

**Residential land between the factors of influence and the requirements of the population**  
**A study of the reality of Basrah city**

Lecturer. Dr. Ahmed Siraj Jaber  
University of Basrah / College of Education for Women  
E-mail: [ahmed.seraj@uobasrah.edu.iq](mailto:ahmed.seraj@uobasrah.edu.iq)

**Abstract:**

The study deals with an important topic that contributes to the stability of the population, which is the analysis of the reasons and justifications for the regional and temporal variation in land prices in the city of Basra and the search for the factors causing this discrepancy from multiple aspects and according to the impact of each of them using official and unofficial data are taken from the lived reality to shed light on the suffering of the population, especially the limited classes Income in society, which has been suffering from this phenomenon in recent years, and the research has drawn results confirming the overlap of several factors, including government related to weak legal oversight, the disparity of services between regions and the lack of balanced development between them, as well as speculation about land and the class disparity that began to appear clearly in the society.

**Key words:** land use - price - city - factors – services .

الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومتطلبات السكان  
دراسة لواقع مدينة البصرة

المدرس الدكتور أحمد سراج جابر

جامعة البصرة – كلية التربية للبنات

E-mail: [ahmed.seraj@uobasrah.edu.iq](mailto:ahmed.seraj@uobasrah.edu.iq)

**المخلص:**

تعنى الدراسة بموضوع مهم يسهم في استقرار السكان، وهو تحليل أسباب ومبررات التباين المناطقي والزماني بأسعار الأرض في مدينة البصرة والبحث في العوامل المسببة لذلك التباين ومن جوانب متعددة بحسب تأثير كل عامل مستخدمين بيانات رسمية وغير رسمية مأخوذة من الواقع المعاش؛ بغية تسليط الضوء على معاناة السكان ولاسيما الطبقات محدودة الدخل في المجتمع التي تعاني من هذه الظاهرة في السنوات الأخيرة، وقد استخلص البحث نتائج تؤكد تداخل عدة عوامل منها حكومية تتعلق بضعف الرقابة القانونية وتباين الخدمات بين المناطق وعدم مراعاة التنمية المتوازنة بينها، فضلاً عن المضاربات حول الأراضي والتباين الطبقي الذي بدأ يظهر بشكل واضح في المجتمع.

**الكلمات المفتاحية:** استعمال الأرض - السعر - المدينة - عوامل - خدمات.

### المقدمة:

يعد توفر السكن في منطقة ما من المتطلبات الأساسية في المجتمع، لارتباطها بنواحٍ عديدة تتعلق بحركة الإنسان ومدى فاعليته في المجتمع من الناحية الاجتماعية والاقتصادية، فضلاً عن أهميتها في استقراره النفسي لإشباع حاجة مهمة وجدت مع وجوده على الأرض، وترتبط هذه الحاجة بمدى المستوى الاقتصادي للسكان. وهي تختلف بذلك بين أفراد المجتمع الواحد بحسب مكان تواجدهم في المدينة أو الدولة التي ينتمون إليها فضلاً عن اختلافها بين المجتمعات في الدول الأخرى، وبقدر ارتباطها بقدرة الإنسان المعيشية فهي ترتبط كذلك بمستوى التخطيط العمراني للمدن ومستوى قيمة الأرض المتوفرة، وأكدت الدراسات أن تطور المدينة والتركيب العمراني لها ومدى ترابط استعمالاتها وحاجتها للتوسع وإنشاء الخدمات له التأثير الفعال في سعر الأرض بالدرجة الأولى للقيام بالدور المناط بها كمراكز حضرية ووظيفية تمثل أعلى متطلبات التنظيم والإدارة والتطور بما يخدم السكان واستعمالات الأرض المختلفة .

### مشكلة الدراسة:

تكمن المشكلة في كيفية استيعاب ارتفاع حجم السكان في المدينة وزيادة مساحة الاستعمال السكني من خلال توفير الأراضي وحل أزمات ارتفاع أسعارها في مدينة البصرة، على اعتبار إنها منطقة اقتصادية جاذبة للسكان من مناطق متعددة بوصفها مدينة مينائية ذات حركة اقتصادية فعالة، يضاف لذلك الحد من توسع المدينة على حساب الأراضي الزراعية وتحويلها من قبل ملاكها إلى أراضٍ سكنية على خلاف جنس الأرض الزراعي وخلافاً للقوانين النافذة وبغياب السلطات المعنية.

### هدف الدراسة:

تهدف الدراسة إلى تحديد العوامل المؤثرة في سعر الأرض داخل المدينة ومعرفة أسباب التباين بين الأحياء فيها، فضلاً عن بحث سبل الحد من ظاهرة هجرة السكان إليها سواء أكان من أطراف المدينة أم من المحافظات الأخرى وإيجاد الأراضي المناسبة للسكن مع ضمان توفير الخدمات وإيجاد عوامل جذب للسكان فيها وتخفيف الضغط عليها.

### فرضية الدراسة:

يفترض الباحث أن التخطيط السليم لاستعمالات الأرض والتنفيذ المبرمج لذلك يتحدد بمدى قدرة السلطات بتفعيل قوانين تنظيم استعمال الأرض وعدم تحويل جنس الأرض وتنظيم عمليات الهجرة والحد منها والسيطرة على المضاربات العقارية والاستعمال التجاري فضلاً عن توفير الأراضي الصالحة للسكن خارج المدينة كل ذلك وغيره من الأسباب تعد حلولاً مناسبة لمشكلة ارتفاع أسعار الأراضي أو الحد منها.

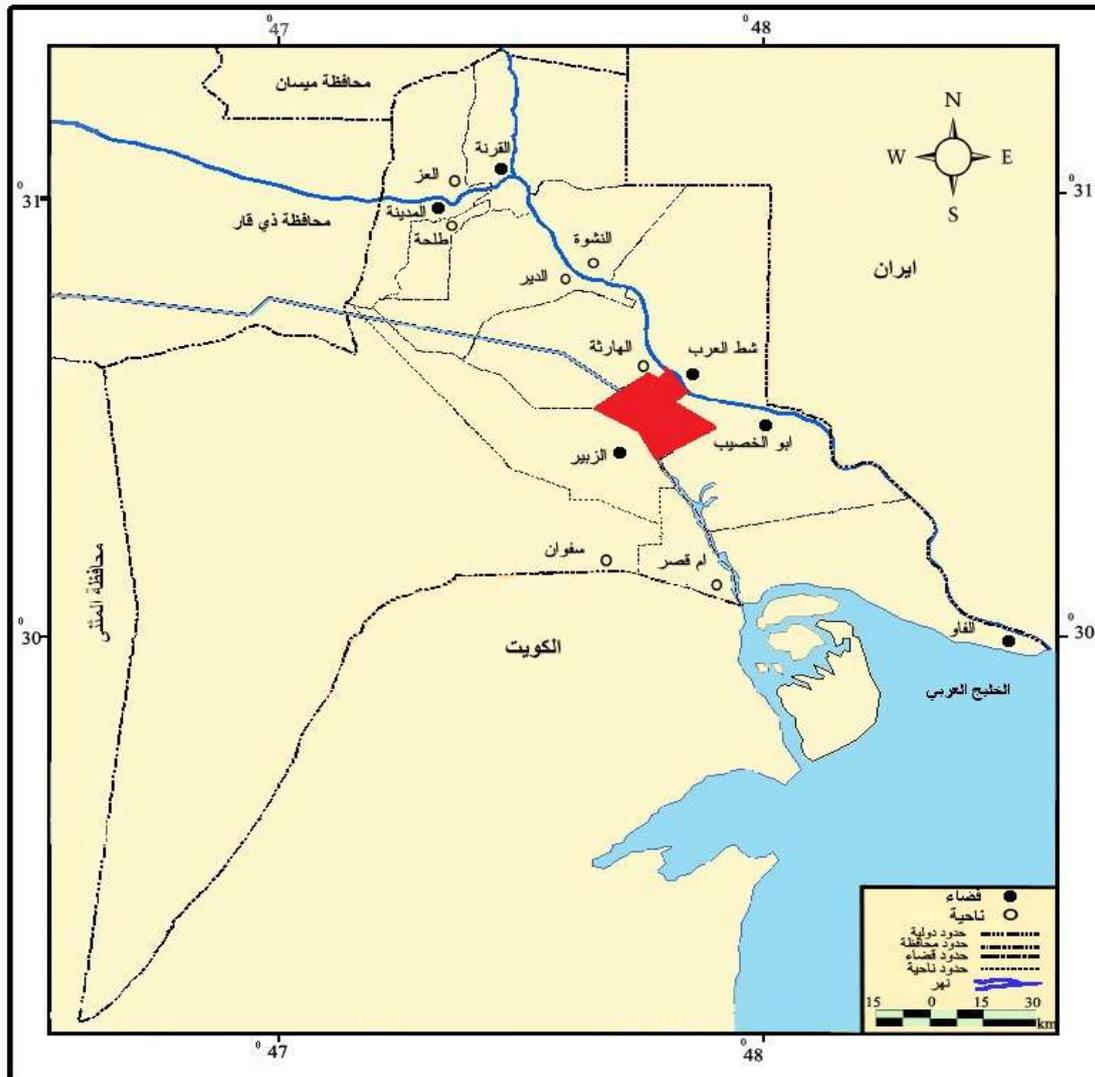
## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

### حدود الدراسة:

يحد منطقة الدراسة التي تعد مركزاً إدارياً لمحافظة البصرة من الشرق قضاء شط العرب ومن الغرب شط البصرة ويحدها من الجنوب قضاء أبي الخصيب في حين يحدها من الشمال قضاء الهارثة، أما حدودها الفلكية فهي تقع بين دائرتي عرض (٤٠° - ٢٦° - ٣٠°) و (٥٠° - ٣٤° - ٣٠°) وبين خطي طول (٤٤° - ٥٠° - ٤٧°) و (٥٢° - ٤٧° - ٥٠°)، خريطة (١).

### خريطة (١)

#### موقع منطقة الدراسة من محافظة البصرة



المصدر: جمهورية العراق وزارة البلديات والاشغال العامة، المديرية العامة للتخطيط العمراني في محافظة البصرة، خارطة مدينة البصرة الإدارية، مقياس ١/١٠٠٠٠٠، لسنة ٢٠٠٩.

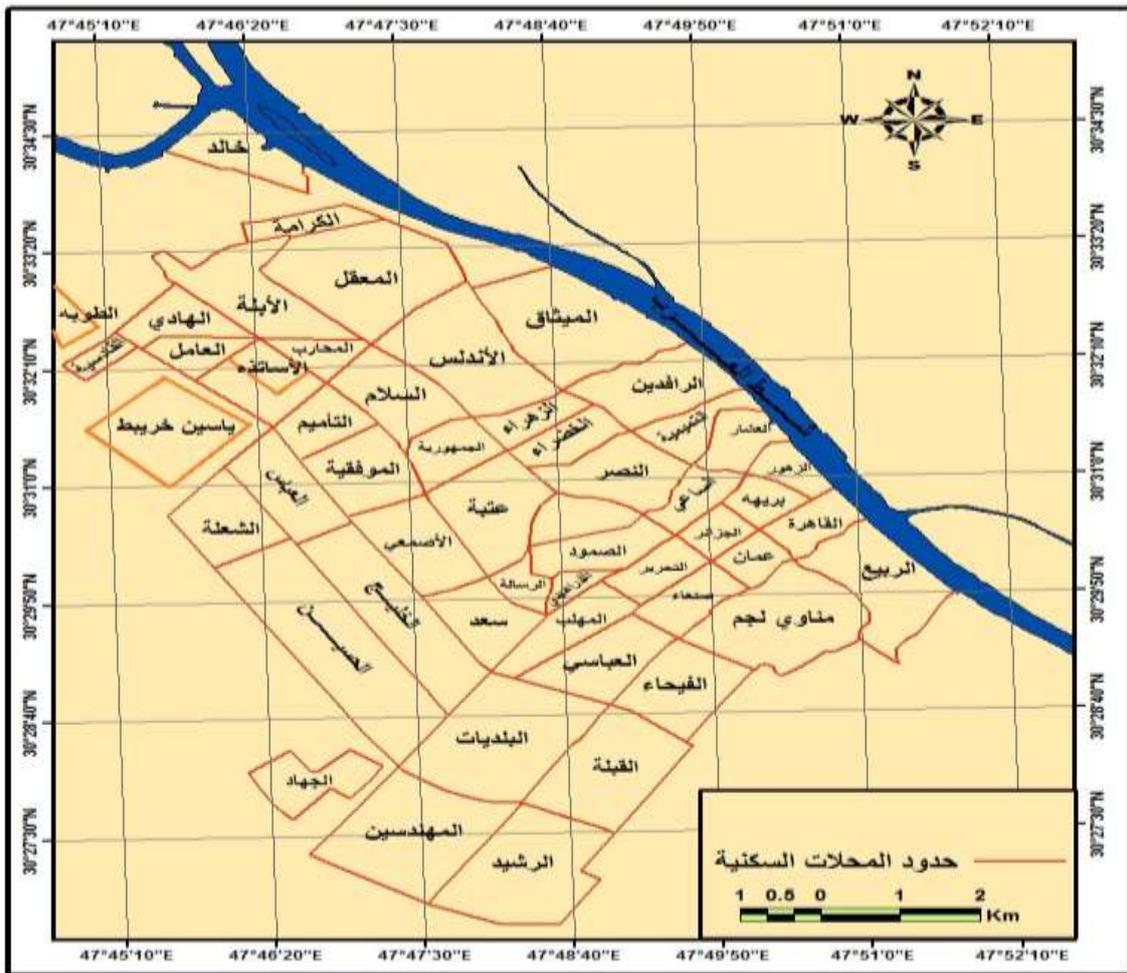
## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

منهج الدراسة ومصادر جمع البيانات:

اعتمد الباحث على المنهج الوصفي للظاهرة والمنهج التحليلي لاستنتاج البيانات المتوافرة حول قيمة الأرض والمستقاة من دوائر التسجيل العقاري والضريبة والبلدية فضلاً عن الملاحظة المباشرة لمعرفة العوامل المتحكمة في قيمة الأرض وتباينها بين مناطق وأحياء المدينة المختلفة، خريطة (٢).

خريطة (٢)

أحياء مدينة البصرة



المصدر : وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية التخطيط العمراني، محافظة البصرة، الخريطة الإدارية، ٢٠٢٠ .

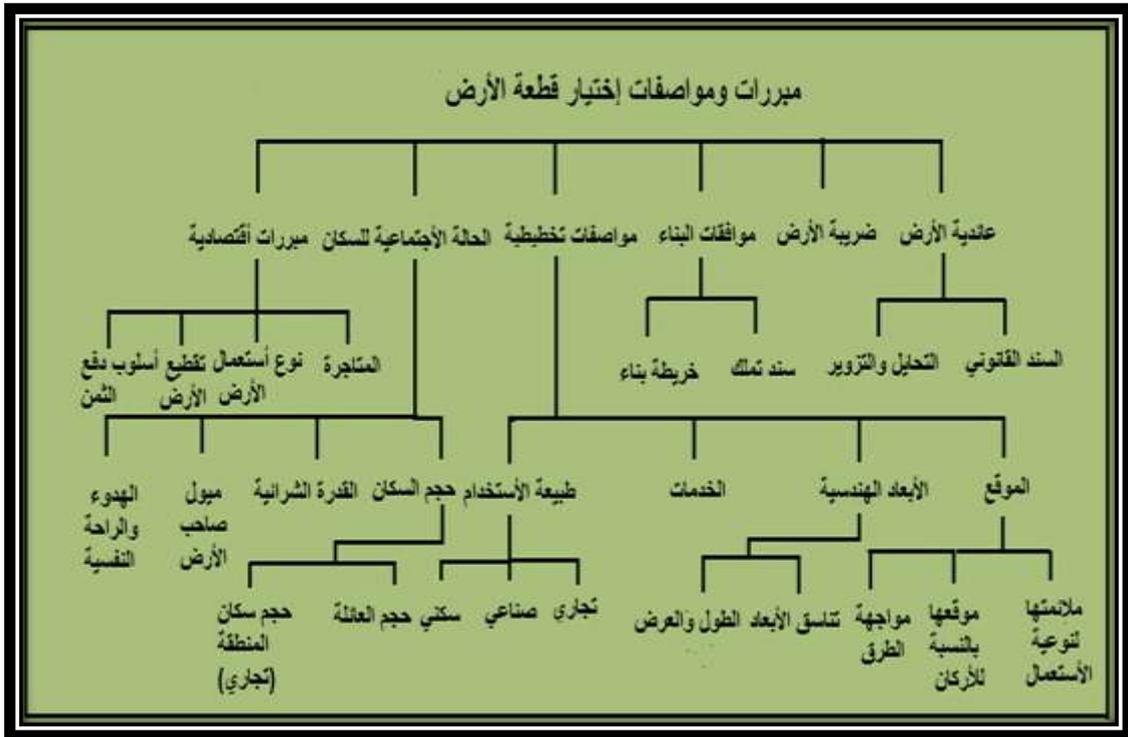
## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

أولاً : مبررات أهمية الأرض داخل المدينة :

إن قطعة الأرض والقيمة التي تكمن فيها جعل منها إحدى السلع ذات الأهمية الكبيرة التي ترتبط فيها استعمالات متعددة، فضلاً عن مردودها المادي بوصفها سلعة مجردة ذات إنتاج مؤكد بحسب نوع الاستعمال الذي سيقام عليها ولاسيما لمن تتمتع بموقع مهم، لأنها سلعة ثابتة تزداد قيمتها وأهميتها مع مرور الزمن ومع ارتفاع عدد السكان وتنوع متطلباتهم المهنية، شكل (١)، وهذا ما يحدث في أغلب المدن ومنها البصرة وهو مسوغ كاف لإدراك أهميتها وثقلها في أسواق المتاجرة بغية الحصول على مردود مالي متصاعد وحسب موقعها ولشئى الاستخدامات، وبهذا المفهوم فإن الأرض تخلق مبرراً اقتصادياً للاهتمام بها سواء ما يتعلق منها باهتمام الجانب الحكومي أو بسكان المدينة وبذلك فهي تخضع لنوعين من التقييم وهما (تقييم الحكومة وتقييم المواطن) إذ يختلف أحدهما عن الآخر بأمر عدة منها:

شكل (١)

عوامل تحديد اختيار قطعة الأرض في المدينة



المصدر : عمل الباحث

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

- ١- يخضع التقييم الحكومي إلى قطعة الأرض من جهات متخصصة تعمل على وفق رؤى موضوعية مسبقاً يراعى فيها تصاميم المدينة والمخططات المستقبلية لها، بينما يخضع تقييم سعر الأرض من المواطن إلى مدى الاستفادة الربحية منها على اعتبار أنها سلعة فقط.
- ٢- لا يخضع تقييم الجانب الحكومي حول سعر الأرض للمضاربات وإنما هناك ثبات في القيمة المرادة وأن حدث تغيير ذلك التقييم فإنه يحدث بمدد متباعدة تتحكم فيه القوانين بشكل واضح، بينما تتغير قيمة الأرض بالنسبة لتقييم السكان بفترات قصيرة وبحسب متطلبات السوق واستعمالات الأرض في المدينة ولاسيما التجاري منها.
- ٣- غالباً ما تكون مراقبة سعر الأرض بالنسبة للجهات الحكومية ذات استجابة أبطأ من مراقبة وتحرك السكان على اعتبار أن المواطن يبحث عن الريح السريع وأن أي استعمال أكثر طلباً وتوسعاً من غيره ستكون قيمة الأرض عاملاً أساسياً للتحكم فيه.
- ٤- يتم تداول أسعار الأراضي داخل الدوائر الحكومية وبوجود القوانين النافذة بينما تمارس عمليات المضاربة في قيمة الأرض في ( الأسواق السوداء ) \* خارج إطار القانون.
- ٥- تكون قيمة الأرض على وفق التقييم الحكومي أقل من قيمتها بوفق التقييم بين المواطنين وربما تصل إلى نصف القيمة لحرص الدولة على الاستقرار الاقتصادي والابتعاد عن التضخم في الأسعار ولكونها تستند إلى دراسات تتعلق باقتصاد الدولة وخطط التنمية فيه.

### ثانياً - عوامل موقعية وإجرائية

يتواجد العديد من العوامل التي تؤثر على تخطيط الفرد وتعامله بموضوع الأرض وتتمثل بمجموعة من النقاط الضرورية والمهمة التي تراعى في تحديد وتقدير قيمة الأرض منها ما هو ثابت قانونياً يتعلق بسياسات الحكومة والتشريعات الثابتة ومنها ما يتعلق بمواصفات الأرض نفسها والتي تختلف بين منطقة وأخرى فضلاً عن اختلافها بحسب طبيعة الإنسان وشروطه وطموحاته وما يتعلق بالرغبات الفردية منها<sup>(١)</sup>، ومن تلك العوامل:

#### ١- عائدة الأرض ووضعها الرسمي والقانوني :

من المفترض والبدهي أن تراعى النواحي القانونية في التعاملات المختلفة في المدن وأن ذلك لا يشكل هماً كبيراً وبصفة خاصة في المدن التي يطبق فيها القانون بشكل مؤثر، غير أن مبررات القلق من تطبيق القانون في بعض الدول والتحايل من قبل البعض وضعف أو عدم وجود الرادع يؤدي إلى تخوف البعض من استغلال قلة ثقافتهم القانونية والتعرض إلى ممارسة النصب والاحتيال تجاههم الأمر الذي

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

يؤدي إلى ضياع أموالهم، فضلاً عن خلق منازعات عديدة تكون نتيجتها زعزعة الأمن في المدينة وإضعاف الثقة بين أصحاب العلاقة.

### ٢ - المتطلبات القانونية للضريبة:

تتأثر قيمة الأرض بما يشترطه القانون من دفع نسبة محددة من الأموال كضريبة تستخدم كدخل إضافي لخزينة الدولة وهي واجبة الدفع إذ تكون نسبتها طردية مع مقدار المساحة وهو ثمن لنقل عائدتها بين البائع والمشتري على اعتبار أنها سلعة ثابتة لا يمكن نقلها مما يؤثر في قيمتها تبعاً لذلك.

### ٣ - الموافقات القانونية للبناء :

وفقاً لمخططات المدينة والقوانين النافذة لا بد من الحصول على الموافقات الرسمية للتشييد على أي مساحة من الأرض داخل المدينة ولشئى الاستخدامات، وهو إجراء تنظيمي وجمالي يخضع للحركة الاقتصادية فضلاً عن التأكيد على تسلسل الإجراءات إذ لا تتم الموافقات على البناء إلا بعد دفع الضريبة والاستملاك الرسمي وخريطة البناء الرسمية وغيرها.

### ٤ - المواصفات التخطيطية المطلوبة للأرض :

تتباين رغبات الأفراد وتفضيلاتهم فيما يخص الموقع والمساحة للأرض ومدى ملائمتها لطبيعة الاستخدام المنشود والأبعاد الهندسية المتوازنة لها كالتطول والعرض ومقدار واجهتها وان كانت تحتل مكاناً ضمن الأركان الرئيسة أو تطل على طريق رئيس أم فرعي ومدى أبعاد هذه الطرق، فضلاً عن توافر الخدمات ومستواها ضمن الحي أو بالقرب منه.

### ٥ - الصفات الاجتماعية لسكان المنطقة:

يبرز حجم السكان في المنطقة كأحد العوامل المهمة وبصفة خاصة الأراضي المعدة للاستخدام التجاري؛ لأن ذلك كثيراً ما يرتبط بالمستوى الاقتصادي وبالقدرة الشرائية لفئات معينة من السكان فغالباً ما يقطن أصحاب الدخول المرتفعة بالأحياء المركزية من المدينة، أما بالنسبة للاستخدامات الأخرى فقد يرتبط ذلك بميول صاحب الأرض وأبرزها عدم وجود مشاكل متوطنة في المنطقة فضلاً عن البحث عن الهدوء وتحقيق الراحة النفسية.

### ٦ - مبررات اقتصادية

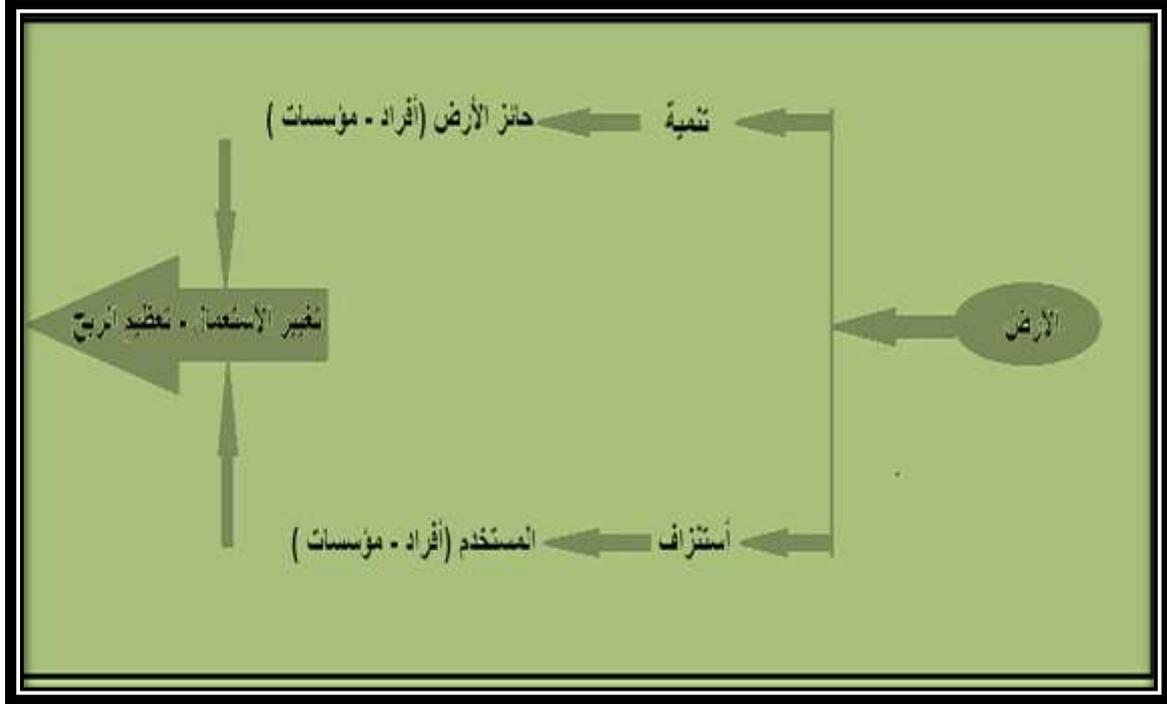
يبقى المبرر الأول لاستملاك الأرض هو الحصول على الربح المادي عند المتاجرة فيها وخضوعها للمضاربات وارتفاع قيمتها مما يعني إعادة الشراء والبيع المتعدد لها، وهو أمر قد لا يأخذ مدة طويلة من

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

الزمن ولاسيما بالنسبة لأصحاب مكاتب العقارات، أما المبرر الثاني فيتعلق باستعمال الأرض المعنية سواءً للسكن أم الاستفادة القصوى من موقعها باستخدام آخر ، شكل (٢) ،

شكل (٢)

حالة الأرض وتغيير استعمال الأرض فيها



المصدر : عمل الباحث

لذا يتطلب الأمر الاطلاع على الاستعمالات المجاورة ومعرفة المرغوب منها أو الأكثر طلباً أو الأمتثل لها لأن قيمة الأرض الكامنة يتم تفعيلها بالاستعمال المناسب فيها، وعلاوة على ذلك فإن إمكانية تقطيع مساحة الأرض وبخاصة الكبيرة منها يسهم في زيادة مردودها المادي ويرفع من نسبة المنافسة عليها، كما تعد طريقة دفع ثمنها أحد الجوانب المهمة في تباين الطلب عليها ، وقبل البدء بعوامل التأثير لابد من الإشارة الى مجموعة أسباب لها النسبة الأكبر في تحديد قيمة الأرض أو إنها تنتج من خلالها بشكل رئيس :

- ١- مدى الإقبال على شراء قطعة الأرض إذ إن سعرها يتناسب طردياً مع نسبة الطلب عليها.
- ٢- نوعية الاستخدام المؤمل القيام به عليها.
- ٣- المقدار المعروض والمتوافر من قطع الأراضي في مكان معين.
- ٤- موقع الأرض ومواصفاتها.

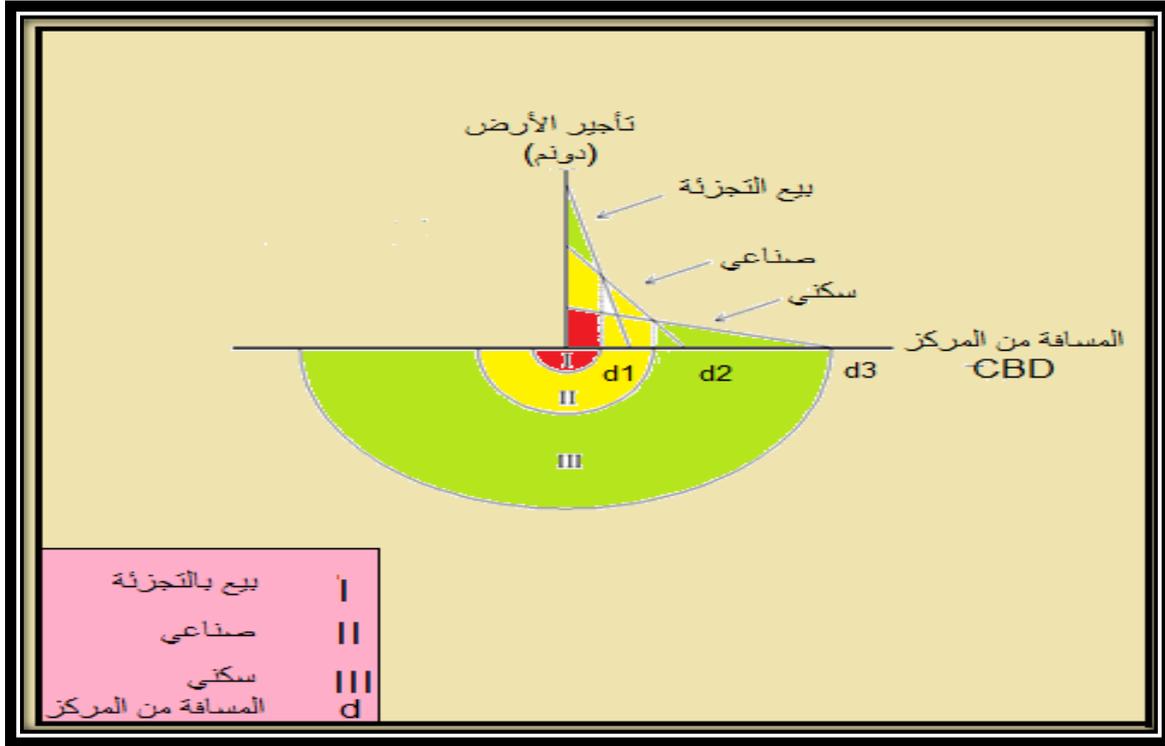
## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

### أسباب تحديد وتباين أسعار الأراضي

إن زيادة حجم السكان وتطور استخدامات الأرض وتنوعها وارتباطها بتطور خطط وتصميم المدينة أو التطور التكنولوجي والخدمات جعل من قطعة الأرض سلعة مطلوبة تتعلق بكل فئات المجتمع على اعتبار أنها وسيلة للاستقرار فضلاً عن كونها مورداً تزداد أهميته بتقادم الزمن، لذلك فأنها تخضع لاعتبارات وعوامل اقتصادية ناهيك عن الميول والرغبات الشخصية. وتشير الدراسات التي تبحث في توزيع استعمالات الأرض على أن هناك تبايناً واضحاً في قيمة الأرض بين مناطق المدينة المختلفة فهي عموماً ترتفع تدريجياً بالاتجاه من أطراف المدينة نحو مركزها والعكس صحيح أيضاً، شكل ( ٣ )،

### شكل (٣)

### العلاقة بين المسافة عن مركز المدينة وقيمة الأرض



المصدر: عمل الباحث اعتماداً على: هيثم عبدالحسين علي الشمري ، الفعاليات المتجاورة ووحدة المكان الحضري ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي ، رسالة ماجستير ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٤ ، ص ٨٤ .

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

ويمكن إجمال أسباب وعوامل التأثير بقيمة الأرض بما يلي :

### أولاً- عوامل موقعية

تتباين أهمية موقع الأرض بتباين قناعات الأفراد ومستوى إدراكهم لتطور المكان وثقافتهم الاقتصادية من خلال قراءتهم لمستقبل المنطقة وتطور استعمالات الأرض والقوة الكامنة فيها، وبصفة خاصة للعاملين في هذا الجانب لما يملكونه من خبرة متراكمة تؤهلهم لاتخاذ القرار المناسب من خلال دراسة وإجراء جدوى اقتصادية لمواقع معينة، وربما لا تستثمر هذه المواقع مباشرة بعد شرائها بل أنها تنتظر الوقت المناسب للبدء بعملية استثمارها في الاستعمال الأكثر مردوداً مادياً ، لذلك غالباً ما تكون لهم أولوية الشراء على اعتبار قدرتهم على دفع السعر الأعلى في الأرض، أما عند شراء الأفراد الآخرين للأرض فغالباً ما يكون هدفهم الاستعمال السكني ثم تتحول قناعات البعض منهم بحسب أهمية المكان والاستعمال السائد بالقرب منها، جدول (١).

### جدول (١)

ارتفاع معدل قيمة الأرض في بعض مناطق مدينة البصرة للسنوات (٢٠١١ - ٢٠١٥ - ٢٠٢٢)

ت	القطاع	الحي	سعر م٢ - ٢٠١١	سعر م٢ - ٢٠١٥	سعر م٢ - ٢٠٢٢
١	العشار	العشار - المقام ع	٧٥٠٠٠٠	٨٥٠٠٠٠	١٢٥٠٠٠٠
٢	الرباط	الأندلس - الجنبية	٢٧٥٠٠٠	٣٥٠٠٠٠	٤٥٠٠٠٠
٣	المعقل	ياسين خربيط	١٠٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠	٣٥٠٠٠٠
٤	الخورة	الجزائر	٧٥٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٢٥٠٠٠٠
٥	الخليج العربي	الامن الداخلي	٧٥٠٠٠٠	١٠٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠٠
٦	القبلة	المهندسين	٣٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠

المصدر : وزارة العدل ، محافظة البصرة ، دائرة التسجيل العقاري ، الشعبة الفنية ، بيانات غير منشورة .

### ١- موقعها بالنسبة لأحياء ومركز المدينة

تتأثر قيمة الأرض تنازلياً وتصاعدياً بحسب موقعها من الأحياء التي تجاورها أو تقع ضمن منطقتها داخل المدينة وذلك لعدة اعتبارات؛ أبرزها درجة التحضر التي ينظر من خلالها إلى المنطقة والأحياء فيها فضلاً عن الاعتبار الاجتماعي والطبقي الذي يختلف أحياناً بقدر ما عن بعض المناطق الأخرى وبخاصة في أطراف المدينة، وارتباط ذلك أيضاً بنوعية الخدمات البلدية المقدمة وبأنواعها المختلفة، ومثال ذلك منطقة الجزائر الواقعة بالقرب من مركز المدينة التي تسجل الأعلى سعراً للأراضي، ويعود السبب في ذلك لسيادة الاستعمال التجاري مع قلة المعروض من الأراضي، وتضاعف السعر لقطعة الأرض ذات المساحة

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

البالغة ٢٣٠٠ مليون دينار ونصف المليون (٢٥٠٠٠٠٠٠) مليون دينار لاسيما المناطق القريبة من الشارع العام وذلك لاكتمال بنائها وإنجاز الخدمات فيها<sup>(١)</sup>، أما تأثير قيمة الأرض بمقدار البعد عن مركز المدينة فإنها تقل بزيادة المسافة عنه والعكس صحيح أيضاً وأمثلة ذلك متعددة انطلاقاً من مركز المدينة وفي الاتجاهات المختلفة، جدول (٢)، كفرق الأسعار بين منطقة المركز الأعلى سعراً وبين مناطق العشار وصنعاء والأندلس وياسين خريبط والأمن الداخلي والقائم وغيرها التي تكون أسعار الأراضي فيها أقل من ذلك ويعود ذلك بسبب الاستعمال التجاري بالدرجة الأساس، شكل (٤)، غير أن تلك القاعدة ليست قطعية ولاسيما عند ظهور مراكز حضرية أو مراكز تجارية أخرى مثل حي الجزائر الذي يزيد فيه سعر المتر المربع الواحد على (٢٥٠٠٠٠٠) مليون دينار على الرغم من بعدها بحوالي ٣ كم عن المركز.

### جدول (٢)

تباين قيمة الأرض (م ٢) لبعض الأحياء حسب المسافة التقريبية عن المركز

ت	القطاع	أسم الحي	البعد التقريبي عن المركز/ كم	سعر المتر المربع للأرض م ٢ / ألف دينار
١	العشار	العشار (مقام علي ع)	مركز المدينة	٨٥٠٠٠٠
٢	الخورة	صنعاء	٣ كم	٤٠٠٠٠٠
٣	الرباط	الأندلس (الجنيبة)	٤ كم	٣٥٠٠٠٠
٤	المعقل	ياسين خريبط	٥,٥ كم	٢٥٠٠٠٠
٥	الخليج العربي	الأمن الداخلي	٦ كم	١٠٠٠٠٠
٦	القبلة	القائم	٥ كم	١٠٠٠٠٠

المصدر : وزارة العدل ، محافظة البصرة ، دائرة التسجيل العقاري ، الشعبة الفنية ، بيانات غير منشورة .

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

الشكل (٤) انخفاض أسعار الأرض م ٢م بالابتعاد عن المركز



المصدر: عمل الباحث اعتماداً على جدول (٢) .

### ٢- مستوى الخدمات بالقرب من قطعة الأرض

تزداد رغبات الفرد في الحصول على الخدمات المتوافرة في مكان معين والاستفادة منها بالقدر الذي يشعره بالراحة النفسية وتقليل معاناته الخدمية بصورة عامة على اعتبار أنها توفر الانسجام المطلوب بينه وبين المكان لذلك يتوق للحصول على الموقع المناسب الذي يحقق تلك الحاجات التي يعتبرها ضرورية بفعل تطور المجتمعات معتقداً إنها تحقق نوعاً من الرقي الاجتماعي، وتحقق له الاستقرار المنشود وتوفر الحياة الكريمة لعائلته، وتتنوع الخدمات المجتمعية في المدينة إذ أصبحت ضرورة ملازمة للحياة العصرية للفرد وتشمل الطرق وخدمات الماء والكهرباء ومؤسسات التعليم والخدمات الصحية والترفيهية وخدمات التسوق والاتصالات وغيرها. لذلك تعد الخدمات سبباً ذا أهمية واضحة في تباين أسعار الأرض بين منطقة وأخرى فأينما تتحرك السلطات المختصة بالتخطيط وتنفيذ الخدمات والبنى التحتية المطلوبة يزداد الطلب على الأراضي في تلك المناطق وبالتالي زيادة أسعارها، ومن تلك الأحياء التي تتمتع بمستوى جيد من الخدمات (الجزائر والخليج العربي والمهندسين والسلام) مما انعكس على زيادة أسعار الأراضي فيها، فقد ارتفع سعر الأرض في منطقة القبلة بعد إنجاز طرق النقل وشبكات الماء والبنى التحتية والخدمات الأخرى فيها وبلغ أكثر من (١٥٠) مليون دينار بعد أن كان سعرها لا يتجاوز (٣٥) مليون دينار<sup>(٦)</sup>، وكذلك منطقة ياسين خريبط التي أصبحت منطقة جذب للسكان بفعل اكتمال الخدمات فيها كالطرق وغيرها من الخدمات المجتمعية.

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

### ٣- قربها وإطلالتها على الطرق الرئيسية والثانوية وأركانها

من سمات المدن الحديثة توفر وسائل النقل الحضري التي توجد بشكل أكثر وضوحاً في مراكز المدن ثم تمتد لمناطق الأطراف فيها لأنها تحقق الترابط الأساسي بين مختلف استعمالات الأرض فيها<sup>(٣)</sup>، فضلاً عن ذلك فأنها تحقق سهولة الاتصال والوصول بين المناطق المختلفة وتحقيق الانتقال البسيط بين الفرد ومقر عمله ولأنها تساهم في تحقيق عناصر الراحة والأمن<sup>(٤)</sup>، كما أن الاستعمال التجاري للأرض المواجهة للطرق له دور كبير في رفع قيمتها ، جدول (٣)، لذلك ترتفع قيم الأراضي كلما ارتفعت نسبة مجاورتها لطرق النقل ولاسيما الرئيسية منها ، ثم ينتقل التأثير لباقي الشوارع الفرعية وهذا ينطبق على جميع الأحياء السكنية في المدينة، ومع امتداد الطرق من المركز نحو الأطراف تقل الأسعار تدريجياً وتتناسب مع أهمية المكان في المنطقة وأهم تلك الطرق شارع دينار والخليج العربي و١٤ تموز والاستقلال وطريق بصرة - بغداد ، فمثلاً يبلغ سعر الأرض الواقعة بالقرب من مركز المدينة للمتر المربع الواحد على شارع الخليج العربي (٣٠٠٠٠٠٠) مليون دينار ثم يقل بالابتعاد عن المدينة تدريجياً إلى (٢٠٠٠٠٠٠) مليون دينار عند جسر بلدية البصرة وإلى (١٠٠٠٠٠٠) مليون دينار بالقرب من جامع العرب في منطقة البصرة القديمة، ويذكر أيضاً أن الأسعار تقل بالابتعاد عن هذه الطرق نحو عمق كل منطقة.

#### جدول (٣)

سعر / م ٢ مليون دينار للأرض المواجهة لبعض طرق المدينة

ت	أسم الشارع	امتداد الشارع	معدل سعر م ٢ من الأرض المواجهة للطرق
١	الاستقلال	تقاطع المحافظة الى دائرة المرور	٢٥٠٠٠٠٠
٢	الجزائر	تقاطع البلدية الى تقاطع تموز	٢٥٠٠٠٠٠
٣	١٤ تموز	من الكورنيش الى تقاطع شارع فلسطين	١٥٠٠٠٠٠
٤	الكويت	من نهر العشار الى شارع أبو الأسود	٢٧٠٠٠٠٠
٥	كورنيش شط العرب	من نصب الشاعر السياب الى نهر الخورة	١٥٠٠٠٠٠

المصدر : وزارة العدل ، محافظة البصرة ، دائرة التسجيل العقاري ، الشعبة الفنية ، بيانات غير منشورة .

### ٤- مستوى التلوث والبحث عن الراحة والهدوء

"يقصد بالتلوث التغيرات التي تحصل لصفات بيئة معينة والتي تؤثر على الإنسان وممارسته لحياته كما تضر ببقية الكائنات الحية فضلاً عن تأثيرها على المنشآت العامة " <sup>(٥)</sup>، وهي من الظواهر غير المحبذة للأفراد في اختيار المكان والتي يتحاشاها البعض عند المنافسة على الأرض وتمثل مؤشرات سلبية لا تتحدد بالمكان الذي تختاره حصراً بل أنها تشمل المنطقة التي تتواجد فيها وهي من سمات عصر التطور الذي نعيشه وهو ما تخلفه بعض الأنشطة من تلوث في جميع أشكاله ( المائي والهوائي والأرضي

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

والتلوث التكنولوجي من شبكات الاتصالات وغيرها )، ومن ذلك تلوث الأنهار التي تخترق المدينة من شط العرب إلى الداخل مثل نهر العشار والخندق والتلوث بمخلفات المصانع من الورش القريبة التي تتعامل بالمواد الكيماوية سواء المادية منها على الأرض أم ما تبثه من ملوثات في الجو، أو التلوث من جراء محركات السيارات وما تنفثه من سموم ومركبات كيماوية وورش تصليح السيارات ومخلفاتها من دهون ومخلفات أخرى، فضلاً عن التلوث السمعي والضوضائي الصادر من وسائل النقل المختلفة على الطرق، وهي أسباب قد تشكل عائقاً أمام اختيار قطعة الأرض المناسبة بالنسبة لبعض الأفراد الذين يبحثون عن السكن، كما يعد التلوث الضوضائي أحد مشاكل المدن بفعل وسائل النقل المختلفة وازدياد عددها وارتفاع الأصوات التي تصدر منها نتيجة للزحامات المرورية وتأثيرها على الراحة النفسية للإنسان. وهو ما يحدث في أغلب مناطق المدينة وبخاصة المركزية منها، مما زاد من رغبة بعض السكان للخروج منها والاستقرار في مناطق الأطراف لطلب الراحة النفسية والابتعاد عن التلوث بشتى أنواعه، وعلى الرغم من الجوانب السلبية الكثيرة المتعلقة بمشكلة التلوث فمع ذلك قد يعدها البعض أسباباً قليلة الأهمية لا تعيق عملية شراء الأرض؛ إذ يعود تقديرها لطبيعة الفرد وقراءته للمستقبل بإمكانية تقليل التلوث أو القضاء عليه في المنطقة فضلاً عن تعلق ذلك بنوع الاستعمال المراد إنشاؤه في الأرض المطلوب شراؤها.

### ثانياً - عوامل تتعلق بالموصفات الهندسية للأرض:

#### ١- المساحة:

يتحدد مقدار المساحة المطلوبة من قبل المشتري بحسب المعروض من قطع الأراضي ومن ثم على وفق رغبة الفرد وقدرته الشرائية فضلاً عن نوع الاستعمال الذي ينوي القيام به فيها، وقد تكون رغبات المشتري غير ثابتة فهي تتعلق بطبيعة سوق العقارات والعرض والطلب والمستوى الاقتصادي للفرد والسياسة الاقتصادية للدولة.

#### ٢- انتظام الأبعاد الهندسية لقطعة الأرض

تمثل الأبعاد الهندسية المنتظمة أحد الشروط التي يبديها الأفراد عند قيامهم بشراء الأرض وتحديدًا لمن يروم استخدامها للأغراض السكنية فغالباً ما يتم تفضيل الأراضي ذات النسق المنتظم والمتلائم مع الأراضي المجاورة ولاسيما بالنسبة لقطع الأرض الصغيرة لكي تتحقق إمكانية وضع الخرائط الهندسية المناسبة للبناء والقدرة على المناورة فيها واستغلال مساحتها بالشكل الأمثل، كما أن الشكل الهندسي المنتظم يعطي جمالية أكثر لمنظر البناء من الخارج ويتواءم مع نسق البناء الموجود ولا يشكل حالة بصرية خارجة عن طبيعة المظهر المورفولوجي له.

#### ٣- طبيعة التربة ونوعية البناء المناسب عليها

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

من المتعارف عليه أن أغلب أنواع البناء المقام في المدينة ولاسيما في مركزها هو البناء العمودي وهي طريقة مناسبة لاستغلال المساحات بالشكل الأمثل وبالتحديد الصغيرة منها وأن أبرز طريقة لذلك هذا النوع من البناء المتعدد الطوابق أو العمارات ذات البناء العمودي، وهو بناء يتطلب أرضية مناسبة من حيث تكوينها وطبيعتها تربتها لكي تتحمل الثقل المتوقع والزائد عليها وهو أمر يؤخذ بجديّة من قبل مخططي التشييد في مثل هذه الأماكن ، وإن استغلال أو استثمار الأرض بهذا الشكل يبرر ارتفاع قيمة الأرض في مراكز المدن ومنها المنطقة التجارية المركزية التي تستغل من قبل المؤسسات التجارية والفنادق والمصارف وغيرها، وتتاسب هذه المناطق أصحاب رؤوس الأموال أكثر من غيرهم لشراء الأرض والاستثمار فيها لقدرتهم على الدفع أكثر من ملائمتها للأفراد ذوي القدرة الاقتصادية الأقل، أما الأراضي الصغيرة والبعيدة عن المركز التي تتطلب مصروفات إضافية لتهيئتها للبناء فإن ذلك يقلل من قيمتها وبصفة خاصة أراضي المستنقعات أو التي ترتفع فيها نسب المياه الجوفية ويمكن استصلاحها والبناء عليها بشكل أفقي لأنها لا تتحمل البناء العمودي.

وعموماً توصف بعض أراضي مدينة البصرة، الجنوبية منها، برخاوة تربتها لكونها رسوبية وذات نسبة أملاح عالية وبالتالي لا يمكن إقامة البنايات العالية عليها بشكل موسع إلا بعد القيام ببناء أساسات قوية مما يزيد من تكاليف البناء بشكل كبير.

### ثالثاً - عوامل اقتصادية

#### ١- ارتفاع القدرة المعاشية لصاحب الأرض لسكان المنطقة

يساهم دخل الفرد المرتفع في زيادة رغبته في تحسين واقعه السكني واستثمار ما يمتلكه من دخل بشكل يحقق له احتياجاته العملية والنفسية ومنها اختيار المكان المناسب لإقامته والدخول في عملية المنافسة على الأراضي المتاحة في المناطق التي يرغب بها، وهناك علاقة طردية بين عدد المنافسين على الأرض وبين قيمتها المعروضة فكلما زاد الطلب عليها زاد مقدار قيمتها وزادت المضاربة عليها، وهو سبب رئيس لارتفاع سعر الأرض ولا سيما إذا قل المعروض منها في السوق ، فضلاً عن أن ارتفاع القدرة الشرائية لمالك الأرض يتيح له استثمارها باستعمال مناسب يجلب له المزيد من الاموال ومنه الاستعمال التجاري على وجه التحديد الذي يتطلب أن يكون المستوى المعاشي لسكان المنطقة أو الحي مرتفعاً للاستفادة القصوى من أفضلية الموقع ونجاح المشروع وهو مطلب موجود ضمن أحياء مركز المدينة مثل الجزائر والطويسة والساعي ومناوي باشا وغيرها.

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

### ٢- نوعية الاستعمال المطلوب إنشاؤه

أثبت قسم من الدراسات إن ما يستحوذ عليه وسط المدينة من الاستعمالات التجارية يبلغ (٤٤%) في حين تنتشر النسبة المتبقية في المناطق ذات الاستخدام السكني<sup>(٦)</sup>، ويتباين مستوى المنافسة حول قطع الأراضي بين الراغبين بالشراء بحسب نظرتهم لأهمية الموقع ومدى الإمكانيات المتوافرة لديهم لتطويره على وفق الاستعمال الأكثر طلباً ضمن الرقعة الجغرافية للمنطقة، لذلك تتأثر الأسعار بحسب قنوات من يروم الشراء بالدرجة الأولى، فمثلاً أسهم تحويل الأرض السكنية المظلة على الشوارع الرئيسية والثانوية إلى مشاريع تجارية في ارتفاع قيم الأراضي بشكل كبير بفعل الاستثمار المتوقع لها من قبل صاحب الأرض الذي أثر بدوره في ارتفاع أسعار الأراضي السكنية وفي قدرة المواطن بالمنافسة في هذا المجال، فمثلاً يبلغ سعر المتر المربع التجاري الواحد في شارع الاستقلال (٣٠٠٠٠٠٠) ثلاثة ملايين دينار في حين تبلغ قيمته السكنية داخل المنطقة المحاذية للشارع (٢٠٠٠٠٠٠) مليون دينار وهذا ينطبق على بقية الشوارع التي تتأثر بنوع استعمال الأرض<sup>(٧)</sup>.

### ٣- مضاربات السوق العقارية بغياب سلطات القانون

تخضع عمليات بيع وشراء الأراضي لممارسات السوق من قبل سماسرة يعملون على التلاعب بالأسعار بحسب مصالحهم الخاصة ومحاولة الابتعاد عن سيطرة القانون من خلال الاتفاقات في المتاجرة بالأراضي في السوق السوداء وفي مناطق مركز المدينة، الأمر الذي يتسبب في رفع قيمتها بشكل لا يتواءم مع القدرة الشرائية لأغلب السكان ما يؤدي إلى خلق تمايز بين الأفراد في الحصول على المكان المناسب لكل منهم في المجتمع على وفق قدرته الاقتصادية التي تكفلها رعاية الدولة من خلال قوانينها النافذة، مما يدفع السكان إلى البحث عن الأماكن المناسبة لقدرتهم المعاشية وبصفة خاصة في أطراف المدينة والابتعاد عن المركز بسبب غلاء الأراضي فيها وهو أمر غالباً ما يقع على حساب المناطق الزراعية التي لا يمكن أن تعوض بسهولة لأن خصوبة التربة تحتاج إلى أكثر من مئتي سنة لكي تعد وتجهز للزراعة<sup>(٨)</sup>، ولا شك أن غياب دور الدولة الرقابي يفاقم من ظاهرة التعامل غير المنضبط والتلاعب بقيم الأراضي على وفق المصالح الضيقة للسماسرة، ومن خلال الاطلاع على رأي سكان بعض الأحياء يتبين تأثير ذلك بنسبة (٩٣%) كمعدل على قيمة الأرض لأحياء صنعاء والأصمعي والأبلة والجزائر والمهندسين.

رابعاً - أسباب اجتماعية : كل عمل وبشئى الاتجاهات لابد أن يبدأ بقرار داخلي عند الفرد مرتبط بثقافته وطموحه ثم يأتي ترتيب الأولويات الأخرى ومنها قدرته المادية إذا تطلب الأمر ذلك فضلاً عن حاجاته الاقتصادية والنفسية وأن الاختلاف في الرغبات وطرق التعامل مع المجتمع تتباين تبعاً لذلك مما يفرضي

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

أحياناً إلى تمايز واضح بين السكان قد يزيد من الفوارق الطبقيّة والاجتماعية التي تقلل من تماسك المجتمع والتي يتقبلها البعض وقد لا يستسيغها البعض الآخر، ومن المؤثرات الاجتماعية في ذلك:

### ١ - القيمة المعنوية والدافعية لامتلاك الأرض

من طبيعة البشر في كل البلدان حب التملك؛ وهو أمر خلق مع الإنسان ولكن تتباين أهميته مع تباين المجتمعات، ويبدو أن هذه الصفة في مجتمعاتنا الشرقية والقبلية بارزة وواضحة لأنها تعطي مكانة اجتماعية ومعنوية للفرد بين السكان كما يعتقد، غير أن الحصول على الأرض أو التمسك بما موجود منها قد يتغير بنسبة ما مع مرور الزمن بقدر تغير فعاليات المجتمع والحركة الاقتصادية فيه وبروز نشاط أو استعمال معين وضمور نشاط آخر وخير مثال لذلك تغيير جنس الأرض الزراعية في أطراف المدن إلى استعمال سكني بعد تقطيعها وبيعها على شكل قطع سكنية وبخاصة بعد تراجع مردودها كمناطق زراعية وعزوف الفلاحين عن زراعتها كالمناطق الواقعة بين حدود مدينة البصرة وقضاء أبي الخصيب والحدود الشمالية للمدينة باتجاه قضاء الهارثة، ومن الجدير ذكره أن ذلك يؤشر على سوء التخطيط وتهديد للأمن الغذائي للبلد وعدم وجود ستراتيجية مدروسة للتغلب على الطلب المتزايد على الأرض السكنية.

### ٢ - حجم الأسرة والرغبة في الاستقلالية

تزداد المتطلبات المعيشية للسكان مع تقدم الزمن بزيادة حجم الأسرة ونفرتها والرغبة في الخصوصية مما يتطلب البحث عن المكان المناسب لتحقيق ذلك على وفق شروط قد لا تكون متاحة أو متوافرة للجميع لا سيما المتعلق منها بالقدرة الاقتصادية للفرد، إذ تعد حاجة السكن والطلب المتزايد عليه سبباً رئيساً لرفع قيمة الأرض في المدينة بجميع مناطقها لاسيما مع نسبة النمو السكاني العالية في المدينة وبالغلة (٣,٢%) لعام ٢٠٢٢<sup>(٩)</sup>، ويشار هنا إلى عامل التماسك الأسري ورغبة الأسرة الأم بسكن أفرادها المتزوجين والمنفصلين حديثاً بالقرب منها وهو عامل إيجابي يسهم في التقليل من الطلب على الأراضي وزيادة أسعارها إذا كان سكنهم بالدار نفسها بعد اقتطاع جزء منها لأسرة المنفصلة الصغيرة، أما عند انفصالهم في مكان آخر فإن ذلك يزيد من الطلب على الأراضي ويسهم كسبب في رفع قيمها وزيادة المنافسة عليها، وهذه العملية تشمل أغلب المناطق في المدينة ولكنها تتباين بحسب المستوى الاقتصادي للأسر وقدرتهم على السكن في مكان آخر.

### خامساً - السياسات الاقتصادية والتشريعية للدولة

للدولة دور أساسي في تقليل التباين بين دخول المواطنين وهو ما يأتي ضمن سياستها الاقتصادية والتنمية العامة ثم يأتي دورها التخطيطي في تحديد سياستها السكنية على وفق قوانين وإجراءات تضعها

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

تضمن من خلالها أحداث التوازن بين ما هو معروض وما مطلوب من الأراضي وفق معايير ثابتة<sup>(١٠)</sup>، من خلال الاعتماد على توافر بيانات موثوقة بأعداد السكان وطبيعة نموهم ومعرفة استعمالات الأرض الموجودة في المدينة ودراسة مدى تطورها وتوسعها مستقبلاً وكيفية إدارة ذلك مع معرفة المساحات المتوافرة التي يمكن تطويرها لخدمة مفاصل التخطيط المطلوبة، فضلاً عن ذلك تقدير قيم لأراضي الدولة ووضع حدود مناسبة لها مع مراعاة الطبقة الفقيرة من السكان، وعدم التعدي على الأراضي الزراعية للحفاظ على الأمن الغذائي للبلد، واستيعاب النمو السكاني والموازنة بينها وبين ما يتوافر من أرض صالحة للسكن، وتؤدي الدولة دورها في تخطيط سياستها المتعلقة بالعقارات وما يرتبط بها وتنفيذها من خلال عدة إجراءات وهي:

### أ- قوانين ملكية الأرض ونوعية حيازتها وتنظيم أسواقها

تفرض الدولة من خلال تشريعاتها الطريقة التي يتم فيها الحصول على الأرض وامتلاكها وفق قانون الحيازة في التعاملات العقارية الذي يبرر لصاحب العلاقة طريقة الشراء بحسب نوعية الحيازة واتباع متطلبات القانون المنظم لهذه العملية في سوق العقارات الذي يخضع لاعتبارات عديدة مخطط لها مسبقاً تسهم في مجمل الحركة الاقتصادية للمدينة، وأن تسير طريقة تسجيل الأراضي على وفق نظام محدد لتلافي عمليات الغش والتزوير التي تتسبب في كثير من الأحيان في رفع أسعارها، كما تقوم الدولة في توزيع الأراضي لفئات مختلفة من السكان ما يسهم في التقليل من الطلب على الأراضي ويساعد طبقات المجتمع ذات الدخل المحدود.

ب- إعداد مؤسسات لها صفة اجتماعية متخصصة مثل الجمعيات السكنية والشركات التي تختص بالبناء وهي من الإجراءات التي تقوم بها الدولة لإيجاد الوسائل التي تخفف من العبء على إدارتها الحكومية وعلى المواطن في الوقت نفسه ويتمثل ذلك في إنشاء الجمعيات السكنية التي كان لها سابقاً دور في حصول موظفي بعض الدوائر على قطع أراضي أو دور سكنية جاهزة مما يقلل من الطلب على الأراضي في السوق العقاري وفي السوق السوداء تحديداً. وذلك سينعكس على عدم ارتفاع أسعارها بشكل كبير وهي ظاهرة انحسرت كثيراً حالياً، أو يتم ذلك من قبل القطاع الخاص ولاسيما بالنسبة لشركات البناء التي انتشرت بشكل واسع في مدينة البصرة.

### ت- ما تفرضه الدولة من ضرائب

تعد الضريبة إحدى وسائل الدولة للحصول على الموارد المالية فضلاً عن كونها وسيلة للتحكم المخطط في سوق العقارات، وهي واجبة الدفع بحسب القوانين المعمول بها، وتتباين نسبة الضريبة بحسب سعر الأرض أو الوحدة السكنية ونوعية الاستعمال وتتراعي في ذلك التوازن بين دخل المواطن ومقدار

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

الضريبة المؤدي لتوازن العرض والطلب، وتفرض الضريبة كنسبة محددة على قيمة العقار ومساحته ، وعلى اعتبار أن الأرض سلعة كباقي السلع فإن زيادة الضريبة عليها يؤدي إلى تقليل الطلب عليها لأنها تضاف لسعرها الحقيقي والعكس صحيح أيضاً إذ يساهم تخفيض الضرائب في زيادة الطلب على الأرض، ويذكر أن هناك زيادات واضحة في الضريبة بعد عام (٢٠٠٣) أدت إلى ارتفاع قيم الأراضي ولكن ذلك لم يمنع من زيادة الطلب عليها بفعل ارتفاع القدرة الاقتصادية لبعض طبقات المجتمع وزيادة أعداد سكان المدينة الطبيعي فضلاً عن الهجرة الوافدة لها.

ت- تمويل شراء الأرض والإعانات المشروطة: للتمويل العقاري وصندوق الأسكان وهما من أدوات الدولة المهمة أثر تأثيراً واضحاً في التخفيف من معاناة السكان في توافر القدرة المادية على شراء الأرض أو العقار ولاسيما للطبقات ذات الدخل المحدود، إذ تسدد قيم هذه القروض في مدد زمنية تمتد لعدة سنوات الأمر الذي يخفف من العبء المالي على المشتري ويوفر الاستقرار السكني للعائلة وما يتبعه من آثار إيجابية على وضع المجتمع عامة، غير أن هذه الطريقة التي تتبناها الدولة في القروض ليست ثابتة إذ تتباين بحسب ما يتوافر من ميزانيات لها كما تتغير مبالغ القروض تبعاً لذلك، ويذكر أن هذه القروض لا تمنح كدفعة واحدة بل تكون على شكل دفعات وبحسب مستوى التقدم في البناء أو كقرض كامل بالنسبة لشراء المنازل في المجمعات السكنية.

### ث- إجراءات تملك الأرض والبناء

تعد خطوات التملك إجراءات مهمة لإعطاء عملية البيع أو الشراء الطابع الرسمي على وفق القوانين المتبعة التي قد تكلف صاحبها مصروفات إضافية كمراجعة البلديات ودفع بعض الرسوم أو الحصول على مستندات تملك الأرض، وهي نسب ثابتة ومعروفة قد ترفع من قيمة الأرض وربما لا يعيرها صاحب العلاقة أهمية كبيرة كونها إجراءً متبعاً في مثل هذه الحالات، كما أن هناك خطوات أخرى يجريها صاحب العلاقة هي الحصول على خرائط البناء مصدقة من المكاتب الهندسية المختصة في هذا الشأن للحصول على إجازة البناء النهائية لمن يرغب في الحصول على القروض من الدولة.

### الاستنتاجات:

- ١- ضعف دور الدولة القانوني في السيطرة على سوق العقارات.
- ٢- سوء توزيع الخدمات بين مناطق المدينة مما جعل المناطق المخدومة مناطق جذب للسكان وهذا أدى بدوره لارتفاع قيم الأراضي فيها.
- ٣- التوسع في الاستعمال التجاري على حساب الاستعمال السكني ولا سيما بقطع الأراضي السكنية المواجهة للطرق وارتفاع سوق المضاربات عليها أسهم في مضاعفة أسعارها.

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

- ٤- ضعف دور الدولة في إنشاء مجمعات سكنية مدعومة أو توزيع الأراضي لمساعدة الطبقات المتوسطة والفقيرة أو تشجيع دور الجمعيات الإسكانية في المؤسسات المختلفة التابعة لها والذي كان متبعاً سابقاً.
- ٥- تبين أن سيطرة الدولة على المضاربات في سوق الأراضي خارج نطاق القانون والمعروفة بالسوق السوداء كانت ضعيفة.
- ٦- انحسار دور الدولة الداعم وتباينه من خلال صناديق الإسكان والمصارف العقارية.

### التوصيات:

- ١- تفعيل دور الدولة الرقابي من خلال تحديد الأسعار وتنفيذ القوانين المتعلقة بسوق العقارات والحد من مضاربات الأسواق السوداء عليها.
- ٢- ضرورة اتباع التخطيط المتوازن للتنمية بين المناطق المختلفة وإيجاد الخدمات التي تشمل المحافظة بأكملها لتقليل هجرة السكان إلى المدينة مما ينتج زيادة الطلب على الأراضي وزيادة المضاربات عليها وبالتالي زيادة أسعارها.
- ٣- على الدولة السيطرة على توزيع استعمالات الأرض في المدينة على وفق الخطط الاقتصادية الممنهجة وبما يخدم تصميم المدينة ومظهرها العام.
- ٤- تشجيع مؤسسات الدولة على إعادة العمل بإنشاء الجمعيات الإسكانية التي تدعمها لتقليل الطلب على قطع الأراضي للموظفين.

### الهوامش:

- ١- كايد عثمان ابو صبحه، جغرافية المدن ، دار وائل للطباعة ، الطبعة الأولى ، عمان ، ٢٠٠٣ ، ص ٢٩٤ .
- ٢- وزارة العدل، محافظة البصرة، دائرة التسجيل العقاري ، الشعبة الفنية ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٢ .
- ٣- فلاح مهدي، استقرار المؤشرات المستقبلية لتخطيط استعمالات الارض على ضوء تأثيرات أنظمة النقل والاتصالات الحديثة، جامعة بغداد ، مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا ، رسالة ماجستير ، ٢٠٠٧ ، غير منشورة ، ص ٣.
- ٤- حيدر رزاق كمونة وآخرون ، مؤشرات سهولة الوصول كمقياس للملائمة المكانية لاستعمالات الارض السكنية في مدينة النجف ، مجلة البحوث الجغرافية ، عدد ١ ، ٢٠٠١ ، ص ١٠٠ .
- ٥- أحمد عبدالوهاب عبدالجواد ، موسوعة بيئة الوطن العربي - التكامل الاجتماعي البيئي ، الدار العربية للنشر والتوزيع ، الطبعة الاولى ، القاهرة ، ٢٠٠١ ، ص ٣١ .
- ٦- أحمد غلام وآخرون ، تأريخ تخطيط المدن ، مكتبة الأنكلو مصرية ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٣ ، ص ٣١٨ .
- ٧- وزارة العدل ، محافظة البصرة ، دائرة الضريبة ، بيانات غير منشورة .

## الأرض السكنية بين عوامل التأثير ومطالبات السكان دراسة لواقع مدينة البصرة

- ٨- علي حسين الشلش ، جغرافية التربة ، جامعة البصرة ، الطبعة الاولى ، ١٩٨١ ، ص ١٥ .
  - ٩- وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط في محافظة البصرة ، التقديرات السكانية لعام ٢٠٢١ ، بيانات غير منشورة .
  - ١٠- حنا ميلاد ، الأسكان الحل والمصيدة ، مطبعة دار المستقبل العربي ، جمهورية مصر العربية ، ١٩٨٦ ، ص ١٢٣ .
- \* <https://ar.m.wikipedia.org>

### المصادر :

- ١- أبو صبحة ، كايد عثمان ، جغرافية المدن ، دار وائل للطباعة ، الطبعة الأولى ، عمان ، ٢٠٠٣ .
- ٢- الشلش ، علي حسين ، جغرافية التربة ، جامعة البصرة ، الطبعة الاولى ، ١٩٨١ .
- ٣- عبدالجواد ، أحمد عبدالوهاب ، موسوعة بيئة الوطن العربي ، - التكامل الاجتماعي البيئي ، الدار العربية للنشر والتوزيع ، الطبعة الاولى ، القاهرة ، ٢٠٠١ .
- ٤- غلام ، أحمد ، وآخرون ، تأريخ تخطيط المدن ، مكتبة الأنكلو مصرية ، الطبعة الأولى ، ١٩٩٣ .
- ٥- كمونة ، حيدر رزاق ، وآخرون ، مؤشرات سهولة الوصول كمقياس للملائمة المكانية لاستعمالات الارض السكنية في مدينة النجف ، مجلة البحوث الجغرافية ، عدد ١ ، ٢٠٠١ .
- ٦- مهدي ، فلاح ، استقراء المؤشرات المستقبلية لتخطيط استعمالات الأرض على ضوء تأثيرات أنظمة النقل والاتصالات الحديثة ، جامعة بغداد ، مركز التخطيط الحضري والإقليمي للدراسات العليا ، رسالة ماجستير ، ٢٠٠٧ ، غير منشورة .
- ٧- ميلاد ، حنا ، الأسكان الحل والمصيدة ، مطبعة دار المستقبل العربي ، جمهورية مصر العربية ، ١٩٨٦ .
- ٨- وزارة التخطيط ، مديرية التخطيط في محافظة البصرة ، التقديرات السكانية لعام ٢٠٢١ ، بيانات غير منشورة .
- ٩- وزارة العدل ، محافظة البصرة ، دائرة التسجيل العقاري ، الشعبة الفنية ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٢ .
- ١٠- وزارة العدل ، محافظة البصرة ، دائرة الضريبة ، بيانات غير منشورة .