



العوامل الطبيعية المؤثرة على قيمة الارض السكنية في مدينة الناصرية

الباحث : زيدان باسل راضي الخفاجي
أ. د . سميع جلاب منسي السهلاني
جامعة ذي قار – كلية الآداب – قسم الجغرافية

المستخلص:-

يهدف البحث الى معرفة اثر العوامل الجغرافية (الطبيعية) على قيمة الارض السكنية واثرها في تباين تلك القيم مكانيا وزمانيا لحي سكني دون الآخر في مدينة الناصرية (منطقة الدراسة) بحدودها البلدية واحيائها لـ(43) حيا ، كون المدينة تعاني من ارتفاع كبير في اسعار الاراضي السكنية ، اذ تم الاخذ بالبحث اهم العوامل الطبيعية التي تمثلت (الموقع الجغرافي ، والسطح ، والتركيب الجيولوجي ، والواجهات المائية) ، ومعرفة اكثر العوامل الطبيعية الاكثر مساهمة على ارتفاع قيمة الارض السكنية ، كذلك تم دراسة تحديد مواقع القطع السكنية بالنسبة للحي السكني مع بيان دور الموقع في تحديد قيمة الارض السكنية من حيث الارتفاع والانخفاض .

كلمات مفتاحية : الجغرافية ، الطبيعية ، السكنية

Natural Factors Affecting The Value Of Residential Land In The City Of Nasiriyah

Researcher: Zidan Basil Radhi Al-Khafaji

Dr . Sami Julab Mansi Sahlani

Thi-Qar University - College of Arts - Department of Geography

Abstract:-

The research aims to know the impact of (natural) geographical factors on the value of the residential land and its impact on the spatial and temporal variation of those values for one residential neighborhood without the other in the city of Nasiriyah (the study area) with its municipal borders and its revival of (43) neighborhoods, since the city suffers from a significant rise in land prices Residential, as the research took into account the most important natural factors (geographical location, surface, geological structure, and water interfaces), and knowing the most natural factors that contribute to the increase in the value of residential land. The study also determined the locations of residential plots in relation to the residential neighborhood, with an indication of the role of the site. In determining the value of residential land in terms of height and fall.

Keywords: geographical, natural, residential

المقدمة :

تعد العوامل الطبيعية من اولويات الظواهر الجغرافية التي اهتم بها العلماء الجغرافيين من حيث العلاقة المتبادلة بينها وما لهذه العوامل من تأثير مباشر وغير مباشر في تحديد اسعار الارض السكنية ، كما ان الاساس الذي تتمحور حوله قيمة الارض هو موقعها على اعتبار انها سلعة غير قابلة للنقل ، لذلك غالبا ما



يكون السؤال عن شراء عقار معين عن موقع القطعة بالنسبة للمناطق المحيطة ولا بد ان يكون هذا الموقع يتماشى مع العوامل (الطبيعية)، لذلك يتباين تأثيرها على الاراضي السكنية داخل المدينة حسب موقع قطعة الارض وطبيعة استخدامها ومخططها المستقبلي الذي يمتد باتجاهة الحي السكني نحو توسع المساحي للمدينة من الناحية العمرانية .

اولا : مشكلة البحث :-

تتمحور مشكلة البحث في طرح التساؤلات الآتية :

- 1- هل هناك اثر للعوامل الجغرافية (الطبيعية) على قيمة الأرض السكنية في مدينة الناصرية ؟
- 2- هل هنالك دور للعوامل الطبيعية (السطح) في تباين قيم الارضي السكنية ضمن احياء مدينة الناصرية ؟
- 3- هل هناك دور لمواقع القطع السكنية في ارتفاع او انخفاض قيم الارض بالنسبة للحي نفسه ؟

ثانياً : فرضية البحث :-

- 1- للعوامل الجغرافية الدور الكبير والأثر الفعال في ارتفاع او انخفاض قيمة الأرض السكنية في مدينة الناصرية .
- 2- وللسطح اثرا مباشرا على قيمة الاراضي السكنية ، فالمناطق التي تتمتع بارض مستوية تكون اكثر ارتفاعا في القيم من المناطق التي تكون ذات ارض تكثر فيها الظواهر الطبيعية وخصوصا الاراضي المنخفضة والتي تحتاج الى تكاليف لتسوية سطحها وما يترتب عليها من تكاليف لإنشاء خدمات البنى التحتية .
- 3- يعتبر موقع قطعة الارض هي علاقتها المكانية بالمنطقة وما يحيط بها من مداخل الشوارع ومخارجها وامكن التي تتقاطع عندها الشوارع والاركان ومكان القطعة بالنسبة للحي والمناطق المطلة على الواجهات المائية ، مما ساهم الموقع بارتفاع قيم الاراضي السكنية بحسب المميزات المكانية التي يكتسبها الموقع .

ثالثاً : هدف البحث :-

معرفة تأثير العوامل الطبيعية علر قيمة الأراضي السكنية في مدينة الناصرية

رابعاً : الحدود المكانية والزمانية للبحث :-

الحدود المكانية والزمانية تتحدد منطقة الدراسة بالحيز المكاني الذي تشغله مدينة الناصرية والواقعة في الجنوب الغربي من محافظة ذي قار ، وتقع منطقة الدراسة جغرافياً في الجزء الجنوبي من العراق الخريطة (1) والتي يقع بعدها المكاني على دائرة عرض (31:31,7⁵) شمالاً مع خط طول (46,1⁵ : 46,20⁵) شرقاً ، وتمثل المركز الاداري لمحافظة ذي قار وتبتعد مدينة الناصرية حوالي (346,4 كم) من العاصمة العراقية بغداد ، اذ يحيط في المدينة عدد من النواحي التابعة لها، والتي تشغل حيز مساحي يبلغ (2982) هكتار⁽¹⁾ ، اما سكانها بحسب تقديرات عام 2022 يصل الى اكثر (604659) مليون نسمة ويتوزعون ضمن (43) حياً سكنياً. اما البعد الزمني للبحث فكان دراسة :الاعتماد على البيانات والاحصاءات لعام 2022 .

1- العوامل الطبيعية وعلاقتها بقيم الاراضي السكنية في مدينة الناصرية

(1 – 1) موقع المدينة

انطلاقاً من ارتكازية المراكز الحضرية التي تقوم عليها المدينة والتي تنطلق من نواة نموها العمراني الاولى وتطورها متمثلاً بالموضع الذي يمثل نقطة لا منطقة وهذه النقطة تمثل برقعة الارض التي تقوم عليها المدينة مباشرة.⁽²⁾ كما ويعد الموقع اهم عناصر البيئة الطبيعية من حيث شكل وخصائص وامكانيات اية مدينة ، لذلك لايمكن تحديد اي مدينة الا من خلال موقعها الذي يحدد علاقتها بالمناطق المجاور لها وارتباطها بتلك المناطق عن بواسطة طرق النقل والمواصلات سواء اكان ذلك الموقع برياً ام ساحلياً ،فضلاً عن دور الذي تقوم به المدينة في تشكيل سوقاً رئيسياً لها الذي ترتبط به سياسياً واجتماعياً واقتصادياً مع الاقاليم المجاوره لها⁽³⁾



(1-1-1) الموقع الفلكي :- تقع مدينة الناصرية فلكيا بين خطي طول (2,46) شرقا وبين دائرتي عرض (31) شمالا ، وتمثل منطقة الدراسة بالحدود الادارية لمدينة الناصرية التي تقع ضمن محافظة ذي قار ، وبذلك فان موقعها هذا حيث صنف من ضمن الاقاليم التي تقع في العروض الوسطى في القسم الشمالي من الكرة الارضية .

وعلى الرغم من احاطة العراق بخمس بحار عالمية الا ان هذه البحار لا تؤثر على مناخ منطقة الدراسة الا بنسبة بسيطة بسبب بعدها عن المؤثرات البحرية ووجود عوائق او حواجز جبيلة تعيق من امتداد تلك المؤثرات الى العراق بصورة عامة والى منطقة الدراسة بصورة خاصة (4)، لذلك تتميز الناصرية بسماء صافية وخصوصا في فصل الشتاء .

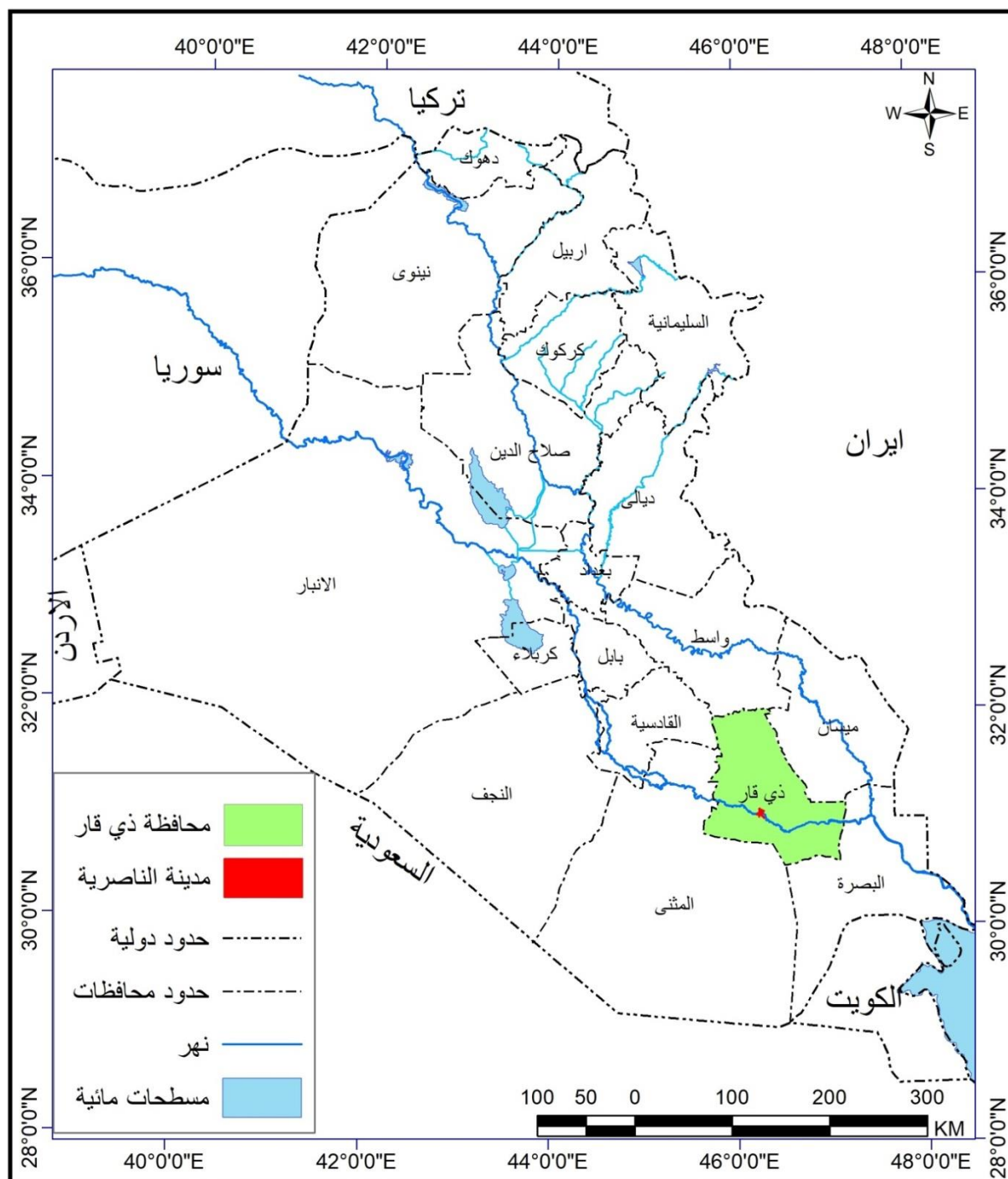
(1-1-2) الموقع الجغرافي :

يعد الموقع الجغرافي من العناصر الجغرافية المهمة اذ اتفق علماء الجغرافية على اعتباره قلب الجغرافية ومركزها الاساس ، اذ يؤدي بأبعاده وعلاقاته المكانية دوراً واضحاً من حيث حياة المدينة وتطورها العمراني (5) ويرى ابن خلدون ان موقع المدينة هو العنصر الاساسي الذي يحدد في المستقبل دور المدينة والمستوى الذي يمكن ان تصل اليه في حين صرح مارسيل جويت ان استمرار المدينة مشروط باختيار المكان الذي تقيم عليه النواة الاولى ومن بعدها تنمو وتتطور عبر مراحل من الزمن (6).

ويظهر من الخريطة (1-1) الموقع الجغرافي لمدينة الناصرية اذ تقع في الجزء الجنوبي من العراق وفي الجزء الجنوبي الغربي من محافظة ذي قار خريطة (1-2) ، اذ تركزه نواتها الاولى في الجانب الايسر (صوب الجزيرة) حالياً في منخفض اما الجانب الايمن (صوب الشامية) حالياً من نهر الفرات فقد تمثل بالارتفاع بواقع (3 - 6) م فوق مستوى النهر ، وبذلك تميز موقع المدينة بصفة الانبساط وخلوة من التضاريس والتعقد التي تعيق من توسعها العمراني ، فالموقع الجغرافي لمدينة الناصرية قد يكون مثاليا حيث مثله اهم مدن المحافظة ومركزا اداريا لسبعة اقصية (قلعة سكر - الرفاعي - الشطرة - الغراف - الاصلاح - الجبايش - سوق الشيوخ) ، اذ يحد منطقة الدراسة من الشمال قضاء الغراف ومن الغرب ناحية البطحاء ومن جهة الجنوب محافظة المثنى ومن الشرق ناحية سيد دخیل و ناحية اور اما من الجنوب الشرقية فتحدها ناحية الفضليه خريطة (1-2) ومن ايجابيات موقعها انها مرتبطة مع الوحدات الادارية التابعة لها من خلال مجموعه من شبكة الطرق ، مما يعطيها اهمية مركزية وتجاريا واقتصاديا ، لذلك تعد مركز حضاريا ذات اهمية من النواحي الادارية والخدمية والوظيفية والثقافية ، ولا تنحصر خدماتها على سكانها فقط بل شملت كل الاقصية والنواحي .

خريطة (1-1)

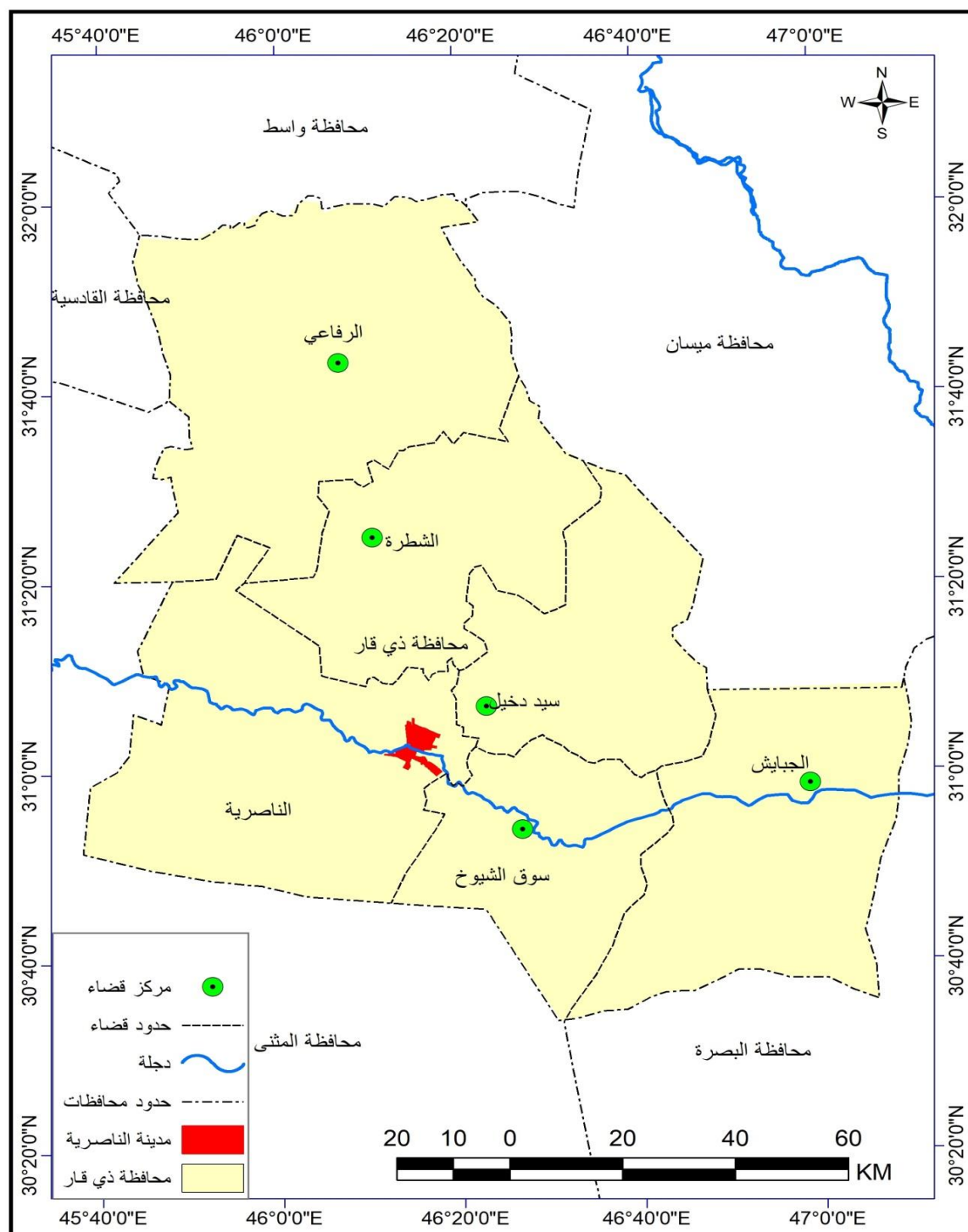
موقع مدينة الناصرية – محافظة ذي قار من العراق



المصدر : الباحث بالاعتماد على جمهورية العراق ، وزارة الموارد المائية ، الهيئة العامة للمساحة ، قسم انتاج الخرائط ، الوحدة الرقمية ، خريطة العراق الإدارية لعام 2015 ، مقياس 1/1000000.

خريطة (2-1)

موقع مدينة الناصرية من محافظة ذي قار



المصدر : من عمل الباحث باستخدام برنامج Arc10.7 وبالاعتماد : جمهورية العراق وزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة ، المديرية العامة للتخطيط العمراني في ذي قار .



(1 – 2) التركيب الجيولوجي

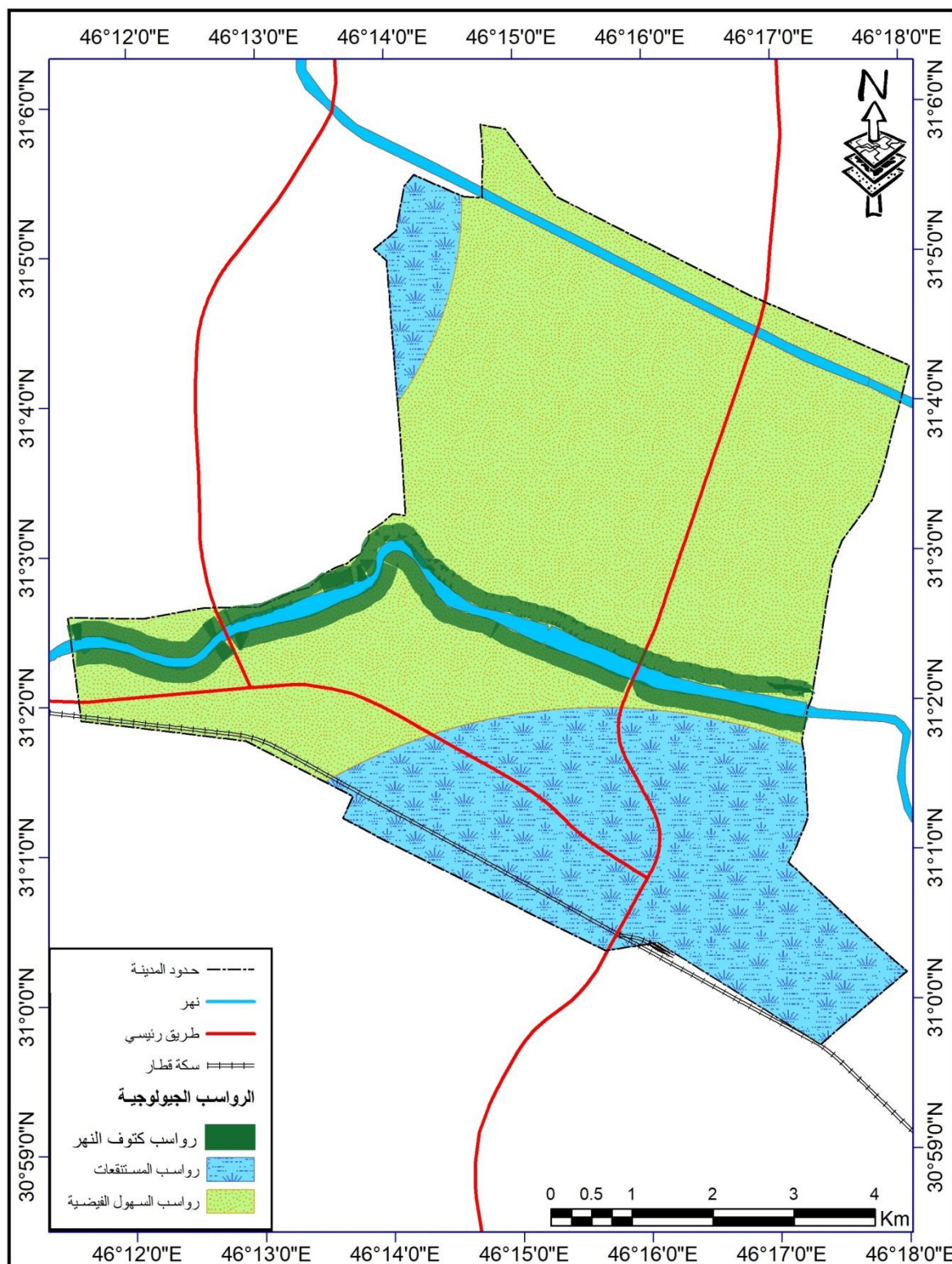
يظهر دراسة التركيب الجيولوجي لموقع المدينة من خلال التعرق على قابلية التربة أو الصخور التي تحمل الابنية والمنشأة الصناعية والعمارات السكنية فوقها ومدى صلاحيتها ومعرفة مستوى المياه الجوفية ومدى قربها أو بعدها عن مستوى سطح الارض واثرة على البناء العمراني للمدينة⁽⁶⁾

يظهر هناك تباين واضح في البنية الجيولوجية لمدينة الناصرية، إذ ان مدينة الناصرية تقع ضمن السهل الرسوبي الذي يعد من احدث اقسام سطح العراق من حيث التكوين الجيولوجي، والتي يعود الى عصر (البلايستوسين)⁽⁷⁾ إذ توجد فيها رواسب نهريّة تكونت من خليط من الطين والرمل والغرين، اما من حيث التركيب الجيولوجي فإنه ذات تأثير ضعيف على شبكة الشوارع والبناء العمراني لمدينة الناصرية وذلك كون اراضيها ذات تركيب صخري رسوبي يتميز بصفة الاستواء، مما سهل في بناء المساكن داخل المدينة⁽⁸⁾ اما في العصر الحديث فقد تكون سطح مدينة الناصرية من رواسب الانهار الغرينية وهي مكونه من الرمل والرمل الطيني وتغطي هذه الرواسب سطح مدينة الناصرية وهي متباينة في سمكها بين منطقة واخرى خريطة (1-3)

يظهر مما تقدم ان مدينة الناصرية على تكوينات صخرية رسوبية شبة هشة تعطي سطح موضعها الحالي تتكون من مزيج الرمل والحصى والطين، فضلا عن نسبة قليلة من الصخور، وهذا قد يؤثر سلبا في بناء الوحدات السكنية (عموديا) في هيكلا العمراني، مما دفع بتوسع المدينة بالاتجاه (الافقي) وبالتالي اصبح هناك تفاوت في قيم الاراضي السكنية اذ يرتفع في منطقة وينخفض في منطقة اخرى، فضلا عن وجود المياه الباطنية التي تكون غالبا قريبة من سطح الارض التي لا يتجاوز عمقها (3-6)م وخصوصا في الجانب الايسر من نهر الفرات كونها تقع في منطقة منخفضة، مما اثر سلبا على الركائز والاسس التي تبنى عليها الوحدة السكنية، ويظهر واضحا كمية الرطوبة التي لحقت بالمساكن القديمة في حي (الشرقية والسراي والسيف) حيث يحد من التوسع العمودي في تلك الوحدات السكنية بسبب قلة وحدة المساحة الثقيل المسلط عليها وخصوصا المساكن ذات الطراز القديم، مما يسهم ذلك في انخفاض قيمة الارض السكنية في تلك المناطق لولا انها تمثل مركزا تجاريا في قلب المدينة لذلك بقية تتمثل بارتفاع قيمة الارض بالمرتبة الاولى على الاحياء السكنية الاخر في المدينة.



خريطة (3-1) التركيب الجيولوجي لمدينة الناصرية



المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على:- جمهورية العراق ، وزارة البلديات ، الهيئة العامة للمساحة ، مديريةية التخطيط العمراني ، 2020، وبرنامج Arc Map 10,7.

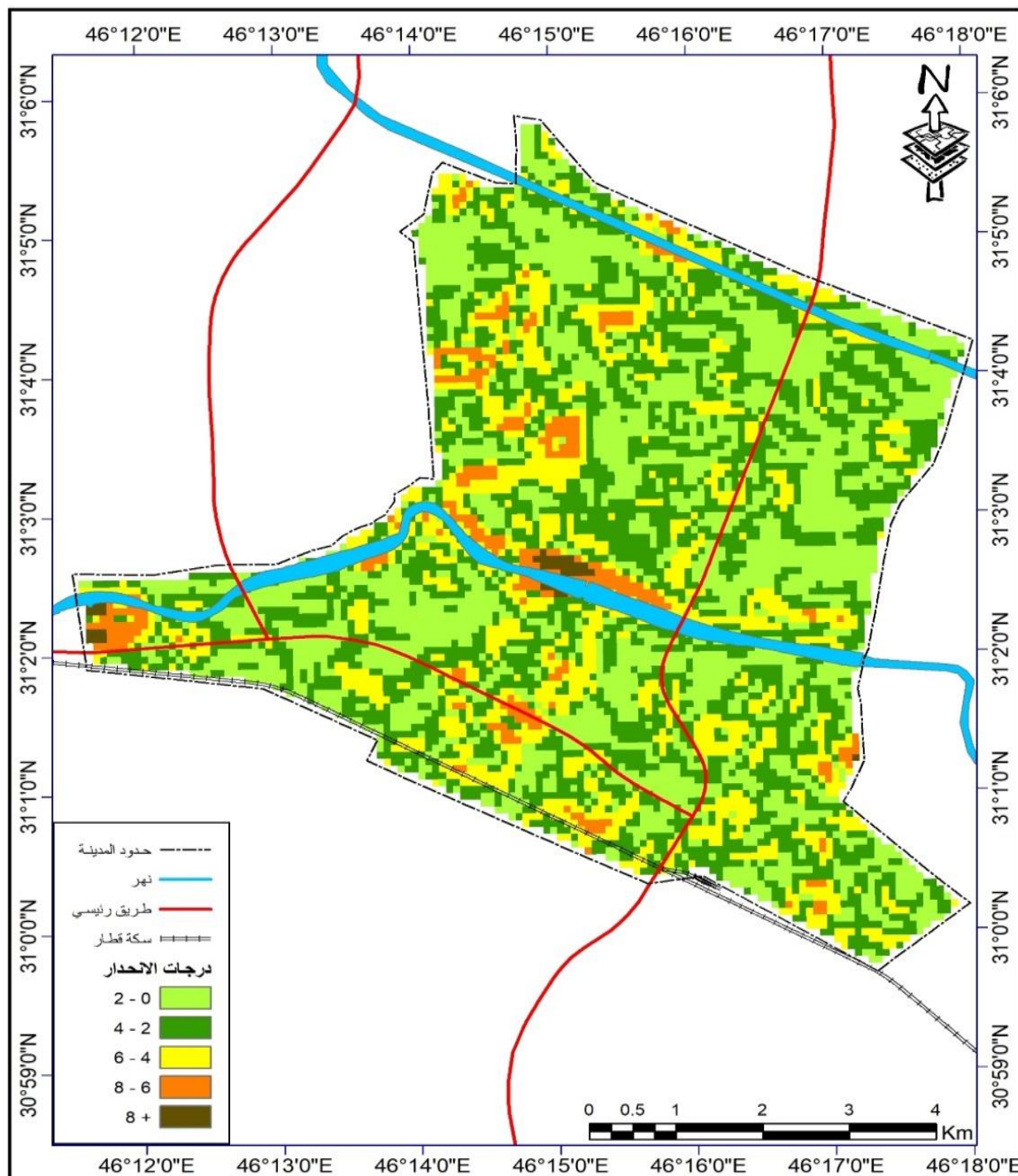


(1 – 3) السطح

ان سطح الأرض يأخذ اشكالاً مختلفة تحددها عناصر الطبيعة في المنطقة ، وتبرز شخصيتها بملامح خاصة تميزها عن غيرها ، وقد أصبح لهذه الظواهر الطبيعية لسطح الارض الدور الكبير في تحديد عمرانية المدينة ونموها وكذلك لها الدور في تحديد شكل المدينة وطبيعة البناء في ان يكون عمودياً او افقياً ، فضلا عن ارتباطها الوثيق في كيفية توزيع استعمالات الارض والانشطة المحتفلة على ارض المدينة⁽⁹⁾، وللسطح اثرا مباشرا على قيمة الاراضي السكنية ، فالمناطق التي تتمتع بارض مستوية تكون اكثر ارتفاعا في القيم من المناطق التي تكون ذات ارض تكثر فيها الظواهر الطبيعية وخصوصا الاراضي المنخفضة والتي تحتاج الى تكاليف لتسوية سطحها وما يترتب عليها من تكاليف لإنشاء خدمات البنى التحتية ، فضلا عن الاثار السلبية المترتبة لما تواجهه من سوء عمليات الصرف الصحي وقرب المياه الباطنية على اسس المباني في الاراضي المنخفضة ، على عكس الاراضي المرتفعة التي تكون ذات مميزات ايجابية في عملية الصرف الصحي وتكون بعيد عن المياه الباطنية ، وبذلك اصبحت الاراضي المستوية اكثر جذبا للسكان ، وبالتالي تكون ذات قيم للأراضي فيها عالية

يعد سطح مدينة الناصرية ضمن منطقة السهل الرسوبي ، اذ يغلب على سطحها صفة الانبساط والانحدار التدريجي من الشمال الى الجنوب ، اذ انها تفتقر الى الظواهر التضاريسية البارزة اي ان سطحها خال من التعقيد والتضرس رغم الانبساط في منطقة الدراسة ولكن لا تخلو من وجود بعض التضاريس وعلى الرغم من الانبساط في سطح مدينة الناصرية الا ان ذلك لم يمنع من ظهور في بعض الانحدارات المحلية الموجودة في بعض الاحياء السكنية ، اذ قسمت مدينة الناصرية الى خمس فئات لمعرفة بعض خصائص الانحدار في مدينة الناصرية الفئة الأولى تتراوح درجة انحدارها من (0-2%) وتمثل هذه الفئة هي اقل درجة انحدار في مدينة الناصرية في بعض الاحياء اريدو، الشهداء، قوى الامن الداخلي والبقاع ، ثم تليها الفئة الثانية تتراوح درجة انحدارها من (2-4%) تنتشر في احياء عديدة من اهمها سومر الاولى ، الفداء ، البطائح ، السويج ، اما درجة انحدار الفئة الثالثة (4-6%) فتواجد ايضا في مناطق متفرقة من منطقة الدراسة الصمود ، الصالحية ، اور ، والفئة الرابعة تشغل درجة الانحدار من (6-8%) وهذه الفئة تشغل حيزاً صغيراً في منطقة الدراسة ، السيف ، سومر الثانية ، السكك ، الرافدين اما الفئة الخامسة فان درجة الانحدار تتراوح من (+8) شملت احياء (العرجة ، الجامع) وهي اكبر درجة انحدار وتأخذ حيزاً صغيراً جداً في مدينة الناصرية. خريطة (1-4)

خريطة (4-1) درجات الانحدار في مدينة الناصرية



المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على :
غفران جبار لفقة الابراهيمى ، المحددات المناخية في التخطيط العمراني لمدينة الناصرية ، رسالة
ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة ذي قار ، 2020 ، ص 46 .

يلاحظ ان مدينة الناصرية تخلو من مناطق متضرسة ، لكنها تتميز بانخفاض سطح الارض فيها والتي غالبا ما تتعرض الى حدوث فيضانات وطفح المجاري فيها ، مما تؤدي هذه المتغيرات الى تحديد قيمة الاراضي السكنية في المدينة ، فضلا عن انحدار سطح الارض في المدينة الذي يخلق تباين في اثمان الاراضي ما بين اجزاء المدينة فكلما كانت الارض منبسطة كلما قلت تكاليف تطويرها ، وبالتالي يزداد سعرها كما في حي (الشموخ وشارع بغداد وحي اور والصالحية وحي سومر) .



(1- 4) الواجهات المائية في المدينة

يعد نهر الفرات المصدر المائي المهم والرئيسي لمدينة الناصرية اذ يقسمها الى قسمين القسم الايسر من النهر ويطلق عليه صوب (الجزيرة) والقسم الايمن ويطلق عليه صوب (الشامية)، اذ يعد نهر الفرات عامل جذب لسكان المدينة منذ نشأتها ووجود نهر الفرات في منطقة الدراسة ، له أهمية كبيرة في خلق بيئة متكاملة من حيث الطراز المعماري ونمو الاحياء السكنية مع أمتداد النهر، فضلاً عن ذلك فقد تميزت تربة كتوف الانهار من افضل انواع الترب التي يمكن استغلالها للاستعمال السكني او الزراعي في منطقة الدراسة .

يظهر من الجدول (1-1) والشكل (1-1) ان بعض الاحياء السكنية يحتل مواقع مهمة ومتميزة تطل على الواجهات المائية (نهر الفرات)، اذ أصبحت عامل جذب للسكان ، فضلاً عن بعض الاماكن الترفيهية من خلال ما توفره من الراحة النفسية للسكان وللقدامين اليها على جانبي النهر ، ومن الملاحظ ان اغلب الاراضي التي تقع على جانبي النهر استغلت من قبل الدولة للاستعمال الاداري والترفيهي والمتنزهات العامة ، اما الجزء المتبقي فهو للاستعمال السكني، وبالتالي انعكس ذلك على قيم الاراضي السكنية في الجانب الايسر لتلك الاحياء اذ يصل سعر المتر في كورنيش شارع النهر (الادارة المحلية و السراي والجامع والسيف والصابئة) ما بين (2-7) مليون دينار. اما الأحياء المطلة على نهر الفرات في الجانب الايمن المتمثلة بحي (العرجة ، والمتنزه ، والاسكان القديم ،) فقد تراوح سعر المتر المربع ما بين (1-3 مليون دينار)

ومن خلال الدراسة الميدانية يتضح ان هناك تبايناً مكانياً وزمانياً في قيم الاراضي على الرغم من امتدادها على نهر الفرات وهذا يرجع الى التغير في استعمالات الاراضي واستغلالها تجارياً . اذ يصل سعر المتر المربع في السراي الى (7) مليون ،

بسبب استغلالها تجارياً او مناطق ترفيهية او الفندقية ، فضلاً عن كونها تمثل المنطقة المركزية للمدينة وتحتل مركزاً تجارياً مهماً . بينما بلغ سعر المتر المربع في حي السيف الذي هو الاخر استغل تجارياً بحوالي (4) مليون بينما أنخفض سعر المتر في الاحياء السكنية التي تقع بعيداً عن نهر الفرات والتي لا يتجاوز سعر المتر المربع (500- 900) الف دينار متمثلة في حي (الفداء والثورة والرسول والصمود)⁽¹⁰⁾ .

جدول (1-1)

قيم الاراضي السكنية للـ (م2) الواحد المطلة على نهر الفرات في مدينة الناصرية لعام 2022

موقع العقار	سعر المتر (م2) المطل على واجهات مائية
الاحياء السكنية	بالمليون
السراي	7
السيف والجامع	4
الصابئة	2
الادارة المحلية	2
الاسكان القديم	3 – 2.5

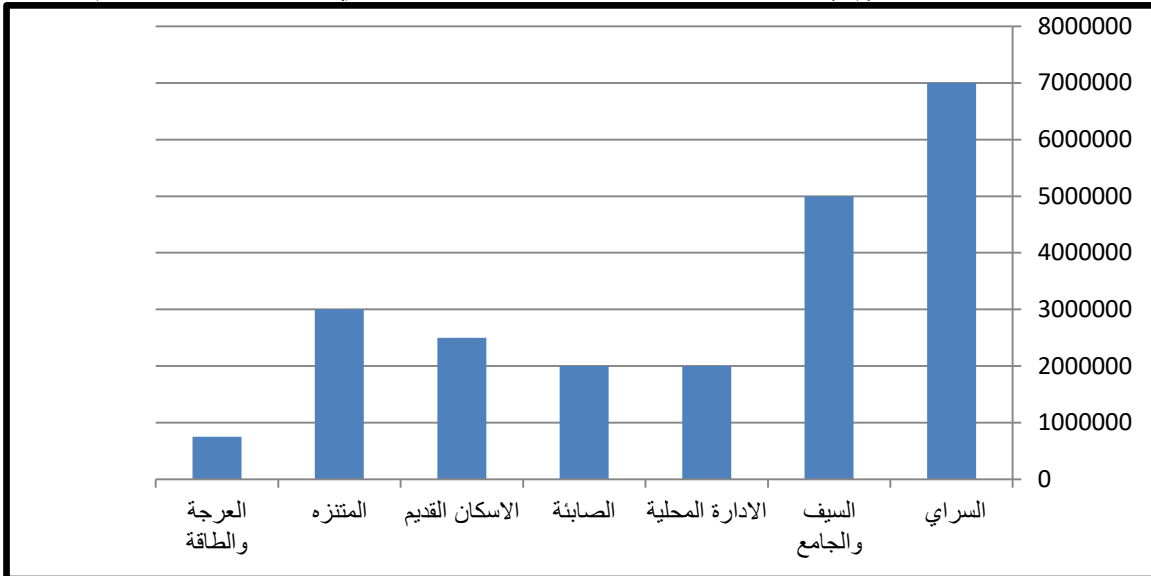


2.5-2	المتنزه
1- 700	العرجة والطاقة

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على نتائج الاستبيان ، الدراسة الميدانية ، 2022 ،

شكل (1-1)

قيمة الارض السكنية للم (2) للأحياء المطلة على الواجهات المائية في مدينة الناصرية عام 2022



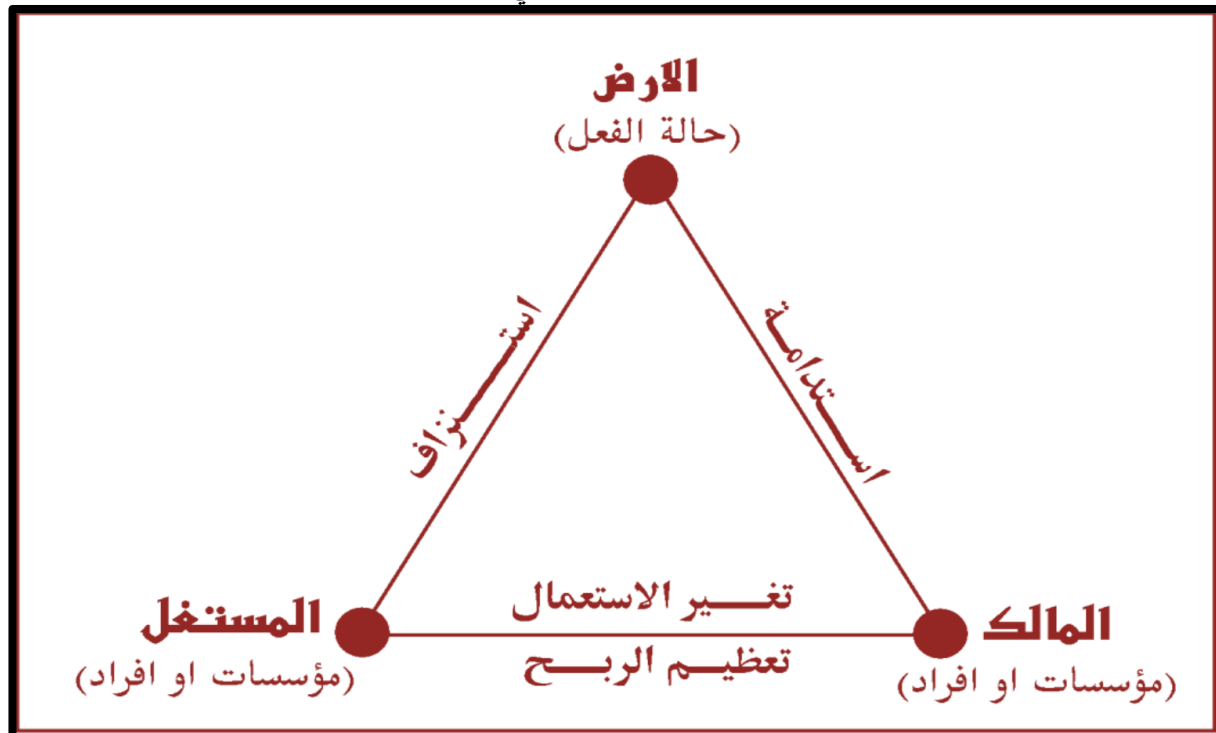
المصدر : الباحث اعتمادا على بيانات جدول (1-1)

(1 - 5) موقع قطعة الأرض بالنسبة للحي السكني:-

(1 - 5 - 1) موضع العقار :

يقصد بموقع قطعة الأرض هي علاقتها المكانية بالمنطقة وما يحيط بها من مداخل الشوارع ومخارجها وأماكن التي تتقاطع عندها الشوارع والأركان ومكان القطعة بالنسبة للحي والمناطق المطلة على الواجهات ، وقد مثل الموقع بأنه ذات مساحة أكبر وأوسع من الموضع الذي يعني الحيز المكاني والمساحي الذي تحتله هذه النقطة لذلك يعرف الموقع بأنه المنطقة بينما يعبر عن الموضع بأنه نقطة⁽¹¹⁾ . كما ويعد الموقع من أهم العوامل المؤثرة في تحديد الأراضي السكنية وأن استغلال الأرض في أي نوع من الاستثمارات الوظيفية للأرض هو الذي يحدد سعر قطعة قيمة الأرض وبالتالي يتم تحديد نوع الاستثمار وإمكانيته ، فضلا عن أن هذه الاستثمارات قابلة للتغير في المستقبل بحسب درجة تغير استثمارات الأرض القريبة وهذا التغير يهدف إلى الربحية بأقصى حدودها من قبل مالك الأرض على الرغم من أن بعض الاستثمارات تكون غير ملائمة تلحق الأذى بالمواطنين في المناطق التي تكون مأهولة بالسكان ، فضلا عن تأثيرها السلبي على جمالية المدينة وبيئتها وتأثيرها على النسيج العمراني للمدينة . شكل (2-1)

شكل (2-1)
تغير استعمال الأرض في المدينة



المصدر : مصطفى عبد الجليل القرغولي ، دراسة وتحليل التفاعل الوظيفي بين إستعمالات الارض الحضرية ، أطروحة دكتوراة ، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي ، بغداد ، 2004 ، ص 59 .

يظهر من الدراسة الميدانية ان التوزيع الجغرافي لمواقع قطع الاراضي السكنية في منطقة الدراسة لعام 2022 الموزعة حسب الاحياء السكنية للمدينة ، تتباين نسبها حسب موقع الحي السكني اذ اعتمد الباحث على تقسيم مواقع الاراضي خلال الدراسة الميدانية الى معرفة موقع قطع الاراضي ، وبيان اثره في قيم الاراضي السكنية في مدينة الناصرية .

يتضح من الجدول (2-2) ان قطع الاراضي السكنية التي تقع على امتداد الشوارع الفرعية تحتل المرتبة الاولى بعدد قطع والتي بلغ عددها من خلال الدراسة الميدانية بواقع (1130) قطعة ، بنسبة (37.4%) من المجموع الكلي لمواقع قطع الاراضي السكنية في مدينة الناصرية ، تصدر حي مدينة الصدر الثانية بواقع (95) قطعه وبنسبة (8.4%) من المجموع الكلي للقطع الواقعة على امتداد الشوارع الفرعية ، في حين جاي الحي الصناعي بواقع (2) والخضراء (3) والمتنزه (7) بالمركز الاخير ، بنسبة (0.6%) من مجموع القطع الواقعة على طول الشوارع الفرعية . اما بقية الاحياء السكنية فقد تراوحت قيمها بين القيمتين اعلاه ،

تحتل مواقع القطع التي تقع على بالقرب من الواجهات المائية بالمرتبة الاخيرة بواقع (27) قطعه ، وبنسبة (0.9%) من مجموع قطع الاراضي المطلة على الواجهات المائية ، اذ تصدر حي الصابئة المركز الاول بواقع (10) قطع ، بنسبة (37%) من مجموع مواقع قطع الاراضي السكنية المطلة على الواجهات المائية . اما مواقع القطع التي تقع بالقرب من الشوارع الرئيسية والمراكز التعليمية والمراكز التجارية والشوارع الخدمية فقد تراوحت قيمتها ونسبها ما بين قيم مواقع القطع التي تقع على الشوارع الفرعية وما بين قيم مواقع القطع التي تطل على الواجهات المائية والتي اختلفت المرتبة الاخيرة



جدول (2-1)

التوزيع العددي و النسبي لمواقع قطع الاراضي في مدينة الناصرية عام 2022

المجموع	اطلالة المسكن														الحي السكني
	%	شارع خدمي	%	مركز تعليمي	%	واحدة مائية	%	مركز صحي	%	مركز تجاري	%	شارع فرعي	%	شارع رئيسي	
221	10.1	18	5.5	9	0.0	0	8.2	27	5.3	11	7.6	86	7.1	70	سومر 2
111	0.0	0	5.5	9	0.0	0	5.5	18	0.0	0	3.0	34	5.1	50	الصالحية 2
111	5.6	10	4.3	7	0.0	0	1.8	6	0.0	0	3.5	39	5.0	49	الامن الداخلي
112	6.2	11	3.7	6	0.0	0	1.8	6	0.5	1	3.7	42	4.7	46	الشهداء 1
98	5.1	9	2.4	4	0.0	0	4.3	14	1.9	4	3.2	36	3.1	31	الزعتات
92	0.0	0	0.0	0	0.0	0	1.2	4	12.9	27	3.8	43	1.8	18	الشرقية
89	2.8	5	7.3	12	0.0	0	6.4	21	0.0	0	1.9	22	2.9	29	التضحية
77	0.0	0	5.5	9	0.0	0	1.5	5	0.0	0	4.0	45	1.8	18	الفداء
75	2.2	4	3.0	5	0.0	0	2.4	8	6.2	13	1.5	17	2.8	28	شارع بغداد
69	2.2	4	1.8	3	0.0	0	3.0	10	6.2	13	1.6	18	2.1	21	اور الاولى
64	1.7	3	0.6	1	11.1	3	1.8	6	1.9	4	2.6	29	1.8	18	المنصورية
194	0.0	0	4.3	7	0.0	0	4.9	16	16.3	34	8.4	95	4.3	42	الصدر 2
63	2.2	4	1.2	2	0.0	0	3.0	10	5.7	12	1.6	18	1.7	17	اور 2
65	1.1	2	3.0	5	14.8	4	2.4	8	1.0	2	1.8	20	2.4	24	الثورة
46	1.1	2	3.7	6	0.0	0	3.4	11	0.0	0	1.1	12	1.5	15	البشائر
47	0.0	0	1.8	3	0.0	0	2.4	8	0.0	0	1.2	14	2.2	22	الصالحية 1
45	0.0	0	0.6	1	0.0	0	3.0	11	0.0	0	1.2	14	1.9	19	العمارات



							4								والسكك
41	2.2	4	0.0	0	0.0	0	2.1	7	0.0	0	1.3	15	1.5	15	الشعلة
36	0.0	0	0.6	1	0.0	0	1.5	5	2.4	5	1.7	19	0.6	6	الصدر
38	1.1	2	0.6	1	0.0	0	1.2	4	4.3	9	1.2	13	0.9	9	الادارة المحلية
33	2.2	4	0.0	0	0.0	0	1.8	6	1.0	2	1.3	15	0.6	6	العرجة
32	0.6	1	0.6	1	37.0	10	0.6	2	1.9	4	0.7	8	0.6	6	الصابئة
183	10.7	19	6.7	11	0.0	0	4.6	15	1.9	4	5.7	64	7.1	70	سومر
30	1.1	2	1.2	2	7.4	2	0.6	2	1.9	4	0.6	7	1.1	11	المتنزة
28	0.6	1	0.0	0	0.0	0	0.9	3	1.4	3	1.0	11	1.0	10	الرافدين
26	1.1	2	1.2	2	0.0	0	0.6	2	0.0	0	0.8	9	1.1	11	الحسين
26	2.2	4	1.2	2	0.0	0	2.1	7	0.0	0	0.8	9	0.4	4	الكنازوة
25	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.9	3	0.0	0	1.6	18	0.4	4	الحبوشي
26	0.6	1	1.8	3	0.0	0	1.8	6	0.0	0	0.7	8	0.8	8	الزهران
23	0.6	1	0.6	1	7.4	2	0.9	3	0.5	1	0.7	8	0.7	7	الشموخ
23	0.0	0	1.8	3	0.0	0	0.3	1	0.0	0	1.2	14	0.5	5	البقاع
20	0.0	0	0.0	0	22.2	6	0.3	1	2.4	5	0.5	6	0.2	2	السيف والجامع
13	0.6	1	1.2	2	0.0	0	0.6	2	0.0	0	0.3	3	0.5	5	الخضراء
160	7.9	14	5.5	9	0.0	0	4.6	15	1.9	4	5.3	60	5.9	58	اريدو الاولى
11	0.6	1	0.6	1	0.0	0	0.3	1	0.0	0	0.4	4	0.4	4	الرسول
8	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.3	1	1.0	2	0.0	0	0.5	5	الاسكان الصناء ي
7	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.3	1	0.0	0	0.5	6	0.0	0	الصمود



6	0.0	0	1.2	2	0.0	0	0.3	1	0.0	0	0.2	2	0.1	1	الحي الصناعي
133	7.3	13	5.5	9	0.0	0	3.4	11	1.0	2	4.2	47	5.2	51	العسكري
131	6.7	12	5.5	9	0.0	0	3.4	11	1.0	2	4.2	47	5.1	50	الاسكان القديم
130	6.7	12	4.9	8	0.0	0	3.7	12	1.0	2	4.2	48	4.9	48	اريدو
123	6.7	12	4.9	8	0.0	0	2.7	9	0.5	1	4.0	45	4.9	48	الشهداء 2
132	0.0	0	0.0	0	0.0	0	2.4	8	18.2	38	5.3	60	2.6	26	السراي
3023	100	178	100	164	100	27	100	328	100	209	100	1130	100	987	المجموع الكلّي
100	5.9		5.4		0.9		10.9		6.9		37.4		32.6		المجموع

المصدر : الدراسة الميدانية ، 2022

(1 - 5 - 2) قيم قطع الاراضي السكنية بحسب موقعها من الحي السكني:

تباينت قيم الاراضي السكنية في مواقع قطع الاراضي في مدينة الناصرية حسب أهمية الموقع بشكل واضح نتيجة لما تتمتع به بعض المواقع من عوامل جذب ادى الى ارتفاع قيمها بالقياس الى المناطق الاخرى مما سبب زيادة في الاقبال على مكان معين دون غيره، وبهذا تكون قيم الاراضي العالية في المناطق القريبة من منطقة الاعمال المركزية كحي (السراي والشرقية والسيف) او تكون مع امتداد الطرق الرئيسية او عند نقاط التقاطعات كحي (الادارة المحلية وحي اور وحي سومر وشارع بغداد)، وتتمتع هذه المناطق بأسباب موقعيه جاذبة للقرب من مركز المدينة وقلب المدينة التجاري وتوافر الخدمات فيها بالقياس الى المناطق البعيدة كحي (مدينة الصدر الثانية والصمود والحبوشي) ، فضلاً عن وجود طرق المواصلات الجيدة ووجود الاسواق التي تحتوي على مختلف البضائع ، او كونها تقع على الواجهات الامامية للشوارع الرئيسية او الثانوية او الفرعية ، ومن المتعارف عليه ان للشارع دور كبير في تحديد سعر المسكن .

ويتبين من الجدول (1-3) ان اعلى قيم للمتر المربع في المدينة تمثل في مواقع قطع الاراضي التي تكون ذات موقع مميز على الشوارع الرئيسية او ذات واجهات امامية ، اذ تراوح سعر المتر المربع ما بين (1,5 - 7) مليون دينار في كل من حي (السراي والسيف والشرقية والصابئة والادارة المحلية وحي اور) ، في حين بلغت ادنى قيمه للمتر المربع الواحد ما بين (400الف - 1مليون) دينار تمثلت بحي (مينة الصدر الاولى والثانية والشهداء واريدو والعسكري والبشائر) والتي تقع ضمن قاطع (الجزيرة) ، بينما تراوح سعر امتر المربع بواقع (1,5- 6) مليون دينار في حي(شارع بغداد والشموخ والاسكان القديم والمتنزه والشعلة) ، في حين بلغت ادنى قيم للمتر المربع الواحد بواقع (100 الف - 700 الف) ضمت كل من حي (الثورة والكنازوه والحبوشي والصمود) ضمن قاطع (الشامية) ، بينما تراوح اقيام الارض السكنية لبقيت الاحياء السكنية بين اعلى وادنى قيمة في القيمتين المذكورتين ، اما بالنسبة لقيمة المتر المربع لمواقع قطع الاراضي التي تكون داخل الحي السكني فقد تراوح قيم المتر المربع الواحد ما بين (700 الف - 4 مليون) دينار ضمت كل من حي (سومر الصالحية السراي الشرقية اور الصابئة) ، في حين سجل ادنى قيمة للمتر المربع الواحد داخل الحي السكني بلغ (100 - 700) الف ضمت كل من حي (الفداء والشهداء والصدر والتضحية والبشائر) التي تقع في صوب الجزيرة ، اما الاحياء التي تقع في قطاع (



الشامية) فلقد سجل أعلى قيمة لها بلغ (4) مليون ضمت حي (شاع بغداد) يليها كل من حي (الشموخ
الاسكان القديم المتنزه المنصورية) التي بلغ أعلى اقيامها داخ الحي السكني بواقع (600 الف – 1 مليون)
دينار، بينما سجل أدنى قيمة للمتر المربع الواحد داخل الحي السكني ضمن قاطع الشامية بلغ



قطاع الشامية			قطاع الجزيرة		
السعر الـ (م2)	موقع قطعة الارض	اسم الحي السكني	السعر الـ (م2)	موقع قطعة الارض	اسم الحي السكني
5 – 6 مليون	شارع رئيسي	شارع بغداد	6- 7 مليون	شارع رئيسي	السراي
4 – 5 مليون	داخل الحي		5- 6 مليون	داخل الحي	
4 – 5 مليون	اطراف الحي		4 – 5 مليون	اطراف الحي	
2 – 2,5 مليون	شارع رئيسي	الاسكان القديم	1 – 1,5 مليون	شارع رئيسي	سومر
1 – 1,5 مليون	داخل الحي		800-900 الف	داخل الحي	
1 – 1,5 مليون	اطراف الحي		800-700 الف	اطراف الحي	
2 – 2,5 مليون	شارع رئيسي	الشموخ	401-500 الف	شارع رئيسي	الصدر
1 – 1,5 مليون	داخل الحي		101-200 الف	داخل الحي	
900 الف - 1 مليون	اطراف الحي		50-100 الف	اطراف الحي	
2 – 2,5 مليون	شارع رئيسي	المتنزه	801-900 الف	شارع رئيسي	اريدو
1 – 1,5 مليون	داخل الحي		401-500 الف	داخل الحي	
1 – 1,5 مليون	اطراف الحي		201-300 الف	اطراف الحي	
1 – 1,5 مليون	شارع رئيسي	الشعلة	700 الف - 1 مليون	شارع رئيسي	العسكري
500 – 600 الف	داخل الحي		700 الف - 1 مليون	داخل الحي	
500 – 600 الف	اطراف الحي		700 الف - 1 مليون	اطراف الحي	
900 الف	شارع رئيسي	المنصورية	501-600 الف	شارع رئيسي	الشهداء
800 الف	داخل الحي		300-400 الف	داخل الحي	
400 – 500 الف	اطراف الحي		300-400 الف	اطراف الحي	
900 الف - 1 مليون	شارع رئيسي	السكك والعمارات	1 – 1,5 مليون	شارع رئيسي	الصالحية
600 – 700 الف	داخل الحي		700 – 800 الف	داخل الحي	
500 – 600 الف	اطراف الحي		700 – 800 الف	اطراف الحي	
1 – 1,5 مليون	شارع رئيسي	العرجة والطاقة	2 – 2,5 مليون	شارع رئيسي	الشرقية
400 – 500 الف	داخل الحي		1 – 1,5 مليون	داخل الحي	
100 – 200 الف	اطراف الحي		1 – 1,5 مليون	اطراف الحي	
50 – 100 الف	شارع رئيسي	ال حبوشي	900 الف - 1 مليون	شارع رئيسي	التضحية
50 – 80 الف	داخل الحي		400 – 500 الف	داخل الحي	
50 – 60 الف	اطراف الحي		200 – 300	اطراف الحي	



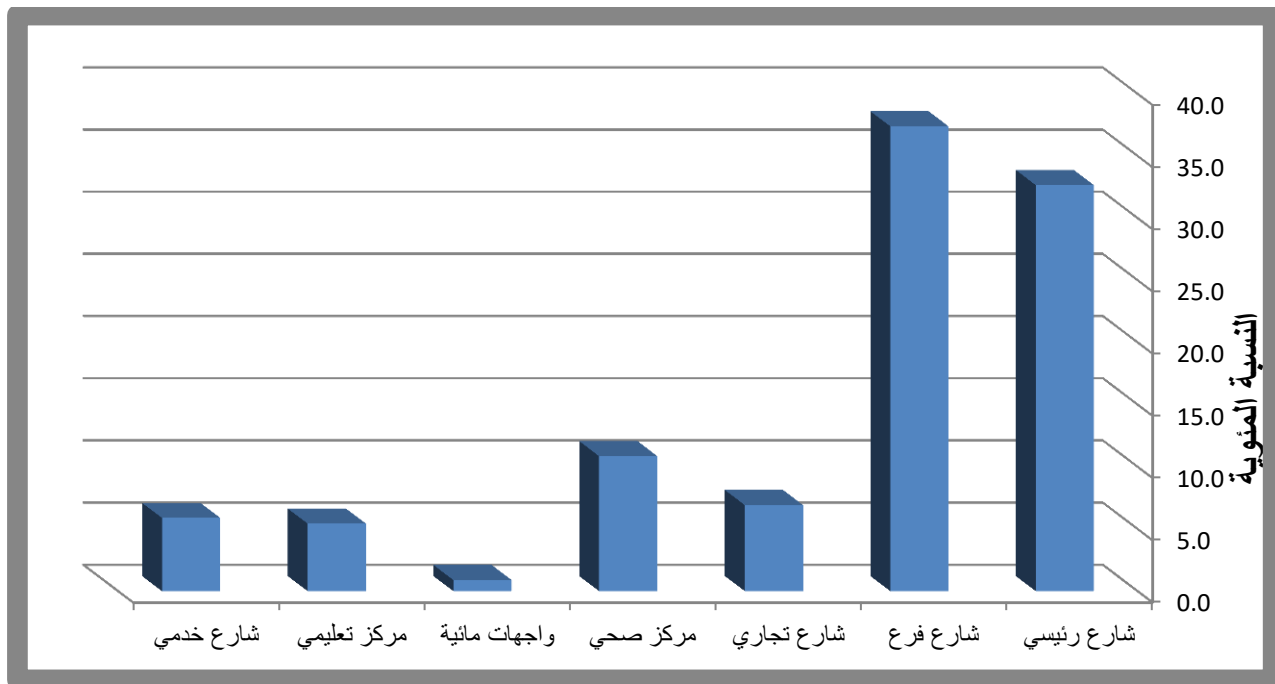
الف	شارع رئيسي	الرسول	شارع رئيسي	الف	الفداء
900 ألف - 1 مليون	شارع رئيسي	الرسول	900 ألف - 1 مليون	شارع رئيسي	الفداء
700 - 600 ألف	داخل الحي		500 - 400 ألف	داخل الحي	
600 - 500 ألف	اطراف الحي		300 - 200 ألف	اطراف الحي	
900 - 800 ألف	شارع رئيسي	الاسكان الصناعي	1,5 - 2 مليون	شارع رئيسي	اور
500 - 400 ألف	داخل الحي		800 - 600 ألف	داخل الحي	
200 - 100 ألف	اطراف الحي		400 - 500 ألف	اطراف الحي	
900 ألف - 1 مليون	شارع رئيسي	الزراعات	2,5 - 2 مليون	شارع رئيسي	الادارة المحلية
200 - 100 ألف	داخل الحي		1,5 - 2 مليون	داخل الحي	
100 - 50 ألف	اطراف الحي		1,5 - 2 مليون	اطراف الحي	
200 - 100 ألف	شارع رئيسي	الكنازوه	5 - 6 مليون	شارع رئيسي	السيف والجامع
100 - 50 ألف	داخل الحي		4 - 5 مليون	داخل الحي	
75 - 50 ألف	اطراف الحي		4 - 5 مليون	اطراف الحي	
800 - 700 ألف	شارع رئيسي	الثورة	1,5 - 1 مليون	شارع رئيسي	الصابئة
500 - 400 ألف	داخل الحي		800 - 700 ألف	داخل الحي	
200 - 100 ألف	اطراف الحي		800 - 700 ألف	اطراف الحي	
150-100 ألف	شارع رئيسي	الصمود	900 ألف - 1 مليون	شارع رئيسي	البشائر
100 - 50 ألف	داخل الحي		500 - 400 ألف	داخل الحي	
100 - 50 ألف	اطراف الحي		200 - 100 ألف	اطراف الحي	

جدول (3-1) قيم قطع الاراضي السكنية بحسب موقعها من الحي السكني للـ (م2) في مدينة الناصرية لعام 2022

المصدر : الدراسة الميدانية ، مقابلة شخصية مع اصحاب مكاتب العقار ، بتاريخ 2023/ 5/1

شكل (3-1)

،التوزيع النسبي لمواقع قطع الاراضي السكنية في مدينة الناصرية لسنة 2022



المصدر: الباحث ، اعتمادا على بيانات جدول (2-2)

المتر المربع للقطع الواقعة في اطراف الحي السكني فقد سجل اعلى قيمة لها بلغ (4) مليون تمثل بحي السراي والجامع في الجزيرة وحي شارع بغداد في الشامية، تليها كل من حي (الشرقية والادارة المحلية وحي سومر وحي اور والفداء والتضحية والصاحية والعسكري والشهداء) اذ تراوح سعر المتر فيها ما بين (200 الف – 1 مليون) ضمن قاطع الجزيرة وحي (المنصورية والشموخ والشعلة والاسكان القديم والصناعي) ضمن قاطع الشامية ، بينما سجل ادنى قيمة للمتر المربع الواحد (50 – 100) دينار ضمت كل من حي (البشائر والصدر2 والثورة)، اما بقيت الاحياء فقد تراوحت قيم اراضيها ما بين اعلى وادنى قيمة في القيمتين المذكورتين .

الاستنتاجات :-

- 1- بلغ عدد الاحياء السكنية مدينة الناصرية (43) حياً ، فضلا عن الاحياء السكنية الاخرى التي تكون بصورة غير نظامية ضمن التصميم الاساس للمدينة وخصوصا تلك الاحياء المتجاوزة على الاراضي الزراعي وتخيز جنس الارض من زراعي الى سكني نتيجة ضعف الدور الرقابي اولا وعدم توفير قطع اراضي للسكن من قبل الحكومة ثانيا .
- 2- تبين ان هناك اثر كبير للعوامل الجغرافية (الطبيعية) على تباين قيم الاراضي السكنية ، اذ تميزت المدينة بخلوها من التضرس السطحي وهذا ما يسمح بالتوسع الافقي لها ، فضلا عن وجود نهر الفرات الذي يقسم المدينة الى قسمين (الجزيرة والشامية)، اذ يعتبر الواجهة المائية الوحيدة في المدينة ، مما ساهم في رفع قيم الارض السكنية للاحياء المطلة ع النهر كحي (المنتزه والعرجة والاسكان القديم والادارة المحلية والسراي والسيف والصابنة) .
- 3- سجل البحث ارتفاع كبير في قيم الاراضي السكنية وتباينا واضحا بين احياء المدينة ، اذ بلغ اعلى ارتفاع لقيم الارض (1,5 – 7 مليون) في كل من حي (السراي وشارع بغداد والادارة المحلية واور الاولى والشموخ والمنتزه والاسكان القديم والشرقية) ، اما ادنى القيم فقد بلغ (70 – 500 الف) في كل من حي (الكنازوة والحبوشي والصدر2 والصدر الاولى والزهراء والحي الصناعي والشهداء2 والاسكان الصناعي والصمود).



المقترحات :-

- 1- العمل على توسعة حدود بلدية مدينة الناصرية وفقاً للأسس التخطيطية ولتصميمية وعدم السماح بنمو التجاوزات عند اطراف الاحياء السكنية.
- 2- الاستفادة من الأراضي الجراء التي تكون ضمن المخطط الاساس للمدينة في انشاء مجمعات سكنية لحل مشكلة السكن والسيطرة على ارتفاع اسعار الاراضي السكنية .
- 3- العمل على توفير قطع اراضي لمحدودي الدخل مع توفير القروض والسلف العقارية مرفوعة الفائدة التي تخدم اكبر عدد من طبقات المجتمع في المدينة ،ليتمكنوا من بناء تلك القطع والتخفيف من معاناتهم .
- 4- دعم القطاع الخاص من قبل الحكومة من اجل الاستثمار في المدينة ، بنما مجمعات سكنية بشكل عمودي متعدد الطوابق لحل مشكلة السكن والتشجيع على البناء العمودي لفادي مشكلة ارتفاع الاراضي السكنية .

المصادر:

- 1- جمهورية العراق ، وزارة البلديات والاشغال العامة ، مديرية بلدية –الناصرية –قسم الملاك بيانات غير منشورة ، 2022 .
- 2- سميع جلاب منسي السهلاني ، دراسات في جغرافية الحضر، ط1 ، مؤسسة دار الصادق ، العراق ، 2022 ،ص32 .
- 3- احمد حسن عواد ، التباين المكاني لاسعار الاراضي والايجارات في مدينة الرمادي ،مجلة كلية التربية للعلوم الانسانية ، جامعة ديالى ،العدد 58 ،2013 ،ص6 .
- 4- كريم دراغ محمد العوابد ، الموقع الفلكي والجغرافي للعراق واثرة في تعرضه الى ضواهر جوية قاسية في مناخه ،مجلة البحوث الجغرافية ، كلية التربية للبنات ، جامعة الكوفة ، العدد 11 ، المجلد 1 ، 2008 ، ص4 .
- 5- جمال حمدان ، جغرافية المدن ، مطبعة عالم الكتب ، القاهرة ، 1997 ، ص276 .
- 6- حسن عليوي الخياط ، واخرون ، المدينة الخليجية العربية ، مركز الدراسات العربية ،جامعة قطر ، 1988 ، ص95 .
- 7- احمد علي اسماعيل ،دراسات في جغرافية المدن ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، القاهرة ، 1988 ، ص252 .
- 8- سعدي علي غالب ، أثر التكوينات السطحية على النقل البري في العراق ، مجلة النفط والتنمية ، السنة السادسة ، العدد(11-12)،1981،ص15.
- 9- نجم عبدالله رحيم عبدالله ، الخصائص الفيزيائية والكيميائية لترب محافظة ذي قار وتأثيراتها في الانتاج الزراعي دراسة في جغرافية التربة ، اطروحة دكتوراه (غير منشورة) كلية الآداب ، جامعة البصرة ، 2006 ، ص15.
- 10- غفران جبار لفقة الابراهيممي ، المحددات المناخية في التخطيط العمراني لمدينة الناصرية ،رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة ذي قار ، 2020 ، ص46
- 11- مقابلة شخصية مع اصحاب مكاتب العقار (الدالين) ، بتاريخ 2023/ 4/2 ، الساعة 6 مساءً
- 12- الدراسة الميدانية ، 2022 .