

التباين المكاني لاسعار الاراضي في مدينة الفلوجة

هويدة عبد الغني سطم العاني

أ.د. أحمد حسن عواد

طالبة ماجستير/كلية التربية للبنات/جامعة الانبار

كلية التربية للبنات / جامعة الانبار

المستخلص:

يهدف البحث الى تحليل التباين المكاني لاسعار الاراضي وسبب هذا التباين لمدينة الفلوجة (منطقة الدراسة) بحدودها البلدية والمكونة من (٢١) حياً ، ضمن جغرافية المدن وتسليط الضوء على اسعار الاراضي ومعرفة مدى تاثير العوامل الطبيعية والبشرية فيها ، و من ثم معرفة اثر هذه الاسعار على استعمالات الارض، اذ كانت فرضية الدراسة التي تم صياغتها تفيد ان هناك تباين مكاني في مقدار اسعار الاراضي بين اجزاء مدينة الفلوجة وان للعوامل الطبيعية والبشرية اثراً في تباين تلك الاسعار .

Spatial Variation of Lands' Prices in Fallujah City

Prof.Dr.Ahmed Hassan Awad*

Hwaida Abdul Ghani Sattam AL-Ani**

*University of Anbar /College of Education for Woman

**Student Master /University of Anbar /College of Education for Woman

Abstract:

This research aims to analyse the spatial variation of lands' prices, the reason of this variation in Fallujah city (area of studying) within its municipal boundaries consisting of (21) neighborhoods, within the geography of cities and highlight the prices of lands and know the extent of the impact of these prices on uses of land, as the hypothesis of the formulated study stating that there is a variation of lands' prices among parts of Fallujah city and the natural and human factors have effect on this price difference.

وتم التوصل الى نتائج مهمة منها:

١- ارتفاع اسعار الاراضي والايجارات في المنطقة التجارية المركزية تصل الى (١-٣) مليون دينار عراقي للمتر المربع الواحد والايجار يصل الى (١) مليون دينار عراقي للباب الواحد وذلك لسيادة الاستعمال التجاري القادر على منافسة الاستعمالات الاخرى.

٢- تم التوصل الى ان هناك علاقة متبادلة بين سعر الارض ونوع الاستعمال الارض اذ نجد سعر الارض يوجه نوع الاستعمال مرة ويحدد المنافسة بين استعمالات الارض مرة اخرى.

المقدمة:

شهدت مدينة الفلوجة نمواً حضرياً ومساحياً كبيراً وتنوع وتعدد في استعمالاتها الوظيفية مما ادى الى تباين اسعار الاراضي مع التطور الحضري للمدينة، وأخذت عوامل المنافسة (العرض والطلب) بين تلك الاستعمالات تفعل فعلها فانعكس ذلك على اسعار العقارات والايجارات وتباين حسب نوع الاستعمال وعلاقتها المكانية، فأصبحت تلك الاسعار هي التي توجه استعمالات الارض، وعليه فإنها قد تكون سببا احيانا ونتيجة احيانا اخرى، وفي الوقت نفسه فان نمو المدينة وازدهارها واتساع نفوذها إلى مناطق أخرى، وزيادة الطلب على الأرض الحضرية هذا فضلا عن التوسع في بعض الوظائف على حساب وظائف أخرى لها لتأثير في تباين أسعار الأرض.

لذا تأتي هذه الدراسة للتعرف على العوامل المؤثرة على أسعار الاراض الحضرية في مدينة الفلوجة وأثر تغيير استعمالات الأرض على الأسعار بخاصة بعد انتشار ظاهرة تغيير استعمالات الارض بشكل ملحوظ في العقود الأخيرة، والذي لم يقتصر على الشوارع الرئيسية فحسب بل تغلغل إلى الشوارع الداخلية للمحلات السكنية.

• مشكلة البحث:

تلخصت مشكلة البحث في تباين مكاني باسعار الاراضي والايجارات في مدينة الفلوجة وما ترتب عليه من تغير في استعمالات الارض والمنافسة فيما بين هذه الاستعمالات .

• فرضية البحث:

تتلخص فرضية البحث بالاتي:

- ١- هناك تباين مكاني في اسعار الاراضي بحسب الاحياء السكنية في مدينة الفلوجة .
- ٢- للعوامل الجغرافية (الطبيعية والبشرية) اثراً في اسعار الاراضي .
- ٣- هناك علاقة تأثير وتأثر بين نوع استعمال الارض وسعر الارض في مدينة الفلوجة.
- ٤- هناك تدرج في اسعار الاراضي بحسب المسافة عن مركز مدينة الفلوجة .

• هدف البحث:

تحدد اهداف البحث بالاتي :

- ١- معرفة التباين المكاني لاسعار الاراضي بين الاحياء السكنية في مدينة الفلوجة.
- ٢- بيان اثر العوامل الجغرافية (الطبيعية والبشرية) في اسعار الاراضي في مدينة الفلوجة .
- ٣- ايضاح العلاقة بين نوع استعمال الارض وسعر الارض في منطقة الدراسة .
- ٤- بيان واقع اسعار الاراضي من مركز المدينة الى اطرافها ومعرفة التدرج في الاسعار بحسب المسافة عن المركز.

● منهجية البحث :

اعتمدت منهجية البحث على المنهج التحليلي للبيانات التي تم الحصول عليها من مكاتب العقارات ومالكها ومن ذوي الاختصاصات وذلك من خلال استمارة استبيان صممت لهذا الغرض وزعت على عدد من مكاتب العقار في مدينة الفلوجة بالإضافة الى عدد من اصحاب العقارات والسكان في احياء مدينة الفلوجة والتي ساهمت الدراسة الميدانية باعطاء صورة واقعية لاسعار الاراضي في المدينة . بالإضافة الى عدد من المصادر المكتبية و البيانات من الدوائر الحكومية التي تخص هذا الموضوع وكذلك المقابلات الشخصية مع عدد من السكان وكل هذا ضمن المنهج التحليلي والتعليلي لجغرافية المدن وبالإطار الذي تتطلبه الدراسة .

● حدود منطقة الدراسة :

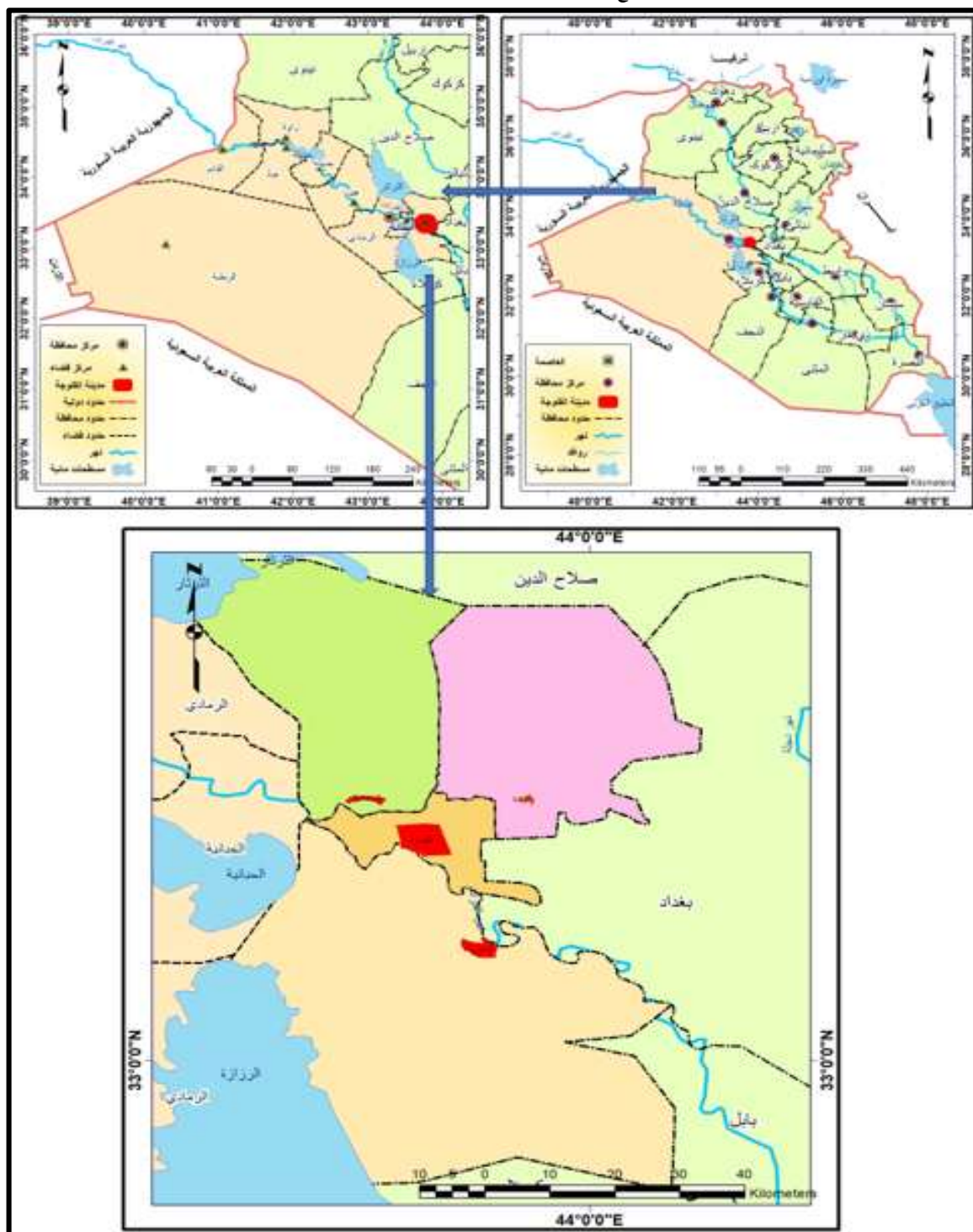
- تحددت منطقة الدراسة بالحدود الادارية لمدينة الفلوجة والتي تضم (٢١) حياً .
- **الحدود المكانية:** تتطابق الحدود المكانية للدراسة مكانياً مع حدود التصميم الأساس للمدينة فلكياً بين دائرتي عرض (٢٨ ١٨ ٣٣ - ١٧ ٢٢ ٣٣) شمالاً وخطي طول (٤٣ ٤٤ ٤٥ - ٤٣ ٥٠ ٠٣) شرقاً ، شغلت مساحة (٤٥٢٣) هكتار وتوزعت على ٢١ حياً.
- **الحدود الزمنية:** تم دراسة مدينة الفلوجة منذ التأسيس الإداري للمدينة وحتى سنة الهدف للمدة (١٩٧٧ - ٢٠١٨) مع دراسة اعتمد الدراسة الميدانية للفترة من ١/١١/٢٠١٨ - ١/٦/٢٠١٩. خريطة (١)

وقد تطلبت معطيات الدراسة واهدافها الى تقسيم البحث الى مبحثين وكالاتي :

- **المبحث الاول :** التباين المكاني لاستعمالات الارض الحضرية في مدينة الفلوجة .
- **المبحث الثاني :** التباين المكاني لاسعار الاراضي بحسب الاحياء السكنية .

خريطة (١)

موقع قضاء الفلوجة من العراق ومحافظة الانبار



المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على :

- ١- وزارة الموارد المائية، مديرية المساحة العامة، خريطة العراق الادارية، لسنة ٢٠٠٠، مقياس (١ : ١٠٠٠٠٠٠)
- ٢- وزارة الموارد المائية، مديرية المساحة العامة، خريطة الانبار الادارية، لسنة ٢٠٠٠، مقياس (١ : ٥٠٠٠٠٠)

المبحث الاول

اسعار الاراضي تبعاً لاستعمالات الأرض في مدينة الفلوجة:

اولاً: استعمالات الأرض السكنية

تعد المدينة مكاناً لسكن الناس فيه وممارسة اعمالهم اليومية وهي احدى صور السكن البشري ويقوم الانسان بتنظيم استخدامات الارض بناءً على حاجاتهم المختلفة^(١)، ومما يمتاز به الوظيفة السكنية انها وبالرغم من اتساع نطاقها ونسبتها العالية من مساحة المدينة الا انها تكون غير قادرة على المنافسة مع الوظيفة التجارية والوظيفة الصناعية، إذ سرعان ما تتخلى عن مساحات كانت تشغلها الاستعمال التجاري، وتنمو الوظيفة السكنية وتتوسع كنتيجة حتمية لتطور الوظائف الاخرى مثل الوظيفة التجارية والوظيفة الصناعية والادارية داخل المدينة، إذ تنشأ الدور مجتمعة او مشتتة اولاً وعندما تتكامل وتنمو الاحياء السكنية تحتاج الى القيام بإنشاء اسواق ومدارس ومؤسسات ادارية وخدمية واماكن للتسلية والترفيه كما وانها تحتاج الى طرق وشوارع جديدة مما يجعلها تتوسع على حساب الاراضي الزراعية^(٢)، وبالتالي البحث عن مساحات جديدة مما يعني ارتفاع الاسعار في اماكن كانت اسعار الارض فيها منخفضة او غير مرغوب البناء فيها ومثال على ذلك المناطق الجنوبية متمثلاً بأحياء الامين والمأمون والسلام والمنصور سنة ٢٠٠٠ كانت اسعارها لا تتجاوز (١٠) الاف دينار للمتر المربع الواحد أما الان يتجاوز سعر المتر المربع الواحد (١٥٠) الف دينار عراقي وذلك لاستغلالها من قبل الاستعمال السكاني وبالتالي مد الطرق وتعبيد الشوارع وبناء المدارس الذي ادى الى رفع الاسعار في تلك المناطق.

وتشغل الاستعمالات الوظيفية للأغراض السكنية في المراكز الحضرية نسبة كبيرة من مساحة المنطقة المعمورة اذ تؤدي وظيفتها بشكل متكامل^(٣)، ولذلك فان هناك الكثير من الدراسات الحضرية التي تناولت

دراسة الاستعمال السكني لارتباطه بالإنسان ومعيشتة ولما له من أهمية في مجمل الفعاليات الوظيفية في المدينة كالصناعية والتجارية والخدمية^(٤).

ويمكن توزيع الاقاليم السكنية في منطقة الدراسة كالآتي الجدول (١) والخريطة (٢):

١ : اقليم الدور القديمة:

ويتمثل هذا الاقليم ضمن منطقة الاعمال المركزية في جزئها الغربي من حي الرصافي وحي المعتصم والذي يشغل مساحة (٢١,٢) هكتار، مثلت نسبة (١,٩) % من المساحة الاستعمال السكني، وبالنظر لقدم هذه المساكن وتهرئ قسم منها امتازت بانخفاض اسعار الارض فيها وانخفاض سعر الايجار فيها مما جعلها مناطق جذب العوائل الفقيرة ذات المستوى الاقتصادي المنخفض اذ تراوحت اسعار الاراضي فيها ما بين (٥٠٠) الف دينار عراقي /متر مربع واحد التي تكون واقعة بالقرب من المحاور التجارية مما جعلها طاردة للسكان، وكونها غير مناسبة للسكن لقلة الخدمات والضوضاء وارتفاع مستوى الإيجارات فضلا عن تهرئ البناء مما جعلها مناسبة كمخازن تجارية ومعامل للنجارة، الى (٢٠٠) الف دينار عراقي للمتر المربع الواحد بعيد عن المحاور التجارية للداخل من الحي اما ايجاراتها فتراوحت ما بين (٢٠٠-٣٠٠) الف دينار عراقي/ وحدة سكنية، وقد تميزت هذه المساكن بصغر مساحتها الذي بلغ معدل مساحة السكن الواحد (١٥٠-١٠٠) متر مربع وهي بهذه المساحة تكون أصغر الوحدات السكنية في مدينة الفلوجة، وتتميزت مساكنها بانها تتكون من طابق واحد باستثناء بعض المساكن الواقعة قرب النهر (نهر الفرات) والتي كانت تمثل مساكن للعوائل الفقيرة ذات المستوى الاقتصادي المتدني اذ تكونت من طابقين تزين واجهاتها الامامية الشناشير.

أما مواد الانشائية الداخلة في بناء هذه الدور، فقد كانت من الطابوق والجص فضلا عن اللبن والجص التي تكون المادة الرئيسية لمعظم مساكن هذا الاقليم، والدور السكنية في هذا الاقليم هي في تناقص مستمر بسبب تعرضها الى غزو المؤسسات التجارية والصناعية مما انعكس ذلك على توسع منطقة الاعمال المركزية على حساب هذا الاقليم وقيام علميات التبدل الوظيفي^(٥)، كما ان قسم من هذه المساكن تعرض الى عملية اعادة البناء وبالتالي هدم قسما منها وتغير طراز بناءه الى الدور السكنية ذات النمط الحديث.

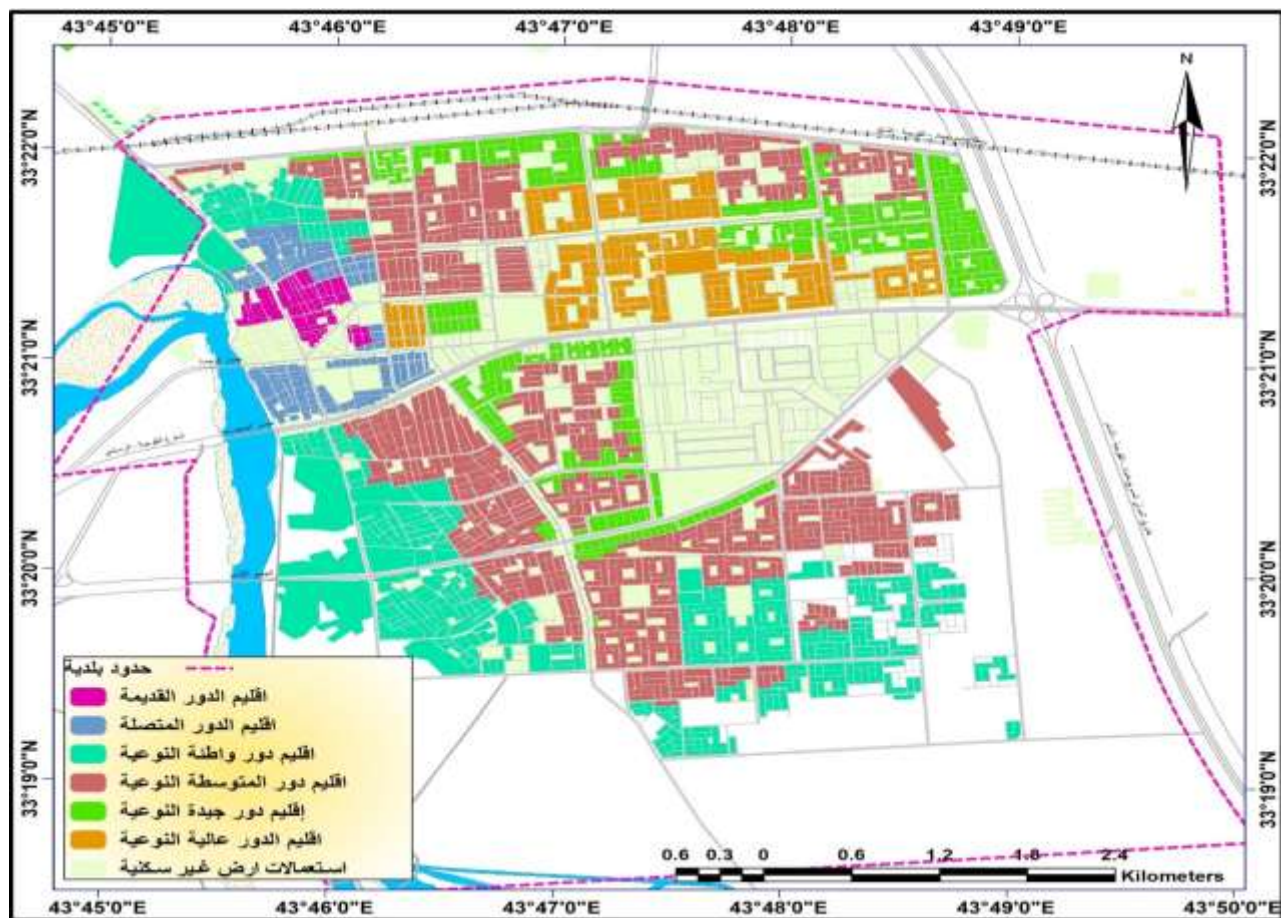
٢ : اقليم الدور المتصلة:

يحيط هذا الاقليم بإقليم الدور القديمة، ويشمل الدور الواقعة في حي الاندلس والجزء الشرقي من حي الرصافي والمعتصم والجزء الجنوبي الغربي من حي الجولان ، شغل هذا الاقليم مساحة (٤٨,٣) هكتار مثل

نسبة (4.3) % من مساحة الاستعمال السكني ، تباينت اسعار الأرض فيها حسب قربها من منطقة الاعمال المركزية فهي بين (100-300) الف دينار للمتر مربع واحد، في الاحياء المعتصم والجولان بين (١-٥٠٠) مليون /الف دينار للمتر مربع واحد في الاحياء الاندلس والرصافي، وقد شهدت مساكن هذا الاقليم عملية تبدل وظيفي خاصة المساكن على الشوارع التجارية الرئيسية والثانوية ، كما شهدت بعض دور هذا الاقليم عمليات هدم واعادة بناء على الطراز الحديث، ويحظى هذا الاقليم بقدر من الخدمات البلدية ، فشوارعه معبدة كما انه مزود بخدمات البنى الارتكازية ذات كفاءة خدمية ضعيفة كما انها تفتقر إلى ساحات لعب الاطفال وتميزت مساحة الدار في الاقليم بين (250-280) متر مربع.

تمتد دور هذا الاقليم على شكل متصل ومنظم من صفوف البيوت المتشابهة، وتتصل بجدار واحد يفصل عنها شوارع مستقيمة ، اعرض نسبيا من طرقات ودروب المنطقة القديمة ، بفعل تطور وسائط النقل (السيارات) تسود في هذا الاقليم دور ذات الطراز العربي المحور لانفتاح البيت نحو الخارج عن طريق الشبابيك الواجهة الامامية ، لكنه ظل محافظا على العناصر الاساسية للبيت العربي التقليدي في اقليم الدور القديمة ، مثل وجود الصحن الداخلي المفتوح نحو الفضاء الخارجي والذي شكل حجر الزاوية في تخطيطها كما تميزت بكونها متصلة وتفتقر إلى الحدائق الامامية .

خريطة (٢) الأقاليم السكنية لمدينة الفلوجة لسنة ٢٠١٨



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على

١: مرئية فضائية لمنطقة الدراسة، للقمر الصناعي (Ikonos)، دقة (١٠) سم، امتداد (SID)، لسنة ٢٠١٧

٢: المسح الميداني بتاريخ ١٢ / ١١ - ٢٥ / ١٢ / ٢٠١٨

٣: الدراسة الميدانية.

٣- إقليم دور واطئة النوعية:

يقع هذا الإقليم في الجزء الغربي لحي الرسالة والتأميم والخضراء والجولان والتأميم ، شغل هذا الإقليم مساحة (344.3) هكتار مثل نسبة (31.0) % من مساحة الاستعمال السكني، تعد مساكن هذا الإقليم في المرحلة الثالثة ، وتتميز ببساطة البناء وخلوها من مظاهر التجميل ووجود حدائق امامية، ان اغلب الشوارع الفرعية في هذا الإقليم غير معبدة وهي غير مزودة بالخدمات ، تميز هذا الإقليم بأنه اقل الأقاليم أسعاراً للأرض إذ تراوحت بين (١٠٠-٢٠٠) ألف دينار ومساحة الدار في هذا الإقليم تراوحت بين (٢٠٠-٣٠٠) متر مربع، ويكثر في هذا الإقليم التجاوزات على التصميم الأساسي في البناء على الأراضي الزراعية وخصوصا الاحياء المحاذية لنهر الفرات في حي الجولان والخضراء والرسالة والتأميم .

٤- إقليم دور المتوسطة النوعية:

شمل هذا الإقليم الأجزاء الوسطى من أحياء اليرموك والتأميم والخضراء والرسالة والجولان والأجزاء الشمالية من حي القادسية والشرطة والوسطى لحي نزال إذ يشغل مساحة (٤١٤,٩) هكتار مثل نسبة (٣٧,٣) % من مساحة الاستعمال السكني، تراوحت اسعار الأرض فيها بين (٢٠٠-٦٠٠) ألف دينار/ متر مربع واحد اما بالنسبة للإيجارات فقد تراوحت ما بين (٢٥٠-٣٠٠) ألف دينار عراقي دينار/ دارسكني، يتميز هذا الاقليم بوجود نمطين للعمارة ، يسود هذا النوع من الدور السكنية (ذات الطراز الغربي المحور) بكل تفاصيله المعمارية والتي تعرف وتسم بالتطورات المستحدثة على بعض الخصائص المورفولوجية مثل ارتفاع الدور السكنية عن مستوى سطح الارض وانفتاح البيت نحو الخارج من خلال الشبائيك المواجهة للشارع حتى وان كانت بعلو النظر^(٦). كما ان موقع الباب الرئيسي لبعض دور هذا الاقليم قد توسط الواجهة الامامية للدار وان كانت غالبية مساكنه تتخذ من احدى زوايا الواجهة مكاناً لموقع الباب الرئيسي ولكن مع ذلك فقد حافظت هذه الدور على العناصر الاساسية للبيت العربي التقليدي بوجود صحن داخلي مفتوح نحو الفضاء الخارجي والذي شكل حجر الزاوية في تخطيطها. نمط المساكن ذات الطراز العربي المحور في حي الرسالة والجولان ونمط المساكن المنفصلة في باقي احياء هذا الاقليم، والتي تتميز بانفتاح المسكن كلياً إلى الخارج، وانفصال كتلة البناء عن الشوارع الواقعة عليها بحديقة أمامية، تميزت شوارع هذا الاقليم بضيقتها عدى الشوارع الرئيسة والثانوية كما تتميز بعدم كفاءة الخدمات فيها.

٥- إقليم دور جيدة النوعية

تقع اغلب مناطق هذا الاقليم في الجزء الشمالي من المدينة وتضم حي القادسية والضباط والجزء الشمالي من حي الوحدة والبلوكات السكنية المحاذية لشارع الجيش الشعبي لحي الشرطة وشارع العام والمنجزات وستين لحي نزال والتأميم واليرموك والجزء الشمالي الغربي من حي الجولان ، شغل هذا الاقليم مساحة (١٥٨,٠) هكتار مثل نسبة (١٤,٢) % من مساحة الاستعمال السكني، وتراوحت اسعار الأرض بين (٤٠٠-٧٠٠) ألف دينار/متر مربع، اما بالنسبة للإيجارات فقد تراوحت ما بين (٣٠٠-٤٠٠) ألف دينار عراقي دينار/ دارسكني، واحد مثلت مساحة المساكن في هذا الاقليم بين (٢٠٠-٤١٦) متر مربع، يتميز هذا الاقليم بانتظام مساكنه وانفتاحها نحو الخارج واحتوائها على حدائق خاصة، كما تميزت بقربها من الشوارع الرئيسة والثانوية التي تربطها بحركة المدينة، هذا فضلاً عن توفر الخدمات فيها وارتباطها بشبكة نقل داخلي بمركز المدينة والمنطقة التجارية.

جدول (١) مساحة الدار وأسعار الأرض بحسب الأحياء السكنية في مدينة الفلوجة لسنة ٢٠١٨

ت	الحي	مساحة الدار (متر مربع)	سعر الأرض (ألف دينار/متر مربع)
1	الرصافي	240-150	750-300
2	المعتصم	200-100	400-200
3	الجولان	450-300	1000-100
4	الاندلس	300-200	1000-500
5	الجمهورية	440-300	1000-800
6	المعلمين	600-400	800-500
7	الضباط	500-200	1000-700
8	الوحدة	350-300	600-400
9	الشرطة	500-200	1000-500
10	القادسية	450-300	1000-400
11	الرسالة	350-250	250-100
12	نزال	450-300	1000-200
13	التأميم	400-200	250-150
14	الخضراء	400-200	250-100
15	اليرموك	300-250	350-150
16	السلام	250-200	200-100
17	الأمين	350-250	250-200
18	المأمون	250-200	200-100
19	المنصور	300-200	250-125

المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على:

١- دائرة بلدية الفلوجة، شعبة الأراضي، بيانات غير منشورة، لسنة ٢٠١٨.

٢- تقديرات مكاتب العقار.

٣- الدراسة الميدانية.

٦- اقليم الدور عالية النوعية:

تقع دور هذا الإقليم في الجزء الشمالي من المدينة وتحديداً في الجزء الأوسط منه في أحياء المعلمين والشرطة والضباط والجمهورية وأجزاء متفرقة من أحياء الجولان والجمهورية ونزال والقادسية والوحدة. مثل هذا الإقليم مساحة (١٢٤,٨) هكتار، وشغل نسبة (١١,٢) % من مساحة الاستعمال السكني، مثل هذا الإقليم تداخل بين دور مرحلة النمو الرابعة والأخيرة وميز بناء الطابوق والاسمنت فيها، وتراوحت مساحة الدار بين (٤٠٠-٦٠٠) متر مربع، وأسعار الأرض فيه تراوحت بين (٧٠٠-١) مليون / ألف دينار للمتر مربع، اما بالنسبة للإيجارات فقد تراوحت ما بين (٥٠٠-٧٠٠) ألف دينار عراقي دينار / دار سكني شهرياً، كما يتصف هذا الإقليم بكثافة سكانية عالية جداً، وقد حدثت تطورات كبيرة على تخطيط المسكن حيث حل الطراز الغربي الدخيل بكل تفاصيله المعمارية سواء في انفتاح المسكن كلياً نحو الخارج عبر شبايكه الواسعة وانفصال كتلة البناء عن الشارع الواقعة عليه بحديقة امامية يفصلها سياج عن فضاء الشارع، فضلاً عن كون المسكن منعزل

تماماً في الفضاء الخارجي حيث الغي دور الصحن المكشوف تماماً، كما شهدت شوارع هذه الاقليم باتساعها بصورة عامة وذلك لمواكبة التطور الحاصل في وسائط النقل، إذ خضعت الى التخطيط المسبق في ضوء التصميم الاساسي للمدينة، كما نلاحظ اتساع بناء الدور من النوع الخليجي وقيام الكثير من سكان احياء المدينة بهدم منازلهم وبناءها من جديد على الطراز الغربي والخليجي لتحكي التطورات الحديثة^(٧)

ثانياً: استعمال الأرض التجاري

من العوامل المهمة التي تؤثر في تنميط استعمالات الأرض داخل المدينة وبالتالي في تركيبها، الشروط الاقتصادية التي تهيمن على محور الحياة فيها، ومن هذه المتغيرات الاقتصادية سعر الأرض الذي يؤثر أيضاً في الإيجار وفي توزيع مناطق الوظائف المدنية المختلفة داخل المدينة وان سعر الأرض وإيجارها عاملان يتعلقان ببعض حتى يصعب التفريق بينهما وهما يقرران مقدار العائد الاقتصادي وبالتالي تكتل استعمالات معينة للأرض في مناطق معينة من المدينة^(٨)، وبسبب المنافسة الشديدة والمستمرة على الأرض في المنطقة التجارية فان سعر المتر المربع من الأرض نجده مرتفع جداً، وكذلك بالنسبة لقيمة الإيجارات.

تعد الوظيفة التجارية من اهم الوظائف الاقتصادية المهمة التي تساهم في دعم وتطور اساس المدينة الاقتصادي^(٩)، والتجارة ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالمدن مهما كان حجمها كبيراً ام صغيراً وتشغل الوظيفة حيزاً مكانياً ويتعدى ذلك الى مراكز المستقرات الريفية والذي يأخذ اشكالاً كالحوانيت والمخازن تنتشر في القرى الكبيرة^(١٠).

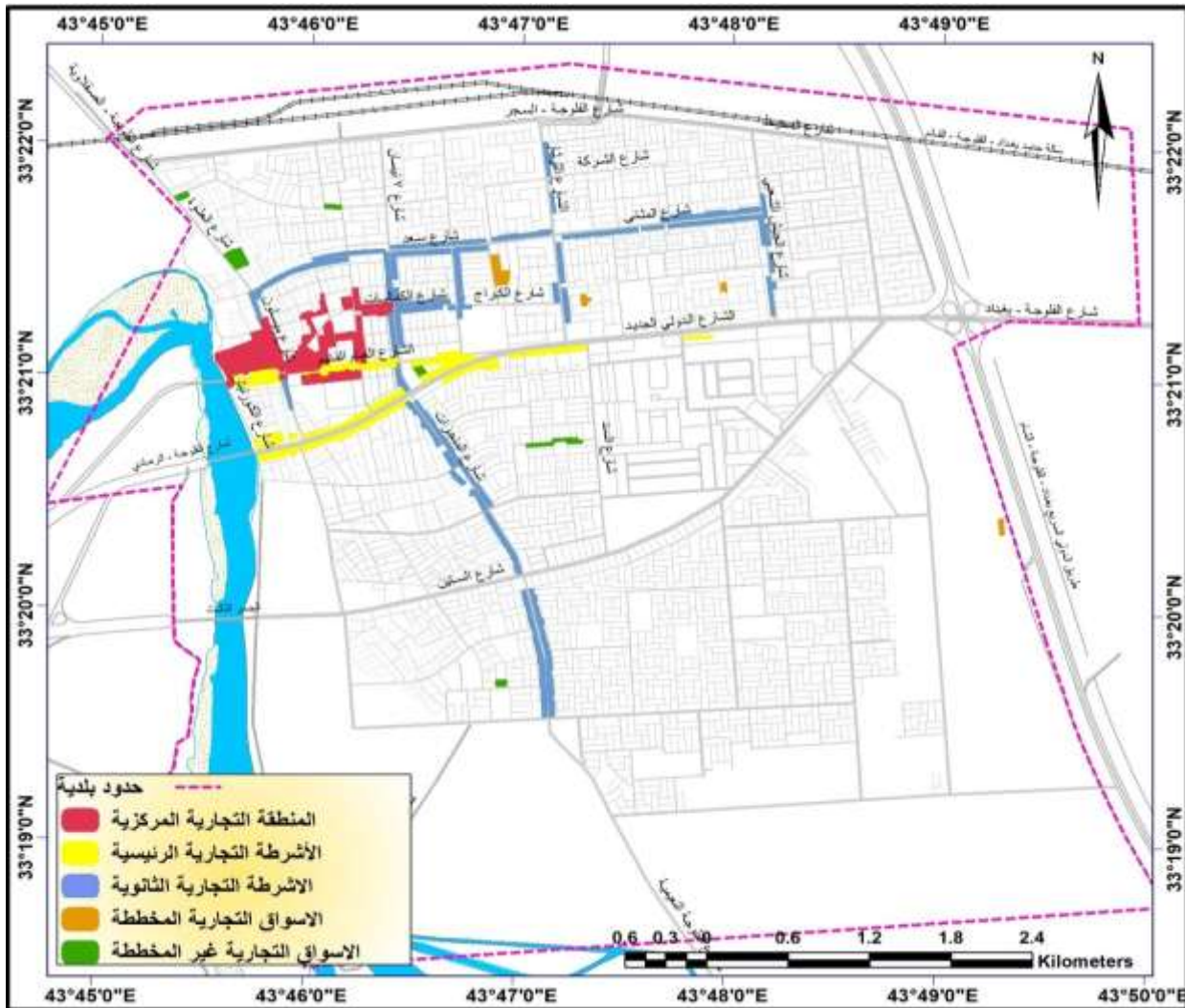
١- المنطقة التجارية المركزية (C.B.D)

تعد هذه المنطقة المركز الرئيس وبؤرة النشاط لأي مدينة وتعد ملتقى الاعمال الخارجية فيها، إذ تتركز فيها الاعمال التجارية الكبرى وتقع فيها اهم شوارع المدينة وينتج عن ذلك ارتفاع الاسعار والعقارات مما يؤدي الى ارتفاع المباني فيها، وهي المنطقة التي يكون فيها المرور اشد زحاماً سواء كان الالي ام البشري، إذ تنتهي فيها واليها معظم الطرق الرئيسية والتي تربط اجزاء المدينة ببعضها البعض وهي كالقلب النابض للمدينة يدفع لها الحركة والنشاط، كما وتعد سهولة الوصول من اهم صفاتها حيث انها تكون اكثر المناطق سهلة الوصول من كافة

الاحياء الاخرى بطريقة سهلة ومباشرة كما وانها تتميز بسهولة الوصول لسكان المدينة الذين يستخدمون وسائل النقل الجماعي (Public Transport) للوصول اليها^(١)

وقد تم اعتماد سعر الارض كمعيار في تحديد منطقة الاعمال المركزية اذ بلغت اسعار الاراضي هناك نحو (١,٥) مليون ونصف دينار/متر مربع، وتمثلت هذه المنطقة بالجزء الغربي من الاحياء الرصافي والمعتصم والاندلس المحصورة ما بين شارع العلاوي القديم شمالاً وشارع المقبرة جنوباً، شغلت هذه المنطقة مساحة (٢٠,٩) هكتار مثل نسبة (٢٧,٧) % من مساحة الاستعمال التجاري، ويمكن تقسيم هذه المنطقة الى اقسام فرعية كما مبين في خريطة (٤) وكالاتي :

خريطة (٣) المكونات الأساسية لاستعمالات الأرض التجارية لمدينة الفلوجة لسنة ٢٠١٨



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على

- ١: مرئية فضائية لمنطقة الدراسة، للقمر الصناعي (Ikonos)، دقة (١٠) سم، امتداد (SID)، لسنة ٢٠١٧
- ٢: المسح الميداني بتاريخ ١١ / ١٢ / ٢٥ - ١٢ / ٢٥ / ٢٠١٨
- ٣: الدراسة الميدانية.

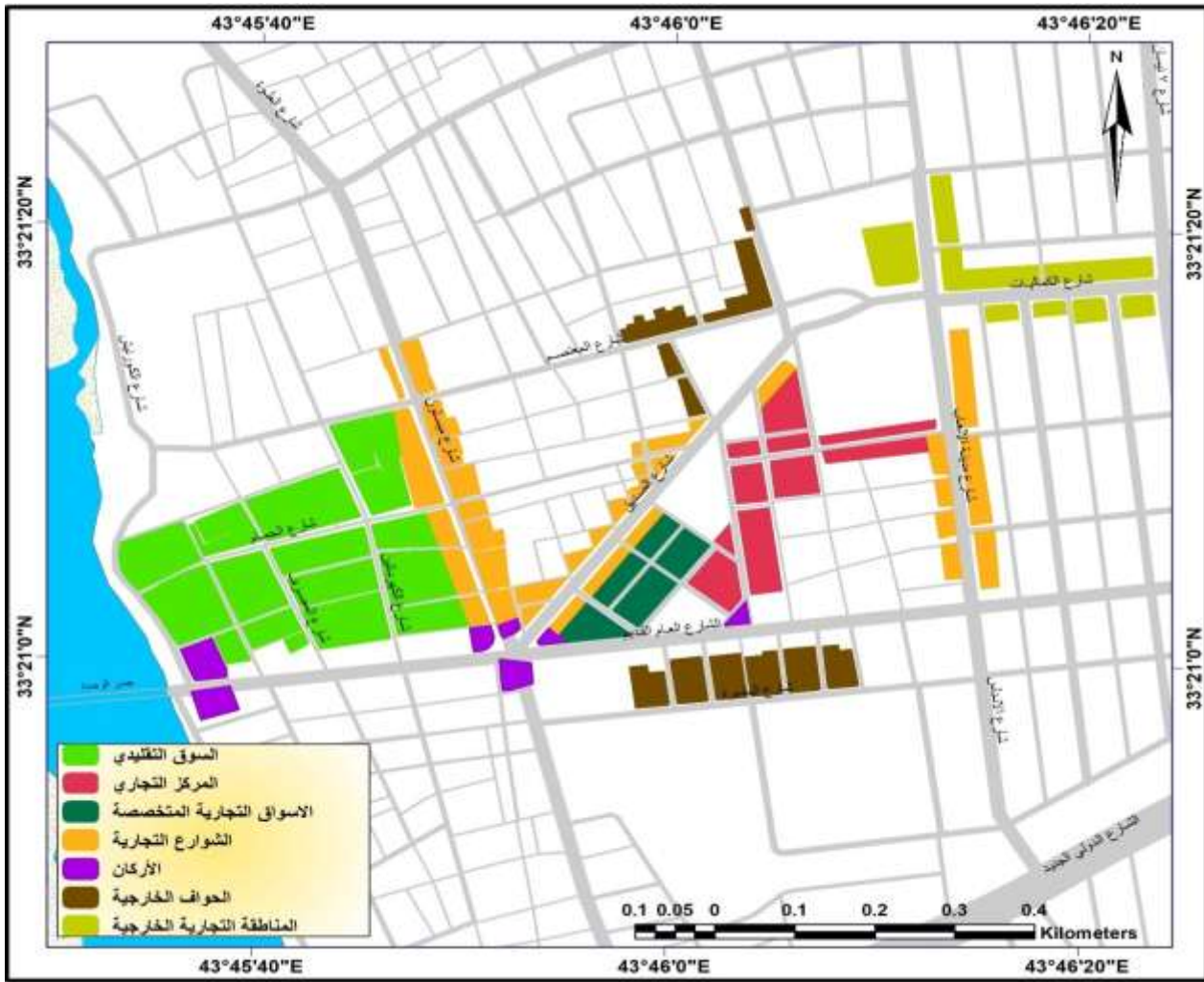
أ- السوق التقليدي

تتمثل هذه المنطقة بالسوق التقليدي (النواة الأعلى للنشأة المدينة، تعد هذه المنطقة بؤرة النشاط لمختلف الاعمال المركزية وبخاصة التجارية والمالية، فضلا إلى المؤسسات الصناعية الخفيفة ، وتقع المنطقة جغرافياً عند الجانب الايسر للجسر الحديدي القديم (جسر الوحدة) في حي الرصافي متمثلا بسوق الحميدية المسقف والذي يتخصص بكل ما يتعلق ببيع الزي العربي التقليدي والشارع المصرف وشارع الكهربائيين وشارع الحمام ، تتصف هذه المنطقة بكونها تمثل اعلى مناطق المدينة من حيث اسعار الأرض إذ بلغت (١،٥٠٠٠-١) مليون دينار / متر مربع، وتصل ايجار المحلات الى (٧٥٠) الف دينار للباب الواحد. ويتميز توزيع أصناف استعمالات الأرض بصفة التجمع، مستفيدة بذلك بما يحقق لها اقتصاديات التكتل.

ب- المركز التجاري:

او ما يسمى بالبؤرة التجارية او القلب التجاري وهي المنطقة التي تمتاز بصعوبة المرور الاالي الا من خلال الشوارع الرئيسة النافذة اليها وكثافة بشرية عالية وخصوصا أوقات الذروة الصباحية والمسائية واوقات المواسم الأعياد والمناسبات، وكونها أعلى كثافة للاستعمال التجاري في المدينة والتي يصل الاستعمال التجاري فيها الى (٨٠) % من مجموع الاستعمالات الأخرى، وتعد هذه المنطقة من اكثف المناطق التجارية في مدينة الفلوجة وتمثلت بالسوق البزارة (النزلة) وسوق الصديق والتي تعد النواة لنشأة المدينة وتمتاز هذه المنطقة بارتفاع اسعار الارض اذ مثلت سعر الارض فيها مقارنة مع باقي الاراضي في المدينة اذ بلغ سعر المتر المربع الواحد (١٠٠٠٠٠٠-٧٥٠٠٠٠) دينار للمتر مربع، وتصل معدل ايجار المحلات الى (٥٠٠) الف دينار للباب الواحد.

خريطة (٤) المكونات الأساسية للمنطقة التجارية المركزية لمدينة الفلوجة لسنة ٢٠١٨



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على

١: مرئية فضائية لمنطقة الدراسة، للقمر الصناعي (Ikonos)، دقة (١٠) سم، امتداد (SID)، لسنة ٢٠١٧

٢: المسح الميداني بتاريخ ١٢ / ١١ - ٢٥ / ١٢ / ٢٠١٨

٣: الدراسة الميدانية.

ج- الاسواق التجارية المتخصصة:

تمتاز هذه الاسواق بعرض سلع معينة، وتوجد في المنطقة التجارية اسواق متخصصة لبيع سلع معينة مثل سوق المعاصيد الذي يتخصص ببيع المواد العطارية والمنزلية ومجمع البوكريغ الذي يتخصص ببيع الجملة وسوق القصابين الذي يتخصص ببيع اللحوم وتكون سعر الارض فيه يتراوح ما بين (٧٥٠٠٠-١,٢٥٠,٠٠٠) دينار للمتر المربع الواحد واسعار الايجار ما بين (٥٠٠٠٠-٧٥٠٠٠) دينار للباب الواحد.

د- الشوارع التجارية الرئيسية:

تتميز هذه الشوارع بصعوبة الحركة فيها لاكتظاظها بحركة المرور الالي والبشري وتنوع مؤسساتها التجارية وتداخل تجارة الجملة والمفرد ، وتمثلت بشوارع ميسلون والذي يتميز بتجارة المواد الانشائية وشوارع الصديق والذي يمتاز بتجارة المواد الغذائية وشوارع مدينة الألعاب الذي وتخصص بتجارة الملابس الرجالية وجمعيات البيع بالأجل واغلب المؤسسات على هذه الشوارع استعاضوا عن محدودية الأرض وغلاء أسعارها بالبناء على شكل بنايات متعددة الطوابق والذي نجده دخيل على المشهد المعماري لهذه الشوارع، مما إثر ذلك على سعر الأرض اذ ترتفع اسعار الاراضي فيها والايجارات حيث تراوحت فيها بين (١-٢) مليون دينارعراقي /مترمربع واحد، ويصل معد ايجاراتها الى (١-٠,٥) مليون دينارعراقي للباب الواحد شهريا.

جدول (٢) مكونات الاستعمال التجاري لمدينة الفلوجة للعام ٢٠١٨

ت	مكونات الاستعمال التجاري	المساحة (الهكتار)	النسبة (%)
1	المنطقة التجارية المركزية: (C.B.D)	20.9	27.7
2	الأشرطة التجارية الرئيسية	12.9	17.1
3	الأشرطة التجارية الثانوية	27.4	36.4
4	الاسواق التجارية المخططة	5.7	7.5
5	الاسواق التجارية غير المخططة	6.2	8.2
6	المؤسسات التجارية المنفردة والمبعثرة	2.2	2.9
	المجموع	75.2	100

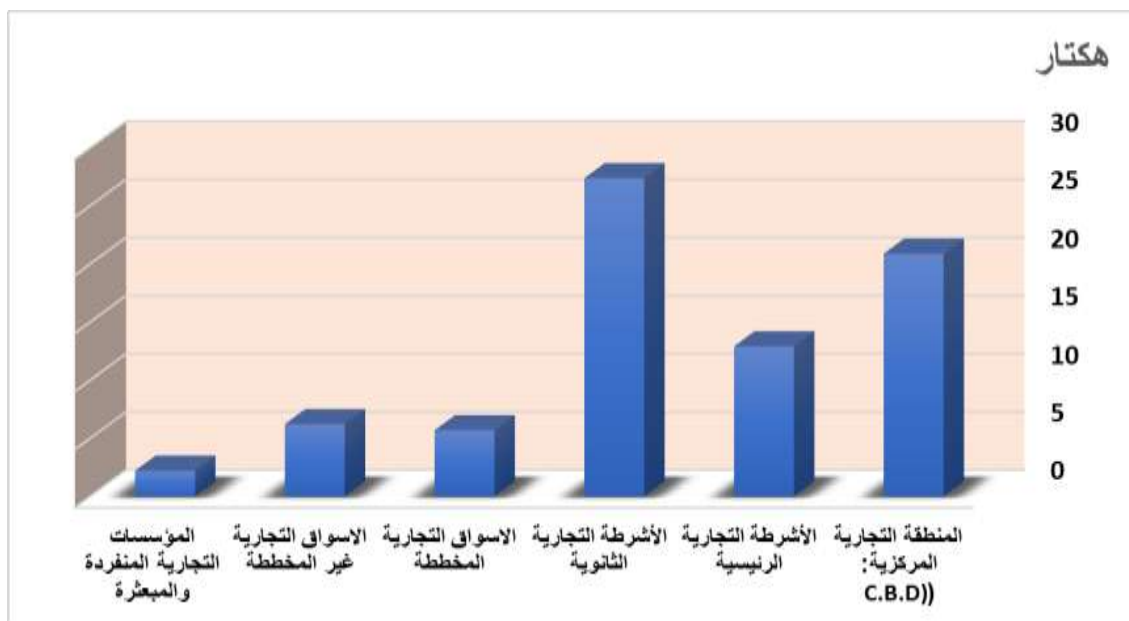
المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد في حساب المساحات على

١: الخريطة رقم (٢٦)

٢: تم قياس المساحات باستخدام برنامج (Arc GIS 10.6.1)

٣: الدراسة الميدانية.

شكل (١) مكونات الاستعمال التجاري لمدينة الفلوجة للعام ٢٠١٨



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على الجدول (١٤)

هـ- مناطق الأركان:

يقصد بها مناطق تقاطع الشوارع الفرعية بالشوارع الرئيسية، او مداخل الشوارع التي تفضي الى مناطق المعابر والجسور، والتي تمتاز بازدهام المرور حولها والتي تتميز بواجهتين للعرض على عكس الابنية الاخرى المطلة على الشوارع التي تقتصر على واجهة واحدة، وتمتاز هذه المنطقة بارتفاع اسعار الاراضي فيها^(١٢)، والتي تتمثل بمنطقة شارع الاطباء بشارع الحمام القديم حيث ترتفع اسعار الارض فيها مما انعكس ذلك على نمط البناء فيها حيث اقيمت العمارات متعددة الطوابق وكذلك انعكس على نوعية المؤسسات التجارية فيها والتي تميزت بقدرتها على تحمل نفقات الايجارات العالية كمؤسسات بيع العدد اليدوية والاصباغ والمواد الكهربائية والانشائية، اذ بلغ سعر الارض فيها الى ما بين (١-٢) مليون دينار عراقي /متر مربع واحد، اما بالنسبة للإيجار فقد بلغ (١-٠,٥) مليون دينار عراقي للباب الواحد شهريا.

و- الحواف الخارجية:

وتمثل الإطار الخارجي للمنطقة التجارية المركزية حيث تتداخل المؤسسات التجارية مع المخازن التجارية، والتي انجذبت في هذه المنطقة نتيجة عملية الطرد المركزي لها لعدم قدرتها على منافسة المؤسسات التجارية ذات القدرة على دفع الايجار العالي وحاجتها الى مساحات كبيرة مما نجدها تتداخل مع الدور السكنية والتي

تحتاج الى اراضي واسعة ورخيصة، وقد تراوح سعر المتر المربع الواحد في هذه المنطقة ما بين (١-٥٠٠) مليون / ألف دينار عراقي اما الايجارات فبلغت حوالي (٥٠٠) ألف دينار عراقي شهريا.

ي- المناطق التجارية الخارجية

وتمثل هذا النوع بسوق الكماليات والسوق البلدي (والذي اعطي استثمار كأكبر مجمع تجاري في المدينة) وهذه المنطقة هي امتداد لمنطقة الاعمال المركزية وتكون صورة مصغرة لها وتعبير عن زحف المنطقة التجارية المركزية باتجاه مركز المدينة، وتمتاز باتساع عدد المؤسسات التجارية فيها من خلال بناء العمارات والمولات التجارية وتنوع معروضاتها من المواد الكمالية الألبسة والمفروشات ومحلات الصاغة والاثاث، كما نجد ان سوق الكماليات المتخصص في بيع السلع والبضائع النسائية والتي تكون اغلب زبائنه من العنصر النسوي حيث ان نسبة (٩٠) % من المرتادين لسوق الكماليات من النساء^(٣)، وذلك بحكم التقاليد الاجتماعية السائدة في مدينة الفلوجة، وقد تراوح سعر المتر المربع الواحد في هذه المنطقة ما بين (١ - ١,٢٥٠) مليون دينار عراقي اما الايجارات فبلغت حوالي (٧٥٠) الف دينار عراقي للباب الواحد شهريا.

جدول (٣) اسعار الارض لمكونات الاستعمال التجاري واقسامه الثانوية لمدينة الفلوجة للعام ٢٠١٨

التباين المكاني لاسعار الاراضي في مدينة الفلوجة

هويده عبدالغني سطم العاني

أ.د. أحمد حسن عواد

ت	انماط الاستعمالات الارض التجارية	اقسامها	سعر الأرض (دينار عراقي /متر مربع)
1	المنطقة التجارية المركزية: (C.B.D)	السوق التقليدي	1500-1000
		المركز التجاري	1000-750
		الاسواق التجارية المتخصصة	1250-750
		الشوارع التجارية الرئيسية	2000-1000
		مناطق الأركان	2000-1000
		الحواف الخارجية	1000-500
		المناطق التجارية الخارجية	1250-1000
2	الأشرطة التجارية الرئيسية	الشارع العام القديم	3000-2000
		الشارع الدولي الجديد	2000-1000
3	الأشرطة التجارية الثانوية	شارع ٤٠	1500-1000
		شارع العيادة المركزية	1000
		شارع المنجزات	750-500
		شارع التراث	1500-1000
4	الأسواق الداخلية في الأحياء السكنية	الاسواق التجارية المخططة	750
		الاسواق التجارية غير المخططة	750-500
5	المؤسسات التجارية المنفردة والمبعثرة		حسب الاحياء السكنية

المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على:

١- دائرة بلدية الفلوجة، شعبة الاراضي، بيانات غير منشورة، لسنة ٢٠١٨.

٢- تقديرات مكاتب العقار.

٣- الدراسة الميدانية.

ز- الأشرطة التجارية الرئيسية

تمثلت بالشارع العام القديم والذي يمتد من ساحة ميسلون حتى مبنى البلدية في مدينة الفلوجة، إذ يصل هذا الشارع المنطقة التجارية المركزية بالمناطق الاخرى من مدينة الفلوجة، والشارع العام الجديد والذي يسمى بـ (الشارع الدولي) الذي يمتد من نقطة الراس للجسر الكونكريتي حتى التقاءه مع الشارع القديم ليصل بعدها الى الاطراف الشرقية لمدينة الفلوجة وبذلك فهو يعد شارعاً تجارياً دولياً وتمتد على طول الشارعين المؤسسات التجارية التي تتميز بقدرتها على تحمل نفقات الياجار العالية وارتفاع سعر الارض مستفيدة من حركة المرور الالي والبشري وكثافته. وقد انتشر البناء العمودي على الشارعين نظراً لارتفاع اسعار الارض فيهما والذي تراوح ما بين (٢-١) مليون دينار للمتر المربع الواحد.

ح- الاشرطة التجارية الثانوية

ان هذه الشوارع تمثلت بشوارع (٤٠) الممتد بموازاة الشارع العام الجديد (الشارع الدولي) مروراً بأحياء الضباط والشرطة والمعلمين والوحدة ليلتقي بشوارع الجيش الشعبي والذي يكون فاصل ما بين حي القادسية من جهة وحي الضباط والشرطة من جهة اخرى، وشارع العيادة المركزية الذي يكون محاذياً للمنطقة التجارية المركزية من جهتها الشرقية حيث يربط الشارع العام القديم بالشارع المحيط الى شمال المدينة وشارع الثرثار الذي يتفرع من الشارع العام الجديد مروراً بأحياء نزال والرسالة والتأميم والخضراء، وترتفع اسعار الارض فيه لتصل الى (١٠٠-١) مليون دينار/متر المربع الواحد، وترتفع الايجارات لتصل الى (٥٠٠) ألف دينار للباب الواحد للباب الواحد شهرياً.

ط- الأسواق الداخلية في الأحياء السكنية:

تتمثل بالمؤسسات التجارية التي تجتمع في الاحياء السكنية والتي تكون بعيدة عن المناطق التجارية والتي سبق وتم ذكرها، هذه المؤسسات تمتاز بقلتها وصغر مساحتها وصغر حجم مبيعاتها ، مثل هذا الإقليم مساحة (١١,٩) هكتار، وشغل نسبة (١٥,٨) % من مساحة الاستعمال التجاري، وتتميز بضائعها بأنها من النوع الذي يمتاز بالاستهلاك اليومي وتكون مخصصة لسكان الحي الموجودة فيها هذه المؤسسات مثل مؤسسات بيع المواد المنزلية والفواكه والخضراوات ويكون سعر الارض فيها ما بين (٧٥٠-٥٠٠) ألف دينار عراقي/متر المربع الواحد، وتأخذ هذه التجمعات نمطين من التوزيع:

ك- الاسواق التجارية المخططة:

والتي تتمثل بالأسواق التي اقامتها مديرية البلدية في مدينة الفلوجة في بعض الاحياء السكنية وتكون بعيدة عن المركز التجاري المركزي، لتوفير الوقت والجهد والكلفة بدلا من عناء الذهاب الى المركز التجاري المركزي للتسوق، وتمثل هذه الاسواق في سوق حي الضباط وسوق دور السمنت والوحدة وهي شبه مهمة كونها لم تخضع لحسابات منطقية عند توقيعا، وبلغت سعر الارض فيها الى حوالي (٧٥٠) للمتر المربع الواحد.

ل- الاسواق التجارية غير المخططة:

تتمثل بالمؤسسات التجارية الواقعة في الاحياء السكنية وخصوصاً الاحياء السكنية الحديثة، والتي استغلت مناطق الاركان والتقاطعات العامة للشوارع اماكن لها والتي تكون قريبة من مناطق الجذب السكاني، وهي منتشرة في اغلب احياء المدينة، تكون بضائعها من النوع الذي يكون مخصص للاستهلاك اليومي وتقدم خدماتها لسكان الاحياء القريبة والواقعة قرب هذه التجمعات، وتكون سعر الارض فيها الى حوالي (٧٥٠-٥٠٠) ألف دينار عراقي/متر المربع الواحد حسب لموقعها من المدينة.

م- المؤسسات التجارية المنفردة والمبعثرة:

التي تنتشر بين الاحياء السكنية والتي تمتاز بصغر مساحتها وتقدم هذه المؤسسات التجارية السلع والبضائع التي يحتاجها السكان في حياتهم اليومية كالفواكه والخضراوات وبيع الدجاج والخبز، مثل هذا الإقليم مساحة (٢,٢) هكتار، وشغل نسبة (٢,٩) % من مساحة الاستعمال التجاري، ويظهر في هذا النمط توزيعها يكون مبعثراً في احياء المدينة المختلفة سعر الارض يتباين حسب الاحياء السكنية.

ثالثاً: استعمال الأرض الصناعي

تعني استعمال الأرض الصناعي مساحة من الأرض تقع ضمن الحدود البلدية مخصص للنشاطات الصناعية وتمثل، واحدة من اهم النشاطات الاقتصادية التي تؤديها المراكز الحضرية، وتأتي اهميتها في انها تسهم باستقطاب اعداد كبيرة من العاملين سواء من داخل المدينة ام من خارجها بالإضافة الى انها من الركائز الرئيسية لنمو المدن وتطورها، ومن الجدول (٥) و(٦) والشكل (٢) وخريطة (٥) نلاحظ ان أنماط استعمالات الأرض الصناعية في مدينة الفلوجة اخذ النطاقات الآتية:

١- الصناعات المتداخلة مع المؤسسات التجارية:

وتتميز الصناعة في هذا النطاق بانها تمثل مساحة صغيرة وتتطلب ايدي عاملة قليلة، وتحتل الصناعة في هذه المنطقة اغلب الدور السكنية القديمة لها وخصوصاً النجارة ، وتظهر هذا النوع من الصناعات على شكل تجمعات لصنف معين من الصناعة مثل تجمع الخياطين في سوق الحميدية، وصناعة الحلويات والمرطبات وتصليح المواد الكهربائية، وتبلغ اسعار الارض في هذه المنطقة ما بين (٧٠٠-٥٠٠) ألف دينار/متر المربع الواحد، ومعدل الايجارات لتصل الى (٣٠٠) ألف دينار للباب الواحد.

٢- نطاق الصناعات على الشوارع التجارية:

تقع هذه المؤسسات الصناعية على الشوارع التجارية والتي معظمها تمتد من (المنطقة التجارية المركزية) الى اطراف المدينة، والتي استفادت من الشوارع وكثافة الحركة فيها من ارتياد المتسوقين لسهولة الحركة، وفي مقدمة هذه الشوارع يأتي (شارع العام القديم) و الشارع العام الجديد وشارع ٤٠ وشارع السد في كثرة المؤسسات الصناعية يصل سعر الارض على هذه الشوارع (١) مليون دينار/متر المربع الواحد، ومعدل الايجارات لتصل الى (٥٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

٣- نطاق الصناعات المنتشرة في المناطق السكنية:

تتميز مؤسسات هذا النطاق بانها خفيفة تحتل مساحة صغيرة من الارض يديرها بعضها افراد العائلة أنفسهم، وقد تكون بصورة منفردة او متجمعة وتقدم خدماتها لسكان الحي نفسه او الاحياء القريبة، خصوصاً الاحياء البعيدة عن المركز مثل حي القادسية والشرطة والضباط واليرموك والخضراء والجولان يصل سعر الارض على هذه الشوارع (٢٥٠-٣٥٠) ألف دينار/متر المربع الواحد ، ومعدل الايجارات لتصل الى (٢٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

جدول (٥) مكونات الاستعمال الصناعي لمدينة الفلوجة للعام ٢٠١٨

ت	مكونات الاستعمال الصناعي	المساحة (الهكتار)	النسبة (%)
1	الصناعات المتداخلة مع المؤسسات التجارية	8.3	6.2
2	نطاق الصناعات على الشوارع التجارية	5.8	4.3
3	نطاق الصناعات المنتشرة في المناطق السكنية	7.6	5.7
4	نطاق الصناعات المتجمعة المخططة	112.1	83.8
	المجموع	133.8	100

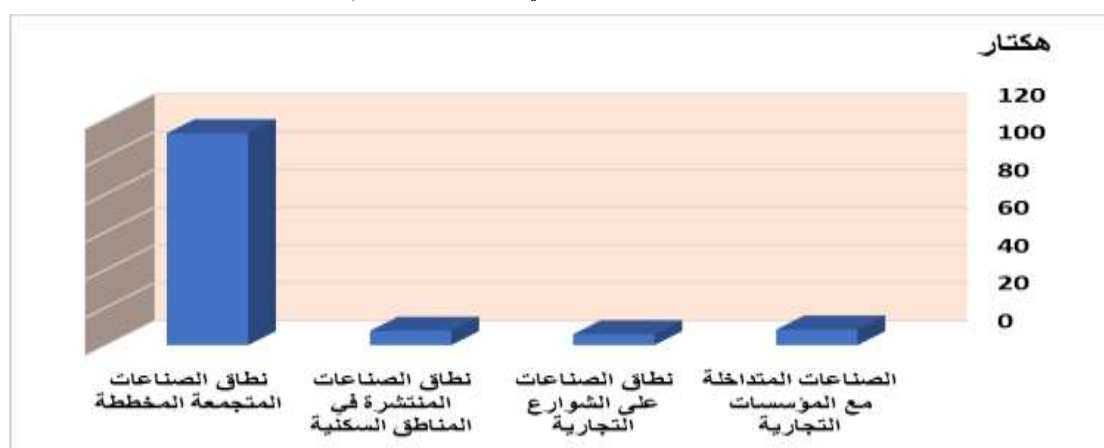
المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد في حساب المساحات على

١: الخريطة رقم (٢٦)

٢: تم قياس المساحات باستخدام برنامج (Arc GIS 10.6.1)

٣: الدراسة الميدانية.

شكل (٢) مكونات الاستعمال الصناعي لمدينة الفلوجة للعام ٢٠١٨



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على الجدول (٥)

خريطة (٤) المكونات الأساسية لاستعمالات الأرض الصناعية لمدينة الفلوجة لسنة ٢٠١٨



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على

١: مرئية فضائية لمنطقة الدراسة، للقمر الصناعي (Ikonos)، دقة (١٠) سم، امتداد (SID)، لسنة ٢٠١٧

٢: المسح الميداني بتاريخ ١١ / ١٢ - ٢٥ / ١٢ / ٢٠١٨

٣: الدراسة الميدانية.

٤- نطاق الصناعات المتجمعة المخططة:

وتمثل الصناعات الواقعة في المنطقة الصناعية (الحي الصناعي) والتي جاء توقييعها بفعل تدخل الدولة كون مؤسساتها الصناعية تخلق تلوثاً بيئياً والذي يقع في الجزء الجنوبي الشرقي من مدينة الفلوجة والجزء الشمالي الغربي فيها، حيث توجد المنطقة الصناعية في حي الجولان والتي تعد منطقة لثقل النشاط الصناعي ، وتقدر أسعار الأرض هنا (٧٠٠) ألف دينار/متر المربع الواحد، ومعدل الايجارات لتصل الى (٤٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً. وتتباين أسعار الأرض عن الجزء الأوسط من الحي ليصل سعر الأرض فيها الى (٥٠٠) ألف دينار/متر المربع الواحد، في حين مثل الجزء الجنوبي من الحي الصناعي ليصل سعر الارض فيها الى (٢٠٠) ألف

دينار/متر المربع الواحد، اذ تتركز مؤسسات صناعة المواد الانشائية فيها مستفيدة من توفر المساحات الواسعة والرخيصة مثل معمل البلوك في الحي الصناعي.

جدول (٦) أسعار الأرض لأنماط استعمالات الأرض الصناعية في مدينة الفلوجة لسنة ٢٠١٨

ت	انماط الاستعمالات الارض الصناعية	اقسامها	سعر الأرض (دينار عراقي /متر مربع)
1	الصناعات المتداخلة مع المؤسسات التجارية		700-500
2	نطاق الصناعات على الشوارع التجارية	الشارع العام القديم	1,500
		الشارع الدولي الجديد	1,000
		شارع ٤٠	750
		شارع السد	500
3	نطاق الصناعات المنتشرة في المناطق السكنية		350-250
4	نطاق الصناعات المتجمعة المخططة	شمال الحي الصناعي قرب الشارع العام	700
		وسط الحي الصناعي	500
		جنوب الحي الصناعي	200

المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على:

- ١- دائرة بلدية الفلوجة، شعبة الاراضي، بيانات غير منشورة، لسنة ٢٠١٨.
- ٢- تقديرات مكاتب العقار.
- ٣- الدراسة الميدانية.

رابعاً: استعمال الأرض لأغراض النقل:

يمثل نظام النقل مرتكزا أساسيا للنظام الحضري فهو يقدر اتجاهات النمو وتطور المدينة لكون نظام النقل يؤثر بشكل مباشر وغير مباشرة في استعمالات الأرض الحضرية، إذ يشغل حيزا مكانيا مهما من مساحة المدينة كما ان له الدور الأساسي في ربط الوظائف والأنشطة والخدمات في المدينة لتحقيق سهولة الوصول والحركة من مكان إلى آخر.

١- الشوارع السريعة:

تخطط موقعها خارج المناطق السكنية وهي لا تحوي على مواقف للسيارات أو ممرات سابلة أو إشارات ضوئية ولا ترتبط مع استعمالات ارض على جانبي الطريق، والوظيفة الأساسية لهذه الشوارع هي الحركة، وترتبط هذه الشوارع بالشبكة الداخلية للمدينة بتفرعات خاصة تمر بالمداخل الرئيسية للمدينة، ويوجد في مدينة الفلوجة الطريق البري السريع البصرة -بغداد -الفلوجة -سوريا والاردن، والذي يحد المدينة من جهة الشرق، وقد اعطى هذا الطريق أهمية لمدينة الفلوجة من الناحية التجارية والاقتصادية ، ولا نجد له تأثير كبير على أسعار الأرض للمدينة ، اذ مثلت أسعار الأرض للشريط المحاذي له في القاطع الشمالي من حي القادسية تقدر بـ (٣٠٠) ألف دينار/متر المربع الواحد، واقل منه في القاطع الشمالي وتمثل بحي الجامعة اذ تراوحت

أسعار الأرض بين (١٥٠-٧٥) ألف دينار/مترالمربع الواحد، وذلك لانعدام خطط التنمية للمدينة مع التوسع الحضري والعمراني وعدم توفر خدمات البنى الارتكازية والمجتمعية.

٢- الشوارع الرئيسية

وهي الشوارع المسؤولة عن ربط قطاعات المدينة مع بعضها البعض وتكون هذه الشوارع مقسمة إلى اتجاهين بممرين للذهاب وممرين للإياب أو أكثر بممر، وتشكل شبكة الشوارع الرئيسية أساس نظام المرور في المدينة وتكون بمثابة الخطوط الرئيسية لوسائل نقل الركاب العامة^(١٤)، إذ تؤدي وظيفتي الحركة والوصول وتوقع عليها الشرطة التجارية، وتكون هذه الشوارع بعرض يتراوح بين (40-60) متر وتعد هذه الشوارع محاوراً أساسية لتوسع المدينة أو تشمل في مدينة الفلوجة الشارع الدولي بغداد - الفلوجة - الذي يتفرع داخل المدينة عند تقاطع القائممقامية، إلى الشارع العام القديم والشارع الدولي الجديد ليعبران جسري الوحدة والجمهورية على نهر الفرات حسب الترتيب ويلتقيان بطريق واحد متجهاً إلى مدينة الرمادي - القائم، وتتراوح أسعار الأرض في هذه الشوارع بين (٣-١) مليون دينار/مترالمربع الواحد حسب قربها من منطقة الأعمال المركزية الجدول (٨)

خريطة (٨) أصناف الشوارع في مدينة الفلوجة لسنة ٢٠١٨

التباين المكاني لاسعار الاراضي في مدينة الفلوجة

هويده عبد الغني سطر العاني

أ.د. أحمد حسن عواد



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على

١: مرئية فضائية لمنطقة الدراسة، للقمر الصناعي (Ikonos)، دقة (١٠) سم، امتداد (SID)، لسنة ٢٠١٧

٢: المسح الميداني بتاريخ ١٢ / ١١ - ٢٥ / ١٢ / ٢٠١٨

٣: الدراسة الميدانية.

جدول (٨) أسعار الأرض لنماذج من الشوارع الرئيسية في مدينة الفلوجة لسنة ٢٠١٨

ت	الشوارع التجارية	سعر الأرض (دينار عراقي /متر مربع)
1	الشارع العام القديم من جسر الوحدة الى تقاطع ميسلون	3000-2000
2	الشارع العام القديم من تقاطع ميسلون الى تقاطع المطعم العباسي	3000-2000
3	الشارع العام القديم من المطعم العباسي الى تقاطع المرور	2000
4	الشارع الدولي الجديد من جسر الجمهورية الى الجسر العيادات المركزية	2000-1000
5	الشارع الدولي الجديد من الجسر العيادات المركزية الى تقاطع مديرية العقاري	2000
6	الشارع الدولي الجديد من تقاطع مديرية العقاري الى تقاطع طريق الدولي العام	1000

المصدر من عمل الباحثة بالاعتماد على:

١- دائرة بلدية الفلوجة، شعبة الاراضي، بيانات غير منشورة، لسنة ٢٠١٨.

٢- تقديرات مكاتب العقار.

٣- الدراسة الميدانية.

المبحث الثاني

٣-٣: التباين المكاني لأسعار الأرض بحسب الأحياء في مدينة الفلوجة

إن الأرض المخصصة للسكن سلعة اقتصادية يتحدد سعرها في السوق الحرة تبعاً للكمية المعروضة في السوق والطلب عليها، ويتميز العرض في سوق الأرض السكنية في المدينة بعدم التجانس لأن سعرها يختلف حسب الموقع وحسب توفر الخدمات وحسب خصائص كل قطعة سكنية من حيث الخصائص الذاتية (الشكل، المساحة، الاتجاه من الشمس ومن الشارع) والخصائص البيئية (توفر التسهيلات، البيئة الاجتماعية) إن عدم التجانس في هذا السوق يؤدي إلى ظهور عدة أسواق مترابطة ببعضها، وأسواق ثانوية، بل أن لكل قطعة أرض سكنية لها سوقها الخاص من حيث الخصائص والمميزات، وأن العلاقات المترابطة لهذا السوق ناتجة من إمكانية الاستبدال (الإحلال) العالية بين المواقع المختلفة من المدينة والتي تجعل من اختلاف الأسعار في موقع معين بالغ التأثير على أسعار الأسواق الأخرى في مواقع أخرى من المدينة^(١٥).

ولمعرفة أسعار الأراضي لأحياء مدينة الفلوجة ومن الدراسة الميدانية ومن عمل استمارة لكل (دلال) متواجد في الحي السكني ولكل قطاع من قطاعات مدينة الفلوجة وبعد استخراج معدلات الأسعار لكل حي سكني في مدينة الفلوجة استخلصت النقاط التالية من تحليل الخريطة (٨) والشكل (٣): -

١. بصورة عامة يكون تدرج أثمان استعمالات الأرض السكنية تنازلياً من المركز التجاري لمدينة الفلوجة إلى الأطراف.

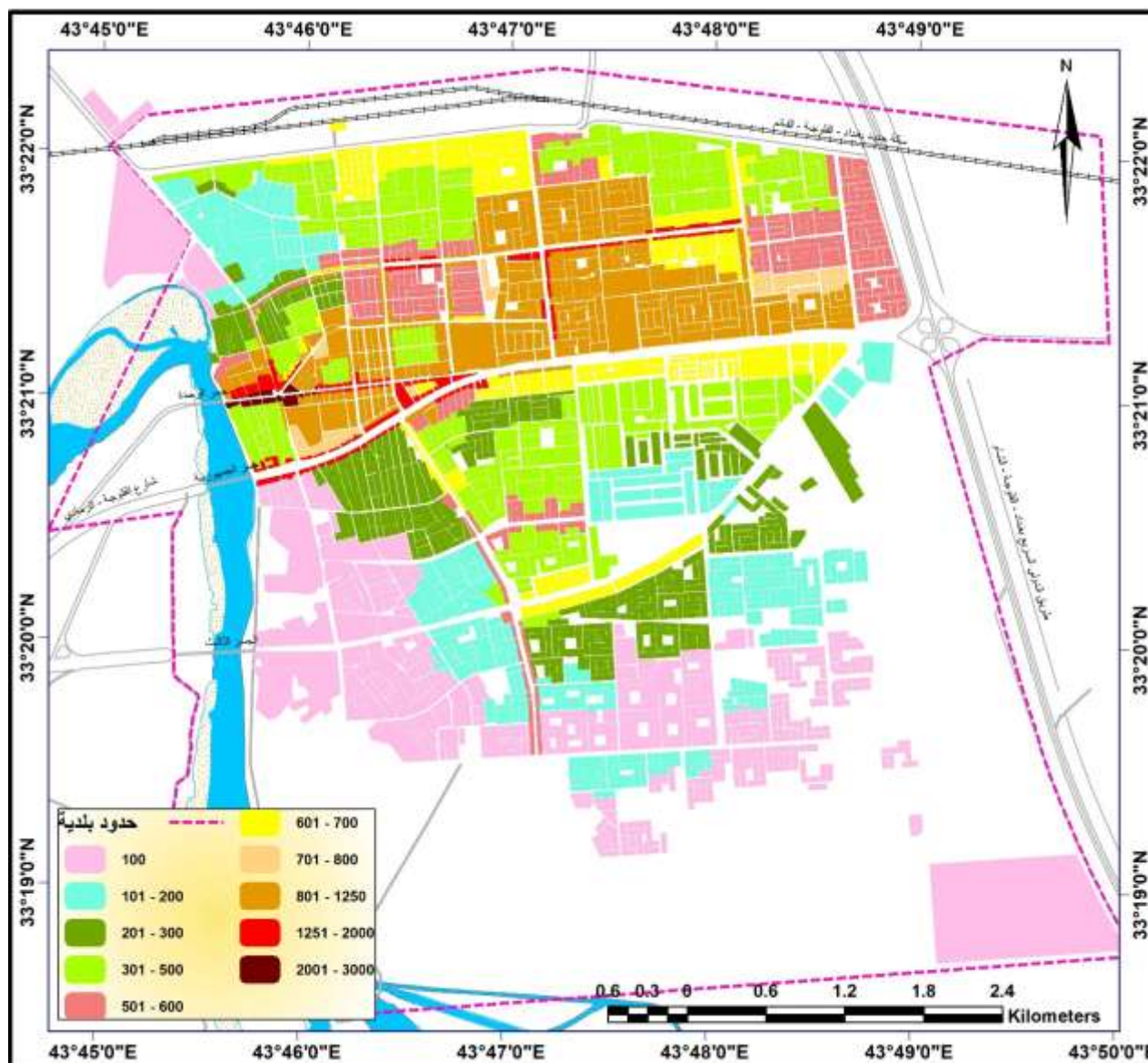
٢. إن انخفاض أثمان الأراضي السكنية باتجاه الأطراف لا يكون بنفس النسبة في كل الاتجاهات.

٣. تمتد الأراضي المرتفعة الأثمان من القلب التجاري لمدينة الفلوجة في الرصافي والاندلس والمعتصم وعلى امتداد الشارع العام الجديد والقديم وشارع أربعين مبتعدة عن المركز ومستمرة على نفس الأثمان المرتفعة في كل من الجمهورية والمعلمين والضباط والشرطة والقادسية.

٤. ترتفع أثمان بعض الأراضي السكنية في أحياء ذوي الدخول العالية والتي تتميز بسهولة الوصول إلى المنطقة المركزية كحي الضباط والشرطة والمعلمين وحي الجمهورية في جانب الشمالي وانخفاض أثمان الأراضي السكنية في أحياء ذوي الدخول المحدودة كما في الأحياء اليرموك والخضراء والتأميم والسلام والمنصور والأمن والمأمون.

خريطة (٨)

أسعار الأرض حسب قطاعات استعمال الأرض في مدينة الفلوجة لسنة ٢٠١٨

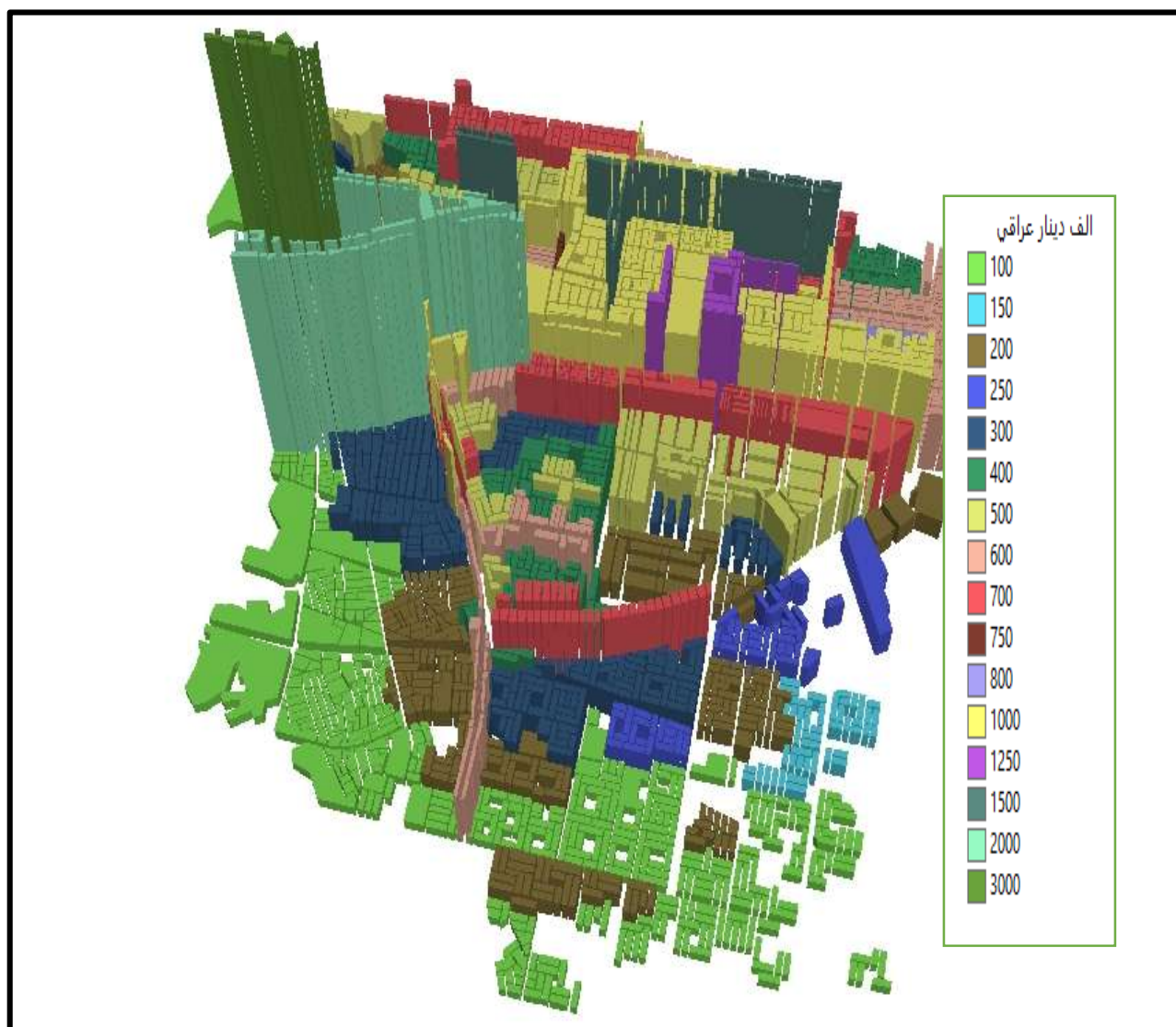


المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على

- ١: مرئية فضائية لمنطقة الدراسة، للقمر الصناعي (Ikonos)، دقة (١٠) سم، امتداد (SID)، لسنة ٢٠١٧
- ٢: المسح الميداني بتاريخ ١٢ / ١١ - ٢٥ / ١٢ / ٢٠١٨
- ٣: الدراسة الميدانية.

شكل (٣)

نموذج ثلاثي البعد لأسعار الأرض حسب القطاعات لمدينة الفلوجة لسنة ٢٠١٨



المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على الخريطة (٣٤) وبرنامج (Arc GIS 10.6.1)

• المصادر:

- ١- زين العابدين علي صفر، مبادئ تخطيط النقل الحضري ، دار الصفا للنشر والتوزيع، ط١، عمان ٢٠٠٠.

- ٢- صبري فارس الهيتي وصالح فليح حسن، جغرافية المدن، دار الكتب للطباعة والنشر، مطبعة دارجامعة الموصل، بغداد، ط٢، ٢٠٠٠.
- ٣- صلاح حميد الجنابي، جغرافية الحضر: اسس وتطبيقات، مطابع التعليم العالي، الموصل، ١٩٨٧.
- ٤- احمد سلمان حمادي الفلاحي، تحديد الاقاليم السكنية باستخدام الخرائط الرقمية (مدينة الفلوجة دراسة تطبيقية)، مجلة الاستاذ، العدد ٧٧، بغداد، ٢٠٠٨.
- ٥- حميد حسين فرحان، الاقليم الوظيفي لمدينة الفلوجة، اطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة الانبار- كلية التربية للعلوم الانسانية، ٢٠١٥.
- ٦- عادل عبد الله خطاب، جغرافية المدن، مطبعة التعليم العالي والبحث العلمي، ط ١، ١٩٨٧.
- ٧- سعد عزيز كمونة، معالجات تخطيطية ومعمارية للمناطق الصناعية في مدينة بغداد، بغداد، ١٩٨٦.
- ٨- محمد شهاب احمد ومؤمل علاء الدين، المتطلبات الفضائية لتخطيط المدينة، مطابع التعليم العالي، بغداد، ١٩٩٠.
- ٩- زينة عبد العزيز محمد المحمدي، النقل الحضري في مدينة الفلوجة دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الانبار- كلية التربية للعلوم الانسانية، ٢٠٠٩.
- ١٠- رافد موسى عبد حسون العامري، اثر النقل في البناء الوظيفي والتوسع العمراني في مدينة الديوانية، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الاداب، جامعة القادسية، ٢٠٠٧.
- ١١- Patterson, T.W. Land use planning, Thecla use of implemnew York, entation Vanneste and company, 1979.
- ١٢- حسين وحيد الكعبي، الصناعات الغذائية في مدينة الحلة (دراسة جغرافية)، مجلة البحوث الجغرافية، العدد ٣، ٢٠٠٣.
- ١٣- عادل عبد خطاب، اثر استعمالات الارض على الحركة والنقل في مدينة بغداد، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية، العدد ٢٢، ١٩٨٨.
- ١٤- ذكرى رشيد بدن، الدور الوظيفي لشبكة النقل الحضري في مدينة النجف، اطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية التربية -ابن رشد، جامعة بغداد، ٢٠١٤.
- ١٥- وفاء محمد احمد، انماط استخدام الارض في مدينة بغداد، اطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية التربية- الجامعة المستنصرية، ٢٠٠٦.
- ١٦- الدراسة الميدانية والمسح الميداني بتاريخ ١١/١٢ - ٢٥/١٢/٢٠١٨.
- ١٧- مقابلة شخصية مع عدد من اصحاب محلات العقار بتاريخ ٢٣/١٢/٢٠١٨.

الملاحق

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رقم الاستمارة ()

أولاً: أتقدم بجزيل الشكر والامتنان على مساهمتك في الإجابة على أسئلة الاستبيان.
ثانياً: إن الهدف من هذه الاستبانة هو جمع بيانات للبحث الأكاديمي الموسوم: (التباين المكاني لأسعار الأراضي في مدينة الفلوجة) وهي دراسة تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة ونتائجها ستساهم في عملية بناء وتطوير المدينة
تقبلوا جزيل الشكر والتقدير
الباحثان: أ.د. أحمد حسن عواد
هويده عبد الغني العاني

ملحق رقم (١) استمارة استبيان المناطق السكنية

س١: الموقع الحي حلة ع

س٢: كم تبلغ مساحة المسكن؟ م^٢

س٣: هل إن الدار ملك ☐ إيجار ☐

إذا كان الدار ملك فما هو تقديرك لسعر المتر المربع الواحد دينار

إذا كان الدار إيجار فما هو قدر الإيجار شهرياً دينار.

س٤: ما هي المواد المستخدمة في البناء؟
الجدران: حجر وطين. ☐ حجر وجص. ☐ جبر و اسمنت. ☐ قوق و اسمنت. ☐

السقف: ☐ شيلمان. ☐ خشب وطين. ☐ خشب وجص. ☐

الأرضية: ☐ صب اسمنت. ☐ مرمر. ☐ موزائيك. ☐ حثي. ☐ أخرى تذكر. ☐

س٥: ماهي طبيعة بناء الدار؟
مبنى بمواد دائمية (حجر) ☐ دار طين ☐ يفة أو كوخ ☐

س٦: ما هو تاريخ بناء الدار؟

س٧: ما هو طراز بناء الدار؟
الطراز القديم (العربي التقليدي). ☐ الطراز العربي المحور. ☐

☐

الطراز الحديث.

☐

الطراز الغربي.

رقم الاستمارة ()

ملحق رقم (٢) استمارة استبيان المؤسسات التجارية والصناعية

س١: ما هو صنف المؤسسة التجارية؟

☐

تجارة جملة.

☐

تجارة مفرد.

☐

س٢: ما مساحة المؤسسة التي تعمل فيها؟

☐

جار

س٣: هل المؤسسة التجارية ملك

☐

إذا كانت ملك فما هو تقدير سعر المتر المربع الواحد

☐

دينار.

إذا كانت إيجار فما هو قدر الإيجار شهرياً

س١: ما هو صنف المؤسسة الصناعية؟

☐

كبيرة

☐

متوسطة

☐

صغيرة

☐

س٢: ما مساحة المؤسسة الصناعية

☐

إيجار

س٣: هل المؤسسة الصناعية ملك

☐

إذا كانت ملك فما هو تقدير سعر المتر المربع الواحد

☐

دينار.

إذا كانت إيجار فما هو قدر الإيجار شهرياً