



ISSN: 1817-6798 (Print)

Journal of Tikrit University for Humanities

available online at: www.jtuh.org/
JTUH
 مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية
 Journal of Tikrit University for Humanities
Fatimah Ibrahim TuamahTikrit University / College of Education for Girls -
Department of Geography* Corresponding author: E-mail :
Fatimah.tuamah471@tu.edu.iq
Keywords:
 spatial disparity
 land prices
 infrastructure
 land location
 Planning software.
ARTICLE INFO**Article history:**
 Received 30 Jun 2024
 Received in revised form 6 July 2024
 Accepted 6 July 2024
 Final Proofreading 26 Aug 2025
 Available online 26 Aug 2025
E-mail 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

Factors affecting the spatial variation of land prices in Al-Dour City

A B S T R A C T

Land prices play a prominent role in the growth and expansion of cities. , and the factors affecting the variation of these prices differ in importance from one region to another. Accordingly, the research came under the title of “Factors affecting the spatial variation of land prices in the city of Al-Dur.” This study examines the environmental, social, economic, political and geographical factors that affect land prices in the city. The study aims to determine the spatial variation of land prices in the city within its municipal boundaries consisting of (13) neighborhoods for the year 2024 . Explaining the most important factors that led to the rise in land prices there. Data was collected through a questionnaire form and the results showed that there are a number of factors that affected the variation of land prices, the most prominent of which were the location of the plot of land and the availability of Services, the presence of commercial activities, and the availability of infrastructure, as well as economic and social factors. The study then recommended developing planning programmes to reduce the difference in land prices in the city.

DOI: <http://doi.org/10.25130/jtuh.32.8.2.2025.4>

العوامل المؤثرة في التباين المكاني لأسعار الأراضي في مدينة الدور

فاطمة ابراهيم طعمه/ جامعة تكريت / كلية التربية للبنات - قسم الجغرافية

الخلاصة:

ان لأسعار الأراضي دوراً بارزاً في نمو وتوسع المدن كما ان العوامل المؤثرة في تباين هذه الأسعار تختلف في أهميتها من منطقة الى أخرى ، وعلى ذلك جاء البحث تحت عنوان العوامل المؤثرة في التباين المكاني لأسعار الأراضي في مدينة الدور .

تبحث هذه الدراسة في العوامل البيئية والاجتماعية والاقتصادية والسياسية والجغرافية التي تؤثر

على أسعار الأراضي في المدينة ، وتهدف الدراسة الى تحديد التباين المكاني لأسعار الأراضي في المدينة بحدودها البلدية المتكونة من (13) حياً لعام 2024م . مع ايضاح أهم العوامل التي أدت إلى ارتفاع اسعار الأراضي فيها ، وقد تم جمع البيانات عبر استمارة الاستبيان وأظهرت النتائج أن هناك جملة من العوامل اثرت في تباين أسعار الأرض وكان أبرزها موقع قطعة الأرض وتوفر الخدمات ، ووجود الأنشطة التجارية وتوفر البنية التحتية ، فضلاً عن العوامل الاقتصادية والاجتماعية. ثم أوصت الدراسة بوضع برامج تخطيطية لتقليل الفارق في أسعار الأراضي في المدينة .

الكلمات المفتاحية : التباين المكاني ، اسعار الأراضي، البنى التحتية ، موقع قطعة الأرض ، برامج تخطيطية.

المقدمة

أن الاختلافات في الأسعار بين مناطق مختلفة داخل المدينة الواحدة تؤثر عليها عوامل متعددة في هذا التباين، منها موقع الأرض باعتبارها سلعة لا تقبل النقل ، وتوفر الخدمات، وسهولة الوصول، ووجود الأنشطة التجارية وتوفر البنية التحتية، العرض والطلب، النمو السكاني ، فضلاً عن العوامل الاقتصادية والاجتماعية ، لذا يرتبط سوق الإسكان ارتباطاً وثيقاً بمفاهيم الرفاه والازدهار والتنمية، وتستند دراسة هذا السوق وتحليله إلى مجموعة من العوامل البيئية والاجتماعية والاقتصادية والثقافية، التي تتحكم بالتباين المكاني لأسعار الأراضي في المدينة وتلعب دوراً كبيراً في التأثير على عوامل العرض والطلب فيه .

مشكلة البحث

تتحدد مشكلة الدراسة بتباين قيمة اسعار الأراضي في مدينة الدور وانطلاقاً من السؤال الرئيسي صيغت أسئلة فرعية لمشكلة البحث :-

- 1- هل هناك تباين مكاني في أسعار الأراضي في مدينة الدور؟
- 2- ما العوامل الجغرافية المؤثرة في تباين قيمة أسعار الأراضي في مدينة الدور ؟

فرضية البحث

تتداخل عدة عوامل في ارتفاع أسعار الأراضي السكنية في مدينة الدور ومن هذه الفرضية يمكن صياغة فرضيات فرعية وهي :-

- 1- ان هناك تباين مكاني كبير في قيمة أسعار الأراضي في اجزاء مدينة الدور.
- 2- هناك جملة من العوامل الجغرافية المؤثرة في تباين قيمة أسعار الأراضي السكنية في المدينة

هدف البحث

- 1- لقاء الضوء على واقع أسعار الأراضي في مدينة الدور .
- 2- معرفة الأسباب الكامنة وراء ارتفاع أسعار الأراضي في مدينة الدور .

3- دراسة العوامل المؤثرة في تباين قيمة أسعار الأراضي ضمن منطقة الدراسة.

4- الكشف عن واقع التوزيع المكاني لقيم واسعار الأراضي في المدينة.

الحدود المكانية والزمانية لمنطقة الدراسة

1 - النطاق المكاني

يتحدد موقع منطقة الدراسة بالمنطقة الممتدة من حي الخضراء شمالاً إلى الحي الصناعي جنوباً ومن حي المنصور شرقاً وحتى الضفة اليسرى لنهر دجلة غرباً، إذ تمثلت بحدود التصميم الأساسي لمدينة الدور لعام 1992م بمساحة بالغة (1586) هكتار والمعمول به حالياً والداخله في حدود بلدية الدور والتي تضم 13 حياً سكنياً منها (12) حياً سكنياً وواحد يمثل المنطقة الصناعية. إذ تقع مدينة الدور احداثيا مابين خطي طول ($30^{\circ} 48' 43^{\circ}$ و $5' 47' 43^{\circ}$) شرقا وبين دائرتي عرض ($30' 28^{\circ}$ و $34^{\circ} 26' 34^{\circ}$) شمالاً. انظر خريطة (1).

2 - النطاق الزمني: حددت الدراسة زمانياً لعام 2024 م .

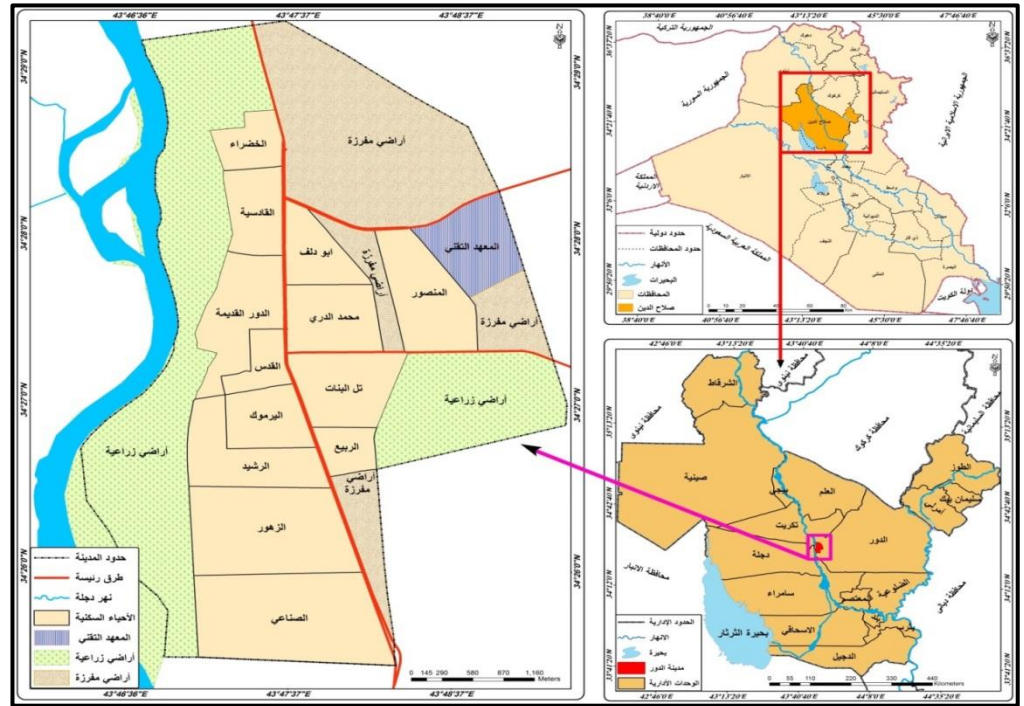
منهجية الدراسة

تم اعتماد المنهج الوصفي التحليلي ذي البعد الاستقرائي في تحقيق الظاهرة بدراستها صعوداً من الجزئي الى الكلي لغرض التوصل الى افكار تحليلية وتفسيرات لما يمكن ملاحظته ووصفه باعتماد الأسلوب الكمي .

خطة البحث

اعتمدت الدراسة على تنظيم استمارة الاستبيان وتحديد عينة الدراسة إذ اخذت عينة عشوائية مقدارها (10%) من مجموع المساكن حسب مساحة توزيعها في المدينة والبالغ عددها (2785) أسرة وكان عدد استمارات الاستبيان (279) استمارة وزعت وفقاً للجدول (1).

خريطة (1) موقع مدينة الدور بالنسبة لمحافظة صلاح الدين والعراق



المصدر: بالاعتماد على خريطة محافظة صلاح الدين الادارية، الهيئة العامة للمساحة، بغداد، 2007، بمقياس 1/500000 وخريطة قضاء الدور وخريطة مدينة الدور الادارية بمقياس 1/6000.

جدول (1) حجم عينة الدراسة لمدينة الدور لعام 2024م

ت	اسم الحي السكني	عدد المساكن	عدد الاستثمارات (10%)
1	محمد الدري	650	65
2	اليرموك	274	28
3	الرشيد	290	29
4	تل البنات	275	28
5	القدس	214	21
6	أبو دلف	250	25
7	الدور القديمة	140	14
8	القادسية	270	27
9	الخضراء	230	23
10	المنصور	80	8
11	الربيع	90	9
12	الزهور	22	2
المجموع	13	2785	279

المصدر: 1- وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للإحصاء وتكنولوجيا المعلومات، مديرية إحصاء محافظة صلاح الدين، بيانات غير منشورة، 2024م. / 2- الدراسة الميدانية.

أهم العوامل المؤثرة في تباين الأسعار في مدينة الدور

من المعلوم ان قيم العقارات تتأثر بعدة عوامل في وقت واحد وتتنوع العوامل المؤثرة في تباين اسعار الأراضي في أي مدينة تبعاً لجملة المتغيرات السياسية والاقتصادية والاجتماعية للمدة الزمنية التي حدث فيها التباين ، من المؤكد ان الأراضي تختلف من حيث الأهمية اعتماداً على مواقعها الجغرافية إذ أن بعضها تكون لها أهمية وظيفية ذات مردود اقتصادي عالي مما يزداد الطلب عليها مما يؤدي الى ارتفاع أسعارها ، وعادة تكون هذه الأراضي في مراكز المدن ويكون الاستعمال التجاري هو المتصدر بها بسبب قابليته الاقتصادية على المنافسة بين الاستعمالات الأخرى ويتم دفع مبالغ عالية لأشغال هذه الأماكن . (الجواهري، 2021، صفحة 111) .

وتبين في منطقة الدراسة ان هناك جملة من العوامل التي لعبت دور كبير في تباين اسعار الأراضي وهي كما يلي :

1- موقع قطعة الأرض

ان موقع قطعة الأرض يؤثر بشكل كبير على قيمتها إذ يتم تحديد قيمة الأراضي بناءً على موقعها الجغرافي ، فالأراضي الواقعة في مناطق حيوية أو قريبة من المرافق العامة أو وسائل النقل تصل قيم الأراضي الى أعلى قيم لها في مركز المدينة وتتنخفض نسبياً كلما توجهنا نحو اطرافها. إذ بتأثر سعر الأرض بالموقع المكاني باعتبار ان الأرض هي سلعة غير قابلة للنقل . (الراشد، 2012، صفحة 62).

ويمكن تصنيف موقع الأرض الى عدة أصناف منها.

أ- موقع قطعة الأرض بالنسبة لمركز المدينة .

ان موقع قطعة الأرض في مركز المدينة يجعلها اكثر قيمة من قطع الأراضي البعيدة عن مركز المدينة لعدة أسباب كون ان مركز المدينة يمتاز بموقع حيوي لوجود الخدمات التجارية والمراكز الإدارية ، وفي منطقة الدراسة نلاحظ وكما موضح في جدول (2) وخريطة (2)، ان الأحياء (حي محمد الدري وحي الدور القديمة) تقع في مركز المدينة لذا فهي ذات قيم عالية وهي أعلى الأسعار حيث وصل سعر القطعة بمساحة 2م250 (50) مليون دينار تقريباً ، ثم يليها حي (القدس واليرموك وتل البنات) إذ تبلغ قيمة سعر الأرض فيها بمساحة 2م250 (45) مليون دينار تقريباً . وذلك لقربها عن مركز المدينة إذ تبعد (1 كم) عن مركز المدينة ، ومن ثم الاحياء المتوسطة البعد عن مركز المدينة، بمسافة ما بين (1.5 - 2) كم، وهي (الربيع، الرشيد ، المنصور)، ، تتراوح اسعار الأراضي بمساحة 2م250 فيها بين (30 - 40) مليون دينار تقريباً. أما الاحياء البعيدة عن مركز المدينة بمسافة ما بين (2 - 3) كم، وهي حيين فقط هما (أبو دلف، القادسية)، فتتراوح اسعار الأراضي بمساحة 2م250 فيها بين (25 - 30) مليون دينار تقريباً. أما الأحياء البعيدة جدا عن مركز المدينة بمسافة (3 - فأكثر) كم والتي

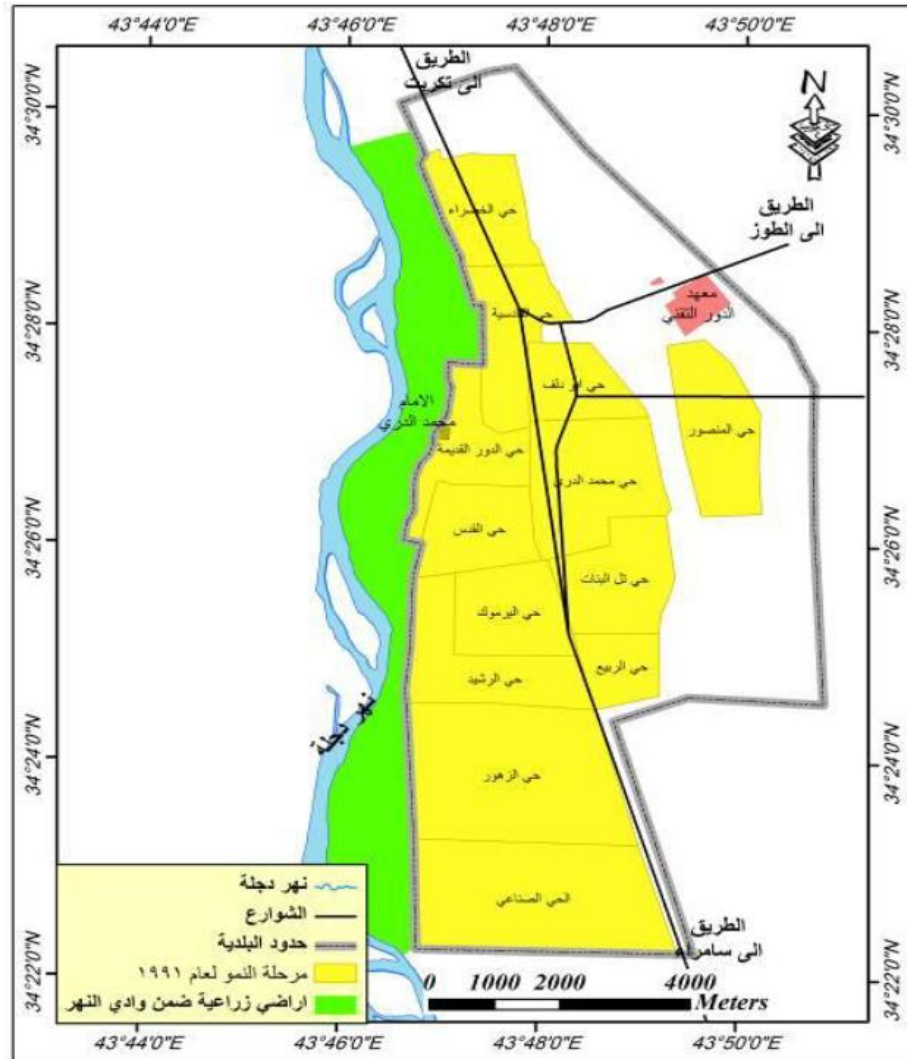
تشمل حيين فقط هما (الخضراء، الزهور) وهي احياء تعاني من قلة الخدمات فيها، وصعوبة في الوصول إليها لوقوعها في أطراف مدينة الدور، جاءت في المرتبة الأخيرة في سعر الأراضي السكنية . إذ بلغ سعر قطعة الأرض بمساحة 250 م² في حي الزهور بمقدار (20) مليون دينار تقريباً ويمثل أقل سعر. كما ان قطع الأراضي التي تقع في مناطق الأركان ترتفع قيمتها عن بقية الأراضي التي تقع في داخل الاحياء.

ب- موقع الأرض بالنسبة لطرق النقل والمواصلات:

يعد عنصر النقل بوسائله ووسائطه أحد العوامل الرئيسية التي تؤدي الى زيادة الترابط والتفاعل بين

الأمكنة المختلفة . (محمد و عبد الله ، 2008 ، صفحة 277)

خريطة (2) التوزيع المكاني للأحياء في مدينة الدور لعام 2024م



المصدر: اعتمادا على مديرية بلدية الدور، قسم تنظيم المدن، التصميم الأساس لمدينة الدور لعام 1992.

تعد شبكة الشوارع الحضرية في مدينة الدور شرايين الحياة لسكانها ولهذا اصبحت من العوامل المؤثرة في أسعار قطع الأراضي داخل المدينة ، . وفي منطقة الدراسة يعد طريق الدور - سامراء من أولى الطرق التي تم تعبيدها في القضاء وذلك عام 1968م ويربط مدينة الدور بقضاء سامراء ومنها الى بغداد والمحافظات الأخرى وهو بمسار واحد للذهاب والإياب . (الدوري ر.، 2010، صفحة 390) . وبحكم اختراق طريق تكريت - سامراء للمدينة من شمالها الى

جنوبها، ولكونه أبرز الشوارع التجارية في المدينة، وامتداد احياء المدينة على جانبيه اصبحت قطع الأراضي المطلة على الشارع ذات قيم عالية ، ومن هذه الأحياء (الدور القديمة ، محمد الدري وحي القدس) حيث تقع في مركز المدينة ثم الأحياء الأخرى على طول الطريق وهي (ابو دلف ، تل البنات ، الربيع، اليرموك ، القادسية والخضراء) انظر خريطة (3) .

جدول (2) بعد الاراضي عن مركز المدينة(كم) وسعر (م2) لمدينة الدور لعام 2024 م

ت	اسم الحي	البعد عن مركز المدينة/كم (*)	سعر م ² من الأرض (**)
1	حي محمد الدري	0	200000
2	حي اليرموك	1	180000
3	حي الرشيد	2 - 1.5	160000
4	حي تل البنات	1	180000
5	حي القدس	1	180000
6	حي ابو دلف	3-2	120000
7	حي الدور القديمة	0	200000
8	حي القادسية	3-2	120000
9	حي الخضراء	3 فأكثر	80000
10	حي المنصور	2 - 1.5	160000
11	حي الربيع	2 - 1.5	160000
12	حي الزهور	3 فأكثر	8000

المصدر: الباحثة (*) تم قياس المسافة الهوائية الازاحة من مركز كل حي الى مركز المدينة باستخدام برنامج GIS (**):الاعتماد على تقديرات عدد من اصحاب مكاتب العقارات في الاحياء السكنية لعام 2024

ج - موقع قطعة الأرض بالنسبة لاستعمالات الأرض .

يشكل توقيع استعمالات الأرض في التصاميم القطاعية ، إحدى المهام ،أو المرتكزات الأساسية لنجاح التصميم ، وتفاعل السكان معه إيجابياً عبر الالتزام بما أقره من فعاليات محسوبة على أساس إعداد السكان واحتياجاتهم المباشرة بهرمية تبدأ من المحلة مروراً بالحي وصولاً إلى القطاع وانتهاءً بالمنطقة ، إن هذا التوزيع المكاني والنوعي على وفق هذه الهرمية ،

خريطة (3) شبكة طرق النقل في مدينة الدور لعام 2024م



المصدر: اعتمادا على مديرية بلدية الدور، قسم تنظيم المدن، التصميم الأساس لمدينة الدور لعام 1992.

يتيح انتقالاً سلساً للسكان في أثناء تأمين احتياجاتهم . (الدوري ف.، 2013، صفحة 128) ، إذ كشفت الدراسة الميدانية عن وجود خلل في مدى توفر استعمالات الأرض ودرجة استفادة السكان منها ضمن الأحياء السكنية للمدينة وبهذا تكون النتيجة حتمية لارتفاع أسعار الأراضي في الأحياء التي تتواجد فيها استعمالات الأرض او تكون قريبة منها . ومن خلال تحليل استمارة الاستبيان واجابات السكان تم عمل الجدول (3) وتبين ان نسبة موقع قطعة الأرض بالنسبة لاستعمال التجاري بلغت أعلى نسبة إذ بلغت (28.3 %) وتتركز في احياء (الدور القديمة، محمد الدري ، القدس ، ابو دلف ، تل البنات ، اليرموك ، الرشيد) حيث بلغت النسبة على التوالي (64.3 % ، 41.5 % ، 38.1 % ، 36% ، 35.7 % ، 32.1 % ، 24.2 %) وان الأسعار في هذه الاحياء ترتفع بسبب قربها من

الاستعمال التجاري حيث تتراوح أسعارها ما بين (120000 ألف - 200000 مليون دينار/ متر مربع). اما بالنسبة الى موقع القطعة من استعمال النقل فبلغت نسبته (1.7 %) وتركز في حي الرشيد حيث يتواجد المرائب المركزي وبلغت النسبة (17.2 %) إذ تبلغ اسعار الأراضي في هذا الحي ب (160000 ألف دينار/ متر مربع). اما بالنسبة للاستعمال الصحي فقد بلغت نسبته (5.3 %) وتركزت في احياء (القادسية ، الرشيد ، تل البنات ، القدس) حيث بلغت النسبة على التوالي (22.2 % ، 13.8 % ، 10.7 % ، 9.5 %) وهذه الأحياء كما ذكرنا اعلاه ان سعر الأرض فيها يتراوح ما بين (120000 ألف - 200000 مليون دينار/ متر مربع)، علماً ان الاستعمال الصحي في حي الرشيد هو مستشفى قيد الإنشاء ومع هذا كان لها تأثير على ارتفاع اسعار الأراضي القريبة منها . اما بالنسبة لموقع القطعة من الاستعمال التعليمي فبلغت نسبة (25.8 %) وتركزت في احياء (تل البنات ، اليرموك ، ابودلف ، محمد الدري ، المنصور ، القدس ، الربيع ، الرشيد ، القادسية، الدور القديمة، الخضراء) وبلغت النسبة على التوالي (35.7 % ، 32.1 % ، 32 % ، 30.8 % ، 25 % ، 23.8 % ، 22.2 % ، 20.7 % ، 18.5 % ، 14.3 % ، 13 %). وبلغت الأسعار فيها حوالي ما بين (80000 - 200000 ألف دينار/ متر مربع). اما موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال الإداري فبلغت (3.5 %) وتركزت في احياء (الدور القديمة ، القدس ، الرشيد ومحمد الدري) وبلغت النسبة على التوالي (21.4 % ، 9.5 % ، 6.9 % ، 4.6 %) وبلغت الأسعار فيها حوالي ما بين (160000 - 200000 ألف دينار/ متر مربع) ، اما الاستعمال الترفيهي فبلغت بنسبة (22.9 %) وتركزت في الأحياء (المنصور ، اليرموك ، ابودلف ، القادسية ، محمد الدري ، الربيع، الخضراء ، القدس ، تل البنات ، الرشيد) ، وبلغت النسبة على التوالي (37.5 % ، 35.8 % ، 32 % ، 25.9 % ، 23.1 % ، 22.2 % ، 21.7 % ، 19.1 % ، 17.9 % ، 17.3 %). وبلغت الأسعار فيها حوالي ما بين (80000 - 200000 ألف دينار/ متر مربع).

ويتضح مما سبق ان موقع قطعة الأرض بالنسبة للاستعمال التجاري جاء بالدرجة الأولى كون ان اكثر السكان في المدينة يزاولون النشاط التجاري فضلاً عن الحالة الاقتصادية الجيدة لبعضهم ممن له القدرة على شراء قطعة أرض تجارية ، في حين بلغت اجابات القرب من الاستعمال التعليمي بالمرتبة الثانية حيث يرغب الناس بالسكن بالقرب من المراكز التعليمية لسهولة الوصول اليها، لذلك يزداد الطلب عليها. ثم جاء الاستعمال الترفيهي بالمرتبة الثالثة لما له اهمية في حياة السكان باعتباره متنفس للمدينة .

جدول (3) موقع قطعة الأرض بالنسبة لاستعمالات الأرض لمنطقة الدراسة لعام 2024م

ت	اسم الحي	استعمالات الأرض				
		تجاري	نقل	صحي	تعليمي	اداري
1	محمد الدري	41.5	0	0	30.8	4.6
2	اليرموك	32.1	0	0	32.1	0
3	الرشيد	24.2	17.2	13.8	20.7	6.9
4	تل البنات	35.7	0	10.7	35.7	0
5	القدس	38.1	0	9.5	23.8	9.5
6	أبو دلف	36	0	0	32	0
7	الدور القديمة	64.3	0	0	14.3	21.4
8	القادسية	0	0	22.2	18.5	0
9	الخضراء	0	0	0	13	0
10	المنصور	0	0	0	25	0
11	الربيع	0	0	0	22.2	0
12	الزهور	0	0	0	0	0
		النسبة %	النسبة %	النسبة %	النسبة %	النسبة %
		(28.3)	(1.7)	(5.3)	(25.8)	(3.5)
						(22.9)

المصدر / من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

2- مساحة قطعة الأرض

يعتبر عامل مساحة الأرض من العوامل المؤثرة على العرض والطلب في سوق الإسكان ورفع قيمة الأرض في المدينة .وفي منطقة الدراسة نجد من خلال الجدول (4) هناك تباين في مساحة قطع الأراضي السكنية وهذا راجع لسياسة الدولة في التوزيع في حقب زمنية متعاقبة ، فضلاً عن رغبة السكان في السبعينيات والثمانينيات تفضيل المساحات الكبيرة بسبب العائلة الممتدة والحالة الاقتصادية الجيدة . لقد بلغت نسبة مساحة المساكن ذات المساحة 401 فأكثر 2 (37.3%) وقد شهدت أعلى ارتفاع لها في احياء (محمد الدري، ابو دلف ، الدور القديمة) وبنسبة على التوالي (62.5% ، 24 % ، 13.5 %) ، كون ان هذه الأحياء مستحدثة في بداية نشوء المدينة وكان آنذاك التوزيع لقطع الأراضي من قبل البلدية بمساحة (2م600) للقطعة الواحدة ، أما المساحات 301-400م2 فقد بلغت نسبتها (14.3%) موزعة على الأحياء (تل البنات ، القدس ، الربيع) وبنسبة على التوالي (45% ، 32.5 % ، 22.5 %) ، وهذه الأحياء بدأت سياسة البلدية بتغيير مساحة قطع الأراضي الى

2400م ومن ضمنها قطع أراضي فرزت في حي اليرموك الذي كان من ضمن الأحياء ذات المساحة 2600م ، والسبب في ذلك هو انشاء مشروع الدواجن في حي الربيع وهو من الاحياء التي أنشئت في عقد الثمانينات لإسكان العاملين في مشروع دواجن الدور إذ تم فرز مجموعة من القطع السكنية بمساحة 2400م لسد الحاجة السكنية لهم . ثم جاءت قطع الأراضي ذات المساحة 250-300م بنسبة (48.4 %) متمثلة بالأحياء (الرشيد ، اليرموك ، القادسية ، الخضراء ، تل البنات ، القدس، المنصور ، الزهور) ، وبنسبة على التوالي (21.5 % ، 20.7 % ، 20 % ، 17.1 % ، 7.4 % ، 5.9 % ، 5.9 % ، 1.5 %)، وهنا كان تغيير في سياسة فرز القطع بالمساحات الجديدة المعتمدة لتغطية الحاجة السكنية ، نلاحظ ان حي القدس جاء بهذه المساحة رغم كونه من الأحياء القديمة والسبب في ذلك توزيع قطع أراضي للعسكريين ، اما الأحياء الرشيد واليرموك فهي من الأحياء التي استحدثت في تصميم 1986م ، لذا شملت بتوزيع الجديد ايضاً، ثم تم استحداث حي تل البنات في تصميم 1992 ومن ثم حي الزهور الذي تم استحداثه عام 2012م . لذا تم اعتماد مساحة القطع بمساحة 250م2 وذلك بسبب الزيادة السكانية وبعض الإجراءات التخطيطية للمدينة ومنها توزيع قطع أراضي للموظفين ممن اكمل خدمة خمسة سنوات ، كذلك شمول عوائل الشهداء بقطع اراضي تمييزاً لتضحياتهم البطولية للدفاع عن الوطن .

جدول (4) مساحة قطعة الأرض لمنطقة الدراسة لعام 2024م

ت	اسم الحي	مساحة قطعة الأرض					
		250م ² -2300م ²	%	301م ² -2400م ²	%	401م ² فأكثر	%
1	محمد الدري	0	0	0	0	65	62.5
2	اليرموك	28	20.7	0	0	0	0
3	الرشيد	29	21.5	0	0	0	0
4	تل البنات	10	7.4	18	45	0	0
5	القدس	8	5.9	13	32.5	0	0
6	أبو دلف	0	0	0		25	24
7	الدور القديمة	0	0	0	0	14	13.5
8	القادسية	27	20	0	0	0	0
9	الخضراء	23	17.1	0	0	0	0
10	المنصور	8	5.9	0	0	0	0
11	الربيع	0	0	9	22.5	0	0
12	الزهور	2	1.5	0	0	0	0
13		135		40		104	
		(48.4)	100	(14.3)	100	(37.3)	100

المصدر / من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان

اما جدول (5) فيوضح موقع قطعة الأرض بالنسبة لسبب السكن حيث جاء السبب الاجتماعي في المقدمة بنسبة بلغت (39.1 %) إذ يرغب السكان في المدينة بالسكن قرب عوائلهم ، يليه سبب الرغبة الشخصية فجاء بنسبة (30.1 %) ، ثم جاء سبب اقتصادي بنسبة (21.5 %) ، واخيراً كان سبب السكن هو سبب التوزيع الحكومي بنسبة (9.3 %) إذ ان اكثر السكان في المدينة اسنقر في قطعة الأرض التي حصل عليها من خلال التوزيع الحكومي وغير قادر على تغيير موقع سكنه ويتضح من ذلك ان موقع قطعة الأرض في منطقة الدراسة يتأثر بالعامل الاجتماعي كون المدينة ذات طابع عشائري ، وهذا بدوره يحدد سعر الأرض في العرض والطلب

جدول (5) موقع قطعة الأرض بالنسبة لسبب السكن في الحي

ت	اسم الحي	سبب السكن		
		التوزيع الحكومي	سبب اجتماعي	سبب اقتصادي
1	محمد الدري	15.4	38.4	23.1
2	اليرموك	7.1	42.9	35.7
3	الرشيد	10.3	51.7	17.3
4	تل البنات	7.2	35.7	21.4
5	القدس	9.5	47.6	19.1
6	أبو دلف	8	32	20
7	الدور القديمة	35.7	14.3	21.4
8	القادسية	0	37	26
9	الخضراء	0	43.5	17.4
10	المنصور	0	37.5	12.5
11	الربيع	0	44.4	0
12	الزهور	0	0	0
		النسبة % (9.3)	النسبة % (39.1)	النسبة % (21.5)
				النسبة % (30.1)

المصدر / من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

3- توفر الخدمات المجتمعية وخدمات البنى التحتية:

تشمل الخدمات المجتمعية النقل، والتعليم، والرعاية الصحية، والخدمات الأمنية، والمستلزمات الترفيهية والثقافية اما البنية التحتية الأساسية تشمل شبكات المياه والصرف الصحي، والطرق، والمواصلات، وشبكات الاتصالات، وخطوط الكهرباء. لذا فان تواجد الخدمات المجتمعية والبنى التحتية يؤثر بشكل كبير في ارتفاع أسعار الأراضي في المدن ومن الطبيعي كلما كان تواجدها بشكل جيد ، تجذب المزيد من السكان والمستثمرين، مما يزيد من الطلب على الأراضي ويؤدي إلى ارتفاع قيمتها. ومن خلال الدراسة الميدانية وجدول (6) تبين هناك تفاوت في أسعار الأراضي حسب توزيع

الخدمات بين أحياء المدينة إذ جاءت الأحياء (محمد الدري ، اليرموك، القدس ، الدور القديمة) بمستوى جيد جداً ، ووصل سعر المتر المربع مابين (160000-200000) دينار، لكونها من الأحياء القديمة ومكتلة العمران وتتواجد فيها الدوائر الحكومية وعدد كبير من السكان، اما الأحياء (الرشيد، تل البنات ، ابو دلف والقادسية) فجاءت بمستوى جيد ومع هذا فهي ذات أسعار عالية كونها من الأحياء التي تتمتع بنشاط تجاري او لقربها على الشارع الرئيسي ولتوافر استعمالات الأرض الأخرى إذ تتراوح الأسعار فيها بين (120000 - 180000) دينار، اما الأحياء ذات المستوى المتوسط فهي (الخضراء ، الربيع، المنصور) وهذه الأحياء رغم كون تواجد الخدمات بمستوى متوسط نجد منها حيي الربيع والمنصور ذات أسعار عالية لكون حيي الربيع من الأحياء القديمة والمحاذية للشارع الرئيسي ، اما حي المنصور فهو رغم حداثة فهو من الأحياء ذات الاسعار المرتفعة بسبب قربه من المعهد التقني فضلاً عن رغبة السكان بالبناء الحديث لذا نجد أسعار الأراضي فيها تصل الى 160000 دينار للمتر المربع الواحد رغم عدم اكتمال تنفيذ الخدمات ، اما حي الخضراء فأسعار الأراضي فيه اقل من الأحياء الأخرى ذات المستوى المتوسط كون الحي بعيد عن مركز المدينة وقليل الاستعمالات لذا تقدر اسعار الأراضي فيه ب 80000 دينار للمتر المربع الواحد، واخيراً جاء حي الزهور المستحدث عام 2012 وكون هذا الحي بعيد عن مركز المدينة ولم تباشر البلدية ببناء الخدمات فيه جاء بمستوى ضعيف ويقدر سعر المتر المربع فيه حوالي 8000 دينار. إذ إن الأساس العلمي لتوقيع الخدمات قائم على اعتبار مدى استفادة السكان من هذه الخدمات بأقل ما يمكن من الكلف والوقت ، وان نوعية هذه الخدمات قائم على أساس الاحتياجات الأساسية للسكان ذات الطابع اليومي . (الجنابي، 1974، صفحة 61).

جدول (6) الخدمات المجتمعية والبنى التحتية في أحياء منطقة الدراسة لعام 2024م

ت	اسم الحي	مدى توافر الخدمات المجتمعية والبنى التحتية			
		ضعيفة	متوسطة	جيدة	جيد جداً
1	محمد الدري				جيد جداً
2	اليرموك				جيد جداً
3	الرشيد			جيدة	
4	تل البنات			جيدة	
5	القدس				جيد جداً
6	أبو دلف			جيدة	
7	الدور القديمة				جيد جداً
8	القادسية			جيدة	
9	الخضراء		متوسطة		
10	المنصور		متوسطة		
11	الربيع		متوسطة		
12	الزهور	ضعيفة			

المصدر / من عمل الباحثة بالاعتماد على استمارة الاستبيان.

4- نوع استعمال الارض:

تتمثل استعمالات الأرض الحضرية جميع الأنشطة التي تحدث على الأرض في المناطق الحضرية ، وتتضمن الاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية، بالإضافة إلى الخدمات والإدارات. وان عدم تنفيذ استعمالات الأرض ضمن التصميم الأساسي للمدينة او تأخر تنفيذه يخلق مشاكل اجتماعية متعددة الجوانب ومنها ارتفاع أسعار الأرض حسب نوع الاستعمال وهذا ماكان واضح في منطقة الدراسة إذ عانت المدينة منذ اعداد اول تصميم لها عام 1973 ومروراً بتصميم 1986 وحتى التصميم المعمول به حالياً لعام 1992 ، بعدم أعداد تصاميم تعالج الواقع السكاني والسكاني ، حيث وجد من خلال الدراسة الميدانية إن القائمين على تخطيط المدينة لم يعتمدوا المعايير المقررة من وزارة التخطيط إذ جاءت الاستعمالات بصورة غير متوازنة ولاكفوءه مع الكثافة السكنية من خلال تواجد خدمات معينة في حي واختفاءها في حي اخر حتى على مستوى الحي. وإذا لاحظنا جدول (7) وخريطة (4) نجد ان استعمالات الارض في عام 2024م وحسب ما موقع في تصميم 1992 والمعمول به حالياً والتي بلغت مساحتها (1586 هكتاراً) وبعدد سكان (25935) نسمة ، فقد جاءت الاراضي المخصصة للاستعمال السكني بالمرتبة الاولى إذ شغلت مساحة (454.95هكتار) وشكلت نسبة (28.7%) من مجموع الاستعمالات في المدينة ، وتلتها الاراضي الخالية بالمرتبة الثانية لتشغل مساحة (159.8 هكتار) ونسبة (10%) ، ثم جاءت الأراضي للتوسع المستقبلي بمساحة (668.7 هكتار) ونسبة

(42.1%) تلاها استعمالات الأرض للنقل بمساحة (85 هكتار) وشغل نسبة (5.4%) ثم جاء الاستعمال التعليمي حيث شغلت مؤسساته مساحة (61.6 هكتار) ونسبة (3.9%) ، ثم المناطق المخصصة للمباني العامة بمساحة (60.3 هكتار) ونسبة (3.8%) تلاها الاستعمال الصناعي وجاء بمساحة (47.5 هكتار) ونسبة (3%) ، أما الفضاءات الخضراء المنتشرة في ارجاء التصميم فقد شغلت مساحة (31.7 هكتار) ونسبة (2%) تلاها استعمالات الارض الترفيهية إذ شغلت مساحة (7.6 هكتار) لتشكل نسبة (0.5%) ، اما الاستعمال الصحي فقد جاء بمساحة (5.7 هكتار) ونسبة (0.35%) ثم الاستعمال التجاري بمساحة مقدارها (2.7 هكتار) ونسبة (0.2%) ، وأخيراً شغل الاستعمال الديني مساحة (0.5 هكتار) بنسبة (0.1%) . ومن خلال هذه النسب نستنتج عدم توازن بين نوع ومساحة الاستعمالات والحجم السكاني للمدينة فضلاً عن وجود فراغات شاغرة لم تستغل وهو دليل على عدم تجانس التوسع في المدينة وان نسيجها الحضري يتخلله الكثير من المناطق الخالية وهذا بدوره يعتبر عامل مؤثر في زيادة أسعار الأراضي حسب نوع استعمالها خصوصاً الاستعمال التجاري يكون هو الأعلى سعر وذلك لقدرته على تحمل الأسعار العالية ، ومن جانب آخر ان نوع الأغراض الوظيفية داخل المدينة سواء التجارية ام الصناعية او السكنية او تركها دو استعمال انما تحدده قيمة الارض وسعرها داخل المدينة. (جابر، 2003، صفحة 322).

خريطة (4) نوع استعمال الارض في مدينة الدور لعام 2024م



المصدر: اعتمادا على مديرية بلدية الدور، قسم تنظيم المدن، التصميم الأساس لمدينة الدور لعام 1992.

جدول (7) مساحة استعمالات الأرض في مدينة الدور عام 1924م

النسبة %	هكتار	الصنف
28.7	454.9	الاستعمال سكني
0.2	2.7	الاستعمال تجاري
5.4	85	استعمالات النقل
0.5	7.6	الاستعمال الترفيهي
2	31.7	الفضاءات الخضراء
3.8	60.3	المباني العامة
3.9	61.6	الاستعمال التعليمي
0.35	5.7	الاستعمال الصحي
0.1	0.5	الاستعمال الديني
10.07	159,8	الاراضي الخالية
3	47.5	الاستعمال الصناعي
42.16	668.7	أراضي للتوسع المستقبلي
100	1586	المجموع

المصدر بالاعتماد على التصميم الأساس لسنة 1992 ونتائج برنامج ArcGis.

5- العوامل السياسية والسياسات الحكومية :

ان للعوامل السياسية والسياسات الحكومية تأثير كبير في رفع قيم الأراضي في المدن، ومن الجدير بالذكر أنَّ الظروف السياسية التي مر بها العراق أثرت سلباً وبشكل كبير في هذا المجال ومنها منطقة الدراسة ، لذا نجد ان مدينة الدور لم تحضى بأهمية بالغة عند الجهات الحكومية طيلة تاريخها لاسيما فيما يخص السياسات الإسكانية والعمرانية رغم كونها قضاء منذ عام 1976م ، ، إذ كان لعامل الهجرة اثر كبير في تغير سكان مدينة الدور وخاصة بعد عام 1991 وتكرر الحال بعد احتلال العراق عام 2003 ، ولا نتاسى ما تلاها بعد ذلك من احداث الاحتلال بيد تنظيم داعش الارهابي عام (2014) الى عام (2016) إذ إنّ التغير في حجم السكان لمدينة الدور والزيادة الحاصلة فيها أسهمت بشكل مباشر على زيادة الطلب على السكن وهذا بدوره ساهم في ارتفاع أسعار الأراضي السكنية وغيرها في المدينة . كما ان للسياسة الحكومية لم تلبي الطلب السكني بما يتلائم مع الحاجة السكنية للأسر ، إذ عانت منطقة الدراسة من عملية التوزيع العشوائي للقطع السكنية منذ نشأة المدينة والتفاوت الكبير في مساحات القطع مما أدى الى نفاذ الأراضي. فمن المعلوم أن كلما قل توزيع القطع السكنية من قبل الدولة ازدادت أسعارها

6- العوامل الاجتماعية

تؤثر العوامل الاجتماعية بمختلف أشكالها (التركيز والتشتت والغزو والتتابع والسيطرة والتدرج) في التركيب الداخلي للمدينة وبالتالي تتحكم في أسعار الأراضي بطريقة غير مباشرة إذ ان هذه العوامل تؤثر

في توجيه استثمارات الارض وهذه بدورها تلعب دوراً مهماً في اسعار العقارات ، ففي منطقة الدراسة تميل أكثر العوائل الى التجمع معاً في أماكن متقاربة لغرض التقارب بين أفرادها ضمن حدود الحي السكني الواحد ، فضلاً عن الرغبة باستقلالية الأسر الجديدة من الأبناء في بيوت خاصة (أسر النواة) يضاف الى ذلك ارتفاع معدلات النمو السكاني.

7- العوامل الاقتصادية :

ان سعر الأرض يعد من أهم العوامل الاقتصادية التي تحدد استعمال قطعة الأرض سواء للأغراض التجارية او السكنية او غيرها من الاستثمارات بالإضافة الى ان سعر الأرض يعين نوعية البناء الذي يجب اقامته على الارض ، نجد في منطقة الدراسة ان المستوى الاقتصادي متفاوت لذا نجد الأشخاص محدودي الدخل لم تتح لهم الفرصة للحصول على قطعة أرض بسبب ارتفاع أسعار الأراضي ، على عكس البعض ممن يمتازون بارتفاع المستوى الاقتصادي فلهم قدرة على شراء قطع الأراضي في مركز المدينة وخصوصاً القطع ذات النشاط التجاري. و لابد من التنويه ان ضعف مشاركة القطاع الخاص في تمويل الإسكان في المدينة ايضاً يعتبر من العوامل الاقتصادية التي ساهمت في ارتفاع أسعار الأراضي وتباينها بين احياء المدينة.

الاستنتاجات

- 1- هناك جملة من العوامل اثرت في تباين أسعار الأرض داخل المدينة وكان أبرزها موقع قطعة الأرض وتوفر الخدمات ، ونوع الاستعمال ، وسهولة الوصول، ووجود الأنشطة التجارية وتوفر البنية التحتية ، فضلاً عن العوامل الاقتصادية والاجتماعية.
- 2- تبين ان اعلى الاسعار للأراضي في المنطقة المركزية نتيجة لتوفر الخدمات فيها اذ يطغى عليها الاستعمال التجاري ، وتتناقص أسعار الأراضي كلما اتجهنا إلى اطراف المدينة.
- 3- تبين لنا ان توزيع الخدمات متباين بين احياء منطقة الدراسة إذ تركزت معظم الخدمات في مركز المدينة والأحياء القريبة من المركز والذي بدوره يؤثر على اختلاف سعر الأرض.

التوصيات:

- 1- القيام بدور فعال لأجهزة البلدية وايجاد حلول لاستيعاب الزيادة السكانية ووضع الخطط التنموية وأهمها الربط بين الاقتصاد والتخطيط العمراني بما يلائم مستويات دخل السكان.
- 2- على الجهات المسؤولة في المدينة تسليط الضوء على مشكلة ارتفاع أسعار الأراضي في المدينة ووضع الحلول لهذه المشكلة لتجنب تفاقمها.
- 3- التوجه نحو البناء العمودي لاستغلال المساحة وتوفير اكبر قدر ممكن من البناء
- 4- على الجهات المسؤولة في المدينة ايجاد حلول لخدمات البنى التحتية والخدمات المجتمعية الى جميع احياء المدينة وخصوصاً الأحياء البعيدة عن مركز المدينة .

Sources

- 1- Al-Jawahiri, Zuhair Abdul-Wahhab Muhammad Hassan. (2021). The impact of residential fragmentation on the efficiency of infrastructure services in the holy city of Karbala in 2019 (a number of neighborhoods as a model).
- 2-Al-Douri, Raghad Saeed Abdul Hamid, Geographical Analysis of the Paved Road Network in Al-Dour District for the Year 2008 AD, Tikrit University Journal, College of Education, Issue 3, 2010.
- 3-Al-Douri, Fatima Ibrahim Taama, Functional Change of Land Uses in Al-Dour City, Master's Thesis, Unpublished, College of Education for Humanities, Tikrit University, 2013..
- 4- Al-Rashed, Osama Ismail Othman, Some factors affecting the variation of land prices in the city of Basra, Al-Farahidi Journal of Literature, Volume 1, Issue 11, Tikrit University, 2012..
- 5- Salah Hamid Al-Janabi, The Commercial Function of the City of Basra, Master's Thesis (unpublished), College of Arts, University of Baghdad, 1974..
- 6- Muhammad Madhat Jabir, Geography of Rural and Urban Development, 1st ed., Cairo, 2003.
- 7- Mohammed, Nada Mahmoud, Nashwan Shukri Abdullah, Factors affecting the commercial structure of Duhok city - A study in urban geography, Journal of Basic Education College Research, University of Mosul, Volume Seven, Issue Two, 2008..

استمارة الاستبيان

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي / جامعة تكريت / كلية التربية للبنات / قسم الجغرافية

أخي المواطن الكريم: تقوم الباحثة بأعداد بحث الموسوم : (العوامل المؤثرة في التباين المكاني لأسعار الأراضي في مدينة الدور) أملين الاجابة على البيانات (بصورة دقيقة) للاستفادة منها والتوصل الى هدف الدراسة مع فائق الاحترام والتقدير.....الباحثة

اسم الحي ()

- 1- عائديه العقار ملك صرف () ايجار () .
- 2- الدخل الشهري للأسرة ؟ اقل من 500 (ضعيف) ، 500 اقل من 750 (مقبول) ()
- 750 اقل من 1000 (متوسط) ، 1000 اقل من 1250 (جيد) ، 1250 فاكتر (جيد جداً) ()
- 3- موقع قطعة الأرض ؟ مركز المدينة () ، بعد 1كم () ، بعد 1,5 - 2 كم () ، 2-3 كم فأكتر ()
- 4- مساحة العقار 250م²-300م² () ، 301م²-400م² () ، 401م² فأكتر ()
- 5- موقع قطعة الأرض بالنسبة لطرق النقل والمواصلات؟ قريبة () ، متوسطة البعد () ، بعيدة () .
- 6- موقع قطعة الأرض بالنسبة لاستعمالات الأرض في المدينة؟ تجاري () ، نقل () ، صحي () ، اداري () ، ترفيهي () .
- 7- سبب السكن في هذا الحي من المدينة ؟ اقتصادي () ، اجتماعي () ، الرغبة الشخصية () ، التوزيع الحكومي لقطع الأراضي () .

8- ما تقديرك لتوزيع الخدمات المجتمعية وخدمات البنى التحتية في أحياء المدينة ؟ ضعيف () ، متوسط () ، جيد () ، جيد جداً () .

9- نوع استعمال أرض العقار ؟ () وهل تم تغيير نوع الاستعمال نعم () ، كلا () .

10 - هل العوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والجغرافية لها أثر في ارتفاع الأسعار في المدينة ؟ نعم () ، كلا () .

إذا كان الجواب بنعم ماهو في رأيك أهم عامل مؤثر على ارتفاع أسعار الأراضي في المدينة؟

القرب من مركز المدينة () ، مساحة قطعة الأرض () ، نوع استعمال الأرض () ، توفر الخدمات () ، العوامل الاقتصادية () ، العوامل الاجتماعية () ، العوامل السياسية والاجراءات الحكومية () .

شكراً لتعاونكم