



ISSN: 1817-6798 (Print)

Journal of Tikrit University for Humanities

available online at: [www.jtuh.org/](http://www.jtuh.org/)
**JTUH**  
 مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية  
 Journal of Tikrit University for Humanities

**Wafaa Hussein Mansour**  
**Prof. Dr. Riyadh Abdullah Ahmed**

College of Education for Human Sciences,  
 Tikrit University

\* Corresponding author: E-mail :  
[wafaa.h.mansuor@tu.edu.iq](mailto:wafaa.h.mansuor@tu.edu.iq)

**Keywords:**

expansion \_  
 random expansion \_  
 multiple expansion \_  
 gradual expansion \_  
 future housing projects

**ARTICLE INFO****Article history:**

Received 15 July 2023  
 Received in revised form 25 July 2023  
 Accepted 17 Aug 2023  
 Final Proofreading 18 Jan 2024  
 Available online 21 Jan 2024

E-mail [t-jtuh@tu.edu.iq](mailto:t-jtuh@tu.edu.iq)

©THIS IS AN OPEN ACCESS ARTICLE UNDER  
 THE CC BY LICENSE

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Journal of Tikrit University for Humanities

## The Effect of Areal Expansion on Land Prices in the City of Khalis

**A B S T R A C T**

One of the most prominent effects on the expansion of the land is the change in land prices within the cities, as the expansion of the city leads to reducing the variation in land prices. This study problem came in the form of questions in the following formulation: Is the spatial expansion effect on the structure of the city of Khalis? What are the axes of the city's expansion and what are the future directions to address the effects of expansion, including the problems of rising land and real estate prices in the study area? The research reached a number of conclusions, the most prominent of which was the expectation of an increase in the area of the city according to the high population growth rate of (6%), which indicates that the area of the city will expand from (2,469) hectares in the base year (2022) to (38578.12) hectares in 2028.

DOI: <http://doi.org/10.25130/jtuh.31.1.2024.09>

### أثر التوسع المساحي على أسعار الأراضي في مدينة الخالص

وفاء حسين منصور / جامعة تكريت / كلية التربية للعلوم الانسانية

أ.د. رياض عبد الله احمد / جامعة تكريت / كلية التربية للعلوم الانسانية

**الخلاصة:**

ان من أبرز الآثار المترتبة على توسع المدن هو تغير أسعار الأرض داخل المدن اذ يؤدي توسع المدينة الى تقليل التباين في أسعار الأرض إذ جاءت هذا البحث تحت عنوان أثر التوسع المساحي على أسعار الأراضي في مدينة الخالص اذ جاءت مشكلة الدراسة بصيغة تساؤلات في الصياغة التالية: ما هو إثر التوسع المساحي على بنية مدينة الخالص؟ وما هي محاور توسع المدينة وماهي التوجهات المستقبلية لمعالجة اثار التوسع ومنها مشاكل ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات في منطقة الدراسة؟ وقد توصل البحث الى جملة استنتاجات كان أبرزها توقع زيادة مساحة المدينة على وفق معدل النمو السكاني المرتفع

وبالبلغ (6%) فيشير هذا الى أن مساحة المدينة سوف تتوسع من (2469) هكتار في سنة الاساس عام (2022) الى (38578,12) هكتارا في سنة الهدف عام (2028).

**الكلمات المفتاحية:-** 1\_التوسع 2\_ التوسع العشوائي 3\_ التوسع المتعدد 4\_التوسع المتدرج 5\_المشاريع المستقبلية للأسكان

**المقدمة: -**

ان التوسع المساحي هو التوسع الحاصل في مساحة المدينة خلاف ما كانت عليه ويتضمن هذا التوسع تغيير الأرض المحيطة بالمدينة التي كانت في السابق قد استخدمت استخداماً غير مدني أو بدون استخدام إلى استخدام مدني بحيث أصبحت جزءاً أساسياً من التكتل المدني، أذن في الواقع التوسع يعني اتساع الرقعة الجغرافية الحضرية (المركز الحضري) وتنتج عن هذا التوسع إضافة أراضي جديدة الى مساحة المركز الحضري<sup>(1)</sup>، وبذلك تحدث لدينا زيادات مستمرة في مساحة المدينة وهي قد لا تعني بالضرورة الحاجة الفعلية إلى المساحة بل أن هناك عوامل معينة أدت إلى التوسع وأحدثت انتقالاً فيها بالرغم من وجود مساحات فارغة، وبذلك يكون التوسع غير ملائم ويمكن إطلاق عليه صفة التوسع الوهمي، أن ظاهرة الزحف العمراني للمدن لم تؤخذ من قبل الباحثين بصورة منفردة بل أدخلت ضمن إطار النمو الحضري كأحد جوانبه الثلاثة.

**مشكلة البحث: -** جاءت مشكلة الدراسة بصيغة تساؤلات في الصياغة التالية:

- 1- ما هو إثر التوسع المساحي على بنية مدينة الخالص؟
  - 2- ما هي محاور توسع المدينة؟ وما هو مستقبل هذا التوسع؟
  - 3- ماهي التوجهات المستقبلية لمعالجة اثار التوسع ومنها مشاكل ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات في منطقة الدراسة وما هي المقترحات لذلك؟
- فرضية البحث: -**

- 1- هناك أثر واضح على بنية المدينة اذ يؤدي التوسع الى تغييراً مورفولوجياً في بنية المدينة.
- 2- هناك خطط أساس للمدينة توصي بتوسعها الى أكثر من محور من محاور المدينة وذلك لقلّة محددات التوسع فيها الطبيعية والبشرية
- 3- هناك توجهات تسعى الجهات المسؤولة الى تنفيذها لمعالجة أبرز اثار التوسع المتمثلة بمشاكل أسعار الأرض داخل المنطقة.

#### هدف البحث: -

1- تسليط الضوء على بنية المدينة وتوسعها خلال الوقت الحاضر والتنبؤ بمحاور التوسع المستقبلية.

2- معرفة وتحديد القرارات التخطيطية الصادرة من الحكومة التي تسعى الى زيادة التوسع المساحي للمدينة

3- تحديد الزيادة في مساحة المدينة وما هي اثار هذا التوسع على بنية المدينة.

#### مبررات البحث: -

1- قلة الدراسات التخطيطية التي تناولت التوسع المساحي لمدينة الخالص

2- تحديد حجم مدينة الخالص الحالي والتنبؤ بما ستصير اليه المدينة شكلا ومساحة بعد فترة زمنية محددة

3- إعطاء فكرة تصور عام ونظرة مستقبلية للمدينة تخدم السكان في اختيار الموقع الأمثل للسكن مستقبلا

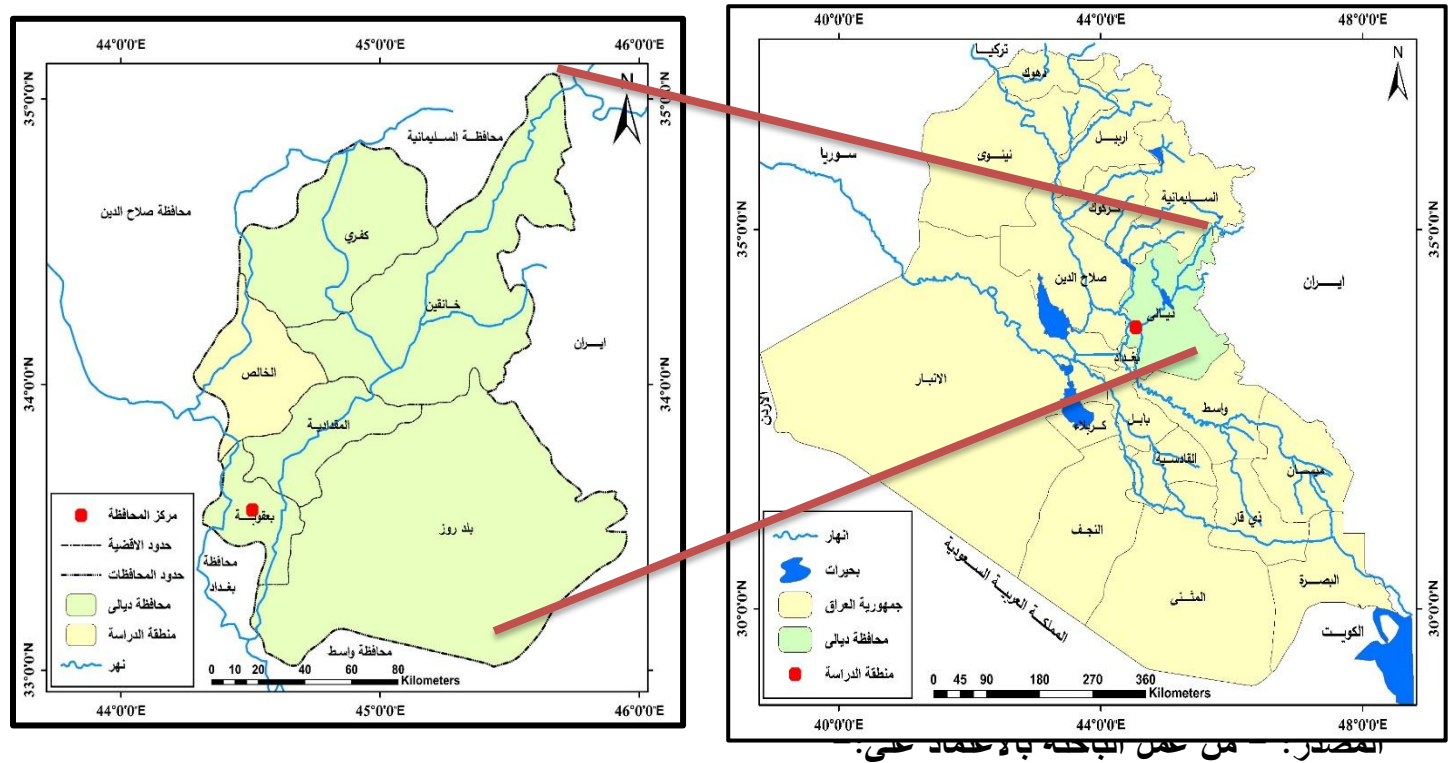
#### الحدود الزمانية والمكانية لمنطقة الدراسة: -

1- الحدود الزمانية: - تتمثل الحدود الزمانية بدراسة اسعار الاراضي في مدينة الخالص في عام 2022 اعتمادا على بيانات الدوائر الحكومية والعمل الميداني.

2- الحدود المكانية: - لقد تمثلت منطقة الدراسة بمدينة الخالص والتي يمكن تحديدها بالحدود البلدية ضمن التصميم الأساسي لها لعام 2019م، والتي يحدها من الشمال قريتي (الدوجة والنائي) ومن الجنوب قريتي (عرب شوكة والأسود) ومن الغرب قريتي (الجديدة وسعدية الشط) ومن الشرق قرية (التحويلية) ومن الشمال الشرقي قريتي (الكويتي وأبو تمر) ومن الشمال الغربي قريتي (الجزائري الجول والسندية) ومن الجنوب الشرقي (مقاطعة المهر دار) ومن الجنوب الغربي قريتي (العامرية وكشكين). وقد بلغت مساحة المدينة الكلية (2469) هكتار بينما تبعد عن مدينة بعقوبة (18) كم باتجاه الشمال، وحوالي (70) كم شمال شرق العاصمة بغداد، أمّا أطرافها الغربية فتتمدد على امتداد الطريق الربط بين (بغداد - الخالص - كركوك).

3- الحدود الفلكية: - تقع المدينة بين دائرتي عرض (30°، 53° - 33°، 48°، 33°) شمالاً، وبين خطي طول (30°، 28°، 44° - 30°، 32°، 44°) شرقاً، ويبلغ عدد سكانها (66607) ألف نسمة لسنة 2019، ويبلغ عدد احيائها 17 حي. الخريطة (1) و(2)

خريطة رقم (1) موقع منطقة الدراسة من العراق ومحافظه ديالى



1- برنامج ARC GIS 10.8

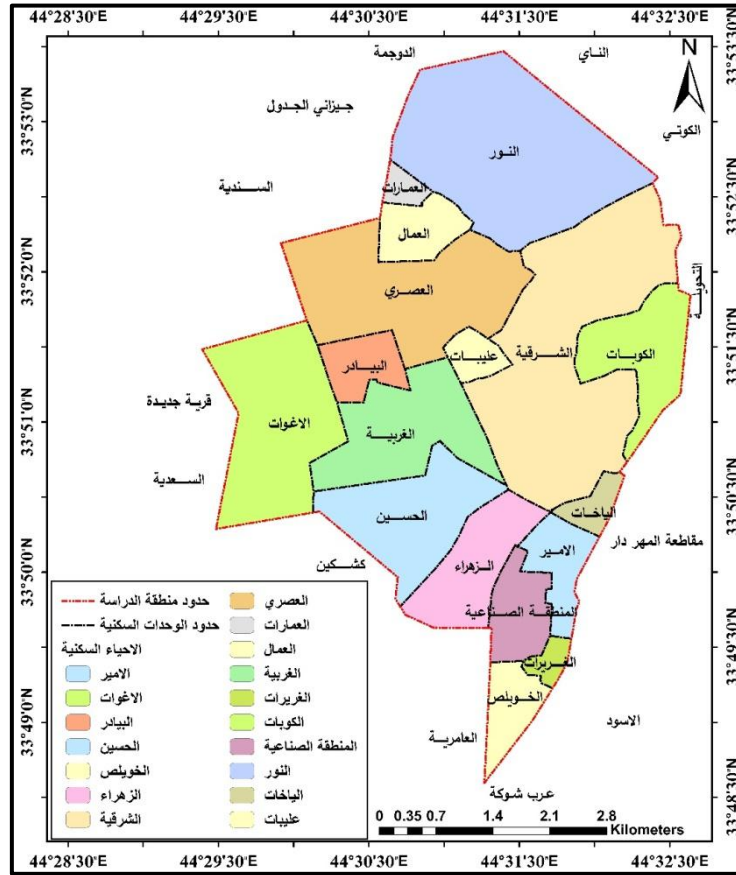
2- الهيئة العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، بغداد، 2010، وبمقياس رسم

1:1000000.

3- المصدر: - الهيئة العامة للمساحة، خريطة محافظة ديالى الإدارية، بغداد، 2010، وبمقياس

رسم 1: 500000.

## خريطة (2) منطقة الدراسة



المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على: -

1- خريطة محافظة ديالى، الهيئة العامة للمساحة، بغداد، 2010، بمقياس 1: 500000.

2- خريطة التصميم الأساس لمدينة الخالص لعام 2013، بمقياس 1: 50000

أولاً: - التوسع: - لقد عرف (هربر وكوتمان) عملية التوسع الحضري بالانتشار والامتداد خارج الحدود الموضوعة للمدينة، أي توسع الهيكل الحضري للمدينة وانتشاره دون التقيد بحدود المناطق التي حدثت فيها تلك العملية<sup>(2)</sup>. وعرف الدكتور عبد الرزاق عباس حسين مصطلح التوسع الحضري (ليشمل ميل السكان للاستقرار في المدن من جهة وتوسع حجوم تلك المدن من جهة أخرى ولاسيما المدن الكبيرة، وقد تكون هذه العملية قد تمت بشكل عشوائي غير منظم او بشكل علمي ومخطط)<sup>(3)</sup>.

### 1- أشكال التوسع: -

تعددت وجهات نظر المختصين في تخطيط المدن حول أشكال التوسع الحضري حيث أكد بعضهم شكلين هما التوسع الأفقي الذي يسود في المدن الواقعة في المناطق السهلية والمحاطة بالمناطق المكشوفة والتي لا توجد فيها محددات طبيعية او بشرية تحد من تلك العملية والتوسع العمودي السائد في

المدن الحديثة ذات الكثافة السكانية العالية او التي توجد فيها محددات طبيعية او بشرية تحد من توسعها الافقي (4).

بينما يرى آخرون ان هنالك ثلاثة اشكال رئيسة للتوسع الحضري هي: -

أ- التوسع العشوائي: - هو الامتداد العمراني للاستعمالات الارض الحضرية، من دون خطة سابقة أي كيفما يشاء توقيع هذه الاستعمالات لمجرد وجود عوامل تساعد في وجود واقامة تلك الاستعمالات وهي تتخذ اشكالاً عديدة.

• الشكل التراكمي: - هو ابسط نمو عرفته المدينة، يتم بملاً مساحات داخل المدينة او البناء عند مشارفها وأطرافها، إذا كان سعر الارض في مركز المدينة مرتفعاً مقارنة بأطرافها حيث تنمو المدينة بشكل حلقات دائرية الواحدة تلي الأخرى وخير مثال على ذلك التوسع الحلقي الدائري لمدينة موسكو الكبرى (5).

• التوسع المتعدد النوى: - هو ظهور مدينة حديثة بالقرب من أخرى قديمة ثم تندمج هذه المدن مكونه مدينة كبيرة (متروبوليتانية)

• التوسع المتدرج: - هو التوسع على شكل قفزات متناثرة الهدف منها إنشاء مجمعات حضرية غير متصلة عمرانيا بالمدينة المركزية، وإنما هناك مناطق خالية تفصل بينها وبين المدينة المركزية (6)

ب- التوسع الخطي أو الشبكي: - ويتخذ هذا النواح من التوسع الحضري شكل أشرطة ممتدة من مركز المدينة نحو الخارج مع امتداد طرق المواصلات.

ت- التوسع المحوري: - يمتد هذا التوسع ايضا مع خطوط النقل والمواصلات وقد تترك فضاءات واسعة بين تلك الامتدادات، ويشبه هذا النوع من التوسع الشكل الخطي أو الشبكي الا ان الاختلاف بينهما هو ان التوسع الشبكي يكون شكلاً نجمياً مع خطوط النقل والمواصلات (7).

ث- التوسع المخطط: - يتم هذا الشكل من التوسع عن طريق تدخل الدولة بصورة مباشرة او غير مباشرة في توجيه التوسع الحضري وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق والخدمات العامة التي تهدف إلى عدم ظهور التجمعات السكنية المتدهورة ولتوفر السكن المناسب واللائق للسكان مع مراعاة ظروف المدينة الطبيعية والبشرية (الاقتصادية والاجتماعية) حيث توضع خطة منسقة مدروسة الأبعاد للتوسع الحضري للمدينة.

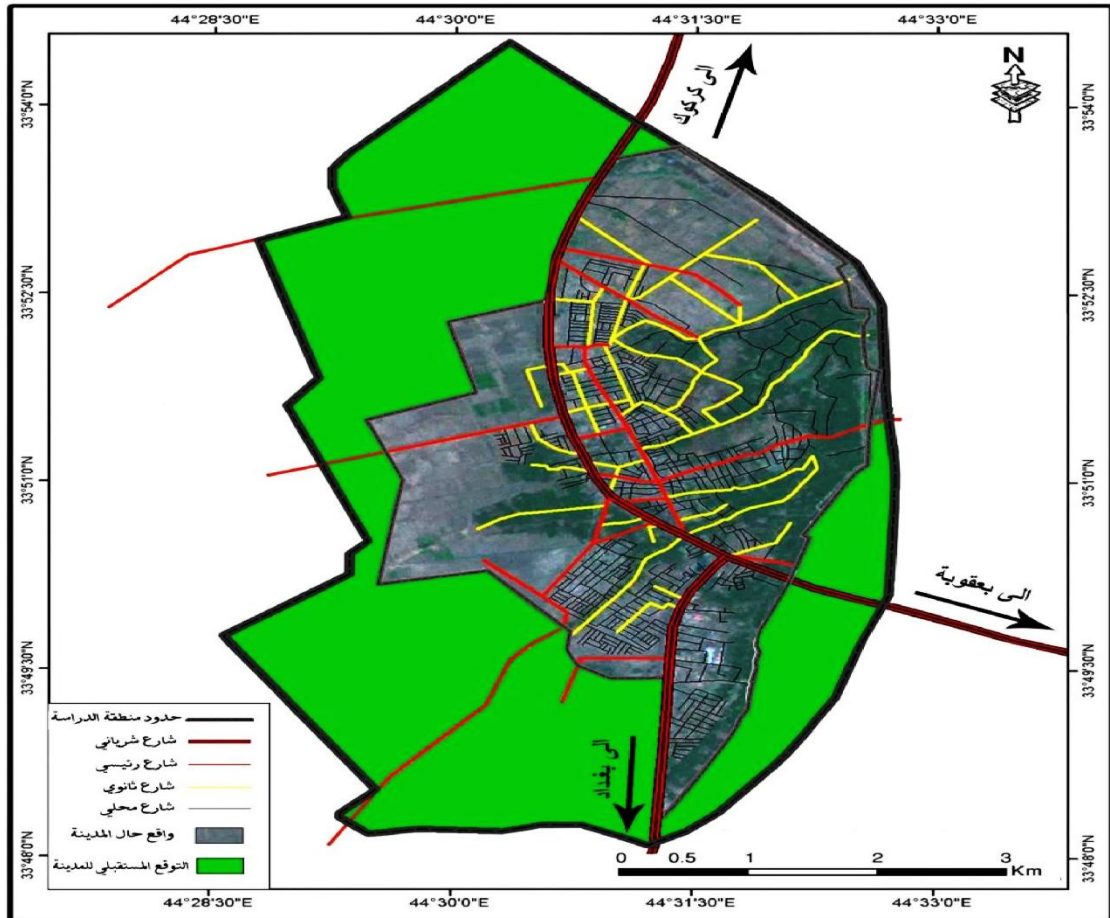
ثانياً: - تخطيط المدينة ومحاور توسعها: -

ينشأ توسع المدينة من خلال الحاجة الى الأراضي القابلة للتنمية من أجل استيعاب الأعداد المتزايدة من السكان، غير أن ذلك ينبغي ان لا يكون على حساب الاراضي الزراعية التي تعد من

الثروات الدائمة والشریان الرئيس للغذاء في المدينة، وعلى الرغم من زيادة السكان وتطور المدينة إلا ان الاحداث التي مرت على العراق بعد عام (2003م) اتصفت بعدم وجود اي عملية تخطيط في المدينة بسبب غياب سيطرة الدولة والحكومة المحلية في منطقة الدراسة فقد تميزت هذه المرحلة بالنمو العشوائي وسيادة القرارات الفردية للأفراد دون اي رادع فكانت التجاوزات على الاراضي الحكومية وبعض الاراضي الخاصة للسكان الصفة البارزة آنذاك مما شوه المظهر العام للمدينة وتصميمها الاساس فضلاً عن تشويه توزيع استعمالات الارض فيها<sup>(8)</sup>.

وضمن مشاريع مديرية التخطيط العمراني في محافظة ديالى شعبة التصميم الأساسية للمدن، تم أصدرًا واستحداث تصميم أساس جديد لمدينة الخالص ضمن مشاريع تطوير استراتيجية المدن في المحافظة فحددت مساحة الرقعة الحضرية لمدينة الخالص مع توسعاتها المستقبلية لعام (2013-2035) وبحدود (6385.329) هكتار، وبموجب القرار المرقم (89 لسنة 2013)، خريطة (3).

خريطة (3) التصميم الأساس لمدينة الخالص مع التوسع المستقبلي لها للفترة (2013-2035)



المصدر: - محافظة ديالى، مديرية التخطيط العمراني، استراتيجية تطوير مدينة الخالص وتحديث التصميم الأساس لها مع توسعاتها المستقبلية (2013-2035)، بيانات غير منشورة

### ثالثاً: - القرارات التخطيطية التي تهدف الى زيادة التوسع: -

أن وجود القوانين والتشريعات والانظمة في أي بلد في العالم يولد نجاح وضمان لوضع إدارة ذلك البلد مما يولد نجاح التخطيط وأداره الاراضي بالمدن، فإن تواجد قوانين والتشريعات متعلقة بالتخطيط العمراني تكون ضامنة لإدارة التنفيذ الامثل للمخططات الاساسية والتفصيلية للمدن الحضرية بكل استعمالاتها<sup>(9)</sup>، وفي العراق توجد العديد من القوانين والتشريعات والانظمة الخاصة بتنظيم المدن وخاصة فيما يخص الاستعمال السكني والتي يتم التطرق إليها ومعرفة نبذة عن المواد القانونية التي يهدف إليها القانون لخدمة المجتمع ولكن وجوده او تكوينه في فترات زمنية مختلفة وغير متماشية مع التطور العمراني والنمو السكني والنمو الاقتصادي<sup>(10)</sup>، فهذا يولد وجود ثغرات في تلك القوانين ومن هذه القوانين التي سيتم استعراض سريع لهذه القوانين والتي تتضمن نظام الطرق والابنية رقم 44 لسنة 1935<sup>(11)</sup>، قانون إدارة البلديات رقم 165 لسنة 1964<sup>(12)</sup>، قانون الطرق العامة رقم (1) لسنة (1985)<sup>(13)</sup>، قانون تنظيم استعمال محرمات الطرق الخارجية وطرق المرور السريع (55) لسنة (1985)<sup>(14)</sup>، قانون استغلال الشواطئ رقم (59) لسنة (1987)<sup>(15)</sup>، هذه القوانين التي تخص التخطيط العمراني واستعمالات الارض للمدن العراقية. اذ انها تعمل على زيادة توسع المدن وفق مخططات مدروسة بهدف تطويرها وتنظيم وتوسع المدن وتجنبها النمو والتوسع العشوائي الذي يشوه مظهر المدينة ويربك جميع الخطط المستقبلية التي تسعى لها المؤسسات المسؤولة على تخطيط وتطوير المدن عمرانيا وخدميا، اذ تعمل العشوائيات على ارباك تنفيذ المخططات التوسعية وتقيد نمو المدينة ولكن بتطبيق مثل هكذا قرارات يجري تطور المدن بانسيابية ونظام وبالتالي تزيد من المساحات المخصصة للسكن ضمن الحدود الإدارية للمدينة بل قد يتم توزيعها على سكان المدينة بأسعار رمزية ومناسبة لدخل السكان وبالتالي قلة الطلب على الأراضي السكنية والذي ينعكس بدوره على انخفاض سعر الأرض.

### رابعاً: - التنبؤ بتوسع المدينة: -

لحساب توسع مدينة الخالص المستقبلي ومدى الحصول على الاراضي السكنية وأراضي الاستعمالات الاخرى تم استخدام معادلة اسقاطات السكان<sup>(\*)</sup> للتنبؤ بمساحة المدينة حسب معدلات نمو سنوية متباينة وهي (2.5%، 4%، 6%) ، فقد لوحظ من خلال جدول (1) بأن زيادة مساحة المدينة وفق معدل النمو المتوسط (4%) لا تتفق مع الواقع ومع معطيات التوسع الذي حصل فيها والذي يتسم بالبطيء على الرغم من وجود هذه المعدلات في بعض سنوات عمر المدينة، إذ يشير الجدول المذكور الى أن مساحة المدينة التي كانت تبلغ (2469) هكتار في سنة الاساس (2022) سترتفع لتصل الى (4538,67) هكتار في سنة الهدف (2028)، وهي مساحة مبالغ فيها كثيراً إذ إن طبيعة مدينة الخالص ووجود محددات التوسع الكثيرة كنهر دجلة من الغرب ومدينة بعقوبة من الجنوب ووجود الاراضي

الزراعية سوف تشكل عائقاً أمام هذا التوسع على الرغم من إمكانية تحقيق معدل النمو السكاني البالغ (4%) بنسبة كبيرة إلا أن مساحة المدينة لا تسير بوتيرة متصاعدة مع تصاعد عدد السكان، كما ينطبق ذلك على توقع زيادة مساحة المدينة على وفق معدل النمو السكاني المرتفع والبالغ (6%) فيشير الجدول الى أن مساحة المدينة سوف تتوسع من (2469) هكتار في سنة الاساس عام (2022) الى (38578,12) هكتار في سنة الهدف عام (2028) وقد تحقق هذا المعدل سابقاً في المدينة إلا أن مساحتها لم تتوسع بنفس المعدل السكاني بدليل زيادة الكثافة السكانية في الأحياء السكنية وزيادة قيم الأراضي فيها وصعوبة الحصول على المساحات اللازمة لإنشاء المشاريع السكنية كما تشير الجهات المختصة لذلك كوزارة الاسكان والاعمار ووزارة البلديات.

#### جدول (1) التنبؤ المستقبلي لتوسع المدينة مساحياً (هكتار) حسب بدائل معدلات النمو السنوي

2028 – 2022

| السنة | توسع أراضي المدينة<br>حسب معدل نمو 2.5 % | توسع أراضي المدينة<br>حسب معدل نمو 4 % | توسع أراضي المدينة<br>حسب معدل نمو 6 % |
|-------|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 2023  | 8,64                                     | 12,34                                  | 17,28                                  |
| 2024  | 30,24                                    | 61,72                                  | 120,98                                 |
| 2025  | 105,85                                   | 308,62                                 | 846,86                                 |
| 2026  | 370,50                                   | 1543,12                                | 5928,06                                |
| 2027  | 1296,76                                  | 71715,62                               | 41496,48                               |
| 2028  | 4538,67                                  | 38578,12                               | 290475,38                              |

المصدر: عمل الباحثة اعتماداً على سنة الاساس 2022 في حساب التنبؤ.

ولو افترضنا حصول توسع المدينة على وفق هذين المعدلين لنمو السكان فإن مدينة الخالص ستتصل وترتبط في مدينة بعقوبة من جهة الجنوب ونهر دجلة من جهة الغرب وقضاء كفري من جهة الشمال حتى حدود محافظة كركوك كما تمتد مع اتجاه الطريق السريع (بغداد - كركوك) وتتجاوز على الاراضي الزراعية والأراضي المخصصة لإنشاء جامعة حكومية في الخالص.

#### خامسا: - تأثير التوسع على المدينة: -

تنتج من جراء توسع المدينة عدة آثار إيجابية تنعكس على واقعها ويمكن أن تساهم في زيادة النشاطات الاقتصادية والاجتماعية فيها والتي يمكن أن نوجزها على النحو التالي: -

1- توافر الاراضي السكنية فمن المفترض أن توسع المدينة المستقبلي حسب المخططات المعدة لها لابد ان ينتج عنه توافر الاراضي والمساحات الكبيرة لدى الدولة والتي تستخدم لإقامة المشاريع المختلفة لاسيما المشاريع الإسكانية او التجارية او الخدمية أو الأراضى التي تقوم بتوزيعها على المواطنين من خلال مؤسساتها المتعددة.

2- تراجع مستوى طلب الاراضي السكنية والتجارية في مركز المدينة.

3- عدم ارتفاع قيم الاراضي.

4- تقليل مستوى الكثافات السكانية على مستوى الاحياء من خلال ظهور أحياء سكنية جديدة.

5- التوسع في استخدامات الأرض وتوفير المساحات المطلوبة لها وتقليل مستوى التداخل بينها في المدينة.

6- تقليل الاختناقات المرورية في مركز المدينة وتقليل التلوث فيها وزيادة الانسيابية وسهولة الوصول.

7- التقليل من ظاهرة السكن العشوائي والتجاوز على مخطط المدينة.

وكذلك قد تنتج بعض الآثار السلبية للتوسع والتي يمكن التخفيف منها أو القضاء عليها من خلال أساليب التنمية المستمرة والمتوازنة للمناطق الجديدة، ومن هذه الآثار: -

1- التوسع على حساب الاراضي الزراعية والذي يعد من أهم الآثار السلبية إذ إنه يلتهم المصدر الرئيس لغذاء المدينة لاسيما مع التراجع في ممارسة النشاطات الزراعية كما يحدث لمحافظة ديالى، إذ عمل الكثيرين من مالكي هذه الاراضي الى تقسيم هذه الاراضي وبيعها على شكل قطع سكنية او تجارية ومحاولة تغيير جنس الأرض من زراعي الى سكني وتجاري مما أدى الى رفع قيم الاراضي في تلك المناطق بعد أن كانت منخفضة بسبب التنافس بين أصحاب الدخول العالية.

2- الحاجة الى إنشاء وتطوير طرق النقل وربط جميع المناطق بخطوط طرق مناسبة لاسيما مع مركز المدينة للتقليل من الجهد والوقت المبذولين في الرحلات إليها.

3- خلق نوع من التشتت في مركزية المدينة وفقدان سيطرتها على مناطق الاطراف من خلال ظهور مؤسسات تقوم بخدمة سكان تلك المناطق والتقليل من اعتمادها على المركز لا سيما في

الخدمات التجارية وقد تكون هذه من ضمن إيجابيات التوسع إذا نظرنا إليها من زاوية التخفيف عن مركز المدينة.

4- الحاجة الى إنشاء الخدمات بأنواعها للمناطق التي تم التوسع عليها والذي يتطلب وجود الأموال والخطط اللازمة لذلك كما ينبغي أن تواكب هذه الخدمات زيادة المساحات في المدينة.

5- حدوث عدم تجانس اجتماعي نتيجة هجرة بعض السكان الى المناطق الجديدة ومن مناطق متعددة مما يعقد من التركيب الاجتماعي للمدينة ويخلق تكتلات سكانية فيها وتقوية الحس العشائري لا سيما مع ضعف مركزية المدينة، كما تسبب هجرة سكان الريف إليها حدوث ظاهرة تريف المدينة.

سادسا: - التوجهات المستقبلية لمعالجة مشاكل ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات في منطقة الدراسة:

#### 1- نمط البناء :

من خلال تحليل استمارة الاستبيان واجابات السكان من خلال سؤالهم عن نمط البناء الذي يحل مشكلة ارتفاع الأسعار كانت اجاباتهم متباينة فمن تحليل الجدول (2) تبين لنا ان نمط البناء العامودي حصل على اعلى نسبة وقد بلغت (80.8%) من إجابات السكان وهذا يعني انه إذا أردنا حل مشكلة ارتفاع الأسعار عن طريق البناء فأن بناء العمارات السكنية بشكل عمودي سيسهم في خفض أسعار الأراضي والعقارات لأنها لا تحتاج الى مساحات واسعة، اما نسبة البناء الافقي فكانت ضعيفة جداً وقد بلغت (19.1%)

| ت | اسم الحي   | نمط البناء % |        | ت  | اسم الحي    | نمط البناء % |        |
|---|------------|--------------|--------|----|-------------|--------------|--------|
|   |            | عمودي %      | افقي % |    |             | عمودي %      | افقي % |
| 1 | حي الغربية | 79.4         | 20.5   | 10 | حي الياخات  | 85           | 15     |
| 2 | حي الشرقية | 86.5         | 13.4   | 11 | حي الزهراء  | 87.0         | 12.9   |
| 3 | حي عليبات  | 80           | 20     | 12 | حي العمارات | 75           | 25     |
| 4 | حي الخويلص | 88.2         | 11.7   | 13 | حي النور    | 84.6         | 15.3   |

|   |                        |      |      |    |                     |      |      |
|---|------------------------|------|------|----|---------------------|------|------|
| 5 | حي الغريرات            | 80   | 20   | 14 | حي الامير           | 86.6 | 13.3 |
| 6 | حي الكوبات             | 66.6 | 33.3 | 15 | حي البيادر          | 75   | 25   |
| 7 | حي العصري              | 78.7 | 21.2 | 16 | حي جديدة<br>الاغوات | 85   | 15   |
| 8 | حي العمال              | 85.7 | 14.2 | 17 | حي الحسين           | 80.6 | 19.3 |
| 9 | حي المنطقة<br>الصناعية | 70   | 30   |    | المعدل              | 80.8 | 19.1 |

جدول (2) النسبة المئوية لنمط البناء الذي يعالج مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي والعقارات

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

## 2- مساحة الأرض: -

اما فيما يخص مساحة الأراضي فكانت إجابات السكان على السؤال (ماهي مساحة قطعة الأرض التي تعتقد بأنها تعالج مشاكل ارتفاع الأسعار) فقد تباينت اجاباتهم أيضا ومن الجدول (3) تبين لنا ان مساحة قطعة الأرض (150 متر) قد حصلت على اعلى نسبة فقد بلغت (59.7%) وهي المساحة التي يراها السكان مناسبة لحل مشاكل ارتفاع الأسعار، اما مساحة قطعة الأرض (200 متر) فقد بلغت نسبتها (31.1%)، والتي أجاب السكان عليها بوجه نظرهم انها أيضا تحل ازمة ارتفاع الأسعار في حال توزيعها على السكان، في حين بلغت نسبة مساحة قطعة الأرض (250 متر) (9.1%) وهي نسبة قليلة جدا ومعظم الذين أجابوا عليها هم يعيشون في منازل كبيرة وينظرون ان هذه المساحة هي التي تحل المشكلة، اما المساحة (300 متر) فأن نسبتها صفر والتي لم يجب عليها احد على اعتبارها مساحة كبيرة ومن غير الممكن توزيعها على العديد من السكان وان توزيعها يحتاج الى مساحة مدينة كاملة.

جدول (3) النسبة المئوية لمساحة قطعة الأرض التي تحل مشكلة ارتفاع الأسعار

| ت | اسم الحي   | مساحة قطعة الارض % |       |       |       |
|---|------------|--------------------|-------|-------|-------|
|   |            | 150 م              | 200 م | 250 م | 300 م |
| 1 | حي الغربية | 48.7               | 30.7  | 20.5  | 0     |
| 2 | حي الشرقية | 71.1               | 19.2  | 9.6   | 0     |

|   |      |      |      |                         |    |
|---|------|------|------|-------------------------|----|
| 0 | 4    | 28   | 68   | حي علييات               | 3  |
| 0 | 17.6 | 47.0 | 35.2 | حي الخويلص              | 4  |
| 0 | 0    | 35   | 65   | حي الغريرات             | 5  |
| 0 | 0    | 38.3 | 61.6 | حي الكوبات              | 6  |
| 0 | 13.9 | 19.3 | 66.6 | حي العصري               | 7  |
| 0 | 9.6  | 22.5 | 67.8 | حي العمال               | 8  |
| 0 | 0    | 40   | 60   | حي المنطقة الصناعية     | 9  |
| 0 | 0    | 40   | 60   | حي الياحات              | 10 |
| 0 | 8.7  | 23.5 | 67.7 | حي الزهراء              | 11 |
| 0 | 0    | 33.3 | 66.6 | حي العمارات             | 12 |
| 0 | 0    | 30.7 | 69.2 | حي النور                | 13 |
| 0 | 16   | 26   | 60   | حي الامير               | 14 |
| 0 | 0    | 25   | 75   | حي البيادر (علي الهادي) | 15 |
| 0 | 40   | 45   | 15   | حي جديدة الاغوات        | 16 |
| 0 | 16.1 | 25.8 | 58.0 | حي الحسين               | 17 |
| 0 | 9.1  | 31.1 | 59.7 | المعدل                  |    |

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

سابعاً: - المقترحات الخاصة بمعالجة مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي في منطقة الدراسة:

#### 1- المشاريع المستقبلية للإسكان: -

يساهم قيام الدولة في إنشاء مشاريع الإسكان في المدينة في الحيلولة دون ارتفاع قيم الأراضي السكنية بشكل كبير لا سيما عند توفر المساحات المطلوبة لذلك، وقد عانت مدن العراق من قلة هذه المشاريع لعدم توافر الأراضي المناسبة لا سيما مع عائديه الكثير منها لعدة اتجاهات، وعلى وفق ما جاء

في تصميم مدينة الخالص (2013) فانه من الممكن توافر تلك المساحات لأنشاء بعض المشاريع عليها، أما المشاريع المنجزة حديثاً أو التي يستمر العمل فيها فأنها لم تستطيع التخفيف من العجز السكني في المدينة نظراً لقلتها وعدم تناسبها مع نمو المدينة وزيادة عدد السكان فيها، كما أن هذه المشاريع لا تتماشى مع مستوى دخول الكثير من المواطنين إذ تتميز بارتفاع قيمة المساكن فيها والتي تقتصر فئة المستفيدين منها على المقندين اقتصادياً ولم يستفد منها أصحاب الدخول الواطئة ومن أمثلة ذلك مجمع الخالص السكني، المجمع السكني يضم (360) شقة سكنية، موزعة على (30) عمارة سكنية ذات 3 طوابق، بواقع 12 شقة في كل عمارة، فضلاً عن مدرسة ابتدائية بسعة (18) صفاً، ومدرسة متوسطة بسعة (12) صفاً وسوق ومركز صحي وجامع، وغيرها من المرافق الخدمية، إذ تبلغ قيمة الشقة الواحدة بعد التخفيض (3500000) مليون دينار للدور الأرضي وبمساحة (130 م<sup>2</sup>)، أما قيمة الشقة بمساحة (147 م<sup>2</sup>) وللدور الأرضي فقد بلغت (4750000) مليون دينار<sup>(16)</sup>، أما المشاريع المستقبلية فأن أغلبها يدخل ضمن مشروع المليون وحدة سكنية والتي تطرح كفرص استثمار في مناطق عديدة من مدينة الخالص، ومن المؤمل ان تساهم هذه المشاريع السكنية وغيرها في التقليل من العجز السكني والتجاري في مدينة الخالص كما تسهم في عدم ارتفاع قيم الاراضي السكنية او التجارية اذا ما تم تنفيذها حسب المخططات الموجودة وفي المدة المقررة لكل مشروع لا سيما مع اقترانها بأنشاء الخدمات الضرورية للسكان وأنشاء طرق النقل إذ تعاني أغلب المشاريع التي تنفذ في المدينة من تكدأ في الأنجاز ووجود عقبات متنوعة فيها مما يربك تنفيذ التصميم الاساسي للمدينة.

## 2- توزيع قطع الأراضي: -

يوضح الجدول (4) المقترحات التي أجاب عليها سكان منطقة الدراسة والتي من المؤمل ان تحل مشاكل ارتفاع أسعار الأراضي حيث بلغت نسبة الإجابة على سؤال توزيع قطع الأراضي (28.8%) وهي نسبة قليلة والتي لم يجب عنها الكثير من الناس وبنظرهم ان توزيع الأراضي لا يحل المشكلة لان توزيع الأراضي يحتاج الى مساحات كبيرة من الأراضي. وان توفرت فأنهم يرون ان بناء مجمعات سكنية فيها أفضل من توزيعها.

جدول (4) النسبة المئوية لإجابة عينة الدراسة على مقترح معالجة مشاكل ارتفاع الأسعار

| ت | اسم الحي   | المقترحات %     |                   |                 |
|---|------------|-----------------|-------------------|-----------------|
|   |            | توزيع قطع اراضي | بناء مجمعات سكنية | منح مبالغ مالية |
| 1 | حي الغربية | 30.7            | 43.5              | 25.6            |

|      |      |      |                         |    |
|------|------|------|-------------------------|----|
| 25   | 36.5 | 38.4 | حي الشرقية              | 2  |
| 24   | 40   | 36   | حي علييات               | 3  |
| 17.6 | 47.0 | 35.2 | حي الخويلص              | 4  |
| 45   | 35   | 20   | حي الغريرات             | 5  |
| 41.6 | 33.3 | 25   | حي الكوبات              | 6  |
| 30.3 | 42.4 | 27.2 | حي العصري               | 7  |
| 21.4 | 35.7 | 42.8 | حي العمال               | 8  |
| 45   | 30   | 25   | حي المنطقة الصناعية     | 9  |
| 40   | 45   | 15   | حي الياخات              | 10 |
| 38.7 | 29.0 | 32.2 | حي الزهراء              | 11 |
| 25   | 41.6 | 33.3 | حي العمارات             | 12 |
| 30.7 | 38.4 | 30.7 | حي النور                | 13 |
| 40   | 36.6 | 23.3 | حي الامير               | 14 |
| 16.6 | 50   | 33.3 | حي البيادر (علي الهادي) | 15 |
| 40   | 35   | 25   | حي جديدة الاغوات        | 16 |
| 45.1 | 38.7 | 16.1 | حي الحسين               | 17 |
| 32.4 | 38.7 | 28.8 | المعدل                  |    |

المصدر: - من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

### 3- بناء المجمعات السكنية: -

من الجدول (4) يتضح لنا ان نسبة إجابات السكان على بناء المجمعات السكنية بلغت (38.7%) وهي اعلى نسبة، حيث يرى السكان ان حل مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي هو قيام

الحكومة المحلية او المركزية ببناء وحدات سكنية وتوزيعها على مستحقيها وهذا بدوره سيساهم بحل المشكلة.

#### 4- منح مبالغ مالية: -

يوضح الجدول (4) ان نسبة الإجابة على متغير منح المبالغ المالية بلغت (31.4%) والتي يرى من خلالها الناس ان الدولة تقوم بتوزيع مبالغ مالية للمواطنين والغرض منها شراء قطع الأراضي او بناء الدور السكنية. وهذه كلها حلول مقترحة ترى الباحثة انها من الممكن ان تحل مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي.

#### 5- تنمية الاحياء الفقيرة خدمياً: -

تعاني الاحياء الفقيرة في منطقة الدراسة من الإهمال في توفير الخدمات الأساسية والتي تجعل من هذه الاحياء بيئات تزيد معاناة ساكنيها لعدم توفر البنى التحتية مما يسبب تقادم في مشكلة السكن فيها وعدم رغبة السكان في السكن والاستقرار اذ انها تقتصر على السكان محدودي الدخل ومن هم ضمن مستوى خط الفقر، وهذا ما يجعل مساحات كبيرة ضمن المدينة غير مرغوب السكن فيها مما يزيد الضغط على بقية الاحياء ويؤدي الى ارتفاع أسعارها ولهذا ترى الباحثة انه من الممكن ان تتم تنمية هذه الاحياء ودعمها بالخدمات وتطوير البنى التحتية من مدارس ومراكز صحية وصيانة وتطوير شبكات الطرق والماء والكهرباء والمجاري اذا يعمل ذلك على تطوير تلك الاحياء وجعلها صالحة للسكن بشكل جيد ودون معاناة لساكنيها مما يشجع بقية السكان على الاستقرار فيها وبالتالي يقلل الطلب على بقية احياء المدينة ويعمل على معالجة مشكلة ارتفاع أسعار قطع الأراضي في بقية احياء المدينة.

#### الاستنتاجات: -

1- تم إصدار واستحداث تصميم أساس جديد لمدينة الخالص ضمن مشاريع تطوير استراتيجية المدن في المحافظة فحددت مساحة الرقعة الحضرية لمدينة الخالص مع توسعاتها المستقبلية لعام (2013- 2035) وبحدود (6385.329) هكتار، وبموجب القرار المرقم (89) لسنة (2013)،

2- ان أبرز القوانين الحكومية التي تسعى الى زيادة التوسع المساحي هي نظام الطرق والابنية رقم 44 لسنة 1935، قانون إدارة البلديات رقم 165 لسنة 1964، قانون الطرق العامة رقم (1) لسنة (1985)، قانون تنظيم استعمال محرمات الطرق الخارجية وطرق المرور السريع (55) لسنة (1985)، قانون استغلال الشواطئ رقم (59) لسنة (1987)، هذه القوانين التي تخص التخطيط العمراني واستعمالات الارض للمدن العراقية.

3- توقع زيادة مساحة المدينة على وفق معدل النمو السكاني المرتفع والبالغ (6%) فيشير هذا الى أن مساحة المدينة سوف تتوسع من (2469) هكتار في سنة الاساس عام (2022) الى (38578,12) هكتار في سنة الهدف عام (2028)

4- ، ولو افترضنا حصول توسع المدينة على وفق هذين المعدلين لنمو السكان فأن مدينة الخالص ستتصل وترتبط في مدينة بعقوبة من جهة الجنوب ونهر دجلة من جهة الغرب وقضاء كفري من جهة الشمال حتى حدود محافظة كركوك كما تمتد مع اتجاه الطريق السريع (بغداد - كركوك) وتتجاوز على الاراضي الزراعية والأراضي المخصصة لإنشاء جامعة حكومية في الخالص.

#### التوصيات: -

1- زيادة الدراسات التخطيطية التي تحاول التنبؤ بمستقبل النمو وعلى كافة المجالات السكانية والمساحية لما لها من أهمية في وضع الخطط المستقبلية التي تخدم المدينة ونموها

2- وضع الخطط المستقبلية التي تحاول السيطرة على نمو المدينة وفق التخطيط وتجنب البناء العشوائي

3- تقليل اثار التوسع المساحي وخاصة تباين وارتفاع أسعار الأرض من خلال بناء الوحدات السكنية قليلة الكلفة وتوزيعها على المواطنين بأقساط ميسرة تخدم فئة محدودي الدخل والمتعفيين في المدينة.

## الهوامش: -

- 1- عبد المهدي سليم المظفر، عوامل التوسع الحضري لمدينة البصرة، مجلة كلية الآداب، جامعة البصرة، العدد 25، 1996، ص3.
- 2- Harper and Gottman ((The Human Geography)) john willey and sons press-New york,U.S.A, 1967, p.23.
- 3- عبد الرزاق عباس حسين، جغرافية المدن، مطبعة اسعد، بغداد، 1977، ص27.
- 4- عطيات عبد القادر حمدي، جغرافية العمران، مطبعة دار المعارف، الاسكندرية، 1964، ص101.
- 5- صلاح حميد الجنابي، جغرافية الحضر أسس وتطبيقات، الطبعة الأخيرة، دار ابن الأثير للطباعة والنشر، جامعة الموصل، 2011، ص343-347.
- 6- عبد الفتاح محمد وهيب، في جغرافية العمران، دار النهضة العربية، بيروت 1980، ص147.
- 7- صلاح حميد الجنابي، مصدر سابق، ص343-347.
- 8- وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية التخطيط العمراني في محافظة ديالى، التصميم الاساس لمدينة الخالص، 2013.
- 9- قانون إدارة البلديات رقم 165 لسنة 1964، (الوقائع العراقية، مجموعة القوانين والانظمة، عدد 1033 تاريخ 22/11/1964 ص904
- 10- فوزي رشيد، الشرائع العراقية القديمة، دار الحرية للطباعة، بغداد، 1973، ص40-46.
- 11- نظام الطرق والابنية رقم (44) لسنة 1935 وتعديلاته، وزارة الشؤون البلدية والقروية، مجموعة القوانين والتشريعات البلدية 1968.
- 12- قانون إدارة البلديات رقم 165 لسنة 1964، الوقائع العراقية، مجموعة القوانين والانظمة، العدد 1033، 1964.
- 13- قانون الطرق العامة رقم (1) لسنة (1983)، جريدة الوقائع العراقية رقم (2920) في 1983.
- 14- قانون تنظيم استعمال محرمات الطرق الخارجية وطرق المرور السريع رقم (55) لسنة (1985).
- 15- قانون استغلال الشواطئ رقم (59) لسنة (1987)، جريدة الوقائع العراقية رقم (3231) في 1987.
- 16- وزارة الأسكان والأسكان، الهيئة العامة للإسكان، قسم الأملاك، شعبة الحاسبة، بيانات غير منشورة، 2022.

$$P_n = P_o (1+r)^n (*)$$

$$P_n = \text{عدد السكان المتوقع.}$$

$$P_o = \text{عدد السكان في سنة الاساس.}$$

$$r = \text{معدل النمو السنوي للسكان.}$$

$$n = \text{عدد السنوات بين سنة الاساس وسنة الهدف}$$

## Sources:

- 1- Al-Janabi, Salah Hamid, Urban Geography Foundations and Applications, the last edition, Dar Ibn Al-Atheer for printing and publishing, Mosul University, 2011.
- 2- Hussein, Abdul Razzaq Abbas, Geography of Cities, Asaad Press, Baghdad, 1977.
- 3- Hamdi, Atiyat Abdel Qader, Geography of Urbanism, Dar Al Maaref Press, Alexandria, 1964.
- 4- Rashid, Fawzi, the ancient Iraqi laws, Dar Al-Hurriya for printing, Baghdad, 1973.
- 5- Municipalities Administration Law No. 165 of 1964 (The Iraqi Gatherings, Laws and Regulations, No. 1033 dated 11/22/1964).
- 6- Municipal Administration Law No. 165 of 1964, Iraqi Realities, Laws and Regulations Set, No. 1033, 1964.
- 7- Beach Exploitation Law No. (59) For the year (1987), Iraqi Gazette No. (3231) in 1987.
- 8- Public Roads Law No. 1 of 1983, Iraqi Gazette No. 2920 of 1983.
- 9- Law No. (55) For the year (1985) regulating the use of prohibited external roads and highways.
- 10- Al-Mudhaffar, Abdul-Mahdi Salim, Factors of Urban Expansion of the City of Basra, Journal of the College of Arts, University of Basra, No. 25, 1996.
- 11- Roads and Buildings Regulations No. (44) For the year 1935 and its amendments, Ministry of Municipal and Rural Affairs, Municipal Laws and Legislations 1968.
- 12- Ministry of Housing and Housing, Public Authority for Housing, Property Department, Calculator Division, unpublished data, 2022.
- 13- Ministry of Municipalities and Public Works, Directorate of Urban Planning in Diyala Governorate, Basic Design of Al Khalis City, 2013.
- 14- Wahiba, Abdel-Fattah Muhammad, on the geography of urbanization, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Beirut 1980.