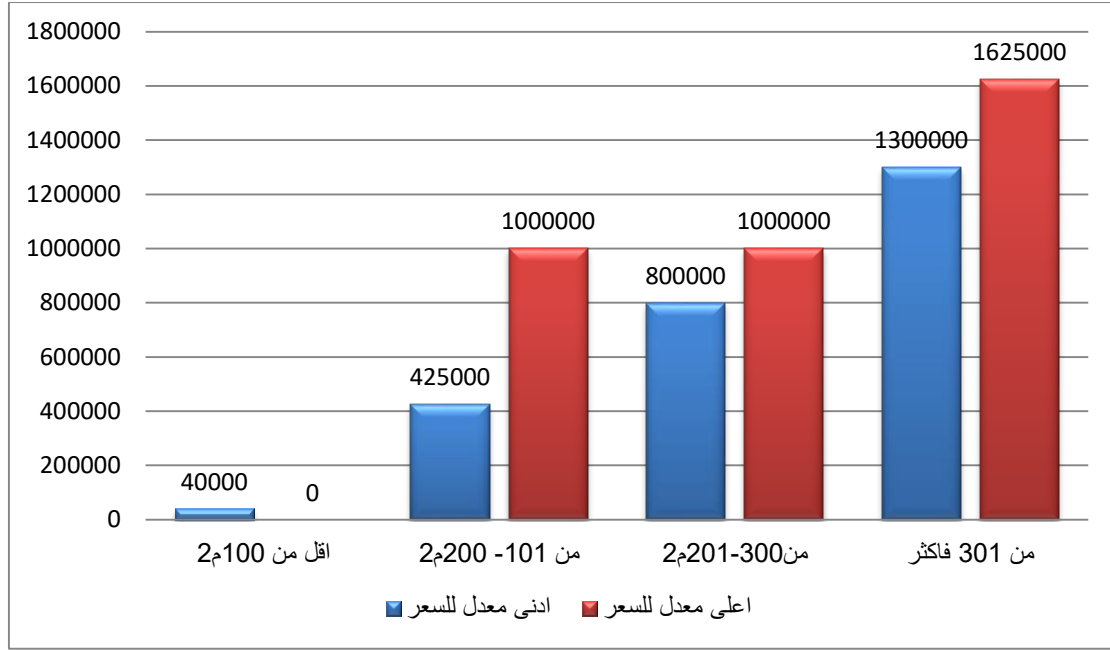
معدل سعر م2 بالدينار	301 فاكثر		201-300م2		101-200م2		اقل من 2م100		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
475000	-	-	15	2	70	9	15	2	جزرة ومرانة	.21
1000000	10	1	10	1	80	8	-	-	الصحة	.22
1525000	74	37	22	11	4	2	-	-	الكرامة	.23
1625000	90	9	-	-	10	1	-	-	الجمعية	.24
200000	-	-	8	1	54	7	38	5	ابو خستاوي	.25
325000	-	-	2	1	45	27	53	32	الصدر	.26
800000	8	1	62	8	31	4	-	-	الطيارة	.27
1300000	71	20	25	7	4	1	-	-	الحسين	.28
1425000	-	-	1	1	72	5	14	1	المخابرات	.29
40000	-	-	-	-	-	-	100	37	العمارات	.30
950000	8	1	54	7	23	3	15	2	حي الامام	.31
1000000	30	3	70	7	-	-	-	-	الضباط	.32
800000	-	-	3	1	67	20	30	9	الشهداء	.33
850000	2	1	15	6	55	22	28	11	المحاربين	.34
1000000	-	-	4	1	74	20	22	6	الاساتذة	.35
425000	-	-	5	1	90	19	5	1	محيزم	.36
850000	17	8	34	16	49	23	-	-	17 نيسان	.37
250000	-	-	-	-	50	4	50	4	البستان	.38
200000	3	1	3	1	47	15	47	15	الطهمازية	.39
450000	-	-	-	-	100	7	-	-	المحافظة	.40
-	%17	82	%15	72	%42	197	%26	125	المجموع	

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (2).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (9).
- 4- ملحق (3).

الشكل (26)

علاقة سعر الارض بمساحة قطع اراضي مساكن قطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (47).

الممسوحة, وسجلت اعلى النسب في حي (المحافظة الجديدة, محيزم, الصحة) نسبة (100% , 90% , 80%) من مجموع مساكن هذه الفئة وتراوح معدل سعر المتر المربع الواحد ما بين (425000 الف – 1000000 مليون) دينار, وان ارتفاع نسبة هذه الفئة دليل على ان اغلب مساكن قطاع السلام يقع ضمنها فضلاً عن ارتفاع اسعار الاراضي ومحدودية الدخل لدى الافراد.

من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون فان المتغير الذي شكل ارتباطا عكسيا متوسطا هو مساحة المسكن (200م²), فبلغت علاقة الارتباط بين هذا المتغير واسعار الاراضي (-0,595), وبمستوى دلالة (0,004), أي انه ذات مستوى اقل من مستوى دلالة (0,05), أي علاقة الارتباط ذات دالة احصائية (1).

اما الوحدات السكنية التي تراوحت مساحة قطع اراضيها بين (201-300) م², شكلت نسبة (15%) من مجموع عينة الدراسة, اذ احتلت هذه الفئة المرتبة الرابعة من مجموع الوحدات المسوحة, وقد سجل اعلى النسب في كل من حي (الضباط, الطيارة) بنسبة (70% , 62%) لكل منهما على التوالي, وان ارتفاع النسب في هذه الاحياء يعود الى طبيعة توزيع الاراضي من قبل البلدية والتي تبدأ من 200م² فأكثر على شرائح مختلفة من السكان (كالضباط والموظفين) ويتراوح معدل سعر المتر المربع فيها ما بين (800000 الف – 1000000 مليون) دينار.

(1) ملحق (13), (15).

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان المتغير الذي شكل ارتباطا طرديا ضعيفا هو مساحة المسكن (300)م², فبلغت علاقة الارتباط بين هذا المتغير وسعر الارض (0,363), بمستوى دلالة (0,063), أي انها اكبر من مستوى دلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

اما الوحدات السكنية التي تمتاز بارتفاع مساحة قطع اراضيها عن (301) م² فاكثر شكلت نسبة (17)% من مجموع عينة الدراسة, فقد احتلت المرتبة الثالثة من مجموع المساكن الممسوحة وسجلت اعلى النسب في حي (الجمعية, الكرامة, الحسين) وبنسبة (90)%, (74)%, (71)% من مجموع المساكن الممسوحة, وان هذه الاحياء حازت أعلى الاسعار نتيجة اتساع مساحة القطع فقط تراوح معدل سعرها ما بين (1300000-1625000) مليون دينار للمتر المربع الواحد, وهذا دليل على ان اغلب من يشكل هذه الاحياء هم من ذوي الدخل المرتفع من الموظفين ومن ذوي المناصب العالية والتجار.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان المتغير الاقوى من حيث التأثير على سعر الارض هو المتغير الذي شكل ارتباطا طرديا متوسطا هو مساحة المسكن (400) م², فبلغت درجة الارتباط بين هذا المتغير وسعر الارض (0,572) بمستوى دلالة (0,005), أي انها اقل من مستوى الدلالة (0,05) مما يعني ان علاقة الارتباط دالة احصائية⁽¹⁾.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء من خلال الجدول (48) والشكل (27), يتبين ان الوحدات السكنية التي لا تزيد مساحتها عن (100) م² شكلت نسبة (44)% فاحتلت المرتبة الاولى من مجموع عينة الدراسة, اذ توجد هذه المساكن في احياء القطاع القديمة والتي تمتاز بصغر مساحة وحداتها السكنية, وقد شهد اعلى ارتفاع لها في احياء (الكراد, الجباويين) بنسبة (100)%, لكل منهما اما حي (المهدية, الجامعين) بنسبة (84)%, (78)% لكل منهما على التوالي, وتنتشر عدد من هذه الوحدات في بعض احياء المدينة نتيجة تجزئة المساكن بسبب الظروف المعيشية والاقتصادية التي يعاني منها اصحاب هذه المساكن, فتراوح معدل سعرها ما بين (425000-600000) الف للمتر المربع الواحد فاتصفت هذه الاحياء وعلى الرغم من وقوعها ضمن

الجدول (48)

علاقة سعر الارض بمساحة قطع اراضي مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023

ت	الاحياء	اقل من 100م ²	101-200م ²	201-300م ²	301 فاكثر	معدل سعر
---	---------	--------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------	----------

(¹) ملحق (13), (15).

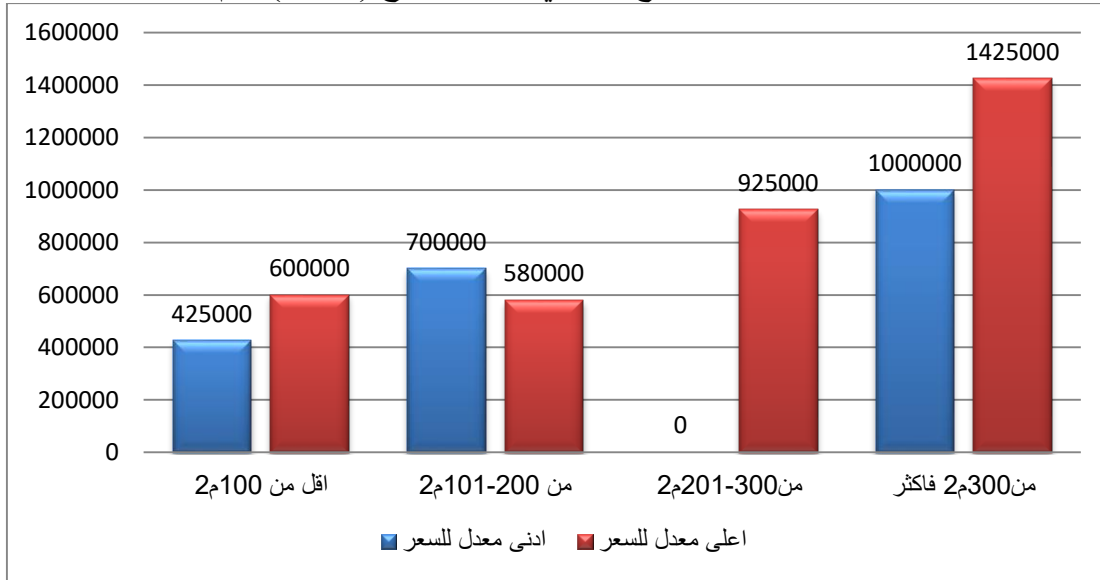
م 2م بالدينار	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	السكنية	
550000	-	-	-	-	-	-	100	20	الاكراد	1.
600000	-	-	-	-	-	-	100	16	الجبلاويين	2.
425000	-	-	-	-	16	3	84	16	المهدية	3.
550000	-	-	-	-	22	4	78	14	الجامعين	4.
850000	-	-	25	3	75	9	-	-	الجمهوري	5.
575000	-	-	6	2	51	19	43	16	الشاوي	6.
1000000	82	13	6	1	6	1	6	1	الزهراء	7.
925000	19	5	31	8	35	9	15	4	نادر	8.
1425000	65	21	25	8	10	3	-	-	القاضية	9.
850000	-	-	11	2	22	4	67	12	مصطفى راغب	10.
700000	-	-	-	-	87	13	13	2	الابراهيمية	11.
-	%17	39	%11	24	%28	65	%44	101	المجموع	

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق, (1) , سؤال (2).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2) , سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (10) .
- 4- ملحق(4).

الشكل (27)

علاقة سعر الارض بمساحة قطع اراضي مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (48).

المناطق التجارية المركزية الا ان اسعار مساكنها منخفضة مقارنة مع بعض المناطق والاحياء نتيجة لقدم هذه المساكن وتهاكها وصغر مساحتها, اذ تم استخدام بعض المساكن كمخازن لقرنها

من السوق كالمهدية والجامعين, وبسبب البعد النسبي للبعض الآخر من المساكن عن الزحف التجاري الأمر الذي أدى الى ارتفاع نسبة المساكن المهجورة والمتداعية وانخفاض اسعارها.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون فان المتغير الذي شكل ارتباطا عكسيا قويا هو مساحة المسكن (100م²), فبلغت علاقة الارتباط بين هذا المتغير واسعار الاراضي (-0,771), بمستوى دلالة (0,003), أي انها ذات مستوى دلالة اقل من مستوى دلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط ذات دالة احصائية.

اما الوحدات السكنية التي تراوحت مساحة قطع اراضيها ما بين (101 - 200) م² شكلت نسبة (28)% من مجموع عينة الدراسة, اذا احتلت هذه الفئة المرتبة الثانية من مجموع المساكن الممسوحة, وتوجد هذه المساكن في اغلب احياء القطاع وسجل اعلى النسب في حي (الإبراهيمية, الجمهوري) بنسبة (87%, 75%) لكل منهما على التوالي, وان هذا الارتفاع يعود الى ان هذه الاحياء يسكنها الافراد محدودي الدخل وذات حجم الاسر الصغيرة ويعكس الحالة الاقتصادية البسيطة لهم, فتراوح معدل سعر الارض ما بين (700000 - 850000) الف دينار للمتر المربع الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون فان المتغير الذي شكل ارتباطا عكسي ضعيف هو مساحة المسكن (200) م², بلغت علاقة ارتباط هذا المتغير مع اسعار الاراضي (-0,105), بمستوى دلالة (0,38), أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من (0,05), وهذا يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية⁽¹⁾.

اما الوحدات السكنية التي بلغت مساحتها ما بين (201 - 300) شكلت نسبة (11)% من مجموع عينة الدراسة, اذا احتلت هذه الفئة المرتبة الرابعة وقد سجلت اعلى النسب في حي (نادر) بنسبة (31)%, وان ارتفاع هذه النسبة يعود الى طبيعة توزيع الاراضي من قبل البلدية والتي تبدأ مساحتها من (200) م² فاكثر على مختلف شرائح السكان, وبلغ معدل سعر الارض (925000) الف دينار للمتر المربع الواحد.

اما نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان المتغير الذي شكل ارتباطا طرديا قويا هو مساحة المسكن (300) م², فبلغت درجة الارتباط بين هذا المتغير واسعار الاراضي (0,778), بمستوى دلالة (0,002), أي انها اقل من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة احصائية.

(¹) ملحق (14), (15).

اما الوحدات السكنية التي بلغت مساحتها اكثر من (300) م² شكلت نسبة (17%) من مجموع عينة الدراسة, واحتلت المرتبة الثالثة من مجموع الوحدات الممسوحة, وسجلت اعلى النسب في حي (الزهراء, الفاضية) بنسبة (82% , 65%) على التوالي, ويعود السبب اتساع مساحة هذه المساكن الى طبيعة تقسيمها من قبل البلدية ضمن مدة السبعينيات والثمانينيات القرن الماضي فهي انعكاس التطور الاقتصادي والاجتماعي وسيادة نمط العائلة الكبيرة, فان اغلب ساكني هذه الاحياء من ذوي الدخل المرتفع والمستوى الاقتصادي الجيد كالتجار وكبار الموظفين ومن ثم يتراوح معدل سعر الارض ما بين (1000000 - 1425000) مليون دينار للمتر المربع الواحد.

اما نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان المتغير الذي شكل ارتباطا طرديا قويا هو مساحة المسكن (400)م², فبلغت درجة الارتباط بين هذا المتغير واسعار الاراضي (0,879), وبمستوى دلالة (0,00) أي انها اقل من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة احصائية⁽¹⁾.

يتضح مما سبق ان اغلب مساحات قطع اراضي مساكن قطاع السلام تقع ضمن الفئة التي تتراوح مساحتها ما بين (101 – 200) م² وبنسبة (42%) والتي يتراوح معدل سعرها ما بين (425000 الف - 1000000 مليون) دينار للمتر المربع الواحد, وهذا مؤشر جيد فهو يوفر المساحة الكافية للعيش الكريم والبيئة السكنية السليمة, اذا ما تم مقارنتها بقطاع الفيحاء الذي تقع اغلب مساحات مساكنه ضمن الفئة التي تكون مساحتها اقل من (100) م² بنسبة (44%), والتي يتراوح معدل اسعارها ما بين (425000 - 600000) الف للمتر المربع الواحد, وهذا دليل على انخفاض دخول الافراد التي اسهمت في خضوعهم للعيش في اماكن لا تلبي متطلباتهم.

اما بالنسبة الى نتائج التحليل الاحصائي وفق معامل الارتباط بيرسون, لقطاع السلام شملت اربعة انواع من الوحدات السكنية, فأقوى نوع مؤثر في سعر الارض هو الوحدات السكنية التي شغلت مساحة قطع اراضيها (400)م², فشكلت ارتباطا طرديا متوسطا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,572), بمستوى دلالة (0,005), وجاء بعده المساكن التي شغلت مساحة (300)م², فشكلت ارتباطا طرديا ضعيفا, بلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,363), بمستوى دلالة (0,063), ثم يليه المساكن التي شغلت مساحة (100)م², (200)م², شكلت ارتباطا عكسيا متوسطا, فبلغت علاقة الارتباط بينها وبين سعر

(¹) ملحق (14), (15).

الارض (-0,595), وبمستوى دلالة (0,004), لكل منهما على التوالي, كما ويتضح ان مساحة المساكن التي شكلت (400م², (200م², (100م², مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), لذا فهي شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية, ما عدا المساكن التي شغلت مساحة (300م², فأنها شكلت علاقة ارتباط دالة غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فان اقوى نوع تأثير في سعر الارض هو المساكن التي شغلت مساحة (400م², (300م², فشكلت ارتباطا طرديا قويا, فبلغت درجة الارتباط بين هذين المتغيرين واسعار الاراضي (0,879), (0,778), وبمستوى دلالة (0,002), (0,00), ثم يليه المساكن التي شغلت مساحة (100م², فشكلت ارتباط عكسي قوي, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,771), بمستوى دلالة (0,003), اما ادنى تأثير هو المساكن التي شغلت مساحة (200م², فشكلت ارتباط عكسي ضعيف, فبلغت علاقة الارتباط بين هذا المتغير وسعر الارض (-0,105), بمستوى دلالة (0,38), فيتضح ان المساكن التي شغلت مساحة (400م², (300م², (100م², شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية, لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), ما عدا المساكن التي شغلت مساحة (200م², فأنها ذات مستوى دلالة غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), وهذا يعني ان علاقة الارتباط للقطاعين كليهما شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية ما عدا المساكن التي تراوحت مساحتها (300م² لقطاع السلام, والمساكن التي تراوحت مساحتها (200م² لقطاع الفيحاء فأنها شكلت علاقة ارتباط دالة غير احصائية.

2-1-3 علاقة سعر الارض بطراز بناء المسكن .

ويقصد به طريقة توزيع الفضاءات داخل المسكن والاشكال والفنون المعمارية التي تظهر بها المنازل, وتختلف التصاميم المستخدمة من مدة زمنية الى اخرى ومن منطقة الى اخرى, فالتصاميم العمرانية تعكس المراحل التي مرت بها المدينة ومدى تطور جوانبها الاقتصادية والاجتماعية فضلاً عن العادات والتقاليد, ويجب ان يحقق المسكن وظيفته السكنية, فظهرت العديد من التصاميم في منطقة الدراسة فكانت استجابة للظروف المناخية والايضاح الاجتماعية والاقتصادية التي كانت سائدة.

ومن خلال الدراسة الميدانية تم تقسيم مساكن منطقة الدراسة الى ثلاثة انواع هي المساكن الشرقية (الداخلية) القديمة التي تحتوي على الفناء الداخلي, والمساكن

الشرقية (الخارجية) التي تحتوي على طارمة وحديقة, والمساكن الغربية(الدبل فالايوم, الشقة) وعند ملاحظة الجدول (49) والشكل(28), لقطاع السلام تبين ان سعر الارض

الجدول (49)

علاقة سعر الارض بتصميم وطراز مساكن قطاع (السلام) لعام 2023

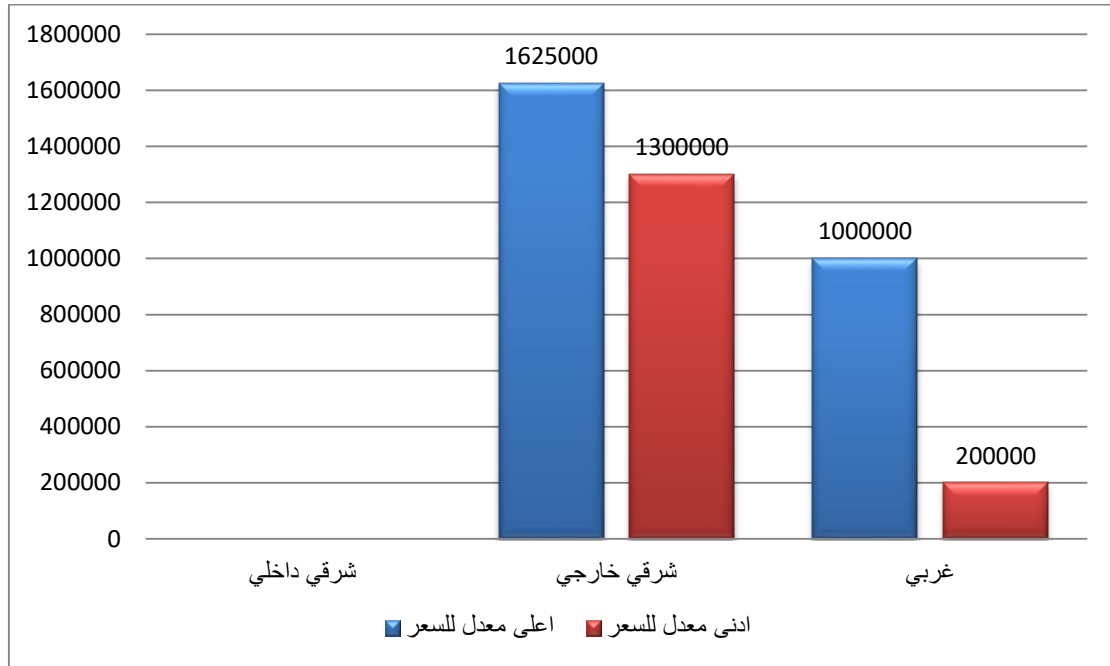
معدل سعر م 2 بالدينار	غربي		شرقي خارجي		شرقي داخلي		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
475000	69	9	31	4	-	-	جزرة ومرانة	1.
1000000	70	7	30	3	-	-	الصحة	2.
1525000	16	8	84	42	-	-	الكرامة	3.
1625000	10	1	90	9	-	-	الجمعية	4.
200000	69	9	31	4	-	-	ابو خستاوي	5.
325000	17	10	83	50	-	-	الصدر	6.
800000	62	8	38	5	-	-	الطيارة	7.
1300000	14	4	86	24	-	-	الحسين	8.
1425000	14	1	86	6	-	-	المخابرات	9.
40000	100	37	-	-	-	-	العمارات	10.
950000	23	3	77	10	-	-	حي الامام	11.
1000000	30	3	70	7	-	-	الضباط	12.
800000	17	5	83	25	-	-	الشهداء	13.
850000	28	11	72	29	-	-	المحاربين	14.
1000000	44	12	56	15	-	-	الاساتذة	15.
425000	24	5	76	16	-	-	محيزم	16.
850000	17	8	83	39	-	-	17 نيسان	17.
250000	25	3	75	5	-	-	البستان	18.
200000	19	6	81	26	-	-	الطهمازية	19.
450000	100	7	-	-	-	-	المحافظة	20.
-	%33	157	%67	319	-	-	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (14).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (9).
- 4- ملحق(3).

الشكل (28)

علاقة سعر الارض بتصميم وطراز مساكن قطاع (السلام) لعام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (49).

له علاقة بطراز المسكن على مستوى الاحياء لذا تباينت اسعارها, فاحتلت الوحدات السكنية الشرقي (الخارجي) المرتبة الاولى فقد بلغ عددها (319) وحدة سكنية وبنسبة (67%) من مجموع المساكن المسووحة, وسجلت اعلى النسب في حي (الجمعية, الكرامة) بنسبة (90%), (84%) على التوالي وحي (الحسين, المخابرات) بنسبة (86%) لكل منهما, ويعود سبب ارتفاع هذا النوع من التصاميم الى الطبيعة الاجتماعية التي يتسم بها سكان المنطقة لتفضيلهم الوحدات السكنية المنفصلة والمستقلة, وهذا ما يفسر ارتفاع اسعار الاراضي ضمن هذه الاحياء فتراوح معدل سعر الارض ما بين (1625000-1300000) مليون دينار للمتر المربع الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان المتغير الذي شكل ارتباطا طرديا ضعيفا هو طراز المسكن شرقي خارجي فبلغت علاقة الارتباط بين هذا المتغير واسعار الاراضي (0,113), وبمستوى دلالة (0,322), أي انها اكبر من مستوى دلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية⁽¹⁾.

اما الوحدات السكنية الغربية (الدبل فالיום والشقة) فجاءت بالمرتبة الثانية اذ بلغ عددها (157) وحدة سكنية وبنسبة (33%) من مجموع مساكن عينة الدراسة, وقد ارتفعت نسبتها في

(¹) ملحق (13), (15).

حي (العمارات السكنية والمحافظة الجديدة) بنسبة (100%) لكل منهما وحي (الصحة) نسبة (70%) وحي (جزرة ومرانة, ابو خستاوي) نسبة (69%) من مجموع مساكن هذه الفئة.

وان اغلب هذه المساكن تم بنائها حديثاً, فلجأ كثير من السكان لهذا النوع من التصاميم بسبب تباين مساحة قطع الاراضي والاحتشاد بين الوحدات السكنية, وقد انتشر هذا النوع من البناء في اغلب احياء القطاع وعلى الرغم من ان تصاميم هذه الوحدات لا تلبي متطلبات الانسان الفسيولوجية والظروف المناخية والبيئية, فتراوح معدل سعرها ما بين (200000 الف- 1000000 مليون) دينار للمتر المربع الواحد, ما عدا حي (العمارات السكنية) بلغ معدل سعرها (40000) الف دينار م², فإن سعرها منخفض نسبياً لعدم رغبة اغلبية السكان للعيش في هكذا نوع من التصاميم.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون فان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا ضعيفا فبلغت علاقة ارتباط هذا المتغير مع اسعار الاراضي (-0,482), بمستوى دلالة (0,018), أي انها ذات مستوى دلالة اصغر من مستوى الدلالة (0,05), أي علاقة الارتباط دالة احصائية⁽¹⁾.

اما الوحدات السكنية الشرقية (الداخلية) القديمة فيخلو قطاع السلام من هكذا نوع من التصاميم لظهورها خلال مدد زمنية سابقة وانها تعرضت للانقراض والزوال, اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي فان المتغير الذي انعدم فيه الارتباط هو طراز المسكن (شرقي داخلي), فبلغت درجة ارتباطه بسعر الارض (0,0), ومستوى دلالة ايضا (0,0), وهذا دليل على انعدام وجود الارتباط

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فمن خلال الجدول (50) والشكل (29), تبين ان الوحدات السكنية الشرقية (الخارجية) احتلت المرتبة الاولى فقد بلغ عددها (119) وحدة سكنية وبنسبة (52%) من مجموع مساكن هذه العينة, وسجلت اعلى النسب في كل من حي (القاضية, الزهراء) بنسبة (91%, 75%), وان ارتفاع نسبة هذه الفئة دليل على تفضيل السكان لهذا النوع من التصاميم مما يفسر ارتفاع معدل سعرها فتراوح ما بين (1000000- 1425000) مليون دينار للمتر المربع الواحد.

الجدول (50)

(¹) ملحق(13), (15).

علاقة سعر الارض بتصميم وطرز مساكن قطاع (الفيحاء) لعام 2023

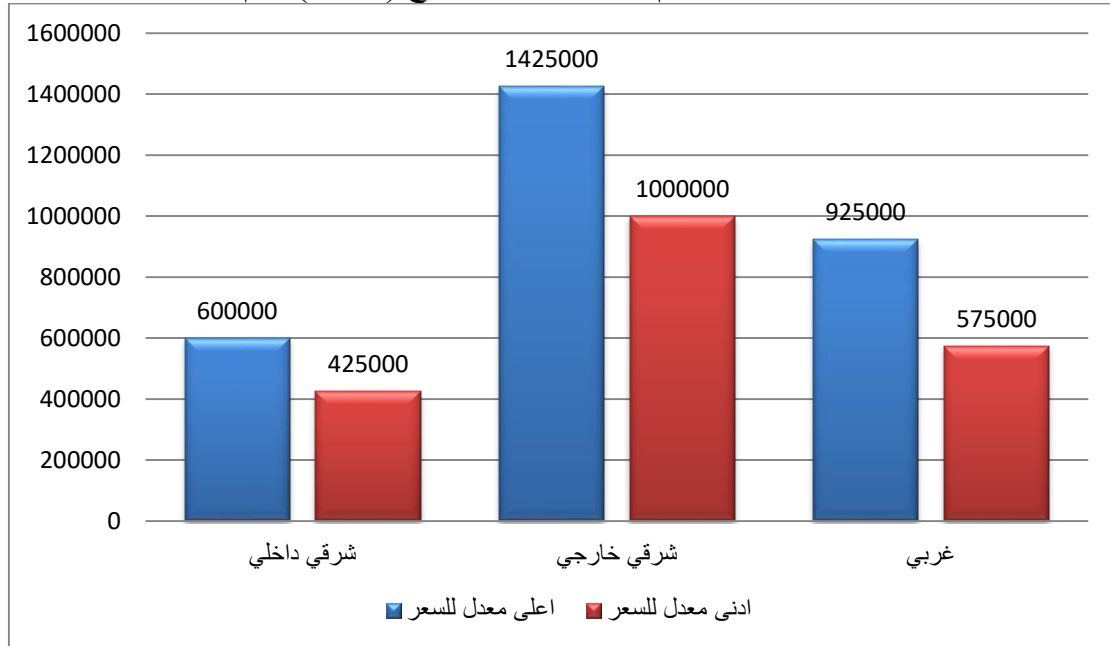
معدل سعر م2 بالدينار	غربي		شرقي خارجي		شرقي داخلي		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
550000	-	-	-	-	100	20	الاكراد	.1
600000	-	-	-	-	100	16	الجباويين	.2
425000	-	-	-	-	100	19	المهدية	.3
550000	-	-	11	2	89	16	الجامعين	.4
850000	33	4	67	8	-	-	الجمهوري	.5
575000	32	12	68	25	-	-	الشاوي	.6
1000000	25	4	75	12	-	-	الزهراء	.7
925000	27	7	73	19	-	-	نادر	.8
1425000	9	3	91	29	-	-	القاضية	.9
850000	28	5	72	13	-	-	مصطفى راغب	.10
700000	27	4	73	11	-	-	الابراهيمية	.11
-	%17	39	%52	119	%31	71	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (3).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (10).
- 4- ملحق (4).

الشكل (29)

علاقة سعر الارض بتصميم وطرز مساكن قطاع (الفيحاء) لعام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (50).

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون فان المتغير الذي شكل ارتباط طردي قوي هو طراز المسكن (شرقي خارجي), فبلغت درجة الارتباط بين هذا المتغير واسعار الاراضي (0,708), بمستوى دلالة (0,007), أي انها اقل من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة احصائية.

اما الوحدات السكنية الشرقية (الداخلية) القديمة فجاءت بالمرتبة الثانية اذ بلغ عددها (71) وحدة سكنية ونسبة (31%) من مجموع المساكن الممسوحة, اذ تركزت هذه المساكن ضمن الاحياء القديمة والتي تقع في مركز القطاع فأحتل حي (الكراد, الجباويين, المهديّة) نسبة (100%) و(الجامعين) بنسبة (89%) من مجموع مساكن هذه الفئة, وان تركّز هذه المساكن ضمن هذه الاحياء لأنها من التصاميم السائدة ضمن المدد الأولى لنشأة المدينة, اما بقية الاحياء فأنها تخلو من هذه التصاميم لأنها ظهرت خلال مدد زمنية متعاقبة, ونتيجة قلة رغبة السكان في العيش بهكذا نوع من تصاميم المساكن مما ادى الى انخفاض اسعارها نسبياً فتراوح معدل سعرها ما بين (425000-600000) الف دينار للمتر المربع الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون فان المتغير الذي شكل ارتباطا عكسيا متوسطا هو طراز المسكن (شرقي داخلي), فبلغت علاقة ارتباط هذا المتغير مع اسعار الاراضي (-0,666), بمستوى دلالة (0,013) أي انه ذات مستوى دلالة اقل من مستوى دلالة (0,05), وهذا دليل على ان علاقة الارتباط دالة احصائية.

اما الوحدات السكنية الغربية فأنها احتلت المرتبة الثالثة والأخيرة اذ بلغ عددها (39) وحدة سكنية وبنسبة (17%) من مجموع مساكن عينة الدراسة, وقد ارتفعت في كل من حي (الجمهوري, الشاوي, مصطفى راغب) بنسبة (33%, 32%, 28%) على التوالي, اما في حي (نادر, الابراهيمية) بنسبة (27%) لكل منهما, لأن بعض هذه الاحياء شهدت في السنوات الاخيرة حركة عمرانية واسعة وخاصة ضمن اطرافها والبعض الاخر تعرضت وحداتها السكنية لعمليات الهدم لقدمها واستبدالها بتصاميم عمرانية حديثة فتراوح معدل سعرها ما بين (575000-925000) الف دينار للمتر المربع الواحد, اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي فان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا ضعيفا فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الاراضي (0,204), وبمستوى دلالة (0,274), أي انه اكبر من مستوى الدلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية⁽¹⁾.

(1) ملحق (14), (15).

نستنتج مما سبق ان هناك علاقة بين قيم الارض وطرز المسكن, فأن اغلب تركيز السكان ضمن الوحدات السكنية الشرقية (الخارجية) وعلى الرغم من ارتفاع اسعارها وللقطاعين كليهما لما تمتلكه من خصائص ملائمة للسكان, اما الوحدات السكنية الغربية فعلى الرغم بما تتميز به من التصاميم العمرانية الحديثة والفنون المعمارية, الا ان اسعارها اقل من اسعار الوحدات السكنية الشرقية وللقطاعين كليهما, كما وتظهر الوحدات السكنية القديمة في قطاع الفيحاء وانعدامها في قطاع السلام فاتصفت هذه الوحدات بانخفاض اسعارها نسبياً مقارنة بالنوعين السابقين لقدمها وتهالكها وغير ملائمتها للحياة العصرية الحديثة.

اما بالنسبة الى نتائج التحليل الاحصائي وفق معامل الارتباط بيرسون, يتضح ان طراز بناء المسكن ضمن احياء قطاع السلام, جاء اقوى نوع تأثير في سعر الارض هو المساكن ذات الطراز الشرقي الخارجي فشكل ارتباطا طرديا ضعيفا, بلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,113), بمستوى دلالة (0,322), يليه المساكن ذات الطراز الغربي, فشكل ارتباط عكسي ضعيف, بلغت علاقة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,482), بمستوى دلالة (0,018), اما المساكن ذات الطراز الشرقي الداخلي فانعدم فيها الارتباط لان درجة ارتباطها بسعر الارض ومستوى دلالتها (0,0), مما يلاحظ ان المساكن الغربية شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية, لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), بينما المساكن الشرقية الخارجية شكلت علاقة ارتباط دالة غير احصائية لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فيتضح ان اقوى نوع تأثير في سعر الارض هو طراز المسكن الشرقي الخارجي, فشكل ارتباطا طرديا قويا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,708), بمستوى دلالة (0,007), ثم يليه المساكن الغربية, فشكلت ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,204), بمستوى دلالة (0,274), وجاء بعده المساكن الشرقية الداخلية التي شكلت ارتباط عكسي متوسط, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الاراضي (0,666), بمستوى دلالة (0,013), ويلاحظ مما سبق ان المساكن ذات التصاميم الشرقية الخارجية والمساكن الشرقية الداخلية, شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية, لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), اما المساكن الغربية فأنها شكلت علاقة ارتباط دالة غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), وهذا دليل على ان علاقة الارتباط للقطاعين كليهما دالة احصائية, ما عدا المساكن الشرقية الخارجية لقطاع السلام, والمساكن الغربية لقطاع الفيحاء.

3-1-3 علاقة سعر الارض بعدد طوابق المسكن

تعتمد مساحة البناء وتعدد فضاءاته الوظيفية بالدرجة الاساس على المستوى الاقتصادي والاجتماعي للأسرة والذي يجعلها قادرة على استغلال قطعة الارض وبناء عدد من الطوابق التي تتلاءم مع عدد افرادها (1), فضلاً عن تطور التصاميم العمرانية ورغبة اصحاب المسكن باستغلال الارض لتوفير اكبر عدد من الغرف لاستيعاب الزيادة المستقبلية لأفراد العائلة, وازافة نظرة اجتماعية متطورة لأصحاب هذه المساكن, لذا يلاحظ وحدات سكنية ذات طابق واحد ووحدات سكنية ذات طابقين واخرى ثلاثة طوابق, ومن ملاحظة الجدول (51) والشكل (30), لقطاع السلام تبين ان الوحدات السكنية ذات الطابقين جاءت بالمرتبة الاولى فبلغ عددها (248) وحدة سكنية وبنسبة (52%) من مجموع مساكن عينة الدراسة, وسجلت اعلى النسب في حي (الكرامة, الجمعية) بنسبة (90%) لكل منهما وحي (الامام) بنسبة (85%) من مجموع مساكن هذه الفئة, وان ارتفاع نسبة هذه المساكن يعود الى المدد الزمنية التي نشأت فيها في السبعينيات وثمانينيات القرن الماضي, فامتازت تلك المدة بارتفاع نسبة الدخل, فضلاً عن الدعم الحكومي لها من خلال توفير مواد البناء ومنح قروض وسلف المصرف العقاري للمواطنين فتراوح معدل سعرها ما بين (950000 الف - 1625000 مليون) دينار للمتر المربع الواحد, اما الوحدات السكنية ذات الطابق الواحد جاءت بالمرتبة الثانية بعدد (194) وحدة سكنية ونسبة (41%) من مجموع مساكن عينة الدراسة, وسجلت اعلى النسب في كل من حي (الطهمازية, الصدر, الشهداء, محيزم) بنسبة (66%, 63%, 53%, 52%) من مجموع مساكن هذه الفئة, ويعود هذا الارتفاع الى المدة الزمنية التي نشأت فيها خلال تسعينيات القرن الماضي, وكان العراق يعاني من الحصار الاقتصادي(*) والذي انعكس بدوره على مستوى الدخل لدى الافراد وارتفاع اثمان المواد الانشائية فضلاً عن ان هذه الاحياء استقطبت اعداد كبيرة من الباحثين عن العمل من الارياف والمهاجرين من ذوي الدخل المنخفضة, فتراوح معدل سعر هذه الوحدات ما بين(200000-800000) الف دينار للمتر المربع الواحد.

(1) Brain Beny J.L. and Frand E.Hoton, Geography perspectives on urban system New jersey : prentice – Hall, Inc, 1971, p311.

(*) حصار دولي على العراق ناتج عن قرار الامم المتحدة رقم (661) والذي صدر في 6/اب/1990, ونص على اقرار عقوبات اقتصادية خانقة على العراق.

الجدول (51)
علاقة سعر الارض بعدد طوابق مساكن قطاع (السلام) عام 2023

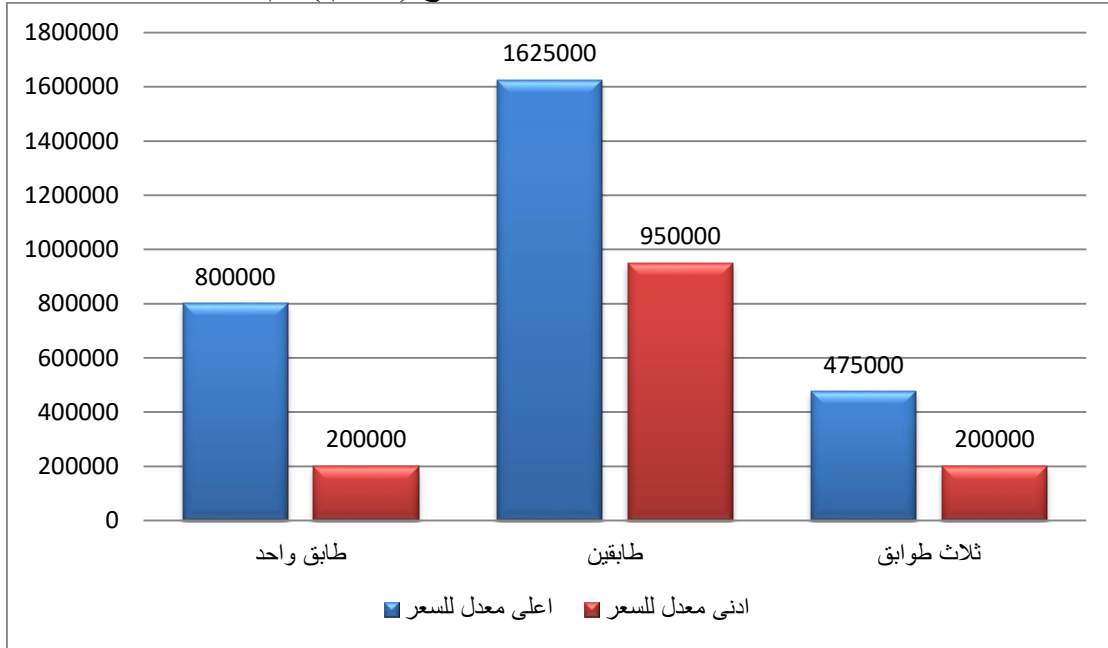
معدل السعر م2 بالدينار	ثلاث طوابق		طابقين		طابق واحد		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
475000	69	9	31	4	-	-	جزرة ومرانة	1.
1000000	10	1	60	6	30	3	الصحة	2.
1525000	-	-	90	45	10	5	الكرامة	3.
1625000	-	-	90	9	10	1	الجمعية	4.
200000	77	10	23	3	-	-	ابو خستاوي	5.
325000	-	-	37	22	63	38	الصدر	6.
800000	7	1	62	8	31	4	الطيارة	7.
1300000	7	2	68	19	25	7	الحسين	8.
1425000	-	-	71	5	29	2	المخابرات	9.
40000	100	37	-	-	-	-	العمارات	10.
950000	-	-	85	11	15	2	حي الامام	11.
1000000	10	1	70	7	20	2	الضباط	12.
800000	-	-	47	14	53	16	الشهداء	13.
850000	-	-	53	21	47	19	المحاربين	14.
10000000	4	1	74	20	22	6	الاساتذة	15.
425000	-	-	48	10	52	11	محيزم	16.
850000	9	4	57	27	34	16	17 نيسان	17.
250000	-	-	50	4	50	4	البستان	18.
200000	-	-	34	11	66	21	الطهمازية	19.
450000	71	5	29	2	-	-	المحافظة	20.
-	7%	34	52%	248	41%	194	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (8).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (9).
- 4- ملحق (3).

الشكل (30)

علاقة سعر الارض بعدد طوابق مساكن قطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (51).

اما الوحدات السكنية ذات الثلاث طوابق احتلت المرتبة الثالثة بعدد (34) وحدة وبنسبة (7%) من مجموع عدد مساكنها فهي بذلك اخذت اقل النسب, وجاء كل من حي (العمارات, ابو خستاوي, المحافظة الجديدة, جزيرة ومرانة) بأعلى النسب ضمن هذه الفئة, بنسبة (100%, 77%, 71%, 69%) من مجموع عينة هذه الفئة, وان ارتفاع عدد الطوابق ظهر بعد عام 2003 نتيجة تطور صناعة مواد البناء وتقنياتها لقدرتها على تحمل البناء لأكثر من طابق, وتحسن الظروف الاقتصادية والاجتماعية للسكان, والاستفادة من صغر مساحة قطعة الارض المخصصة للسكن لتقليل مشاكل الازدحام داخل الوحدة السكنية نتيجة زيادة عدد الافراد, وعلى الرغم من ذلك توجد كثير من الاحياء تخلو من هذا النوع من البناء لعدم رغبة اصحابها بهذه التصاميم فضلاً عن ارتفاع تكاليفه, فتراوح معدل سعرها ما بين (200000 – 475000) الف للمتر المربع الواحد, ما عدا العمارات السكنية التي تم انشاؤها في الثمانينيات فبلغ معدل سعرها (40000) الف دينار للمتر المربع الواحد.

اما بالنسبة لقطاع الفيحاء فمن خلال الجدول (52) والشكل (31), تبين ان الوحدات السكنية التي تتكون من طابق واحد احتلت المرتبة الأولى بعدد (135) وحدة سكنية وبنسبة (59%) من مجموع عينة الدراسة, وترتفع نسبة هذه المساكن في الاحياء القديمة التي تم انشاؤها خلال خمسينيات القرن الماضي اذ كان هو التصميم السائد في تلك المدة فتميز ببساطة الطراز العمراني (الشرقي القديم) فضلاً عن انخفاض مستوى الدخل لدى الاسر التي تسكنها وبساطة

الجدول (52)

علاقة سعر الارض بعدد طوابق مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023

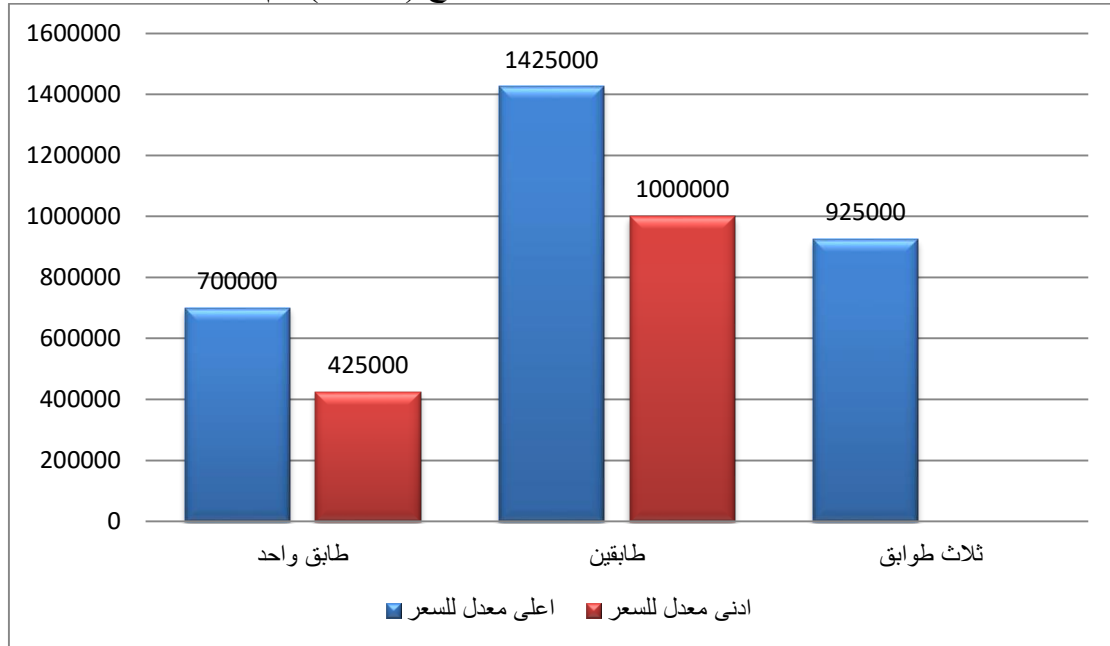
ت	الاحياء السكنية	طابق واحد		طابقين		ثلاث طوابق		معدل السعر م2 بالدينار
		العدد	%	العدد	%	العدد	%	
1.	الاكراد	15	75	5	25	-	-	550000
2.	الجبوايين	16	100	-	-	-	-	600000
3.	المهدية	16	84	3	16	-	-	425000
4.	الجامعين	18	100	-	-	-	-	550000
5.	الجمهوري	5	42	7	58	-	-	850000
6.	الشاوي	24	65	12	32	1	3	575000
7.	الزهراء	3	18	11	69	2	13	1000000
8.	نادر	6	23	15	58	5	19	925000
9.	القاضية	5	16	27	84	-	-	1425000
10.	مصطفى راغب	14	78	4	22	-	-	850000
11.	الابراهيمية	13	87	2	13	-	-	700000
	المجموع	135	59%	86	38%	8	3%	-

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (8).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (10).
- 4- ملحق (4).

الشكل (31)

علاقة سعر الارض بعدد طوابق مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (52).

المواد التي لا تتحمل اضافة طوابق متعددة واحتل كل من حي (الجباويين, الجامعين) نسبة (100)% لكل منهما, وحي (الابراهيمية, المهديّة) بنسبة(87%,84%) لكل منهما على التوالي من مجموع مساكن هذه الفئة, فتراوح معدل سعرها ما بين (425000- 700000) الف للمتر المربع الواحد, اما الوحدات السكنية التي تتكون من طابقين احتلت المرتبة الثانية بعدد (86) وحدة سكنية ونسبة (38)% من مجموع عينة الدراسة, وجاء كل من حي (القاضية, الزهراء) بأعلى النسب, فبلغت نسبتها (84%, 69%) لكل منهما على التوالي, وهذا يعود الى ارتفاع مستوى دخل الاسر الساكنة ضمن هذه الاحياء, فتراوح معدل سعرها ما بين (1000000- 1425000) مليون دينار للمتر المربع الواحد, اما الوحدات السكنية التي تتكون من ثلاثة طوابق فأنها احتلت المرتبة الثالثة بعدد (8) وحدة سكنية وبأقل النسب (3)% فجاء حي (نادر) بأعلى نسبة ضمن هذه الفئة فبلغت (19)% من مجموع مساكن هذه الفئة, وان اغلب احياء القطاع يفتقر لهذا النوع من التصاميم لارتفاع تكاليف بناءه فضلاً عن قلة الدعم الحكومي وانخفاض مستوى دخول الافراد, فبلغ معدل سعرها (925000) الف دينار للمتر المربع الواحد.

يستنتج مما سبق زيادة نسبة الوحدات السكنية ذات الطابقين في قطاع السلام, فاحتلت اكثر من نصف مساكن عينة الدراسة والتي امتازت بارتفاع معدل اسعارها مقارنة ببقية فئات الوحدات السكنية وهذا دليل على ارتفاع المستوى الاقتصادي والاجتماعي لساكنتها فضلاً عن تطور مواد البناء وتقنيات تصاميمها, اما قطاع الفيحاء فأن اكثر من نصف مساكنه ذات الطابق الواحد واتصفت بانخفاض معدل اسعارها مقارنة بأسعار قطاع السلام وهذا دليل على انخفاض دخول الأفراد ضمن هذا القطاع وعدم قدرتهم على مواكبة تطورات التصاميم العمرانية الحديثة, كما وتنخفض المساكن ذات الثلاثة طوابق في القطاعين كليهما نتيجة انخفاض مستوى الدخل لأغلب الاسر وارتفاع اسعار مواد البناء وارتفاع قيم الاراضي وقلة الدعم الحكومي للمواطنين.

4-1-3 علاقة سعر الارض بعمر المسكن

يعد تاريخ بناء المسكن من المؤشرات المهمة التي اهتمت بها كثير من الدراسات الأكاديمية والتخطيطية لأنها تعتمد على توزيع المساكن حسب تاريخ نشأتها, فانه يعطي مؤشراً عن مادة البناء وطرازه العمراني والمستلزمات المهمة في الوحدة السكنية ومعرفة مدى قدمها⁽¹⁾, فتأريخ المسكن يبين المراحل التاريخية التي مر بها ومستوى الترميمات والصيانة التي اجريت لها, فأنها تزداد كلما زاد عمر المسكن, وله اهمية في رسم الخريطة المدينة وبيان مواقع المساكن

(1) سعدي محمد صالح السعدي وآخرون, مصدر سابق, ص134 .

التراثية القديمة بالنسبة للمساكن الحديثة واسباب تركزها وتباينها⁽¹⁾, كما ان لعمر المسكن تأثيراً على اسعار الاراضي والعقارات في منطقته الدراسة, فكلما كان عمر المسكن قديماً قل الطلب عليه واصبح معرضاً للهدم ليحل محله ابنيه جديدة, فمن خلال الجدول (53) والشكل (32), لقطاع السلام يتضح هنالك تباين واضح في الفئات الزمنية لمجتمع الدراسة, اما الوحدات السكنية

الجدول (53)

علاقة سعر الارض بعمر المساكن قطاع (السلام) عام 2023

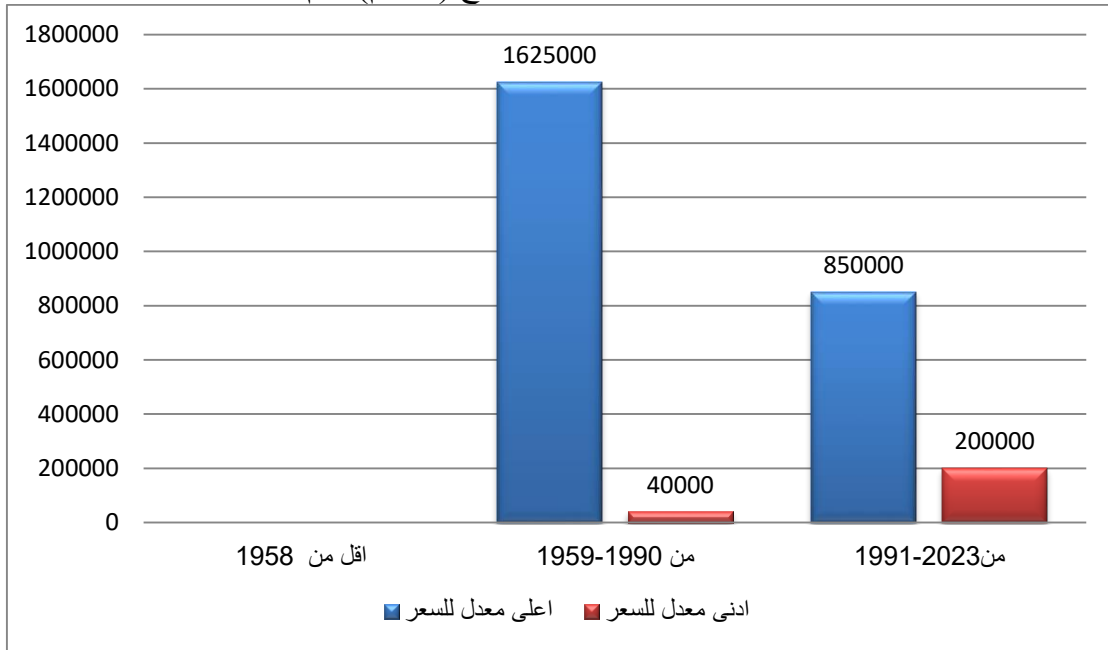
معدل السعر م بالدينار	2023-1991		1990-1959		نشأة 1958		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
475000	85	11	15	2	-	-	جزرة ومرانة	1.
1000000	20	2	80	8	-	-	الصحة	2.
1525000	10	5	90	45	-	-	الكرامة	3.
1625000	20	2	80	8	-	-	جمعية	4.
200000	100	13	-	-	-	-	ابو خستوي	5.
325000	68	41	32	19	-	-	الصدر	6.
800000	69	9	31	4	-	-	الطيارة	7.
1300000	11	3	89	25	-	-	الحسين	8.
1425000	29	2	71	5	-	-	المخابرات	9.
40000	-	-	100	37	-	-	العمارات	10.
950000	31	4	69	9	-	-	حي الامام	11.
1000000	20	2	80	8	-	-	الضباط	12.
800000	87	26	13	4	-	-	الشهداء	13.
850000	95	38	5	2	-	-	المحاربين	14.
1000000	70	19	30	8	-	-	الاساتذة	15.
425000	76	16	24	5	-	-	محيزم	16.
850000	87	41	13	6	-	-	17 نيسان	17.
250000	100	8	-	-	-	-	البستان	18.
200000	78	25	22	7	-	-	الطهمازية	19.
450000	100	7	-	-	-	-	المحافظة	20.
-	%58	274	%42	202	-	-	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (5).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (9).
- 4- ملحق (3).

(1) عبد الرزاق عباس حسين, مصدر سابق, ص 139.

الشكل (32)
علاقة سعر الارض بعمر مساكن قطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (53).

التي بنيت بين عامي (1959 – 1990) جاءت بالمرتبة الثانية بعدد (202) وحدة سكنية ونسبة (42)% من مجموع عينه الدراسة، وسجلت اعلى النسب في كل من حي (العمارات السكنية، الكرامة، الحسين) بنسبة (100%، 90%، 89%) على التوالي لكل منهم، وحي (الضباط، الصحة، الجمعية) بنسبة (80)% لكل من هذه الاحياء، فقد ارتفعت اعداد الوحدات السكنية بسبب توزيع الدولة قطع اراضي على عوائل الشهداء والأسرى والموظفين، وسياسة الاسكان التي اتبعتها الدولة والتسهيلات المصرفية التي منحتها للمواطنين مما ساعد على تنشيط حركة البناء داخل القطاع وان اغلب هذه الاحياء تم بنائها في ثمانينيات القرن الماضي، فبلغ معدل سعرها ما بين (40000 الف – 1625000 مليون) دينار للمتر المربع الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون فان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا ضعيفا، فبلغت علاقة الارتباط بين هذا المتغير واسعار الاراضي (0,182)، وبمستوى دلالة (0,228)، أي انها اكبر من مستوى دلالة (0,05)، مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

اما الوحدات السكنية التي بنيت بين عامي (1991 – 2023) جاءت بالمرتبة الاولى بعدد (274) وحدة سكنية ونسبة (58)% من مجموع عينة الدراسة، وسجلت اعلى النسب في كل من حي (المحافظة الجديدة، ابو خستاوي، البستان) بنسبة (100)% وحي (المحاربين) بنسبة

(95%) وحي (الشهداء, 17 نيسان) بنسبة (87%) و(جزرة ومرانة) بنسبة (85%)، وقد ازدادت الوحدات السكنية ضمن هذه الفئة، إذ توجد اراضي تم توزيعها قبل 25 سنة إلا أن عمليات البناء والتشييد لم يبدأ فيها الا بعد عام 2003، فضلا عن ظهور احياء جديدة (كالمحافظة الجديدة، ابو خستاوي) ونتيجة توسع الحضري ساعدت البلدية على ضم القرى الريفية المجاورة (جزرة ومرانة، والبستان) ضمن اطار حدود بلدية الحلة، فقد ازدادت عملية البناء ضمن هذه المدة بسبب ارتفاع المستوى الاقتصادي والمعاشي للسكان وزيادة اعدادهم هذا ما أدى الى ارتفاع اعداد الأسرة التي ترغب بالحصول على مساكن خاصة بها فتراوح معدل اسعارها ما بين (200000 - 850000) الف دينار للمتر المربع الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون فان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا ضعيفا، فبلغت علاقة ارتباط هذا المتغير مع اسعار الاراضي (-0,31)، بمستوى دلالة (0,098)، أي انها اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، أي علاقة الارتباط دالة غير احصائية، كما ويخلو القطاع من الوحدات السكنية القديمة والتي يعود تاريخ بناءها الى عام 1958 وما قبله، اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون فان هذا المتغير انعدم فيه الارتباط لان درجة ارتباطه بسعر الارض بلغت (0,0)، وبمستوى دلالة ايضا (0,0).

فالقطاع شهد تطور الحركة العمرانية في السنوات التي اعقبت عام 1960 فتم تعمير اراضي جديدة ضمن القطاع واستغلال مساحات مخصصة للبناء السكني من قبل مديريه التخطيط والهندسة في شؤون البلدية والقروية بهدف تلبية حاجات المدينة من المساحات للأغراض السكنية والاعتماد على النمط الافقي⁽¹⁾.

ومن خلال الجدول (54) والشكل (33)، لقطاع الفيحاء يتضح ان الوحدات السكنية التي بنيت في الخمسينيات القرن العشرين جاءت بالمرتبة الثانية بعدد (68) وحدة وبنسبة (30%) من مجموع مساكن عينة الدراسة، وتركزت في مركز المدينة القديمة في كل من حي (الكراد، الجامعين) بنسبة (100%) لكل منهما وحي (المهدية، الجباويين) بنسبة (89%، 81%) لكل منهما على التوالي، وان قلة المساكن ضمن هذه الفئة يعود الى هدم العديد منها لتردي واقعها العمراني واحلال الوظيفة التجارية محلها وارتفاع المستوى المعاشي والاقتصادي لأصحابها فأصبحت لا

(1) جاسم شعلان الغزالي، مصدر سابق، ص 107.

الجدول (54)

علاقة سعر الارض بعمر المساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023

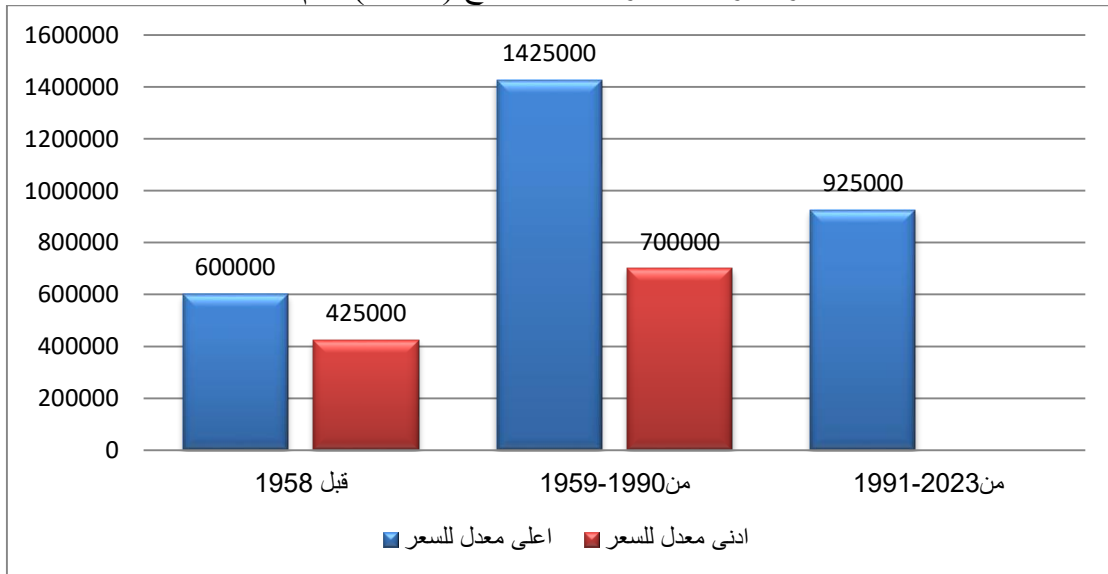
معدل السعر م2 بالدينار	2023-1991		1990-1959		نشأة 1958		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
550000	-	-	-	-	100	20	الاكراد	1.
600000	-	-	19	3	81	13	الجباويين	2.
425000	-	-	11	2	89	17	المهدية	3.
550000	-	-	-	-	100	18	الجامعين	4.
850000	-	-	100	12	-	-	الجمهوري	5.
575000	41	15	59	22	-	-	الشاوي	6.
1000000	19	3	81	13	-	-	الزهراء	7.
925000	77	20	23	6	-	-	نادر	8.
1425000	12	4	88	28	-	-	القاضية	9.
850000	22	4	78	14	-	-	مصطفى راغب	10.
700000	7	1	93	14	-	-	الابراهيمية	11.
-	%20	47	%50	114	%30	68	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (5).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (10).
- 4- ملحق (4).

الشكل (33)

علاقة سعر الارض بعمر مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (54).

تلبية طموحهم فضلا عن رغبتهم في بناء مساكن اكثر تطورا وحادثة تحاكي العصر الحديث, فبلغ معدل سعرها ما بين (425000 - 600000) الف دينار للمتر المربع الواحد, اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا متوسطا, فبلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض (-0,658), بمستوى دلالة (0,014), أي انها ذات مستوى دلالة اقل من مستوى الدلالة (0,05), مما يدل على ان علاقة الارتباط دالة احصائية.

اما الوحدات السكنية التي تم بناؤها بين عامي (1959 - 1990) جاءت من المرتبة الاولى بعدد (114) وحدة سكنية وبنسبة (50%) من حجم العينة, وسجلت أعلى النسب في كل من حي (الجمهوري, الإبراهيمية, القاضية, الزهراء) بنسبة (100% , 93% , 88% , 81%) لكل منها على التوالي فتراوح معدل اسعارها ما بين (700000 الف - 1425000 مليون) دينار المتر المربع الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون فان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا متوسطا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين سعر الارض (0,694), بمستوى دلالة (0,009), أي انه اقل من مستوى دلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة احصائية.

اما الوحدات السكنية التي تمتد ما بين الاعوام (1991 - 2023) جاءت في المرتبة الأخيرة بعدد (47) وحدة سكنية ونسبة (20%) , فقد احتل حي (نادر) اعلى النسب, بنسبة (77%) من مجموع عينه هذه الفئة, فبلغ معدل سعرها (925000) الف دينار لمتر المربع الواحد, اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط طردي ضعيف فبلغت علاقة الارتباط بين هذا المتغير واسعار الاراضي (0,197), بمستوى دلالة (0,281), أي انها اكبر من مستوى دلالة (0,05), مما يعني ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية⁽¹⁾.

يتضح مما سبق ان لعمر المسكن اثر في تباين اسعار الوحدات السكنية فيكثر الاقبال على شراء المساكن الحديثة والتي لم تتعرض للضرر, اما المساكن القديمة والتي تعرضت للتهرؤ وانها آيلة للسقوط فان اسعارها منخفضة ما عدا بعض الاحياء التي تكون ضمن المناطق التجارية اذ يقوم المالك بهدمها ويغير جنسها من سكني الى تجاري, اما المساكن المتوسطة

(1) ملحق (14), (15).

الاعمار والتي تعرض جزء منها للتهدؤ فان اسعارها تتراوح ما بين الارتفاع والانخفاض فأنها تختلف حسب رغبة الزبون وحسب الطلب والعرض وهذا ما يزيد التباين في الاسعار, ففي قطاع السلام يلاحظ ان اكثر من نصف الوحدات السكنية ما تزال ضمن العمر الافتراضي للوحدة السكنية والبالغ (40) عاما, وان البيئة العمرانية في القطاع تشير الى انها لا تعاني من تداع وتدهور في الوحدات السكنية بدلالة النسبة اعلاه لذلك ارتفعت اسعارها, اما قطاع الفيحاء فان نصف وحداته السكنية تعدت العمر الافتراضي, فان البيئة العمرانية تشير الى انها متهالكة ومتهورة وآيلة للسقوط وهذا دليل على انخفاض اسعارها مقارنة بأسعار الوحدات السكنية في قطاع السلام.

اما بالنسبة الى نتائج معامل الارتباط بيرسون, لقطاع السلام يتضح ان اقوى نوع تأثير في سعر الارض هو الوحدات السكنية التي بنيت بين عامي(1959-1990), فشكلت ارتباطا طرديا ضعيفا, بلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض(0,182), بمستوى دلالة (0,228), ثم يليه المساكن التي بنيت بين عامي (1991-2023), فشكلت ارتباط عكسي ضعيف , بلغت درجة الارتباط بينه وبين سعر الارض(-0,31), بمستوى دلالة (0,098), اما الوحدات السكنية القديمة التي يعود بنائها الى عام 1958, فأنها لم تشكل أي علاقة ارتباط, لان درجة ارتباطها ومستوى دلالتها بلغت (0,0), كما يلاحظ ان جميع مساكن قطاع السلام بمختلف اعوام بنائها شكلت علاقة ارتباط دالة غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فمن خلال التحليل الاحصائي , فيلاحظ ان اقوى نوع تأثير في سعر الارض هو المساكن التي تم بنائها ايضا بين عامي (1959-1990), اذ شكلت ارتباطا طرديا متوسطا, فبلغت علاقة الارتباط (0,694), وبمستوى دلالة (0,009), ثم يليه المساكن التي تمتد بين عامي (1991-2023), فشكلت ارتباط طردى ضعيف, فبلغت علاقة الارتباط (0,197), بمستوى دلالة (0,281), وجاء بعده المساكن التي بنيت في خمسينيات القرن الماضي , فشكلت ارتباطا عكسيا متوسطا , بدرجة ارتباط (-0,658), وبمستوى دلالة (0,014), فيلاحظ ان المساكن التي بنيت خلال الخمسينيات والمساكن التي بنيت ما بين عامي (1959-1990), شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية, ماعدا المساكن التي بنيت بين عامي (1991-2023), فأنها شكلت دالة غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05).

3-1-5 علاقة سعر الارض بمواد بناء المسكن

تعد مواد البناء من المؤشرات المهمة التي تساعد على تفسير تباين اسعار الوحدات السكنية, لأنها تبين العمر الزمني للمسكن وحالته العمرانية وموقعه بالنسبة الى مركز المدينة, وتعكس المستوى الاجتماعي والاقتصادي لساكنيها, فتوضح مستوى تطور اساليب البناء ونوعية المواد المستخدمة ومراحل التطور المجتمع حضارياً واقتصادياً⁽¹⁾, وتشمل مواد بناء المسكن مواد بناء الجدران ومواد بناء السقوف وهي كالآتي:

3-1-5-1 علاقة سعر الارض بمواد بناء جدران المسكن

إن المواد المستخدمة في بناء الجدران مختلفة في الوحدات السكنية وبحسب مراحل تطور وتوسع المدينة, فان الطابوق والجص والاسمنت والبلوك هي اكثر المواد شيوعاً واستخداماً في بناء الجدران, فقد اختلفت المواد المستخدمة في بناء جدران الوحدات السكنية لقطاع (السلام), إذ يبين الجدول(55) والشكل(34), ان المساكن التي بنيت جدرانها بمادة (الطابوق والاسمنت) شغلت المرتبة الاولى بعدد بلغ (372) وحدة سكنية بنسبة (78%) من مجموع العينة الممسوحة, بسبب ان مادة الاسمنت اكثر قوه ومتانة من ماده الجص فتساعد على تماسك الطابوق, وتمتاز بقدرتها العالية على مقاومة العوامل المناخية, فالأحياء الراقية ارتفعت فيها نسبة استخدام مادة الاسمنت والطابوق في بناء الجدران, فسجلت أعلى النسب في كل من حي (المخابرات, العمارات السكنية, المحافظة الجديدة) بنسبة (100%) لكل من هذه الأحياء, وحي (الكرامة, والمحاربين, الامام, الصحة) بنسبة (96%, 95%, 92%, 90%) لكل منها على التوالي فتراوح معدل اسعارها ما بين (450000الف - 1525000 مليون) دينار للمتر المربع الواحد, ما عدا حي العمارات بلغ معدل سعرها (40000) الف دينار م² الواحد, اما المساكن التي استخدمت (الطابوق والجص) في بناء جدرانها فأنتجتها بالمرتبة الثانية بعدد بلغ (60) وحدة سكنية وبنسبة (13%) من مجموع عينة الدراسة, واحتل كل من حي (الصدر, الضباط) أعلى النسب, بنسبة (45%, 30%) لكل منها على التوالي, الا ان استخدام هذه المواد في بناء الجدران اخذ بالنقصان بسبب عدم قدرتها على مقاومة العوامل المناخية وقصر العمر الزمني للمساكن التي شيدت من هذه المواد واحتياجها المستمرة الى عمليات الصيانة والترميم, اذ تم استبدالها بمادة اكثر قوة ومتانة, فتراوح معدل اسعار هذه المساكن ما بين (325000 الف - 1000000 مليون) دينار م² الواحد, اما المساكن التي بنيت من مادة (البلوك والاسمنت) احتلت

(1) سعدي محمد صالح واخرون, مصدر سابق, ص 139.

الجدول (55)

علاقة سعر الارض بمواد بناء جدران مساكن قطاع (السلام) عام 2023

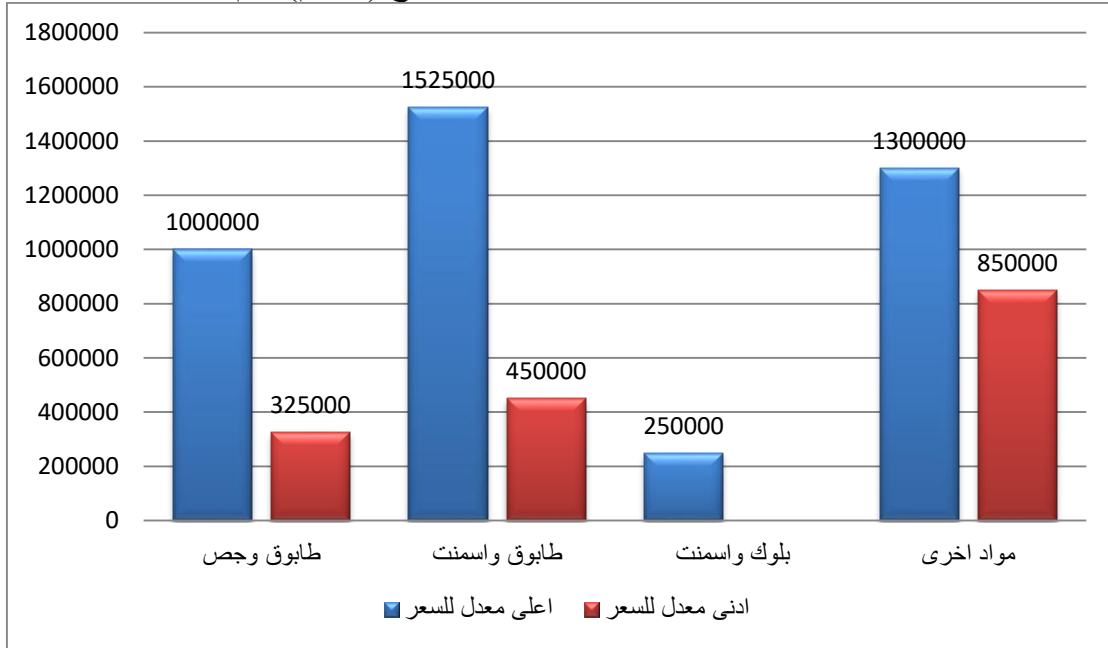
معدل سعر م2 بالدينار	اخرى		بلوك واسمنت		طابوق واسمنت		طابوق وجص		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
475000	-	-	-	-	77	10	23	3	جزرة ومرانة	1.
1000000	-	-	10	1	90	9	-	-	الصحة	2.
1525000	-	-	2	1	96	48	2	1	الكرامة	3.
1625000	-	-	-	-	80	8	20	2	الجمعية	4.
200000	-	-	38	5	62	8	-	-	ابو خستاوي	5.
325000	-	-	-	-	55	33	45	27	الصدر	6.
800000	-	-	8	1	84	11	8	1	الطيارة	7.
1300000	4	1	4	1	82	23	10	3	الحسين	8.
1425000	-	-	-	-	100	7	-	-	المخابرات	9.
40000	-	-	-	-	100	37	-	-	العمارات	10.
950000	-	-	-	-	92	12	8	1	حي الامام	11.
1000000	-	-	-	-	70	7	30	3	الضباط	12.
800000	-	-	10	3	67	20	23	7	الشهداء	13.
850000	-	-	3	1	95	38	3	1	المحاربين	14.
1000000	-	-	11	3	78	21	11	3	الاساتذة	15.
425000	-	-	33	7	57	12	10	2	محيزم	16.
850000	21	10	-	-	70	33	9	4	17 نيسان	17.
250000	-	-	50	4	50	4	-	-	البستان	18.
200000	-	-	19	6	75	24	6	2	الطهمازية	19.
450000	-	-	-	-	100	7	-	-	المحافظة	20.
-	%2	11	7	33	%78	372	%13	60	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استثمار الاستبيان, ملحق (1), سؤال (6).
- 2- استثمار الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (9).
- 4- ملحق (3).

الشكل (34)

علاقة سعر الارض بمواد بناء جدران مساكن قطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (55).

المرتبة الثالث فبلغ عددها (33) وحدة سكنية بنسبة (7%) من مجموع عينه الدراسة, اذ ان اغلب احياء القطاع لم تستعمل هذه المواد في بناء الجدران ما عدا بعضها كحي (البستان) الذي سجل فيه اعلى نسبة (50%) من مجموع مساكن هذه الفئة وبلغ معدل سعرها (250000) الف دينار م² الواحد, ويعود سبب استخدامه الى رخص ثمنه مقارنة بالطابوق اذ يتم الاعتماد عليه بالبناء لذوي الدخل المحدود.

اما المساكن المبنية من مواد اخرى (كالطين والصفيح) فشكلت ادنى مرتبة فقد بلغ عددها (11) وحدة سكنية وبنسبة (2%) إذ إنها تركزت فقط في كل من حي (17 نيسان, الحسين) بنسبة (21% , 4%) على التوالي من مجموع مساكن هذه الفئة, وان هذه الوحدات السكنية هي مساكن غير شرعية, فتراوح معدل اسعارها ما بين (850000 الف - 1300000 مليون) دينار للمتر المربع الواحد, وينعدم استخدام هذه المواد في جميع احياء القطاع الاخرى.

من خلال الجدول (56) والشكل (35), لقطاع الفيحاء, يتبين ان المساكن التي استعملت (الطابوق والجص) جاءت بالمرتبة الاولى بعدد بلغ (143) وحدة سكنية وبنسبة (63%) من مجموع مساكن عينة الدراسة, فأنها تركزت ضمن الاحياء القديمة وسجلت اعلى النسب في كل من حي (الكراد, الجامعين) بنسبة (100%) لكل منهما, وحي (الجباويين, المهديّة, الابراهيمية) بنسبة (94%, 84%, 87%) لكل منها على التوالي, فهي تعبر عن المراحل الثقافية والاقتصادية

الجدول (56)

علاقة سعر الارض بمواد بناء جدران مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023

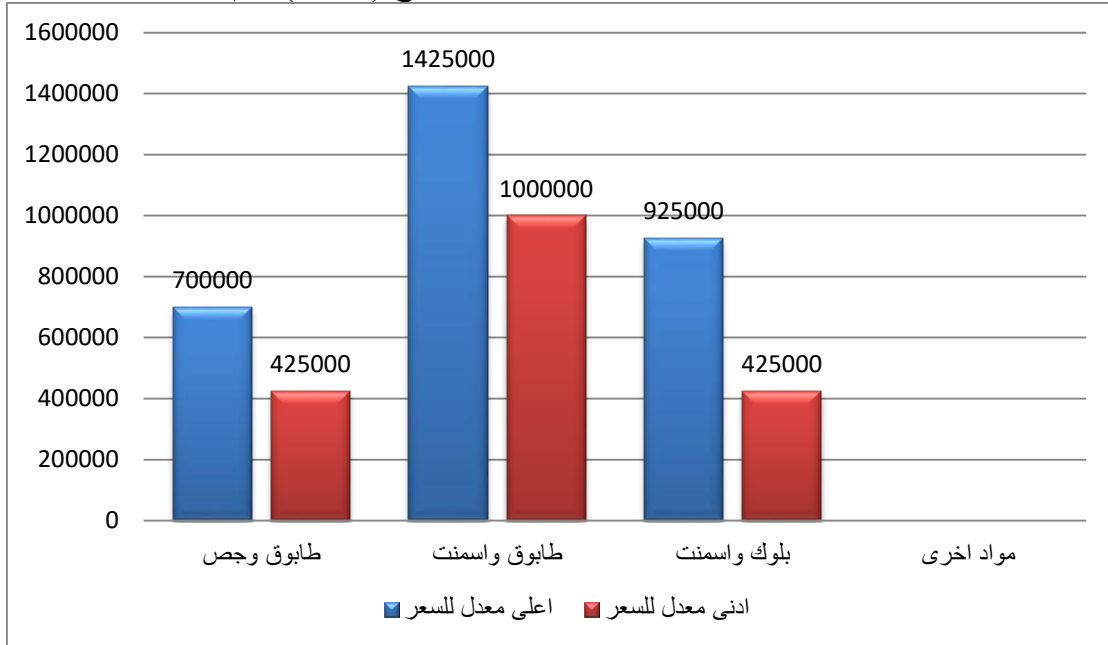
معدل سعر م2 بالدينار	اخرى		بلوك واسمنت		طابوق واسمنت		طابوق وجص		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
550000	-	-	-	-	-	-	100	20	الاكراد	1.
600000	-	-	-	-	6	1	94	15	الجباويين	2.
425000	-	-	5	1	11	2	84	16	المهدية	3.
550000	-	-	-	-	-	-	100	18	الجامعين	4.
850000	-	-	-	-	25	3	75	9	الجمهوري	5.
575000	-	-	-	-	19	7	81	30	الشاوي	6.
1000000	-	-	-	-	94	15	6	1	الزهراء	7.
925000	-	-	8	2	61	16	31	8	نادر	8.
1425000	-	-	-	-	97	31	3	1	القاضية	9.
850000	-	-	-	-	33	6	67	12	مصطفى راغب	10.
700000	-	-	-	-	13	2	87	13	الابراهيمية	11.
-	-	-	%1	3	%36	83	%63	143	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (6).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (10).
- 4- ملحق (4).

الشكل (35)

علاقة سعر الارض بمواد بناء جدران مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (56).

والزمنية التي تم بناؤه فيها, وان الكثير من مساكن هذه الاحياء تم هدمها وبناءها لقدم عمرها الزمني الطويل وتهرؤها فبلغ معدل سعرها ما بين (425000 - 700000) الف دينار للمتر المربع الواحد, اما الوحدات السكنية التي استخدمت (طابوق واسمنت) احتلت المرتبة الثانية بعدد (83) وبنسبة (36%) من مجموع عينة الدراسة, اذ تم استخدام هذه المواد في ثمانينيات وتسعينيات القرن الماضي بسبب رخص اسعارها ولدعمها من قبل الحكومة, فتركزت اغلب هذه المساكن في كل من حي (القاضية, الزهراء) بنسبة (97%, 94%) لكل منها على التوالي, وتراوح معدل اسعارها ما بين (1000000 - 1425000) مليون دينار م² الواحد, اما المساكن التي بنيت بمادة (البلوك والاسمنت) شكلت ادنى مرتبة بعدد (3) وحدة سكنية وبنسبة (1%) من مجموع مساكن هذه الفئة, اذ ان اغلب احياء القطاع لا تستعمل هذه المواد في البناء ما عدا في حي (نادر, المهديّة) بنسبة (8%, 5%) وان هذه النسب منخفضة نتيجة تأثره بالحرارة وسهل الهدم والتفكك, فضلا عن ثقل ووزنه وهو امر غير مرغوب فيه من قبل سكان القطاع, فتراوح معدل اسعارها ما بين (425000 - 925000) الف دينار للمتر المربع الواحد, وتتعدم المساكن المبنية من مواد اخرى في القطاع كالطين والصفوح وغيرها من المواد التي لن يتم ذكرها.

يتضح مما سبق ان ثلاثة ارباع مساكن قطاع السلام تم بناء جدرانها من مادتي (الطابوق والاسمنت) وهي مواد اكثر متانة وقوة فارتفع معدل اسعار وحداتها السكنية, اما قطاع الفيحاء فان اكثر من نصف مساكنه تم بناؤها من مادتي (الطابوق والجص) لتركز الاحياء القديمة ضمن هذا القطاع فإنها تعكس المراحل الزمنية التي تم انشائها فيها فهي سبقت دخول مادة الاسمنت في البناء فانخفضت اسعارها مقارنة بأسعار مساكن قطاع السلام, لانخفاض جودة المواد المستخدمة في بنائها, وهذا دليل على ان لنوع مادة بناء الجدران اثر في تباين قيم الاراضي.

3-1-5-2 علاقة سعر الارض بمواد بناء سقوف المسكن:

ان واقع المدينة السكني شهد تغيرا وتطورا في استخدام تقنيات البناء ومواده, فاستخدمت مواد مختلفة خلال المراحل الزمنية التي مرت بها المدينة, فتم اختيار مادة بناء السقف بعناية خاصة وذلك لان سقف المسكن هو اكثر اجزاء المنزل تأثرا بالظروف المناخية مقارنة مع بقية اجزاء البناء الاخرى, فمن خلال الجدول (57) والشكل (36), لقطاع السلام تبين ان الوحدات السكنية التي استخدمت (الخرسان المسلح) قد ازداد بشكل كبير فاحتلت المرتبة الاولى نتيجة التطور العمراني والتقدم في صناعة مواد البناء, يعود ارتفاع استعمال الخرسان المسلح لتحمله الظروف المناخية وقوته وقدرته على تحمل بناء طوابق متعددة, فانه يمثل اعلى درجات تطور مواد البناء

الجدول (57)

علاقة سعر الارض بمواد بناء سقوف مساكن قطاع (السلام) عام 2023

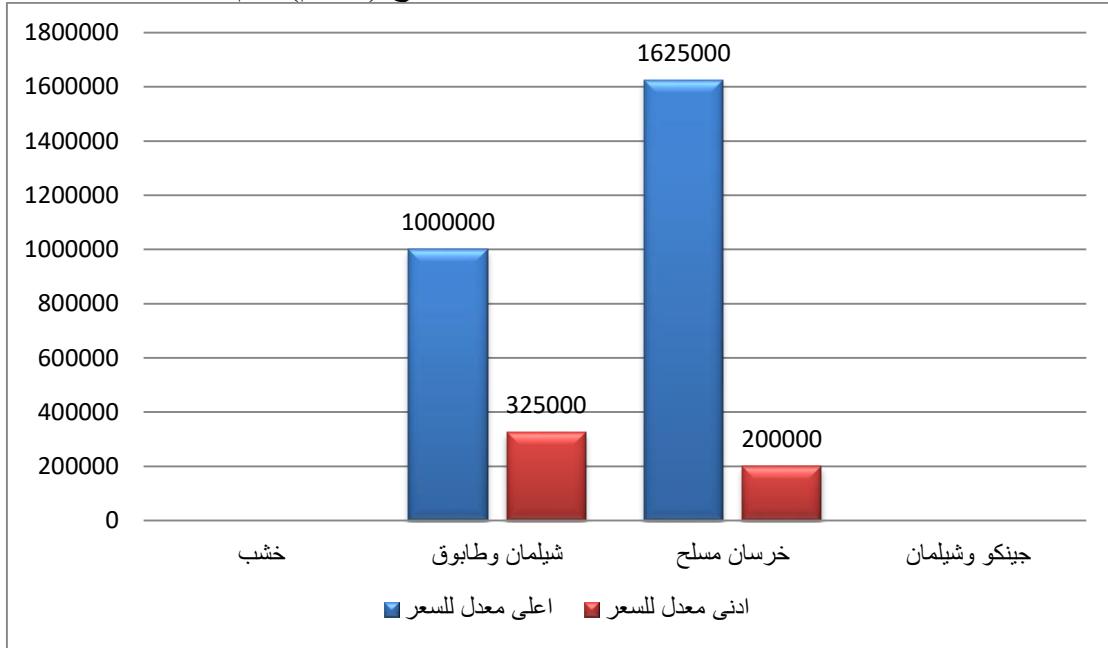
معدل سعر م2 بالدينار	جينكو شيلمان		خرسان مسلح		شيلمان وطابوق		خشب		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
475000	-	-	62	8	38	5	-	-	جزرة ومرانة	1.
1000000	-	-	50	5	50	5	-	-	الصحة	2.
1525000	-	-	90	45	10	5	-	-	الكرامة	3.
1625000	-	-	90	9	10	1	-	-	الجمعية	4.
200000	-	-	100	13	-	-	-	-	ابو خستاوي	5.
325000	-	-	50	30	50	30	-	-	الصدر	6.
800000	-	-	92	12	8	1	-	-	الطيارة	7.
1300000	-	-	89	25	11	3	-	-	الحسين	8.
1425000	-	-	71	5	29	2	-	-	المخابرات	9.
40000	-	-	100	37	-	-	-	-	العمارات	10.
950000	-	-	69	9	31	4	-	-	حي الامام	11.
1000000	-	-	80	8	20	2	-	-	الضباط	12.
800000	-	-	63	19	37	11	-	-	الشهداء	13.
850000	-	-	88	35	12	5	-	-	المحاربين	14.
1000000	-	-	63	17	37	10	-	-	الاساتذة	15.
425000	-	-	58	12	43	9	-	-	محيزم	16.
850000	-	-	21	10	79	37	-	-	17 نيسان	17.
250000	-	-	63	5	37	3	-	-	البستان	18.
200000	-	-	69	22	31	10	-	-	الطهمازية	19.
450000	-	-	100	7	-	-	-	-	المحافظة	20.
-	-	-	%70	333	%30	143	-	-	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (7).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (9).
- 4- ملحق (3).

الشكل (36)

علاقة سعر الارض بمواد بناء سقوف مساكن قطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (57).

فبلغ عدد المساكن التي استخدمت هذه الخرسانة (333) وحدة سكنية وبنسبة (70%) من مجموع عينة الدراسة، وسجلت اعلى النسب في حي (ابو خستاوي، المحافظة الجديدة، العمارات) بنسبة (100%) لكل منها، وحي (الطيارة) بنسبة (92%) وحي (الكرامة، الجمعية) بنسبة (90%) لكل منهما، فتراوح معدل اسعارها ما بين (200000 الف - 1625000 مليون) دينار للمتر المربع الواحد، ما عدا حي العمارات السكنية فبلغ معدل سعرها (40000) دينار للمتر المربع الواحد، اما الوحدات السكنية التي بنيت سقوفها من (الشيلمان والطابوق) جاءت بالمرتبة الثانية بعدد بلغ (143) وحدة سكنية وبنسبة (30%) من مجموع مساكن عينة الدراسة، وسجلت اعلى النسب في حي (17 نيسان) بنسبة (79%) وحي (الصدر، الصحة) بنسبة (50%) لكل منهما، ويرجع سبب تركزها ضمن هذه الاحياء لعمرها الزمني بالدرجة الاساس فبدأ العزوف عن استخدام هذه المواد بعد ظهور الخرسان المسلح وهذا يفسر انعدامها في الاحياء الجديدة كحي (ابو خستاوي، المحافظة الجديدة) كما لا يمكن الاعتماد عليها في البناء المتعدد الطوابق كما هو الحال في العمارات السكنية، فتراوح معدل اسعار الوحدات السكنية التي تم بناء سقوفها من الشيلمان والطابوق (325000 الف - 1000000 مليون) دينار للمتر المربع الواحد، اما بالنسبة للمواد الاخرى المستخدمة في بناء السقوف (كالخشب والجينكو والشيلمان) فلا وجود لها ضمن مساكن قطاع السلام، وهذا دليل على ارتفاع مستوى مواد بناء سقوف القطاع ووجود مواد حديثة بديله لها.

من خلال الجدول (58) والشكل (37)، لقطاع الفيحاء تبين ان الوحدات السكنية المسقوفة (بالخشب، وجذوع النخيل) المغطى بالحصى ليكون عازلاً للحرارة جاءت بالمرتبة الثالثة بعدد (7) وحدة سكنية وبنسبة (3%) من مجموع مساكن العينة الممسوحة، فتركزت فقط في كل من حي (المهدية، الجباويين) بنسبة (26%، 12%)، وان قلة هذه النسب تعود الى ان العديد من الوحدات التي اعتمدت في بناء سقوفها على هذه المواد تعرضت الى الانهيار والتداعي فان تاريخ بنائها يعود الى خمسينات القرن الماضي، وينعدم استعمالها في بقية مساكن الاحياء الاخرى نتيجة التطور التقني والعلمي لمواد البناء وظهور مواد جديدة اكثر تحملاً و قوة، فتراوح معدل اسعار مساكن هذه الفئة ما بين (425000 - 600000) للمتر المربع الواحد، اما المساكن التي بنيت سقوفها من (الشيلمان والطابق) فقد ازدادت نتيجة تطور مواد البناء فأصبحت اكثر متانة

الجدول (58)

علاقة سعر الارض بمواد بناء جدران سقوف قطاع (الفيحاء) عام 2023

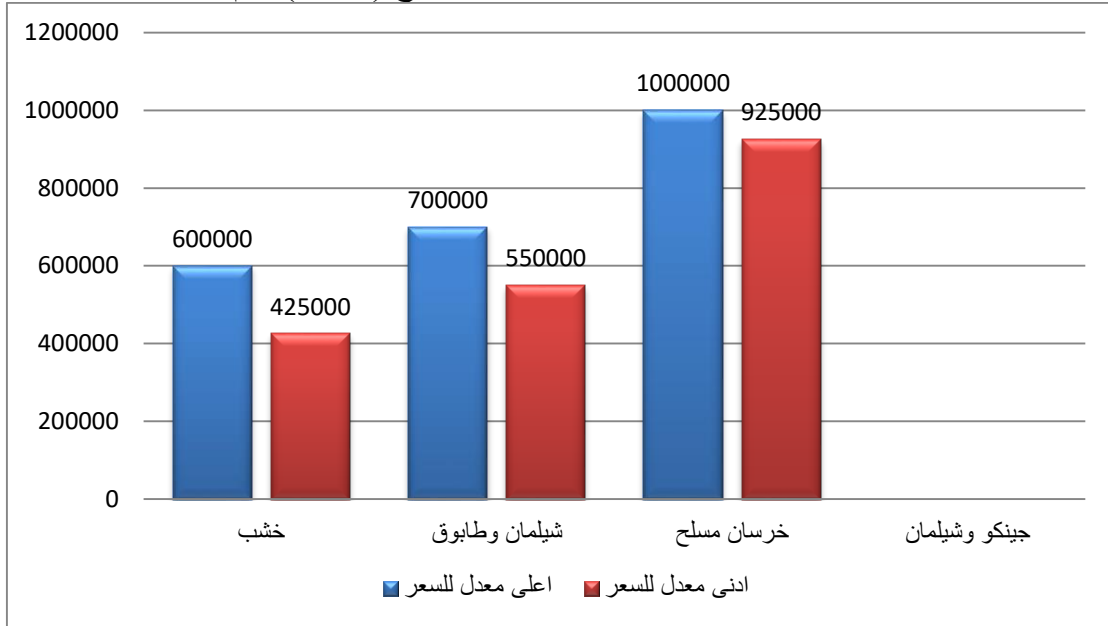
معدل سعر م2 بالدينار	جينكو شيلمان		خرسان مسلح		شيلمان طابوق		خشب		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
550000	-	-	-	-	100	20	-	-	الاكراد	1.
600000	-	-	-	-	88	14	12	2	الجباويين	2.
425000	-	-	-	-	74	14	26	5	المهدية	3.
550000	-	-	-	-	100	18	-	-	الجامعين	4.
850000	-	-	17	2	83	10	-	-	الجمهوري	5.
575000	-	-	41	15	59	22	-	-	الشاوي	6.
1000000	-	-	69	11	31	5	-	-	الزهراء	7.
925000	-	-	62	16	38	10	-	-	نادر	8.
1425000	-	-	53	17	47	15	-	-	الفاضية	9.
850000	-	-	22	4	78	14	-	-	مصطفى راغب	10.
700000	-	-	7	1	93	14	-	-	الابراهيمية	11.
-	-	-	29%	66	68%	156	3%	7	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان، ملحق (1)، سؤال (7).
- 2- استمارة الاستبيان، ملحق (2)، سؤال (1)، الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة، ملحق (10).
- 4- ملحق (4).

الشكل (37)

علاقة سعر الارض بمواد بناء سقوف مساكن قطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (58).

وقوة في تحمل الظروف المناخية من المواد السابقة, اذ احتلت هذه المساكن المرتبة الاولى ضمن القطاع بعدد بلغ (156) وحدة سكنية وبنسبة (68)% فان جميع مساكن احياء القطاع استعملت هذه المواد وسجلت اعلى نسبها في حي (الكراد, الجامعين) بنسبة (100)% لكل منهما وحي (الإبراهيمية) بنسبة (93)% فتراوح معدل اسعارها ما بين (550000 - 700000) الف دينار للمتر المربع الواحد.

اما المساكن التي استخدمت (الخرسان المسلحة) فقد ازدادت في بعض احياء القطاع فاحتلت المرتبة الثانية بعدد (66) وبنسبة (29)%, وهذه النسبة منخفضة لان اغلب احياء القطاع ظهرت خلال مدد زمنية سابقة, فاحتل كل من حي (الزهراء, نادر) اعلى النسب, بنسبة (69)%, (62)% لكل منهما على التوالي, فتراوح معدل اسعاره ما بين (925000 - 1000000 مليون) دينار المتر المربع الواحد, اما المواد الاخرى كالجينكو الشيلمان والصفائح والطين فلا وجود لها ضمن مساكن القطاع .

يتضح مما سبق تباين اسعار المساكن في كل القطاعين, اذ ان ثلاثة ارباع مساكن قطاع السلام تستخدم الخرسان المسلح الذي يتميز بالقوة والمتانة في بناء سقوف وحداتها السكنية والتي اتصفت بارتفاع اسعارها, اما مساكن قطاع الفيحاء فان اكثر من نصفها استعملت الشيلمان والطابوق في بناء السقوف وهي اقل قوة وهذا ما يجعل اسعارها تنصف بالانخفاض, مقارنة

بأسعار مساكن قطاع السلام, فكلما كانت الاحياء ذات جودة عالية في بناء مساكنها ارتفعت اسعارها اذ يفضل السكان العيش في مساكن ذات سقوف خرسانية مسلحة, فأنها تواكب تطورات العصر وتعطي جمالية اكثر للمنازل, فضلا عن قوتها في تحمل طوابق متعددة ومقاومتها للظروف المناخية, مما يزيد الاقبال على شرائها على العكس من المنازل التي تكون سقوفها من الشيلمان والخشب اذ تعد منازل ذات مستويات منخفضة لا يرغب السكان العيش فيها وخاصة اصحاب الدخل العالية والمتوسطة.

2-3 الخصائص الاقتصادية والاجتماعية

هي مجموعة من الخصائص المؤثرة في البنية الحضرية وبقيمة قطعة الارض, فأنها تتعلق بالسكانين انفسهم فتحسن الاوضاع الاقتصادية والاجتماعية للفرد تساعد على تحقيق رغبة الفرد في تطوير بيئته السكنية من اجل الاستفادة من الوحدة السكنية ومن الحي السكني, ويسعى كل من الافراد والأسرة ذات المستويات الاقتصادية والاجتماعية المتقاربة ان تتقارب وتتجذب في مكان واحد ومن ثم يسود قطاع سكني بأنماط وقيم مختلفة, ويمكن تحديد اهم هذه الخصائص كالآتي:

1-2-3 علاقة سعر الارض بمهنة رب الأسرة

تؤثر المهنة التي يمارسها السكان في مستوياتهم الاقتصادية والاجتماعية فتنعكس على مستويات البناء ونوعية المواد المستخدمة فيها, فتظهر اثارها على مستوى الحي السكني الذي تسكن فيه الأسرة, وهذا بدوره يؤثر على قيم الاراضي والمباني ضمن كل حي, وتعد مهنة رب الأسرة من المؤشرات المهمة التي تبين مدى قدره الأسرة على امتلاك منزل, فكلما قلت دخول الافراد قلت فرصتهم في الحصول على وحدة سكنية فتظهر معها مشكلة السكن وعندما تزداد الدخل يحصل العكس, فمن خلال الجدول (59) والشكل (38), يوضح تباين المهنة التي يمارسها سكان قطاع (السلام), فقد انعكس ذلك على تباين اسعار الاراضي والمساكن التي تأويهم, فارتفاع مؤشر التجار في الحي هذا يعني ارتفاع المستوى الاقتصادي ومن ثم ارتفاع قيم الارض فيه, ويليه مؤشر الموظفين, اما الكسبة و المتقاعدين هذا دليل على المستوى الاقتصادي المتوسط, وعلى ضوء ذلك فقد اشارت غالبية عينة الدراسة لهذا القطاع بان مهنة (الكسبة) جاءت بالمرتبة الاولى بنسبة (39)% من مجموع عينة الدراسة, وسجلت أعلى النسب في حي (جزره ومرانة, ابو خستاوي) بنسبة (54)% لكل منها وحي (البستان) بنسبة (50)% من مجموع فئة الكسبة, وان ارتفاع نسبة الكسبة ضمن هذا الاحياء دليل على ان معظم سكانه يعانون ظروفًا اقتصادية

اجتماعية متدنية وانهم ذو دخول منخفضة, فتراوح معدل اسعار الاراضي ضمن هذه الاحياء ما بين (200000 - 47500) الف م² الواحد.

الجدول (59)
علاقة سعر الارض بمهنة رب الاسرة لقطاع (السلام) عام 2023

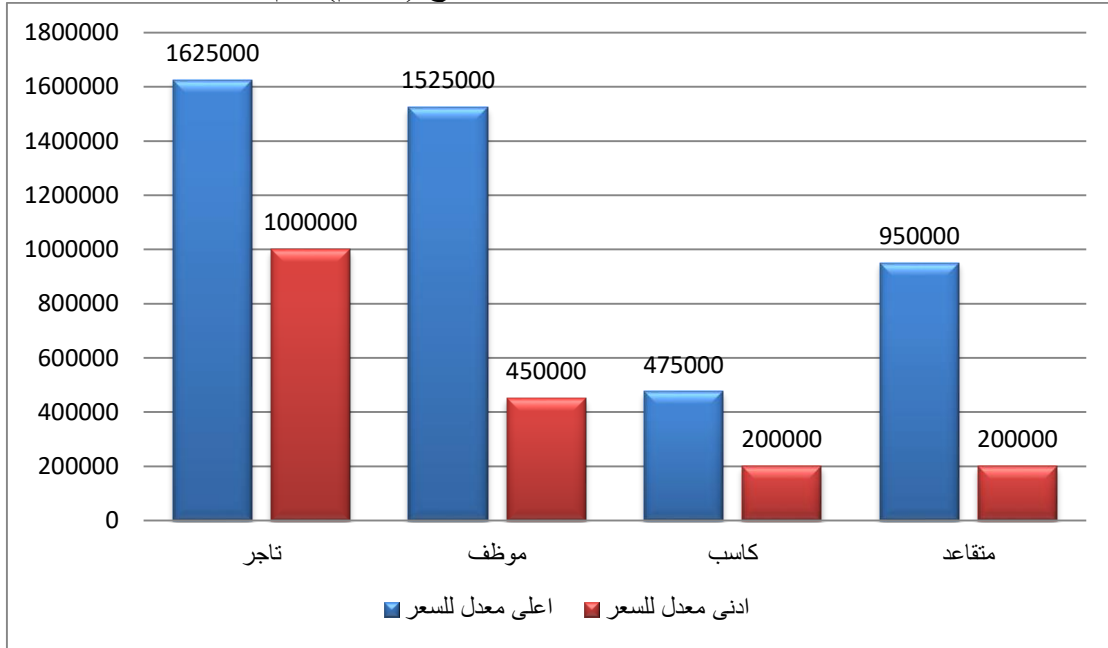
معدل سعر م ² بالدينار	متقاعد		كاسب		موظف		تاجر		الاحياء السكنية	ت
	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد		
475000	23	3	54	7	23	3	-	-	جزرة ومرانة	1.
1000000	10	1	20	2	30	3	40	4	الصحة	2.
1525000	20	10	36	18	44	22	-	-	الكرامة	3.
1625000	10	1	20	2	30	3	40	4	الجمعية	4.
200000	31	4	54	7	15	2	-	-	ابو خستاوي	5.
325000	17	10	43	26	38	23	2	1	الصدر	6.
800000	31	4	46	6	23	3	-	-	الطيارة	7.
1300000	7	2	29	8	32	9	32	9	الحسين	8.
1425000	-	-	29	2	71	5	-	-	المخابرات	9.
40000	27	10	49	18	24	9	-	-	العمارات	10.
950000	38	5	38	5	24	3	-	-	حي الامام	11.
1000000	30	3	10	1	50	5	10	1	الضباط	12.
800000	33	10	40	12	27	8	-	-	الشهداء	13.
850000	35	14	35	14	30	12	-	-	المحاربين	14.
1000000	15	4	48	13	37	10	-	-	الاساتذة	15.
425000	10	2	43	9	43	9	4	1	محيزم	16.
850000	23	11	47	22	30	14	-	-	17 نيسان	17.
250000	25	2	50	4	25	2	-	-	البستان	18.
200000	41	13	31	10	28	9	-	-	الطهمازية	19.
450000	-	-	14	1	86	6	-	-	المحافظة	20.
-	23	109	%39	187	%34	160	%4	20	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), الفقرة الثانية, سؤال (4).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (9).
- 4- ملحق (3).

الشكل (38)

علاقة سعر الارض بمهنة رب الاسرة لقطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (59).

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا ضعيفا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (-0,274) بمستوى دلالة (0,129), أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

اما نسبة (الموظفين) والعاملين في القطاع الحكومي احتلت المرتبة الثانية بنسبة (34)% من مجموع عينه الدراسة, فجاءت اعلى النسب في كل من حي (المحافظة الجديدة, المخابرات, الضباط, الكرامة) بنسبة (86%, 71%, 50%, 40%) من مجموع فئة الموظفين, وان ارتفاع نسبة الموظفين ضمن هذه الاحياء دليل على ارتفاع المستوى الاقتصادي والاجتماعي ويتبين ذلك واضحا من طراز وتصاميم بناء المنازل ضمن هذه الاحياء, وهذا مؤشر على ارتفاع قيم الاراضي ضمن هذه الاحياء فتراوح معدل سعرها ما بين (450000 الف- 1525000 مليون) دينار م² الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,054) بمستوى دلالة (0,413), أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

اما بالنسبة الى فئة (المتقاعدين) فاحتلت المرتبة الثالثة بنسبة (23%) من مجموع عينة الدراسة, وسجلت أعلى النسب في كل من حي (الطهمازية, الامام , المحاربين, الشهداء) بنسبة (41%, 38%, 35%, 33%) من مجموع فئة المتقاعدين, وهذا المؤشر يدل على ان اسعار الاراضي ضمن هذه الاحياء متوسطة فتراوح معدل اسعارها ما بين (200000 - 950000) الف دينار للمتر المربع الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا ضعيفا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (-0,306) بمستوى دلالة (0,102), أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

اما فئة (التجار) فجاءت بالمرتبة الأخيرة واستحوذت على اقل النسب فقد بلغت (4%) من مجموعه عينه الدراسة, واحتل كل من حي (الصحة, الجمعية) أعلى النسب بنسبة (40%) لكل منهما من مجموع عدد التجار, وهذا المؤشر يدل على ارتفاع اسعار الاراضي ضمن هذه الاحياء فتراوح معدل سعر الارض فيها ما بين (1000000 – 1625000) مليون دينار للمتر المربع الواحد, وان اغلب احياء القطاع تفقد هذه المهنة بين افرادها.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,413) بمستوى دلالة (0,039), أي انها ذات مستوى دلالة اقل من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة احصائية.

اما بالنسبة لقطاع الفيحاء فمن خلال الجدول (60) والشكل (39), يتبين ان مهنة (الكسبة) احتلت المرتبة الاولى بنسبة (60%) من مجموع عينة الدراسة, وسجلت اعلى النسب في كل من حي (الجامعين, الاكراد) بنسبة (100%) لكل منهما وحي (الجباويين, المهديّة) بنسبة (88%, 84%) من مجموع فئة الكسبة, وهذا المؤشر يدل على انخفاض المستوى الاقتصادي والاجتماعي لساكني هذه الاحياء مما انعكس على معدل سعر الارض الذي تراوح ما بين (425000 - 600000) الف دينار م² الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون, يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا قويا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (-0,824)

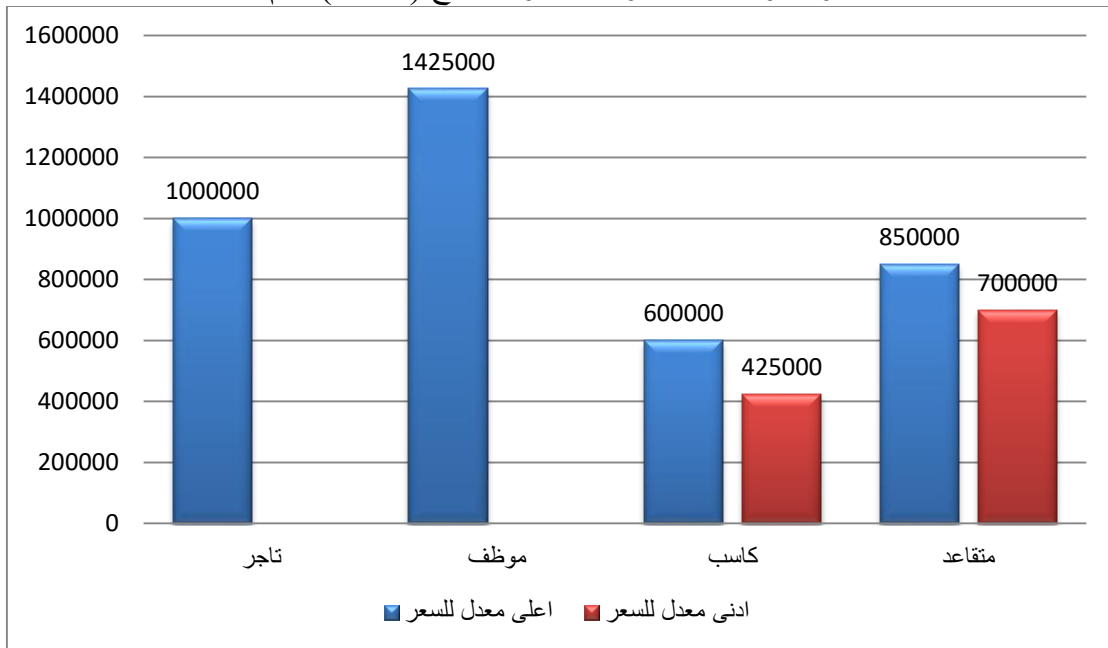
الجدول (60)
علاقة سعر الارض بمهنة رب الاسرة لقطاع (الفيحاء) عام 2023

معدل سعر م 2 بالدينار	متقاعد		كاسب		موظف		تاجر		الاحياء السكنية	ت
	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد		
550000	-	-	100	20	-	-	-	-	الاكراد	1.
600000	6	1	88	14	6	1	-	-	الجبابين	2.
425000	11	2	84	16	-	-	5	1	المهدية	3.
550000	-	-	100	18	-	-	-	-	الجامعين	4.
850000	21	2	54	7	25	3	-	-	الجمهوري	5.
575000	19	7	62	23	11	4	8	3	الشاوي	6.
1000000	-	-	18	3	44	7	38	6	الزهراء	7.
925000	15	4	42	11	39	10	4	1	نادر	8.
1425000	19	6	9	3	56	18	16	5	القاضية	9.
850000	-	-	61	11	33	6	6	1	مصطفى راغب	10.
700000	20	3	67	10	13	2	-	-	الابراهيمية	11.
-	%11	25	%60	136	%22	51	%7	17	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), الفقرة الثانية, سؤال (4).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (10).
- 4- ملحق (4).

الشكل (39)
علاقة سعر الارض بمهنة رب الاسرة لقطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (60).

بمستوى دلالة (0,001), أي انها ذات مستوى دلالة اصغر من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة احصائية⁽¹⁾.

اما فئة (الموظفين) جاءت بالمرتبة الثانية بنسبة (22)% وسجلت اعلى النسب في حي (القاضية) بنسبة (56)% وهذا المؤشر يدل على ارتفاع اسعار الاراضي ضمن هذا الحي لكون ساكنيه من ذوي الدخل المرتفعة والمستويات الاقتصادية الجيدة فبلغ معدل سعر الارض فيه (1425000) مليون دينار م² الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا قويا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,939) بمستوى دلالة (0,00), أي انها ذات مستوى دلالة اصغر من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة احصائية.

اما فئة (المتقاعدين) فاحتلت المرتبة الثالثة بنسبة (11)%, وجاء كل من حي (الجمهوري, الإبراهيمية) بأعلى النسب بنسبة (21%, 20%) لكل منهما من مجموع هذه الفئة, وهذا يدل على متوسط اسعار الاراضي ضمن هذه الاحياء فتراوح معدل سعر الارض ما بين (700000 الى 850000) الف دينار م² الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,328) بمستوى دلالة (0,163), أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

اما مهنة (التجار) فجاءت بالمرتبة الأخيرة إذ سجلت فيها اقل النسب والتي بلغت (7)% من مجموع عينه الدراسة, واحتل حي (الزهراء) اعلى نسبة (38)% مجموع اعداد التجار ضمن احياء قطاع, وهذا المؤشر يدل على ارتفاع اسعار الاراضي والمسكن ضمن هذا الحي فبلغ معدل سعر المتر المربع الواحد فيه (1000000) مليون دينار م² الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا متوسطا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,65)

(¹) ملحق(14), (15).

بمستوى دلالة (0,015), أي انها ذات مستوى دلالة اصغر من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة احصائية⁽¹⁾.

يتضح مما سبق ان كلا من قطاع السلام والفيحاء يرتفع فيها نسبة مؤشر مهنة (الكسبية) وانخفاض نسبة (التجار), وهذا يدل على ان اغلب سكان القطاعين يعانون مستويات اقتصادية منخفضة, فتركز التجار والموظفون ضمن احياء معينة اسهم في رفع معدلات قيم الاراضي فيها وانخفاضها وتباينها ضمن احياء اخرى.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون, لقطاع السلام يتضح ان اقوى تأثير في سعر الارض فئة (الموظفين, التجار), شكل كل منهما ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت علاقته الارتباط بينه و بين سعر الارض (0,054), (0,413), بمستوى دلالة (0,413), (0,039), لكل منهما على التوالي, ثم يليه فئة (الكسبية, المتقاعدين), شكل كل منهما ارتباطا عكسيا ضعيفا , فبلغت درجة الارتباط (-0,274), (-0,360), بمستوى دلالة (0,129), (0,102), لكل منهما على التوالي, فيلاحظ ان كل هذه الفئات شكلت علاقة ارتباط دالة غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), ماعدا فئة (التجار) شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية, لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء يتضح ان اقوى نوع تأثير في سعر الارض هو من فئة (الموظفين), اذ شكلت ارتباط طردى قوي, فبلغت درجة الارتباط مع سعر الارض (0,939), بمستوى دلالة (0,00), ثم يليه فئة(التجار) فشكلت ارتباط طردى متوسط, فبلغت درجه الارتباط مع سعر الارض (0,65), بمستوى دلالة (0,015), وجاء بعده فئة (المتقاعدين), اذ شكلت ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت درجه الارتباط (0,328), بمستوى دلالة (0,163), اما ادنى مرتبه هي فئة (الكسبية), فأنها شكلت ارتباطا عكسيا قويا فبلغت درجه الارتباط (-0,824), بمستوى دلالة (0,001), يتضح مما سبق ان كل من هذه الفئات شكلت علاقته ارتباط داله احصائية, ما عدا فئة (المتقاعدين), فأنها شكلت علاقته ارتباط دالة غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05).

3-2-2 علاقة سعر الارض بمستوى دخل الأسرة.

ان ارتفاع مستوى الدخل لدى الافراد يزيد نسبة الادخار والاستثمار يؤدي الى زيادة قدرتهم الشرائية للمسكن او لقطعة او الارض او الاحتياجات الاخرى, فارتفاع الدخل يساعد على

(¹) ملحق(14), (15).

زيادة الطلب على المساكن كما ويؤثر بشكل كبير على مساحة ونوعية ومواصفات المسكن, فالأسر الأعلى دخلاً تميل إلى طلب المساكن ذات المساحات الكبيرة والمستقلة وذات التصاميم المتميزة, بينما تميل الأسرة الأقل دخلاً إلى المساكن ذات المواصفات البسيطة, وهذا يعني أن أسعار الأراضي والمساكن ترتفع مع ارتفاع داخل الأفراد وتتنخفض وتقل في الأحياء الفقيرة الأقل دخلاً⁽¹⁾, لذا تكون العلاقة طردية بين مستوى الدخل ومستوى الطلب على الأراضي, كما ويؤثر مستوى الدخل على استعمالات الأرض من حيث توسعها وارتفاع نسب تغييرها, لذا فإن أسعار الأراضي ترتفع في مركز المدينة وعلى طول الشوارع الرئيسية والتقاطعات والأركان, وتتنخفض وتتناقص كلما اتجهنا نحو محيط المنطقة الحضرية⁽²⁾.

ومن خلال الجدول (61) والشكل (40), يتضح أن هنالك تبايناً في دخل الأسرة على مستوى قطاع (السلام), فإن الأسر التي تتراوح دخولهم ما بين (501 الف - مليون) جاءت بالمرتبة الأولى بنسبة (49%) من مجموع عينة الدراسة, وسجلت أعلى النسب في كل من حي (الكرامة, المخابرات, المحافظة الجديدة) بنسبة (76%, 72%, 71%) من مجموع هذه الفئة, وتراوح معدل أسعار أراضي هذه الأحياء ما بين (450000 - 1525000 مليون) دينار م² الواحد.

أما من خلال نتائج التحليل الإحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح أن هذا المتغير شكل ارتباطاً طردياً ضعيفاً, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين أسعار الأرض (0,093) بمستوى دلالة (0,352), أي أنها ذات مستوى دلالة أكبر من مستوى الدلالة (0,05), أي أن علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

أما فئة الأسرة التي تراوحت دخولهم ما بين (100 - 500) الف احتلت المرتبة الثانية بنسبة (37%) من المجموعة العينة, وأعلى النسب كانت في حي (العمارات السكنية, 17 نيسان, الطهمازية, جزرة ومرانه, محيزم, البستان) بنسبة (65%, 58%, 56%, 54%, 52%, 50%) لكل منها على التوالي, فتراوحت معدل أسعارها ما بين (200000 - 850000) الف م² الواحد, ما عدا العمارات بلغ معدل سعر المتر (40000) الف دينار.

(1) سليم حسين جاسم الزرقي, مصدر سابق ص 176 .

(2) Richard j. chorley petet Haggtt , Socio- Economic Models in geography, coltd, printed photo litho, London, 1972, p336.

الجدول (61)
علاقة سعر الارض بمستوى دخل الاسرة لقطاع (السلام) عام 2023

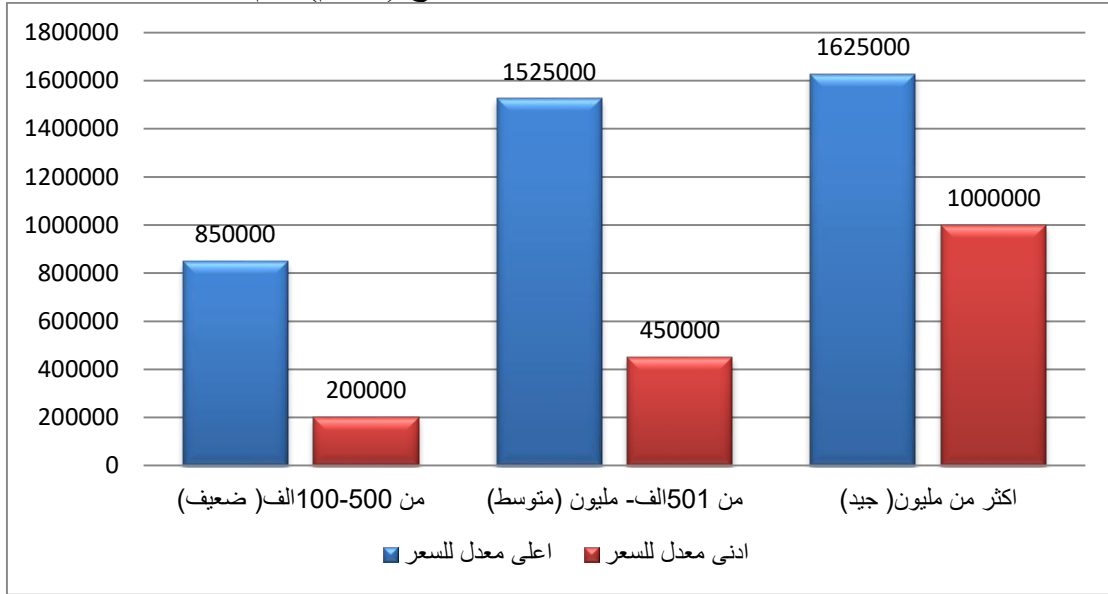
معدل السعر م2 بالدينار	اكثر من مليون جيد		501-مليون متوسط		100-500الف ضعيف		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
475000	-	-	46	6	54	7	جزرة ومرانة	.1
1000000	50	5	30	3	20	2	الصحة	.2
1525000	12	6	76	38	12	6	الكرامة	.3
1625000	60	6	40	4	-	-	الجمعية	.4
200000	-	-	69	9	31	4	ابو خستاوي	.5
325000	15	9	47	28	38	23	الصدر	.6
800000	31	4	31	4	38	5	الطيارة	.7
1300000	29	8	42	12	29	8	الحسين	.8
1425000	14	1	72	5	14	1	المخابرات	.9
40000	-	-	35	13	65	24	العمارات	.10
950000	23	3	46	6	31	4	حي الامام	.11
1000000	40	4	40	4	20	2	الضباط	.12
800000	6	2	67	20	27	8	الشهداء	.13
850000	5	2	65	26	30	12	المحاربين	.14
1000000	19	5	44	12	37	10	الاساتذة	.15
425000	19	4	29	6	52	11	محيزم	.16
850000	2	1	40	19	58	27	17 نيسان	.17
250000	-	-	50	4	50	4	البستان	.18
200000	13	4	31	10	56	18	الطهمازية	.19
450000	29	2	71	5	-	-	المحافظة	.20
-	14%	66	49%	234	37%	176	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), الفقرة الثانية, سؤال (5).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (9).
- 4- ملحق (3).

الشكل (40)

علاقة سعر الارض بمستوى دخل الاسرة لقطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (61).

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا متوسطا، فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (-0,506) بمستوى دلالة (0,014)، أي انها ذات مستوى دلالة اصغر من مستوى الدلالة (0,05)، أي ان علاقة الارتباط دالة احصائية.

اما بالنسبة الى الأسر التي دخولهم (أكثر من مليون) فاحتلت المرتبة الأخيرة واستحوذت على اقل النسب (14) %، وسجلت أعلى النسب في كل من حي (الجمعية، الصحة) بنسبة (60) %، 50% من مجموع هذه الفئة فتراوح معدل سعر الارض ما بين (1625000 - 1000000) مليون دينار م² الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا ضعيفا، فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,414) بمستوى دلالة (0,039)، أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء من خلال الجدول (62) والشكل (41)، يتبين ان الاسر التي تراوحت دخولهم ما بين (100 الف - 500 الف) احتلت المرتبة الاولى بنسبة (59) % من مجموع عينة الدراسة، وسجلت أعلى القيم في كل من حي (الجامعين، المهديّة، الجبوايين، الإبراهيمية) بنسبة

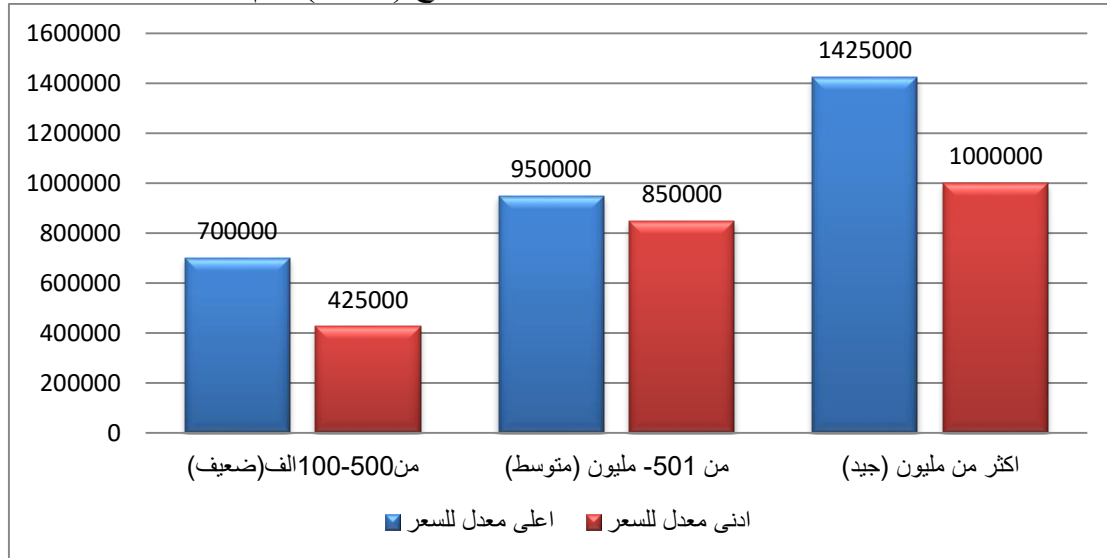
الجدول (62)
علاقة سعر الارض بمستوى دخل الاسرة لقطاع (الفيحاء) عام 2023

معدل السعر م2 بالدينار	اكثر من مليون جيد		501-مليون متوسط		100-500الف ضعيف		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
550000	-	-	25	5	75	15	الاكراد	1.
600000	-	-	19	3	81	13	الجبابين	2.
425000	-	-	5	1	95	18	المهدية	3.
550000	-	-	-	-	100	18	الجامعين	4.
850000	-	-	67	8	33	4	الجمهوري	5.
575000	8	3	22	8	70	26	الشاوي	6.
1000000	56	9	25	4	19	3	الزهراء	7.
925000	-	-	54	14	46	12	نادر	8.
1425000	72	23	28	9	-	-	القاضية	9.
850000	6	1	22	4	72	13	مصطفى راغب	10.
700000	13	2	7	1	80	12	الابراهيمية	11.
-	17%	38	24%	57	59%	134	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), الفقرة الثانية, سؤال (5).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (10).
- 4- ملحق (4).

الشكل (41)
علاقة سعر الارض بمستوى دخل الاسرة لقطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (62).

(100%, 95%, 81%, 80%) لكل منهما على التوالي, فتراوح معدل سعرها ما بين (425000 - 700000) الف م² الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون, يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا قويا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (-0,815) بمستوى دلالة (0,001), أي انها ذات مستوى دلالة اقل من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة احصائية.

اما فئة الأسرة التي تراوح دخولهم ما بين (501 – مليون) جاءت بالمرتبة الثانية بنسبة (24)% واحتل كل من حي (الجمهوري, نادر) اعلى النسب بنسبة (67%, 54%) من مجموع هذه الفئة, فتراوح معدل سعرها ما بين (850000 - 950000) الف م² الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون, يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا متوسطا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,54) بمستوى دلالة (0,043), أي انها ذات مستوى دلالة اقل من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة احصائية.

اما بالنسبة الى فئة الأسر التي بلغت دخولهم (اكثر من مليون) احتلت المرتبة الأخيرة فاستحوذت على اقل النسب (17)% وسجلت أعلى نسبها في كل من حي (القاضية, الزهراء) نسبة (72%, 56%) فتراوح معدل سعرها ما بين (1000000 – 1425000) مليون م² الواحد, وان اغلب احياء القطاع يفتقر سكانها الى هذا المستوى من الدخل, اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا قويا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,831) بمستوى دلالة (0,001), أي انها ذات مستوى دلالة اقل من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة احصائية⁽¹⁾.

يتضح مما سبق ان قطاع السلام ترتفع فيه فئة الأسرة التي تكون دخولها متوسطة الى النصف هذا يساعد على رفع قيم الاراضي نتيجة زيادة الطلب عليها ضمن هذا القطاع, بينما قطاع الفيحاء فان اكثر من نصف اسرهم يعانون من انخفاض دخولهم وهذا يساعد على قلة الطلب على الاراضي وانخفاض اسعارها نسبيا مقارنة مع اسعار الاراضي في قطاع السلام.

(¹) ملحق(14), (15).

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون لقطاع السلام, يتضح ان اقوى نوع تأثير في سعر الارض هو فئة الاسر التي تتراوح دخولهم ما بين (501- مليون), وفئة الاسر التي دخولهم (اكثر ن مليون), فأنها شكلت ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت درجة الارتباط بينه و بين سعر الارض (0,093), (0,414), بمستوى دلالة (0,352), (0,039), لكل منهما على التوالي, ثم يليه فئة الاسر التي تراوحت دخولهم ما بين (100-500) الف, فشكل ارتباطا عكسيا متوسطا, فبلغت درجة الارتباط بينه و بين سعر الارض (-0,506), بمستوى دلالة (0,014), فيلاحظ ان هذه الفئة شكلت علاقة ارتباط داله احصائية, لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), على عكس الفئتين السابقتين التي شكلت داله غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فيتضح ان النوع الاكثر تأثيرا في سعر الارض هو فئة الاسر التي دخولهم (اكثر من مليون), فشكلت ارتباطا طرديا قويا, بلغت درجة الارتباط (0,831), بمستوى دلالة (0,001), و يليه فئة الاسر التي تراوحت دخولهم ما بين (501- مليون), فشكلت ارتباطا طرديا متوسطا, بلغت درجة الارتباط (0,54), بمستوى دلالة (0,043), ثم يليه فئة الاسر التي تراوحت دخولهم ما بين (100-500) الف, اذ شكلت ارتباطا عكسيا قويا, فبلغت علاقة الارتباط (-0,815), بمستوى دلالة (0,001), كما يلاحظ ان جميع هذه الفئات شكلت علاقة ارتباط داله احصائية, لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05).

3-2-3 علاقة سعر الارض بأسباب السكن في الحي:

من خلال الجدول (63) والشكل (42), لقطاع (السلام) يتبين ان أعلى نسبة لسبب السكن في الحي هو السبب الاجتماعي بنسبة (35)% وان اعلى نسبة سجلت في كل من حي (البستان, الطهمازية, الشهداء) بنسبة (75%, 69%, 63%) من مجموع عينة الدراسة, فبلغ معدل اسعار الاراضي فيها ما بين (200000 - 800000) الف دينار م² الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون, يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا ضعيفا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (-0,228) بمستوى دلالة (0,174), أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية, في حين جاء سبب الرغبة الشخصية بالمرتبة الثانية بنسبة (30)% وسجلت أعلى النسب في كل من حي (المحافظة الجديدة, الصحة) بنسبة (100)%,

90%) لكل منهما على التوالي, وتراوح معدل سعرها ما بين (450000 الف-1000000 مليون) دينار م² الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,344), بمستوى دلالة (0,075), أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

الجدول (63)

علاقة سعر الارض بأسباب السكن في الحي لقطاع (السلام) عام 2023

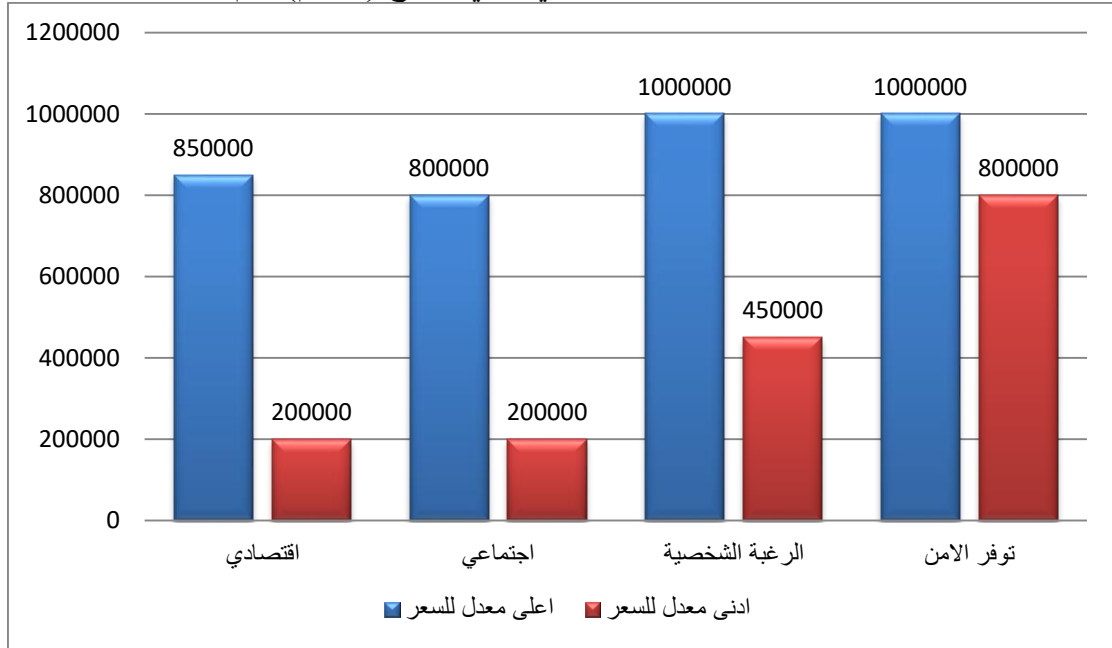
معدل سعر م ² بالدينار	توفر الامن		الرغبة الشخصية		سبب اجتماعي		سبب اقتصادي		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
475000	8	1	69	9	23	3	-	-	جزرة ومرانة	1.
1000000	-	-	90	9	-	-	10	1	الصحة	2.
1525000	6	3	66	33	28	14	-	-	الكرامة	3.
1625000	10	1	-	-	50	5	40	4	الجمعية	4.
200000	-	-	15	2	-	-	85	11	ابو خستاوي	5.
325000	-	-	-	-	57	34	43	26	الصدر	6.
800000	38	5	16	2	-	-	46	6	الطيارة	7.
1300000	25	7	36	10	29	8	10	3	الحسين	8.
1425000	-	-	43	3	57	4	-	-	المخابرات	9.
40000	20	7	16	6	27	10	37	14	العمارات	10.
950000	23	3	38	5	31	4	8	1	حي الامام	11.
1000000	10	1	60	6	20	2	10	1	الضباط	12.
800000	-	-	37	11	63	19	-	-	الشهداء	13.
850000	5	2	2	1	40	16	53	21	المحاربين	14.
1000000	37	10	33	9	19	5	11	3	الاساتذة	15.
425000	19	4	38	8	19	4	24	5	محيزم	16.
850000	32	15	30	14	21	10	17	8	17 نيسان	17.
250000	-	-	25	2	75	6	-	-	البستان	18.
200000	6	2	19	6	69	22	6	2	الطهمازية	19.
450000	-	-	100	7	-	-	-	-	المحافظة	20.
-	%13	61	%30	143	%35	166	%22	106	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (22).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (9).
- 4- ملحق (3).

الشكل (42)

علاقة سعر الارض بأسباب السكن في الحي لقطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (63).

اما السبب الاقتصادي فجاء بالمرتبة الثالثة بنسبة (22%) من مجموع العينة, واحتل كل من حي (ابو خستوي, المحاربين) اعلى النسب, بنسبة (85%, 53%) لكل منهما على التوالي, فبلغ معدل سعرها ما بين (200000 - 850000) الف دينار م² الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا ضعيفا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (-0,381) بمستوى دلالة (0,054), أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

اما سبب توفر الامن فاحتل المرتبة الأخيرة والرابع بنسبة (13%), بأعلى النسب في كل من حي (الطيارة, الأساتذة) بنسبة (38%, 37%) لكل منهما على التوالي, بمعدل سعر تراوح ما بين (800000 - 1000000) دينار م² الواحد, اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,062) بمستوى دلالة (0,4), أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية⁽¹⁾.

(¹) ملحق (13), (15).

اما بالنسبة الى قطاع (الفيحاء) فمن خلال الجدول (64) والشكل (43), يتضح ان أعلى نسبة لسبب السكن في الحي هو السبب الاجتماعي ايضا بلغت نسبته (37%) وان أعلى نسبة كانت في كل من حي (الجامعين, مصطفى راغب, الإبراهيمية) بنسبة (89%, 83%, 73%) لكل منها على التوالي فبلغ معدل اسعار الاراضي ضمن هذه الاحياء ما بين (550000 - 850000) الف دينار للمتر المربع الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون, يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباط طردي ضعيف, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,379), بمستوى دلالة (0,125), أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

الجدول (64)
علاقة سعر الارض بأسباب السكن في الحي لقطاع (الفيحاء) عام 2023

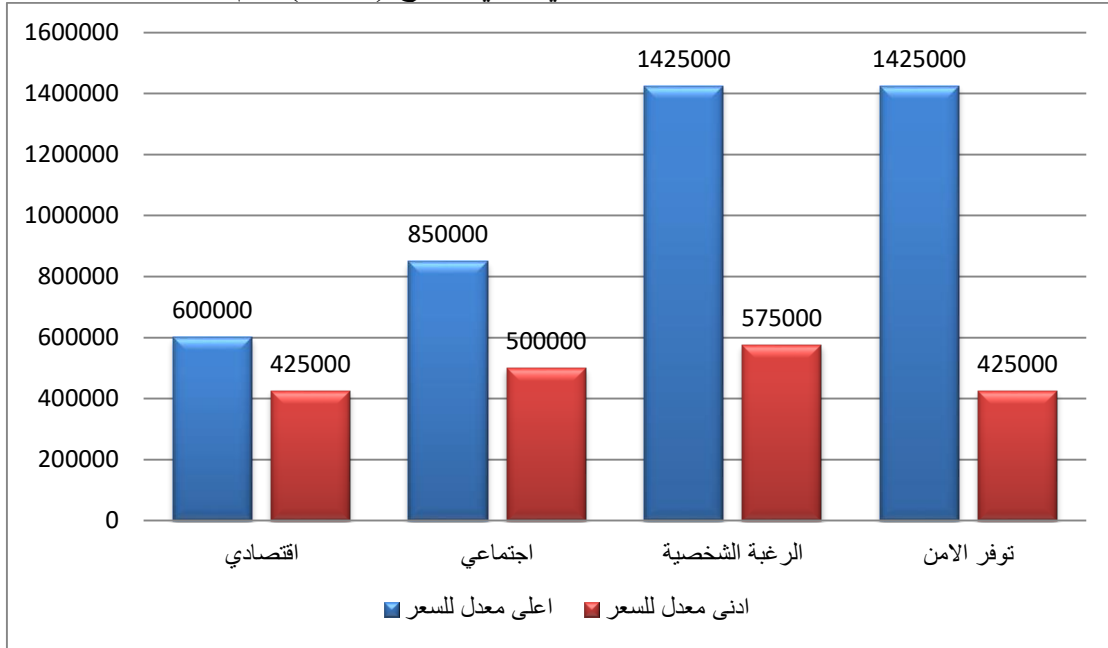
ت	الاحياء السكنية	سبب اقتصادي		سبب اجتماعي		الرغبة الشخصية		توفر الامن		معدل سعر م2 بالدينار
		العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%	
1.	الاکراد	20	100	-	-	-	-	-	-	550000
2.	الجباويين	14	88	1	6	1	6	-	-	600000
3.	المهدية	16	84	2	11	-	-	1	5	425000
4.	الجامعين	2	11	16	89	-	-	-	-	550000
5.	الجمهوري	2	17	7	58	3	25	-	-	850000
6.	الشاوي	9	24	7	19	21	57	-	-	575000
7.	الزهراء	-	-	1	6	8	50	7	44	1000000
8.	نادر	4	15	11	42	3	12	8	31	925000
9.	القاضية	-	-	14	44	16	50	2	6	1425000
10.	مصطفى راغب	1	6	15	83	2	11	-	-	850000
11.	الإبراهيمية	1	7	11	73	3	20	-	-	700000
	المجموع	69	30%	85	37%	57	24%	18	9%	-

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (22).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (10).
- 4- ملحق (4).

الشكل (43)

علاقة سعر الارض بأسباب السكن في الحي لقطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (64).

في حين جاء السبب الاقتصادي بالمرتبة الثانية بنسبة (30%) من مجموع عينة الدراسة، وبلغت أعلى النسب في كل من حي (الكراد، الجبويين، المهديّة) بنسبة (100%)، (88%، 84%) فبلغ معدل سعرها ما بين (425000 - 600000) دينار م² الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون، يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا عكسيا متوسطا، فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (-0,659) بمستوى دلالة (0,014)، أي انها ذات مستوى دلالة اقل من مستوى الدلالة (0,05)، أي ان علاقة الارتباط دالة احصائية.

اما سبب الرغبة الشخصية فقد احتل المرتبة الثالثة بنسبة (24) %، وسجلت اعلى النسب في حي (الشاوي) بنسبة (57%) وكل من حي (الزهراء، القاضية) بنسبة (50%) لكل منها فتراوح معدل سعرها ما بين (1425000 - 575000) دينار م² الواحد.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون، يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا ضعيفا، فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,44) بمستوى دلالة (0,088)، أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05)، أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

اما سبب توفر الامن فقد جاء بالمرتبة الأخيرة هو الاخر مستحوذا اقل النسب (9%)، وسجل في كل من حي (الزهراء, نادر, القاضية, المهديّة) بنسبة (44%, 31%, 6%, 5%) فتراوح معدل سعرها ما بين (425000 الف- 1425000 مليون) دينار م² الواحد, اما بقية الاحياء فيندم فيها هذا السبب.

اما من خلال نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون, يتضح ان هذا المتغير شكل ارتباطا طرديا متوسطا, فبلغت علاقة الارتباط بينه وبين اسعار الارض (0,455) بمستوى دلالة (0,08), أي انها ذات مستوى دلالة اكبر من مستوى الدلالة (0,05), أي ان علاقة الارتباط دالة غير احصائية.

يتضح مما سبق تفوق السبب الاجتماعي بنسبة (الثلاث) على بقية الاسباب الاخرى في كل من قطاع (السلام والفيحاء), كما وجاء سبب توفر الامن بالمرتبة الأخيرة بنسبة (العشر) لكل من القطاعين, فان اختلاف اراء الاسر في سبب السكن في الحي بعضها يتعلق بالجوانب الاقتصادية كقربها من المنطقة التجارية أو لقربها من مكان العمل او لتوفر الخدمات او لإمكانية الاستفادة من قطعة الارض والمسكن لتحقيق منفعة اقتصادية, والبعض الاخر من الآراء تتعلق بالجوانب الاجتماعية كقرب الدار من الاهل والاصدقاء او ان الحي هو مسقط رأس رب الأسرة, وبعضها تتعلق بتحقيق رغبة شخصي لدى افراد الأسرة, اما الآراء والاسباب الاخرى قد تتعلق بجانب توفر الامن والامان, كلها اسباب مختلفة تخص الاسر حسب امكانياتهم الاقتصادية او ميولهم الاجتماعي, لهذا فان كل من الاحياء القديمة والحديثة تتباين اسعار اراضيها وابعادها بشكل كبير مما يخلق اختلافا واضحا في الاسعار بالارتفاع او الانخفاض في احياء القطاعين كليهما.

اما من خلال نتائج التحليل الإحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون لقطاع السلام, يتضح ان اقوى تأثير لسعر الارض هو السكن في الحي بسبب (الرغبة الشخصية, توفر الامن), شكلت ارتباطا طرديا ضعيفا, فبلغت درجه الارتباط (0,344), (0,062), بمستوى دلالة (0,075), (0,4), لكل منهما على التوالي, يليه سبب السكن (الاجتماعي, الاقتصادي), شكلت ارتباطا عكسيا ضعيفا, فبلغت درجه الارتباط (-0,228), (-0,381), بمستوى دلالة (0,174), (0,054), لكل منهما على التوالي, كما و يلاحظ ان كل هذه الاسباب شكلت علاقه ارتباط داله غير إحصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فان اقوى نوع تأثير في سعر الارض هو سبب لسكن لتوفر (الأمن), فانه شكل ارتباطا طرديا

متوسطا، فبلغت درجة الارتباط بينه و بين سعر الارض (0,455)، بمستوى دلالة (0,08)، ثم يليه سبب السكن (الاجتماعي، الرغبة الشخصية)، والتي شكلت ارتباطا طريدا ضعيفا، اذ بلغت درجة الارتباط (0,379)، (0,44)، بمستوى دلالة (0,125)، (0,088)، لكل منهما على التوالي، و جاء بعدهما سبب السكن (الاقتصادي)، اذ شكل ارتباط عكسي متوسط، فبلغت درجة الارتباط (-0,659)، بمستوى دلالة (0,014)، كما يلاحظ ان جميع هذه الاسباب شكلت علاقة ارتباط داله غير احصائية، ما عدا (السبب الاقتصادي)، الذي شكل علاقة ارتباط داله احصائية لان مستوى دلالاته اقل من مستوى الدلالة (0,05).

3-2-4 علاقة سعر الارض بعدد الاسر في الوحدة السكنية :

إن تحديد عدد الاسر في الوحدة السكنية من المؤشرات المهمة لكشف الواقع الاسكاني و مدى ملاءمته مع الوضع السكاني وتحديد العجز السكني وتقدير الحاجة الى الاراضي السكنية والمساكن للحاضر والمستقبل، فان مهمة الجغرافي لا تقتصر على دراسة اعداد المساكن وحجوم الاسر التي تسكنها فقط وانما دراسة تأثير الخصائص الاقتصادية والاجتماعية والبيئية على ارتفاع معدلات الاكتظاظ والتزام ودورها في رفع الاسعار، فان التزام داخل المسكن يعد من المؤشرات الحقيقية المادية التي تصف زيادة اعداد الافراد المتواجدين في مكان ما عن الطاقة الاستيعابية لهذا المكان، لذا يعد التزام داخل المسكن الواحد هو احد ظواهر التدهور الحضري⁽¹⁾، فان زيادة اعداد الاسر داخل المسكن الواحد هو نتيجة ارتفاع اسعار الاراضي والمساكن داخل المدينة وصعوبة الحصول على المساكن المستقلة، وتختلف الوحدات السكنية من حيث عدد الاسر التي تشغلها، فمن خلال الجدول (65) والشكل (44)، لقطاع (السلام) يتبين ان الوحدات السكنية التي تشغلها اسرة واحدة تأتي بالمرتبة الاولى فقد بلغ عددها (319) وبنسبة (67%) من مجموع المساكن الممسوحة ضمن القطاع، وسجلت اعلى النسب في كل من حي (الصحة، 17 نيسان، محيزم، المحاربين) بنسبة (90%، 89%، 86%، 83%) من مجموع مساكن هذه الفئة، ويعود ارتفاع هذه النسبة الى رغبة الأسر الجديدة في الانفصال عن الاهل والعيش في مساكن مستقلة وهي سمة مميزة من سمات العصر الحديث، فتراوح معدل اسعار الاراضي ضمن هذه الاحياء ما بين (425000 - 850000) الف دينار م² الواحد، اما الوحدات السكنية التي تضم اسرتين جاءت بالمرتبة الثانية اذ بلغ عددها (133) وحدة سكنية وبنسبة (28%) من مجموع المساكن الممسوحة، وجاء بأعلى النسب في كل من حي (الكرامة، الجمعية) بنسبة (74%، 70%)، وان تعدد الاسر في هذه الاحياء نتيجة ارتفاع اسعار الاراضي والمساكن

(1) محمود الجواهري واخرون، علم اجتماع البيئة، ط1، دار الميسرة، عمان، 2010، ص65.

فيها وعدم قدرة الاسر الجديدة بالاستقلال عن اسرهم الأصلية, فتراوح معدل اسعارها ما بين (1525000 - 1625000) مليون دينار م² الواحد.

الجدول (65)

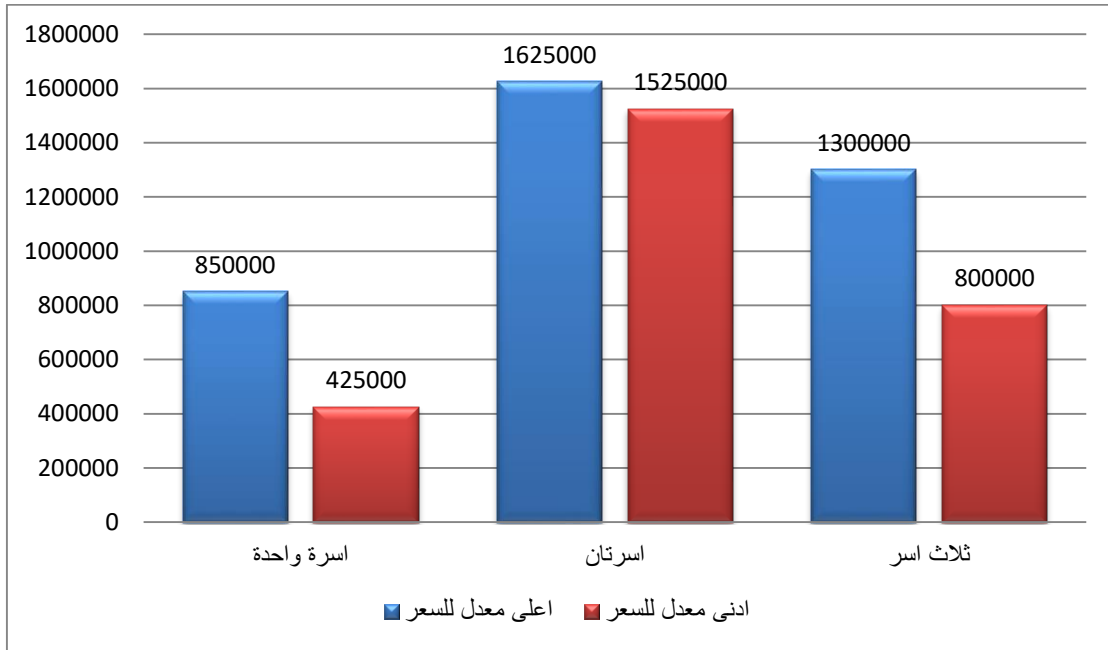
علاقة سعر الارض بعدد الاسر في الوحدة السكنية لقطاع (السلام) عام 2023

معدل السعر م ² بالدينار	ثلاث اسر		اسرتان		اسرة واحدة		الاحياء السكنية	ت
	%	العدد	%	العدد	%	العدد		
475000	-	-	31	4	69	9	جزرة ومرانة	1.
1000000	-	-	10	1	90	9	الصحة	2.
1525000	8	4	74	37	18	9	الكرامة	3.
1625000	10	1	70	7	20	2	الجمعية	4.
200000	8	1	23	3	69	9	ابو خستاوي	5.
325000	3	2	27	16	70	42	الصدر	6.
800000	23	3	54	7	23	3	الطيارة	7.
1300000	14	4	7	2	79	22	الحسين	8.
1425000	-	-	29	2	71	5	المخابرات	9.
40000	-	-	24	9	76	28	العمارات	10.
950000	8	1	15	2	77	10	حي الامام	11.
1000000	10	1	40	4	50	5	الضباط	12.
800000	4	1	33	10	63	19	الشهداء	13.
850000	-	-	17	7	83	33	المحاربين	14.
1000000	7	2	15	4	78	21	الاساتذة	15.
425000	4	1	10	2	86	18	محيزم	16.
850000	-	-	11	5	89	42	17 نيسان	17.
250000	-	-	37	3	63	5	البستان	18.
200000	9	3	13	4	78	25	الطهمازية	19.
450000	-	-	57	4	43	3	المحافظة	20.
-	5%	24	28%	133	67%	319	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), الفقرة الثانية, سؤال (1).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (9).
- 4- ملحق (3).

الشكل (44)
علاقة سعر الارض بعدد الاسر في الوحدة السكنية لقطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (65).

اما الوحدات السكنية التي تضم ثلاث اسر فاكثرت احتلت المرتبة الثالثة فبلغ عدد وحداتها السكنية (24) وحدة سكنية بنسبة (5%) من مجموع المساكن الممسوحة, وسجل أعلى النسب في كل من حي (الطيارة, الحسين) بنسبة (23%, 14%) من مجموع مساكن هذه الفئة, وان زيادة اعداد هذه المساكن دليل على ارتفاع معدل العجز السكني, نتيجة الضغط السكاني داخل هذه المساكن لارتفاع اسعار الاراضي فهي بحاجة الى ايجاد الحلول لتوفير المساكن المستقلة بأسعار مناسبة تتلاءم مع مستوى دخل السكان, فتراوح معدل اسعار اراضي هذه الاحياء ما بين (800000 الف - 1300000 مليون) دينار م² الواحد.

اما بالنسبة الى قطاع (الفيحاء) فمن خلال الجدول (66) والشكل (45), يتضح ان الوحدات السكنية التي تضم اسرة واحدة احتلت المرتبة الاولى بعدد (119) وحدة سكنية وبنسبة (52%) من مجموع مساكن عينة الدراسة, وسجلت أعلى النسب في كل من حي (الجمهوري) بنسبة (92%) وحي (الجبويين, الزهراء, مصطفى راغب) بنسبة (88%) من مجموع مساكن هذه الفئة, فتراوح معدل اسعار هذه الاراضي ما بين (600000-1000000) دينار م² الواحد اما الوحدات السكنية التي تشغلها اسرتان فقد احتلت المرتبة الثانية اذ بلغ عددها (74) وحدة سكنية وبنسبة (32%) من مجموع عينة الدراسة, وجاء كل من حي (الجامعين, الإبراهيمية, القاضية, الشاوي) بأعلى النسب, بنسبة (100%, 46%, 44%, 41%) من مجموع مساكن

الجدول (66)

علاقة سعر الارض بعدد الاسر في الوحدة السكنية لقطاع (الفيحاء) عام 2023

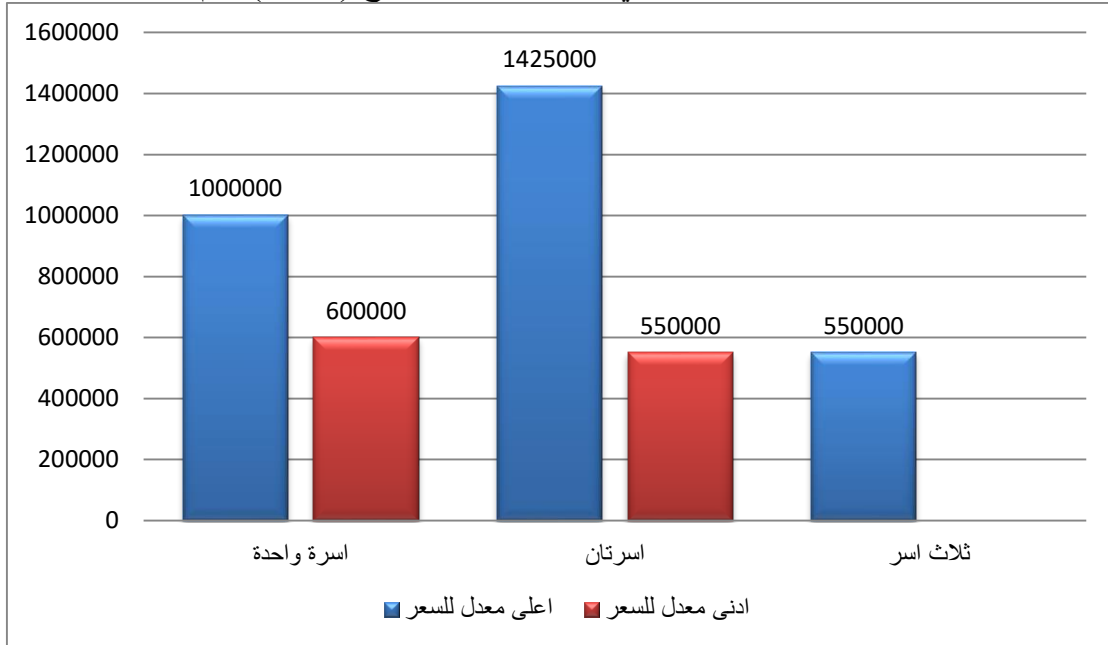
ت	الاحياء السكنية	اسرة واحدة		اسرتان		ثلاث اسر		معدل السعر م2 بالدينار
		العدد	%	العدد	%	العدد	%	
1.	الاكراد	2	10	-	-	18	90	550000
2.	الجباويين	14	88	2	12	-	-	600000
3.	المهدية	12	63	5	226	2	11	425000
4.	الجامعين	-	-	18	100	-	-	550000
5.	الجمهوري	11	92	1	8	-	-	850000
6.	الشاوي	18	49	15	41	4	10	575000
7.	الزهراء	14	88	2	12	-	-	1000000
8.	نادر	13	50	9	35	4	15	925000
9.	القاضية	15	47	14	44	3	9	1425000
10.	مصطفى راغب	16	88	1	6	1	6	850000
11.	الابراهيمية	4	27	7	46	4	27	700000
	المجموع	119	52%	74	32%	36	16%	-

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (1), الفقرة الثانية, سؤال (1).
- 2- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
- 3- ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (10).
- 4- ملحق (4).

الشكل (45)

علاقة سعر الارض بعدد الاسر في الوحدة السكنية لقطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (66).

هذه الفئة, وان تعدد الاسر ضمن هذه الاحياء يعود الى انخفاض المستوى الاقتصادي لسكاني هذه الاحياء, فضلا عن ارتفاع اسعار الاراضي فيها فتراوح معدل سعرها ما بين (550000 الف- 1425000 مليون) دينار م² الواحد, اما الوحدات السكنية التي تشغلها ثلاث اسر فقد احتلت المرتبة الثالثة فبلغ عدد وحداتها (36) وحدة سكنية بنسبة (16)% من مجموع مساكن عينة الدراسة, وتركزت أعلى النسب في حي (الكراد) بنسبة (90) % من مجموع مساكن هذه الفئة, إذ يعد هذا الحي من الاحياء القديمة التي تتصف بوجود الاسر الكبيرة والممتدة, فبلغ معدل سعر الارض فيه (550000) دينار م² الواحد.

وعلى الرغم من ان القطاعين كليهما ترتفع فيهما نسبة المساكن التي تشغلها الأسرة الواحدة بمقدار نصف مساكن العينة, الا ان نسبة المساكن التي تضم اسرتين او ثلاث اسر تستحوذ على نسب ليست بقليلة وهذا مؤشر مهم للدلالة على ارتفاع معدلات العجز السكني نتيجة ارتفاع اسعار العقار مما سببت تعاضم مشاكل السكن في معظم احياء منطقه الدراسة.

يتضح مما سبق من خلال تحليل نتائج الدراسة الميدانية (استمارة الاستبيان) لواقع قيم الاراضي السكنية في منطقة الدراسة, ان هناك مجموعة من الخصائص التي تؤثر على سعر الارض واهمها الخصائص العمرانية والتي تشمل مساحة قطعة الارض, فان اغلب مساحة قطع الاراضي في قطاع السلام تراوحت مساحتها ما بين (101-200) م², وبنسبة (42)%, وتراوح معدل سعرها ما بين (425000 - 1000000) دينار للمتر المربع, وهذا مؤشر جيد فهو يوفر المساحة الكافية للعيش الكريم والبيئة السليمة, اما قطاع الفيحاء فان اغلب مساحة مساكنه تكون اقل من (100) م², وبنسبة (44)% ويتراوح معدل سعرها ما بين (425000 - 600000) الف دينار للمتر المربع, وهذا دليل على انخفاض دخولهم, اما طراز بناء المسكن فيتضح ان هناك علاقة بين قيم الاراضي وطراز المسكن, فان اغلب سكان القطاعين يتركزون ضمن الوحدات السكنية الشرقية (الخارجية), وعلى الرغم من ارتفاع اسعارها لما تمتلكه من خصائص ملائمة للسكان, اما الوحدات السكنية الغربية وعلى الرغم ما تتميز به من التصاميم العمرانية الحديثة و الفنون المعمارية الا ان اسعارها اقل من اسعار الوحدات الشرقية (الخارجية), اما الوحدات السكنية القديمة التي تركزت في قطاع الفيحاء و اندمجت في قطاع السلام, فاتصفت هذه الوحدات بانخفاض اسعارها نسبيا مقارنة بالنوعين السابقين لقدمها و تهاكها, اما بالنسبة الى عدد طوابق المسكن فاتصفت الوحدات السكنية في قطاع السلام بتعدد طوابقه, فاحتلت اكثر من نصف مساكن عينة الدراسة و التي امتازت بارتفاع معدل اسعارها, مقارنة ببقية فئات الوحدات السكنية, اما قطاع الفيحاء فان اكثر من نصف وحداته السكنية ذات طابق واحد واتصفت بانخفاض معدل

اسعارها مقارنة بأسعار وحدات قطاع السلام, اما الوحدات ذات الثلاث طوابق فانها قليلة في القطاعين كليهما, نتيجة انخفاض مستوى الدخل لأغلب الاسر و ارتفاع اسعار مواد البناء و ارتفاع قيم الاراضي, اما عمر المسكن فان له اثر في تباين اسعار الوحدات السكنية فيكثر الاقبال على شراء المساكن الحديثة, اما المساكن القديمة فان اسعارها منخفضة ما عدا بعض الوحدات التي تقع ضمن المناطق التجارية, اما المساكن المتوسطة فان اسعارها تتراوح ما بين الارتفاع و الانخفاض فإنها تخضع لرغبة الزبون, فيلاحظ ان اكثر من نصف الوحدات السكنية في قطاع السلام ضمن العمر الافتراضي و البالغ (40) سنة, وهذا دليل على ارتفاع اسعارها, اما الوحدات السكنية ضمن قطاع الفيحاء فان اكثر من نصف وحداته تعدت العمر الافتراضي, لذا فان هذا ما يفسر انخفاض اسعار وحداته مقارنة مع وحدات قطاع السلام, اما مواد بناء جدران المسكن فيتضح ان ثلاثة ارباع مساكن السلام تم بناء جدرانها من مادتي (الطابوق و السمنت), وهي مواد اكثر متانة فارتفع معدل اسعار وحداته, اما قطاع الفيحاء فان اكثر من نصف وحداته تم بناء جدرانها من (الطابوق و الجص), فانخفضت اسعار وحداته, لانخفاض جوده المواد المستخدمة في بنائها, وهذا دليل على ان مادة بناء الجدران اثر في تباين قيم الوحدات السكنية, اما مواد بناء سقوف المسكن فيتضح ان ثلاثة ارباع مساكن السلام تستخدم الخرسان المسلح الذي يتميز بالقوة و المتانة في بناء سقوفها فاتصفت بارتفاع اسعارها, اما مساكن قطاع الفيحاء فان اكثر من نصف وحداته استخدمت (الشيلمان و الطابوق), في بناء السقوف وهي مواد اقل قوه و متانة مما يجعل اسعارها تنخفض بالانخفاض, مقارنة مع اسعار مساكن قطاع السلام.

اما الخصائص الاقتصادية و الاجتماعية التي تؤثر في قيمه قطعه الارض, فتشمل مهنة رب الاسرة فإنها تنعكس على مستويات البناء و نوعية المواد المستخدمة فتظهر اثارها على الحي السكني, وهذا بدوره يؤثر على سعر الارض و المباني ضمن كل حي, فيتضح ان كل من قطاع السلام و الفيحاء يرتفع فيها مؤشر مهنة (الكسبة), وانخفاض مهنة (التجار), وهذا دليل على ان اغلب سكان منطقة الدراسة يعانون من مستويات اقتصادية منخفضة, فتركز التجار و الموظفين في احياء معينة اسهم في رفع معدلات قيم الاراضي وانخفاضها ضمن احياء اخرى, اما دخل الاسرة فيلاحظ ان قطاع السلام ترتفع فيه فئة الاسر التي تكون دخولها متوسطة الى النصف, و هذا يساعد على رفع اسعار الاراضي نتيجة زيادة الطلب عليها, بينما قطاع الفيحاء فان اكثر من نصف اسره يعانون من انخفاض دخولهم وهذا بدوره يقلل من الطلب على الاراضي و بالتالي يؤدي الى انخفاض اسعارها مقارنة بأسعار اراضي قطاع السلام, اما سبب السكن في الحي فتبين تفوق السبب الاجتماعي بمقدار (الثلاث), على بقية الاسباب الاخرى للقطاعين كليهما,

فاختلاف الآراء حول سبب السكن في الحي بعضها يتعلق بالجوانب الاقتصادية, و البعض الآخر يتعلق بالجوانب الاجتماعية, او يتعلق بتوفر الامن و الامان, كلها اسباب مختلفة تخص الاسر حسب ميولهم الاجتماعي و امكانياتهم الاقتصادية, هذا مما يؤثر في تباين اسعار و ايجارات المساكن و الاراضي انخفاضاً و ارتفاعاً في احياء القطاعين كليهما , اما بالنسبة الى عدد الاسر في الوحدة السكنية, فينتضح ان منطقة الدراسة ترتفع فيها نسبة المساكن التي تشغلها الاسرة الواحدة بمقدار نصف مساكن عينة الدراسة, الا ان المساكن التي تضم اسرتين او ثلاثة اسر تستحوذ على نسب ليست بقليلة, وهذا مؤشر مهم للدلالة على ارتفاع معدلات العجز السكني, نتيجة ارتفاع اسعار العقار وتعاضم مشكلة السكن ضمن منطقة الدراسة.

اما بالنسبة الى نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل الارتباط بيرسون, فأتضح ان المتغيرات المستقلة ضمن منطقة الدراسة اظهرت اختلافاً وتبايناً في تأثيرها على قيم الاراضي , ففي قطاع السلام نجد المتغيرات التي شكلت ارتباطاً طردياً متوسطاً هي الوحدات السكنية التي شغلت مساحة قطع اراضيها (400)م², اما المساكن التي شغلت مساحة (300)م², شكلت ارتباطاً طردياً ضعيفاً, اما المساكن التي شغلت مساحة (100)م², (200)م², شكلت ارتباطاً عكسياً متوسطاً, كما ويتضح ان مساحة المساكن التي شكلت (400)م², (200)م², (100)م², مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), لذا فهي شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية, ماعدا المساكن التي شغلت مساحة (300)م², فأنها شكلت علاقة ارتباط داله غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), اما قطاع الفيحاء فان المساكن التي شغلت مساحة (400)م², (300)م², شكلت ارتباطاً طردياً قوياً, اما المساكن التي شغلت مساحة (100)م², شكلت ارتباطاً عكسياً قوياً, اما ادنى تأثير المساكن التي شغلت مساحة (200)م², فشكلت ارتباطاً عكسياً ضعيفاً, كما يلاحظ ان المساكن التي شغلت مساحة (400)م², (300)م², (100)م², شكلت علاقة ارتباط داله احصائية, لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), ماعدا المساكن التي شغلت مساحة (200)م², فأنها ذات مستوى دلالة غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), اما من حيث طراز المسكن ففي قطاع السلام شكلت المساكن ذات الطراز الشرقي الخارجي ارتباطاً طردياً ضعيفاً, يليه المساكن ذات الطراز الغربي فشكل ارتباطاً عكسياً ضعيفاً, اما المساكن ذات الطراز الشرقي الداخلي فانعدم فيها الارتباط, كما ويلاحظ ان المساكن الغربية شكلت علاقة ارتباط داله احصائية, لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), بينما المساكن الشرقية شكلت علاقة ارتباط داله غير احصائية لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), اما قطاع الفيحاء فان المساكن الشرقية الخارجية

شكلت ارتباطا طرديا قويا, تليه المساكن الغربية فشكلت ارتباطا طرديا ضعيفا, و بعده المساكن الشرقية الداخلية التي شكلت ارتباطا عكسيا متوسطا, فيلاحظ ان المساكن ذات التصاميم الشرقية الخارجية و الداخلية شكلت علاقة ارتباط داله احصائية, لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), اما المساكن الغربية فأنها شكلت علاقة ارتباط دالة غير احصائية لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), اما بالنسبة الى عمر المسكن ففي قطاع السلام شكلت اقوى تأثير في سعر الارض الوحدات التي بنيت بين عامي (1959-1990), فشكلت ارتباطا طرديا ضعيفا, ثم المساكن التي بنيت بين عامي (1991-2023), فشكلت ارتباطا عكسيا ضعيفا, اما المساكن القديمة التي تعود الى عام (1958), فلم تشكل أي علاقة ارتباط, وان جميع مساكن قطاع السلام بمختلف مراحل بنائها شكلت علاقة ارتباط دالة غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), اما في قطاع الفيحاء فان المساكن التي تم بنائها بين عامي (1990-1991), شكلت ارتباطا طرديا متوسطا, ثم تلية المساكن التي تمتد بين عامي (1991-2023), فشكلت ارتباطا طرديا ضعيفا, اما المساكن التي بنيت في الخمسينيات فشكلت ارتباطا عكسيا متوسطا, فيلاحظ ان المساكن التي بنيت خلال الخمسينيات و المساكن التي بنيت ما بين عامي (1990-1991), شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية, ما عدا المساكن التي بنيت بين عامي (1991-2023), فأنها شكلت علاقة ارتباط دالة غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), اما بالنسبة الى مهنة رب الاسرة فان اقوى تأثير في سعر الارض لقطاع السلام من فئة (الموظفين, التجار), فشكل كل منهما ارتباطا طرديا ضعيفا, ثم يليه فئة (الكسبة, المتقاعدين), اذ شكل كل منهما ارتباطا عكسيا ضعيفا, كما يلاحظ ان كل هذه الفئات شكلت علاقة ارتباط دالة غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), ما عدا فئة (التجار), شكلت علاقة ارتباط دالة احصائية لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), اما قطاع الفيحاء فيتضح ان اقوى تأثير في سعر الارض هي فئة (الموظفين), اذ شكلت ارتباطا طرديا قويا, ثم يليه (التجار), فشكل ارتباطا طرديا متوسطا, وبعده فئة (المتقاعدين), اذ شكل ارتباط طرديا ضعيفا, اما ادنى مرتبة هي فئة (الكسبة), فأنها شكلت ارتباطا عكسيا قويا, و يتضح ان كل هذه الفئات شكلت ارتباط دالة احصائية ما عدا فئة (المتقاعدين), فأنها شكلت علاقة ارتباط دالة غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05).

اما بالنسبة الى دخل الاسرة فان اقوى نوع تأثير في سعر الارض لقطاع السلام, فئة الاسر التي تتراوح دخولهم ما بين (501- مليون) دينار, و فئة الاسر التي دخولهم (اكثر من مليون) دينار, فأنها شكلت ارتباطا طرديا ضعيفا, ثم يليه فئة الاسر التي تراوحت دخولهم ما بين

(100-500) دينار, فشككت ارتباطا عكسيا متوسطا, فيلاحظ ان هذه الفئة شككت علاقة ارتباط دالة احصائية, لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), على عكس الفئتين السابقتين التي شككت دالة غير احصائية, لان مستوى دلالتها اكبر من مستوى الدلالة (0,05), اما قطاع الفيحاء فيتضح ان اكثر نوع تأثير في سعر الارض هي فئة الاسر التي دخولهم (اكثر من مليون) دينار, فشككت ارتباطا طرديا قويا, ويليه فئة الاسر التي تراوحت دخولهم ما بين (501- مليون) دينار, فشككت ارتباطا طرديا متوسطا, ثم يليه الاسر التي تراوحت دخولهم ما بين (100- 500) الف دينار, اذ شككت ارتباطا عكسيا قويا, كما يلاحظ ان جميع هذه الفئات شككت علاقة ارتباط دالة احصائية, لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), اما سبب السكن في الحي لقطاع السلام فان اقوى نوع تأثير لسعر الارض هو بسبب (الرغبة الشخصية, توفر الامن), شكل ارتباطا طرديا ضعيفا, يليه سبب السكن (الاجتماعي, الاقتصادي), اذ شكل ارتباطا عكسيا ضعيفا, وان كل هذه الاسباب شككت علاقة ارتباط دالة غير احصائية, لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), اما قطاع الفيحاء فشككت سبب السكن في الحي (لتوفر الامن), ارتباطا طرديا متوسطا, ثم يليه بسبب (الاجتماعي, الرغبة الشخصية), والتي شككت ارتباطا طرديا ضعيفا, و بسبب السكن (الاقتصادي), شكل ارتباطا عكسيا متوسطا, وان جميع هذه الاسباب شككت علاقة ارتباط دالة غير احصائية, ما عدا السبب (الاقتصادي), الذي شكل علاقة ارتباط دالة احصائية, لان مستوى دلالتها اقل من مستوى الدلالة (0,05), وهذا يدل على ارتفاع اسعار الاراضي كلما توفرت مجموعة من الاسباب الاقتصادية.

من خلال ما تقدم يتبادر الى الازهان السؤال التالي, ماهي اهم انعكاسات قيم الاراضي على الاستعمال السكني ؟ وما هي التوقعات المستقبلية لمنطقة الدراسة ؟ هذا ما سوف نجيب عليه في الفصل الرابع.

الفصل الرابع

انعكاسات قيم الاراضي على البيئة الحضرية والتوقعات
المستقبلية لقطاعي (السلام والفيحاء)

1-4 انعكاسات قيم الاراضي وتأثيرها على الاستعمال السكني

تمهيد

تهتم جغرافية المدن بدراسة اقتصاديات الارض ومدى تأثيرها على التركيب الداخلي للبيئة الحضرية من خلال التركيز على المتغيرات الاقتصادية⁽¹⁾, فأنها تهتم بدراسة العلاقات والتأثيرات المتبادلة بين قيم الاراضي والاستعمالات ضمن المدينة, فبعد التعرف على بيئة المدينة العمرانية الناتجة عن التطور السكاني, وتدفق الهجرة والاستثمارات في مجالات مختلفة شهدتها المدينة, كما وتبين ان قيمة اي قطعة ارض ترتبط بعوامل عدة منها موقع قطعة الارض, مساحة الارض المتوفرة, رغبة الافراد, نوع الاستعمال السائد, سهولة الوصول, توفر الخدمات والاستثمارات, فقد انعكس اثرها على سعر الارض, وهذه الاسعار فرضت واقعاً ظهر تأثيره على بنية المدينة, فلا بد من بيان انعكاس اثر تباين قيم الاراضي على البيئة الحضرية وكيفية تطورها, فهي تعكس التغير بين الاستعمالات الوظيفية وزحف استعمال معين على استعمال اخر, كما تأثر قيم الاراضي السكنية في التصاميم العمرانية للوحدات السكنية ومساحتها وتعدد طوابقها واستغلال فضاءات المنزل في البناء لسد الحاجة الى السكن نتيجة ظهور العجز السكني, فضلاً عن ارتفاع بدل الايجار, وان عدم قدرة استيعاب المساحات السكنية للأسر المتزايدة ساعد على خلق احياء ومجمعات سكنية عشوائية ضمن المدينة, وهذا يعني ان نظرية قيم الاراضي في المدن تتشكل من خلال عمليات سوق الارض في المدن, لذا لا بد من تحديد انعكاسات قيم الاراضي وتأثيرها على الاستعمال السكني من خلال ما يأتي:

4-1-1 انعكاس قيم الاراضي على انشطار القطع والوحدات السكنية

يقصد بانشطار الوحدة السكنية هو اعادة تقسيم الارض السكنية المفروزة سابقاً وفق قوانين ومعايير معينة الى قطع اصغر لحاجة الأسرة جديدة المنشطرة⁽²⁾, فان تحويل قطعة الارض السكنية الواحدة الى قطع متعددة لغرض السكن ولكي يسهل من عملية البيع والتطوير⁽³⁾, وان هذه الظاهرة منتشرة في اغلب المدن العراقية نتيجة الهوة الكبيرة بين حجم الطلب على المساكن

(1) سناء بنت صالح بن عبدة بن قاسم الحبشي, مصدر سابق, ص2.

(2) سالي عدنان عبد المنعم, اعادة فرز وتقسيم الوحدات السكنية واثرها الاجتماعي والعمراني على المحلة السكنية دراسة تحليلية, مجلة المخطط والتنمية, مركز التخطيط الحضري والاقليمي, جامعة بغداد, العدد (37), 2018, ص55.

(3) سناء ساطع عباس, مؤثرات اعادة الافراز دراسة تحليلية لمنطقة شارع فلسطين, المجلة العراقية الهندسية المعمارية, الجامعة التكنولوجية, العدد (24), 2011, ص 14.

والمعروض منها، مما دفع كثير من الاسر الى استقطاع جزء من المنزل لبناء مشتمل سكني او هدم الدار وتقسيمها الى اجزاء عدة، فتجزئة المنازل تكون اما بهدف الايجار او الزواج او من اجل وضع حلول مؤقتة لمشكلة السكن، كما واتبع اغلب الملاك اسلوب تجزئة قطع الاراضي السكنية ذات المساحات الكبيرة بهدف الفائدة المادية⁽¹⁾، ففي منطقة الدراسة كان لزيادة اعداد السكان والطلب على المساكن وقطع الاراضي انعكاس على ارتفاع اسعار الاراضي الامر الذي ادى الى عدم قدرة بعض السكان الاقبال على شراء مسكن او قطعة ارض ذات مساحة مناسبة تسمح ببناء وحدة سكنية تتوفر فيها جودة الحياة، لذا لجأ الملاك الى تجزئة الوحدات السكنية وقطع الاراضي الى مساحات لا تتجاوز (100) م² لبعض الاحياء لتسهيل عملية بيعها وخاصة لا صاحب الدخل المنخفضة، وان هذه المساحة تسمح لمالكها الاقتراب من صندوق الاسكان الذي ينص على شمول قطعة الارض الأصولية والتي تكون مساحتها (100) م² فاكثراً، وان الانتشار لا يقتصر على المساحات الكبيرة في بعض الاحياء بل شمل اغلب احياء منطقة الدراسة، ومن اهم الاسباب التي دعت الى انشطار المساكن ضعف الرقابة المختصة، قلة القروض، قلة الدعم والتشجيع لأصحاب المشاريع السكنية، عدم الالتزام بالسياسات والخطط الإدارية⁽²⁾، والتي اسهمت هي الاخرى في زيادة المساكن المجزئة، فضلاً عن الاسباب الاقتصادية التي تتمثل بارتفاع قيم الايجار وارتفاع تكاليف بناء الوحدات السكنية، فان اغلب الاسر لا تستطيع الحصول على منزل بسبب دخولهم المحدودة مما جعلهم يتجهون الى تقسيم المسكن الواحد فيصبح مكاناً لعيش اسرتين او اكثر، اما بعض الاسر الاخرى فأنها تعتمد على تجزئة مساكنهم من اجل تأجيرها او بيعها للحصول على المردودات المالية التي تساعد على سد تكاليف معيشتهم وخاصة اذا كان رب الأسرة عاطلاً عن العمل او من ذوي الدخل المحدود، اما الاسباب الاجتماعية فتمثلت بزيادة الكثافة السكانية وتزايد الاسر والانشطارات العائلية الذي اسهم بدوره وبشكل كبير في زيادة حجم الطلب على المساكن فاجبر الاسر على تجزئة وحداتهم السكنية.

من ملاحظة الجدول (67) والشكل (46)، لقطاع السلام تبين ان الوحدات السكنية المجزئة بلغت (26)% من مجموع عينة المساكن الممسوحة، جاءت المساكن المجزئة لأسباب اقتصادية بالمرتبة الاولى وبنسبة (59)% من مجموع المساكن المجزئة، واعلى نسب التجزئة جاءت في

(1) صباح فاضل الرحماني، الاسكان سياسات وتخطيط، دار الجامد للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2011، ص49.

(2) محمد صالح ربيع، تجزئة الوحدات السكنية في مدينة بغداد، مجلة الآداب، العدد (132)، 2020، ص87.

حي الجمعية بنسبة (60%) من مجموع مساكن هذه الفئة, ويرجع السبب الى كبر مساحة قطع الاراضي ضمن هذا الحي والذي لا يقل معدل مساحتها عن (300) م², فضلا عن ارتفاع معدل سعرها الذي بلغ (1625000) مليون دينار للمتر المربع الواحد, فان سعر قطعة الارض بمساحة (200) م² تتجاوز (325000000) دينار, هذا مما دفع الاسر والملاك تجزئة مساحات لا تزيد عن (100) م² لتسهيل عملية شراءها او للاستفادة من تجزئة المساكن بهدف الايجار والحصول على العوائد المالية العالية, لأنها تعد من الاحياء المركزية والتجارية ضمن هذا القطاع .

اما اقل النسب فكان في حي (المحافظة الجديدة, الطهمازية, البستان) والتي تخلو من المساكن المجزئة لأسباب اقتصادية, اما بالنسبة الى حي (العمارات السكنية) هو الاخر يخلو من عمليات الانشطار لصغر معدل مساحة وحدتها السكنية التي لا تتجاوز (100) م², لصعوبة تجزئة هكذا نوع من الوحدات السكنية, اما المساكن المجزئة لأسباب اجتماعية جاءت بالمرتبة الثانية بنسبة (41%) من مجموع المساكن المجزئة والمحورة, وان اعلى نسبة كانت في حي (الامام) بنسبة (31%) من مجموع مساكن هذه الفئة, ويمكن ان يعزى هذا الى كبر مساحة القطع ضمن هذا الحي والذي لا يقل معدلها عن (400) م², فضلا عن ان سعر (200) م² لا يقل عن (190000000) دينار الامر الذي جعل من الصعب لكل مواطن شراء قطعة ارض متكاملة, فلجا اغلب الافراد الى شراء جزء من هذه القطع بمساحات لا تتجاوز (100) م², اما ادنى نسبة تجزئة المساكن المسافة ضمن هذه الفئة هو في حي (ابو خستاوي, جزرة ومرانة, المحافظة الجديدة) والتي تخلو تماما من المساكن المجزئة للأسباب الاجتماعية, وهذا يرجع الى صغر مساحة قطع الاراضي فيها والتي لا يتجاوز معدل مساحتها عن (200) م², فضلا عن انها من الاحياء الجديدة واغلب اسرها حديثة التكوين, اما بالنسبة الى حي (العمارات السكنية) فهو الاخر يخلو من عمليات الانشطار للأسباب السابقة الذكر.

الجدول (67)

الوحدات السكنية المنشطرة واسعارها لقطاع (السلام) لعام 2023

ت	الاحياء السكنية	سبب الانشطار		معدل مساحة الوحدة السكنية	معدل سعر الارض م ²	حجم المساكن
		اقتصادي	اجتماعي			

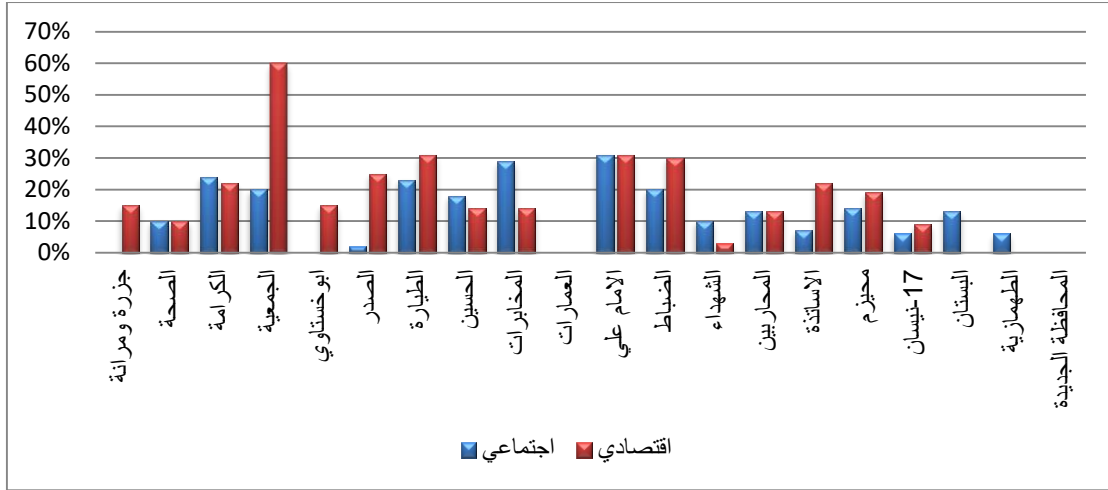
المجزئة	بالدينار	ب(م2)	%	العدد	%	العدد		
2	475000	200	15	2	-	-	جزرة ومرانة	.41
2	1000000	200	10	1	10	1	الصحة	.42
23	1525000	400	22	11	24	12	الكرامة	.43
8	1625000	3000	60	6	20	2	الجمعية	.44
2	200000	200	15	2	-	-	ابو خستاوي	.45
16	325000	150	25	15	2	1	الصدر	.46
7	800000	250	31	4	23	3	الطيارة	.47
9	1300000	300	14	4	18	5	الحسين	.48
3	1425000	300	14	1	29	2	المخابرات	.49
-	40000	100	-	-	-	-	العمرات	.50
8	950000	400	31	4	31	4	حي الامام	.51
5	1000000	400	30	3	20	2	الضباط	.52
4	800000	200	3	1	10	3	الشهداء	.53
10	850000	300	13	5	13	5	المحاربين	.54
8	1000000	200	22	6	7	2	الاساتذة	.55
7	425000	200	19	4	14	3	محيزم	.56
7	850000	300	9	4	6	3	17 نيسان	.57
1	250000	200	-	-	13	1	البستان	.58
2	200000	200	-	-	6	2	الطهمازية	.59
-	450000	200	-	-	-	-	المحافظة	.60
124	-	-	59	73	41	51	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1. استثمار الاستبيان, ملحق (1), سؤال (25).
2. استثمار الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
3. ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (9).
4. جمهورية العراق, وزارة العدل, مديرية التسجيل العقاري بابل, ملاحظيه التسجيل العقاري الحلة, الشعبة الفنية GIS, (بيانات غير منشورة), 2023.

الشكل (46)

الوحدات السكنية المنشطرة لقطاع (السلام) لعام 2023



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (67).

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فتبين من الجدول(68) والشكل(47), ان الوحدات السكنية المجزئة بلغت (34%) من مجموع المساكن الممسوحة, جاءت المساكن المجزئة لأسباب اجتماعية بالمرتبة الاولى وبنسبة (53%) من مجموع المساكن المجزئة, واعلى نسبة التجزئة كانت في حي (نادر) بنسبة (42%) من مجموع مساكن هذه الفئة, وان ارتفاع هذه النسبة يرجع الى اتساع مساحات وحداتها السكنية التي لا يقل معدلها عن (300) م², اضافة الى ان سعر (200) م² لا يقل عن (185000000) دينار فتم اللجوء الى تقسيم وشراء قطع لا تتجاوز (100) م² اما اقل نسبة هذه الفئة فكان في حي (الاكرد, الجباويين, الجامعين) فأنها تخلو تماما من المساكن المنشطرة, وهذا بسبب صغر مساحة الوحدات السكنية ضمن هذه الاحياء والتي لا يتجاوز معدل مساحتها عن (60) م², فضلا عن انها وحدات سكنية قديمة فمن الصعب تجزئتها فعمر المسكن لا يسمح بذلك, كما وتخلو هذه الاحياء من الاراضي الخالية الغير مستقلة والمخصصة للسكن, وان سعر (100) م² فيها يتجاوز (60000000) دينار مما يجعل عملية الشراء مكلفة لا تتلائم مع ما تمتلكه من مميزات, اما حي (مصطفى راغب) فانه الاخر يخلو من تجزئة مساكنه لأسباب اجتماعية, وانما كانت تجزئة مساكنه لأسباب اقتصادية للاستفادة من العوائد المالية لانخفاض دخول الاسر ضمن هذا الحي.

اما المساكن المجزئة لأسباب اقتصادية جاءت بالمرتبة الثانية بنسبة (47%) من مجموع المساكن المجزئة واعلى نسب التجزئة جاءت في حي (القاضية) بنسبة (31%) من مجموع مساكن هذه الفئة, وان ارتفاع هذه النسبة يرجع الى كبر مساحة المساكن ضمن هذا الحي والذي لا يقل معدل مساحته عن (300) م² وارتفاع اسعارها فان سعر (200) م² لا يقل عن (285000000) دينار او للاستفادة من مردوداتها المالية العالية بصفة ايجار لوقوعها بالقرب من الشوارع التجارية

التمثلة بشارع (40) فضلا عن قربها من المنطقة التجارية المركزية ضمن هذا القطاع, اما ادنى النسب فكانت في الاحياء القديمة المتمثلة بحي (الاكرد, الجباويين, الجامعين) للأسباب السابقة الذكر ضمن السبب الاجتماعي, وحي (الجمهوري) هو الآخر يخلو من هذا النوع من التجزئة فكانت تجزئة وحداتها السكنية لا سباب اجتماعية فقط.

الجدول (68)
الوحدات السكنية المنشطرة واسعارها لقطاع (الفيحاء) لعام 2023

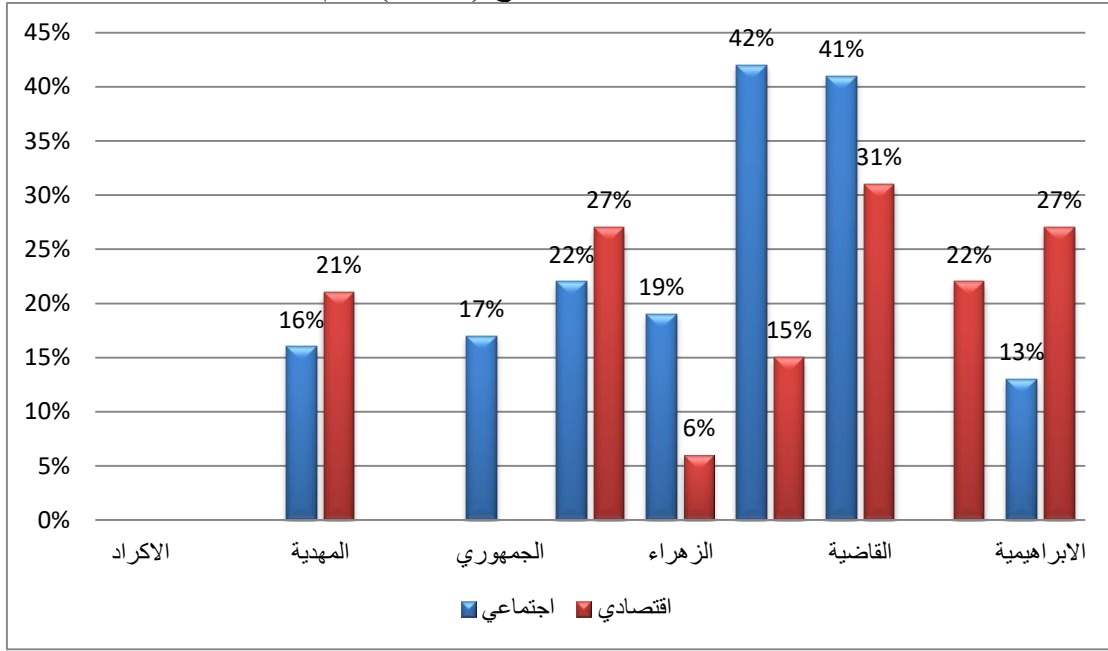
ت	الاحياء السكنية	سبب الانشطار				معدل مساحة الوحدة السكنية (م ²)	معدل سعر الارض م ² بالدينار	حجم المساكن المجزئة
		اجتماعي		اقتصادي				
		العدد	%	العدد	%			
1.	الاكرد	-	-	-	-	60	550000	-
2.	الجباويين	-	-	-	-	60	600000	-
3.	المهدية	3	16	4	21	60	452000	7
4.	الجامعين	-	-	-	-	60	550000	-
5.	الجمهوري	2	17	-	-	200	850000	2
6.	الشاوي	8	22	10	27	200	575000	18
7.	الزهراء	3	19	1	6	300	1000000	4
8.	نادر	11	42	4	15	300	925000	15
9.	القاضية	13	41	10	31	300	1425000	23
10.	مصطفى راغب	-	-	4	22	200	850000	4
11.	الابراهيمية	2	13	4	27	200	700000	6
	المجموع	42	53	37	47	-	-	79

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1. استثمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (25).
2. استثمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
3. ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (10).
4. جمهورية العراق, وزارة العدل, مديرية التسجيل العقاري بابل, ملاحظيه التسجيل العقاري الحلة, الشعبة الفنية GIS, (بيانات غير منشورة), 2023.

الشكل (47)

الوحدات السكنية المنشطرة لقطاع (الفيحاء) لعام 2023



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (68).

يتضح مما سبق ان ثلث مساكن قطاع الفيحاء خاضعة لعمليات التجزئة والانشطار وبذلك تفوق على قطاع السلام بنسبة المساكن المجزئة, فان معدل اسعار الاراضي والمساكن ضمن قطاع الفيحاء اقل نسبيا من قطاع السلام, ونستدل من ذلك ان الاراضي والمساكن ذات الاسعار المرتفعة عادة ما تقل فيها عمليات التجزئة والانشطار, ولكنها تزداد ضمن الاحياء الاقل سعراً ليسهل شرائها من قبل الافراد الاقل دخلاً, وان تجزئة المساكن من الانعكاسات السلبية في تشويبه وجه المدينة الحضري وزيادة الاختناقات والتلوث الضوضائي والبيئي الناتج من تراحم الابنية وارتفاع نسبة اعداد السكان في الحي.

4-1-2 انعكاس قيم الاراضي على حديقة المنزل

يؤدي هذا الفضاء دوراً مهماً في توفير بيئة ترويحية وجمالية وحياة هادئة ومريحة وامنة للعب الاطفال فضلا عن دوره في التخفيف من حدة الظروف المناخية ولا سيما درجات الحرارة العالية اثناء الصيف⁽¹⁾, لذا زاد الاهتمام بتوفير الحدائق والاعتناء بها داخل البيوت, فان صغر ومحدودية مساحه قطع الاراضي السكنية وارتفاع اسعارها دفع الملاك واصحاب المكاتب على تجزئتها من اجل المنفعة المادية فيسهل عمليه بيعها ومن ثم يتم شراؤها من قبل الافراد محدودي

(1) اية هاني موسى العقابي, الوظيفة السكنية لمدينة الحي(دراسة في جغرافية المدن), رسالة ماجستير(غير منشورة), كلية التربية, جامعة واسط, 2015, ص104.

الدخل, هذا مما يجعل تصاميمها المعمارية لا تحتوي على الحديقة المنزلية وخاصة الاحياء السكنية الجديدة, فأنها اقتصرت على الاحياء الراقية ذات الاسعار المرتفعة جدا فضلا عن الوحدات السكنية التي تم بناؤها في مدد زمنية سابقة, ومن خلال الجدول (69) والشكل (48), لأحياء قطاع السلام يلاحظ ان نسبة المساكن التي تحتوي على الحدائق بلغت (50)% من مجموع

الجدول (69)

الحدائق في الوحدات السكنية على مستوى احياء قطاع (السلام) لعام 2023

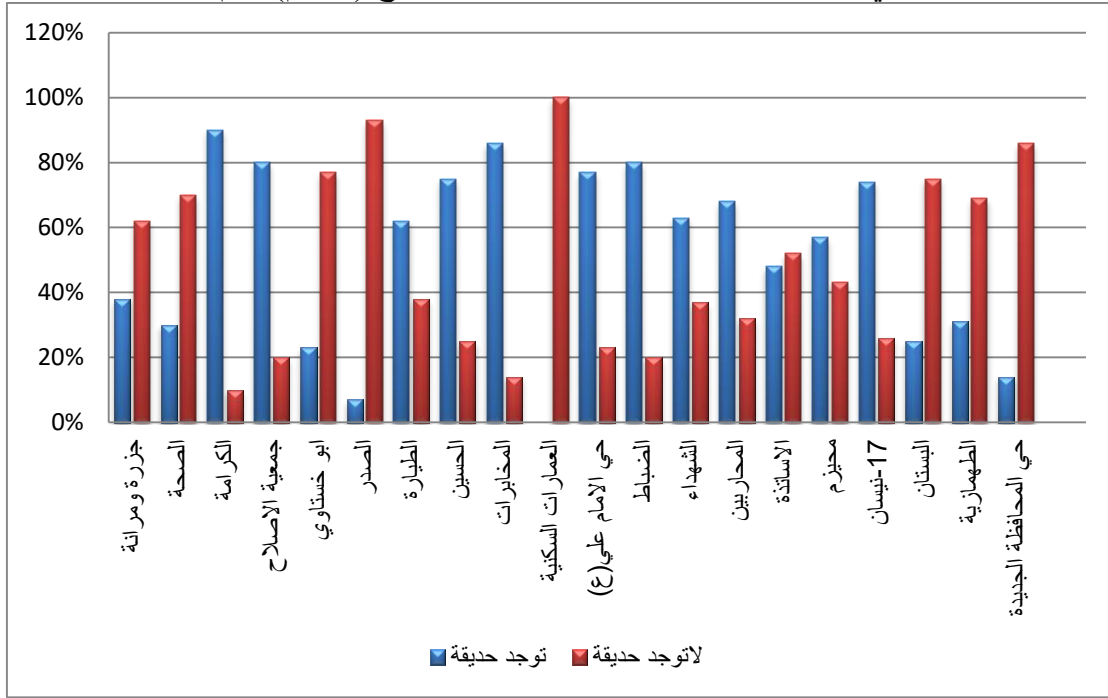
ت	الاحياء السكنية	هل توجد حديقة في المنزل				معدل سعر الارض م2 بالدينار	معدل مساحة الوحدات السكنية ب(م2)
		لا		نعم			
		%	العدد	%	العدد		
1.	جزرة ومرانة	62	8	38	5	475000	200
2.	الصحة	70	7	30	3	1000000	200
3.	الكرامة	10	5	90	45	1525000	400
4.	جمعية الاصلاح	20	2	80	8	1625000	300
5.	ابو خستاوي	77	10	23	3	200000	200
6.	الصدر	93	56	7	4	325000	150
7.	الطيارة	38	5	62	8	800000	250
8.	الحسين	25	7	75	21	1300000	300
9.	المخابرات	14	1	86	6	1425000	300
10.	العمارات السكنية	100	37	-	-	40000	100
11.	حي الامام علي(ع)	23	3	77	10	950000	400
12.	الضباط	20	2	80	8	1000000	400
13.	الشهداء	38	11	63	19	800000	200
14.	المحاربين	32	13	68	27	850000	300
15.	الاساتذة	52	14	48	13	1000000	200
16.	محيزم	43	9	57	12	425000	200
17.	17 نيسان	26	12	74	35	850000	300
18.	البستان	75	6	25	2	250000	200
19.	الطهمازية	69	22	31	10	200000	200
20.	حي المحافظة الجديدة	86	6	14	1	450000	200
	المجموع	50	236	50	240	-	-

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1. استثمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (4).
2. استثمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
3. ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (9).
4. جمهورية العراق, وزارة العدل, مديرية التسجيل العقاري بابل, ملاحظيه التسجيل العقاري الحلة, الشعبة الفنية GIS, (بيانات غير منشورة), 2023.

الشكل (48)

الحدائق في الوحدات السكنية على مستوى احياء قطاع (السلام) لعام 2023



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (69).

مساكن عينة الدراسة، فتركزت اعلى نسب وجود الحدائق في حي (الكرامة، المخابرات، الحسين، الامام، 17 نيسان) بنسبه (90%، 86%، 75%، 77%، 74%) لكل منهما على التوالي، اما حي (الجمعية، الضباط) فبلغت نسبتها (80%) لكل منهما، ومن اهم الاسباب التي ساعدت على وجود الحدائق ضمن هذه الاحياء اتساع مساحتها التي تراوحت معدلاتها ما بين (300 – 400) م²، فضلا عن ان وجود الحديقة من المستلزمات المهمة التي يجب توافرها في المسكن ضمن المدد الزمنية التي تم فيها تشييد هذه المساكن، فتراوحت معدلات اسعارها ما بين (850000- 1625000) دينار للمتر المربع الواحد، اي اعلى سعر للمتر المربع ضمن حي(الجمعية) وادنى سعر ضمن حي (17 نيسان)، لذا فهي تؤشر على المكانة الاقتصادية والاجتماعية للأسر الساكنة فيها.

اما المساكن التي لا تحتوي على الحدائق بلغت نسبتها هي الاخرى (50%) وهذا يدل على ان نصف مساكن قطاع السلام تحتوي على الحدائق والنصف الثاني يخلو منها، فأعلى نسب انعدام الحدائق تركزت ضمن حي (العمارات) بنسبة (100%) لان نوع المسكن (شقة) فأنها لا تمتلك تصاميم خارجية كالحديقة والمرأب، وهذا ما يفسر انخفاض معدل سعر المتر فيها الى (40000) الف م² الواحد، اما حي (الصدر، المحافظة الجديدة، ابو خستاوي، البستان) فأنها الاخرى ترتفع فيها نسبة انعدام وجود الحدائق بنسبه (93%، 86%، 77%، 75%) على التوالي، وهذا يعود

الى انخفاض مساحة قطع اراضيها والتي تراوح معدلها ما بين (150 – 200) م² والتي لا تسمح بوجود الحديقة وخاصة في الاحياء الجديدة فلجأ السكان الى التجاوز على الممرات العامة والأرصفة وتحويلها الى حدائق ملحقة بالمنزل, فتراوح معدل سعر م² الواحد فيها ما بين (200000-450000) الف.

اما بالنسبة الى قطاع (الفيحاء) فمن خلال الجدول (70) والشكل (49), يلاحظ ان هناك تباينا في نسبة وجود الحدائق من انعدامها, فبلغت نسبة المساكن التي تحتوي على الحدائق (34)% من مجموع مساكن العينة, فأعلى نسب للمساكن التي تحتوي على الحدائق تركزت ضمن حي (الزهراء, القاضية, نادر) بنسبة (88%, 75%, 73%) على التوالي, وهذا يعود الى ارتفاع مساحة مساكن هذه الاحياء التي بلغت معدلات مساحتها (300) م² لكل منها, فضلا عن انها من التصاميم المهمة للمسكن ضمن المدد التي تم تشييدها فيها, وهذا ما يفسر ارتفاع معدلات

الجدول(70)

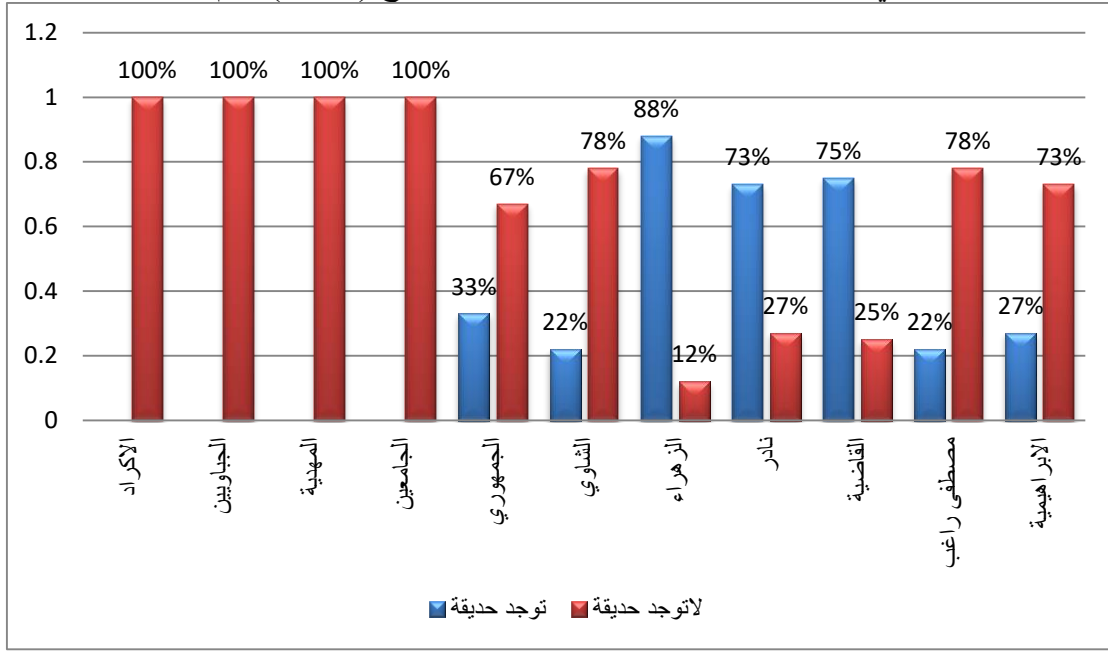
الحدائق في الوحدات السكنية على مستوى احياء قطاع (الفيحاء) لعام 2023

معدل سعر الارض م ² بالدينار	معدل مساحة الوحدات السكنية (م ²)	هل توجد حديقة في المنزل				الاحياء السكنية	ت
		لا		نعم			
		%	العدد	%	العدد		
550000	60	100	20	-	-	الاكراد	1.
600000	60	100	16	-	-	الجباويين	2.
452000	60	100	19	-	-	المهدية	3.
550000	60	100	18	-	-	الجامعين	4.
850000	200	67	8	33	4	الجمهوري	5.
575000	200	78	29	22	8	الشاوي	6.
1000000	300	12	2	88	14	الزهراء	7.
925000	300	27	7	73	19	نادر	8.
1425000	300	25	8	75	24	القاضية	9.
850000	200	78	14	22	4	مصطفى راغب	10.
700000	200	73	11	27	4	الابراهيمية	11.
-	-	66	152	34	77	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على :

1. استمارة الاستبيان, ملحق (1) , سؤال (4).
 2. استمارة الاستبيان , ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
 3. ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لمنطقة الدراسة, ملحق (10).
 4. جمهورية العراق, وزارة العدل, مديرية التسجيل العقاري بابل, ملاحظيه التسجيل العقاري الحلة, الشعبة الفنية GIS , (بيانات غير منشورة), 2023.
- الشكل (49)

الحدائق في الوحدات السكنية على مستوى احياء قطاع (الفيحاء) لعام 2023



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (70).

اسعارها التي تراوحت ما بين (925000 الف - 1425000 مليون) دينار م² الواحد, اما المساكن التي لا تحتوي على الحدائق فبلغت نسبتها (66%) من مجموع المساكن الممسوحة واعلى نسبتها ضمن حي (الأكراد, الجبائين, المهديّة, الجامعين) بنسبة (100%) لكل منها وهذا يعود الى صغر مساحتها التي تراوح معدلها (60) م² والتي لا تسمح بوجود حديقة فضلا عن انعدام وجودها في تصاميم المعمارية التي كانت سائدة ضمن المدد الزمنية التي تم تشييدها فيها, فاقترص على وجود الباحة الداخلية التي ادت دور الحديقة, وهذا ما يفسر انخفاض معدلات اسعارها مقارنة مع بقية احياء القطاع والتي تراوحت ما بين (425000 - 600000) الف م² الواحد, اما حي (الشاوي, مصطفى راغب) فبلغت نسبة انعدام الحدائق فيها (78%) لكل منهما, وان ارتفاع هذه النسبة يرجع الى انخفاض معدل مساحة قطع الاراضي ضمن هذين الحيين والذي بلغ (200) م² لكل منهما, فضلا عن ارتفاع معدل اسعارها والتي تراوحت ما بين (575000-850000) الف م² الواحد, فيلاحظ ان نسبة المساكن التي لا تحتوي على الحدائق تفوقت على المساكن التي تحتوي على الحدائق, نتيجة صغر مساحة اغلب قطع احياء القطاع هذا من جانب, وارتفاع اسعار الاراضي من جانب اخر.

يستنتج مما سبق تفوق قطاع السلام على قطاع الفيحاء بوجود الحدائق فان نصف وحداته السكنية تحتوي على الحدائق والنصف الثاني يخلو منها, اما قطاع الفيحاء فان ربع مساكنه تحتوي على هذه الفضاءات واكثر من نصف مساكنه لا تحتوي عليها, لانخفاض مساحه وحداته

السكنية مقارنة مع مساحة الوحدات السكنية ضمن قطاع السلام, اختلاف التصاميم العمرانية حسب المدد الزمنية لتشييد المساكن, فتخلو الاحياء القديمة والتي تركزت في قطاع الفيحاء والتي تمثل النواة الاولى لنشأة المدينة من الحدائق في وحداتها السكنية, لافتقار تصاميمها لهكذا نوع من الفضاءات, كما ويتضح ان ارتفاع اسعار الاراضي كان له اثر سلبي على انعدام المساكن من الحدائق لصغر مساحتها وخاصة ضمن الاحياء الجديدة, كما ويلاحظ ان الاحياء التي ترتفع اسعار وحداتها السكنية تحتوي اغلبها على حدائق وعلى الرغم من استثمارها لبعض الوحدات لأسباب اخرى كتغيير الاستعمال, الا ان اغلب الوحدات التي تمتاز بارتفاع اسعارها تحتفظ بوجود الحدائق لأنها جزء لا يتجزأ من تصاميم الوحدة السكنية, لذا يكون من الصعب على اصحاب الدخول الواطئة شرائها, فيلجأ هؤلاء الافراد الى شراء قطع سكنية ذات مساحات صغيرة ومحدودة بأسعار تناسب مدخولاتهم فيتعذر وجود الحدائق ضمن تصاميم وحدائهم السكنية لصغر حجمها, وان لانعدام وجود الحدائق سلبيات وانعكاسات عديدة اهمها انعدام الخصوصية والاستقلالية عن الجيران وافتقار المسكن للإنارة الطبيعية والتهوية والتمتع بالهواء النقي.

3-1-4 انعكاس قيم الاراضي على العجز السكني

يعرف العجز السكني على انه عدم تكافؤ اعداد الاسر مع اعداد الوحدات السكنية المطلوب توفيرها لتلك الاسر في مكان وزمان معينين سواء أكانت تلك الاسر مالكة ام مستأجرة لوحدات سكنية⁽¹⁾, فان هنالك علاقة طردية بين عدد الاسر والطلب على المساكن فزيادة الاسر يقابلها زيادة الطلب على المساكن, فاذا كانت اعداد المساكن اكثر من اعداد الاسر هذا يكون ايجابياً, وعند حصول العكس يظهر العجز السكني, كما ويظهر العجز بسبب التغيرات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية التي تحدث في المجتمع فان زياده اعداد السكان واختلاف مستوياتهم المعيشية, ادى الى حدوث تغييرات في الحياه الأسرية وانقسام العوائل فتحولت من الاسر الممتدة الى الأسرة النووية, نتيجة رغبة الاسر الجديدة في امتلاك منازل مستقلة, فضلا عن زيادة تهروؤ الوحدات السكنية القديمة التي اصبحت لا تستهوي ساكنيها, ويوجد نوعان من العجز السكني الاول العجز العددي (كمي) فانه يمثل النقص في عدد الوحدات السكنية الناتجة من الفرق بين عدد الاسر والوحدات السكنية الصالحة للسكن, اما النوع الثاني هو العجز النوعي فانه يمثل المساكن غير الصالحة للسكن استنادا الى المقاييس العالمية المعروفة (البيئية والصحية) من خلال

(1) ايلاف صلاح مهدي التاج, مصدر سابق, ص116.

نوع المسكن, حالته العمرانية, الإنشائية, مستوى الخدمات الأساسية فيه, مدى سعة مساحته, توفر الإنارة والتهوية وعدد الاسر التي تشغل المسكن⁽¹⁾, فتكون غير قادرة على توفير الخصوصية والامان والمساحة الكافية لراحة الأسرة, و من خلال الجدول (71), يلاحظ ان مقدار العجز السكني الكمي في قطاع السلام بلغ (1340) وحدة سكنية بنسبه (6)% من مجموع الوحدات السكنية, اما العجز السكني النوعي في القطاع فبلغ (692) وحدة سكنية غير صالحة للسكن حسب تقديرات عام 2023 .

الجدول (71)
مقدار العجز السكني لقطاع (السلام) لعام 2023

السنة	عدد الاسر	عدد المساكن	عدد الوحدات الصالحة للسكن	عدد الوحدات الغير صالحة للسكن	العجز السكني	نسبة العجز
2023	23727	23079	22387	692	1340	6%

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على :

1. جمهورية العراق , وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, تقديرات سكان محافظة بابل, (بيانات غير منشورة), 2023.
2. جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, (بيانات غير منشورة), 2023.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فمن خلال الجدول (72), يتضح ان مقدار العجز السكني الكمي في القطاع بلغت (378) بنسبة (3)% من مجموع الوحدات السكنية, اما العجز السكني النوعي في القطاع فبلغ (348) وحدة سكنية غير مؤهلة للسكن حسب التقديرات عام 2023 .

الجدول (72)
مقدار العجز السكني لقطاع (الفيحاء) لعام 2023

السنة	عدد الاسر	عدد المساكن	عدد الوحدات الصالحة للسكن	عدد الوحدات الغير صالحة للسكن	العجز السكني	نسبة العجز
2023	11637	11607	11259	348	378	3%

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على :

1. جمهورية العراق , وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, تقديرات سكان محافظة بابل, (بيانات غير منشورة), 2023.
2. جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, (بيانات غير منشورة), 2023.

(¹) فراس سامي عبد العزيز القطرني, العجز السكني في مدينة الزبير والحاجة المستقبلية, مجلة دراسات البصرة, جامعه البصرة, السنة التاسعة, العدد (18) , 2014, ص94 .

يتضح مما سبق ارتفاع نسبه العجز السكني الكمي والنوعي لقطاع السلام بمقدار الضعف مقارنة مع نسبه العجز السكني لقطاع الفيحاء, وعلى الرغم من ذلك الا انه يدل على انخفاض مؤشر العجز السكني للقطاعين كليهما بسبب ارتفاع المستوى الاقتصادي والمعاشي, ولكن اذا ترك الامر على ما هو عليه من ارتفاع اسعار الاراضي وتكاليف البناء وعدم القدرة على تحقيق التوازن ما بين معدلات النمو السكاني وتوفير وحدات سكنية لائقة ستفاقم المشكلة وتصبح شريحة كبيرة من الاسر بدون مأوى.

4-1-4 انعكاس قيم الاراضي على ارتفاع اسعار الايجارات

إن معدل الايجار من ابرز واهم المعايير في المجتمع, فهو يعد من اهم العوامل المساهمة في التأثير على سكن السكان وأقامتهم في مناطق واماكن مختلفة بحسب سعر الايجار للوحدة السكنية, وخاصة أولئك الذين ليس لديهم القدرة على امتلاك سكن خاص بهم يوفر لهم الراحة والامان والرفاهية, وهذا ما يفسر التباين في قيم الاراضي والايجارات من منطقة الى اخرى ولا سيما داخل الحي السكني نفسه بغض النظر ان كان الحي مخطط بطريقة نظامية او عشوائية⁽¹⁾, ويعود سبب الاختلاف في اسعار الايجار الى عدة عوامل اهمها ما يتعلق بالبيئة الداخلية للمسكن والمتمثلة بمساحة قطعة الارض, مساحة بناء المسكن, عمر المسكن, عدد غرفه, وجود الحديقة, فضلا عن عوامل اخرى كموقع العقار اذ كان على مقربة من المراكز الصحية والتعليمية والترفيهية والمجمعات التجارية المركزية وتوفر الحدائق والمنتزهات العامة والمساجد والجوامع وغيرها⁽²⁾, فتبدأ اسعار الايجارات بالصعود عند مركز المدينة ثم تأخذ بالهبوط نحو اطراف المدينة, ولا سيما اذا كان العقار على مقربة من مصدر الضجيج كالمولدات الكهربائية الضخمة والمصانع الكبيرة التي تشكل عاملا خطراً على صحة السكان, كما وتضافرت متغيرات اخرى اثرت بشكل او بآخر على قيم الايجارات فكانت اكثر فاعلية كالأوضاع الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والثقافية للمدينة, كما واسهمت زيادة الدخل وتحسن الاوضاع المعيشية وزيادة القدرة على الانفاق بعد عام (2003) زادت متطلبات السكان للسكن المريح هذا بدوره انعكس

(1) مازن عبدالرحمن الهيتي, جغرافية المدن والحضر اسس ومفاهيم, دار العرب دراسات والنشر والتوجيه, دمشق, 2011, ص 135.

(2) زهراء قاسم, جمال باقر مطلق, العوامل المؤثرة في ايجارات الوحدات السكنية منطقة الدراسة محلة 409 في بغداد, مجلة التخطيط والتنمية, المجلد (25), العدد (2), 2020, ص 273 - 275.

على الاسعار⁽¹⁾, ويعد الايجار مصدرا من مصادر الدخل والاستثمار فيدر بعوائد مالية على مالك الوحدة السكنية (المؤجر) الا انه يعد باب من ابواب الصرف والذي يؤثر على المستوى المعاشي ومعدل دخل (المستأجر), وفي منطقة الدراسة تعاني اعداد كبيرة من العوائل نتيجة ارتفاع اسعار الايجارات في صعوبة الحصول على مأوى لهم مما تسبب في ارتفاع مشاكل السكن, زيادة معدلات السكن العشوائي والتجاوز على الاراضي الزراعية والممتلكات العامة في العديد من احياء المدينة, كما وسبب العديد من المشاكل منها اقتصادية واجتماعية وبيئية, كتأخر زواج اغلب الشباب بسبب عدم القدرة على الحصول على سكن ومشاكل اسرية لتعدد الاسر في المسكن الواحد, فان الاسر الجديدة تفضل الاستقرار في مساكن منفردة وعدم الرغبة في البقاء ببيت الاهل, ونتيجة غياب دور الدولة الرقابي وجدت الجهات المعنية نفسها امام معضلة كبيرة في توفير سكن لائق وخاصة بعد ارتفاع معدلات العجز السكني في عموم مدن العراق, فاصبح التوجه في الوقت الحاضر الى تجزئة المساكن وتصغيرها من اجل توفير المزيد من الوحدات السكنية والتي تتلاءم مع المستويات المعاشية للعوائل منخفضة الدخل فان العيش في مشتملات وشقق نقل مساحتها عن (100) م² يعد امراً مقبولاً لدى العديد من الاسر, لارتفاع اسعار الوحدات السكنية وعدم قدرتها على امتلاك مسكن.

إن نسبة المساكن المستأجرة في قطاع السلام تشكل (12)% من مجموع المساكن الممسوحة والبالغة (476) وحدة سكنية^(*), ومن ملاحظة الجدول (73) والخريطة (9), تبين مدى التباين والاختلاف في معدل اسعار ايجارات الوحدات السكنية ضمن احياء قطاع السلام, اذ يلاحظ ان معدل اسعار الايجارات تتراوح ما بين (250000 - 750000) دينار للمسكن وان اقل قيمة سجلت في حي (ابو خستاوي, الطهمازية), وان انخفاض قيم الايجار ضمن هذين الحيين يعود الى عدة اسباب اهمها بعدها عن مركز المدينة, انعدام وجود الشوارع المعبدة, انخفاض مستوى الخدمات فضلا عن انخفاض المستوى الاقتصادي, الاجتماعي, الثقافي, المعاشي لأغلب سكانه, اما اعلى معدلات قيم الايجار فقد سجلت ضمن حي (الجمعية) اذ بلغت (750000) دينار للوحدة السكنية لأنها تعد من المراكز التجارية المهمة للقطاع وتوفر مختلف الخدمات, فضلا عن ارتفاع المستوى الاقتصادي والاجتماعي والثقافي والمعاشي لسكانها, كما ويتميز هذا الحي بمظاهر بيئية متميزة وضخامة ورقي المساكن من حيث المساحة اذ لا يقل معدل مساحتها عن (300) م²,

(1) ايوب انور سماقة, تأثير ضجيج حركة المرور في اسعار البيع وايجار العقارات السكنية في مدينة اربيل, المجلة العراقية للعلوم الاقتصادية, العدد (48), 2016, ص43.

(*) استمارة الاستبيان, ملحق (1), المحور الاول المعلومات الخاصة بالسكن, سؤال (10).

فضلا عن الواجهات ذات التصاميم العمرانية المتطورة, اما بقية الاحياء فتراوحت قيم ايجاراتها القيمتين المذكورتين سابقا.

الجدول (73)

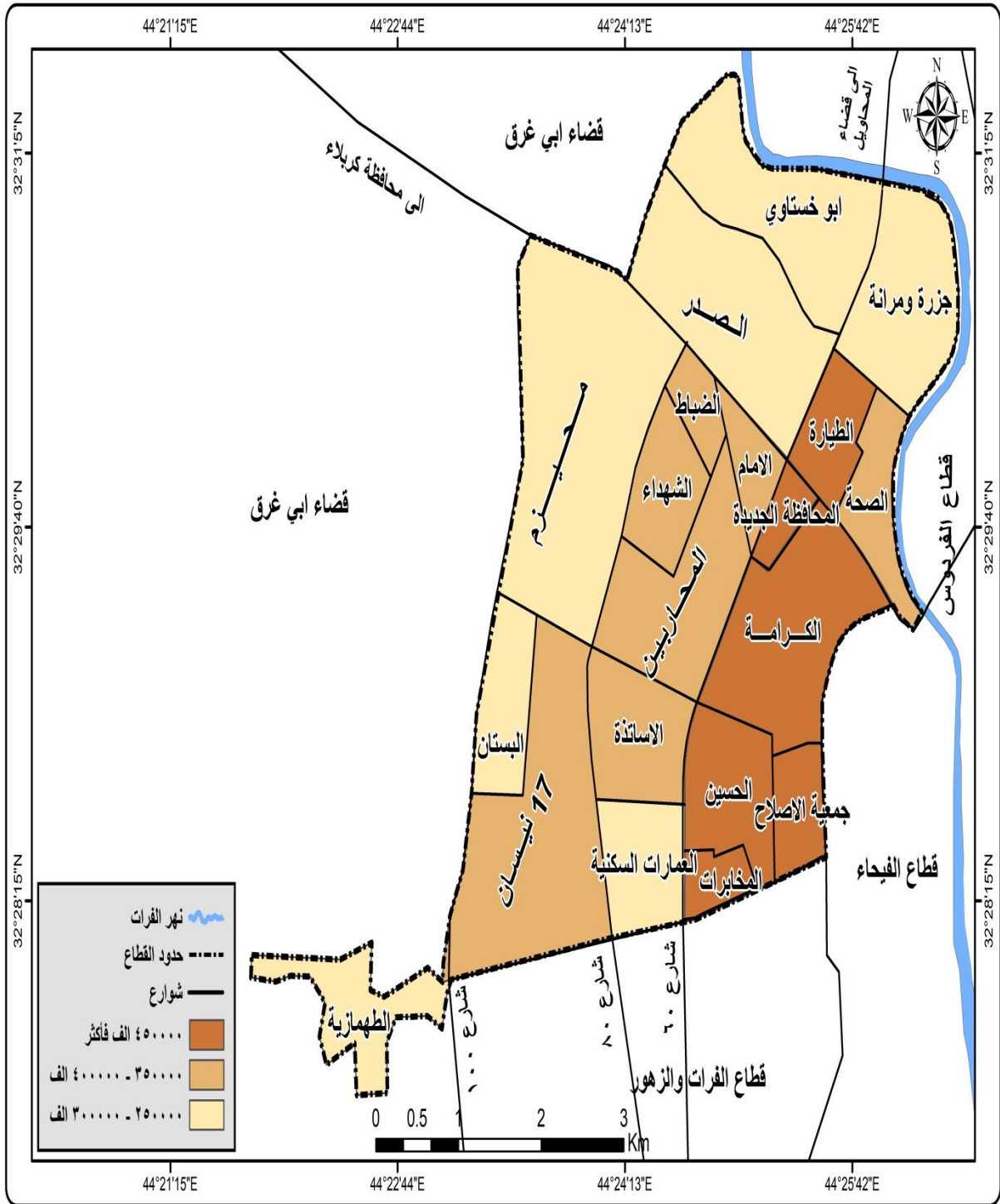
مستوى قيم الايجارات الشهرية للوحدات السكنية في قطاع (السلام) لعام 2023

ت	الاحياء السكنية	معدل ايجار الوحدات السكنية للشهر الواحد/ دينار	معدل سعر الارض م ² / بالدينار
1.	جزرة ومرانة	260000	475000
2.	الصحة	350000	1000000
3.	الكرامة	600000	1525000
4.	جمعية الاصلاح	750000	1625000
5.	ابو خستاوي	250000	200000
6.	الصدر	260000	325000
7.	الطيارة	500000	800000
8.	الحسين	450000	1300000
9.	المخابرات	500000	1425000
10.	العمارات السكنية	260000	40000
11.	حي الامام علي(ع)	400000	950000
12.	الضباط	400000	1000000
13.	الشهداء	350000	800000
14.	المحاربين	350000	850000
15.	الاساتذة	350000	1000000
16.	محيزم	300000	425000
17.	17 نيسان	350000	850000
18.	البستان	260000	250000
19.	الطهمازية	250000	200000
20.	المحافظة الجديدة	550000	450000
	اقل قيمة- اعلى قيمة	750000-250000	1625000 - 200000

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1. استثمار الاستبيان, ملحق (1), سؤال (11).
2. استثمار الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
3. ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لقطاع السلام, ملحق (9).

الخريطة (9)
مستوى قيم الايجارات الشهرية للوحدات السكنية في قطاع (السلام) لعام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (73).

على هذا الاساس تم تقسيم احياء القطاع على ثلاث فئات توضح التباين في قيم معدلات الايجار لمساكن احياء القطاع على النحو الاتي:

1- احياء ذات الايجارات العالية

شكلت هذه الفئة نسبة (30%) من مجموعة احياء القطاع, اذ تضم كلا من حي (الحسين, المخابرات, الطيارة, المحافظة الجديدة, الكرامة, الجمعية) ويتراوح معدل اسعار الايجارات الشهرية لوحداتها السكنية ما بين (450000- فاكثر) دينار.

2-الاحياء ذات الايجارات المتوسطة

شكلت هذه الفئة نسبة (35%) من مجموع احياء القطاع, وتضم كل من (الاسانذة, المحاربين, الصحة, 17 نيسان, الشهداء, الضباط, الامام) ويتراوح معدل اسعار الايجارات الشهرية لوحداتها السكنية ما بين (350000 - 400000) دينار.

3-الاحياء ذات الايجارات الواطنة والمنخفضة

شكلت هذه الفئة نسبة (35%) من مجموع احياء القطاع وتضم كل من حي (ابو خستاوي, والطهمازية, البستان, العمارات, جزرة ومرانة, الصدر, محيزم) والتي يتراوح معدل اسعار الايجارات الشهرية لوحداتها السكنية ما بين (250000 – 300000) دينار.

اما بالنسبة الى قطاع الفحاء تبين ان نسبة المساكن المستأجرة شكلت (22%) من مجموع المساكن الممسوحة والبالغة (229) وحدة سكنية(*), ويلاحظ من الجدول (74) والخريطة (10), ان هنالك اختلافا في معدلات قيم ايجار الوحدات السكنية ضمن القطاع اذ يتراوح معدل اسعار ايجاراتها ما بين (250000 – 550000) دينار للمسكن, وان اقل قيمة سجلت ضمن حي (الاکراد, الجبوايين, المهديّة, الجامعين), وان انخفاض قيم ايجاراتها يعود الى اسباب عدة اهمها المظاهر البيئية الغير مرغوب فيها, قلة خدماتها, طرقها الضيقة الملتوية, فضلا عن تهالك وحداتها السكنية, مساحتها الصغيرة التي لا يتعدى معدلها عن (60) م² فأنها غير صالحة للسكن, اذ لا تتوفر فيها الشروط الصحية لقدمها, بسبب قربها من المناطق التجارية جعلها مناطق مزدحمة وذات معدلات عالية من الضوضاء, كما ويتصف اغلب ساكنيها بانخفاض مستوياتهم الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

(* استمارة الاستبيان, ملحق (1), المحور الاول المعلومات الخاصة بالسكن , سؤال (10) .

اما أعلى معدلات قيم الايجار فقد سجلت ضمن حي (القاضية) اذ بلغت (550000) دينار للسكن لقربها من المنطقة التجارية المركزية للقطاع بصورة خاصة ولمدينة الحلة بصورة عامة, لإطلالته على الشوارع التجارية المتمثلة (بشارع 40, شارع التريبة, شارع مديرية شرطة بابل), توفر مختلف الخدمات, ارتفاع المستوى الاقتصادي والاجتماعي والثقافي للسكان ضمن هذه الاحياء, فضلا عن مميزات وحداته السكنية كسعة مساحتها التي لا يقل معدلها عن (300) م² وتوفر الفضاءات الخارجية (كالحديقة والمرأب), وانها ذات تصاميم عمرانية جيدة, اما بقية الاحياء فتراوح معدل قيم ايجاراتها بين القيمتين المذكورتين سابقا, وعلى هذا الاساس تم

الجدول (74)

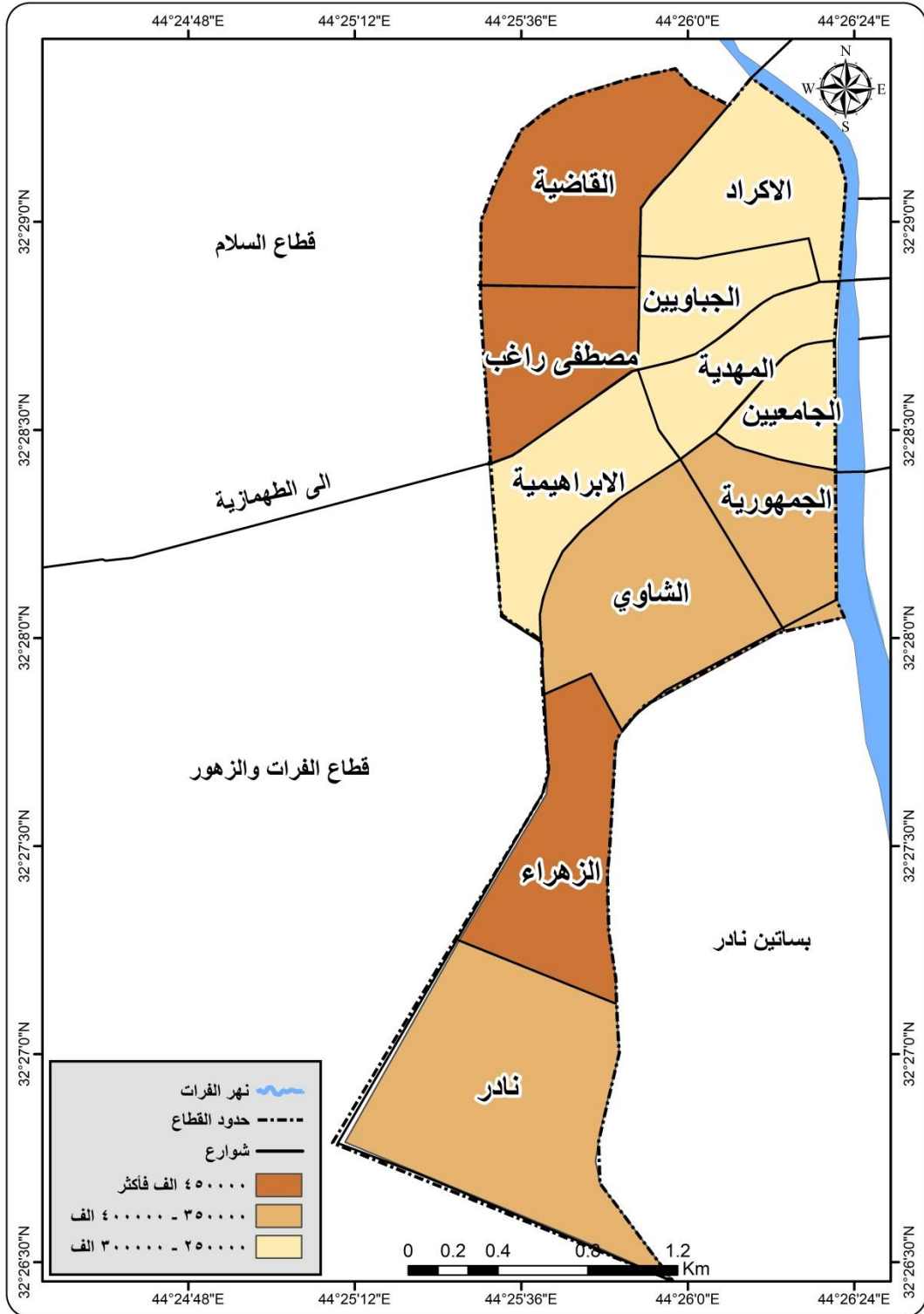
مستوى قيم الايجارات الشهرية للوحدات السكنية في قطاع (الفيحاء) لعام 2023

ت	الاحياء السكنية	معدل ايجار الوحدات السكنية للشهر الواحد/ دينار	معدل سعر الارض م ² / بالدينار
1.	الاکراد	250000	550000
2.	الجباويين	250000	600000
3.	المهدية	250000	425000
4.	الجامعين	250000	550000
5.	الجمهوري	350000	850000
6.	الشاوي	350000	575000
7.	الزهراء	450000	1000000
8.	نادر	400000	925000
9.	القاضية	550000	1425000
10.	مصطفى راغب	450000	850000
11.	الابراهيمية	260000	700000
	اقل قيمة- اعلى قيمة	550000-250000	1425000- 425000

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1. استثمار الاستبيان, ملحق (1), سؤال (11).
2. استثمار الاستبيان, ملحق (2), سؤال (1), الجدول (أ).
3. ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لقطاع الفيحاء, ملحق (10).

الخريطة (10)
مستوى قيم الايجارات الشهرية للوحدات السكنية في قطاع (الفيحاء) لعام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (74).

تقسيم احياء القطاع الى ثلاث فئات تبين الاختلاف في معدلات قيم الايجارات لمسكن احياء القطاع على النحو الاتي:

1- احياء ذات الايجارات العالية

شكلت هذه الفئة نسبة (27%) من مجموعة احياء القطاع, اذ تضم كل من حي (مصطفى راغب, الزهراء, القاضية) اذ تراوحت معدلات ايجاراتها الشهرية لوحداتها السكنية اكثر من (450000) دينار.

2- احياء ذات الايجارات المتوسطة

شكلت هذه الفئة نسبة (27%) من مجموع احياء القطاع, اذ تضم كل من حي (الجمهوري, الشاوي, نادر) اذ تراوحت معدلات قيم ايجارات وحداتها السكنية ما بين (350000 - 400000) دينار.

3- احياء ذات الايجارات الواطئة والمنخفضة

شكلت هذه الفئة نسبة (46%) من مجموع احياء القطاع, اذ تضم كل من حي (الاكراذ, الجباويين, الجامعين, المهديّة, الإبراهيمية) اذ تراوح معدل ايجار وحداتها السكنية ما بين (250000 - 300000) دينار.

يستنتج مما سبق ارتفاع معدلات اسعار الايجارات للوحدات السكنية في قطاع السلام اذ انه حاز على اعلى قيمة تمثلت ب (750000) دينار, بينما كانت اعلى قيمة في قطاع الفيحاء لا تتجاوز (550000) دينار, وان ادنى معدل لقيم الايجار في القطاعين كليهما لا يقل عن (250000) دينار, لذا يلاحظ ان اعلى معدل لأسعار الايجارات وادناها تمثل اسعار مرتفعة, لقلّة فرض الضرائب على هكذا استثمارات, وعدم توفر الجهات الحكومية الرادعة والمختصة في تحديد اجور المساكن كأعلى قيمة وادنى قيمة حسب مواصفات معينة تحدد من قبل جهات مختصة وترك المالك بتحديد وتقدير قيم الايجارات, وان لهذه القيم انعكاسات سلبية اذا انها شكلت عبء كبير على دخول ارباب الاسر, وعائقا امام امكانية توفير سكن دائمي (ملك) لعوائلهم.

4-1-5 انعكاس قيم الاراضي على ظهور العشوائيات

يعد سعر الارض من اهم العوامل المؤثرة في التوسع العمراني, وان هذا التوسع يحتاج الى مساحات من الاراضي, فهو غالبا ما يتجه نحو الاراضي التي تكون اسعارها منخفضة, واختلفت التسميات التي تطلق على هذا النمو والتوسع السكني غير المنتظم وغير مخطط, فسميت

بالتجاوزات او العشوائيات وتُعرف هذه المناطق حسب اوضاعها او اسباب ظهورها فقد تختلف هذه المفاهيم باختلاف الدول والمنظمات الدولية, وان هذه العشوائيات او التجاوزات تعد من المساكن غير النظامية وغير الرسمية لأنها تعدت على الحق العام واملاك الدولة وعلى الاراضي الزراعية مستغلة مواقع غير مخصصة لغايات السكن اي انها لا تتمتع بتراخيص لعدم امتلاكها الوثائق اللازمة⁽¹⁾, وان ظاهرة السكن العشوائي ليست ظاهرة حديثة وانما هي ظاهرة قديمة في مدينة الحلة فشيدت على الاراضي الزراعية بعد تقسيمها وبيعها كأراض مخصصة للسكن, الا انها زادت وتطورت بعد عام 2003 نتيجة تحسن الاوضاع الاقتصادية, ارتفاع اسعار الاراضي والايحارات داخل الاحياء المنظمة, غياب الضوابط والقوانين الرادعة, ضعف السلطات التنفيذية والتخطيطية فسح المجال امام العديد من الافراد ذوي الدخل المحدود في الاستحواذ على الاراضي وخاصة التي تقع على اطراف المدينة لانخفاض اسعارها وتحويلها الى مساكن عشوائية لا تتلاءم مع معايير السكن اللائق, فظهرت العشوائيات في منطقة الدراسة ضمن الاحياء المخططة في المناطق الخضراء المخططة التابعة للأحياء المجاورة لها , فمن ملاحظة الجدول (75) والشكل (50) الخريطة (11), يتضح ان مجموع المواقع العشوائية في قطاع السلام بلغت (13) موقع, ضمت خلالها (11893) وحدة سكنية, شغلت مساحة اجمالية بلغت (659) هكتار, ولقد تباين التوزيع الجغرافي في هذه العشوائيات على مستوى احياء القطاع ومناطق الخضراء, اذا احتل حي (محيزم) على العدد الاكبر منها فبلغت (2500) وحدة سكنية وبنسبة (21)% من مجموع المساكن العشوائية ضمن القطاع, وشغلت مساحة (229) هكتارا وبنسبة (34)% , اما ادنى عدد للوحدات المتجاوزة كانت في حي (الحسين) اذ بلغ (98) وحدة سكنية, شكلت نسبة (1)% من مجموع الوحدات المتجاوزة, وشغلت مساحة (21) هكتارا وبنسبة (3)% من مجموع المساحة الكلية للعشوائيات, بينما تراوحت نسب الاحياء الاخرى بين هاتين القيمتين, فكان توسع هذه المساكن المتجاوزة على حساب الاراضي الزراعية والبساتين والاراضي التابعة للبلدية ومحرمات الطرق والطاقة كما هو في حي (الطيارة , الكرامة, الحسين) وعلى الاراضي الزراعية في كورنيش الحلة المطل على حي (الصحة), وحاولت المخططات الأساسية لمدينة الحلة بان تجعلها مناطق ترفيهية ومتنفس للمدينة لكنها لم تسلم من التجاوزات والتعدي عليها .

(1) دنيا شكر عباس النجار, مصدر سابق, ص12.

الجدول (75)

العشوائيات واعداد المساكن ومساحة التجاوز في قطاع (السلام) لعام 2023

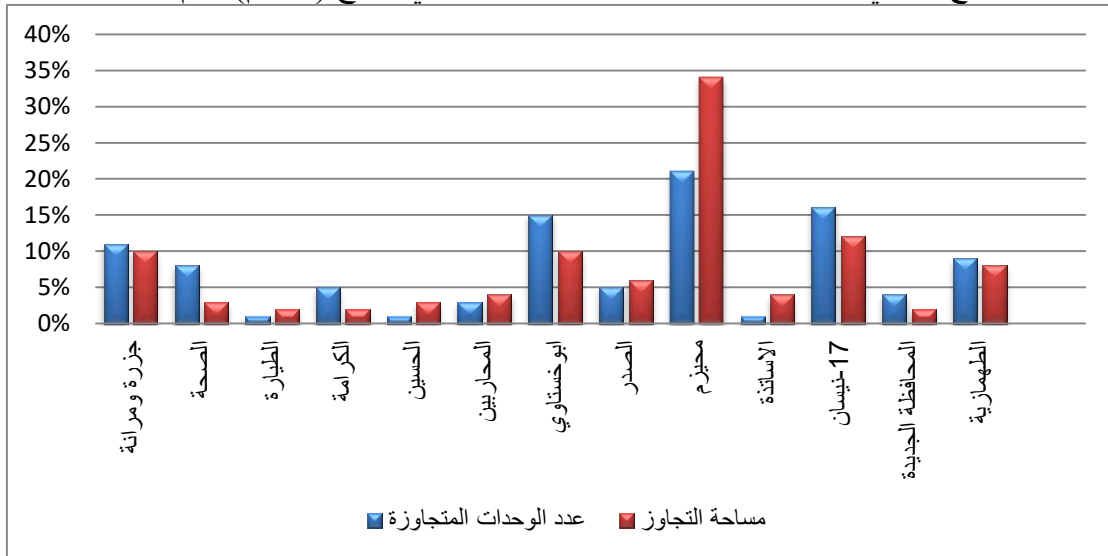
ت	الاحياء السكنية	عدد الوحدات في الحي او المتجاوز عليه	عدد الوحدات المتجاوزة	الوحدات المتجاوزة في الحي %	مساحة الحي او الاستعمال المتجاوز عليه/ هكتار	مساحة التجاوز/هكتار	مساحة التجاوز %
1.	جزرة ومرانة	637	1350	11	133	69	10
2.	الصحة	518	900	8	61	19	3
3.	الطيارة	664	100	1	56	10	2
4.	الكرامة	2449	665	5	177	13	2
5.	الحسين	1391	98	1	89	21	3
6.	المحاربين	2032	370	3	140	27	4
7.	ابو خستاوي	636	1800	15	171	64	10
8.	الصدر	2900	550	5	200	39	6
9.	محيزم	1047	2500	21	327	229	34
10.	الاساتذة	1372	120	1	92	27	4
11.	17 نيسان	2345	1890	16	245	76	12
12.	المحافظة	23	450	4	23	11	2
13.	الطهمازية	1581	1100	9	80	54	8
	المجموع الكلي	17595	11893	100	1794	659	100

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على :

1. جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان و البلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة , شعبة تنظيم المدن, (بيانات غير منشورة), 2023.
2. جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان و البلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة التجاوزات, (بيانات غير منشورة), 2023.
3. احتسبت المساحة باستخدام برنامج Arc GIS 10.2.

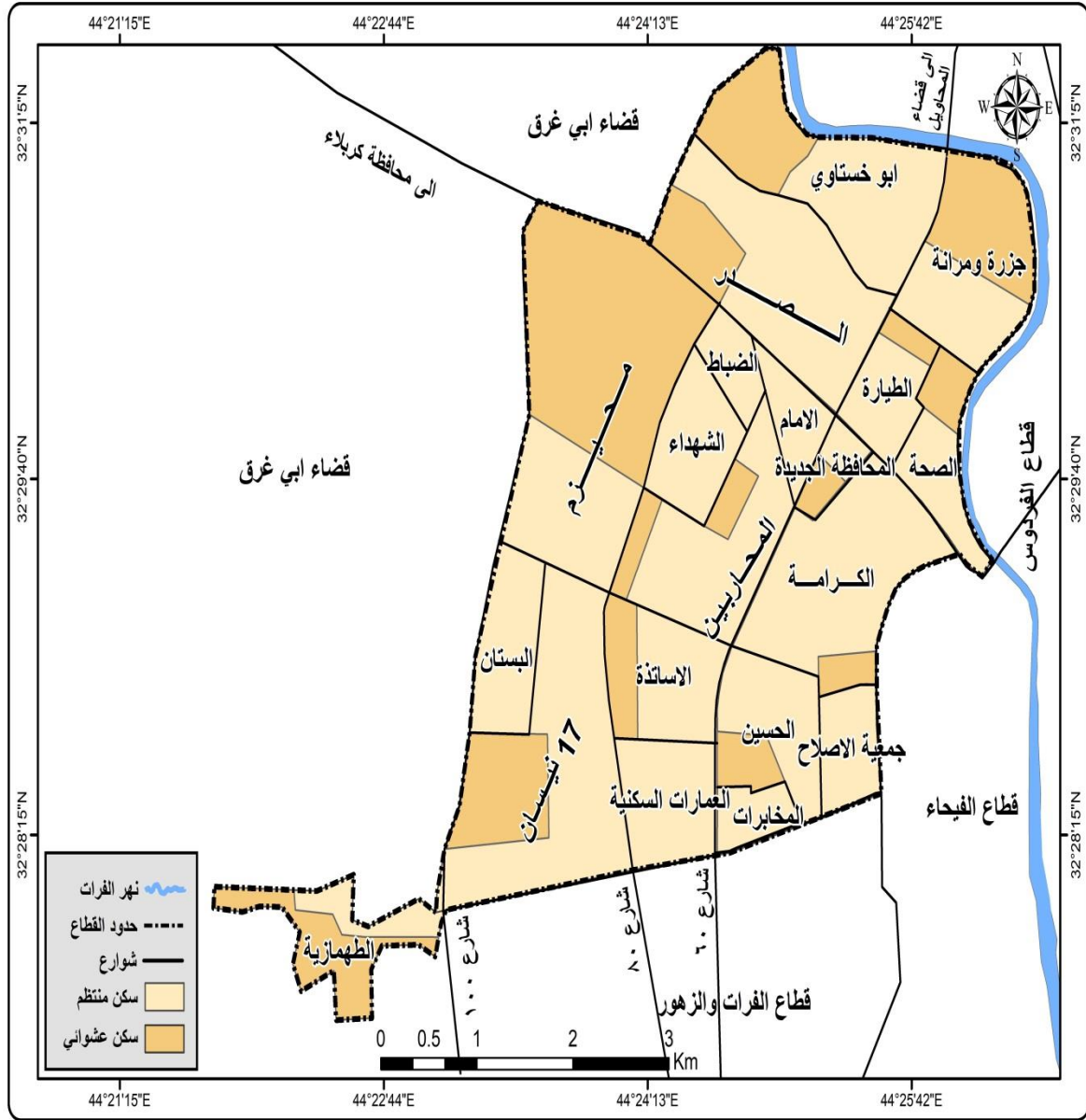
الشكل (50)

التوزيع النسبي للوحدات والمساحة المتجاوزة عليها في قطاع (السلام) لعام 2023



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (75).

الخريطة (11)
التوزيع الجغرافي للعشوائيات في احياء قطاع (السلام) لعام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (75).

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فمن خلال الجدول (76) والشكل (51) الخريطة (12), تبين ان المساكن العشوائية تركزت في موقعين فقط وهما في حي (الجمهوري, الشاوي) اما بقية الاحياء فأنها تخلو من هذا النمط من المساكن, ضمت (970) وحدة سكنية, شغلت مساحة اجمالية بلغت (17) هكتارا, جاء في حي (الجمهوري) بأعلى عدد من المساكن العشوائية اذ بلغت (720) وحدة سكنية وبنسبة (74)% من مجموع المساكن العشوائية في القطاع, شاغلة مساحة (12) هكتارا, بنسبة (71)% من مجموع المساحة الكلية للعشوائيات.

الجدول (76)

العشوائيات واعداد المساكن ومساحة التجاوز في قطاع (الفيحاء) لعام 2023

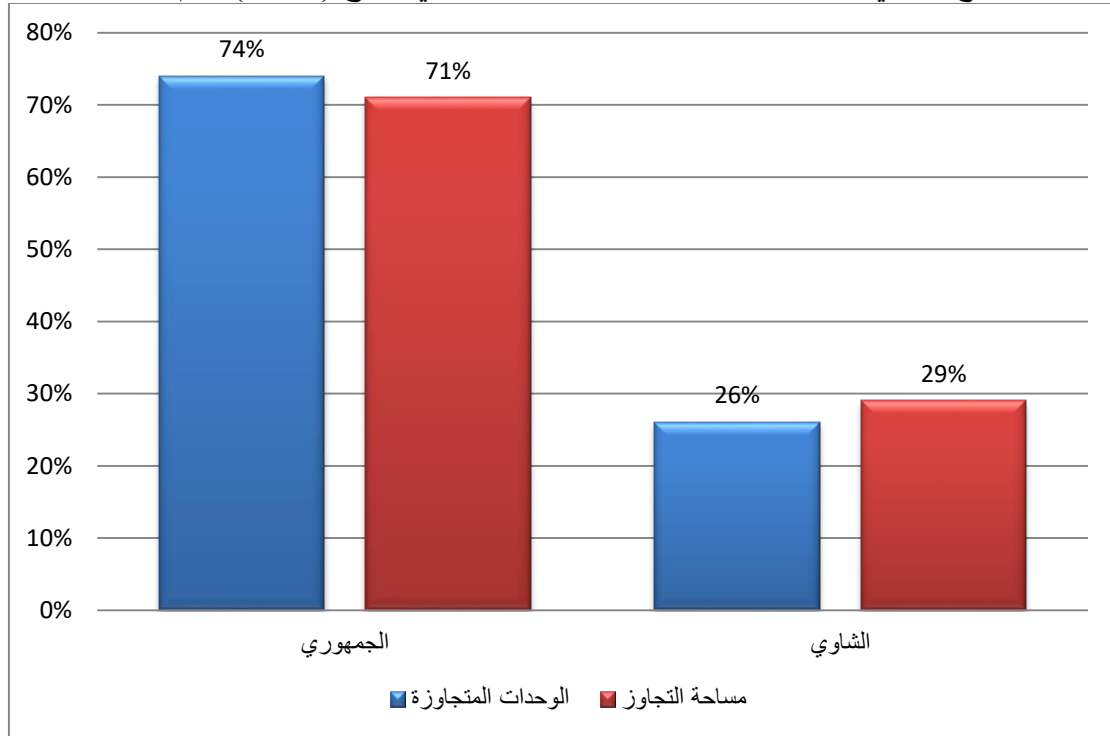
ت	الاحياء السكنية	عدد الوحدات في الحي او المتجاوز عليه	عدد الوحدات المتجاوزة	الوحدات المتجاوزة في الحي %	مساحة الحي او الاستعمال المتجاوز عليه /هكتار	مساحة التجاوز/هكتار	مساحة التجاوز %
1-	الجمهوري	595	720	74	31	12	71
2-	الشاوي	1848	250	26	63	5	29
	المجموع الكلي	2443	970	100	94	17	100

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1. جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, (بيانات غير منشورة), 2023.
2. جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة التجاوزات, (بيانات غير منشورة), 2023.
3. احتسبت المساحة باستخدام برنامج Arc GIS 10.2 .

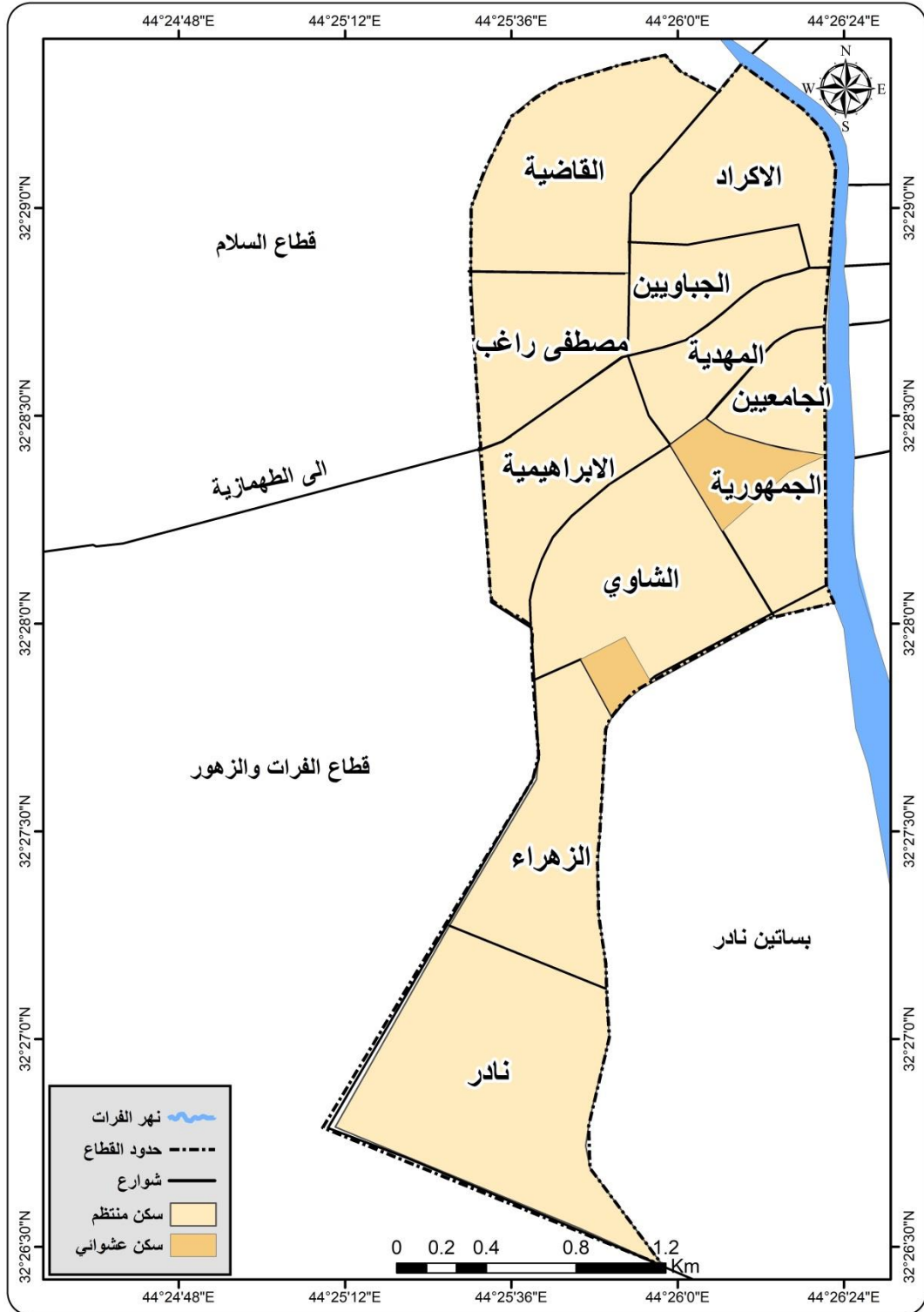
الشكل (51)

التوزيع النسبي للوحدات والمساحة المتجاوزة عليها في قطاع (الفيحاء) لعام 2023



المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (76).

الخريطة (12)
التوزيع الجغرافي للعشوائيات في احياء قطاع الفيحاء لعام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (76).

اما ادنى عدد للوحدات المتجاوزة في حي (الشاوي) اذ بلغت (250) وحدة سكنية, وبنسبة (26)% من مجموع المساكن المتجاوزة, شغلت مساحة (5) هكتارات, وبنسبة (29)% من مجموع المساحة الكلية للعشوائيات .

يتضح مما سبق ان قطاع السلام حاز على المساحة الاكبر من التجاوزات فبلغت نسبة تجاوز (36,7) % مساحة الاحياء الكلية, فاكثرت من نصف احياء القطاع تحتوي على مساكن عشوائية, وان ما يفسر ارتفاع نسبة هذه الظاهرة ضمن هذا القطاع نتيجة توفر الاراضي الزراعية المتروكة والتوسع بشق الشوارع والطرق والتي بدورها اسهمت في رفع قيم الاراضي الزراعية والتشجيع على تقسيمها وبيعها مثل (شارع 80 , وشارع 100), فضلا عن ان معظم احياء القطاع تقع على هوامش وحافات التصميم الاساسي للمدينة وغالبا ما تكون معرضة للتمدد والتوسع على خلاف قطاع الفيحاء الذي يقع في قلب المدينة فظهرت المساكن العشوائية ضمن موقعين فقط كظاهرة متناثرة وليست كتكتلة حضارية واحدة, اذ اتصفت بمساحات واعداد مساكن قليلة لا تتجاوز (18)% من مساحة الاحياء الكلية, نتيجة صغر مساحة القطاع وعدم توفر الاراضي التي تساعد على التوسع وان اراضيها مشبعة بالمياه الجوفية لأنها محايدة للمناطق الزراعية, وان لظاهرة السكن العشوائي العديد من السلبيات على المجتمع بشكل عام والافراد بشكل خاص, فأنها تفتقر الى الخدمات العامة وابطس مقومات الحياة, كما وتعرقل الخطط الاستثمارية والإسكانية للدولة فضلا عن المشاكل الاقتصادية والاجتماعية والأمنية الناتجة منها, ويمكن للدولة اتباع سياسات عدة لمعالجتها كالإزالة الجزئية او الكاملة, او تحسينها وتطويرها, وفي تاريخ 2019/11/24 تم اصدار قانون مجلس الوزراء بتمليك الاراضي المتجاوز عليها والوقوف مع المتجاوز⁽¹⁾, باعتباره الحلقة الاضعف لانخفاض دخله, وارتفاع اسعار الاراضي والايجارات التي اضطرته الى التعدي على اراضي الدولة, او توفير وحدات سكنية مناسبة تتلاءم مع النسيج الحضري للمدينة.

4-1-6 انعكاس قيم الاراضي على مساحة بناء المسكن (المساحة المشيدة)

يقصد بها المساحة التي يتم اشغالها للسكن فقط ويستثنى منها المساحات الفارغة والممرات والحوائق ان وجدت, فان توفر قطع الاراضي ذات المساحات الواسعة تمكن السكان من بناء البيوت الكبيرة التي تحقق متطلبات وحاجات الاسر وراحتهم, فقد كانت المساكن صغيرة ضمن المراحل الاولى من تطور المدينة بشكل يتناسب مع مستوى معيشة السكان ونمط حياتهم البسيط

(1) القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 وتعديلاته.

ضمن تلك المدد، ثم اخذت المساكن تزداد مساحتها مع مرور الزمن بسبب التطور الحضاري والعمراني وارتفاع المستوى المعاشي والاقتصادي للسكان، اما في الوقت الحاضر فقد اخذت مساحه المساكن تنخفض لارتباطها بعوامل عدة منها عوامل تخطيطية واجتماعية واقتصادية، فضلا عن ارتفاع اعداد السكان وانخفاض المستوى الاقتصادي ومحدودية الدخل لعدد كبير من الاسر جعلهم يميلون الى شراء الاراضي ذات المساحات الصغيرة التي تتناسب مع مستواهم المعيشي وللتقليل من تكاليف البناء⁽¹⁾.

تعرضت مدينة (الحلة) الى التغيير الكبير في النمط المساحي للمساكن ما بين الكبيرة والمتوسطة والصغيرة، إذ تبين ان الانماط المساحية (الصغيرة) عادت الى الظهور بشكل كبير وخاصة بعد عام 2003 لسوء الاوضاع الاقتصادية التي مر بها العراق عموماً ومدينة الحلة خصوصاً في ظل غياب القانون والفوضى التي دعت الى ظهور هذه المساحات التي لا تتناسب مع مواصفات السكن الكفوء، ومن خلال ملاحظة الجدول (77) والشكل (52)، لقطاع السلام يتضح ان المساكن التي تشغل مساحه تتراوح ما بين (101 – 200) م² احتلت المرتبة الاولى بلغ عددها (316) وحدة سكنية وبنسبه (66%) من المجموع عينه الدراسة، وسجلت أعلى النسب في حي (الجمعية، العمارات السكنية، المحافظة الجديدة) بنسبة (100%) لكل منها، وان ارتفاع نسبة هذه الفئة يعد مؤشراً مهماً اذ ان الغالبية العظمى للمساكن تقع ضمنها، اما المساكن التي تشغل مساحة (اقل من 100) م² احتلت المرتبة الثانية بلغ عددها (128) وحدة سكنية بنسبة (27%)، وسجلت اعلى النسب في كل من حي (البستان، جزرة ومرانة، ابو خستاوي، الصدر، الطهمازية) بنسبة (75%)، (69%، 61%، 57%، 53%) لكل منها على التوالي، فظهرت هذه المساكن في الاحياء الجديدة منها (جزرة ومرانة، ابو خستاوي) نتيجة صغر مساحة قطع اراضيها فتم استغلالها بالكامل وعدم ترك مساحات للفضاءات والاعتماد على البناء المتعدد الطوابق لتحقيق الوظيفة المرجوة منها، اما ظاهرة صغر مساحة البناء في كل من حي (البستان، الصدر، الطهمازية) فكانت بسبب الاوضاع الاقتصادية والمعيشية الصعبة لأغلب اسر هذه الاحياء مما دفعهم للعيش في مساكن لا توفر الحد الأدنى من متطلبات الحياة، اما المساكن التي تشغل مساحة تتراوح ما بين (201-300) م² جاءت بالمرتبة الثالثة والأخيرة بلغ عددها (32) وحدة سكنية وبنسبة (7%) من مجموع عينة الدراسة ضمن القطاع، فسجلت اعلى النسب في حي (17 نيسان، الطيارة، الضباط) بنسبه (39%، 31%، 30%) على التوالي، وان سعة مساحة البناء

(1) خالص الاشعب، مصدر سابق، ص52.

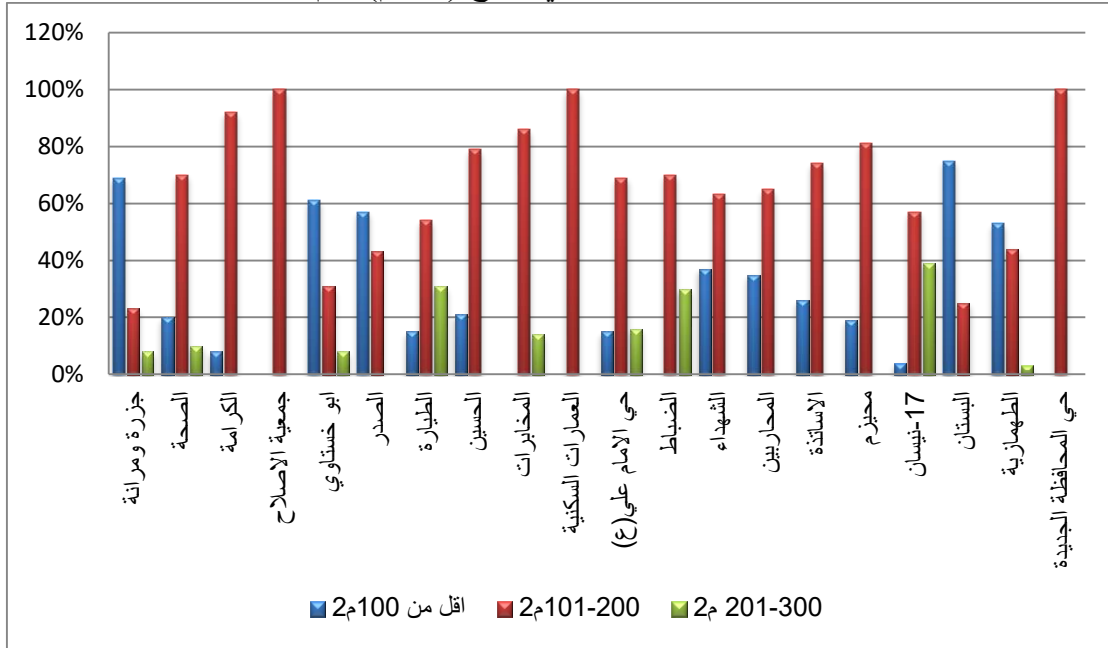
الجدول (77)
مساحة بناء الوحدات السكنية في قطاع (السلام) عام 2023

201-203م		101-200م		اقل من 100م		الاحياء السكنية	ت
%	العدد	%	العدد	%	العدد		
8	1	23	3	69	9	جزرة ومرانة	.1
10	1	70	7	20	2	الصحة	.2
-	-	92	46	8	4	الكرامة	.3
-	-	100	10	-	-	جمعية الاصلاح	.4
8	1	31	4	61	8	ابو خستاوي	.5
-	-	43	26	57	34	الصدر	.6
31	4	54	7	15	2	الطيارة	.7
-	-	79	22	21	6	الحسين	.8
14	1	86	6	-	-	المخابرات	.9
-	-	100	37	-	-	العمارات السكنية	.10
16	2	69	9	15	2	حي الامام علي(ع)	.11
30	3	70	7	-	-	الضباط	.12
-	-	63	19	37	11	الشهداء	.13
-	-	65	26	35	14	المحاربين	.14
-	-	74	20	26	7	الاساتذة	.15
-	-	81	17	19	4	محيزم	.16
39	18	57	27	4	2	17 نيسان	.17
-	-	25	2	75	6	البستان	.18
3	1	44	14	53	17	الطهمازية	.19
-	-	100	7	-	-	المحافظة الجديدة	.20
7	32	66	316	27	128	المجموع	

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:
1. استمارة الاستبيان, ملحق(1), سؤال (3).

الشكل (52)

مساحة بناء الوحدات السكنية في قطاع (السلام) عام 2023.



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (77).

ضمن احياء هذه الفئة يعود الى اتساع مساحة قطع اراضيها التي ساعدت على التوسع في بناء المساكن واغلبها يعود تاريخ بنائها الى السبعينيات وثمانينيات القرن الماضي والتي تم توزيعها من قبل الجهات الحكومية, فأنها تبين مستوى التطور الاقتصادي والاجتماعي وسيادة نمط الاسر الممتدة.

اما قطاع الفيحاء فمن ملاحظة الجدول (78) والشكل (53), يتبين ان المساكن التي تشغل مساحه (اقل من 100 م² بلغ عددها (111) وحدة سكنية وبنسبة (48)%, وتنتشر هذه المساكن ضمن الاحياء القديمة التي تتصف بصغر مساحة البناء المشيد عليها, وتمثل في حي (الاكراد, الجباويين, المهديّة, الجامعين) وسجلت أعلى النسب في كل من حي (الاكراد, الجباويين) بنسبة (100)% لكل منها, بسبب الازدحام الاقتصادي والمعيشية للسكان ونمط حياتهم البسيط سابقاً, وتعد هذه المساكن من ابرز نقاط الضعف للقطاع السكني, إذ تنعدم فيها شروط الاسكان الصحي, فقلة الفضاءات والخدمات واحتشاد افراد الأسرة انعكس بدوره على الحالة الصحية والنفسية والاجتماعية لسكانها, كما وظهرت صغر مساحة البناء في كل من حي (الجمهوري, مصطفى راغب) بنسبة (100%, 72%) على التوالي, نتيجة تجزئة هذه المساكن واستغلالها للأغراض التجارية او لبناء المشتريات لتحقيق عوائد مالية او لقلة المعروض من الاراضي وارتفاع اثمانها, فضلا عن انخفاض قطع اراضيها التي لا تتجاوز (200) م², اما المساكن التي تشغل

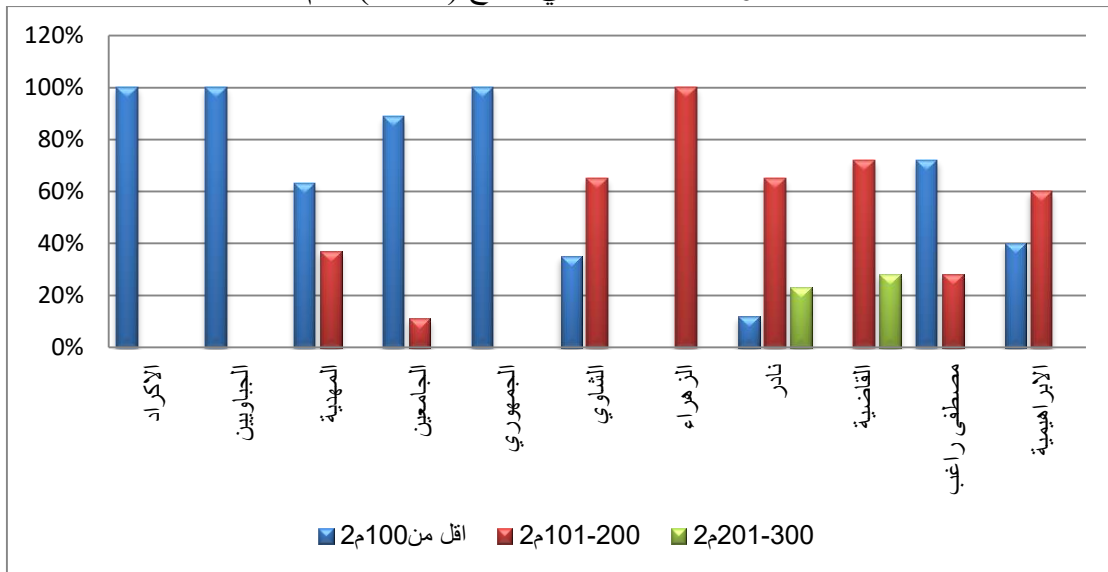
الجدول (78)
مساحة بناء الوحدات السكنية في قطاع (الفيحاء) عام 2023

ت	الاحياء السكنية	اقل من 100م2		101-200م2		201-300م2	
		العدد	%	العدد	%	العدد	%
1.	الاکراد	20	100	-	-	-	-
2.	الجباويين	16	100	-	-	-	-
3.	المهدية	12	63	7	37	-	-
4.	الجامعين	16	89	2	11	-	-
5.	الجمهوري	12	100	-	-	-	-
6.	الشاوي	13	35	24	65	-	-
7.	الزهراء	-	-	16	100	-	-
8.	نادر	3	12	17	65	6	23
9.	القاضية	-	-	23	72	9	28
10.	مصطفى راغب	13	72	5	28	-	-
11.	الابراهيمية	6	40	9	60	-	-
	المجموع	111	48	103	45	15	7

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1. استمارة الاستبيان, ملحق(1), سؤال (3).

الشكل (53)
مساحة بناء الوحدات السكنية في قطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (78).

مساحة تتراوح ما بين (101 – 200) م² بلغ عددها (103) وحدة سكنية وبنسبه (45)% من مجموع المساكن الممسوحة, وسجلت اعلى النسب في حي (الزهراء) بنسبة (100)% , وان هذه الفئة تمثل اغلب مساكن احياء قطاع الفيحاء, اما المساكن التي تشغل مساحه تتراوح ما بين (201 – 300) م² بلغ عددها (15) وحدة سكنية وبنسبه (7)% , وسجلت اعلى النسب في حي (القاضية) بنسبة (28)% , وان نتيجة ارتفاع مساحه قطع ارضية ساعدت على التوسع في مساحه البناء وارتفاع المستوى الاقتصادي والمعاشي لأغلب ساكني هذا الحي, وهذا مؤشر جيد اذا ما تم مقارنته مع حجم الأسرة فهو يوفر المساحة الكافية للعيش الكريم والبيئة السليمة.

يستنتج مما سبق ان تقريبا نصف مساكن قطاع الفيحاء لا تتجاوز مساحة بناء مساكنها عن (100) م², والسبب الرئيسي في ذلك انخفاض مساحة اغلب قطع اراضي احيائه, وخاصة انها تعود الى مدد زمنية بعيدة فأنها كانت ضمن مستوياتهم المعيشية ونمط حياتهم البسيط , اما بالنسبة الى قطاع السلام فانه حاز على النسبة الاقل للمساكن التي لا تزيد مساحة بنائها عن (100) م² فهي لا تتجاوز ربع مساكن القطاع, لسعة مساحه قطع ارضيه التي بدورها تساعد على توسيع البناء, فضلا عن ارتفاع المستوى المعاشي والاقتصادي لأغلب سكان القطاع.

كما وتوجد في العديد من الاحياء للقطاعين كليهما مساكن جديدة تتصف بانخفاض مساحه البناء لصغر مساحة قطع اراضيها وارتفاع اثمانها فتم استغلال كاهه المساحة للبناء وعدم ترك الفضاءات فانعكس بدوره على محدودية مساحة البناء ولصغر المساحة المشيدة, اثار سلبية عديدة منها لا يحقق المسكن الوظيفة المناط بها, كما وان انقسام المساكن الكبيرة الى مساكن اصغر سوف يزيد من الضغط على الحي السكني ويجعله لا يقدم الخدمات بشكل امثل كما يجعله مزدحما وغير متجانس من حيث التخطيط والتصميم, وتشويه النسيج الحضري والمظهر الجمالي للحي, فضلا عن قلة التهوية واحتشاد افراد المنزل بمساحات صغيرة لا تحقق لهم الخصوصية داخل المسكن فانه لا يوفر البيئة السكنية السليمة.

4-1-7 انعكاس قيام الاراضي على تغيير استعمالات الارض السكنية

ساعدت عوامل عدة على تغيير استعمالات الارض الوظيفية ومنها التغييرات التي طرأت على خطوط النقل وتحركات السكان والتوسع في مناطق معينة على حساب اجزاء مناطق اخرى مجاورة لها او تهدم المساكن وتعرضها للسقوط, لتدهور حالتها او نتيجة التغييرات التي تطرأ

على الاساس الاقتصادي, فتؤدي الى اعادة توزيع الدخل او التغيير في النشاطات الاقتصادية⁽¹⁾, بدأت التغييرات الوظيفية بشكل كبير في مدينة الحلة بعد عام 2003 , بسبب الزيادة المستمرة في اعداد السكان وتغيير الحاجات الأساسية وارتفاع الطلب على الاراضي في ظل غياب الرقابة القانونية مع زيادة المنافسة بين الاستعمالات الوظيفية, ويبدو ان هذه التحولات حدثت نتيجة عدة متغيرات فأخذت موافقات من الدوائر المعنية كالتهيئة العمراني والبلدية, تماشياً مع حاجة القطاع كما هو الحال في تغيير الاستعمال من سكني الى تجاري اذ تحولت الوحدات السكنية المطلة على الشوارع الرئيسية الى استعمالات تجارية, والبعض الآخر لم ينفذ وفق تصاميم مدروسة وتصاريح قانونية, مما جعل بعض المباني غير مترابطة ومنسجمة مع النسيج العمراني للحى السكني فسبب تلوثاً بصرياً ومظهراً مورفولوجياً غير مقبول للمدينة.

يلاحظ من الدراسة الميدانية انسحاب الاستعمال السكني بوصفه الاضعف ليختار مواقع اخرى في المدينة, فمن خلال الجدول(79) والشكل(54), لقطاع السلام ظهرت التغييرات بنسبة غير ثابتة لـ (18) حيا سكنيا, اذ تراجعت فيها الوظيفية السكنية لتحل محلها الوظيفة التجارية بشكل كبير كما هو في كل من حي (جزرة ومرانة, الصحة, الكرامة, جمعية الاصلاح, ابو خستاوي, الصدر, الطيارة, الحسين, المخابرات, العمارات السكنية, حي الامام علي(ع), الضباط, الشهداء, المحاربين, الاساتذة 17 نيسان, الطهمازية, المحافظة الجديدة), فقد كانت الشوارع العامل الاساسي والفعال في احداث هذه التغييرات, بلغت مساحة التبدل الكلية لأحياء القطاع (57,99) هكتار, وكانت اعلى نسب التبدل من سكني الى تجاري في حي (المحافظة الجديدة) اذ بلغت (13,08)% من مجموع مساحة التغيير الوظيفي لأحياء القطاع, بينما شهد حي (17 نيسان) اقل نسبة تبدل بلغت (0,95) % من مجموع مساحة التغيير الوظيفي للقطاع, ويتباين مستوى التغيير في بقية الاحياء الاخرى بين هاتين النسبتين, اما في حي (البستان, محيزم) فأنها تخلو من هذه التغييرات, وقد انعكس اثر هذه التغييرات على سعر الارض كنتيجة حتمية لها, فكان للشوارع تأثير كبير على ارتفاع اسعار الاراضي المطلة عليها, اذ اخذ الاستعمال التجاري يغزو هذه الشوارع, فحولها من مناطق ذات استعمالات سكنية الى تجارية كالمحلات التجارية والمطاعم وعيادات الاطباء والمكاتب والمخابز والافران, والجدول (80) يبين ابرز هذه الشوارع وهي كالاتي:

(1) محمد اظهر السماك وآخرون, استخدامات الارض الحضرية بين النظرية والتطبيق, دار الكتب للطباعة والنشر, جامعة الموصل, 1985, ص62.

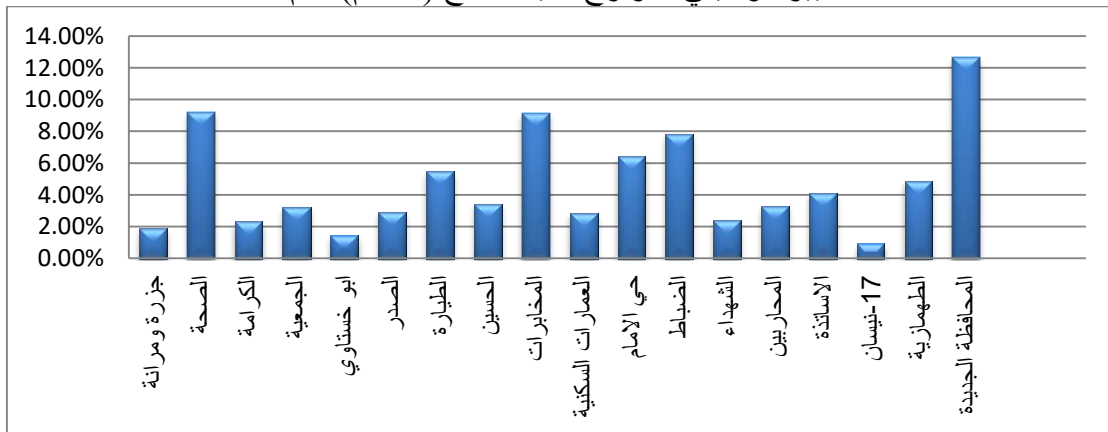
الجدول (79)
التغيير الوظيفي لشوارع احياء قطاع (السلام) عام 2023

ت	الاحياء السكنية	مسافة الحي/ هكتار	التغير في حجم الاستعمال/ هكتار	النسبة %
1.	جزرة ومرانة	133	2,51	1,88
2.	الصحة	61	5,60	9,18
3.	الكرامة	177	5,43	3,06
4.	جمعية الاصلاح	45	1,46	3,24
5.	ابو خستاوي	171	2,51	1,46
6.	الصدر	200	5,85	2,92
7.	الطيارة	56	3,08	5,50
8.	الحسين	89	3,06	3,43
9.	المخابرات	28	2,56	9,14
10.	العمارات السكنية	74	2,11	2,85
11.	حي الامام علي(ع)	36	2,31	6,41
12.	الضباط	29	2,27	7,82
13.	الشهداء	66	1,59	2,40
14.	المحاربين	140	4,64	3,31
15.	الاساتذة	92	3,77	4,09
16.	17 نيسان	245	2,34	0,95
17.	الطهمازية	80	3,89	4,86
18.	المحافظة الجديدة	23	3,01	13,08
	المجموع	1745	57,99	85,58

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, (بيانات غير منشورة), 2023.
- 2- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, الخريطة التصميم الاساس لقطاع (السلام), لعام 2023.
- 3- احتسبت المساحة باستخدام برنامج Arc GIS 10.2.

الشكل (54)
نسبة التغيير الوظيفي لشوارع احياء قطاع (السلام) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة اعتماداً على بيانات الجدول (79).

الجدول (80)

الشوارع التي اسهمت في تغيير وظائف احياء قطاع (السلام) عام 2023

ت	اسم الشارع	الحي الذي يمتد فيه الشارع	مساحة الحي الممتد فيه الشارع/هكتار	مساحة الجزء المتغير من سكني الى تجاري/هكتار	نسبة التغير التجاري %	معدل سعر الارض السكنية في الحي الذي حدث فيه التغير	معدل سعر الارض التجارية المطلة على الشارع الذي حدث فيه التغير	فرق السعر بين السكني والتجاري المتغير	نسبة التغير الاسعار نحو الارتفاع
.1	شارع حي الامام	الامام علي	36	0,82	2,27	950000	4000000	3050000	76,3
		الضباط	29	0,68	2,34	1000000	4000000	3000000	75
.2	شارع الجمعية	الجمعية	45	1,11	2,46	1625000	9000000	7375000	81,9
		المخابرات	28	1,56	5,57	1425000	6250000	4825000	77,2
.3	شارع الضريبة	المحافظة	23	1,42	6,17	450000	2000000	1550000	77,5
		الجمعية	45	0,35	0,77	1625000	9000000	7375000	81,9
		الكرامة	177	1,78	1	1525000	3500000	1975000	56,4
.4	شارع 60 الجانب الشرقي	المحافظة	23	1,49	6,47	450000	2000000	1550000	77,5
		الكرامة	177	2,35	1,32	1525000	3500000	1975000	56,4
		الحسين	89	1,48	1,66	1300000	3125000	1825000	58,4
		المخابرات	28	1	3,57	1425000	6250000	4825000	77,2
		الامام	36	1,49	4,13	950000	4000000	3050000	76,3
		المحاربين	140	2,35	1,67	850000	5500000	4650000	84,5
		الاساتذة	92	1,48	1,60	1000000	4500000	3500000	77,8
.5	شارع الطهمازية	العمارات	74	0,64	0,86	40000	4000000	3960000	99
		العمارات	74	1,47	1,98	40000	4000000	3960000	99
		17 نيسان	245	2,34	0,95	850000	1000000	150000	15
.6	شارع بغداد الجانب الشرقي الجانب الغربي	الطهمازية	80	3,89	4,86	200000	1675000	1475000	88,1
		جزرة ومرانة	133	2,51	1,88	475000	1300000	825000	63,5
		الطيارة	56	1,83	3,26	800000	3000000	2200000	73
		ابو خستاوي	171	2,51	1,46	200000	875000	675000	77,1
.7	شارع الطيارة	الصدر	200	1,83	0,91	325000	625000	600000	48
		الطيارة	56	1,25	2,23	800000	3000000	2200000	73
		الصحة	61	2,30	3,77	1000000	2125000	1125000	52,9
		الكرامة	177	1,30	0,7	1525000	3500000	1975000	56,4
.8	شارع الحسينية	المحافظة	23	0,1	0,4	450000	2000000	1550000	77,5
		محاربين	140	2,29	1,63	850000	5500000	4650000	84,5
		اساتذة	92	2,29	2,48	1000000	4500000	3500000	77,8
.9	شارع السندباد	الحسين	89	1,58	1,77	1300000	3125000	1825000	58,4
.10	شارع محيزم	ضباط	29	1,59	5,48	1000000	4000000	3000000	75
		الشهداء	66	1,59	2,40	800000	4000000	3200000	80
.11	شارع محطة الغاز	الصدر	200	1,90	0,95	325000	625000	30000	48
.12	شارع المركز	الصدر	200	2,12	1,06	325000	625000	300000	48
.13	شارع الكورنيش	الصحة	61	3,30	5,40	1000000	2125000	1125000	52,9
-	-	-	3195	57,99	85,43	-	-	-	-

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- بيانات جدول (79).

2- ملحق (9), وملحق (11).

* نسبة التبدل التجاري = (مساحة الجزء المتبدل/ مساحة الحي الممتد فيه الشارع) × 100 .

1- شارع الامام علي (ع): يبدأ من شارع كربلاء المقدسة وينتهي عند مستوصف حي الامام الانموذجي, ويمتد في كل من حي (الامام علي(ع), الضباط) اذ حدث تغير الاستعمال السكني فيه الى تجاري بشكل تدريجي, اذ كانت اعلى نسب التبدل في حي (الضباط) بنسبة (2,34)% من مساحة الحي الكلية البالغة (29) هكتارا, وادناها في حي (الامام) بنسبة (2,27)% من مساحة الحي الكلية البالغة (36) هكتارا, ويلاحظ أعلى معدل لسعر الارض السكنية في حي (الضباط) اذ بلغت (1000000) مليون دينار/م², بينما التجاري (4000000) مليون دينار/م² بنسبة تغير (75)% اي ثلاث اضعاف سعرها الاصلي, اما ادنى معدل لسعر الارض السكنية فهي في حي (الامام) اذ بلغت (950000) الف دينار/م², مقارنة مع التجاري (4000000) مليون دينار/م², بنسبة تغير (76,3)% من سعرها الاصلي, وان لارتفاع الاسعار انعكس اثره على ارتفاع المباني التجارية, فأنها اعطت شكلاً مختلفاً عما يجاورها من الوحدات السكنية.

2- شارع الجمعية: يبدأ من تقاطع الجمعية وينتهي عند مجسر الجمعية, ويمتد في كل من حي (الجمعية, المخابرات), فقد وقع على الاستعمال السكني التحول التدريجي الى تجاري, فبلغت اعلى نسب التبدل في حي (المخابرات) بنسبة (5,57)% من مساحة الحي الكلية البالغة (28) هكتارا, بينما كانت ادنى نسبة تبدل في حي (الجمعية) بنسبة (2,46)% من مساحة الحي الكلية البالغة (45) هكتار, وهذا التبدل انعكس تأثيره على سعر الارض, فأعلى معدل لسعر السكن في حي(الجمعية) اذ بلغ (1625000) مليون دينار/م², بينما بلغ الجزء التجاري المتغير (9000000) مليون دينار/م², اي انه زاد (81,9)% عن السعر السابق, اما أدنى سعر للسكن في حي (المخابرات) اذ بلغ (1425000) مليون دينار/م² مقارنة بالتجاري اذ بلغ (6250000) مليون دينار/م², وبنسبة تغير السعر (77,2)% ونتيجة ارتفاع السعر انعكس تأثيره على مظهر الشارع بشكل خاص والقطاع بشكل عام.

3- شارع الضريبة: يبدأ من تقاطع الضريبة وينتهي عند شارع (الجمعية), ويكون امتداده ضمن كل من حي (المحافظة الجديدة, الجمعية, الكرامة), واحداث هذا الامتداد تغيرا تدريجيا في الاستعمالات من سكني الى تجاري, إذ يلاحظ اعلى نسب التبدل في حي (المحافظة الجديدة) اذ بلغت (6,17)% من مساحة الحي الكلية البالغة (23) هكتارا, وادناها في حي (الجمعية) بلغت (0,77)% من مساحة الحي الكلية البالغة (45) هكتارا, ويستنتج عن هذا التبدل ارتفاع اسعار الجزء المحول الى تجاري اذ بلغ اعلى معدل لسعر السكن (1625000) مليون دينار/م² في حي الجمعية, مقارنة بالسعر التجاري (9000000) مليون دينار/م², وهذا يعني ان سعر الارض بعد تبدل الاستعمال ارتفع (81,9)% سابق ما كان عليه وأدناها في حي (المحافظة الجديدة) اذ بلغ

سعر الارض السكنية (450000) الف دينار/م², وادنى معدل للسعر التجاري (2000000) مليون دينار/م², فبلغت نسبة التبدل في الاسعار (77,5)% اي ما يقارب ثلاثة اضعاف سعرة الاصلي.

4- شارع 60 : يبدأ من مجسر الحسين وينتهي عند مجسر الجمعية (ضمن منطقة الدراسة), اذ يمتد ضمن الجانب الشرقي في كل من حي (المحافظة الجديدة, الكرامة, الحسين, المخابرات), ويكون امتداده ضمن الجانب الغربي في كل من حي (الامام, المحاربين, الاساتذة, العمارات), اذ احدث هذا الشارع تغييرا مورفولوجيا في القطاع, اذ اخذ الاستعمال السكني على كلا جانبيه بالتبدل الى تجاري, اذ بلغت اعلى نسب له, في حي (المحافظة الجديدة) بنسبة (6,47)% من مساحة الحي الكلية البالغة (23) هكتارا, وادناها في حي (العمارات) بنسبة (0,86)% من مساحة الحي الكلية البالغة (74) هكتارا, وهذا التباين خلق اسعاراً متباينة ما بين السكني والتجاري, فشهد اعلى معدل للسعر السكني في حي (الكرامة) اذ بلغ (1525000) مليون دينار/م², بينما التجاري (3500000) مليون دينار/م², بنسبة تغيير في السعر نحو الارتفاع (42,1)%, اما ادنى معدل لسعر السكن في حي العمارات اذ بلغ (40000) الف دينار/م², بينما التجاري بلغ (4000000) مليون دينار / م², بنسبة تغيير (99)% من سعرها الاصلي.

5- شارع الطهمازية: يبدأ من مجسر الجمعية الى نهاية حي الطهمازية, ويمتد في كل من حي (العمارات, 17 نيسان, الطهمازية), منذ افتتاحه اخذ الاستعمال السكني المطل على هذا الشارع بالتبدل الى تجاري, اذ كانت اعلى نسبة في حي الطهمازية بنسبة (4,86)% من مساحة الحي الكلية البالغة (80) هكتارا, وادناها في حي (17 نيسان) بنسبة (0,95)% من مساحة الحي البالغة (245) هكتارا, ولقد اثر هذا التبدل بشكل كبير في تباين الاسعار ما بين السكني والتجاري ضمن هذه الاحياء, وعلية يلاحظ ان اعلى معدل للسعر السكني في حي (17 نيسان) اذ بلغ (850000) الف دينار/م², بينما التجاري بلغ (1000000) مليون دينار/م², بنسبة تغيير (15)% من سعرها الاصلي, اما ادنى معدل لسعر السكن في حي (العمارات) اذ بلغ (40000) الف دينار/م², بينما بلغ التجاري (4000000) مليون دينار/م², وبنسبة تغيير (99)% من سعرها الاصلي, ومن ثم اثر هذا التغيير في الاسعار على ارتفاع المباني المنتشرة على هذا الشارع بشكل خاص وعلى مورفولوجية القطاع بشكل عام.

6- شارع بغداد: ويبدأ من مجسر الحسين وينتهي عند جسر الحلة الشمالي, يمتد ضمن الجانب الشرقي في كل من حي (الطيارة, جزرة ومرانة) ويكون امتداده ضمن الجانب الغربي في كل من

حي (الصدر, ابو خستاوي), منذ افتتاحه اخذ الاستعمال السكني الممتد على جانبيه بالتبدل الى تجاري, اذ بلغت اعلى نسبة له في حي (الطيارة) بنسبة (3,26)% من مجموع مساحة الحي الكلية البالغة (56) هكتارا, وادناها في حي (الصدر) بنسبة(0,91)% من مساحة الحي الكلية البالغة (200) هكتارا, وقد فرض هذا التبدل تباينا في اسعار الارض ما بين السكني والتجاري, اذ يلاحظ اعلى معدل للسعر السكني في حي (الطيارة) اذ بلغ (800000) الف دينار/م², بينما التجاري بلغ (3000000) مليون دينار/ م², بنسبة تغير في السعر (73)% بمعنى انها ارتفعت تقريبا ثلاثة اضعاف السعر الاصلي, بعد التغير الوظيفي, اما ادنى معدل لسعر السكن في حي (ابو خستاوي) اذ بلغ (200000) الف دينار/ م², بينما التجاري بلغ (875000) الف دينار/م², وبهذا تكون نسبة التغير في السعر (77,1) % اي ما يقارب ثلاثة اضعاف السعر الاصلي.

7- شارع الطيارة: يبدأ من مجسر الحسين وينتهي عند تقاطع باب الحسين, ويمتد في كل من حي (الطيارة, الصحة, الكرامة, المحافظة الجديدة), اذا اخذ الاستعمال السكني المطل على هذا الشارع بالتبدل الى تجاري, اذ كانت أعلى نسب التبدل في حي (الصحة) بنسبة (3,77)% من مساحة الحي الكلية البالغ (61) هكتارا, وادناها في حي (المحافظة الجديدة) بنسبة (0,4)% من مساحة الحي الكلية البالغ (23) هكتارا, وان هذه النسب ترتب عليها تباين مكاني ما بين اسعار الاراضي السكنية والتجارية, فأعلى معدل لسعر الارض السكنية في حي (الكرامة) إذ بلغ (1525000) مليون دينار/ م², بينما التجاري بلغ (3500000) مليون دينار/ م², بنسبة تغير في السعر (56,4)% اي ضعف السعر الاصلي, اما ادنى معدل لسعر الارض السكنية في حي (المحافظة الجديدة) اذ بلغ (450000) الف دينار/ م², بينما التجاري بلغ (2000000) مليون دينار/ م², بنسبة تغير نحو الارتفاع (77,5)% اي ما يقارب ثلاثة اضعاف السعر الاصلي, فأنعكس ذلك على عدد طوابق المباني التجارية المنتشرة ضمن هذا الشارع والذي اثر على مظهر القطاع.

8- شارع الحسينية: ويبدأ من منتصف شارع 60 وينتهي بشارع 80, ويمتد في كل من حي (المحاريين, الاساتذة), ومنذ افتتاحه اخذ الاستعمال السكني الذي يقع على جانبيه بالتبدل الى تجاري, اذ كانت اعلى نسب التبدل في حي (الاساتذة) بنسبة (2,48)% من مساحة الحي الكلية البالغة (92) هكتارا, وادناها في حي (المحاريين) بنسبة (1,63)% من مساحة الحي الكلية البالغة (140) هكتارا, وان لهذا التبدل دور في تباين الاسعار ما بين السكني والتجاري الواقع ضمن هذين الحيين, اذ يلاحظ ان اعلى معدل للسعر السكني في حي (الاساتذة) اذ بلغ (1000000) مليون دينار/ م², بينما التجاري (4500000) مليون دينار/ م², وعليه اصبحت

نسبة التغير في السعر (77,8%) اي ما يقارب ثلاثة اضعاف سعره الاصلي, اما ادنى سعر للسكن فكان في حي (المحاربين) اذ بلغ (850000) الف دينار/م², بينما بلغ التجاري (5500000) مليون دينار/ م², بنسبة تغير في السعر (84,5)% من سعرها الاصلي, وهذا الارتفاع في السعر ترجم من خلال ارتفاع المباني المطلة على الشارع.

9- شارع السندباد : يبدأ من نهاية حي الكرامة وينتهي بمنتصف شارع (60), ويمتد في حي (الحسين), افتتح هذا الشارع لتقليل الزخم ضمن احياء القطاع, فقد اخذ الجزء السكني الذي يقع عليه بالتحويل التدريجي الى تجاري, فبلغت نسبة التبدل (1,77)% من مساحة الحي الكلية البالغة(89)هكتارا وهذا التبدل انعكس تأثيره على سعر الارض فبلغ معدل السعر السكني (1300000) مليون دينار/ م², بينما التجاري (3125000) مليون دينار/ م², اي ارتفعت سعر الارض بعد التبدل بنسبة تغير (58,4)% اي ما يقارب ضعف سعرها الاصلي.

10- شارع محيزم: يبدأ من مستوصف حي الامام النموذجي وينتهي في منتصف شارع (80), ويمتد في كل من حي (الضباط , الشهداء) اذا اخذ الاستعمال السكني على جانبي الشارع بتراجع امام الغزو التجاري بشكل تدريجي, فكانت اعلى نسبة تبدل في حي (الضباط) بنسبة (5,48)% من مساحة الحي الكلية البالغة (29) هكتارا, وادناها في حي (الشهداء) بنسبة (2,40)% مساحة الحي الكلية البالغة (66) هكتارا, ونتج عن هذا التبدل ارتفاع اسعار الجزء المحول الى تجاري, فأعلى معدل لسعر الارض السكنية في حي (الضباط) اذ بلغ (1000000) مليون دينار/ م², بينما التجاري بلغ (4000000) مليون دينار/ م², بنسبة تغيير نحو الارتفاع (75)% اي ثلاثة أضعاف سعرها الاصلي, اما ادنى معدل لسعر الارض السكنية في حي (الشهداء) اذ بلغ (800000) الف دينار/م², بينما التجاري بلغ (4000000) مليون دينار/م², بنسبة تغير (80)% اي اكثر من ثلاثة اضعاف سعرها الاصلي.

11- شارع محطة الغاز: ويبدأ من شارع كربلاء وينتهي عند نهاية حي (الصدر), ويمتد في حي (الصدر) وقد احدث هذا الامتداد تبديلا تدريجي في الاستعمال من سكني الى تجاري, اذ بلغت نسبة التبدل (0,95)% من مساحة الحي الكلية البالغة (200) هكتار وتباينت الاسعار ما بين السكني اذ بلغت (325000) الف دينار/ م², بينما التجاري بلغ (625000) الف دينار/ م², وعليه كانت نسبة التغير في السعر (48)% اي ما يقارب ضعف سعرها الاصلي.

12- شارع المركز: يبدأ من شارع كربلاء وينتهي عند نهاية حي الصدر, ويمتد في حي (الصدر) وقد احدث هذا الشارع تغير في الاستعمال اذ تراجع الاستعمال السكني امام الغزو

التجاري, اذ بلغت نسبة التبدل (1,06)% من مساحة الحي الكلية البالغة (200) هكتارا, مما كان لها الاثر في خلق تباين مكاني ما بين الاستعمال السكني والتجاري, فسعر السكن بلغ (325000) الف دينار/ م², بينما التجاري بلغ (625000) الف دينار/ م², وعليه اصبحت نسبة التغير في السعر (48)% اي ما يقارب ضعف السعر الاصلي.

13- شارع الكورنيش: يبدأ من مجسر الحلة الشمالي وينتهي عند تقاطع باب الحسين, ويمتد في حي (الصحة) وكان لهذا الامتداد بمحاذاة الجانب الغربي (لشط الحلة) تأثير كبير في تحول الاستعمال السكني الى تجاري, وخاصة خلال السنوات الاخيرة نتيجة المتغيرات والتطورات التي احدثتها مديرية بلدية الحلة ومديرية التخطيط العمراني لضفتي الشط, مما اسهم وبشكل كبير في تحول الاستعمال السكني الى تجاري, فان الجزء المتبدل اصبحت نسبته تبلغ (5,40)% من مساحة الحي الكلية البالغة (61) هكتارا, فنتج عنه ارتفاع السعر التجاري مقارنة بالسكني, اذ يلاحظ ان معدل سعر السكن بلغ (100000) مليون دينار/ م², بينما التجاري بلغ (2125000) مليون دينار/ م², وبنسبة تغير (52,9)% اي انها زادت عن السعر الاصلي بمقدار الضعف.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فيلاحظ من خلال الجدول (81) والشكل (55), ظهور نسب غير ثابتة لـ (11) حيا سكنيا في القطاع إذ تراجعت فيها الوظيفة السكنية لتحل محلها الوظيفة التجارية, بشكل كبير, اذ بلغت مساحة التبدل (34,1) هكتارا, وكانت اعلى نسب للتبدل من سكني الى تجاري في حي (مصطفى راغب) اذ بلغت (20,08)% من مجموع مساحة التغير الوظيفي لأحياء القطاع, بينما شهد حي (نادر) اقل نسبة بلغت (2,02)% من مجموع مساحة التغير الوظيفي لأحياء القطاع, ويختلف مستوى التغير في بقية الاحياء الاخرى, اذ تراوحت بين هاتين النسبتين, وقد حدثت اغلب هذه التغيرات نتيجة التطور الذي حدث للأحياء القديمة التي تمثل النواة الاولى لنشأة المدينة والتي تقع ضمن هذا القطاع, فبعد ان كانت شوارعها متعرجة وضيقة وذات نهايات مسدودة, ولكن سرعان ما توسعت الشوارع القديمة وافتتح شوارع جديدة من خلال هدم العديد من المساكن القديمة, هذا وما سبب تغير في الاسعار داخل القطاع وخاصة تلك المساحات المطلة على الشوارع, اذا اخذ الاستعمال السكني بالانسحاب امام الزحف التجاري والسيطرة عليها نتيجة التنافس الشديد والغزو المستمر لأسعار الاراضي فأنها تحقق فائدة مالية وارباح عالية للمستثمرين, ويبين الجدول (82) ابرز الشوارع التي احدثت التغير وهي كالاتي:

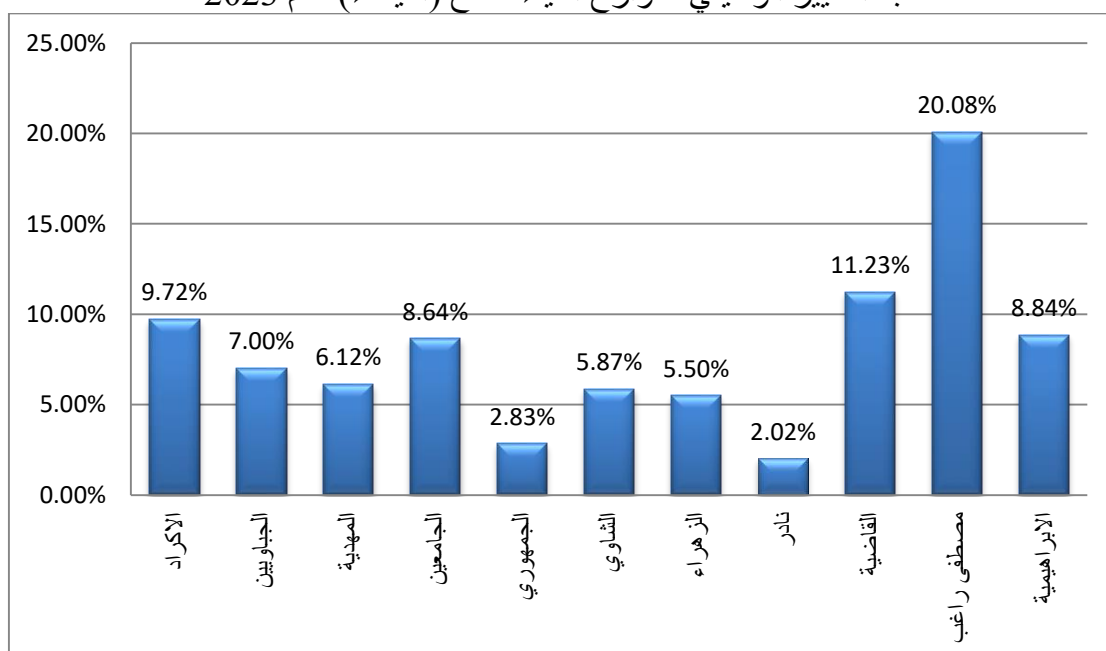
الجدول (81)
التغيير الوظيفي لشوارع احياء قطاع (الفيحاء) عام 2023

ت	الاحياء السكنية	مسافة الحي/ هكتار	التغير في حجم الاستعمال/ هكتار	النسبة %
.1	الاكرد	43	4,18	9,72
.2	الجباويين	23	1,61	7
.3	المهدية	24	1,47	6,12
.4	الجامعين	17	1,47	8,64
.5	الجمهوري	31	0,88	2,83
.6	الثاوي	63	3,7	5,87
.7	الزهراء	46	2,53	5,50
.8	نادر	88	1,78	2,02
.9	القاضية	56	6,29	11,23
.10	مصطفى راغب	34	6,83	20,08
.11	الابراهيمية	38	3,36	8,84
	المجموع	463	34,1	87,85

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, (بيانات غير منشورة), 2023.
- 2- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, الخريطة التصميم الاساس لقطاع (الفيحاء), لعام 2023.
- 3- احتسبت المساحة باستخدام برنامج Arc GIS 10.2.

الشكل (55)
نسبة التغيير الوظيفي لشوارع احياء قطاع (الفيحاء) عام 2023



المصدر: عمل الباحثة اعتماداً على بيانات الجدول (81).

الجدول (82)

الشوارع التي اسهمت في تغيير وظائف احياء قطاع (الفيحاء) عام 2023

ت	اسم الشارع	الحي الذي يمتد فيه الشارع	مساحة الحي الممتد فيه الشارع/هكتار	مساحة الجزء المتغير من سكني الى تجاري/هكتار	نسبة التغير التجاري %	معدل سعر الارض السكنية في الحي الذي حدث فيه التغير	معدل سعر الارض التجارية المطلة على الشارع الذي حدث فيه التغير	فرق السعر بين السكني والتجاري المتغير	نسبة التغير الاسعار نحو الارتفاع
1	شارع قيادة بابل	القاضية	56	1,17	2,08	1425000	5500000	4,075000	74,1
		مصطفى راغب	34	1,17	3,44	850000	1750000	900000	51,4
2	شارع الطهمازية	مصطفى راغب	34	1,36	4	850000	1750000	900000	51,4
		الابراهيمية	38	1,36	3,57	700000	1750000	1,050000	60
3	شارع الجبل	القاضية	56	2,10	3,75	1425000	5500000	4075000	74,1
		الاكراد	43	2,10	4,88	550000	2500000	1950000	78
		الجباويين	23	0,74	3,21	600000	3500000	2900000	82,9
		مصطفى راغب	34	0,74	2,17	850000	1750000	900000	51,4
4	شارع شرطة الجبل	الابراهيمية	38	2	5,26	700000	1750000	1050000	60
		الشاوي	63	2	3,17	575000	3000000	2425000	80,8
5	شارع السجن	الجمهوري	31	0,88	2,83	850000	1750000	900000	51,4
		الشاوي	63	0,88	1,39	575000	3000000	2425000	80,8
6	شارع الشاوي	الشاوي	63	0,82	1,30	575000	3000000	2425000	80,8
7	شارع الصدرية	مصطفى راغب	34	0,98	2,88	850000	1750000	900000	51,4
8	شارع باب المشهد	مصطفى راغب	34	1,13	3,32	850000	1750000	900000	51,4
9	شارع شط الحلة الايسر	الاكراد	43	1,21	2,81	550000	2500000	1950000	78
		المهدية	24	0,60	2,50	425000	2625000	2225000	84,7
		الجامعين	17	0,60	3,52	55000	2250000	1700000	75,5
10	شارع علي عجام	الاكراد	43	0,87	2,02	550000	2500000	1950000	78
		الجباويين	23	0,87	3,78	600000	3500000	2900000	82,8
		المهدية	24	0,87	3,62	425000	2625000	2225000	84,7
		الجامعين	17	0,87	5,11	550000	2250000	1700000	75,5
11	شارع التريبية	القاضية	56	1,17	2,08	1425000	5500000	4075000	74,1
12	شارع نادر	الزهراء	46	2,53	5,50	1000000	3000000	2000000	66,7
		نادر	88	1,78	2,02	925000	2750000	1825000	66,4
13	شارع 40	القاضية	56	1,85	3,30	1425000	5500000	4075000	74,1
		مصطفى راغب	34	1,45	4,26	850000	1750000	900000	51,4
المجموع			1115	34,1	87,77	-	-	-	-

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- بيانات الجدول (81).
- 2- ملحق (10), ملحق (12).

1- شارع قيادة شرطة بابل: يبدأ من تقاطع القيادة وينتهي عند تقاطع ابو خمرة, ويمتد في كل من حي (القاضية, مصطفى راغب) وقد شهدت تغير الاستعمال السكني الى تجاري, اذ كانت اعلى نسب هذا التبدل في حي (مصطفى راغب) بنسبة (3,44)% من مساحة الحي الكلية البالغة (34) هكتارا, وادناها في حي (القاضية) بنسبة (2,08)% من مساحة الحي الكلية البالغة (56) هكتارا, وان هذا التبدل تسبب في ارتفاع السعر التجاري مقارنة بالسكني, فيلاحظ أعلى معدل لسعر السكن في حي (القاضية) اذ بلغ (1425000) مليون دينار/م², بينما التجاري بلغ (5500000) مليون دينار/م², اي بنسبة تغير (74,1)% اي ما يقارب ثلاثة اضعاف سعرها الاصلي, اما ادنى معدل لسعر السكن في حي (مصطفى راغب) اذ بلغ (8500000) مليون دينار/م², بينما التجاري بلغ (1750000) مليون دينار/م², بنسبة تغير في السعر (51,4)% اي ضعف سعرها الاصلي, وان ارتفاع السعر انعكس على ارتفاع المباني التجارية والتي اعطت شكلا مورفولوجيا مميزاً لهذا القطاع بشكل خاص ولمدينة الحلة بشكل عام.

2- شارع الطهمازية: يبدأ من تقاطع ابن ادريس وينتهي عند تقاطع الجمعية, ويمتد في كل من حي (مصطفى راغب, الإبراهيمية) ومنذ افتتاحه اخذ الاستعمال السكني الممتد على جانبية بالتبدل التجاري, اذ بلغت اعلى نسبة له في حي (مصطفى راغب) بنسبة (4)% من مساحة الحي الكلية البالغ (34) هكتارا, وادناها في حي (الإبراهيمية) بنسبة (3,57)% من مساحة الحي الكلية البالغة (38) هكتارا, وقد فرض هذا التبدل اسعاراً متباينة ما بين السكني والتجاري فأعلى معدل لسعر السكن كان ضمن حي (مصطفى راغب) اذ بلغ (850000) الف دينار/م² بينما التجاري بلغ (1750000) مليون دينار/م², فان نسبة التغير (51,4)% اي ضعف سعرها الاصلي, اما ادنى معدل لسعر السكن ضمن حي (الإبراهيمية) اذ بلغ (700000) الف دينار/م², يقابله التجاري (1750000) مليون دينار/م², بنسبة تغير بلغت (60)% من سعرها الاصلي.

3- شارع الجبل : يبدأ من تقاطع بن ادريس وينتهي عند تقاطع باب المشهد, ويمتد في كل من حي (الاکراد, الجباويين, القاضية, مصطفى راغب) وقد احدث هذا الشارع تغيرا مورفولوجيا ضمن الاحياء القديمة, فبعد ازالة المساكن ضمن حي (الاکراد, الجباويين) اخذ الاستعمال السكني على جانبيه بالتبدل الى تجاري اذ بلغت اعلى نسبة للتبدل في حي (الاکراد) بنسبة (4,88)% من مساحة الحي الكلية البالغة (43) هكتارا, وادناها في حي (مصطفى راغب) بنسبة (2,17)% من المساحة الكلية للحي البالغة (34) هكتارا, هذا التبدل فرض اسعارا متباينة ما بين الاستعمال السكني والاستعمال التجاري, فشهد أعلى معدل لسعر السكن في حي (القاضية) اذ بلغ (1425000) مليون دينار/م², بينما التجاري بلغ (5500000) مليون دينار/م², وبهذا كانت نسبة

التغير في السعر (74,1%) اي ما يقارب ثلاثة اضعاف سعره الاصلي, اما ادنى معدل لسعر السكن في حي (الاكراد) اذ بلغ (550000) الف دينار/م², بينما التجاري بلغ (2500000) مليون دينار/ م², بنسبة تغير في السعر (78%) اي ما يقارب ثلاثة اضعاف سعرها الاصلي.

4- شارع شرطة الجبل: تبدأ من مركز شرطة الجبل وينتهي عند تقاطع صفي الدين الحلي, ويمتد في كل من حي (الإبراهيمية , الشاوي) ومنذ افتتاحه اخذ الاستعمال السكني الذي يقع على جانبيه بالتبدل الى تجاري, اذ كانت اعلى نسبة للتبدل في حي (الإبراهيمية) بنسبة (5,26)% من مساحة الحي الكلية البالغ (38) هكتارا, اما ادنى نسبة للتبدل في حي (الشاوي) بنسبة (3,17)% من مساحة الحي الكلية البالغة (63) هكتارا, وقد كان لهذا التبدل دورا في تباين الاسعار ما بين السكني والتجاري, وعلية يلاحظ أعلى معدل لسعر السكن في حي (الإبراهيمية) بلغ (700000) الف دينار/ م², بينما التجاري بلغ (1750000) مليون دينار/م², بنسبة تغير (60)% من السعر الاصلي, اما ادنى معدل لسعر السكن في حي (الشاوي) اذ بلغ (575000) الف دينار/م², بينما التجاري بلغ (3000000) مليون دينار/م², وعلية اصبحت نسبة التغير في السعر (80,8)% من السعر الاصلي.

5- شارع السجن: يبدأ من تقاطع باب المشهد وينتهي عند تقاطع غرفة تجارة بابل, يمتد في كل من حي (الجمهور, الشاوي) لقد كان لهذا الشارع الاثر الكبير في احداث تغييرات وظيفية, بلغت اعلى نسب التبدل في حي (الجمهوري) بنسبة (2,83)% من مساحة الحي الكلية البالغة (31) هكتار, وادناها في حي (الشاوي) بلغت نسبة التبدل (1,39)% من مساحة الحي الكلية البالغة (63) هكتارا, مما ساعد على خلق تباين ما بين الاسعار السكنية والتجارية, فان اعلى معدل لسعر السكن في حي (الجمهورية) اذ بلغ (8500000) الف دينار/م², بينما التجاري بلغ (1750000) مليون دينار/ م², بمعنى ان السعر التجاري قد تغير نسبة (51,4)% أي ضعف سعرها الاصلي, اما ادنى معدل لسعر السكن في حي (الشاوي) بلغ (575000) الف دينار/ م² بينما التجاري بلغ (3000000) مليون دينار/م², وعلية كانت نسبة التغير في السعر (80,7)% من سعرها الاصلي.

6- شارع الشاوي: يبدأ من تقاطع غرفة تجارة بابل الى مجسر عشتار (قيد الانشاء) بالقرب من معمل الكوكاكولا, ويمتد في حي (الشاوي), فأخذ الاستعمال السكني على جانبيه بالتبدل الى تجاري, اذ بلغت نسبة التبدل (1,3)% من مساحة الحي الكلية البالغة (63) هكتار, فيما تباينت

الاسعار ما بين السكني (575000) الف دينار/م², والتجاري (3000000) مليون دينار/م²,
وعليه اصبحت نسبة التغير في السعر (80,8)% من السعر الاصلي.

7- شارع الصدرية : يبدأ من منتصف شارع الطهمازية وينتهي عند ساحة صفي الدين الحلي, ويمتد في حي (مصطفى راغب), منذ افتتاحه اخذ الاستعمال السكني الممتد على جانبيه بالتبدل الى تجاري, اذ بلغت نسبته (2,88)% من مساحة الحي الكلية البالغة (34) هكتارا, وقد ساعد هذا التبدل تباينا في اسعار الاراضي السكنية والتجارية, اذ يلاحظ ان معدل سعر الارض السكنية بلغت (850000) الف دينار/م², بينما يقابله التجاري بسعر بلغ (1750000) مليون دينار/م² وبنسبة تغير في السعر (51,4)% اي ضعف السعر الاصلي.

8- شارع باب المشهد : يبدأ من الاسواق المركزية وينتهي عند ساحة صفي الدين الحلي, ويمتد في حي (مصطفى راغب), وتم تبدل المساكن الواقعة على جانبيه الى استعمال تجاري, اذ بلغت نسبة التبدل (3,32)% من مساحة الحي الكلية البالغة (34) هكتارا, فتباينت الاسعار ما بين السكني بلغ (850000) الف دينار/م², بينما التجاري بلغ (1750000) مليون دينار/م² بنسبة تبدل بلغت (51,4)% اي ضعف سعرها الاصلي.

9- شارع شط الحلة الايسر: يبدأ من مرآب باب الحسين وينتهي عند جسر الهنود, ويمتد في كل من حي (الاكرد, المهديّة, الجامعين) فبعد ازالة المساكن القديمة ضمن هذه الاحياء المطلة على شط الحلة وافتتاح الشارع اخذ الاستعمال السكني على جانبيه بالتبدل الى تجاري, فبلغت اعلى نسبة للتبدل في حي (الجامعين) بنسبة (3,52)% من مساحة الحي الكلية البالغ (17) هكتارا, وادنى نسبة للتبدل في حي (المهديّة) بنسبة (2,50)% من مساحة الحي الكلية البالغة (24) هكتارا, وان هذا التبدل فرض اسعارا متباينة ما بين السكني والتجاري, فبلغ أعلى معدل لسعر السكن في حي (الاكرد, الجامعين) (550000) الف دينار/م² لكل منهما, بينما التجاري فبلغ (25000 - 225000) لكل منهما على التوالي, اي بنسبة تغير بلغت (78% - 75.5%) لكل منهما على التوالي, اي ما يقارب ثلاثة اضعاف اسعارها الأصلية.

10- شارع علي عجام: يبدأ من مرآب باب الحسين وينتهي عند جسر الهنود, ويمتد في كل من حي (الاكرد, الجبويين, المهديّة, الجامعين), اذ شق الشارع بعد ازالة وهدم العديد من الدور السكنية ضمن هذه الاحياء, وقد احدث تغيرا في الاستعمال السكني الى تجاري وبشكل تدريجي, اذ بلغت اعلى نسبة للتبدل في حي (الجامعين) بنسبة (5,11)% من مساحة الحي الكلية البالغة (17) هكتارا, وادناها في حي (الاكرد) بنسبة (2,02)% من مساحة الحي الكلية البالغة (43)

هكتار, وان لهذا التبدل اثرا كبيرا في تباين الاسعار ما بين السكني والتجاري الواقع ضمن الحي, وعليه يلاحظ ان اعلى معدل لسعر السكن في حي (الجباويين) اذ بلغ (600000) الف دينار/م², بينما التجاري بلغ (3500000) مليون دينار/م², اي بنسبة تغير بلغت (82,8)% من سعرها الاصلي, اما ادنى معدل لسعر السكن في حي (المهدية) إذ بلغ (425000) الف دينار/م², يقابله التجاري (2625000) مليون دينار/م², اي بنسبة تغير (84,7)% من سعرها الاصلي.

11- شارع التريبية: يبدأ من تقاطع صحة الطلاب وينتهي عند منتصف شارع (40), ويمتد في حي (القاضية), ومنذ افتتاحه اخذ الاستعمال السكني الممتد على جانبيه بالتبدل الى تجاري, اذ بلغت نسبته (2,08)% من مساحة الحي الكلية البالغة (56) هكتارا, وقد فرض هذا التبدل تباينا في اسعار الاراضي السكنية والتجارية اذ بلغ معدل السعر السكني (1425000) مليون دينار/م², بينما التجاري بلغ (5500000) مليون دينار/م², اي بنسبة تغير (74,1)% اي ما يقارب ثلاثة اضعاف سعرها الاصلي.

12- شارع نادر: يبدأ من مجسر الام وينتهي عند مجسر نادر الذي يطل على الجانب الشرقي لقطاع الفرات والزهور, ويمتد في كل من حي (الزهراء, نادر), وكان لامتداد هذا الشارع اثر كبير في احداث تغيرات وظيفية, إذ بلغت اعلى نسب التبدل في حي (الزهراء) بنسبة (5,50)% من مساحة الحي الكلية البالغة (46) هكتارا, اما ادنى نسبة تبدل في حي (نادر) بنسبة (2,02)% من مساحة الحي الكلية البالغة (88) هكتارا, وكان لهذا التبدل دور في تباين الاسعار ما بين السكني والتجاري, فيلاحظ أعلى معدل لسعر السكن تركزت في حي (الزهراء) اذ بلغت (1000000) مليون دينار/م², بينما التجاري (3000000) مليون دينار/م², اي بنسبة تغير (66,7), اما ادنى معدل لسعر الارض السكنية كانت ضمن (حي نادر) (9250000) الف دينار/م², يقابلها التجاري (2750000) مليون دينار/م², بنسبة تغير (66,4)% من سعرها الاصلي.

13- شارع 40: يبدأ من تقاطع باب الحسين وينتهي عند تقاطع الجمعية, ويمتد في كل من حي (القاضية, مصطفى راغب) منذ افتتاح هذا الشارع اخذ الاستعمال السكني الذي يقع على جانبيه بالتبدل الى تجاري اذ كانت أعلى نسبة للتبدل في حي (مصطفى راغب) بنسبة (4,26)% من مساحة الحي الكلية البالغ (34) هكتارا, وادناها في حي (القاضية) اذ بلغت (3,30)% من مساحة الحي الكلية البالغة (56) هكتارا, وان هذه التغيرات في الاستعمالات اثرت بشكل كبير بأسعار الاراضي, اذ يلاحظ أعلى معدل لسعر الارض السكنية في حي (القاضية) بلغ (1425000)

مليون دينار/م², بينما التجاري بلغ (5500000) مليون دينار/م², بنسبة تغير (74,1)% اي ما يقارب ثلاثة اضعاف سعره الاصلي, اما ادنى معدل لسعر الارض في حي (مصطفى راغب) اذ بلغ (850000) الف دينار/م², يقابله التجاري (1750000) مليون دينار/م², اي بنسبة تغير (51,4)% اي ضعف سعرها الاصلي.

يستنتج مما سبق ارتفاع نسبة مساحة الجزء المتغير من سكني الى تجاري في كل القطاعين, فبلغت نسبة التغير في قطاع السلام (85,43)% في مساحة الاستعمال المتغير ضمن القطاع, اما في قطاع الفيحاء فبلغت نسبة التغير (87,77)% من مساحة الاستعمال المتغير ضمن احياء القطاع, نتيجة هدم العديد من المساكن وتحولها الى مساحات للاستعمال التجاري وخاصة المساكن التي تطل على الشوارع الرئيسية التي تخترق المدينة ضمن العديد من الاحياء وخاصة القديمة منها, فتم تغيير صنفها من قبل اصحابها من سكني الى تجاري بهدف تحقيق المزيد من العوائد والارباح الاقتصادية, اذ تم هدم العديد من المنازل وتحولها الى محلات تجارية او عمارات متعددة الطوابق أو مؤسسات تجارية ذات أنشطة مختلفة وبعضهم قام بهدم سياج المسكن وتحويل الحديقة او المرأب الى مشتملات ذات استعمالات تجارية مثل عيادات الاطباء والصيدليات ومذاخر للأدوية او مكاتب عقارية او معاهد للتدريس, وان لهذا التغير انعكاس كبير على اسعار الاراضي وتباينها ما بين التجاري والسكني داخل الحي السكني, كما ان بعض مظاهر التغير تتعارض مع تصميم المدينة والمخططات الأساسية لها, فعند تغير استعمالات الشوارع من سكني الى تجاري لا بد من تخصيص مواقف للسيارات وتوفير نقل كفوء لتجنب الاختناقات المرورية والارباك والفوضى التي تؤدي بحياة المواطنين ولما لها من تأثير على مورفولوجية المدينة بشكل عام والاحياء بشكل خاص.

4-2 التوقعات المستقبلية لقيم الاراضي السكنية في منطقة الدراسة لعام 2033

ان اغلب الدول المتقدمة والنامية تشهد تغييراً في واقع الاراضي السكنية ابتداء من عمليات الفرز والعد وانتهاءً بتشديد المشاريع الضخمة, من اجل استيعاب الاعداد السكانية المتزايدة والحد من مشكلة العجز السكني ولتحقيق الكفاءة العالية للخدمات المقدمة والسيطرة على اسعار الاراضي السكنية, هنا يبرز دور الجغرافي من خلال تضاعف أداء دوره التخطيطي ليوأكب احتياجات التنمية⁽¹⁾, في وضع معايير ومتطلبات ورؤى متطورة ومتغيرة وفق طرق احصائية

(1) زين الدين عبد المقصود الغنيمي, الجغرافي المعاصر والتنمية الحقيقية الغائية, رسائل جغرافية, العدد (331), الكويت, 2007, ص17.

متعددة, أظهرت الدراسة ارتفاع قيم الاراضي السكنية في معظم احياء منطقة الدراسة وعلى الرغم من عدم كفاية وكفاءة الخدمات المقدمة فيها, وقلة المشاريع السكنية لمعالجة ظاهرة العشوائيات, والحد من مشكلة العجز السكني, فان ارتفاع اسعار الاراضي يأتي على الاغلب نتيجة الزيادة الطبيعية للسكان او زيادة الهجرة الوافدة او لتحسن الاوضاع الاقتصادية, هذا مما يساعد على زيادة الطلب على الاراضي, لذا وضعت الدراسة اداة سليمة تسهم في تقدير احتياجات السكان المستقبلية من الاراضي, كما وتسهم في الحد من ارتفاع اسعارها ليتمكن الفرد الحلي من الحصول على قطعة ارض تأويه مع اسرته لتحقيق له نوعاً من الطمأنينة, اخذين بنظر الاعتبار رغبة وطبيعة المجتمع في البناء الافقي, ومن اجل (التنبؤ) بأسعار الاراضي لابد من التنبؤ بعدد السكان والاسر والمساكن والمساحات المطلوبة من الاراضي لسنة الهدف (2033) على النحو الاتي:

4-2-1 توقعات حجم السكان حتى عام 2033

ان معرفة حجم السكان يعد ركيزة اساسية في استراتيجيات تخطيط منطقة الدراسة وتنميتها, فالتوقع والتنبؤ بحجم السكان للسنوات اللاحقة يمكن الافادة منها في توفير المساكن وتخطيط المشاريع الخدمية, ومعرفة مصادر هذه الزيادة سواء أكانت طبيعية ام بسبب الهجرة, ومدى صلاحية استعمالات الارض الحضرية لسنة الاساس التي تسبق سنة التوقع, فهناك علاقة طردية بين حجم السكان والطلب على السكن, اذ كلما زاد السكان زاد الطلب على الوحدات السكنية والخدمات والاماكن العامة.

يلاحظ من الجدول (83), ان التنبؤ بحجم السكان المتوقع في قطاع (السلام) تم الاعتماد على معدل النمو السكاني للمدة (2009 - 2023) لتقدير اعداد السكان لعام (2028) وعام (2033) متضمناً اعداد السكان المستقبلية لكل حي في القطاع, اذ بلغ معدل النمو (0,9)%, وبذلك يكون عدد السكان المتوقع في عام (2028) (145362) نسمة وعلى اساس هذا التقدير كانت الزيادة عن عام (2023) (6368) نسمة وبنسبة بلغت (4,6)% من عدد السكان لعام (2023), اما عدد السكان لعام (2033) سيبلغ (152022) نسمة اذ كانت الزيادة السكانية عن عام (2023) (13028) نسمة وبنسبة (9,4)% من عدد السكان لعام (2023).

الجدول (83)
التوقعات المستقبلية لحجم السكان في قطاع (السلام) عام 2033

ت	الاحياء السكنية	عدد السكان 2009	عدد السكان 2023	العدد المتوقع عام 2028	%	العدد المتوقع عام 2033	%
1.	جزرة ومرانة	295	3510	3671	2,5	3839	2,5
2.	الصحة	2381	2597	2716	1,9	2840	1,9
3.	الكرامة	12182	13830	14464	10	15127	10
4.	الجمعية	2733	2869	3000	2,1	3137	2,1
5.	ابو خستاوي	3703	4530	4738	3,3	4955	3,3
6.	الصدر	20871	21522	22508	15,5	23539	15,5
7.	الطيارة	3284	4257	4452	3,1	4656	3,1
8.	الحسين	6703	7350	7687	5,3	8039	5,3
9.	المخابرات	2018	2245	2347	1,6	2455	1,6
10.	العمارات	8917	10102	10565	7,3	11049	7,3
11.	حي الامام	3875	4336	4535	3,1	4743	3,1
12.	الضباط	2850	3158	3303	2,3	3454	2,3
13.	الشهداء	8834	9787	10235	7	10704	7
14.	المحاربين	7669	12123	12678	8,7	13259	8,7
15.	الاساتذة	6801	7988	8354	5,7	8737	5,7
16.	محيزم	4789	5473	5724	3,9	5986	3,9
17.	17 نيسان	12891	13070	13669	9,4	14295	9,4
18.	البستان	375	493	516	0,3	540	0,3
19.	الطهمازية	8515	9634	10075	6,9	10537	6,9
20.	المحافظة	91	120	125	0,1	131	0,1
	المجموع	122407	138994	145362	%100	152022	100%

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على :

1- معدل النمو المعتمد لسنوات التنبؤ بلغ (0,9)% وتم استخراجها من معادلة النمو السكاني وهو كالآتي:

$$R = \left(\sqrt[t]{\frac{p_1}{p_0}} - 1 \right) \times 100$$

2- معادلة التنبؤ بالسكان $pn = po (1+r)^n$

Po = عدد السكان في التعداد اللاحق.

r = معدل النمو السنوي.

n = المدة بين التعدادين

المصدر: طه حمادي الحديثي, جغرافية السكان, جامعة الموصل, مطابع جامعة الموصل, 1988, ص 291-292.

يلاحظ ان هذه الزيادة تتوزع بين احياء القطاع بصورة متباينة, اذ احتل حي (الصدر) المرتبة الاولى بأعداد السكان المتوقعة لعام (2033) وسيبلغ عدد سكانه (23539) وبنسبة قدرها (15,5)% من مجموع السكان المتوقع, اما حي (الكرامة) فجاء بالمرتبة الثانية وبعدهد سكاني متوقع (15127) نسمة وبنسبة (10)% من مجموع عدد السكان, واحتل حي (17 نيسان)

المرتبة الثالثة بعد سكاني متوقع (14295) نسمة وبنسبة (9,4)% من حجم السكان المتوقع, وهكذا لبقية احياء القطاع, وجاء حي (المحافظة الجديدة) بالمرتبة الاخيرة بعدد سكاني متوقع (131) نسمة وبنسبة (0,1)% من عدد السكان المتوقع.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء, فيلاحظ من خلال الجدول (84) ان التنبؤ بحجم السكان المتوقع للقطاع تم الاعتماد على معدل النمو السكاني للمدة (2009 - 2023) لتقدير اعداد السكان لعام (2028) وعام (2033) متضمناً اعداد السكان المستقبلية لكل حي سكني ضمن القطاع, اذ بلغ معدل النمو (0,3)% بذلك يكون عدد السكان المتوقع في عام (2028) (67145) نسمة وعلى اساس هذا التقدير كانت الزيادة عن عام (2023) (994) نسمة وبنسبة بلغت (1,5)% من عدد السكان لعام (2023), اما عدد السكان لعام (2033) سيبلغ (68560) نسمة اذ كانت الزيادة السكانية عن عام (2023) (2409) نسمة وبنسبة (3,6)% من عدد السكان لعام (2023) .

الجدول (84)
التوقعات المستقبلية لحجم السكان في قطاع (الفيحاء) عام 2023

ت	الاحياء السكنية	عدد السكان 2009	عدد السكان 2023	العدد المتوقع لعام 2028	%	العدد المتوقع لعام 2033	%
1.	الاکراد	5491	5687	5773	8,6	5860	8,6
2.	الجباويين	3724	3861	3919	5,8	3978	5,8
3.	المهدية	4214	4342	4407	6,6	4473	6,5
4.	الجامعين	4118	4338	4403	6,6	4469	6,5
5.	الجمهوري	4701	4759	4830	7,2	4902	7,1
6.	الشاوي	11603	11709	11885	17,7	12064	17,6
7.	الزهراء	5391	5402	5483	8,2	5971	8,7
8.	نادر	9442	9744	9891	14,7	10040	14,7
9.	القاضية	7922	8561	8690	12,9	8821	12,9
10.	مصطفى راغب	3839	4058	4119	6,1	4181	6,1
11.	الابراهيمية	3374	3690	3745	5,6	3801	5,5
	المجموع	63819	66151	67145	100	68560	100

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على :
1- معدل النمو المعتمد لسنوات التنبؤ بلغ (0,3)%.

يلاحظ ان هذه الزيادة تتوزع بين احياء القطاع بصورة متباينة, اذا احتل حي (الشاوي) المرتبة الاولى بأعداد السكان المتوقعة لعام (2033) وسيبلغ عدد سكانه (12064) نسمة وبنسبة قدرها (17,6)% من مجموع السكان المتوقعة اما حي (نادر) فجاء بالمرتبة الثانية بعدد سكاني

متوقع (10040) نسمة وبنسبة (14,7)% من مجموع عدد السكان المتوقع, واحتل حي (القاضية) المرتبة الثالثة بعدد سكاني متوقع (8821) نسمة وبنسبة (12,9)% من حجم السكان المتوقع, وهكذا لبقية احياء القطاع, وجاء حي (الابراهيمية) المرتبة الاخيرة بعد سكاني متوقع (3801) نسمة وبنسبة (5,5)% من عدد السكان المتوقع.

يتضح مما سبق ان اعداد السكان في القطاعين كليهما في سنة الهدف تتبع اعداد سكانها في سنة الاساس, اي احياء ذات الاعداد الكبيرة في سنة الاساس تكون اعدادها كبيرة في سنة الهدف, وهكذا الحال بالنسبة الى الاحياء ذات الاعداد السكانية القليلة.

4-2-2 توقعات عدد الاسر حتى عام 2033

إنّ التوقع لأعداد الاسر المستقبلي في اي مدينة لا يمكن ان يتم الا بعد معرفة حجم السكان لغاية سنة الهدف وتحديد متوسط حجم الاسرة ومن ثم يتم الحصول على حجوم الاسر في سنة التوقع, والتوصل الى تحديد تلك المتغيرات لها اهمية كبيرة في تحديد الملامح السكانية للمجتمع في الحاضر والمستقبل, اذ انها تمثل انعكاس الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والديمغرافية التي يمر بها المجتمع⁽¹⁾, هنالك مجموعة من العوامل التي تؤثر في حجم الاسرة فبعضها يجذبها نحو الزيادة والبعض الاخر يدفعها نحو النقصان, وتختلف هذه العوامل من مجتمع الى اخر ومن مدينة الى اخرى, كما انها تتباين داخل المجتمع الواحد نتيجة سيطرة عدة اعتبارات عدة فقد تكون اجتماعية واقتصادية او سياسية.

من اجل معرفة حجم الاسرة المتوقع في قطاع (السلام) حدد معدل النمو السكاني وهو (0,9)% فأصبح عدد السكان المتوقع لغاية سنة الهدف (2033) هو (152022) نسمة, وحُدّ متوسط حجم الاسرة وهو حجم مفترض بلغ (5) نسمة /اسرة^(*), ومن خلال الجدول (85),

الجدول (85)

عدد الاسر المتوقعة في قطاع (السلام) عام 2033

(1) اياد محمد خلف الدليمي, اتجاهات التغير في متوسط حجم الاسرة لسكان قضاء الرمادي والعوامل المؤثرة فيه للفترة (1977-2010), مجلة جامعة الانبار للعلوم الانسانية, العدد(الثالث), ايلول, 2013, ص227.
(*) تم اعتماد الدراسة على هذا الحجم لأسر مدينة الحلة في قطاعي (السلام والفيحاء) اخذين بنظر الاعتبار التغييرات والتطورات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي تحول دون اللجوء الى الاسرة الكبيرة كما في السنوات السابقة, وانما تقتصر الاسرة على الام والاب وثلاثة ابناء وهو الحجم الذي بنيت عليه استراتيجية الاسكان في دراستنا هذه.

ت	الاحياء السكنية	عدد الاسر لعام 2028	%	عدد الاسر لعام 2033	%
1.	جزرة ومرانة	734	2,5	768	2,5
2.	الصحة	543	1,9	568	1,9
3.	الكرامة	2893	10	3025	10
4.	الجمعية	600	2,1	627	2,1
5.	ابو خستاوي	948	3,3	991	3,3
6.	الصدر	4502	15,5	4708	15,5
7.	الطيارة	890	3,1	931	3,1
8.	الحسين	1537	5,3	1608	5,3
9.	المخابرات	469	1,6	491	1,6
10.	العمارات السكنية	2113	7,2	2210	7,3
11.	حي الامام	907	3,1	949	3,1
12.	الضباط	661	2,3	691	2,2
13.	الشهداء	2047	7	2141	7
14.	المحاربين	2536	8,7	2652	8,7
15.	الاساتذة	1671	5,7	1747	5,7
16.	محيزم	1145	3,9	1197	3,9
17.	17 نيسان	2734	9,4	2859	9,4
18.	البستان	103	0,4	108	0,4
19.	الطهمازية	2015	6,9	2107	6,9
20.	المحافظة	25	0,1	26	0,1
	المجموع	29073	100	30404	100

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على :

- 1- بيانات جدول (83) لأعداد السكان عام (2028) و(2023).
 - 2- احتسب اعداد الاسر لعام (2028) و(2033) من خلال قسمة عدد سكان كل سنة على حجم الاسرة الافتراضي (5) افراد وهو معيار يفترض ان الاسرة تتكون من الاب والام وثلاث ابناء , وهو اسلوب معتمد في التقديرات السكانية التي يعدةا الجهاز المركزي للإحصاء.
- يلاحظ عدد الاسر المتوقعة لعام (2028) هو (29073) اسرة, وبزيادة عن اعداد الاسر لعام (2023) حوالي (5346) اسرة, إذ تعادل حوالي (22,5)% من حجم الاسرة لعام (2023) , موزعة بنسب مختلفة على احياء قطاع السلام, اما في عام (2033) فسوف يبلغ عدد الاسر (30404) اسرة بزيادة عن اعداد الاسر لعام (2023) حوالي لتعادل حوالي (6677) اسرة لتعادل حوالي (28)% من حجم الاسرة في عام (2023), فقد احتل حي (الصدر) المرتبة الاولى من حيث عدد الاسر المتوقعة اذ بلغ عددها (4708) وبنسبة (15,5)% من حجم الاسرة المتوقعة لعام (2033), ثم حي (الكرامة) بالمرتبة الثانية بعدد سيبلغ (3025) اسرة بنسبة (10)% من مجموع الاسر, وفي المرتبة الثالثة جاء في حي (17 نيسان) بعدد سيبلغ (2859) اسرة وبنسبة (9,4)% من مجموع الاسر المتوقعة, وفي المرتبة الرابعة جاء حي (المحاربين) وسوف يبلغ (2652) اسرة وبنسبة (8,7)% من مجموع الاسر المتوقعة لعام (2033), وهكذا بقيت احياء

القطاع, أما المرتبة الاخيرة فاحتلتها حي (المحافظة الجديدة) إذ سيبلغ (26) اسرة وبنسبة (0,1)% من مجموع الاسر المتوقعة للقطاع.

اما بالنسبة الى قطاع (الفيحاء) فمن اجل معرفة حجم الاسرة المتوقع, حدد معدل النمو السكاني وهو (0,3)%, فاصبح عدد السكان المتوقع لغاية سنة الهدف (2033) هو (68560) نسمة, وحدد متوسط حجم الاسرة وهو حجم مفترض بلغ (5) نسمة/ اسرة, ومن خلال الجدول (86), يلاحظ عدد الاسر المتوقعة لعام (2028) هو (13430) اسرة, بزيادة عن اعداد الاسر

الجدول (86)

عدد الاسر المتوقعة في قطاع(الفيحاء) عام 2033

ت	الاحياء السكنية	عدد الاسر لعام 2028	%	عدد الاسر لعام 2033	%
.12	الاکراد	1155	8,6	1172	8,5
.13	الجباويين	784	5,8	796	5,8
.14	المهدية	881	6,6	895	6,5
.15	الجامعين	881	6,6	894	6,5
.16	الجمهوري	966	7,2	980	7,1
.17	الشاوي	2377	17,7	2413	17,6
.18	الزهراء	1097	8,2	1194	8,7
.19	نادر	1978	14,7	2008	14,7
.20	القاضية	1738	12,9	1764	12,9
.21	مصطفى راغب	824	6,1	836	6,1
.22	الابراهيمية	749	5,6	760	5,5
	المجموع	13430	100	13712	100

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على :

- 1- بيانات جدول (84) لأعداد السكان عام (2028) و(2033).
- 2- احتسب اعداد الاسر لعام (2028) و(2033) من خلال قسمة عدد سكان كل سنة على حجم الاسرة الافتراضي (5) افراد وهو معيار يفترض ان الاسرة تتكون من الاب والام وثلاث ابناء, وهو اسلوب معتمد في التقديرات السكانية التي يعدها الجهاز المركزي للإحصاء.

لعام (2023) حوالي (1793) اسرة, إذ تعادل حوالي (15)% من حجم الاسر لعام (2023), موزعة بنسب مختلفة على احياء قطاع الفيحاء, اما في عام (2033) فسوف يبلغ عدد الاسر (13712) اسرة بزيادة عن اعداد الاسر لعام (2023) حوالي (2075) اسرة لتعادل حوالي (18)% من حجم الاسر في عام (2023), فقد احتل حي (الشاوي) المرتبة الاولى من حيث عدد الاسرة المتوقعة بلغ عددها (2413) اسرة وبنسبة (17,6)% من حجم الاسرة المتوقعة لعام (2033), ثم حي (نادر) المرتبة الثانية بعدد سيبلغ (2008) اسرة وبنسبة (14,8)% من مجموع الاسرة المتوقعة, وفي المرتبة الثالثة حي (القاضية) سوف يبلغ (1764) اسرة بنسبة (12,9)%

من مجموع الاسر, وفي المرتبة الرابعة جاء حي (الزهراء) بعدد سيبلغ (1194) اسرة وبنسبة (8,7)% من مجموع الاسر المتوقعة, وهكذا بقية احياء القطاع, اما في المرتبة الاخيرة فاحتلتها حي (الابراهيمية) اذ سيبلغ (760) اسرة بنسبة (5,5)% من مجموع الاسر المتوقعة للقطاع, ويتضح مما سبق وللقطاعين كليهما ان حجوم الاسر المستقبلية تتجه نحو الانخفاض بسبب رغبة الاسر الصغيرة بالسكن في منازل منفصلة عن منازل الاسر الكبيرة.

4-2-3 الوحدات السكنية المتوقعة بنائها والمساحات الواجب توفرها لعام 2033

إن معرفة عدد الوحدات السكنية الذي يتوقع بناؤها في سنة الهدف يعد امرأ في غاية الاهمية للدراسات الحضارية, فمن خلالها يمكن احتساب المساحة التي يجب توافرها لتشييد الوحدات السكنية المستقبلية ومعرفة الرصيد السكاني للمدينة ومدى التغير في اعدادها ما بين سنة الاساس وسنة الهدف, ومن اجل استيعاب الزيادة في اعداد الاسر وتوفير المساكن اللائقة والتعويض عن المساكن المتهالكة, وتطوير النسيج العمراني للمدينة بحسب تركيبها وخصائصها وطابعها العمراني, ووضع استراتيجية تعمل على استدامة المدينة وتنميتها, ومن الجدول (85), تم افتراض حجم الاسرة ليبليغ (5) افراد لجميع سنوات التنبؤ, ولهذا سيكون هنالك حاجة الى بناء وحدات سكنية تسد حاجة اعداد الاسر.

لذا فان من اجل معرفة حجم الوحدات السكنية الواجب توافرها تم الاعتماد على اعداد الاسر المتوقعة اذ عد ان لكل اسرة وحدة سكنية, فمن خلال الجدول (87), لقطاع (السلام) نجد ان عدد المساكن المطلوب توفرها لعام (2028) هو (29073) وحدة سكنية ولعام (2033) (30404) وحدة سكنية وهو يشكل مقدار (59477) وحدة سكنية التي تزداد عن الوحدات السكنية لعام 2023 بمقدار (36398) وحدة سكنية وبنسبة (63)% من حجم المساكن لعام 2023, مما يتطلب من الدولة سد هذه الحاجة السكنية, ويتضح ايضاً ان عدد الوحدات السكنية المطلوب اضافتها او اعادة تشييدها للمدة ما بين (2023 - 2028) تقدر (9265) وحدة سكنية, اما عدد المساكن المطلوب اضافتها للمدة ما بين (2028 - 2033) تقدر (9555) وحدة سكنية, وقدرت حاجة قطاع السلام لمساحة تبلغ (471) هكتاراً^(*), من اجل استغلاله في بناء وحدات سكنية حتى سنة الهدف ولتلبية حاجة القطاع من المساكن وزيادة قدرتها لاستيعاب الزيادة السكانية.

(*) افترضت الدراسة ان مساحة الوحدة السكنية المستقبلية تقدر ب (250) م² لتحقيق الرفاهية للأسرة وترشيد استهلاك الاراضي.

الجدول (87)

الوحدات السكنية المتوقع بنائها والمساحات الواجب توفرها في قطاع (السلام) لغاية عام 2033

السنة	اعداد المساكن	أعدد المساكن الواجب توفرها ⁽¹⁾	عدد الوحدات السكنية المطلوب اضافتها او اعادة تشييدها ⁽²⁾	المساحة الواجب توفرها بالهكتار ⁽³⁾
2023	23079	-	-	-
2028	-	29073	9265	232
2033	-	30404	9555	239
المجموع	-	59477	18820	471

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- تم الاعتماد على جدول (85) اعداد الاسر, باعتبار ان لكل اسرة وحدة سكنية.
- 2- تم احتسابها عن طريق الخطوات الآتية:
 - أ- احتساب فرق الزيادة لأعداد السكان بين مدتين زمنيتين (2023 – 2028) و(2028 – 2033), ومن ثم قسمة الناتج على معدل حجم الاسرة ومعدل افتراضي يقدر (5) فرد, وبهذه الطريقة سوف نحصل على عدد الوحدات السكنية المطلوب اضافتها بسبب زيادة اعداد السكان.
 - ب- يتم الحصول على معدل الانتثار السنوي, وذلك بقسمة عدد الوحدات السكنية الحالية لعام (2023) على (40) سنة (قانون شركة التأمين الوطنية عن مدة انتشار المسكن) ويجمع مع ناتج الخطوة أ.
 - ت- يضرب ناتج جمع (أ + ب) بفرق المدة الزمنية بين كل مدة زمنية وهكذا لباقي المدد.
- 3- تم احتساب المساحة عن طريق ضرب عدد الوحدات السكنية المطلوب بنائها × معدل مساحة الوحدة السكنية التي تقدر (250)م², وهي نسبة مفترضة , ومن ثم قسمة الناتج على (10000) لتحويل قياسها من الامتار الى الهكتار.

اما بالنسبة الى قطاع (الفيحاء) فمن خلال الجدول (88) نجد ان عدد المساكن المطلوب توفرها لعام (2028) هو (13430) وحدة سكنية ولعام (2033) (13712) وحدة سكنية وهو يشكل مقدار (27142) وحدة سكنية التي تزداد عن الوحدات السكنية لعام 2023 بمقدار (15535) وحدة سكنية وبنسبة (75%) من حجم المساكن لعام 2023, ويتضح ايضاً عدد الوحدات السكنية المطلوبة اضافتها أو إعادة تشييدها للمدة (2023 – 2028) تقدر (2445) وحدة سكنية, اما عدد المساكن المطلوبة اضافتها للمدة (2028 – 2033) تقدر (2865) وحدة سكنية, وقدرت حاجة القطاع لمساحة تبلغ (133) هكتارا من اجل استغلالها لبناء الوحدات السكنية حتى سنة الهدف.

الجدول (88)

الوحدات السكنية المتوقع بنائها والمساحات الواجب توفرها في قطاع (الفيحاء) لغاية عام 2033

السنة	اعداد	أعدد المساكن الواجب	عدد الوحدات السكنية	المساحة الواجب
-------	-------	---------------------	---------------------	----------------

المساكن	توفرها ⁽¹⁾	المطلوب اضافتها او اعادة تشييدها	توفرها بالهكتار
2023	11607	-	-
2028	-	2445	61
2033	-	2865	72
المجموع	-	5310	133

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1- تم الاعتماد على جدول(86) اعداد الاسر, باعتبار ان لكل اسرة واحدة سكنية.

يتضح مما سبق على الرغم من ضرورة تحديد مساحة الاراضي المطلوب توفيرها في سنة الهدف, الا ان هناك بعض الاحياء المغلقة وللقطاعين كليهما لا تتوفر فيها مساحات للتوسع المستقبلي فتكون مشكلة كبيرة تواجه السكان في الحصول على اراضي سكنية, وهذا الامر يتطلب استحداث احياء جديدة والتوجه نحو البناء العمودي لاستيعاب زيادة الاسر, الا ان اغلب السكان لا يفضلون السكن العمودي بسبب العادات والتقاليد.

اظهرت نتائج المسح الميداني ان مساحة قطعة الارض المفضلة لمعالجة مشكلة السكن وارتفاع اسعار الاراضي هي (250)م², فقد كان نسبة من يؤيد هذه المساحة (52)% من اراء الفئة المستبانه لقطاع السلام, (54)% من اراء الفئة المستبانه لقطاع الفيحاء(*), كما وظهرت نتائج المسح الميداني حول اراء عينة الدراسة في نمط البناء الذي يعالج مشكلة نقص الاراضي وارتفاع اثمانها هو البناء العمودي ام البناء الافقي فقد كانت اغلب الآراء لا تؤيد البناء العمودي والتي تؤيد البناء الافقي تشكل في قطاع السلام ما يقارب (52)%, اما قطاع الفيحاء فتشكل (69)% من اراء عينة الدراسة (**).

ألا ان الواقع السكني يفرض هذا النمط من البناء لعدم توفر الاراضي, ففي قطاع السلام توجد بعض المحددات البشرية والطبيعية ضمن المناطق الشمالية المتمثلة بنهر الفرات (شط الحلة) والمناطق الاثرية المتمثلة (بمدينة بابل الاثرية) فأنها تعيق توسع احياء القطاع باتجاه الشمال, ومن الممكن ان يتوسع القطاع باتجاه الغرب ضمن المناطق المطلة على شارع 100, اما في قطاع الفيحاء فيمكن ان تتوسع أحيائه ضمن الجهات الجنوبية الشرقية للقطاع (بساتين الشاوي ونادر) المحصورة بين شط الحلة من جهة الشرق وطريق (حلة - ديوانية) من جهة الغرب, وان

(* استمارة الاستبيان , ملحق (1), المحور السابع, سؤال (2).

(**) استمارة استبيان, ملحق(1), المحور السابع, سؤال (1).

مناطق التوسع للقطاعين كليهما تقع داخل حدود التصميم الاساسي للمدينة لكنها اراضي غير مخصصة للسكن وانما خصصت كمناطق خضراء, فالنتيجة تكون هناك مشكلة في الحصول على اراض سكنية داخل التصميم الاساس مما يؤدي الى ارتفاع اثمانها, فضلاً عن التناقص المستمر في مساحة الاستعمال السكني وخاصة الاحياء المركزية (التجارية) والمطلة على الشوارع الرئيسية, نتيجة المنافسة الحادة بين الاستعمالات الحضرية ولاسيما الاستعمال التجاري في الحصول على افضل الاراضي التي تتميز بارتفاع اثمانها, هذا مما يجعل منطقة الدراسة تتخذ محاور جديدة للتوسع من حيث إمكانيتها وموقعها وطاقاتها الاستيعابية.

4-2-4 توقعات اسعار الاراضي السكنية حتى عام 2033

إن دراسة الظاهرة الجغرافية لا تقتصر على بيان صورتها الحالية وانما تتعدى ذلك الى المستقبل فمنها دراسة الظواهر السكانية او السكنية, وان تحديد المشكلة السكنية المستقبلية تعد مساهمة كبيرة من قبل الباحث الجغرافي في العمليات التخطيطية ومن الهياكل الاساسية فأنها تمثل الاتجاه العام الذي يهدف الى معالجة مشاكل السكن⁽¹⁾, لذا فان التنبؤ والتوقع بأسعار الاراضي السكنية في منطقة الدراسة يعد من الامور المهمة التي تساعد على اعطاء تصور واضح عن سعر المتر المربع الواحد لسنة الهدف, فيساعد في البحث عن التدابير والحلول اللازمة من اجل السيطرة على اسعار الاراضي والحد من ارتفاعها وتباينها من حي الى اخر, وبما ان سعر الارض في اي مدينة يتأثر بعامل العرض والطلب, لذا فان اسعار الاراضي في ارتفاع مستمر, ما زال سكان منطقة الدراسة في تزايد مستمر, فينبغي العمل من اجل توفير اراض كافية لاستيعاب الزيادة الناتجة من حجم السكان.

من خلال الجدول (89) والخريطة (13), لقطاع السلام تم توقع سعر لك (م²) للأرض السكنية لغاية سنة الهدف 2033, إذ توقع ان يكون اعلى سعر لك (م²) في كل من حي (الجمعية, الكرامة (1875000) مليون, بينما توقع ادنى سعر في حي (العمارات السكنية) (60000) الف, وتتباين اسعار الاراضي السكنية الاخرى بين القيمتين المذكورتين, كما ويمكن تميز اربعة مستويات لأسعار الاراضي السكنية بالاعتماد على الدرجة المعيارية حسب الدراسة الميدانية للمدة (2018 - 2023) بوسط حسابي (1240500) وبانحراف معياري (587055) وهي كالاتي:

(1) محمد حسين غضبان الجبوري, مصدر سابق, ص222.

المستوى الاول : بلغ الدرجة المعيارية لهذا المستوى (+1,2 _ +0,77) يضم (5) احياء وهي (الجمعية, الكرامة, الامام, الضباط, الحسين), وبدرجات معيارية (1,1, 1,1, 1,0, 0,9, 0,7) على التوالي, وتوقع ان اعلى سعر للـ (م²) في كل من حي (الجمعية, الكرامة) اذ بلغت

الجدول (89)

توقع اسعار الاراضي السكنية للـ (م²) ب(الدينار) في قطاع (السلام) حتى عام 2033

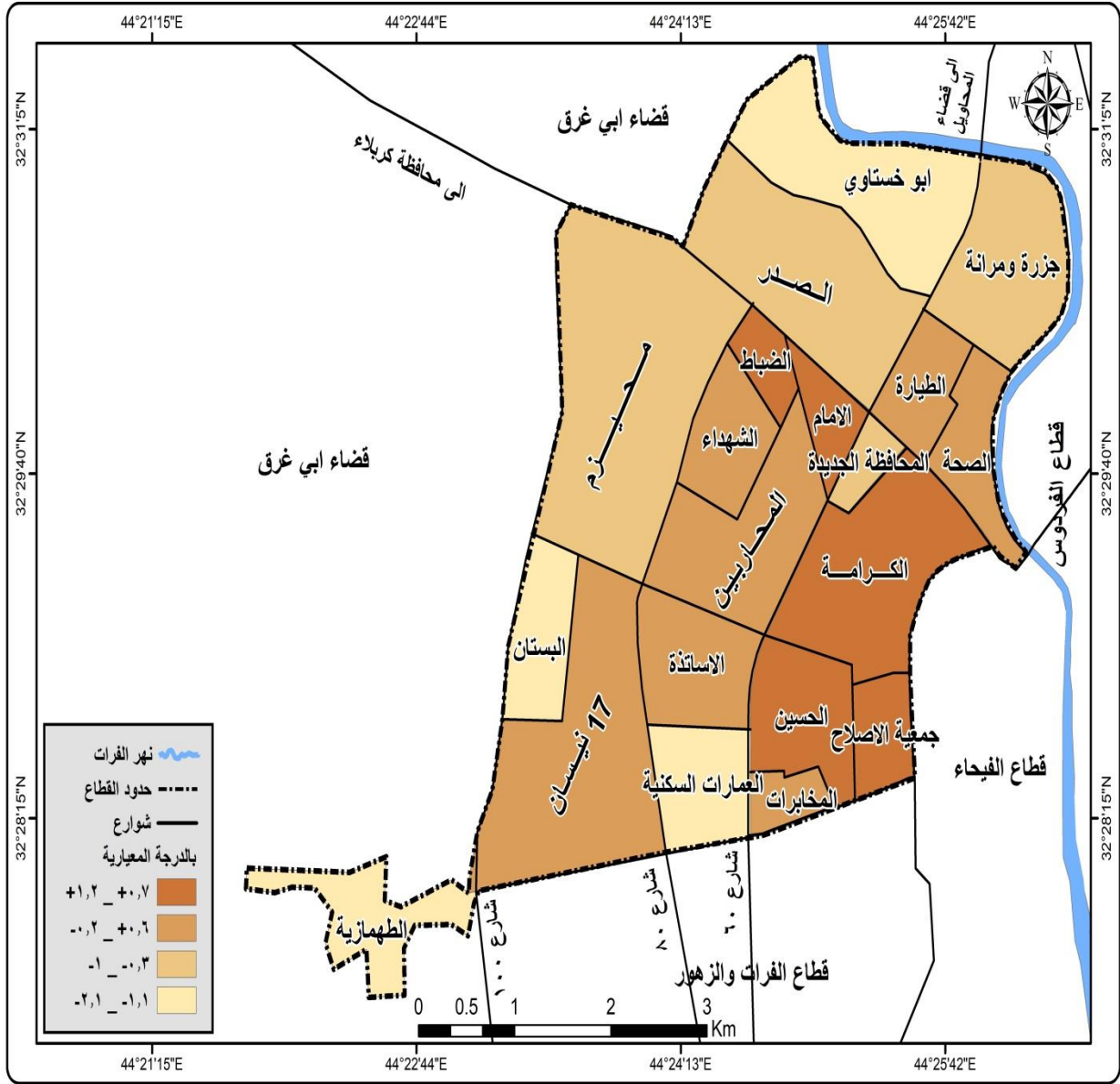
الدرجة المعيارية	2033	2028	2023	2018	الاحياء السكنية	ت
-0,5	925000	700000	475000	250000	جزرة ومرانة	1.
-0,1	1200000	1100000	1000000	900000	الصحة	2.
1,1	1875000	1600000	1525000	1250000	الكرامة	3.
1,1	1875000	1750000	1625000	1500000	الجمعية	4.
-1,4	400000	300000	200000	1000000	ابو خستاوي	5.
-0,7	775000	550000	325000	100000	الصدر	6.
0,2	1400000	1100000	800000	500000	الطيارة	7.
0,7	1700000	1500000	1300000	1100000	الحسين	8.
0,5	1575000	1500000	1425000	1350000	المخابرات	9.
-2,1	60000	50000	40000	30000	العمارات	10.
1,0	1850000	1400000	950000	500000	حي الامام	11.
0,9	1800000	1400000	1000000	600000	الضباط	12.
0,6	1600000	1200000	800000	400000	الشهداء	13.
0,6	1650000	1250000	850000	450000	المحاربين	14.
-0,1	1200000	1100000	1000000	900000	الاساتذة	15.
-0,4	975000	700000	425000	150000	محيزم	16.
0,1	1350000	1100000	850000	600000	17 نيسان	17.
-1,1	550000	400000	250000	1000000	البستان	18.
-1,4	400000	300000	200000	100000	الطهمازية	19.
-0,6	850000	650000	450000	250000	حي المحافظة	20.
	1240500	الوسط الحسابي				
	587055	الانحراف المعياري				

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على :

- 1- استمارة الاستبيان, ملحق (2), سؤال (9).
- 2- تم احتساب توقع اسعار الاراضي لعام (2028 , 2033) من خلال احتساب فرق الزيادة في السعر بين المدتين الزمنيتين (2018 – 2023) ومن ثم اضافتها على سنة التوقع (2028), و تم احتساب فرق الزيادة بين المدتين الزمنيتين (2023 – 2028) ومن ثم اضافتها على اسعار سنة توقع لعام 2033.
- 3- تم تطبيق معادلة الانحراف المعياري والوسط الحسابي والدرجة المعيارية من خلال استخدام برنامج (Excel).

الخريطة (13)

توقع اسعار الاراضي السكنية للـ (م²) ب(الدينار) في قطاع (السلام) لغاية عام 2033 بحسب الدرجة المعيارية



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (89).

(1875000) مليون لكل منهما, وبدرجة معيارية (+1,1) لكل منها, بينما توقع أدنى سعر في حي (الحسين) (1700000) مليون, بدرجة معيارية (+0,7) ويمكن ان يعزى سبب ارتفاع قيم الاراضي السكنية لهذه الاحياء نتيجة امتدادها على طول الشوارع الرئيسية فأهلها ان تتحول الى مجمعات ومحلات تجارية, كما وتعد اغلب هذه الاحياء المركز التجاري للقطاع, فأصبحت احياءها مرغوبة استثماريا وتجارياً, فضلا عن انها احياء راقية في الاصل تتميز بارتفاع

اسعارها ضمن سنة الاساس, مما انعكس ذلك على قيم اراضيها فأخذت هذه القيم بالارتفاع التدريجي وبشكل مستمر.

المستوى الثاني: بلغت الدرجة المعيارية لهذا المستوى (0,6⁺ - 0,2⁻) ضم (7) احياء هي (المحاربين, الشهداء, المخبرات, الطيارة, 17 نيسان, الصحة, الاساتذة), بدرجة معيارية (0,6 , 0,6 , 0,5 , 0,2 , 0,1 , -0,1 , -0,1) على التوالي, وتوقع يكون اعلى سعر لك (م²) في حي (المحاربين) (1650000) مليون, بدرجة معيارية (0,6⁺) وادنى سعر في حي (الاساتذة , الصحة) (1200000) مليون لكل منهما, بدرجة معيارية (-0,1) لكل منهما, وسبب ارتفاع اسعار لكونها قريبا من مركز القطاع وامكانية تحولها الى استعمال تجاري في المستقبل, كما ان اغلبها احياء راقية في الاصل.

المستوى الثالث: بلغت الدرجة المعيارية لهذا المستوى (0,3⁻ - 1⁻) ضم (4) احياء هي (محيزم, جزرة ومرانة, المحافظة, الصدر), بدرجات معيارية (-0,4 , -0,5 , -0,6 , -0,7) على التوالي, وتوقع ان يكون اعلى سعر لك (م²) في حي (محيزم) (975000) الف, بدرجة معيارية (-0,4) بينما توقع أدنى سعر في حي (الصدر) (775000), بدرجة معيارية (-0,7).

المستوى الرابع: بلغت الدرجة المعيارية لهذا المستوى (-1,1⁻ - 2,1⁻) يضم (4) احياء هي (البستان, الطهمازية, ابو خستاوي, العمارات), بدرجة معيارية (-1,1 , -1,4 , -1,4 , -2,1) على التوالي, وتوقع ان يكون اعلى سعر لك (م²) في حي (البستان) (550000) الف, بدرجة معيارية (-1,1), بينما توقع أدنى سعر في حي (العمارات) (60000) الف, بدرجة معيارية (-2,1), وتعزى هذه الاسعار المنخفضة الى ان بعض هذه الاحياء حديثة وبعيدة عن مركز القطاع بشكل خاص والمدينة بشكل عام, اما البعض الاخر فأنها تضم اصحاب الدخول المنخفضة.

اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء من خلال الجدول (90) والخريطة (14), تم توقع سعر الـ (م²) للأرض السكنية للقطاع لغاية سنة هدف (2033), اذ توقع ان يكون اعلى سعر لك (م²) في حي (القاضية) (1875000) مليون, بينما توقع أدنى سعر في حي (المهدية) (775000) الف, بينما تتباين اسعار الاراضي السكنية الاخرى بين القيمتين المذكورتين, كما ويمكن تمييز ثلاثة مستويات الاسعار الاراضي السكنية بالاعتماد على الدرجة المعيارية حسب الدراسة الميدانية للمدة (2018 - 2023) بوسط حسابي (1222727) وبانحراف معياري (342318) وهي كالاتي:

الجدول (90)

توقع اسعار الاراضي السكنية لك (م²) ب(الدينار) في قطاع (الفيحاء) حتى عام 2033

الدرجة المعيارية	2033	2028	2023	2018	الاحياء السكنية	ت
-1,0	850000	700000	550000	400000	الاكراد	1.
-0,1	1200000	900000	600000	300000	الجباويين	2.
-1,3	775000	600000	425000	250000	المهدية	3.
-0,5	1050000	800000	550000	300000	الجامعين	4.
0,3	1350000	1100000	850000	600000	الجمهوري	5.
-0,5	1025000	800000	575000	350000	الشاوي	6.
-1,1	1600000	1300000	1000000	700000	الزهراء	7.
1,1	1575000	1250000	925000	600000	نادر	8.
1,9	1875000	1650000	1425000	1200000	القاضية	9.
-0,2	1150000	1000000	850000	700000	مصطفى راغب	10.
-0,6	1000000	850000	700000	550000	الابراهيمية	11.
	1222727	الوسط الحسابي				
	342318	الانحراف المعياري				

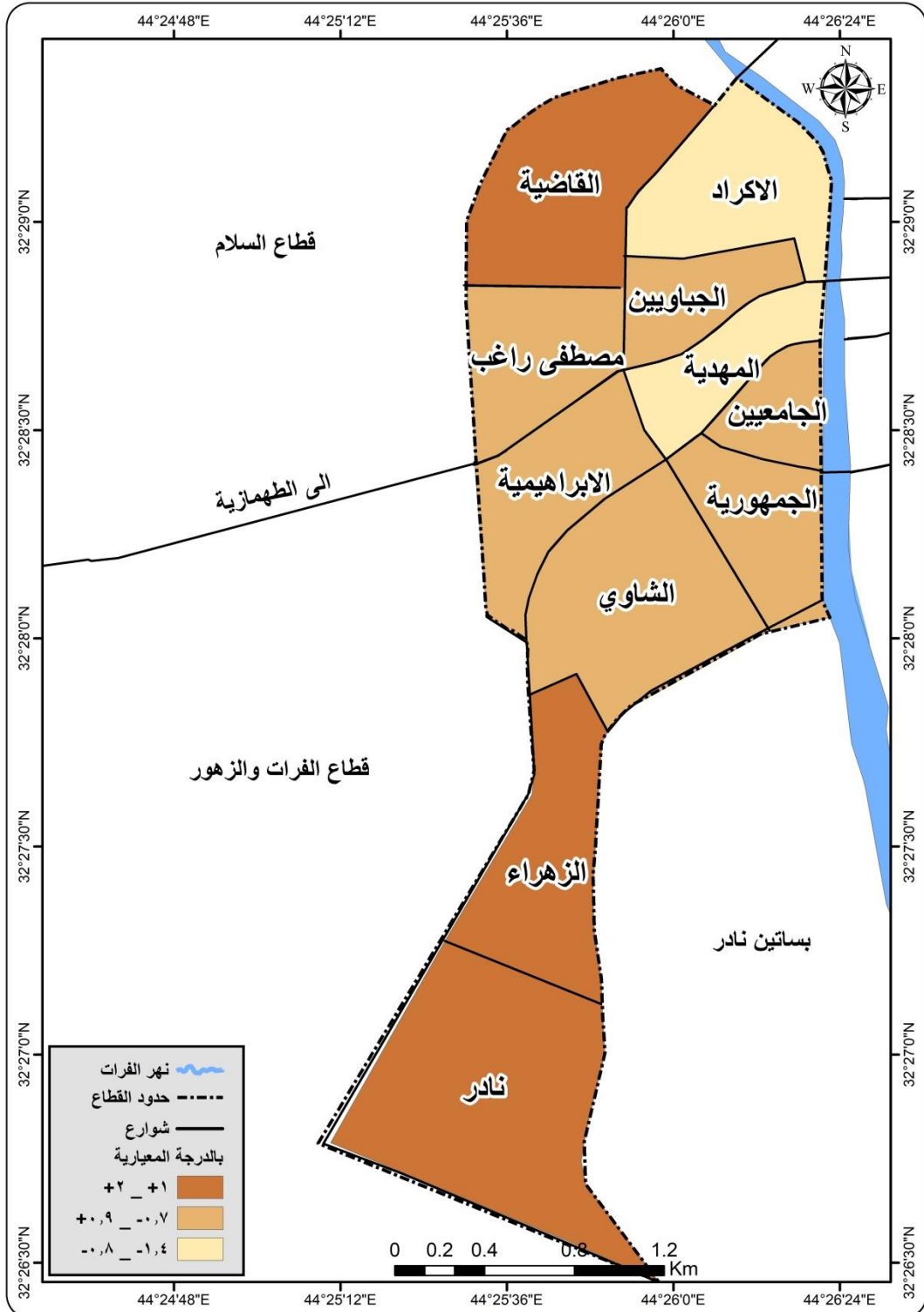
المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على :

1- استمارة الاستبيان, ملحق(2), سؤال (9).

المستوى الاول: بلغت الدرجة المعيارية لهذا المستوى (+2 _ +1) يضم (3) احياء هي (القاضية , الزهراء , نادر) , وبدرجات معيارية (1,9 , 1,1 , 1,1) على التوالي, وتوقع ان يكون أعلى سعر لك (م²) في حي (القاضية) (1875000) مليون, وبدرجة معيارية (1,9 +) , بينما توقع أدنى سعر في حي (نادر) (1575000) مليون, بدرجة معيارية (1,1 +), وان سبب ارتفاع قيم الاراضي لهذه الاحياء يعود الى انها احياء راقية بالأصل, وتمتاز بارتفاع اسعار اراضيها في سنة الاساس, وتطل على الشوارع الرئيسية والتي يمكن تحويلها الى استعمال تجاري في المستقبل فضلاً عن قرب بعضها من مركز المدينة .

المستوى الثاني: بلغ الدرجة المعيارية لهذا المستوى (+0,9 _ -0,7), ضم (6) احياء هي (الجمهوري, الجباويين, مصطفى راغب, الجامعين, الشاوي, الابراهيمية), وبدرجات معيارية (+0,3 , -0,1 , -0,2 , -0,5 , -0,5 , -0,6) على التوالي, وتوقع ان يكون أعلى سعر لك (م²) في حي (الجمهوري) (1350000) مليون, وبدرجة معيارية (+0,3), اما ادنى سعر في حي (الابراهيمية) (1000000) مليون, بدرجة معيارية (-0,6), ويعزى ارتفاع اسعار هذه الاحياء لكون اغلبها قريبة من مركز المدينة التجاري, وامكانية تحويل اغلب مساكنها وخاصة المطلة على الشوارع الرئيسية الى استعمال تجاري, والبعض الاخر احياء تقع في مركز المدينة

الخريطة (14)
توقع اسعار الاراضي السكنية للـ (م²) ب(الدينار) في قطاع (الفيحاء) لغاية عام 2033 بحسب
الدرجة المعيارية



المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على بيانات الجدول (90).

التجاري, فتم التوقع لها بارتفاع اسعارها في المستقبل لتحويل مساكنها الى مجمعات و عمارات تجارية.

المستوى الثالث: بلغ الدرجة المعيارية لهذا المستوى (0,8 - 1,4 -), ضم (2) هي حي (الاکراد, المهديه), وبدرجات معيارية (1,0 - 1,3 -) على التوالي, وتوقع ان يكون اعلى سعر لل (م²) في حي (الاکراد) (850000) الف بدرجة معيارية (1,0 -), بينما توقع ادنى سعر في حي (المهديه) (775000) الف, بدرجة معيارية (1,3 -), ويعود انخفاض اسعار هذه الاحياء لتردي واقعها الخدمي, وانها ذات شوارع ضيقة وملتوية, وقدم وتهالك مساكنها, فضلا عن انخفاض اسعارها في سنة الاساس, هذا مما يجعل اسعارها تكون اقل من اسعار الاراضي في بقية احياء القطاع الاخرى.

يتضح مما تقدم ظهور اربع مستويات لأسعار الاراضي ضمن قطاع السلام, اما في قطاع الفيحاء فيمكن تمييز ثلاثة مستويات لأسعار الاراضي, اما بالنسبة الى اعلى قيمة وادنى قيمة ضمن الاسعار المتوقعة, فيلاحظ ان اعلى قيم الاراضي السكنية المتوقعة سوف تكون متساوية للقطاعين كليهما, اذ اتصل اعلى قيمة لل (م²) (1875000) مليون في كل من حي (الجمعية, الكرامة) ضمن قطاع السلام, وفي حي (القاضية) ضمن قطاع الفيحاء, اما ادنى القيم فكانت من حصة قطاع السلام, اذ يصل سعر لل (م²) الواحد الى (60000) الف ضمن حي (العمارات السكنية) لعدم رغبة اغلب السكان العيش في نمط المساكن العمودية, فضلا عن صغر مساحتها, تهالكها, قلة الخدمات المقدمة لها, وتعد هذه القيمة متدنية جداً اذا ما تم مقارنتها مع ادنى قيمة لأراضي قطاع الفيحاء والتي لا يقل عن (775000) الف (م²) الواحد ضمن حي (المهديه).

يستنتج مما سبق ومن خلال الدراسة الميدانية ظهور العديد من التأثيرات والانعكاسات على البيئة الحضرية نتيجة ارتفاع قيم الاراضي ضمن منطقة الدراسة, ومن اهم هذه الانعكاسات اولاً انشطار الوحدات السكنية وتجزئتها, فخضعت ثلث مساكن قطاع الفيحاء لعمليات التجزئة وبذلك تفوقت على قطاع السلام بنسبة المساكن المجزئة, فأنها من الاثار السلبية التي ساعدت على تشويه النطاق الحضري للمدينة وزيادة التلوث والضوضاء, ثانياً انعكاس قيم الاراضي على حديقة المنزل, اذ يلاحظ ان نصف مساكن قطاع السلام تخلو من الحدائق, اما قطاع الفيحاء فان اكثر من نصف مساكنه تخلو منها, لانخفاض اغلب مساحة وحداته السكنية, وان وجدت الحدائق في بعض المساكن فأنها تمتاز بارتفاع أثمانها فيكون من الصعب على اصحاب الدخول الواطئة شرائها, ثالثاً انعكاس اسعار الاراضي على ظهور العجز السكني, فنتيجة ارتفاع قيم الاراضي

ادى الى ارتفاع نسبة العجز السكني الكمي والنوعي بمقدار الضعف لقطاع السلام مقارنة مع نسبة العجز لقطاع الفيحاء, وان ترك الامر على ما هو عليه سوف تتفاقم المشكلة وتصبح شريحة كبيرة من الاسر بدون مأوى, رابعاً انعكاس اسعار الاراضي على ارتفاع اسعار الايجارات, فيلاحظ ارتفاع معدلات اسعار ايجار الوحدات السكنية في قطاع السلام اذ انه حاز على اعلى قيمة (750000) الف دينار, بينما كانت أعلى قيمة في قطاع الفيحاء لا تتجاوز (550000) الف دينار, وان ادنى القيم للقطاعين كليهما لا تقل عن (250000) الف دينار, لذا فان أعلى قيمة وادنى قيمة تعد اسعاراً مرتفعة وانها شكلت اثارا سلبية وعبئاً كبيراً على دخول ارباب الاسر وعائناً امام امكانية توفير سكن دائمي لعوائلهم, خامساً انعكاس قيم الاراضي على ظهور العشوائيات والتي تعد من اهم الاثار السلبية لأنها غير منظمة وغير مخططة ومتجاوزة على الاراضي الزراعية واملاك الدولة ومن اهم سلبياتها تفتقر الى الخدمات العامة وابطس مقومات الحياة, وتعرقل الخطط الاستثمارية والاسكانية, فضلا عن المشاكل الامنية والاقتصادية والاجتماعية, فيلاحظ ارتفاع نسبة التجاوز في قطاع السلام اذ وصلت نسبة التجاوز (36,7)% من مساحة القطاع الكلية, وبهذه النسبة تفوق على قطاع الفيحاء الذي ظهرت فيه العشوائيات ضمن موقعين فقط وكظاهرة متناثرة وليست كتلة حضرية واحدة بنسبة لا تتجاوز (18)% من مساحة القطاع الكلية, سادساً انعكاس قيم الاراضي على المساحة المشيدة, فيلاحظ ان نصف مساكن قطاع الفيحاء لا تتجاوز مساحة مساكنها عن (100) م² وبهذا فانه تفوق على قطاع السلام بهذه النسبة, نتيجة ارتفاع قيم الاراضي السكنية التي لا تتلاءم مع اغلب المستويات المعيشية للسكان, لهذا فهي تعد من الاثار السلبية المهمة لأنها لا تسمح للمسكن من تأدية وظيفته المناط بها, سابعاً انعكاس قيم الاراضي على تغير استعمالات الارض السكنية, فيلاحظ ارتفاع نسبة تغيير في قطاع الفيحاء اذ بلغت (87,77)% من مساحة الاستعمال ضمن القطاع, وبذلك تفوق على قطاع السلام الذي بلغت نسبة التغير فيه (84,33)% من مساحة الاستعمال ضمن القطاع, وان هذه النسب تدل على ارتفاع نسبة التغير من سكني الى تجاري للقطاعين كليهما, فلهذا التغير انعكاس كبير على اسعار الاراضي من سكني الى تجاري داخل الحي السكني فأنها تتعارض مع تصاميم المدينة ومخططاته.

اما بالنسبة الى التوقعات المستقبلية لحجم السكان حتى عام (2033), فيلاحظ ان اعداد السكان في القطاعين كليهما لسنة الهدف تتبع اعداد سكانها في سنة الاساس, أي ان الاحياء ذات الاعداد الكبيرة تكون اعدادها كبيرة لسنة الهدف, وهكذا الحال بالنسبة للأحياء ذات الاعداد القليلة, اما توقعات اعداد الاسر حتى عام (2033) فيلاحظ ان حجوم الاسر المستقبلية وللقطاعين

كليهما تتجه نحو الانخفاض, بسبب رغبة الاسرة الصغيرة في السكن بمنازل منفصلة عن المنازل الكبيرة ولصعوبة وكثرة متطلبات الحياة, اما الوحدات السكنية والمساحات الواجب توفرها واعادة تشيدها حتى سنة الهدف لقطاع السلام تقدر بـ (18820) وحدة سكنية, اما المساحات الواجب توفرها تقدر بـ (471) هكتارا, اما قطاع الفيحاء فانه يحتاج الى وحدات سكنية تقدر بـ (5310) ومساحة تقدر بـ (133) هكتارا, وعلى الرغم من ضرورة تحديد مساحة الاراضي والمسكن والواجب توافرها الى ان هنالك احياء مغلقة للقطاعين كليهما لا تتوفر فيها مساحات فارغة, فأنها تعد مشكلة كبيرة تواجه السكان والمسؤولين, لذا لا بد من استحداث احياء جديدة داخل التصميم وخارج المدينة والتوجه نحو البناء العمودي لاستيعاب زيادة اعداد الاسر, اما بالنسبة الى توقعات اسعار الاراضي السكنية لغاية سنة الهدف, فأنها تعد من الامور المهمة من اجل اعطاء صورة واضحة عن سعر المتر المربع الواحد, من اجل ايجاد التدابير والحلول اللازمة للسيطرة على اسعار الاراضي, فيلاحظ ان أعلى قيم الاراضي المستقبلية سوف تكون بسعر (1875000) مليون دينار للـ (م²) الواحد ضمن قطاع السلام في كل من حي (الجمعية, الكرامة), وفي حي (القاضية) ضمن قطاع الفيحاء, اما ادنى الاسعار سوف تكون ضمن حي (العمارات) ضمن قطاع السلام بسعر لا يتجاوز (60000) الف دينار, اما قطاع الفيحاء فأن ادنى سعر فيه سوف لا يقل عن (775000) الف دينار ضمن حي (المهدية).

الاستنتاجات

و

المقترحات

الاستنتاجات

توصلت الدراسة الى مجموعة من الاستنتاجات وهي كالآتي:

1. تميزت منطقة الدراسة ان البناء الوظيفي سيطر عليه الاستعمال السكني, اذ جاء هذا الاستعمال بالمرتبة الاولى من بين الاستعمالات الاخرى بنسبة(74,995)% من مجموع مساحة منطقة الدراسة, اي ان ثلاثة ارباع مساحة استعمالات الارض هي مخصصة للسكن, ففي قطاع السلام استحوذ الاستعمال السكني على المركز الاول بنسبة بلغت (84,466)% من مجموع مساحة الاستعمالات ضمن القطاع, اي ثلاثة ارباع مساحة القطاع مستغلة للسكن, موزعة على (20) حي, اما قطاع الفيحاء فهو الاخر استحوذ الاستعمال السكني على المركز الاول بنسبة (48,655)% من مجموع مساحة استعمالات الارض ضمن القطاع, اي نصف مساحة القطاع مستغلة لأغراض السكن, موزعة على (11) حي, وبذلك تفوق قطاع السلام على قطاع الفيحاء بالمساحة المخصصة للسكن, نتيجة انتقال الاسر والسكان لهذا القطاع للحصول على المساحات الواسعة, استخدام التصاميم الحديثة, الابتعاد عن المنطقة التجارية المركزية ضمن قطاع الفيحاء.
2. اتضح ان عدد سكان قطاع السلام بلغ (138994) نسمة بواقع (23727) اسرة (23079) مسكناً, كما تراوحت مساحة قطع الاراضي في هذا القطاع ما بين (150 – 600) م², وسعر المتر المربع الواحد تراوح ما بين (100الف- 2مليون) دينار, اما في قطاع الفيحاء فبلغ عدد السكان القطاع (66151) نسمة بواقع (11637) اسرة و (11607) مساكن, تراوحت مساحة قطع اراضي القطاع ما بين (100 – 400) م², وسعر المتر المربع الواحد تراوح ما بين (250 الف - 1800000 مليون) دينار.
3. تركز الاستعمال التجاري والصناعي ضمن قطاع الفيحاء في المنطقة التجارية المركزية, هذا مما جعل القطاع يستحوذ على المساحة الاكبر للاستعمال التجاري والصناعي والذي يعد مكملاً ومصاحباً له, وبذلك تفوق على قطاع السلام بمساحة هذين الاستعماليين, بنسبة اكثر من ثلاثة ارباع عدد مؤسساتها وعدد العاملين فيها, ساعد ذلك على رفع اسعار الاراضي ضمن المناطق التجارية والصناعية, فتراوحت اسعارها ما بين (3 – 7) مليون دينار/ م² الواحد, بحسب توافر الخدمات وموقع الارض, وان عدم استخدام واتباع المعايير التخطيطية في التصميم الاساس للمدينة, الامر الذي ادى عدم انسجام واربك الاستعمالات وتداخلها بعضها مع البعض بشكل غير مدروس, هذا مما ادى الى تطور الاستعمال التجاري داخل المحلات السكنية مؤثراً في ارتفاع قيم الاراضي السكنية.

4. اظهرت الدراسة ان خدمات البنى التحتية في قطاع السلام بلغت نسبتها (3,260)% من مجموع الاستعمالات ضمن القطاع, اما في قطاع الفيحاء فبلغت نسبتها (0,292)% , وبذلك تفوق قطاع السلام بنسبة المساحة المستغلة لخدمات البنى التحتية على قطاع الفيحاء, اذا اتضح ان في القطاعين كليهما الاحياء التي تتوفر فيها هذه الخدمات تتراوح اسعار اراضيها ما بين (750 الف الى 1500000 مليون) دينار/ م² الواحد, بينما الاحياء التي لا تتوفر فيها هذه الخدمات او التي تحتاج اليها فان اسعارها تراوحت ما بين (300 – 750) الف دينار/ م² الواحد, كما ويتضح خلو قطاع الفيحاء من مشاريع الماء او محطات الضخ والخزن, اذ يصل الماء اليه عبر شبكات من الخطوط الناقلة والتي يتم تغذيتها من مشاريع المياه المتواجدة في قطاع السلام, اما بالنسبة الى خدمات الكهرباء فان جميع محطاتها تقع خارج التصميم الاساس لمدينة الحلة, ويتم تحويل الكهرباء من هذه المحطات الى المحطات الموزعة التي تقع ضمن احياء منطقة الدراسة, اما بالنسبة الى خدمات الصرف الصحي فأنها الاخرى تقع محطاتها خارج التصميم الاساس لمنطقة الدراسة, وتنتشر شبكاتها ضمن الاحياء المخدومة واهم هذه الاحياء في قطاع السلام (العمارات, الجمعية, حي الحسين (جزء منه مخدوم), حي الامام, الضباط, الصدر (جزء منه مخدوم), 17 نيسان), اما في قطاع الفيحاء فتركزت ضمن كل من حي (مصطفى راغب, القاضية, الشاوي, نادر, الزهراء, المهديّة), تعاني اغلب احياء منطقة الدراسة من النقص في شبكات الصرف الصحي والمجاري المخصصة للأمطار.

5. اتضح تفوق قطاع السلام على قطاع الفيحاء بمساحة استعمالات الارض لأغراض النقل, نتيجة اتساع مساحة السلام مقارنة بمساحة قطاع الفيحاء, كما تبين ارتفاع قيم الاراضي السكنية في الاحياء التي تتوفر فيها خدمات النقل, اذ تراوح سعر المتر المربع الواحد ما بين (700 الف - 1500000 مليون) دينار, بينما تقل قيم الاراضي السكنية في الاحياء التي تقل فيها طرق النقل فتصل الى (250) الف دينار/ م² الواحد للقطاعين كليهما .

6. اتضح ان اعلى قيم قطع الاراضي للمتر المربع الواحد ضمن قطاع السلام هي القطع الواقعة بالقرب من الشوارع الرئيسية اذ بلغ سعرها (2) مليون دينار في حي (الكرامة), في حين بلغ ادنى سعر للمتر المربع الواحد ضمن الاراضي الواقعة عند اطراف الحي اذ بلغ سعرها (75) الف دينار في حي (الطهمازية) وتراوحت اسعار بقية المواقع الاخرى ضمن احياء القطاع بين القيمتين السابقتين, اما بالنسبة الى قطاع الفيحاء فان اعلى قيم قطع الاراضي للمتر المربع الواحد هي الواقع بالقرب من الشوارع الرئيسية اذ بلغ سعرها (1500000) دينار ضمن حي (القاضية), في حين بلغت ادنى القيم ضمن الاراضي

الواقعة عند اطراف الحي بسعر (300) الف دينار في حي (الجامعين), وتراوحت اسعار بقية المواقع الاخرى للقطاع بين القيمتين السابقتين, وبذلك تميز قطاع السلام على قطاع الفيحاء باحتلاله اعلى قيمة وادنى قيمة.

7. اظهرت الدراسة بان الواجهات النهرية (لشط الحلة) ساعدت على رفع قيم الاراضي السكنية للأحياء المطلة عليها لما تحققة من مميزات جذبت العدد من السكان, فأعلى قيمة للأراضي كانت من حصة قطاع الفيحاء بسعر (4) مليون دينار للمتر المربع الواحد في كل من حي (الاکراد, الجباويين, المهديّة, الجامعين), اما ادنى قيمة فكانت من حصة قطاع السلام بسعر (1) مليون دينار في حي (ابو خستاوي), ومن المتوقع زيادة قيم الاراضي المطلة على الواجهات النهرية, نتيجة اعمال الاعمار والصيانة التي تقوم بها وزارة الموارد المائية فرع بابل.

8. تبين من خلال الدراسة ان تأثير الهجرة لا يظهر بشكل سريع على ارتفاع قيم الاراضي السكنية وانما يظهر تأثيرها مع مرور الزمن, ففي منطقة الدراسة وصل عدد النازحين خلال المدة (2003 – 2011) ما يقارب (6010) نسمة, وبعد احداث عام (2013 – 2017) بلغ عدد النازحين (5945) نسمة, كما شهدت منطقة الدراسة هجرة السكان من الريف باتجاه منطقة الدراسة للمدة ما بين (2007 – 2023) اذ بلغ عددهم (151) نسمة لتردي الخدمات في الريف المجاور لمنطقة الدراسة, كما ان اغلب احياء قطاع السلام استقر فيها المهاجرون والنازحون على عكس قطاع الفيحاء اذ تركزوا ضمن اربعة احياء فقط, هذا مما يولد زيادة الطلب ويقابله قلة العرض من المساكن, وبدورة يساعد على رفع قيم الاراضي السكنية وجعلها اكثر تعقيداً وزيادة ازمة السكن.

9. تبين ان منطقة الدراسة تعاني من نقص كبير في الخدمات المقدمة للأحياء, إنَّ والقطاعين كليهما يقعان ضمن المستوى المتوسط من الخدمات, اذ شكل مستوى الخدمات (المتوسط) نسبة (57)% في قطاع الفيحاء اما في قطاع السلام فبلغت (50)% على الرقم تفوق قطاع الفيحاء على قطاع السلام الا ان هذا التفاوت قليل جداً, فترتفع اسعار الاراضي في الاحياء التي تمتاز بكفاءة الخدمات المقدمة فيزداد الطلب عليها, يصل سعر المتر المربع الى اكثر من (1500000) دينار/ م² الواحد, في حين تنخفض اسعار الاراضي في الاحياء التي تكون خدماتها ضعيفة فيقل الطلب عليها, فلا تتجاوز (600) الف دينار/ م² الواحد للقطاعين كليهما.

10. توصلت الدراسة ان القطاعين كليهما يقعان ضمن المستوى العالي لقوة سوق العقار لعام 2023, اذ شهدت هذه السنة رواجاً وانتعاشاً كبيراً لأسعار الاراضي السكنية, اذ وصلت

الى قيم خيالية تتعدى المليار, مما جعل عامل ارتفاع قيم الاراضي عاملاً عكسياً على المواطنين من ذوي الدخل المحدود ولجوئهم لشراء الاراضي الغير قانونية والتعدي على الاراضي الزراعية هرباً من غلاء المعيشة.

11. تبين ان المشاريع الاسكانية لم تؤثر في التقليل من قيم الاراضي لأنها اما (مستمرة في التنفيذ او متوقفة) ففي قطاع السلام بلغ عددها (9) مشروعات, اربعة مشروعات قيد التنفيذ وهي (مجمع السلام, مجمع جواهر الفرات السكني والترفيهي, مجمعات لم تحدد الجهات المعنية تسمية لها), جميعها ذات بناء افقي عائديتها الى بلدية الحلة, اما المشاريع المتوقفة عددها خمسة مشروعات وهي (مجمع اشور(2), مجمع اشور(4), مدينة السلام(2), مشروعان بدون تسمية), جميعها ذات بناء افقي و عائديتها الى بلدية الحلة ما عدا مشروع واحد عائديته الى وزارة المالية, اما قطاع الفيحاء فانه يفتقر وهكذا خطط وسياسات.

12. ان للمصرف العقاري وصندوق الاسكان دوراً كبيراً في الحد من ازمة السكن وتشجع اصحاب الدخول الواطئة من شراء القطع السكنية وتشبيدها, فتطابق السلام مع الفيحاء بأعداد السكان المستفيدين وغير المستفيدين من القروض, ففي القطاعين كليهما ارتفعت نسبة غير المستفيدين من القروض الممنوحة, نتيجة ضعف التمويل المالي من قبل الدولة ومحدودية القروض الممنوحة وانخفاض حجم القرض, هذا بدوره اسهم في ارتفاع ازمة السكن ورفع اسعار الاراضي السكنية .

13. اظهرت الدراسة ان السعر الحقيقي للأراضي السكنية يختلف عن السعر الحكومي ففي قطاع السلام تراوحت اسعار الاراضي بين ادنى القيم واعلاها حكومياً ما بين (200000 الف- 1379000 مليون) دينار/ م² الواحد, اما حقيقياً فتراوحت اسعارها ما بين ادنى القيم واعلاها (250000 الف- 2000000 مليون) دينار/ م² الواحد, اما في قطاع الفيحاء فان اسعار اراضيها حكومياً تراوحت ما بين ادنى قيمة واعلى قيمة (400000 الف- 1000000 مليون) دينار / م² الواحد, اما حقيقياً فتراوحت ما بين ادنى قيمة واعلى قيمة (600000 الف- 1500000 مليون) دينار / م² الواحد, وهذا الاختلاف سيولد هدر المال العام وزيادة العجز بمعدلات عالية.

14. تبين ان قيمة سعر الارض تختلف بحسب المواقع والانشطة المقامة عليها فان اسعار الاراضي التي تقع ضمن المناطق التجارية والمركزية تختلف عن اسعار الاراضي التي تقع على الشوارع الثانوية, اذ تنخفض كلما ابتعدنا عن المركز ففي قطاع السلام تراوحت اسعار الاراضي السكنية ضمن المناطق التجارية والمركزية ما بين (2500000-

10000000) مليون دينار/ م² الواحد, في كل من حي (الكرامة, الجمعية, المحاربين), اما الاحياء السكنية البعيدة تراوحت اسعارها ما بين (250 – 550) الف دينار/ م² في كل من حي (محيزم, الطهمازية, ابو خستاوي, البستان), اما في قطاع الفيحاء فتراوحت اسعار الاراضي ضمن القطاع المناطق التجارية والمركزية ما بين (2 - 7) مليون دينار/ م² الواحد, اما الاحياء السكنية البعيدة فأنها تشذ من القاعدة فتزيد اسعارها عن (1250000) مليون دينار/ م² الواحد, في كل من حي (الزهراء, نادر) لوجود الشوارع الرئيسية والخدمات المختلفة.

15. اظهرت الدراسة ان انخفاض دخول السكان وتلكو الحكومة في توفير مجمعات سكنية وعدم فرز وتوزيع قطع اراضي السكنية, مما ادى الى اجتذاب نمو منطقة الدراسة نحو الاراضي الزراعية المحيطة بها ذات السعر المنخفض, اذ عمد اصحاب الاراضي الزراعية ضمن الاجزاء الشمالية والغربية من تجريف البساتين والاراضي الزراعية وتقسيمها الى قطع تتراوح مساحتها ما بين (150 – 250) م², الا ان هذا النوع من الاجراءات اثر سلباً على مساحة الاراضي الخضراء المحيطة بالمدينة واصبحت اكثر عرضة للمضاربات التجارية.

16. اتضح من خلال الدراسة ان المساكن المملوكة لأصحابها ضمن قطاع السلام بلغت نسبتها (69)% من مجموع عينة الدراسة, اما في قطاع الفيحاء فبلغت نسبتها (77)% , وبذلك تفوق قطاع الفيحاء على قطاع السلام بنسبة المساكن المملوكة, وان ارتفاع هذه النسب للقطاعين كليهما يعد مؤشرا جيدا, فهو يدل على تقارب المستويات الاجتماعية والاقتصادية لمنطقة الدراسة, كما وظهر نوع من المساكن وهي الزراعية فبلغت نسبتها في قطاع السلام (18)% والتي انتشرت ضمن أجزائه الشمالية والغربية مستغلة الاراضي الزراعية بدون سند قانوني اما في قطاع الفيحاء فلم تتعدى نسبتها عن (1)% .

17. اظهرت الدراسة ان لعمر المسكن تأثيرا على اسعار المساكن ضمن منطقة الدراسة, ففي قطاع السلام ان اكثر من نصف وحداته السكنية ضمن العمر الافتراضي للوحدة السكنية البالغ (40) عاماً, فان البيئة العمرانية تشير انها لا تعاني من التدهور لذلك ارتفعت اسعارها اما في قطاع الفيحاء فان نصف وحداتهم السكنية تعدت العمر الافتراضي, فان البنية العمرانية متهاكة وآيلة للسقوط, وهذا دليل على انخفاض اسعارها مقارنة بأسعار الوحدات السكنية ضمن قطاع السلام ما عدا بعض المساكن التي تقع ضمن الاحياء التجارية.

18. بينت نتائج التحليل الاحصائي باستخدام معامل ارتباط بيرسون, ان المتغيرات الاقوى من حيث التأثير على سعر الارض هي المتغيرات التي شكلت ارتباط طردي قوي, ففي قطاع الفيحاء تمثلت بمجموعة من المتغيرات وهي (المهنة (موظف), مساحة المسكن (400)م², مستوى الدخل (اكثر من مليون), موقع المسكن بالقرب من (المركز صحي), مساحة المسكن (300)م², موقع المسكن بالقرب من (المركز تعليمي, طراز المسكن (شرقي خارجي)), فتراوحت درجة الارتباط بين هذين المتغيرات واسعار الاراضي ما بين (0,708-0,939) بمستوى دلالة تراوحت ما بين (0,00 - 0,007) لكل متغيرات هذه الفئة, اي انها اقل من مستوى الدلالة (0,05) مما يعني ان علاقة الارتباط دالة احصائية.

19. توصلت الدراسة ان من اهم انعكاسات ارتفاع اسعار الاراضي ارتفاع نسبة المساكن المجزئة, فان ثلث مساكن قطاع الفيحاء خضعت لعمليات التجزئة والانشطار, وبذلك تفوق على قطاع السلام بنسبة المساكن المجزئة, فنستدل من ذلك ان المساكن ذات الاسعار المرتفعة عادة ما تقل فيها عمليات التجزئة فأنها تزداد ضمن الاحياء الاقل سعراً ليسهل شراؤها من قبل الافراد.

20. تبين من خلال الدراسة ان من انعكاسات ارتفاع اسعار الاراضي ارتفاع نسبة المساكن التي تفتقر للحدائق, ففي قطاع السلام بلغت نسبة المساكن التي لا تحتوي على الحدائق (50)%, اما في قطاع الفيحاء فبلغت نسبتها (66)%, وبذلك تفوق على السلام بهذه النسبة, نتيجة انخفاض مساحة وحداته السكنية, اختلاف التصاميم العمرانية حسب المدد الزمنية لتشبيد المساكن, فضلاً عن ارتفاع اسعار الاراضي فكان له اثر سلبي في انعدام الحدائق للقطاعين كليهما لانخفاض مساحة الوحدات السكنية وخاصة ضمن الاحياء الجديدة.

21. اتضح من الدراسة ارتفاع معدلات اسعار الايجارات للوحدات السكنية في قطاع السلام فأنه حاز على اعلى قيمة تمثلت ب (750000) الف دينار في حي (الجمعية), اما في قطاع الفيحاء فان اعلى قيمة للإيجار لم تتجاوز (550000) الف دينار في حي (القاضية), وان ادنى معدل لقيم الايجار في القطاعين كليهما لا يقل عن (250000) الف دينار, لذا يلاحظ ان اعلى معدل لقيم للإيجار وادناها تمثل اسعار مرتفعة, لقلة فرض الضرائب على هكذا استثمارات, عدم توفر الجهات الحكومية الرادعة والمختصة في تحديد اجور المساكن حسب مواصفات معينة تحدد من قبل الجهات المختصة وعدم ترك المالك يحدد قيم الايجارات.

22. توصلت الدراسة ان ارتفاع اسعار الاراضي ساعدها على ظهور العشوائية ضمن المناطق المخططة والمناطق الخضراء التابعة لأحياء المجاورة لها، وعلى الاراضي الزراعية غير المخصصة للأغراض السكن، ففي قطاع السلام حاز على المساحة الاكبر من التجاوزات فبلغت نسبة التجاوز (36,7)% من مساحة الاحياء الكلية، فان اكثر من نصف أحيائه تحتوي على مساكن عشوائية، نتيجة توفر الاراضي الزراعية المتروكة والتوسع بشق الطرق مثل (شارع 80، شارع 100) التي اسهمت بدورها برفع اسعار الاراضي الزراعية والتشجيع على بيعها وتقسيمها، فضلاً عن ان اغلب احياء القطاع تقع على حافات التصميم الاساسي للمدينة، بخلاف قطاع الفيحاء الذي ظهرت فيه العشوائيات ضمن موقعين فقط هما (الجمهورية، الشاوي)، في مساحة لا تتجاوز (18)% من مساحة الاحياء الكلية، نتيجة صغر القطاع وعدم وجود الاراضي التي تساعد على هذا التوزيع ووقوعه في قلب المدينة.

23. تبين ان من انعكاسات ارتفاع اسعار الاراضي محدودة مساحة بناء المسكن اي صغر المساحة المشيدة، فان نصف مساكن قطاع الفيحاء لا تتجاوز مساحة بناء مساكنها (100)م²، اما قطاع السلام فانه حاز على النسبة الاقل فالمساكن التي لا تتجاوز مساحة بنائها عن (100)م²، فهي لا تتجاوز ربع مساكن القطاع وان (66)% من مساكنه تراوحت مساحتها ما بين (101 - 200) م²، وان هذه المساحة لا تتحقق الوظيفة السكنية المناط بها وتكون بشكل غير متجانس من حيث التصميم والتخطيط وتزيد من الضغط على الخدمات.

24. اتضح ارتفاع نسبة مساحة الجزء المتغير من سكني الى تجاري في كل القطاعين، فبلغت نسبة التغير في قطاع السلام (85,43)% من مساحة الاستعمال المتغير ضمن القطاع، اما في قطاع الفيحاء فبلغت نسبة التغير (87,77)% من مساحة الاستعمال المتغير في احياء القطاع نتيجة هدم العديد من المساكن وتحويلها الى مساحات للاستعمال التجاري وخاصة تلك التي تطل على الشوارع الرئيسية.

25. توقعت الدراسة من خلال معادلة التنبؤ ان يصل عدد سكان قطاع السلام عام 2033 (152022) نسمة، اما عدد الاسر المتوقع ستبلغ (30404) اسرة، اما عدد الوحدات السكنية المطلوب اضافتها او تشييدها (18820) وحدة سكنية، اما المساحة الواجب توفرها (471) هكتار، اما قطاع الفيحاء فان عدد السكان سيصل الى (68560) نسمة، اما عدد الاسر ستبلغ (13712) اسرة، فان عدد الوحدات السكنية المطلوب اضافتها او تشييدها (5310) وحدة سكنية، اما المساحة الواجب توفرها تقدر ب (133) هكتارا.

26. تبين من خلال الاعتماد على الدرجة المعيارية حسب الدراسة الميدانية للمدة (2018) – (2033) بوسط حسابي (1240500) وبانحراف معياري (587055) لقطاع السلام متوقع ان يكون اعلى سعر للمتر المربع الواحد في كل من حي (الجمعية, الكرامة) بسعر (1875000) مليون دينار, بينما ادنى سعر في حي (العمارات السكنية) بسعر (60000) الف دينار, اما في قطاع الفيحاء فالاعتماد على الدرجة المعيارية بوسط حسابي (1222727) وبانحراف معياري (342318), اذ توقع ان يكون اعلى سعر للمتر المربع الواحد في حي (القاضية) بسعر (1875000) مليون دينار, بينما ادنى سعر في حي (المهدية) بسعر (775000) الف دينار.

المقترحات:

بناء على ما تقدم وما توصلت اليه الدراسة من نتائج اقترح مجموعة من الآراء والمقترحات التي تسهم في حل مشكلة ارتفاع اسعار الاراضي السكنية ومنها :

1. تفعيل دور الدولة من خلال اصدار ضوابط وقوانين تعمل على تنظيم اسعار الاراضي السكنية والايجارات وفق مجموعة من المعايير وعدم تركها بيد السماسرة والتجار والمضاربين لتقليل ضرر المواطنين ولتحقيق المصلحة العامة.
2. انشاء قاعدة من البيانات والمعلومات الشاملة تتعلق بمسح اعداد السكان ونموهم وتوزيعهم ضمن منطقة الدراسة كي تستطيع الجهات المعنية تقدير حاجة السكان الفعلية للأراضي السكنية والخدمات الاساسية , فضلاً عن تقدير حاجة السكان المستقبلية للوحدات السكنية.
3. الاهتمام بتطوير البنى التحتية كتطوير وصيانة مشاريع مياه الشرب ورفع كفاءتها في كافة احياء منطقة الدراسة وخاصة الاحياء الجديدة , والعمل على اجراء فحوصات مخبرية للمياه الواصلة , وزيادة حصة منطقة الدراسة من كمية الطاقة الكهربائية لتتناسب مع اعداد سكانها وتوسعها , فضلاً عن تأسيس شبكة واسعة من مجاري الصرف الصحي وتمثل بمجاري للمياه الثقيلة ومجاري لتصريف مياه الامطار , اذ ان منطقة الدراسة بشكل خاص ومدينة الحلة بشكل عام تفتقر الى هكذا نوع من الخدمات , وانشاء مبازل جديدة ومبطنة تساعد على التخلص من المياه الجوفية ولتصريف مياه الصرف الصحي , لتقليل الفوارق في اسعار المساكن والايجارات بين احياء منطقة الدراسة.
4. تفعيل السياسة التخصوية الاسكانية في معالجة المشاكل المالية والادارية لتذليل العقبات للمشاريع السكنية المتوقفة وقيد الانشاء التي تعدت المدة المحددة لإنهاء المشاريع السكنية المتفق عليها , والاستفادة من الاراضي المقترحة للسكن داخل التصميم الاساس في انشاء مجمعات سكنية تساعد على معالجة ازمة السكن والسيطرة على اسعار الاراضي والمحافظه على شكل المدينة وتنظيمها.
5. تفعيل دور جمعيات الاسكان التي تعمل على منح قطع اراضي سكنية مزودة بكافة الخدمات التحتية والمجتمعية , وزيادة مساهمة المصارف العقارية في منح القروض ورفع نسبتها وتقليل نسبة الفائدة المفروضة لتشجيع الافراد من ذوي الدخل المحدود على التقديم عليها.
6. تنشيط دور هيئة استثمار بابل بالعمل على تفعيل دور القطاع الخاص وجذب الشركات الاجنبية التي تعمل على تشيد وبناء الوحدات السكنية والاعتماد على اسلوب البناء الجاهز ذات النسق الواحد التي تساعد على عدم ترك الفضاءات او تبعثر المساحات فانه يسهم في تنمية اقتصاد المدينة وتقليل مشاكل السكن وارتفاع اسعار الوحدات السكنية بعدما اصبحت الدولة عاجزة على حل هذه الازمة.

7. العناية بالشوارع الرئيسية والفرعية وصيانة القديمة منها والعمل على تبليط شوارع جديدة ضمن احياء منطقة الدراسة وخاصة البعيدة وربط الاحياء الجديدة بشبكة من الطرق تعمل على تسهيل حركة ساكنيها ورفع مستوى الاحياء لتحقيق سهولة الوصول من اجل تقليل التباين في اسعار الاراضي والايجارات.
8. الحد من بناء العمارات والمحلات التجارية داخل الاحياء السكنية , وعدم منح اجازة لتغيير جنس العقار من استعمال سكني الى تجاري , الا بعد موافقة البلدية والتأكد من التصاميم المخصصة للسكني.
9. تقليل الكثافة الاسكانية ضمن نمط المساكن القديمة (الواطنة النوعية) وذلك بإزالة هذه المساكن القديمة المتهالكة واستبدالها بمجمعات سكنية عمودية من خلال الاستعانة بإحدى الشركات التي لها خبرة في هذا المجال للاستفادة من تجارب الدول في تطوير المناطق القديمة من خلال هدم القديم المتهالك منها لتحقيق استثمار ناجح ومتطور بتكاليف متوازنة والحفاظ على البعض منها لما تحتويه من فنون معمارية تعد من خلاله موروث حضاري وثقافي.
10. العمل على وضع مجموعة من القوانين التي تمنع تجزئة المساكن وقطع الاراضي فأنها تعطي صورة مشوهة وغير حضارية للسكني والتي بدورها تزيد من الضغط على خدمات الحي.
11. زيادة اهتمام البلدية والسلطة المحلية بالحدائق والمتنزهات وايقاف عمليات التجاوز ضمن الاحياء السكنية من خلال تفعيل القوانين والرادعة والغرامات المالية للحد من ظاهرة التجاوزات والعشوائيات ضمن الاحياء السكنية المخططة والمناطق الزراعية والمناطق الخضراء والاراضي التابعة للدولة , اذ ان التجاوز والسكن العشوائي يعمل على هدر المال العام وارباك العمليات التنموية واعاققة تنفيذ المشاريع المستقبلية.
12. تخصيص اراضي وتوزيعها لذوي الدخل المحدود وتوفير سكن ملائم لسكان العشوائيات.
13. زيادة مخصصات الاسكان من الدخل القومي لتنفيذ برامج اسكانية متكاملة واسعة من خلال اتباع سياسة اسكانية (خمسية) لتوفير سكن لائق وملائم للمواطنين , وفق معايير تخطيطية وحسابية وطرق احصائية علمية.
14. تقليل نسبة الضرائب المفروضة على المساكن وقطع الاراضي المباعة.
15. انشاء مجمعات سكنية عمودية واقعية بمساحات وتصاميم عمرانية مختلفة ضمن الاراضي الفارغة المحيطة لمنطقة الدراسة وتوزيعها على المواطنين للحد من العجز السكني الذي يولد بدوره ارتفاع اسعار الاراضي وعدم تركها كوسيلة يستخدمها الدالين للمضاربات في السوق من اجل السيطرة على قيم الاراضي والتحكم بها.

16. وجود بعض الجهات في منطقة الدراسة يمكن استغلالها للتوسع السكني ففي قطاع السلام يمكن التوسع باتجاه المناطق الغربية المطلة على شارع 100 , اما في قطاع الفيحاء يمكن التوسع السكني ضمن الجهات الجنوبية الشرقية المحصورة بين شط الحلة من جهة الشرق وطريق حلة - ديوانية من جهة الغرب , وان مناطق التوسع هذه داخل التصميم الاساس للمدينة.
17. الاهتمام بمدن الضواحي التابعة لمدينة الحلة , من حيث نموها وتوسعها وتوفير كافة الخدمات الاساسية والمتمثلة بخدمات البنى التحتية (الماء , الكهرباء , الطرق , المجاري) والخدمات المجتمعية (تعليم , صحة) لأنها تعد من مدن المستقبل لتشجيع جذب السكان اليها وتقليل الهجرة الوافدة من الريف الى مركز المدينة واستيعاب زيادة السكان ضمن منطقة الدراسة بشكل خاص ومدينة الحلة بشكل عام لتخفيف الضغط عليها والحفاظ على موروثها الثقافي والحضاري.
18. وضع خطط وحلول مناسبة لتفادي مشكلة السكن وارتفاع اسعار الاراضي المستقبلية لعام 2033 , وذلك من خلال منح قطع اراضي للمواطنين من ذوي الدخل المتوسطة والضعيفة تتوفر فيها كافة الخدمات وتشبيد مجمعات ذات وحدات سكنية عمودية وافقية بأسعار مناسبة واستغلال اقل مساحة من الارض لاستيعاب اكبر عدد من السكان وفق تصاميم تتلاءم مع الخصائص الاجتماعية لسكان مجتمع الدراسة.

المصادر

اولا: المصادر باللغة العربية

أ- القرآن الكريم

ب- الكتب

- (1) ابرمز, تشارلز, المدينة ومشاكل الاسكان, دار الافاق الجديدة, لبنان, 1980.
- (2) ابو صبحه, كايد عثمان, جغرافية المدن, الطبعة الثالثة, دار وائل للنشر, عمان, 2010.
- (3) ابو عيانه, فتحي محمد, جغرافية السكان اسس وتطبيقات, ط4, دار المعرفة الجامعية, الاسكندرية, 1993.
- (4) ابو عياش, عبد الاله, اسحاق يعقوب القطب, الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية, دار العلم, بيروت, 1980.
- (5) احمد, محمد شهاب, مؤمل علاء الدين, المتطلبات الفضائية لتخطيط المدينة, مطابع التعليم العالي, بغداد, 1990.
- (6) اسماعيل, احمد علي, دراسات في جغرافية المدن, ط1, مطبعة دار الكتاب الحديث, القاهرة, 2012.
- (7) الاشعب, خالص, المدينة العربية, مؤسسة الخليج العربي للطباعة والنشر, الكويت, 1982.
- (8) بن غضبان, فؤاد, المدن المستدامة والمشروع الحضري, ط1, دار صفاء للنشر, عمان, 2014.
- (9) الجنابي, صلاح حميد, جغرافية الحضر أسس وتطبيقات, ط1, مطبعة جامعة الموصل, 1987.
- (10) الجواهري, محمود واخرون, علم اجتماع البيئة, ط1, دار الميسرة, عمان, 2010.
- (11) الحديثي, طه حمادي, جغرافية السكان, جامعة الموصل, مطابع جامعة الموصل, 1988.
- (12) حسن, عاطف حمزه, تخطيط المدن اسلوب ومراحل, مطبعة قطر الوطنية, قطر, 1992.
- (13) حسين, عبد الرزاق عباس, جغرافية المدن, ط1, مطبعة اسعد, بغداد, 1976.
- (14) حمدان, جمال, جغرافية المدن, ط2, دار علم الكتب, القاهرة, 1977.
- (15) خطاب, عادل عبدالله, جغرافية المدن, وزارة التعليم العالي والبحث العلمي, جامعة بغداد, 1990.

- (16) خطاب, عطيات, اوقات الفراغ والترويج, مؤسسة الدراسات والنشر, القاهرة, 1976.
- (17) داود, جمعة محمد, اسس التحليل المكاني في اطار نظم المعلومات الجغرافية, ط1, مكة المكرمة, 2012 .
- (18) الدليمي, خلف حسين, تخطيط المدن (نظريات, اساليب, معايير, تقنيات), ط1, دار صفاء للنشر والتوزيع, عمان, 2015.
- (19) الرحماني, صباح فاضل, الاسكان سياسات وتخطيط, دار الجامد للنشر والتوزيع, عمان, الاردن, 2011.
- (20) الزبيدي, محمد مرتضى, تاج العروس من جواهر القاموس, ط1, مطبعة دار الكتب العلمية, بيروت, 2007.
- (21) السعدي, سعدي محمد صالح واخرون, جغرافية الاسكان, وزاره التعليم العالي والبحث العلمي, مطابع دار الحكمة, بغداد, 1990.
- (22) السعدي, عباس فاضل, جغرافية السكان, ج1, دار الكتاب للطباعة والنشر, بغداد, 2002.
- (23) السماك, محمد ازهر واخرون, استخدامات الارض الحضرية بين النظرية والتطبيق, دار الكتب للطباعة والنشر, جامعة الموصل, 1985.
- (24) شلش, علي حسين, جغرافية التربة, ط1, جامعة البصرة, 1981.
- (25) الشواورة, علي سالم, عدالة التنمية بين الريف والحضر, ط1, دار صفاء, عمان, 2014.
- (26) شوكت, علي احسان, رسول الجابري, تخطيط خدمات التنمية الاجتماعية, وزارة التخطيط, المعهد القومي للتخطيط, 1987.
- (27) الشيخ درة, اسماعيل ابراهيم, اقتصاديات الاسكان, سلسلة علم المعرفة, العدد (127), مطابع الرسالة, الكويت, 1988 .
- (28) العاني, محمد جاسم شعبان, زهراء محمد جاسم الطائي, المدينة بين النشأة وتطور الخصائص الحضرية, ط1, دار الرضوان للنشر والتوزيع, عمان, 2018.
- (29) الغنيمي, زين الدين عبد المقصود, الجغرافي المعاصر والتنمية الحقيقية الغائية, رسائل جغرافية, العدد (331), الكويت, 2007.
- (30) محمد, صباح محمود, مدينة الحلة الكبرى ووظائفها وعلاقتها الاقليمية, ط1, مكتبة المنار, بغداد, 1974.

- (31) محمد, عبد المعطي, المصطلحات المصرفية, ط2, دار الكتب الحديثة للنشر والتوزيع, بيروت, 2002.
- (32) المظفر, محسن عبد الصاحب وزميله, جغرافية المدن مبادئ واسس ومنهج ونظريات وتحليلات مكانية, ط1, كلية الآداب, جامعة السابع من ابريل, ليبيا, 2010.
- (33) المنيزيل, عبدالله فلاح, عايش موسى غرايبية, الإحصاء التربوي, دار المسيرة, بلا سنة.
- (34) الهيتي, صالح فليح حسن, تطور الوظيفة السكنية لمدينة بغداد الكبرى, ط1, مطبعة دار السلام, بغداد, 1976.
- (35) الهيتي, صبري فارس, صالح فليح حسن, جغرافية المدن, ط2, دار الكتب للطباعة والنشر, جامعة الموصل, 2000.
- (36) الهيتي, مازن عبدالرحمن, جغرافية المدن والحضر اسس ومفاهيم, دار العرب دراسات والنشر والتوجيه, دمشق, 2011.

ج- الرسائل والأطاريح

- (1) احمد, نجم عبدالله, السكان وعلاقته بالسكن في محافظة صلاح الدين, اطروحة دكتوراه (غير منشورة), كلية التربية, جامعة تكريت, 2005.
- (2) الاسدي, احمد سراج جابر, التباين المكاني لقيم الاراضي السكنية في مدينة البصرة, اطروحة دكتوراه (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة البصرة, 2016.
- (3) التاج, ايلاف صلاح مهدي, تحليل جغرافي لواقع الوظيفة السكنية في مدينة المحاويل واتجاهاتها المستقبلية, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة بابل, 2020.
- (4) الجبوري, محمد حسين غضبان, التحليل المكاني لعوامل تغير قيم الاراضي الحضرية واثرها على استعمالات الارض في مدينة سامراء, اطروحة دكتوراه (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة تكريت, 2023.
- (5) الجنابي, صلاح حميد, التغيير في استعمال الارض حول المدينة العراقية, اطروحة دكتوراه (غير منشورة), كلية الآداب, جامعة بغداد, 1977.

- (6) الجيشي, سناء بنت صالح بن عبدة بن قاسم, اسعار الاراضي في مدينة مكة المكرمة (دراسة في جغرافية المدن), أطروحة الدكتوراه (غير منشورة), كلية العلوم والاجتماعية, جامعة ام القرى, 2006.
- (7) حسن, سمير فليح, الوظيفة السكنية لمدينة كربلاء (دراسة في جغرافية المدن), رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية (ابن رشد), جامعة بغداد, 2005.
- (8) الربيعي, عامر راجح نصر, التوسع الحضري واتجاهاته في مدينة الحلة الكبرى للمدة (1977-2001), رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية الآداب, جامعة الكوفة, 2002.
- (9) الزرفي, سليم حسين جاسم, تحليل الجغرافي لأسعار الاراضي في مدينة كربلاء المقدسة وانعكاساته على البيئة الحضرية, اطروحة دكتوراه (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الإنسانية, جامعته كربلاء, 2023.
- (10) الزبيدي, وفاء حسين منصور, التحليل المكاني لتباين اسعار الاراضي في مدينة الخالص, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الإنسانية, جامعة تكريت, 2022.
- (11) الساعدي, علاء هاشم داخل, استعمالات الارض الحضرية في ناحية بغداد الجديدة, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية الآداب, جامعة بغداد, 2006.
- (12) الشمري, باسم كاظم, التحليل المكاني لقيم الارض السكنية في مدينة الكوت, اطروحة دكتوراه (غير منشورة), كلية التربية, جامعة واسط, 2020.
- (13) الياسي, حوراء عبد الكاظم عبدالله, تقييم واقع الخدمات الترفيهيه في مدينة الحلة, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الإنسانية, جامعة بابل, 2020.
- (14) عبد الجبار, فاتن سعد الله, نظام التمويل الاسكاني في العراق, رسالة ماجستير (غير منشورة), المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي للدراسات العليا, جامعة بغداد, 2009.
- (15) العقابي, اية هاني موسى, الوظيفة السكنية لمدينة الحي (دراسة في جغرافية المدن), رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية, جامعة واسط, 2015.
- (16) الغزالي, جاسم شعلان, البعد الجغرافي للوظيفة السكنية في مدينة الحلة (دراسة في جغرافية المدن), اطروحة دكتوراه (غير منشوره), كلية التربية, الجامعة المستنصرية, 2007.
- (17) محسن, دنيا ابراهيم, العلاقات المكانية لإنتاج واستهلاك مياه الشرب في مدينة الحلة, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الإنسانية, جامعة بابل, 2015.

- 18) محمد, فيصل يوسف مصطفى, التركيب الحضري وانعكاسات على تخطيط استعمالات الارض في مدينة بيرنياالا الفلسطينية, رسالة ماجستير(منشورة), كلية الدراسات العليا, جامعة النجاح الوطنية, 2003.
- 19) محمد, منير تاج الدين, تحليل قياس لسوق الاقتراض السكني للدورة الجديدة في مدينة الموصل, رسالة ماجستير (غير منشورة), المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي, جامعة بغداد, 1983.
- 20) النجار, دنيا شكر عباس, التحليل المكاني لظاهرة السكن العشوائي في مدينة الحلة, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة بابل, 2017.
- 21) الوائلي, علي فوزي سعيد, التحليل المكاني لمشكلة السكن في مدينه الكوت, رسالة ماجستير (غير منشورة), كلية التربية, جامعه واسط, 2011.

د- البحوث والدوريات

- 1) الجنابي, هاشم, الوظيفة السكنية لمدينة الموصل, مجلة الجمعية الجغرافية العراقية, العدد (16), 1985.
- 2) جودة, جبر عطية, اية هاني موسى, خصائص البيئة الوظيفية للوحدات السكنية في مدينة الحي, لارك للفلسفة والعلوم الاجتماعية, المجلد (1), العدد (18), 2015.
- 3) حوبش, لؤي طه الملا, انتصار قدوري جمعة, بعض بدائل الاسكان المفضل في مدينه بغداد, مجلة الهندسة, المجلد (13), العدد(3), ايلول, 2008.
- 4) الخزاعي, عبير عدنان خلفة, تغير التركيب الوظيفي في مدينة الديوانية (حي العروبة الاولى انموذجاً محلة (101 و 102)), كلية الآداب, قسم الجغرافية, مجلة جامعة القادسية, المجلد (18), العدد (2), 2018.
- 5) الدليمي, اياد محمد خلف, اتجاهات التغير في متوسط حجم الاسرة لسكان قضاء الرمادي والعوامل المؤثرة فيه للمدة(1977-2010), مجلة جامعة الانبار للعلوم الانسانية, العدد(الثالث), ايلول, 2013.
- 6) راشد, اسامة اسماعيل عثمان, بعض العوامل المؤثرة في تباين اسعار الأراضي السكنية في مدينة البصرة, مجلة آداب الفراهيدي, جامعة تكريت, المجلد (الأول), العدد (11), 2012.
- 7) ربيع, محمد صالح, تجزئة الوحدات السكنية في مدينة بغداد, مجلة الآداب, العدد (132), 2020.

- (8) الربيعي, عامر راجح نصر, اتجاهات النمو الحضري في مدينة المحاول للمدة 1977-2005م وافاقها المستقبلية, مجلة كلية التربية الاساسية, جامعة بابل, العدد (4), ايلول, 2010.
- (9) زكي, حسام الدين, خصائص القوى العاملة للعاملين في القطاع الخاص والعاطلين عن العمل في محافظة البصرة لسنة 2007, مجلة العلوم الاقتصادية, العدد (22), 2008.
- (10) السعدي, احمد حمود محيسن, حسين وحيد عزيز, تحليل جغرافي للحرمان البشري وفق الدخل في محافظات الفرات الاسطر, مجلة العلوم الانسانية, كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة بابل, المجلد (23), العدد (الاول), اذار, 2016.
- (11) سماقة, ايوب انور, تأثير ضجيج حركة المرور في اسعار البيع و ايجار العقارات السكنية في مدينة اربيل, المجلة العراقية للعلوم الاقتصادية, العدد (48), 2016.
- (12) سناء ساطع عباس, مؤثرات اعادة الافراز دراسة تحليلية لمنطقة شارع فلسطين, المجلة العراقية الهندسية المعمارية, الجامعة التكنولوجية, العدد (24), 2011.
- (13) العاطي, طلعت عبد الحميد, اسعار الاراضي والوحدات السكنية بمدينة القاهرة الجديدة, مجلة كلية الآداب, جامعة بنها, العدد (28), اكتوبر, 2017.
- (14) عبد المنعم, سالي عدنان, اعادة فرز وتقسيم الوحدات السكنية واثرها الاجتماعي والعمراني على المحلة السكنية دراسة تحليلية, مجلة المخطط والتنمية, مركز التخطيط الحضري والاقليمي, جامعة بغداد, العدد (37), 2018.
- (15) عبدالله, رقية فاضل, المنشآت الصناعية المتوسطة في محافظة بابل واهميتها لعام (2012-2013), مجلة العلوم الانسانية, كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة بابل, المجلد (22), العدد (3), ايلول, 2015.
- (16) علي, اميرة محمد, رفل حسين نجم, كفاءة خدمات المراكز الصحية في مدينة الحلة باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية (GIS), مجلة كلية التربية, كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة بابل, العدد (28), 2016.
- (17) العمار, علي كريم عبود, استبرق صباح عبد الرضا, الليات التخطيطية لتوفير خدمات البنى التحتية في قطاع الاسكان (مدينة الكاظمية نموذجاً - محلة 407, 405, 413), مجلة المخطط والتنمية, العدد (33), 2016.
- (18) قاسم, زهراء, جمال باقر مطلق, العوامل المؤثرة في ايجارات الوحدات السكنية منطقة الدراسة محلة 409 في بغداد, مجلة التخطيط والتنمية, المجلد (25), العدد (2), 2020.

- (19) القطرني, فراس سامي عبد العزيز, العجز السكني في مدينه الزبير والحاجة المستقبلية, مجلة دراسات البصرة, جامعه البصرة, السنه التاسعة, العدد (18), 2014.
- (20) كاظم, كامل علاوي, محمود حسين المرسومي, حسين لطيف الزبيدي, الاسكان والأمن الانساني في العراق, مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية, المجلد (10), العدد (34), 2015.
- (21) مجدي, مؤيد حميد, دور السياسات التمويل الاسكاني في الحد من ازمة السكن في العراق, مجلة دراسات محاسبة ومالية, المعهد العالي للدراسات المحاسبية او المالية, جامعه بغداد, المجلد (8), العدد (24), 2013.
- (22) محمد, نور علاء الدين, البيت التقليدي بين الاصاله والمعاصرة, مجلة الهندسة والتنمية المستدامة, الجامعة المستنصرية, المجلد (السادس عشر), العدد (4), 2012.
- (23) هاشم, عباس, اثر الكثافة السكانية على استعمالات الارض في مدينة الشعلة, مجلة كلية التربية الاساسية, الجامعة المستنصرية, العدد (الثالث والخمسون), 2008.
- (24) الهيتي, صبري فارس, استخدامات الارض الترفيهية في مدينة بغداد, مجلة الجمعية الجغرافية العراقية, مجلد (13), مطبعة العاني, بغداد, 1982.

هـ - المنشورات الحكومية والدوائر الرسمية

- (1) جمهورية العراق , وزارة الهجرة والمهاجرين, دائرة الهجرة والمهجرين, فرع بابل, شعبة الاحصاء, الرصد الميداني, (بيانات غير منشورة), 2023.
- (2) جمهورية العراق, ديوان الوقف السني, مديرية الوقف السني في محافظة بابل, قسم المؤسسات, (بيانات غير منشورة), لعام 2023م.
- (3) جمهورية العراق, ديوان الوقف الشيعي, مديرية الوقف الشيعي في محافظة بابل, قسم المؤسسات, (بيانات غير منشورة), لعام 2023م.
- (4) جمهورية العراق, ديوان محافظة بابل, مديرية مجاري بابل, (بيانات غير منشورة), لعام 2023م.
- (5) جمهورية العراق, محافظة بابل, هيئة استثمار بابل, قسم النافذة الواحدة وخدمات المستثمرين, (بيانات غير منشورة), 2023.
- (6) جمهورية العراق, هيئة استثمار بابل, القسم الاقتصادي والفني, شعبة نظم المعلومات الجغرافية, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

- (7) جمهورية العراق, وزارة الاتصالات, دائرة اتصالات ومعلوماتية بابل, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.
- (8) جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, خريطة التصميم الاساس لمدينة الحلة لقطاعي السلام والفيحاء, لعام 2023.
- (9) جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, خريطة التصميم الاساس لمدينة الحلة, مقياس رسم 1:10000, لعام 2023.
- (10) جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.
- (11) جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية ماء محافظة بابل, شعبة التخطيط والمتابعة, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.
- (12) جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, هندسة المشاريع, (بيانات غير منشورة), لعام 2018.
- (13) جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, هندسة المشاريع, (بيانات غير منشورة), لعام 2018.
- (14) جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, سياسة الاسكان الوطنية في العراق, المرحلة الثانية, بغداد, (بيانات غير منشورة), لعام 2010.
- (15) جمهورية العراق, وزارة التجارة, غرفة تجارة بابل, تقرير واقع المحلات التجارية في مدينة الحلة, (بيانات غير منشورة), لعام 2023م.
- (16) جمهورية العراق, وزارة التجارة, محافظة بابل, غرفة تجارة الحلة, شعبة الاحصاء (بيانات غير منشورة), لعام 2023.
- (17) جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء المجموعة الاحصائية, الاحصائية المالية للسنوات (2011-2019).
- (18) جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, مساحة اقصية ونواحي بابل, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.
- (19) جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, تقديرات سكان محافظة بابل, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.
- (20) جمهورية العراق, وزارة التخطيط, المديرية العامة للتخطيط العمراني, مديرية تخطيط بابل, خطة التنمية المكانية لمحافظة بابل, لعام 2020.

- (21) جمهورية العراق, وزارة التخطيط, المديرية العامة للتخطيط العمراني, مديرية تخطيط بابل, شعبة الدراسات والتخطيط, (بيانات غير منشورة), لعام 2023م.
- (22) جمهورية العراق, وزارة التخطيط, مديرية احصاء بابل, قسم الاحصاء الصناعي, (بيانات غير منشورة), 2023.
- (23) جمهورية العراق, وزارة التربية والتعليم, مديرية تربية بابل, شعبة الاحصاء, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.
- (24) جمهورية العراق, وزارة التربية, مديرية تربية بابل, الكراس الاحصائي, (بيانات غير منشورة), 2023.
- (25) جمهورية العراق, وزارة التعليم العالي والبحث العلمي, رئاسة جامعة بابل, قسم الاحصاء, (بيانات غير منشورة), 2023.
- (26) جمهورية العراق, وزارة الصحة, دائرة صحة بابل, شعبة الاحصاء, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.
- (27) جمهورية العراق, وزارة الصناعة والمعادن, الشركة العامة للصناعات النسيجية, بابل, (بيانات غير منشورة), 2023.
- (28) جمهورية العراق, وزارة العدل, التسجيل العقاري فرع بابل, الشعبة الفنية, (بيانات غير منشورة), 2023.
- (29) جمهورية العراق, وزارة العدل, مديرية التسجيل العقاري بابل, ملاحظيه التسجيل العقاري الحلة, الشعبة الفنية GIS, (بيانات غير منشورة), 2023.
- (30) جمهورية العراق, وزارة الكهرباء, الشركة العامة لكهرباء الفرات الاوسط, مديرية كهرباء بابل, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.
- (31) جمهورية العراق, وزارة المالية, مديرية الضريبة فرع بابل, الشعبة الفنية, (بيانات غير منشورة), 2023.
- (32) جمهورية العراق, وزارة الموارد المائية, مديرية المساحة العامة, الخريطة الادارية لمحافظة بابل, بمقياس رسم 1:250000 لعام 2023.
- (33) جمهورية العراق, وزارة الموارد المائية, مديرية الموارد المائية في محافظة بابل, قسم التشغيل, شعبة المدلولات المائية, (بيانات غير منشورة), 2023.
- (34) جمهورية العراق, وزارة النفط, الشركة العامة لتوزيع المنتجات النفطية, فرع الفرات الاوسط محافظة بابل, قسم التخطيط, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.

- (35) جمهورية العراق, وزارة النقل, مديريةية الطرق والجسور في محافظة بابل, الشعبة الفنية, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.
- (36) جمهورية العراق, وزارة النقل, مديريةية الطرق والجسور في محافظة بابل, الشعبة الفنية, (بيانات غير منشورة), لعام 2023.
- (37) جمهورية العراق, وزاره المالية, المصرف العقاري فرع بابل, قسم التسليف, (بيانات غير منشورة), 2023.
- (38) برنامج الامم المتحدة, ترجمة عبد السلام رضوان, حاجات الانسان الأساسية في الوطن العربي, سلسلة علم المعرفة, الكويت, 1990.
- (39) حصار دولي على العراق ناتج عن قرار الامم المتحدة رقم (661) والذي صدر في 6/اب/1990, ونص على اقرار عقوبات اقتصادية خانقة على العراق.
- (40) القانون المدني العراقي رقم (40) لسنة 1951 وتعديلاته.
- (41) قرار مجلس الامن الدولي المرقم(1958) الذي ينص على رفع العقوبات الاقتصادية على العراق.
- (42) جمهورية العراق, المجموعة الإحصائية (2020-2021) متوسط حجم الاسرة في الحضر (6) افراد (مركز الحلة).
- (43) جمهورية العراق, المجموعة الإحصائية من عام (2006-2011) الحسابات القومية, جدول (3).
- (44) المجموعة الاحصائية, الاحصاءات المالية السنوية, الباب الرابع عشر, الحسابات القومية, الجدول (2).

و- المقابلات الشخصية والدراسات الميدانية

- (1) مقابل شخصية مع الاستاذ حيدر حميد مزعل, مسؤول شعبه الاملاك, مدير التسجيل العقاري فرع بابل, بتاريخ 2023/8/1.
- (2) مقابلة شخصية مع الاستاذ امير عباس الحميري, مسؤول شعبه الاملاك وحدة الاحصاء, بلدية الحلة, بتاريخ 2023/7/24.
- (3) مقابلة شخصية مع الاستاذ علي عبد الجليل, مدير متحف الحلة المعاصر, بتاريخ 2023/6/11.
- (4) مقابلة شخصية مع الاستاذ مصطفى حسام, مسؤول وحدة الحاسبة والرصد, مديريةية الهجرة والمهجرين في بابل, بتاريخ 2023/7/16.

- (5) مقابلة شخصية مع الدكتور مروان هشام, مدير قطاع الحلة الاولى, دائرة صحة بابل, بتاريخ 2023/6/4.
- (6) مقابلة شخصية مع السيدة غدير سليم مشتت, معاون مدير قسم المكتبات العامة في الحلة, بتاريخ 2023/6/12.
- (7) مقابلة شخصية مع السيدة نعمت عادل, معاون مهندس, شعبة التخطيط, وحدة GIS, مديرية ماء محافظة بابل, بتاريخ 2023/6/7.
- (8) مقابلة شخصية مع السيدة هناء عبيد, مدير فني اقدم, شعبة تصميم اساس, بلدية الحلة, بتاريخ 2023/5/2.
- (9) مقابلة شخصية مع المعاون الفني ساهرة مهدي, مسؤولة شعبة الاملاك, مديرية التسجيل العقاري بابل, بتاريخ 2023/7/25.
- (10) مقابلة شخصية مع المهندس احمد تركي جباد, رئيس مهندسين ومسؤول تشغيل كهرباء بابل, شعبة التشغيل, مديرية كهرباء بابل, الشركة العامة (لكهرباء الفرات الاوسط), بتاريخ 2023/6/8.
- (11) مقابلة شخصية مع المهندس احمد مكي محمود, معاون رئيس مهندسين, شعبة التخطيط والمتابعة, مديرية مجاري بابل, بتاريخ 2023/5/15.
- (12) مقابلة شخصية مع المهندس ثامر جاسم سلمان, معاون قسم تنظيم المدن, بلديات الحلة, بتاريخ 2023/6/25.
- (13) مقابلة شخصية مع المهندس عقيل مسلم, مسؤول شعبة الاحصاء, بلدية الحلة, بتاريخ 2023/8/8.
- (14) مقابلة شخصية مع المهندس ماجد عبدالرحمن الملي, مسؤول شعبة احياء الشعائر الحسينية, مديرية الوقف الشيعي في محافظة بابل, بتاريخ 2023/6/7.
- (15) مقابلة شخصية مع المهندس مصطفى عمار, شعبة التخطيط, مديرية كهرباء بابل, الشركة العامة (لكهرباء الفرات الاوسط), بتاريخ 2023/6/8.
- (16) مقابلة شخصية مع المهندسة حوراء حسن جاسم, شعبة التخطيط والدراسات الاسكانية, دائرة اسكان بابل, بتاريخ 2023/7/27.
- (17) مقابلة شخصية مع المهندسة رغد محمد كماش, رئيس مساحين, شعبة تنظيم المدن, بلدية الحلة, بتاريخ 2023/5/3.
- (18) مقابلة شخصية مع المهندسة شروق جعفر عباس, رئيس شعبة GIS في مديرية الموارد المائية بابل, بتاريخ 2023/7/10.

- 19) مقابلة شخصية مع المهندسة نيران مالك زباله, مسؤولة شعبة التخطيط والمتابعة, دائرة اتصالات ومعلوماتية بابل, بتاريخ 2023/5/4.
- 20) مقابلة شخصية مع المهندسة هديل زكي جليل, رئيس مهندسين اقدم, مسؤولة شعبة التخطيط والمتابعة, مديرية ماء محافظة بابل, بتاريخ 2023/5/4.
- 21) مقابلة شخصية مع المهندسة وفاء كاظم علي, رئيس احصائيين اقدم, مديرية احصاء بابل, بتاريخ 2023/5/2.
- 22) مقابله شخصية مع السيدة هبه جمال احمد, شعبة التسليف, المصرف العقاري فرع بابل, بتاريخ 2023/7/24.
- 23) مقابله شخصية مع القانوني علي عدنان جبير, الشعبة القانونية, صندوق الاسكان فرع بابل, بتاريخ 2023/7/25.
- 24) مقابله شخصيه مع المهندس اقدم مهند حسام علوش, قسم التخطيط و المتابعة, الشركة العامة للصناعات النسيجية في محافظة بابل, بتاريخ 2023/5/30.
- 25) دراسة الميدانية, بتاريخ 2023/6/1.
- 26) دراسة ميدانية, بتاريخ 2023/6/3.
- 27) دراسة ميدانية, بتاريخ 2023/6/4.
- 28) دراسة ميدانية, بتاريخ 2023/6/6.
- 29) دراسة ميدانية, بتاريخ 2023/6/11.
- 30) دراسة الميدانية, بتاريخ 2023/6/19.
- 31) دراسة ميدانية, بتاريخ, 2023/6/22م
- 32) دراسة ميدانية , بتاريخ 2023/6/23.
- 33) دراسة ميدانية بتاريخ, 2023/8/2.

ثانيا: المصادر باللغة الانكليزية

- 1) Brain Beny J.L. and Frand E.Hoton, Geography perspectives on urban system New jersey : prentice – Hall, Inc, 1971.
- 2) Clark (urban population densities) journal of the royal- statistical society, vol, 114 (1951).
- 3) Dabkin. H. Dland poliey and urban Gowth, England, Prgamon press , 1977.

- 4) David Rhind and Ray Hudson , land use, united states , America, 1980.
- 5) Gamal. Askar, population Development, challenge to development in Egypt Cairo, 1973.
- 6) kreje, r. v. morgan, D.w, Determining sample size for research activities, educational and psychological measurement, 1970.
- 7) paut f.wendt, theory of urban land values, published by university of Wisconsin press3, August, 1957.
- 8) Richard j. chorley petet Haggtt , Socio- Economic Modelsin geography, coltd, printed photo litho, London, 1972.
- 9) Walter T.Marin, Ecological change in Satellite Rural areas, American Sociological Revlew, Vol. 22 no .2. 1957.

الملاحق

ملحق (1)

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة كربلاء

كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية - الدراسات العليا

استمارة المسح الميداني

اخي الكريم تحية طيبة ...

ان استمارة الاستبيان التي بين ايديكم الكريمة هي لإنجاز متطلبات

اطروحة الدكتوراه في جغرافية المدن الموسومة (**تحليل جغرافي لقيم**

الأراضي السكنية في مدينة الحلة لقطاعي السلام والفيحاء) والتي
تهدف الى معرفة اسباب ارتفاع اسعار الاراضي ومحاولة وضع الحلول المناسبة
لها ، لذا نرجو منكم الاجابة على جميع الاسئلة بدقة علماً ان هذه الاجابة هي
لأغراض البحث العلمي فقط دون ذكر الاسماء وان تجاوبكم معنا هو خير معين
لإنجاز متطلبات البحث الذي يصب في خدمة مدينة الحلة .

وفقكم الله وتقبلوا فائق الشكر والتقدير.....

الباحثة

ايلاف صلاح مهدي

المحور الاول : المعلومات الخاصة بالسكن :

- 1- اسم الحي السكني اسم المحلة
- 2- كم تبلغ مساحة قطعة الارض السكنية
- 3- كم تبلغ مساحة البناء
- 4- هل توجد حديقة في الدار هل يوجد مرأب(طارمة)
- 5- تاريخ بناء الوحدة السكنية.....
- 6- ماهي المواد المستعملة في بناء جدران المسكن ؟ طابوق وجص () ،
طابوق واسمنت () ، بلوك واسمنت () ، اخرى ()
- 7- ماهي مواد السقوف ؟ خشب () ، شيلمان وطابوق () ، خرسان
مسح () ، جينكو وشيلمان () ، اخرى () .
- 8- ما عدد طوابق المسكن ؟ طابق واحد () طابقين () ثلاثة طوابق ()
- 9- ما عدد الغرف الكلية في المسكن () وما عدد غرف النوم ()

10 - ما ملكية المسكن؟ ملك () ، ايجار () ، تجاوز () ، حكومي () ، زراعي ()

11- كم يبلغ ايجار السكن ()

12- ما هو صنف المسكن ؟ دار () شقة ()

13- نمط السكن ؟ افقي () عمودي ()

14- ما طراز المسكن ؟ تقليدي () شرقي داخلي () شرقي منفتح نحو الخارج () غربي ()

15- حالة المسكن ؟ قديم () ، حديث ()

16 - هل ان مظهر المسكن الخارجي؟ جيد () متوسط () رديء ()

17 - ما مدى ملائمة المسكن لأسرتك ؟ ملائم () غير ملائم () اذا كان غير ملائم ما السبب؟

أ - ضيق الوحدة السكنية () ب - عدم ملائمة الموقع () ج - عدم ملائمة البيئة

الاجتماعية والاقتصادية () د - كثرة الضوضاء () هـ - تردي الخدمات ()

18 - ما هو سبب اقامتك في هذا الحي ؟

أ- توفر الخدمات العامة () ب - كفاءة الخدمات () ج -

سعر القطعة / الدار مناسب () د - القرب من مكان العمل ()

هـ - القرب من مركز المدينة () و- القرب من الاهل ()

ز - العامل الاجتماعي والثقافي () ح - مسقط الرأس ()

ط - امن واستقرار الحي () ي - توزيع الدولة للأرض ()

ك - النزوح / التهجير القسري () ل - توفر شبكات الطرق

()

19- هل يطل المسكن على :

أ- شارع رئيسي () ب - شارع فرعي () ج - شارع خدمي ()

د - مركز تجاري ()

هـ - مركز تعليمي () و - مركز صحي () ز - واجهه مائية ()
ح - اخرى تذكر ()

20- هل لا ارتفاع اسعار الارضي دور في ظهور التجاوز على اراضي
المدينة؟ نعم () كلا ()

21- هل لسعر الارض تأثير على انواع الاستعمالات المراد اقامتها عليها؟
نعم () كلا ()

اذا كان الجواب نعم هل هذا التأثير هو في

أ - نوع الاستعمال () ب - طبيعة البناء () ج - شكل البناء ()

22 - اسباب السكن في هذا الحي؟ أ - سبب اقتصادي () ب -
سبب اجتماعي ()

ج - الرغبة الشخصية () د - توفر الامن ()

23 - هل ان سعر قطعة الارض السكنية مرتفعة؟ نعم () ، كلا ()

اذا كان الجواب نعم ما اسباب ذلك؟

أ - توفر الخدمات العامة () ، ب - القرب من المركز () ، ج
- ارتفاع مستوى الدخل () ، د - عدم توفر قطع اراضي () ، هـ -
ملائمة موقع القطعة () ، و - توفر شبكات الطرق () ، ز - القروض
والسلف العقارية () ، ح - دور مكاتب اصحاب العقار ()

24- هل تم اجراء تحويل او تجزئة في قطعة الارض او المسكن الى
استثمار تجاري؟

نعم () كلا () اذا كان الجواب نعم فما هو نوع الاستثمار

أ - محل تجاري () ب - مشتمل سكني () ج - عمارة تجارية
() د - اخرى تذكر ()

()

25- هل تم تجزئة المسكن او قطعة الارض:؟ نعم () ، كلا ()

إذا كان الجواب نعم فما هو سبب التجزئة أ - انخفاض مستوى الدخل () ب- انقسام

الاسرة () ج - تحقيق عوائد مالية () د - كبر المنزل () هـ - كبر قطعة الارض ()

و- قلة اراضي السكن () ز - القرب من مركز المدينة () ن - توفر الخدمات ()

26- هل ان تجزئة المساكن ضمن هذا الحي لها تأثير على الواقع السكني ؟ توثر () لا توثر ()

إذا كانت توثر ماهي ابرز التأثيرات

أ - ارتفاع الاسعار () ب - اختلاط وضيبي () ج - تلوث بيئي () د - تداخل

استعمالات () هـ - ضغط على الخدمات ()

27 - هل ان التجزئة قد اثرت على سوق العقار ؟ نعم () كلا () .

إذا كان الجواب نعم ماهي فما هي هذه الاثار

أ - ارتفاع سعر المتر المربع () ب - انخفاض سعر المتر المربع () د - ارتفاع الطلب

على الاراضي () هـ - انخفاض الطلب على الاراضي ()

28- هل لارتفاع معدلات الهجرة اثر على واقع المدينة بشكل عام؟ نعم () كلا ()

إذا كان الجواب نعم ماهي اثار الهجرة على واقع المدينة

أ - ارتفاع اسعار قطع الاراضي () ب - ارتفاع اسعار الايجارات () ج - ضغط على الخدمات () د - ارتفاع معدلات البطالة () هـ - ازدحام مروري () و - ارتفاع

معدلات التلوث () ز - مشاكل اجتماعية ()

29 - هل سبق وان غيرت محل سكنك من حي الى اخر ؟ نعم () كلا ()

اذا كان الجواب نعم فما هو سبب تغيير محل السكن

ا- اجراءات حكومية وتخطيطية () ب - بعد المسكن عن الاهل والاصدقاء ()

ج - القرب من السوق () د - ارتفاع اسعار الاراضي () هـ - تغيير الحالة الاجتماعية ()

و- الحصول على تصميم افضل () ز - توفر الخدمات () ح - تغيير مستوى الدخل ()

ط - ارتفاع مستوى الايجار () ي- ارتفاع نسبة المياه الجوفية (النزير)

30- هل اجري تعديل على المسكن ؟ نعم () كلا ()

اذا كان الجواب نعم ما هو أ - اعادة بناء () ب - ترميم () ج - بناء طابق ثاني ()

31- ما عمر الوحدة السكنية ؟ من عام

1960-1930 () , 1990-1961 () , 2022 - 1991 ()

32- اتصال الوحدة السكنية مع الجيران ؟

() من جانب واحد , () من جانبيين , () من ثلاث جوانب.

المحور الثاني : المعلومات الخاصة بالسكان والاسر :

1- ما عدد الاسر الساكنة في المسكن ؟ اسر واحدة () اسرتان () ثلاثة اسر ()

2- كم عدد الافراد الساكنة في الوحدة السكنية ()

3- هل للأسرة ابناء متزوجين ؟ نعم () كلا () اذا كان الجواب نعم ، هل يسكنون في نفس الحي () او في حي اخر ()

- 4- مهنة رب الاسرة ؟ موظف () تاجر () متقاعد () كاسب ()
 5- ما معدل دخل الاسرة الشهري ؟ ()
 6- هل تؤيد خفض معدلات الانجاب نتيجة عدم توفر الاراضي السكنية في
 المدينة وارتفاع اسعارها ؟ نعم () كلا ()
 7- هل ان للتجار و مكاتب العقار لهم دور في رفع اسعار الاراضي والعقار
 في المدينة ؟ نعم () كلا ()

المحور الثالث : المعلومات المتعلقة بتغيير محل السكن :

- هل سبق وان غيرت محل سكنك ؟ نعم () كلا ()
 اذا كان الجواب نعم ما هو السبب
 أ - توفر الخدمات () ب - القرب من السوق () ج تغير الحالة
 الاجتماعية ()
 د - تغير مستوى الدخل () هـ - الحصول على تصميم افضل ()
 و - ارتفاع مستوى
 الايجار ي- بعد المسكن عن الاهل والاصدقاء ()

المحور الرابع : الصعوبات التي واجهتها عند بناء المسكن:

- أ - ارتفاع سعر الارض ؟ نعم () كلا ()
 ب- ارتفاع اسعار مواد البناء ؟ نعم () كلا ()
 ج - ارتفاع اجور العمل ؟ نعم () كلا ()
 د - عدم الحصول على قرض المصرف العقاري ؟ نعم () كلا ()

المحور الخامس: المعلومات المتعلقة بمشاكل الخدمات العامة التي يعاني

منها سكان الحي:

- أ - انقطاع الكهرباء باستمرار ؟ نعم () كلا ()
 ب - شحة المياه النقية ؟ نعم () كلا ()
 ج - عدم كفاية المجاري ؟ نعم () كلا ()
 د - تراكم النفايات ؟ نعم () كلا ()
 هـ وجود المناطق الخضراء ؟ نعم () كلا ()
 و- وجود الشوارع المبلطة ؟ نعم () كلا ()

ز - هل ان منظومة النقل ضمن هذا الحي جيدة () متوسطة ()
رديئة ()

المحور السادس: ما هو مستوى خدمات البنى التحتية المقدمة (ماء ،
مجاري ، كهرباء ، طرق، خدمات مجتمعية)

1 - ضعيفة () 2 - متوسطة () 3 - جيدة ()

المحور السابع : التوجهات المستقبلية لمعالجة مشاكل ارتفاع اسعار
الاراضي والعقارات

1 - ما هو نمط البناء الذي يعالج مشاكل ارتفاع الاسعار ؟ البناء

العمودي () الافقي ()

2- ماهي مساحة قطع الاراضي التي تعتقد بأنها تعالج مشاكل ارتفاع

الاسعار ؟ 150م ()

، 200م () ، 250م () ، 300م () .

3 - ما هو المقترح الذي تعتقد بأنه يعالج مشكلة ارتفاع اسعار الاراضي
والمساكن والعقارات في المدينة ؟ توزيع قطع اراضي () ، بناء مجمعات
سكنية () ، منح مبالغ مالية ()

شكراً لكم على الاجابة .

ملحق(2)

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة كربلاء

كلية التربية للعلوم الانسانية

قسم الجغرافية - الدراسات العليا

استمارة المسح الميداني

اخي الكريم تحية طيبة ...

ان استمارة الاستبيان التي بين ايديكم الكريمة هي لإنجاز متطلبات اطروحة الدكتوراه في جغرافية المدن الموسومة (تحليل جغرافي لقيم الاراضي السكنية في مدينة الحلة لقطاعي السلام والفيحاء) والتي تهدف الى معرفة اسباب ارتفاع اسعار الاراضي ومحاولة وضع الحلول المناسبة لها ، لذا نرجو منكم الاجابة على جميع الاسئلة بدقة علماً ان هذه الاجابة هي لأغراض البحث العلمي فقط دون ذكر الاسماء وان تجاوبكم معنا هو خير معين لإنجاز متطلبات البحث الذي يصب في خدمة مدينة الحلة .

وفقكم الله وتقبلوا فائق الشكر والتقدير.....

الباحثة

ايلاف صلاح مهدي

اسم مكتب العقار.....

اسم الحي السكني

1- ما هو سعر (م2) للأراضي السكنية والتجارية ضمن هذا الحي؟

ت	اسم الحي	(أ) سعر المتر للاستعمال السكني			(ب) سعر المتر للاستعمال التجاري		
		بداية الحي	وسط الحي	نهاية الحي	بداية الشارع	وسط الشارع	نهاية الشارع
1	الاکراد						
2	الجباويين						
3	المهدية						
4	الجامعين						
5	الجمهوري						

						الشاوي	6
						الزهراء	7
						نادر	8
						القاضية	9
						مصطفى راغب	10
						الابراهيمية	11
						جزرة ومرانة	12
						الصحة	13
						الكرامة	14
						جمعية الاصلاح	15
						ابو خستاوي	16
						الصدر	17
						الطيارة	18
						الحسين	19
						المخابرات	20
						العمارات السكنية	21
						الامام	22
						الضباط	23
						الشهداء	24
						المحاربين	25
						الاساتذة	26
						محيزم	27
						17 نيسان	28
						البستان	29
						الطهمازية	30
						المحافظة الجديدة	31
						المجموع	

2 - ماهي اكثر الاحياء السكنية اقبالا ورغبة في الشراء؟ وما هو

سبب هذا الاقبال؟

سبب الاقبال والرغبة على الشراء								اسم الحي	ت
المستوى الاجتماعي	مناطق ترفيهية	كفاءة الطرق	الواجهات المائية	وجود الاسواق	القرب من مركز المدينة	توفر الامن	توفر الخدمات		
								الاكراد	1
								الجباويين	2

								المهدية	3
								الجامعين	4
								الجمهوري	5
								الشاوي	6
								الزهراء	7
								نادر	8
								القاضية	9
								مصطفى راغب	10
								الابراهيمية	11
								جزرة ومرانة	12
								الصحة	13
								الكرامة	14
								جمعية الاصلاح	15
								ابو خستاوي	16
								الصدر	17
								الطيارة	18
								الحسين	19
								المخابرات	20
								العمارات	21
								الامام	22
								الضباط	23
								الشهداء	24
								المحاربين	25
								الاساتذة	26
								محيزم	27
								17 نيسان	28
								البستان	29
								الطهمازية	30
								المحافظة	31
								المجموع	

3 - منهم اكثر السكان اقبال على الشراء في تلك الاحياء؟

ت	اسم الحي	سكان الحي	من احياء اخرى	مختلط	من خارج المدينة
1	الاکراد				
2	الجباويين				
3	المهدية				

				الجامعين	4
				الجمهوري	5
				الشاوي	6
				الزهراء	7
				نادر	8
				القاضية	9
				مصطفى راغب	10
				الابراهيمية	11
				جزرة ومرانة	12
				الصحة	13
				الكرامة	14
				الجمعية	15
				ابو خستاوي	16
				الصدر	17
				الطيارة	18
				الحسين	19
				المخابرات	20
				العمارات	21
				الامام	22
				الضباط	23
				الشهداء	24
				المحاربين	25
				الاساتذة	26
				محيزم	27
				17 نيسان	28
				البستان	29
				الطهمازية	30
				المحافظة	31
				المجموع	

4- ما هو سبب الاقبال على الشراء ضمن هذا الحي؟

ت	اسم الحي	جوانب اجتماع	جوانب تخطيط	جوانب اقتصاد	توفر الخدمات	اخرى
---	----------	--------------	-------------	--------------	--------------	------

	ت	ية	ية	ية		
					الاکراد	1
					الجبابين	2
					المهدية	3
					الجامعين	4
					الجمهوري	5
					الشاوي	6
					الزهراء	7
					نادر	8
					القاضية	9
					مصطفى راغب	10
					الابراهيمية	11
					جزرة ومرانة	12
					الصحة	13
					الكرامة	14
					جمعية الاصلاح	15
					ابو خستاوي	16
					الصدر	17
					الطيارة	18
					الحسين	19
					المخابرات	20
					العمارات	21
					الامام	22
					الضباط	23
					الشهداء	24
					المحاربين	25
					الاساتذة	26
					محيزم	27
					17 نيسان	28
					البستان	29
					الطهمازية	30
					المحافظة	31
					المجموع	

5 - ما هو سبب ارتفاع اسعار الاراضي ضمن هذا الحي ؟

ت	اسم الحي	القرب من المركز	توفر الخدمات	قلّة الاراضي	ارتفاع مستوى الدخل	مضاربات عقارية	انفصال العوائل	عامل الميراث
1	الاكراد							
2	الجباويين							
3	المهدية							
4	الجامعين							
5	الجمهوري							
6	الشاوي							
7	الزهراء							
8	نادر							
9	القاضية							
10	راغب							
11	الابراهيمية							
12	جزرة ومرانة							
13	الصحة							
14	الكرامة							
15	الجمعية							
16	ابو خستاوي							
17	الصدر							
18	الطيارة							
19	الحسين							
20	المخابرات							
21	العمارات							
22	الامام							
23	الضباط							
24	الشهداء							
25	المحاربين							
26	الاساتذة							
27	محيزم							
28	17 نيسان							
29	البستان							
30	الطهمازية							
31	المحافظة							
	المجموع							

6- ماهي الغاية من شراء الاراضي والعقار

أ- للسكن () ، ب- للإيجار () ، ج- للاستثمار ()

7- ماهي قوة سوق العقار

قبل عام 2003 أ- ضعيفة () ، ب- متوسطة () ، ج- عالية ()
من عام 2003 – 2014 أ- ضعيفة () ، ب- متوسط () ، ج- عالية ()
من عام 1015 – 2022 أ- ضعيفة () ، ب- متوسطة () ، ج- عالية ()

8- ما هو نمط السكن السائد في الحي السكني ؟

ت	اسم الحي	واطئ قديم	متوسط	راقى
	الاکراد			
2	الجباويين			
3	المهدية			
4	الجامعين			
5	الجمهوري			
6	الشاوي			
7	الزهراء			
8	نادر			
9	القاضية			
10	مصطفى راغب			
11	الابراهيمية			
12	جزرة ومرانة			
13	الصحة			
14	الكرامة			
15	جمعية الاصلا ح			
16	ابو خستاو ي			
17	الصدر			
18	الطيارة			
19	الحسين			
20	المخابرات			
21	العمارات السكنية			
22	الامام			
23	الضباط			

			الشهداء	24
			المحاربين	25
			الاساتذة	26
			محيزم	27
			17 نيسان	28
			البستان	29
			الطهمازية	30
			المحافظة الجديدة	31
			المجموع	

9- ما مقدار سعر الاراضي (م2) ضمن الحي السكني للأعوام

عام	عام	عام	عام	عام	عام	اسم الحي	ت
2022	2020	2015	2010	2005	2000	الاکراد	
						الجباويين	2
						المهدية	3
						الجامعين	4
						الجمهوري	5
						الشاوي	6
						الزهراء	7
						نادر	8
						القاضية	9
						مصطفى راغب	1
						الابراهيمية	1
						جزرة ومرانة	1
						الصحة	1
						الكرامة	1
						الجمعية	1
						ابو خستاوي	1

						الصدر	1
						الطيارة	1
						الحسين	1
						المخابرات	2
						العمارات السكنية	2
						الامام	2
						الضباط	2
						الشهداء	2
						المحاربين	2
						الاساتذة	2
						محيزم	2
						17 نيسان	2
						البستان	2
						الطهمازية	3
						المحافظة الجديدة	3
						المجموع	

شكراً لكم على الاجابة .

ملحق (3)
حجم العينة في قطاع (السلام) لعام 2023

ت	الاحياء السكنية	عدد المساكن	النسبة %	عدد الاستثمارات
1.	جزرة ومرانة	637	1,8	13
2.	الصحة	518	1,4	10
3.	الكرامة	2449	7	50
4.	الجمعية	520	1,4	10
5.	ابو خستاوي	636	1,8	13
6.	الصدر	2900	8,3	60
7.	الطيارة	664	1,9	13
8.	الحسين	1391	4	28
9.	المخابرات	354	1	7
10	العمارات السكنية	1845	5,3	37
11	الامام	678	1,9	13
12	الضباط	497	1,4	10
13	الشهداء	1515	4,3	30
14	المحاربين	2032	5,6	40
15	الاساتذة	1372	3,9	27
16	محيزم	1047	3	21
17	17 نيسان	2345	6,7	47
18	البستان	75	1	8
19	الطهمازية	1581	4,5	32
20	المحافظة الجديدة	23	1	7
	المجموع	23079	67,2	476

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1. جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, تقديرات سكان محافظة بابل, (بيانات غير منشورة), 2023.
2. المعادلة المستخدمة في استخراج عدد الاستثمارات.

ملحق (4)
حجم العينة في قطاع (الفيحاء) لعام 2023

ت	الاحياء السكنية	عدد المساكن	النسبة %	عدد الاستثمارات
1.	الاکراد	1014	2,9	20
2.	الجبويين	820	2,3	16
3.	المهدية	939	2,7	19
4.	الجامعين	933	2,6	18
5.	الجمهوري	595	1,7	12
6.	الشاوي	1848	5,3	37
7.	الزهراء	801	2,3	16
8.	نادر	1313	3,7	26
9.	القاضية	1685	4,6	32
10.	مصطفى راغب	902	2,6	18
11.	الابراهيمية	757	2,1	15
	المجموع	11607	32,8	229

المصدر: عمل الباحثة بالاعتماد على:

1. جمهورية العراق, وزارة التخطيط, الجهاز المركزي للإحصاء, مديرية احصاء بابل, تقديرات سكان محافظة بابل, (بيانات غير منشورة), 2023.
2. المعادلة المستخدمة في استخراج عدد الاستثمارات.

ملحق (5)
التوزيع الجغرافي لموقع قطع الاراضي السكنية في مدينة الحلة لقطاع (السلام)
عام 2023

ت	موقع القطعة بقرب الاحياء السكنية	شارع رئيسي	شارع فرعي	شارع خدمي	مركز تجاري	مركز تعليمي	مركز صحي	واجهات مائية	المجموع
.61	جزرة ومرانة	0	6	2	1	0	0	4	13
.62	الصحة	2	5	0	0	0	0	3	10
.63	الكرامة	6	41	0	0	3	0	0	50
.64	الجمعية	3	3	0	0	2	2	0	10
.65	ابو خستاوي	2	11	0	0	0	0	0	13
.66	الصدر	18	37	5	0	0	0	0	60
.67	الطيارة	6	6	0	0	1	0	0	13
.68	الحسين	5	21	0	0	1	1	0	28
.69	المخابرات	0	5	2	0	0	0	0	7
.70	العمارات	7	30	0	0	0	0	0	37
.71	حي الامام	1	12	0	0	0	0	0	13
.72	الضباط	5	3	1	0	1	0	0	10
.73	الشهداء	7	20	2	0	1	0	0	30
.74	المحاربين	9	24	6	0	0	1	0	40
.75	الاساتذة	5	14	2	2	1	3	0	27
.76	محيزم	7	10	1	0	0	3	0	21
.77	17 نيسان	35	3	1	0	4	4	0	47
.78	البستان	0	8	0	0	0	0	0	8
.79	الطهمازية	7	21	1	0	2	1	0	32
.80	المحافظة	0	6	1	0	0	0	0	7
	المجموع	125	286	24	3	16	15	7	476

المصدر: استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (19), التابع الى المعلومات الخاصة بالسكن.

ملحق (6)
التوزيع الجغرافي لموقع قطع الاراضي السكنية في مدينة الحلة لقطاع (الفيحاء)
عام 2023

ت	موقع القطعة بقرب الاحياء السكنية	شارع رئيسي	شارع فرعي	شارع خدمي	مركز تجاري	مركز تعليمي	مركز صحي	واجهات مائية	حجم العينة
1.	الاكراد	0	19	1	0	0	0	0	20
2.	الجباويين	0	16	0	0	0	0	0	16
3.	المهدية	2	15	1	0	1	0	0	19
4.	الجامعين	0	18	0	0	0	0	0	18
5.	الجمهوري	0	12	0	0	0	0	0	12
6.	الشاوي	7	30	0	0	0	0	0	37
7.	الزهراء	1	11	4	0	0	0	0	16
8.	نادر	11	11	1	0	0	2	0	26
9.	القاضية	9	12	2	0	0	4	0	32
10.	مصطفى راغب	1	10	1	3	1	2	0	18
11.	الابراهيمية	0	15	0	0	0	0	0	15
	المجموع	31	169	10	3	8	8	0	229

المصدر: استمارة الاستبيان, ملحق (1), سؤال (19), التابع الى المعلومات الخاصة بالسكن.

الملحق (7)
المساحة الفعلية للمساكن في قطاع (السلام) عام 2023

ت	الاحياء السكنية	عدد الوحدات السكنية (1)	معدل مساحة الوحدة السكنية (2)	المساحة الفعلية للسكن/هكتار(3)
1.	جزرة ومرانة	637	200	12,74
2.	الصحة	518	200	10,36
3.	الكرامة	2449	400	97,96
4.	جمعية الاصلاح	520	300	15,6
5.	ابو خستاوي	636	200	12,72
6.	الصدر	2900	150	43,5
7.	الطيارة	664	250	16,6
8.	الحسين	1391	300	41,73
9.	المخابرات	354	300	10,62
10.	العمارات السكنية	1845	100	18,45
11.	حي الامام علي(ع)	678	400	27,12
12.	الضباط	497	400	19,88
13.	الشهداء	1515	200	30,3
14.	المحاربين	2032	300	60,96
15.	الاساتذة	1372	200	27,44
16.	محيزم	1047	200	20,94
17.	17 نيسان	2345	300	70,35
18.	البستان	75	200	1,5
19.	الطهمازية	1581	200	31,62
20.	حي المحافظة	23	200	0,46
	المجموع	23,079	-	570,85

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على:

- 1- جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, بيانات (غير منشورة), 2023.
- 2- جمهورية العراق, وزارة العدل, مديرية التسجيل العقاري بابل, ملاحظة التسجيل العقاري الحلة, الشعبة الفنية Gis, بيانات (غير منشورة), 2023.
- 3- تم استخراج المساحة الفعلية للسكن من خلال ضرب عدد الوحدات السكنية × معدل مساحة الوحدات السكنية بمنطقة الدراسة ثم قسمة الناتج على 10,000 لتحويلها من الأمتار الى الهكتار .

الملحق (8)
المساحة الفعلية للمساكن في قطاع (الفيحاء) عام 2023

ت	الاحياء السكنية	عدد الوحدات السكنية (1)	معدل مساحة الوحدة السكنية (2)	المساحة الفعلية للسكن/هكتار (3)
.23	الاکراد	1014	60	6,08
.24	الجباويين	820	60	4,92
.25	المهدية	939	60	5,63
.26	الجامعين	933	60	5,59
.27	الجمهوري	595	200	11,9
.28	الشاوي	1848	200	36,96
.29	الزهراء	801	300	24,03
.30	نادر	1313	300	39,39
.31	القاضية	1685	300	50,55
.32	مصطفى راغب	902	200	18,04
.33	الابراهيمية	757	200	15,14
	المجموع	11,607	-	218,23

المصدر : عمل الباحثة بالاعتماد على:

1. جمهورية العراق, وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والاشغال العامة, مديرية بلديات بابل, مديرية بلدية الحلة, شعبة تنظيم المدن, بيانات (غير منشورة), 2023.
2. جمهورية العراق, وزارة العدل, مديرية التسجيل العقاري بابل, ملاحظة التسجيل العقاري الحلة, الشعبة الفنية Gis, بيانات (غير منشورة), 2023.
3. تم استخراج المساحة الفعلية للسكن من خلال ضرب عدد الوحدات السكنية × معدل مساحة الوحدات السكنية بمنطقة الدراسة ثم قسمة الناتج على 10,000 لتحويلها من الأمتار الى الهكتار .

ملحق (9)

ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لقطاع (السلام) لعام 2023

معدل الايجار	معدل سعر الارض السكني (*)	سعر السوق الحالي (م ²) السكني		الاحياء السكنية	ت
		اعلى سعر	ادنى سعر		
260000	475000	700000	250000	جزرة ومرانة	1.
350000	1000000	1250000	900000	الصحة	2.
600000	1525000	1800000	1250000	الكرامة	3.
750000	1625000	1750000	1500000	الجمعية	4.
250000	200000	250000	150000	ابو خستاي	5.
260000	325000	400000	250000	الصدر	6.
500000	800000	1000000	600000	الطيارة	7.
450000	1300000	1400000	1200000	الحسين	8.
500000	1425000	1500000	1350000	المخابرات	9.
260000	40000	50000	30000	العمارات	10.
400000	950000	1000000	900000	الامام	11.
400000	1000000	1100000	900000	الضباط	12.
350000	800000	850000	750000	الشهداء	13.
350000	850000	950000	750000	المحاربين	14.
350000	1000000	1000000	1000000	الاساتذة	15.
300000	425000	550000	300000	محيزم	16.
350000	850000	1000000	700000	17 نيسان	17.
260000	250000	300000	200000	البستان	18.
250000	200000	325000	75000	الطهمازية	19.
550000	450000	500000	400000	المحافظة الجديدة	20.

المصدر:

1. جمهورية العراق, وزارة المالية, الهيئة العامة للضرائب, (بيانات غير منشورة), 2023.
 2. الزيارات الميدانية الى عدد من المكاتب العقارية في منطقة الدراسة خلال فترة الدراسة.
 3. استمارة الاستبيان الخاصة بمكاتب العقار, ملحق (2), سؤال (1), جدول (أ).
 4. استمارة الاستبيان الخاصة بالسكان, ملحق (1), سؤال (11).
- (*) تم الحصول على معدل السعر من خلال المعادلة الآتية:-
 المعدل = (ادنى قيمة + اعلى قيمة) / 2.

ملحق (10)

ضوابط اسعار الاراضي السكنية (سعر السوق) لقطاع (الفيحاء) لعام 2023

معدل الايجار	معدل سعر الارض السكني (*)	سعر السوق الحالي (م) السكني		الاحياء السكنية	ت
		اعلى سعر	ادنى سعر		
250000	550000	700000	400000	الاكراد	1.
250000	600000	650000	550000	الجبويين	2.
250000	425000	600000	250000	المهدية	3.
250000	550000	800000	300000	الجامعين	4.
350000	850000	1000000	700000	الجمهوري	5.
350000	575000	800000	350000	الشاوي	6.
450000	1000000	1250000	850000	الزهراء	7.
400000	925000	1250000	600000	نادر	8.
550000	1425000	1500000	1350000	القاضية	9.
450000	850000	1000000	700000	مصطفى راغب	10.
260000	700000	750000	650000	الابراهيمية	11.

المصدر:

1. جمهورية العراق, وزارة المالية, الهيئة العامة للضرائب, (بيانات غير منشورة), 2023.
 2. الزيارات الميدانية الى عدد من المكاتب العقارية في منطقة الدراسة خلال فترة الدراسة.
 3. استمارة الاستبيان الخاصة بمكاتب العقار, ملحق (2), سؤال (1), جدول (أ).
 4. استمارة الاستبيان الخاصة بالسكان, ملحق (1), سؤال (11).
- (*) تم الحصول على معدل السعر من خلال المعادلة الآتية:-
 المعدل = (ادنى قيمة + اعلى قيمة) / 2.

ملحق (11)

ضوابط اسعار الاراضي التجارية (سعر السوق) لقطاع (السلام) عام 2023

معدل سعر الارض التجارية	سعر السوق الحالي(م ²) التجاري		الاحياء السكنية	ت
	ادنى سعر	اعلى سعر		
1300000	1300000	1300000	جزرة ومرانة	.1
2125000	1750000	2500000	الصحة	.2
3500000	3000000	4000000	الكرامة	.3
9000000	8000000	10000000	الجمعية	.4
875000	750000	1000000	ابو خستاوي	.5
625000	150000	1100000	الصدر	.6
3000000	3000000	3000000	الطيارة	.7
3125000	2750000	3500000	الحسين	.8
6250000	5500000	7000000	المخابرات	.9
4000000	4000000	4000000	العمارات	.10
4000000	3500000	4500000	الامام علي (ع)	.11
4000000	3500000	4500000	الضباط	.12
4000000	4000000	4000000	الشهداء	.13
5500000	5000000	6000000	المحاربين	.14
4500000	3000000	6000000	الاساتذة	.15
2500000	2500000	2500000	محيزم	.16
1000000	1000000	1000000	17 نيسان	.17
2500000	2500000	2500000	البستان	.18
1675000	1500000	1850000	الطهمازية	.19
2000000	2000000	2000000	المحافظة الجديدة	.20

المصدر:

1. جمهورية العراق, وزارة المالية, الهيئة العامة للضرائب, (بيانات غير منشورة), 2023.
2. الزيارات الميدانية الى عدد من المكاتب العقارية في منطقة الدراسة خلال فترة الدراسة.
3. استمارة الاستبيان الخاصة بمكاتب العقار, ملحق (2), سؤال (1) جدول (ب).

ملحق (12)

ضوابط اسعار الاراضي التجارية (سعر السوق الحالي(م²) التجاري) لقطاع (الفيحاء) عام 2023

معدل سعر الارض التجارية	سعر السوق الحالي(م ²) التجاري		الاحياء السكنية	ت
	ادنى سعر	اعلى سعر		
2500000	1000000	4000000	الاكراد	.1
3500000	3000000	4000000	الجبابين	.2
2625000	1250000	4000000	المهدية	.3
2250000	1500000	3000000	الجامعين	.4
1750000	1500000	2000000	الجمهوري	.5
3000000	2500000	35000000	الشاوي	.6
3000000	2500000	3500000	الزهراء	.7
2750000	2500000	3000000	نادر	.8
5500000	4000000	7000000	القاضية	.9
1750000	1500000	2000000	مصطفى راغب	.10
1750000	1000000	2500000	الابراهيمية	.11

المصدر:

1. جمهورية العراق, وزارة المالية, الهيئة العامة للضرائب, (بيانات غير منشورة), 2023.
2. الزيارات الميدانية الى عدد من المكاتب العقارية في منطقة الدراسة خلال فترة الدراسة.
3. استمارة الاستبيان الخاصة بمكاتب العقار, ملحق (2), سؤال (1) جدول (ب).

ملحق (13)
مصنوفة معامل الارتباط بيرسون بين اسعار الاراضي والمتغيرات المؤثرة
بالأسعار في قطاع (السلام) لعام 2023

مستوى الدلالة	درجة الارتباط	المتغيرات		
0.005	0.572	400م	مساحة المسكن	-1
0.039	0.414	اكثر من مليون	مستوى الدخل	-2
0.039	0.413	تاجر	المهنة	-3
0.051	0.388	مركز تعليمي	موقع المسكن	-4
0.063	0.363	300م	مساحة المسكن	-5
0.075	0.344	الرغبة الشخصية	سبب السكن	-6
0.155	0.246	زراعي	ملكية المسكن	-7
0.176	0.226	متوسط	مستوى الخدمات	-8
0.228	0.182	1959-1990	عمر المسكن	-9
0.3	0.128	مركز صحي	موقع المسكن	-10
0.322	0.113	شرفي خارجي	طراز المسكن	-11
0.352	0.093	501-مليون متوسط	مستوى الدخل	-12
0.4	0.062	توفر الامن	سبب السكن	-13
0.413	0.054	موظف	المهنة	-14
0.463	0.023	مركز تجاري	موقع المسكن	-15
0.0	0.0	شرفي داخلي	طراز المسكن	-16
0.0	0.0	نشأة 1958	عمر المسكن	-17
0.393	-0.067	واجهات مائبة	موقع المسكن	-18
0.345	-0.098	شارع رئيسي	موقع المسكن	-19
0.328	-0.109	حكومي	ملكية المسكن	-20
0.327	-0.11	شارع خدمي	موقع المسكن	-21
0.277	-0.145	شارع فرعي	موقع المسكن	-22
0.237	-0.175	ايجار	ملكية المسكن	-23
0.178	-0.224	ملك صرف	ملكية المسكن	-24
0.174	-0.228	سبب اجتماعي	سبب السكن	-25
0.161	-0.241	ضعيف	مستوى الخدمات	-26
0.129	-0.274	كاسب	المهنة	-27
0.102	-0.306	متقاعد	المهنة	-28
0.098	-0.31	1991-2023	عمر المسكن	-29
0.063	-0.364	جيد	مستوى الخدمات	-30
0.054	-0.381	سبب اقتصادي	سبب السكن	-31
0.018	-0.482	غربي	طراز المسكن	-32
0.014	-0.506	100-500 ألف ضعيف	مستوى الدخل	-33
0.004	-0.595	100م	مساحة المسكن	-34
0.004	-0.595	200م	مساحة المسكن	-35

المصدر:

1. بالاعتماد على برنامج spss.
2. استمارة الاستبيان , ملحق(1).

ملحق (14)
مصفوفة معامل الارتباط بيرسون بين اسعار الاراضي والمتغيرات المؤثرة
بالأسعار في قطاع (الفيحاء) لعام 20.23

ت	المتغيرات	درجة الارتباط	مستوى الدلالة
-1	المهنة	0.939	0.00
-2	مساحة المسكن	0.879	0.00
-3	مستوى الدخل	0.831	0.001
-4	موقع المسكن	0.811	0.001
-5	مساحة المسكن	0.778	0.002
-6	موقع المسكن	0.752	0.004
-7	طراز المسكن	0.708	0.007
-8	عمر المسكن	0.694	0.009
-9	المهنة	0.65	0.015
-10	موقع المسكن	0.553	0.039
-11	مستوى الدخل	0.54	0.043
-12	موقع المسكن	0.504	0.057
-13	ملكية المسكن	0.468	0.073
-14	سبب السكن	0.455	0.08
-15	سبب السكن	0.44	0.088
-16	سبب السكن	0.379	0.125
-17	المهنة	0.328	0.163
-18	مستوى الخدمات	0.316	0.172
-19	طراز المسكن	0.204	0.274
-20	عمر المسكن	0.197	0.281
-21	ملكية المسكن	0.183	0.295
-22	موقع المسكن	0.096	0.39
-23	موقع المسكن	0.0	0.0
-24	ملكية المسكن	0.0	0.0
-25	مساحة المسكن	-0.105	0.38
-26	مستوى الخدمات	-0.116	0.367
-27	مستوى الخدمات	-0.226	0.252
-28	موقع المسكن	-0.542	0.043
-29	عمر المسكن	-0.658	0.014
-30	سبب السكن	-0.659	0.014
-31	طراز المسكن	-0.666	0.013
-32	ملكية المسكن	-0.715	0.007
-33	مساحة المسكن	-0.771	0.003
-34	مستوى الدخل	-0.815	0.001
-35	المهنة	-0.824	0.001

المصدر:

1. بالاعتماد على برنامج spss.
2. استمارة الاستبيان , ملحق(1).

ملحق (15)

قيم معامل الارتباط ودلالاتها

الدلالة	قيمة معامل الارتباط
ارتباط طردي تام	1+
ارتباط طردي قوي	0.99+ - 0.70+
ارتباط طردي متوسط	0.69+ - 0.50+
ارتباط طردي ضعيف	0.49+ - 0.01+
لا يوجد ارتباط	0
ارتباط عكسي ضعيف	0.49- - 0.01-
ارتباط عكسي متوسط	0.69- - 0.50-
ارتباط عكسي قوي	0.99- - 0.70-
ارتباط عكسي تام	1-

المصدر:

1. - عبدالله فلاح المنيزيل، عايش موسى غرايبة، الإحصاء التربوي، دار المسيرة، بلا سنة، ص 117.

Abstract:

The current study aims at the Spatial Analysis of the Inhabitant lands Values in Hilla City of the Two Sectors: Al Selam and Al Fayhaa that lie within the western middle areas of Hilla city by studying the various land uses, knowing prices of its lands, and the inhabitant types (low middle , modern), discussing the factors that helped in diverting inhabitant lands values, as well analyzing the architectural, economic, and social properties of the inhabitant unit (housing) and its relation with the price, stating reflections of the high Inhabitant lands values on the housing use such as appearing modern houses, changing land uses, housing shortage, future expectation about the number of population, families, and the required housing units to be constructed, and the anticipation of the housing lands prices up to 2033.

The study relied on the descriptive analytical method which depends on the information and data that were collected by two questionnaire forms. The first form was about the estate bureau (brokers) when 149 forms were distributed to brokers. The second form was distributed on the housing units within quarters of the study area which were about 31 housing quarters. The library resources were relied on and interviews, field study, and data that were obtained from the offices concerned represented by (Hilla municipality administration, architectural planning administration, Babil statistics administration). This is in addition to the use of Spss in analyzing information and data, uncovering the arithmetic mean values standard deviation and Pearson correlated, and the use of

tables, graphic forms so as to analyze the spatial situation to prices of inhabitant lands and knowing degree of its relatedness.

The study reached to a number of conclusions where prices of Inhabitant lands on the level of the study area quarters was the most prominent one. Therefore, Al Selam sector had the highest and lowest average of the price. So, the highest price average was (1625000) millions in Al Jem'iyah quarter and the lowest average for quarter meter was (40000) dinars in Al Emarat quarter; however, both sectors lies within the high level of the estate market power. Besides, housing fund and estate had great role in accumulating this problem and the housing projects did not affect in decreasing price of the Inhabitant lands for they are stopping projects or under construction.

However, insufficiency of service in all the study area contributed in diversity of lands prices. Thus, in the non- served areas, meter prices does not exceed (600) thousand dinars. The study showed that the governmental price differs from the real price where the governmental lands within Al Selam sector ranged from 200000 to 1379000 dinars per meter, while in reality, it is ranged from 250000 to 200000 for the single meter. In Al Fayhaa sector, the governmental price ranged from 400 000 to 1000000 dinars per meter, while in reality, it ranged from 600000 to 1500000 dinars per meter. The study also expected in accord to the prediction formula that the total people's need to lands within the study area is 604 hectares, while the housing units required to be established was 24130 housing units and the highest price will be in Al Jem'iyah and Al Keramah quarters within Al Selam sector and Al Qathiya quarter within Al Fayhaa sector will be 1875000 dinars per square meter. The

lowest price will be 60000 in Al Emarat quarter within Al Selam sector,
775000 dinars in Al Mehdiyah quarter within Al Fayhaa sector.

Ministry of Higher Education and Scientific Research

Kerbala University

College of Education for Human Sciences

Department of Applied Geography



Spatial Analysis of the Inhabitant lands Values in Hilla City of the Two Sectors: Al Selam and Al Fayhaa

By:

Elaf Selah Mehdi

A Dissertation Submitted to the Council of College of Education for
Human Sciences / Kerbala University as a Partial Fulfillment for
the Requirements of Doctoral Degree in Human Geography

The supervisor:

Prof. Dr. Wesen Shihab Al Ubaidi

(A.D. – 2024)

(A.H. – 1446)