ISSN: 1817-6798 (Print)
Journal of Tikrit University for Humanities
available online at: www.jtuh.org/

Variation of Land and Properties' Prices and its Reflection on the Urban Reality in Samarra

Riyadh abdalaa Ahmed

Tikrit University College of Education for Human Scienc

Mohammad Hussein Ghadhban

Samarra University College of Education for Human Sciences

* *Corresponding author: E-mail* :
h.mohameed.73@uosamarra.edu.iq
٠٧٧٠٤٠٥٦٢٢٤

***Keywords*:**
land prices
city center
plots of land
lack of services
city outskirts

A R T I C L E I N F O

Article history:
Received 15 May 2024
Received in revised form 25 June 2024
Accepted 17 July 2024
Final Proofreading 1 Dec 2024
Available online 1 Dec 2024
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/

A B S T R A C T

The geography of cities is concerned with studying the rise in land prices and its spatial and temporal variation from one residential neighborhood to another and knowing its reflection on the urban reality of the city, as such studies have gained great importance for their role in the development and stability of cities. Land values help reveal the appropriate pattern in their exploitation, so the prices of lands located in the city center that enjoy the presence of efficient road networks and the presence of administrative activities and services rise, or their prices rise as a result of the high rates of demand for residential lands due to the increase in population numbers on the one hand and the shortage of land supply on the one hand. Others, as the prices of lands rise depending on the unit area of the frontage of that land, especially the land designated for commercial uses, which is more desirable and important because it achieves high economic returns as a result of its ability to compete in paying the highest prices, as the values of lands are highest in the city center as it is the meeting point of streets and roads , and it takes a gradual decrease whenever we go towards the outskirts, so the research focused on studying land prices and determining their impact on the urban land uses in the city of Samarra .

© 2024 JTUH, College of Education for Human Sciences, Tikrit University

DOI: http://doi.org/10.25130/jtuh.31.12.1.2024.10

Journal of Tikrit University for Humanities Journal of Tikrit University for Humanities Journal of Tikrit University for Humanities Journal of Tikrit University for Humanities Journal of Tikrit University for Humanities

التباين في اسعار الاراضي والعقارات وانعكاسها على الواقع الحضري في مدينة سامراء .

محمد حسين غضبان/ جامعة سامراء – كلية التربية للعلوم الانسانية
رياض عبدالله احمد/ جامعة تكريت– كلية التربية للعلوم الانسانية

الخلاصة:

تهتم جغرافية المدن بدراسة الارتفاع في اسعار الاراضي وفي تباينها المكاني والزماني من حي

سكني لأخر ومعرفة انعكاسها على واقع المدينة الحضري ، اذ نالت مثل تلك الدراسات قد كبير من الاهمية لدورها في تطور المدن ، فعلى اساس اسعار الارضي يمكن تحديد نوع الاستعمال السائد، لذا فأن قيم الاراضي تساعد في الكشف عن النمط الملائم في استغلالها فترتفع اسعار الاراضي الواقعة في مركز المدينة التي تتمتع بوجود شبكات الطرق الكفؤة ووجود الانشطة الادارية والخدمات، او ترتفع اسعارها نتيجة لارتفاع معدلات الطلب على الاراضي السكنية بسبب زيادة اعداد السكان من جهة ونقص المعروض من الاراضي من جهة اخرى ، كما ترتفع اسعار الاراضي بالاعتماد على وحدة المساحة لواجهة تلك الارض ولاسيما الارضي المخصصة للاستعمالات التجارية والتي تعد اكثر رغبة واهمية كونها تحقق مردودات اقتصادية عالية نتيجة قدرتها على المنافسة في دفع اعلى الاثمان ، اذ تبلغ قيم الاراضي اعلاها في مركز المدينة كونها نقطة التقاء الشوارع والطرق، وتأخذ بالانخفاض التدريجي كلما اتجهنا نحو الاطراف، لذا اهتم البحث بدراسة اسعار الاراضي وتحديد انعكاسها على استعمالات الارض الحضرية في مدينة سامراء.

الكلمات المفتاحية : اسعار الاراضي ، مركز المدينة ، قطع الاراضي ، قلة الخدمات ، اطراف المدن ، الاحياء السكنية

.

المقدمة :

لقد زاد اهتمام الجغرافيون والمخططون بدراسة الانشطة الحضرية المختلفة وفي توزيعها المكاني والتي تؤثر فيها مجموعة من المتغيرات الطبيعية والبشرية ، اذ يعد الجانب الاقتصادي من بين العوامل المؤثرة في وظائف المدن وانشطتها المختلفة والتي تعمل بصورة مجتمعة او منفردة اذ يظهر اثر عامل معين اكثر من غيرة في مكان معين او يختفي في مكان اخر بحسب خصائص الموقع والموضع لهذا المكان وعلى اساس ذلك ترتفع حدة المنافسة بين تلك الوظائف والاستعمالات لغرض السيطرة على افضل المواقع ومنها الاستعمال التجاري الذي يزاحم الاستعمال السكني لقدرته على جلب المردودات الاقتصادية والعوائد المالية العالية ، بينما نجد الاستعمال الصناعي اقل قدرة من الاستعمال التجاري على المنافسة لذا نجدة يبتعد عن مركز المدينة ويتجه نحو الاطراف نظراً لانخفاض اسعار الاراضي في اطراف المدن بالمقارنة مع اسعارها في المراكز، لذ فأن دراسات المدن تؤكد على اهمية قيمة الارض وعلى التأثير المتبادل بين اسعار الاراضي ونوع استعمالها مما شجع المخططون على دراسة اسعار الاراضي واثرها في توزيع تلك الاستعمالات والتي تؤثر في نمو المدن وتوسعها، ويتفق الاقتصاديون بأن اسعار الاراضي تتأثر بقوة العرض والطلب كما تتأثر بعوامل اخرى منها حجوم المدن ودرجة حيوية اقتصادها ونوع الاستعمال لقطعة الارض فضلاً عن توفر الاراضي من عدمها ، اضافة الى دور السياسة الحكومية في توفير السكن والخدمات .

مشكلة البحث : ان الارتفاع في اسعار الاراضي وتباينها الزماني والمكاني من حي سكني لأخر ومن منطقة لأخرى في مدينة سامراء اثر وبشكل كبير على واقع المدينة الحضري وتسبب في خلق أوضاع عمرانية متباينة ونتيجة لذلك يمكن طرح عدد من التساؤلات التالية :

١- هل لارتفاع اسعار الاراضي اثر على استعمالات الحضرية في المدينة ؟
٢- هل لارتفاع اسعار الارضي اثر على تصاميم المساكن ؟
٣- ما هو اثر الارتفاع في اسعار الارضي على تعدد الاسر في المسكن ؟

فرضية البحث : تعاني مدينة سامراء من التردي الكبير في ولقعها العمراني والحضري اذ تم التجاوز على التصميم الاساسي للمدينة وتسبب في خلق اوضاع عمرانية عشوائية بعيدة عن التنظيم والتخطيط السليم ، وعلية فأن فرضيات البحث يمكن ان تصاغ على النحو الاتي .

١- لقد ادى الارتفاع في اسعار الاراضي الى حدوث اختلال في استعمالات المدينة الحضرية وتسبب في تداخلها .
٢- ان تصاميم المساكن وطرز بناؤها وتعدد طوابقها هو نتيجة لارتفاع اسعار الاراضي تارةً او قد يكون سبباً لارتفاعها تارتاً اخرى .
٣- ان لارتفاع اسعار الاراضي اثر كبير في ارتفاع معدلات الاحتشاد والاكتضاض السكني وعلى تعدد الاسر في المسكن .

اهداف البحث : تتمثل اهداف الدراسة بما يأتي :

١- معرفة ابرز العوامل المكانية التي اسهمت في ارتفاع اسعار الاراضي الحضرية وتسببت في تباينها من منطقة لأخرى .
٢- معرفة انعكاس الارتفاع في اسعار الاراضي على الواقع العمراني للمدينة .
٣- تحديد الاثر في ارتفاع قيم الاراضي على الاستعمالات الرئيسة في المدينة .
٤- الكشف عن تأثير اسعار الاراضي على ارتفاع معدلات الاحتشاد وتعدد الاسر في المسكن .

اهمية البحث ومبرراته :

١- بيان الاسباب الكامنة وراء الارتفاع في اسعار الاراضي والعقارات في منطقة الدراسة ووضع الحلول المناسبة للحد من هاذه المشكلة والحيلولة دون تفاقمها.

٢- الاهمية الكبيرة لمدينة سامراء من النواحي الاقتصادية والاجتماعية والدينية فضلاً عن اهميتها من الناحية التاريخية مما دفعت الباحث لدراسة تلك المشكلة وبيان مدى اهميتها .

٣- بيان انعكاس الارتفاع في اسعار الاراضي على الاستعمالات الحضرية المختلفة ولاسيما اثرها على الواقع السكني وغزو بعض الاستعمالات كالاستعمال التجاري على حساب الاستعمال السكني فضلاً عن اثرها في ارتفاع قيم الايجارات .

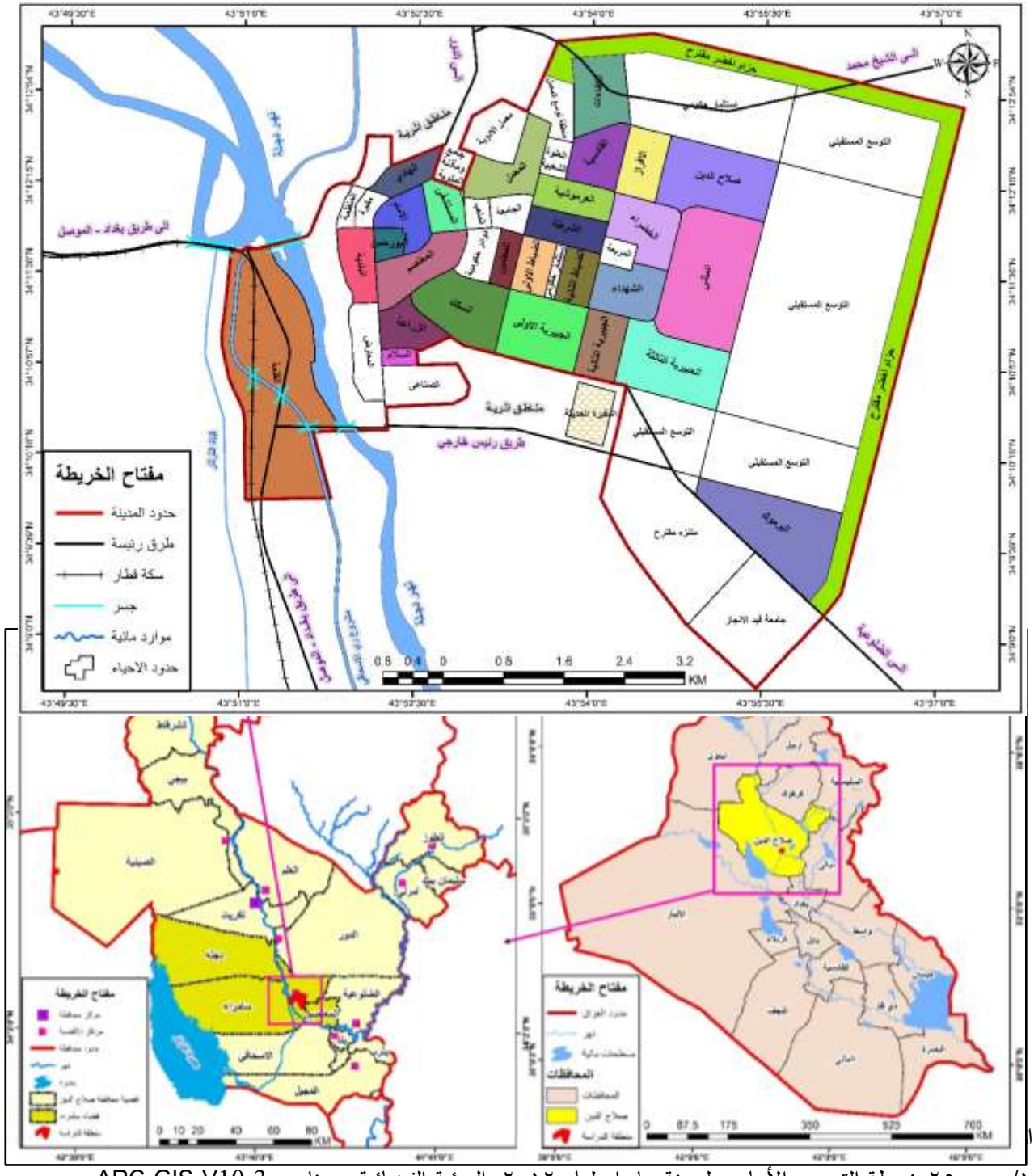
منهجية البحث :

اعتمدت الدراسة على مجموعة من المناهج لتحقيق اهداف البحث ونتائجه ومنها المنهج الوصفي القائم على وصف الظاهرة المدروسة من حيث اسبابها ونتائجها وتباينها المكاني والزماني من حي سكني لأخر في منطقة البحث ، ثم المنهج التحليلي القائم على تحليل البيانات والمعلومات الخاصة بمتغيرات الاراضي من حيث المساحة والموقع ونوع الاستعمال ، اذ تم الحصول على تلك البيانات من المصادر الرسمية المتمثلة بالدوائر الحكومية ، فضلاً عن البيانات والمعلومات المتحققة من خلال الدراسة الميدانية ونتائج استمارة الاستبيان المتعلقة بأصحاب مكاتب بيع العقار للتعرف على اسعار الاراضي الحقيقية (التجارية) ومقارنتها مع اسعارها الرسمية (الحكومية) وبيان العلاقة بين تلك المتغيرات وما هو اثرها على ارتفاع اسعار الاراضي وانعكاس ذلك على الواقع الحضري للمدينة بشكل عام .

الاطار الزماني والمكاني لمنطقة البحث :

يتمثل الاطار المكاني لمنطقة البحث بموضع مدينة سامراء والمحددة بموجب خارطة التصميم الاساسية للمدينة بحسب احياؤها البالغة (٢٧) حي سكني ، اذ تقع المدينة فلكيا بين دائرتي عرض (١٠َ- ٣٤ْ و١٣َ-٣٤ْ) شمالاً وبين خطي طول (٥٢َ-٤٣ْ و٥٧َ- ٤٣ْ) شرقاً، وتمثل المركز لقضاء سامراء اذ يحدها من الشرق ناحية المعتصم ومنطقة بنات الحسن ومن الغرب ناحية الحويش ومن الشمال مناطق اثرية باتجاه مدينة الدور ومن الجنوب تحدها مناطق اثرية ايضاً(السامرائي، ٢٠١٩م، ص٤) وبذلك تبلغ مساحة المدينة ما يقارب (٤٦) كم٢ خارطة (١)، **اما الاطار الزماني للبحث** فيتمثل بدراسة قيم الاراضي وانعكاسها على استعمالات الاراضي الحضرية في مدينة سامراء لعام(٢٠٢٣) .

خارطة (١) موقع منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٣



١/٢٥٠٠٠٠ خريطة التصميم الأساسي لمدينة سامراء لعام ٢٠١٢، المرئية الفضائية ، برنامج ARC GIS V10.3.

المبحث الثاني : انعكاس قيم الاراضي على الاستعمالات الرئيسة في المدينة

اولاً : مقارنة قيم اراضي الاستعمالات التجارية بأراضي الاستعمالات السكنية

يعد الاستعمال التجاري من الاستعمالات المهمة في المدينة واكثرها دينامية ونشاط اذ يعد من اهم مكونات البنية الاقتصادية للمدينة والتي تؤثر في استعمالات الارض الاخرى وان من اهم الصفات التي يمتاز بها الاستعمال التجاري احتلاله للمواقع المهمة في مراكز المدن والتي تمتاز بارتفاع اسعارها نظراً لما تتمتع به الوظيفة التجارية من القدرة على دفع اعلى الايجار واغلى الاسعار، اذ غالباً ما تتنافس الوظيفة التجارية مع الوظائف الاخرى ولاسيما الوظيفة السكنية وتزيحها وتبعدها نحو الأطراف (الزيدي، ٢٠٢٠م، ص١٩٨)

لذا فأن مدن اليوم تعاني من المشاكل العديدة نتيجة للنمو الحضري المتسارع الناجم عن تزايد اعداد السكان وارتفاع مستواهم الاقتصادي والمعاشي اضافة الى للتطور العلمي والتكنلوجي وسعي المواطن للحصول على افضل الخدمات ولاسيما التجارية منها، لذلك فأن استعمالات الارض الحضرية التي يحددها المخطط الاساس في بعض المدن تتعرض الى التجاوز فالتجاوز مهما كان حجمة ونوعه يترك اثار كبيرة على مظهر المدينة وسكانها (عبد الجليل، د. ت، ص٢٥٠)، لقد شهدت مدينة سامراء تغيرات كبيرة في استعمالات الارض الحضرية في مناطقها المختلفة وخصوصا في اغلب الشوارع الرئيسة التي تربط احياء المدينة مع بعضها ،اذ تم تحويل الاستعمال السكني الى استعمال تجاري في بعض الشوارع وخاصة بعد احداث تفجير الامامين عليهما السلام عام ٢٠٠٦ اذ اخذت الاسواق والمحال التجارية تنتقل من المنطقة التجارية القديمة الواقعة حول الضريح وذلك لغلق هذه المنطقة للأسباب الامنية واخذت هذه الاسواق والمحال تنتشر على الطرق الرئيسة التي تمتد بين الاحياء السكنية وخاصة في احياء (العرموشية ، الشرطة ، الضباط الاولى ، الظباط الثانية ، القادسية الجبيرية الاولى) وغيرها من الاحياء التي تشهد غزو للاستعمال التجاري الذي كان لهه الدور الكبير في ارتفاع اثمان الاراضي السكنية والتجارية ضمن هذه الاحياء وخاصة الاراضي المطلة على الشوارع الرئيسة ، كما ان توسع الوظيفة التجارية وانتشارها بشكل مضطرد من خلال زحف الاستعمال التجاري بشكل عشوائي بعيدا عن التخطيط والتنظيم اثر بشكل سلبي على الواقع السكني اذ شكل مناطق للازدحام المروري والتلوث البيئي والضوضائي ، وتسبب في اختفاء النسيج المعماري للأحياء السكنية وفقدانها للخصوصية بسبب انتشار الوظيفة التجارية ، فضلا عن تزايد المشاكل الادارية والتخطيطية في المدينة نتيجة لتداخل الاستعمال التجاري مع الاستعمال السكني واثرها المباشر في ارتفاع اسعار الاراضي والعقارات في مثل هذه

الاحياء ، ويلاحظ من الجدول (١) والخارطة (٢) ان قيم الاراضي التجارية التي ظهرت ضمن الاحياء السكنية والممتدة على الشوارع الرئيسة في مدينة سامراء هي اعلى بكثير من اسعار الاراضي للاستعمالات الوظيفية الاخرى ولاسيما الوظيفة السكنية التي تراجعت اسعارها مقابل اسعار الاراضي التجارية ، لذا فأن غالبية اصحاب العقارات المطلة على الشوارع الرئيسة يفضلون الاستعمال التجاري على الاستعمال السكني لا نها تحقق لهم مردودات مالية كبيرة ، وتعد احياء(الشرطة ، العرموشية ، الشهداء ، الضباط١ ، الظباط ٢ ، القادسة) من ابرز الاحياء التي استقطبت الوظيفة التجارية بسبب موقعها المتميز في وسط مدينة سامراء بين الاحياء القديمة والجديدة والذي يوفر سهولة الوصول اليها فضلا عن قربها من موقع جامعة سامراء والدوائر الادارية والخدمية الامر الذي شجع اصحاب الوحدات السكنية التي تطل على الشوارع الرئيسة الى تحويل مساكنهم او جزء منها الى محلات وعمارات تجارية ومتنزهات ومطاعم للأكلات السريعة وغيرها من الاستعمالات التجارية مما تسبب في ارتفاع اسعار الاراضي في تلك الاحياء السكنية، ولتوضيح التباين في قيم الاراضي فان الجدول (١) يبين ان سعر المتر المربع للاستعمال التجاري يتراوح ما بين (٤٠٠٠٠٠ – ١٥٠٠٠٠٠) دينار/م٢ وقد سجلت اقل قيمة في احياء (صلاح الدين ، الجبيرية الثالثة) اذ بلغت (٤٠٠٠٠٠) لكل منهما بينما سجلت اعلى قيمة في حي (الامام) فقد بلغت (١٥٠٠٠٠٠) دينار/م٢ في حين تراوحت قيم الاراضي التجارية للأحياء الاخرى بين القيمتين المذكورتين ، اما اسعار الاراضي السكنية فتتراوح ما بين (١٠٠٠٠٠ – ١٥٠٠٠٠٠) وقد سجلت اقل قيمة في حي (اليرموك) اذ بلغت (١٠٠٠٠٠) دينار /م٢ بينما سجلت اعلى قيمة في حي (الامام) اذ بلغت (١٥٠٠٠٠٠) دينار /م٢ نتيجة لاستملاك الاراضي من قبل العتبة العسكرية في حين تراوحت قيم الاراضي السكنية للأحياء الاخرى بين القيمتين المذكورتين.

جدول (١) مقارنة اسعار اراضي التجارية بالسكنية م٢/ دينار في مدينة سامراء لعام ٢٠٢٣

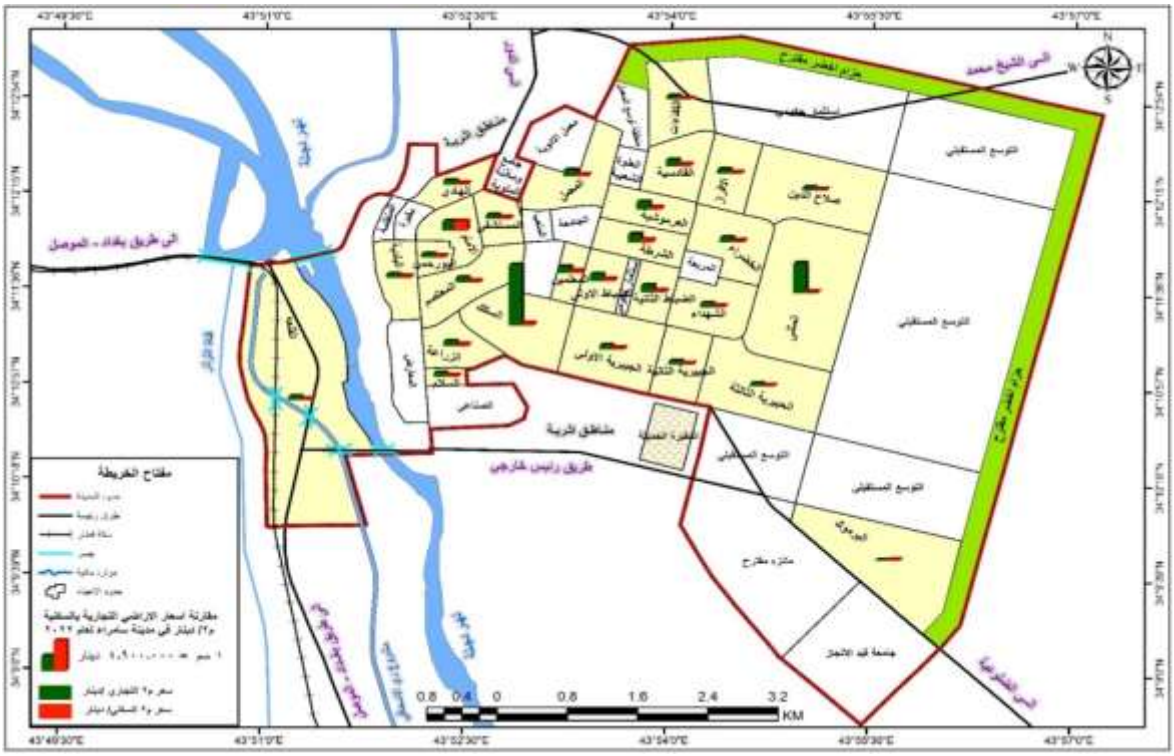
ت	اسم الحي	سعر م٢ التجاري /دينار	سعر م٢ السكني/ دينار
١	الامام	١٥٠٠٠٠٠ دينار	١٥٠٠٠٠٠ دينار
٢	البو رحمن	٥٠٠٠٠٠ دينار	١٨٠٠٠٠ دينار
٣	الضباط الاولى	١١٠٠٠٠٠ دينار	٣٥٠٠٠٠ دينار
٤	الضباط الثانية	١١٠٠٠٠٠ دينار	٣٠٠٠٠٠ دينار
٥	حي المعمل	١٠٠٠٠٠٠ دينار	٣٠٠٠٠٠ دينار
٦	حي البلدية	٥٠٠٠٠٠ دينار	١٨٠٠٠٠ دينار
٧	القادسية	١٠٠٠٠٠٠ دينار	٣٢٠٠٠٠ دينار
٨	الجبيرية الاولى	٦٧٥٠٠٠ دينار	٢٢٠٠٠٠ دينار
٩	المعلمين	١٠٠٠٠٠٠ دينار	٣٧٠٠٠٠ دينار

١٠	السكك	٩٧٥٠٠٠٠ دينار	٣٢٥٠٠٠ دينار
١١	الزراعة	٧٥٠٠٠٠ دينار	٢٥٠٠٠٠ دينار
١٢	المستشفى	٦٥٠٠٠٠ دينار	٢١٠٠٠٠ دينار
١٣	المعتصم	٧٠٠٠٠٠ دينار	٢٣٠٠٠٠ دينار
١٤	الهادي	٦٥٠٠٠٠ دينار	٢١٠٠٠٠ دينار
١٥	الكفاءات	٥٠٠٠٠٠ دينار	١٥٠٠٠٠ دينار
١٦	الجبيرية الثانية	٥٥٠٠٠٠ دينار	١٨٠٠٠٠ دينار
١٧	الشرطة	١٣٠٠٠٠٠ دينار	٤٠٠٠٠٠ دينار
١٨	الافراز	٦٠٠٠٠٠ دينار	٢٠٠٠٠٠ دينار
١٩	الخضراء	٧٠٠٠٠٠ دينار	٢٣٠٠٠٠ دينار
٢٠	الجبيرية الثالثة	٤٠٠٠٠٠ دينار	١٢٥٠٠٠ دينار
٢١	المثنى	٤٧٥٠٠٠٠ دينار	١٥٠٠٠٠ دينار
٢٢	صلاح الدين	٤٠٠٠٠٠ دينار	١٣٥٠٠٠ دينار
٢٣	الشهداء	٦٠٠٠٠٠ دينار	١٩٠٠٠٠ دينار
٢٤	العرموشية	١٢٠٠٠٠٠ دينار	٣١٠٠٠٠ دينار
٢٥	القلعة	٥٠٠٠٠٠ دينار	١٥٠٠٠٠ دينار
٢٦	السلام	٦٠٠٠٠٠ دينار	٢٢٥٠٠٠ دينار
٢٧	اليرموك	لا يوجد استعمال تجاري	١٠٠٠٠٠ دينار
اقل قيمة – اعلى قيمة		٤٠٠٠٠٠ – ١٥٠٠٠٠٠ دينار	١٠٠٠٠٠ – ١٥٠٠٠٠٠ دينار

المصدر : عمل الباحث بالاعتماد على ١- وزارة العدل ، مديرية التسجيل العقاري في سامراء ، قسم الاراضي، بيانات غير منشورة ،٢٠٢٢.

٢- الدراسة الميدانية ، نتائج استمارة الاستبيان الخاصة بمكاتب العقار لعام ٢٠٢٣.

خارطة (٢) مقارنة اسعار الاراضي التجارية بالسكنية م٢/ دينار في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٣



المصدر: بالاعتماد على الجدول(١) ,برنامج (ARC GIS V10.3).

ثانياً : اثر التباين والارتفاع في اسعار الاراضي على تباين قيم ايجارات المساكن

يعد السكن من الحاجات الضرورية والاساسية للسكان وتتحمل الحكومات في البلدان النامية او المتقدمة مسؤولية توفير السكن اللائق والملائم لشرائح المجتمع كافة، ولتوفر السكن من عدمه ارتباطات بنواحي اخرى من مناحي الحياة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، لذلك فان توفر السكن لا يقتصر على وجود سقف يأوي الية الانسان(كاظم، ٢٠١٥م، ص٩٠)، فهي ابعد من ذلك فالمساكن تشكل اكثر من نصف ثروات الاسر في العالم اضافة الى كونها من اهم مقومات الرفاه والاستقرار الاجتماعي والاسري واساس للمدنية والتحضر ، والاهتمام في قطاع السكن لا يستهان به في مجال توليد الدخل وتشغيل الايدي العاملة وما له من اثر على بقية الانشطة الحضرية الاخرى(احمد، ٢٠١٥م، ص١) فالإيجار هو مصدر من مصادر توليد الدخل والاستثمار التي تدر عوائد مالية على مالك الوحدة السكنية (المؤجر) لكنة من ابواب الصرف التي تؤثر على المستوى المعاشي ومعدل الدخل (للمستأجر) حيث يأثر سعر الايجار للوحدة السكنية بمجموعة من العوامل منها ما يتعلق بالبيئة الداخلية للمسكن والمتمثلة بمساحة قطعة الارض

ومساحة بناء الوحدة السكنية وعمر الوحدة السكنية وعدد الغرف ووجود الحديقة ، اضافة الى متغيرات اخرى لها علاقة بالبيئة الخارجية (محيط المسكن) مثل توفر الشوارع المعبدة من عدمها والبعد والقرب من المؤسسات الصحية والتعليمية والترفيهية والدينية والبعد عن مراكز التسوق فضلا عن ما يتعلق بمستوى الدخل للمستأجر نفسة(زهراء، ٢٠٢٠م، ص٨٢)

وفي مدينة سامراء تعاني اعدد كبيرة من الاسر نتيجة ارتفاع اسعار الايجارات الامر الذي تسبب في ارتفاع مشاكل السكن وصعوبة حصولهم على مأوى مما تسبب في ارتفاع معدلات السكن العشوائي والتجاوز على الاراضي والمباني والممتلكات العامة في عدد من احياء المدينة وتسبب في حدوث مشاكل اقتصادية واجتماعية وثقافية وبيئة ومنها تأخر زواج الشباب بسبب عدم الحصول على السكن وزيادة المشاكل الاسرية نتيجة لتعدد الاسر في المسكن الواحد بسبب عدم قدرتهم على امتلاك السكن خاصة وان الاسر في هذا الوقت تفضل الاستقرار في سكن منفرد ولا ترغب البقاء في بيت الاهل، ان مشكلة عدم توفر السكن ليست جديدة فهي متوارثة منذ اجيال لكنها تفاقمت في الوقت الحاضر نتيجة لغياب دور الدولة في هذا المجال فقد وجدت الاجهزة المعنية بتوفير السكن نفسها امام معضلة كبيرة ليس لها القدرة على معالجتها بعد ارتفاع معدلات العجز السكني في عموم مدن العراق، ويبن الجدول (٢) والخارطة (٣) مدى الاختلاف والتباين في اسعار ايجارات المساكن ضمن احياء مدينة سامراء اذ يتبين ان اسعار الايجارات تتراوح ما بين (١٧٥٠٠٠ – ٥٠٠٠٠٠) دينار للمسكن وان اقل قيمة سجلت في حي (الجبيرية الثالثة) اذ بلغت (١٧٥٠٠٠) دينار وان انخفاض الايجارات ضمن هذا الحي يعود الى اسباب عديدة تتعلق بعدم وجود الشوارع المعبدة والنقص الكبير في الخدمات والبعد عن الاسواق ومركز المدينة والى انخفاض المستوى الاقتصادي والمعاشي والاجتماعي والثقافي لسكان هذا الحي ، اما اعلى قيمة للإيجار فقد سجلت في حي (المعلمين)اذ بلغت (٥٠٠٠٠٠) دينار وذلك لتوفر الخدمات والقرب ومن مركز المدية وتوفر الاسواق فضلاً عن ارتفاع المستوى الاقتصادي والمعاشي والاجتماعي لسكان هذه الاحياء وكذلك لبعض الجوانب التي تتعلق ببيئة ومظهر المسكن اما بقية الاحياء فتتباين قيم الايجارات فيها بين القيمتين المذكورتين ، وعلى هذا الاساس يمكن تقسيم احياء المدينة الى ثلاث فئات توضح التباين في قيم ايجار المساكن لمنطقة الدراسة كما مبين في الجدول والخارطة ادناه وعلى النحو الاتي :-

١- **الاحياء ذات الايجارات العالية** :- وتتمثل هذه الفئة بأحياء (المعلمين ، القادسية ، السكك) والتي تتراوح قيم الايجارات الشهرية لمساكنها ما بين (٥٠٠٠٠٠ – ٤٠٠٠٠٠) دينار .

٢- **الاحياء ذات الايجارات المتوسطة** :- وتتمثل بأحياء (الشرطة ، الضباط الاولى ، الضباط الثانية ، حي المعمل ، الجبيرية الاولى ، الزراعة ، العرموشية ، حي البلدية ، المستشفى ، المعتصم ، الهادي ، الكفاءات ، الافراز ، الخضراء ، الشهداء ، السلام) اذ تتراوح قيم الايجارات الشهرية للمساكن في الاحياء التي تقع ضمن هذه الفئة ما بين (٣٥٠٠٠٠ – ٢٥٠٠٠٠) دينار.

٣- **الاحياء ذات الايجارات المنخفضة او الواطئة** : - وتتمثل هذه الفئة بأحياء (الجبيرية الثانية ، الامام ، البو رحمن ، المثنى ، صلاح الدين ، القلعة ، الجبيرة الثالثة) وتتراوح قيم الإيجارات الشهرية لمساكنها ما بين (٢٢٥٠٠٠ – ١٧٥٠٠٠) دينار، في حين لم يظهر في حي اليرموك اي قيمة تذكر كونه من الاحياء الحديثة التي بداء فيها البناء مؤخراً.

جدول (٢) مقارنة قيم الايجارات الشهرية للمساكن في مدينة سامراء لعام ٢٠٢٣

ت	اسم الحي	ايجار الوحدات السكنية للشهر الواحد/ دينار	سعر م٢ السكني/ دينار
١	الامام	٢٠٠٠٠٠ دينار	١٥٠٠٠٠٠ دينار
٢	البو رحمن	٢٠٠٠٠٠ دينار	١٨٠٠٠٠ دينار
٣	الضباط الاولى	٣٠٠٠٠٠ دينار	٣٥٠٠٠٠ دينار
٤	الضباط الثانية	٣٠٠٠٠٠ دينار	٣٠٠٠٠٠ دينار
٥	حي المعمل	٣٠٠٠٠٠ دينار	٣٠٠٠٠٠ دينار
٦	حي البلدية	٢٥٠٠٠٠ دينار	١٨٠٠٠٠ دينار
٧	القادسية	٤٠٠٠٠٠ دينار	٣٢٠٠٠٠ دينار
٨	الجبيرية الاولى	٣٠٠٠٠٠ دينار	٢٢٠٠٠٠ دينار
٩	المعلمين	٥٠٠٠٠٠ دينار	٣٧٠٠٠٠ دينار
١٠	السكك	٤٠٠٠٠٠ دينار	٣٢٥٠٠٠ دينار
١١	الزراعة	٣٠٠٠٠٠ دينار	٢٥٠٠٠٠ دينار
١٢	المستشفى	٢٥٠٠٠٠ دينار	٢١٠٠٠٠ دينار
١٣	المعتصم	٢٥٠٠٠٠ دينار	٢٣٠٠٠٠ دينار
١٤	الهادي	٢٥٠٠٠٠ دينار	٢١٠٠٠٠ دينار
١٥	الكفاءات	٢٥٠٠٠٠ دينار	١٥٠٠٠٠ دينار
١٦	الجبيرية الثانية	٢٢٥٠٠٠ دينار	١٨٠٠٠٠ دينار
١٧	الشرطة	٣٥٠٠٠٠ دينار	٤٠٠٠٠٠ دينار
١٨	الافراز	٢٥٠٠٠٠ دينار	٢٠٠٠٠٠ دينار
١٩	الخضراء	٢٥٠٠٠٠ دينار	٢٣٠٠٠٠ دينار
٢٠	الجبيرية الثالثة	١٧٥٠٠٠ دينار	١٢٥٠٠٠ دينار
٢١	المثنى	٢٠٠٠٠٠ دينار	١٥٠٠٠٠ دينار
٢٢	صلاح الدين	٢٠٠٠٠٠ دينار	١٣٥٠٠٠ دينار
٢٣	الشهداء	٢٥٠٠٠٠ دينار	١٩٠٠٠٠ دينار

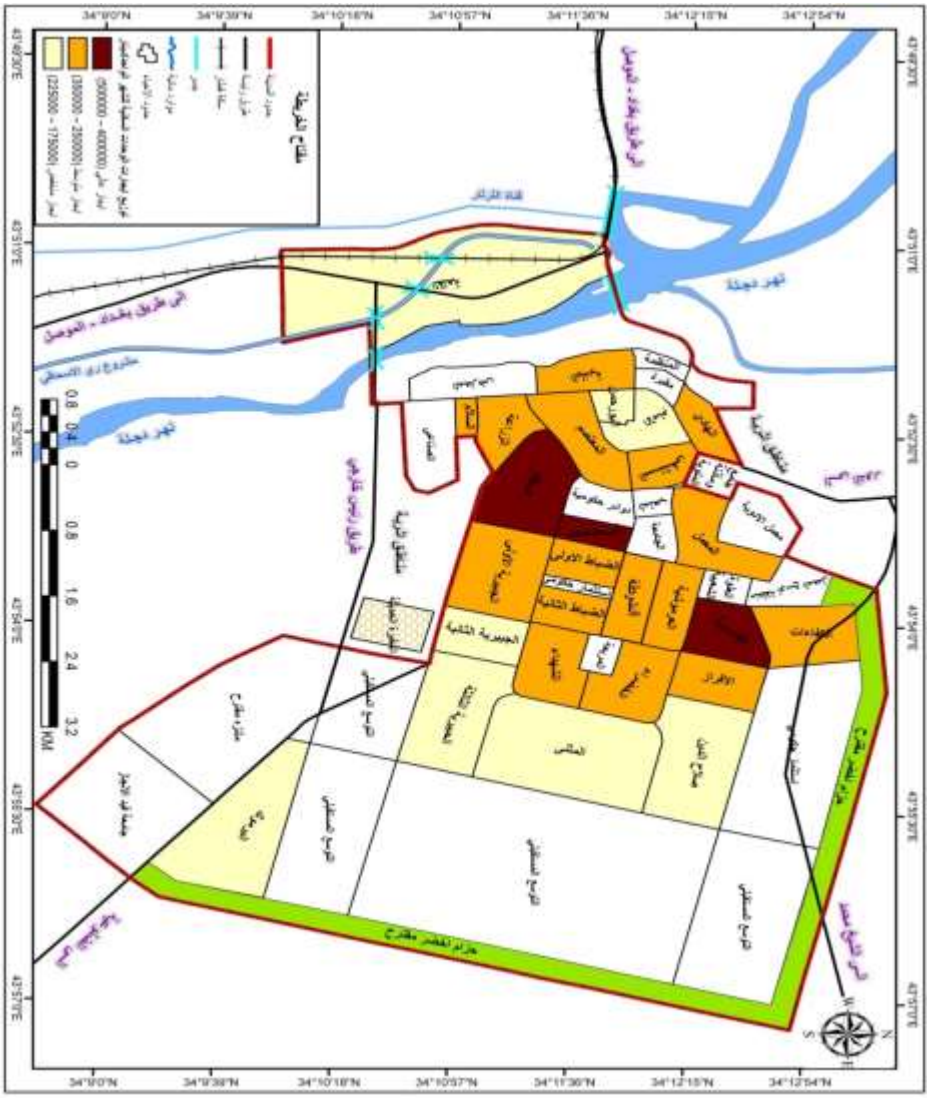
٢٤	العرموشية	٣٠٠٠٠٠ دينار	٣١٠٠٠٠ دينار
٢٥	القلعة	٢٠٠٠٠٠ دينار	١٥٠٠٠٠ دينار
٢٦	السلام	٢٥٠٠٠٠ دينار	٢٢٥٠٠٠ دينار
٢٧	اليرموك	-	١٠٠٠٠٠ دينار
اقل قيمة - اعلى قيمة		١٧٥٠٠٠ ـ ٥٠٠٠٠٠ دينار	١٠٠٠٠٠ ـ ١٥٠٠٠٠٠ دينار

المصدر عمل الباحث بالاعتماد على

١- مديرية بلدية سامراء ، قسم تنظيم المدن ، بيانات بمساحة الاحياء ، لعام (٢٠٢٣)

٢- وزارة العدل ، مديرية التسجيل العقاري في سامراء ، قسم الاراضي، بيانات غير منشورة ،٢٠٢٣.

خارطة (٣) توزيع ايجارات الوحدات السكنية للشهر الواحد /دينار في منطقة الدراسة لعام ٢٠٢٣



المصدر: بالاعتماد على الجدول (٢) ,برنامج (ARC GIS V10.3).

ثالثاً : اثر ارتفاع اسعار الاراضي والعقار على تعدد الاسر في المسكن

السكن هو حق اساسي من حقوق الانسان للعيش في مكان يوفر له الكرامة ويؤمن حقوقه ، وان تحديد اعداد الاسر ضمن المسكن الواحد يساعد في الكشف عن الوضع الاسكاني في المدينة وتقدير الحاجة الى الاراضي السكنية والمساكن حاضراٍ ومستقبلاً ، وان مهمة الجغرافي لا تقتصر على دراسة اعداد المساكن وحجوم الاسر التي تشغلها فقط وانما دراسة تأثير العوامل الاقتصادية والاجتماعية والبيئية على ارتفاع معدلات التزاحم والاكتضاض ودورها في ارتفاع الاسعار ، ومن المعلوم بأن التزاحم هو من المؤشرات الفرعية للمسكن ويعرف بأنه حقيقة مادية تصف زيادة الافراد الموجودين في مكان ماعن الطاقة الاستيعابية لهذا المكان، لذلك فأن الزحام في المسكن الواحد هو احد ظواهر التدهور الحضري(الجوهري، ٢٠١٠م، ص٦٥) ، وفي مدينة سامراء فأن الجدول (٣) يبين لنا ان الوحدات السكنية التي تشغلها اسرة واحدة تأتي بالمرتبة الاولى فقد بلغ عددها (٧٩١) من مجموع عينة الدراسة البلغة (١١٤٧) اسرة وبمعدل (٦٨،٢) .

اما الوحدات السكنية التي تشغلها اسرتان فقد احتلت المرتبة الثانية اذ بلغ عددها (٢٣٩) من مجموع عينة الدراسة البلغة (١١٤٧) وبمعدل (٢٢،٧)% واحتل حي (الكفاءات) المرتبة الاولى في عدد المساكن التي تشغلها اسرتان وبنسبة (٣٣،٣) % ،

في حين ان الوحدات السكنية التي تشغلها ثلاثة اسر فقد جاءت بالمرتبة الثالثة وبلغ عدد وحداتها السكنية (١١٧) وحدة وبمعدل (٩،١) من مجموع المساكن الممسوحة في مدينة سامراء.

ان ارتفاع عدد المساكن التي تشغلها اسرتان او ثلاثة اسر يعد مؤشر مهم للدلالة على ارتفاع معدلات العجز السكني ومن ثم تباين قيم الاراضي والعقار مما يتطلب ايجاد الحلول للحد من تزايد اعداد الاسر في المسكن الواحد فقد احتل حي (الشرطة) المرتبة الاولى بالنسبة لا على الاسعار اذ بلغ سعر المتر المربع الواحد (٤٠٠٠٠٠) دينار ، اذ ان ارتفاع اعداد الاسر وتكدسها ضمن المسكن الواحد الى اسرتان وربما اكثر يتسبب في ارتفاع مشاكل السكن في معظم احياء المدينة .

جدول (٣) اثر ارتفاع اسعار الاراضي والعقار على تعدد الاسر في المسكن لمدينة سامراء عام ٢٠٢٣

اسم الحي	اسرة واحدة		اسرتان		ثلاثة اسر		حجم العينة	
	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%
الامام	٤١	٦٨،٣	١٣	٢١،٦	٦	٩،١	٦٠	١٠٠
البو رحمن	١٩	٦١،٣	٨	٢٥،٨	٤	١٢،٩	٣١	١٠٠
الضباط الاولى	١٩	٧٠،٤	٥	١٨،٥	٣	١١،١	٢٧	١٠٠

الضباط الثانية	٢٤	٦١،٥	١٠	٢٥،٧	٥	١٢،٨	٣٩	١٠٠
حي المعمل	٥١	٧٢،٨	١٤	٢٠	٥	٧،٢	٧٠	١٠٠
حي البلدية	٤٨	٦٣،١	١٧	٢٢،٤	١١	١٤،٥	٧٦	١٠٠
القادسية	٣٢	٧١،١	٩	٢٠	٤	٨،٩	٤٥	١٠٠
الجبيرية الاولى	٤٣	٦٥،٢	١٧	٢٥،٧	٦	٩،١	٦٦	١٠٠
المعلمين	١٤	٦٦،٧	٥	٢٣،٨	٢	٩،٥	٢١	١٠٠
السكك	٦٢	٧٤،٧	١٣	١٥،٧	٨	٩،٦	٨٣	١٠٠
الزراعة	٣٣	٦٦	١٢	٢٤	٥	١٠	٥٠	١٠٠
المستشفى	١٤	٦٠،٩	٧	٣٠،٤	٢	٨،٧	٢٣	١٠٠
المعتصم	٥٢	٦٨،٤	١٥	١٩،٧	٩	١١،٩	٧٦	١٠٠
الهادي	٣٢	٧١،١	٨	١٧،٨	٥	١١،١	٤٥	١٠٠
الكفاءات	٤	٦٦،٧	٢	٣٣،٣	٠	-	٦	١٠٠
الجبيرية الثانية	٤٣	٧٢،٩	٩	١٥،٢	٧	١١،٩	٥٩	١٠٠
الشرطة	١٦	٨٠	٣	١٥	١	٥	٢٠	١٠٠
الافراز	١٣	٦١،٩	٦	٢٨،٦	٢	٩،٥	٢١	١٠٠
الخضراء	٤١	٦٨،٣	١٣	٢١،٧	٦	١٠	٦٠	١٠٠
الجبيرية الثالثة	٢٦	٦٦،٧	١٢	٣٠،٧	١	٢،٦	٣٩	١٠٠
المثنى	٣١	٧٥،٦	٦	١٤،٦	٤	٩،٧	٤١	١٠٠
صلاح الدين	١٦	٧٢،٧	٤	١٨،٢	٢	٩،١	٢٢	١٠٠
الشهداء	٤٤	٦٦،٧	١٣	١٩،٧	٩	١٣،٦	٦٦	١٠٠
العروشية	٣٨	٧٧،٥	٧	١٤،٣	٤	٨،٢	٤٩	١٠٠
القلعة	٣٤	٦٨	١٠	٢٠	٦	١٢	٥٠	١٠٠
السلام	١	٥٠	١	٥٠	٠	-	٢	١٠٠
اليرموك	٠	-	٠	-	٠	-	-	١٠٠
المجموع	**٧٩١**	**١٧٧٤،٨**	**٢٣٩**	**٥٩٢،٤**	**١١٧**	**٢٣٨**	**١١٤٧**	**١٠٠**
المعدل	**-**	**٦٨،٢**	**-**	**٢٢،٧**	**-**	**٩،١**	**-**	**١٠٠**

المصدر : عمل الباحث بالاعتماد على(١-) مديرية بلدية سامراء ، بيانات بمساحة الاحياء ، لعام (٢٠٢٣) (٢-) وزارة العدل ، مديرية التسجيل العقاري في سامراء ، قسم الاراضي، بيانات غير منشورة ،٢٠٢٣. (٣-)الدراسة الميدانية ، ٢٠٢٣.

رابعاً : اثر تباين اسعار الاراضي على تصاميم وطرز بناء المساكن:

يقصد بتصاميم المساكن اشكالها وخصائصها الفنية والمعمارية التي تميزها عن بعضها البعض، وان لكل مدينة تصاميم وطرز معمارية في بناء المساكن وفقا للعوامل الطبيعية والبشرية التي تميزها عن المدن الاخرى ، وان اسعار الارضي من العوامل الاقتصادية المؤثرة على تصاميم البناء في كل مدينة ، اضافة الى دور العادات والتقاليد الاجتماعية والحياة الاقتصادية السائدة واثرها في تلك التصاميم ، ان

التصاميم وطرز البناء ليس مجرد تجميع لمكونات وعناصر بل تمثل تنظيماً منسجماً ومتلائماً لعلاقات الانشاء والبناء التي تجعل من الاشكال المصممة كيانات متماسكة في حدود اشكال ومظاهر البناء التي تبدو كنواتج متحققة على المستوى الجمالي والوظيفي(شهريار، ٢٠١٩م، ص١١٦)' كما ان الاختلاف في تصاميم المساكن هو تجسيد للظروف الاقتصادية والاجتماعية والبيئية التي يعيشها سكان المدن خلال مراحل التطور التي مرت بها ، ومن خلال الجدول (٤) يظهر لنا التباين في الطراز العمراني للمساكن في مدينة سامراء لعام ٢٠٢٢ والتي تم بموجبها تصنيف المساكن في المدينة الى ثلاثة اصناف وهي الوحدات السكنية الشرقية الداخلية (مفتوحة نحو الداخل) والوحدات السكنية الشرقية الخارجية (مفتوحة نحو الخارج) والوحدات السكنية الغربية (دبل فاليوم) ، ويتبين لنا ارتفاع اعداد الوحدات السكنية الشرقية الخارجية والبالغ عددها (٧٢٤) وحدة سكنية من مجموع عينة الدراسة الممسوحة وبمعدل (٦٢،٨) وقد احتل حي (القلعة) المرتبة الاولى ضمن هذه الفئة وبنسبة (٨٢)%، بينما احتلت الوحدات السكنية الغربية المرتبة الثانية اذ بلغ عددها (٣٢٢) وحدة سكنية وبمعدل (٢٩،٩) من مجموع مساكن العينة الممسوحة وجاء حي (العرموشية) بالمرتبة الاولى في عدد الوحدات السكنية الغربية وبنسبة (٥٧،١)% من مجموع وحدات هذه الفئة ، ان ارتفاع معدلات بناء المساكن ذات التصاميم الغربية ضمن هذا الحي وغيرها من الاحياء هو انعكاس للوضع الاقتصادي لسكان هذا الحي ولقدراتهم الشرائية على شراء الاراضي ضمن هذه الاحياء التي تتميز بارتفاع اسعار الاراضي فيها ، اما الوحدات السكنية ذات التصميم الشرقي الداخلي فقد احتلت المرتبة الاخيرة اذ بلغ عددها (١٠١) وحدة وبمعدل (٧،٣)% من مجموع الوحدات الممسوحة في المدينة وجاء حي (الامام) في المرتبة الاولى من حيث عدد وحدات هذه الفئة اذ بلغت (٤١) وحدة وبنسبة (٦٨،٣)% من مجموع الوحدات التي تمثل هذه الفئة .

جدول (٤) اثر تباين اسعار الاراضي على طراز المسكن في مدينة سامراء عام ٢٠٢٣

اسم الحي	شرقي داخلي		شرقي خارجي		غربي		حجم العينة	
	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%
الامام	٤١	٦٨،٣	١٩	٣١،٧	٠	-	٦٠	١٠٠
البو رحمن	١٦	٥١،٦	١٥	٤٨،٤	٠	-	٣١	١٠٠
الضباط الاولى	٠	-	١٧	٦٣	١٠	٣٧	٢٧	١٠٠
الضباط الثانية	٠	-	٢٥	٦٤،١	١٤	٣٥،٩	٣٩	١٠٠
حي المعمل	٠	-	٤٦	٦٥،٧	٢٤	٣٤،٣	٧٠	١٠٠
حي البلدية	٣١	٤٠،٨	٣٤	٤٤،٧	١١	١٤،٥	٧٦	١٠٠
القادسية	٠	-	٢٠	٤٤،٤	٢٥	٥٥،٦	٤٥	١٠٠
الجبيرية الاولى	٠	-	٥١	٧٧،٣	١٥	٢٢،٧	٦٦	١٠٠

المعلمين	٠	-	١٦	٧٦،٢	٥	٢٣،٨	٢١	١٠٠
السكك	٠	-	٥٧	٦٨،٧	٢٦	٣١،٣	٨٣	١٠٠
الزراعة	٠	-	٣٨	٧٦	١٢	٢٤	٥٠	١٠٠
المستشفى	٢	٨،٧	١٥	٦٥،٢	٦	٢٦،١	٢٣	١٠٠
المعتصم	٦	٧،٩	٥٥	٧٢،٤	١٥	١٩،٧	٧٦	١٠٠
الهادي	٥	١١،١	٣١	٦٨،٩	٩	٢٠	٤٥	١٠٠
الكفاءات	٠	-	٤	٦٦،٧	٢	٣٣،٣	٦	١٠٠
الجبيرية الثانية	٠	-	٤٤	٧٤،٦	١٥	٢٥،٤	٥٩	١٠٠
الشرطة	٠	-	٩	٤٥	١١	٥٥	٢٠	١٠٠
الافراز	٠	-	١٣	٦١،٩	٨	٣٨،١	٢١	١٠٠
الخضراء	٠	-	٣٩	٦٥	٢١	٣٥	٦٠	١٠٠
الجبيرية الثالثة	٠	-	٢٧	٦٩،٢	١٢	٣٠،٨	٣٩	١٠٠
المثنى	٠	-	٣٠	٧٣،٢	١١	٢٦،٨	٤١	١٠٠
صلاح الدين	٠	-	١٧	٧٧،٣	٥	٢٢،٧	٢٢	١٠٠
الشهداء	٠	-	٣٩	٥٩،١	٢٧	٤٠،٩	٦٦	١٠٠
العرموشية	٠	-	٢١	٤٢،٩	٢٨	٥٧،١	٤٩	١٠٠
القلعة	٠	-	٤١	٨٢	٩	١٨	٥٠	١٠٠
السلام	٠	-	١	٥٠	١	٥٠	٢	١٠٠
اليرموك	٠	-	٠	-	٠	-	-	١٠٠
المجموع	١٠١	١٨٨،٤	٧٢٤	١٦٣٣،٦	٣٢٢	٧٧٨	١١٤٧	١٠٠
المعدل	-	٧،٣	-	٦٢،٨	-	٢٩،٩	-	١٠٠

المصدر : عمل الباحث بالاعتماد على (١-) مديرية بلدية سامراء ، قسم تنظيم المدن ، بيانات بمساحة الاحياء ، لعام (٢٠٢٣). (٢-) وزارة العدل ، مديرية التسجيل العقاري في سامراء ، قسم الاراضي، بيانات غير منشورة ،٢٠٢٣.

خامساً : اثر ارتفاع اسعار الاراضي على ملكية المسكن

ان امتلاك المسكن من قبل الافراد يعد غاية لا يخلو منها اي مجتمع على وجه الأرض خاصة وان رغبة التملك من المسلمات التي فطر الله عليها الانسان ، وان عدم القدرة على تحقيق تلك الرغبة سيولد مشكلات كبيرة للفرد ولمجتمعة على حد سواء (السبعاوي، ٢٠١٢م، ص٤٥)، اذ ان الارتفاع في قيم الاراضي سيؤدي الى حرمان شريحة واسعة من افراد المجتمع في امتلاكهم للسكن وان حرمانهم يتسبب في حدوث الاثار السلبية الاجتماعية والاقتصادية ومنها انتشار التجاوز والعشوائيات، ان امتلاك المسكن هو حق من حقوق الانسان وان لكل قرد من افراد المجتمع الحق في مستوى معاشي كافٍ للحفاض على صحته واسرته ويشمل الغذاء والملبس والمسكن والرعاية الصحية(الغريباوي، ٢٠٠٢م، ص٩٦)، لذا فإن كل شخص يسعى في سبيل الحصول على السكن ليعيش فيه مع افراد أسرته ، وان عملية الحصول على المساكن او

امتلاكها متباينة من شخص الى اخر وهي على انواع منها ما هو ملك صرف اي ان المسكن يكون مملوك من قبل صاحبة ، او ما يكون منها ايجار يتم استأجراه من قبل المؤجر ، او مناها ما يكون تجاوز او ربما يكون ملك للورثة، ومن خلال الجدول (٥) يتبين ان الغالبية العظمى من مساكن عينة الدراسة في مدينة سامراء لعام ٢٠٢٢ تعود ملكيتها لساكنيها الحاليين اذ بلغ عددها (٩٣٤) وحدة وبمعدل (٨٠،٥) % من مجموع المساكن الممسوحة وقد احتل حي (العرموشية) المرتبة الاولى في عدد مساكن هذه الفئة وبنسبة (٩١،٨)% ان ارتفاع معدلات امتلاك المساكن المملوكة لأصحابها وخاصة في الاحياء التي ظهرت في عقود الثمانينات والتسعينات في القرن الماضي يعود الى دور الدولة في تلك الفترة من خلال قيامها بتوزيع قطع الاراضي السكنية على مستحقيها ومن جميع شرائح المجتمع ، اما المساكن المؤجرة فقد جاءت في المرتبة الثانية اذ بلغ عددها (١٧٢) وحدة وبمعدل (١٦) % من مجموع مساكن عينة الدراسة وقد احتل حي (البو رحمن) المترتبة الاولى في عدد المساكن المؤجرة وبنسبة (٢٥،٨) % من مجموع مساكن هذه الفئة ، ان ارتفاع عدد المساكن المؤجرة ضمن هذا الحي وغيرها من الاحياء الاخرى يعود الى انخفاض المستوى المعاشي لسكان هذا الحي اضافة الى ارتفاع اسعار الاراضي وعدم قدرة الافراد على شراء اراضي السكن لارتفاع اثمانها ، فضلا عن قصور دور الدولة في توزيع قطع الاراضي .

جدول (٥) اثر ارتفاع اسعار الاراضي على ملكية المسكن في مدينة سامراء لعام ٢٠٢٣

اسم الحي	ملك صرف		ايجار		تجاوز		موروثة		حجم العينة	
	العدد	%	العدد	%			العدد	%	العدد	%
الامام	٤٧	٧٨،٣	٩	١٥	٠	-	٤	٦،٧	٦٠	١٠٠
البو رحمن	٢٢	٧١	٨	٢٥،٨	٠	-	١	٣،٢	٣١	١٠٠
الضباط الاولى	٢١	٧٧،٨	٥	١٨،٥	٠	-	١	٣،٧	٢٧	١٠٠
الضباط الثانية	٣٢	٨٢	٦	١٥،٤	٠	-	١	٢،٦	٣٩	١٠٠
حي المعمل	٥٣	٧٥،٧	١٤	٢٠	١	١،٤	٢	٢،٩	٧٠	١٠٠
حي البلدية	٦٢	٨١،٦	١٢	١٥،٨	٠	-	٢	٢،٦	٧٦	١٠٠
القادسية	٣٧	٨٢،٢	٨	١٧،٨	٠	-	٠	-	٤٥	١٠٠
الجبيرية الاولى	٥٢	٧٨،٨	١٠	١٥،٢	٣	٤،٥	١	١،٥	٦٦	١٠٠
المعلمين	١٨	٨٥،٧	٢	٩،٥	٠	-	١	٤،٨	٢١	١٠٠
السكك	٦٩	٨٣،١	١٢	١٤،٥	٠	-	٢	٢،٤	٨٣	١٠٠
الزراعة	٤١	٨٢	٩	١٨	٠	-	٠	-	٥٠	١٠٠
المستشفى	٢٠	٨٧	٢	٨،٧	٠	-	١	٤،٣	٢٣	١٠٠
المعتصم	٦٢	٨١،٦	١٣	١٧،١	٠	-	١	١،٣	٧٦	١٠٠

الهادي	٣٧	٨٢،٢	٦	١٣،٣	٠	-	٢	٤،٥	٤٥	١٠٠
الكفاءات	٥	٨٣،٣	١	١٦،٧	٠	-	٠	-	٦	١٠٠
الجبيرية الثانية	٤٨	٨١،٣	٩	١٥،٣	١	١،٧	١	١،٧	٥٩	١٠٠
الشرطة	١٧	٨٥	٣	١٥	٠	-	٠	-	٢٠	١٠٠
الافراز	١٦	٨١،٤	٣	١٤،٣	٢	٩،٥	٠	-	٢١	١٠٠
الخضراء	٤٨	٨٠	١٠	١٦،٧	٢	٣،٣	٠	-	٦٠	١٠٠
الجبيرية الثالثة	٣١	٧٩،٥	٥	١٢،٨	٣	٧،٧	٠	-	٣٩	١٠٠
المثنى	٣٢	٧٨،١	٦	١٤،٦	٣	٧،٣	٠	-	٤١	١٠٠
صلاح الدين	١٨	٨١،٨	٢	٩،١	٢	٩،١	٠	-	٢٢	١٠٠
الشهداء	٥٨	٨٧،٩	٧	١٠،٦	١	١،٥	٠	-	٦٦	١٠٠
العرموشية	٤٥	٩١،٨	٤	٨،٢	٠	-	٠	-	٤٩	١٠٠
القلعة	٤٢	٨٤	٥	١٠	١	٢	٢	٤	٥٠	١٠٠
السلام	١	٥٠	١	٥٠	٠	-	٠	-	٢	١٠٠
اليرموك	٠	-	٠	-	٠	-	٠	-	-	١٠٠
المجموع	٩٣٤	٢٠٩٣،١	١٧٢	٤١٧،٩	١٩	٤٨	٢٢	٤٦،٢	١١٤٧	١٠٠
المعدل		**٨٠،٥**		**١٦**		**١،٨**		**١،٧**	-	١٠٠

المصدر : عمل الباحث بالاعتماد على (١) – مديرية بلدية سامراء ، بيانات بمساحة الاحياء ، لعام (٢٠٢٣) (٢) –وزارة العدل ، مديرية التسجيل العقاري في سامراء ، بيانات غير منشورة ،٢٠٢٣. (٣) – الدراسة الميدانية ، لعام ٢٠٢٣.

ثم تأتي مساكن التجاوز في المرتبة الثالثة اذ بلغ عددها (١٩) وحدة سكنية متجاوزة وبمعدل (١،٨) % من مجموع مساكن عينة الدراسة ، وقد احتل حي (الافراز) المرتبة الاولى وبنسبة (٩،٥) % من مجموع مساكن هذه الفئة ، ان ارتفاع معدلات التجاوز ضمن هذا الحي وغيره من احياء المدينة يعود الى عدم توزيع الاراضي وضعف دور الاجهزة الحكومية وتغاضي القسم الاخر منها في معالجة مشكلة التجاوز في عدد من الاحياء ، وأخيراً المساكن الموروثة فقد بلغ عددها (٢٢) وحدة سكنية وبمعدل (١،٧)% من مجموع مساكن العينة الممسوحة وقد احتل حي (الامام) المرتبة الاولى وبنسبة (٦،٧) % من مجموعة مساكن هذه الفئة ، وعلية يمكن القول ان امتلاك السكن يرتبط بأسعار الاراضي والعقار ، فكلما كانت اسعارها منخفضة كلما كانت الاسر المحدودة الدخل قادرة على امتلاك السكن، لان القسم الاكبر منها يسعى الى تغيير نوع الملكية اي التحرك والانتقال من احد انواع الملكية السكنية الى نوع اخر Edwards,1988, (P.132)

الاستنتاجات :

١- لقد اثبتت الدراسة حدوث تغير كبير في استعمالات الارض الحضرية في مدينة سامراء ،اذ تم تحويل جزء كبير من اراضي الاستعمال السكني الى استعمال تجاري وخاصة بعد تفجير المرقدين عليهما السلام

عام ٢٠٠٦ اذ اخذت الاسواق والمحال التجارية تنتقل من المنطقة التجارية القديمة الواقعة حول الضريح وذلك لغلق هذه المنطقة للأسباب الامنية واخذت هذه الاسواق والمحال تنتشر على الطرق الرئيسة التي تمتد بين الاحياء السكنية وخاصة في احياء (الشرطة ، العرموشية ، الضباط الاولى ، الظباط الثانية ، الجبيرية الاولى ، القادسية ،) وغيرها من الاحياء التي تشهد غزو للاستعمال التجاري الذي كان له الدور الكبير في ارتفاع اثمان الاراضي ضمن هذه الاحياء.

٢- ارتفاع معدلات التلوث البيئي والضوضائي وحدوث الاختناقات المرورية في عدد من الاحياء السكنية نتيجة لغزو الاستعمالات التجارية وانتشارها بصورة عشوائية بعيداً عن التخطيط والتنظيم الحضري مما اثر وبشكل سلبي على الاحياء السكنية التي تعرضت لغزو هذا الاستعمال.

٣- فقدان الخصوصية وتغير في النسيج المعماري للأحياء السكنية بسبب انتشار الوظيفة التجارية في تلك الاحياء ، وحدوث المشاكل التخطيطية في المدينة نتيجة لتداخل الاستعمال التجاري والصناعي مع الاستعمال السكني واثرها المباشر في ارتفاع اسعار الاراضي والعقارات في هذه الاحياء.

٤- لقد تسبب الارتفاع في اسعار الاراضي الى قيام اصحاب الاراضي والوحدات السكنية التي تطل على الشوارع الرئيسة في تحويل اراضيهم ومساكنهم او جزء منها الى محلات وعمارات تجارية ومطاعم للأكلات السريعة وغيرها من الاستعمالات التجارية الاخرى.

٥- الارتفاع في قيم الإيجارات الشهرية للمساكن ، اذ تعاني اعداد كبيرة من الاسر من الصعوبة في الحصول على السكن نتيجة ارتفاع اسعار الايجارات الامر الذي ادى الى ظهور مشاكل السكن وتسبب في ارتفاع معدلات السكن العشوائي والتجاوز على الاراضي والممتلكات العامة في عدد من احياء المدينة .

المقترحات:

١- وضع سياسة اسكانية مناسبة لمعالجة مشاكل السكن من خلال توزيع الاراضي على مستحقيها او من خلال بناء المجمعات السكنية العمودية والافقية للحد من الارتفاع في اسعار الاراضي والمساكن .

٢- تفعيل القوانين والانظمة الخاصة بتنظيم المدن للحد من ظاهرة التبدل الوظيفي ولاسيما غزو الاستعمالات التجارية والصناعية على حساب الاحياء السكنية بسبب انتقال تلك الوظائف من المنطقة التجارية القديمة الى عدد من الاحياء السكنية .

٣- ايقاف عمليات التجاوز والبناء العشوائي غير المرخص ومحاسبة المقصرين وذلك للنتائج السلبية التي تفرضها هذه الظاهرة ومنها التردي في الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والخدمية والبيئية، فضلاً عن اثرها في استنزاف اراضي الاستعمالات الحضرية المختلفة .

٤- الحد من ظاهرة تجزئة واقتسام الاراضي والمساكن لما تتسبب به من الاثار السلبية على تصاميم البناء وظهورها بأشكال غير متناسقة تنعكس اثارها على البيئة السكنية وتشوه منظرها.

٥- العمل على توفير الخدمات العامة والمجتمعية في جميع احياء المدينة وبشكل متوازن للحد من ظاهرة الحراك السكني لغرض الحفاض على التوازن والاستقرار في اسعار الاراضي والعقارات .

Reference

1. Al-Ghuraybawi, Raad Abdul Hussein. (2002). The Residential Function of the City of Diwaniyah (Studies in Urban Geography). Master's Thesis, unpublished, College of Education, University of Al-Qadisiyah.
2. Ali, Ahmed Ibrahim. (2015). Housing Economics and Housing Policy and Its Overall Dimensions. Al-Ghari Journal of Economic Sciences, 11th year, 10th volume, special issue on the Housing Conference.
3. Al-Jawhari, Mahmoud, et al. (2010). Environmental Sociology. Amman: Dar Al-Maysara, First Edition.
4. Al-Sabawi, Youssef Hamid. (2012). The Social Effects of Rising Property Values in Urban Areas: A Theoretical Study in Urban Sociology of Mosul City. Mosul Studies, Issue 36, Jumada II 1433 AH / April 2012.
5. Al-Samarrai, Bahauddin Muhammad Shihab. (2019). The Spread of Commercial Function in Samarra City and Its Impact on the Urban Environment. Master's Thesis, unpublished, College of Education, University of Tikrit.
6. Al-Zaidi, Nashwan Mahmoud Jassim, & Al-Jubouri, Fares Mansour Ahmed. (2020). Commercial Strips in Cities: A Study of Al-Zuhour Street (Darkzaliya) in Mosul. Tikrit University Journal for Humanities, 1(27).
7. Attallah, Abdul Jalil, & Faris, Youssef Hardan. (n.d.). Reasons for the Change of Residential Land Use to Commercial Use in the City of Al-Nu'maniyah. Journal of the College of Education, University of Wasit, Issue.
8. Edwards, Michael. (1988). Residential Mobility in Aching Housing Market: The Case of Bucaramanga Colombia Urban Studies, Val Num. 20. University of Glasgow, Britain,.
9. Kazem, Kazem Alawi, et al. (2015). Housing and Housing Security in Iraq. Al-Ghari Journal of Economic and Administrative Sciences, 11th year, 10th volume, special issue on the Housing Conference.
10. Mahmoud, Shahriar Abdul Qader, & Jirjis, Saad. (2019). Artistic Integration of Aesthetic Manifestations in Andalusian Islamic Style for Interior Architecture. Al-Academy Journal, Issue 94, 2019.
11. Qasim, Zahraa, & Mutlak, Jamal Baqir. (2020). Factors Affecting the Rental of Housing Units: Study Area of District 409 in Baghdad. International Conference of the Center for Urban and Regional Planning, University of Baghdad, Prospects for Urban Sustainability and Planning, December.