

Morphological Change in Land Prices and Rents in Heet City

Omar Abdul Rahman Hamad*, Amjad Raheem Mohammad

Department of Geography, College of Education for Humanities, University of Anbar, Ramadi, Iraq

* Oma20h5004@uoanbar.edu.iq

KEYWORDS: Change, Land Prices, Rent Allowances, Heet City, Morphology.



Crossref doi

<https://doi.org/10.51345/v34i1.606.g342>

ABSTRACT:

The research aims to analyze the morphological change in land prices and rent allowances in the city of Hit, and the reason for this discrepancy in the city of Hit, and its municipal boundaries consisting of (18) neighborhoods, and to shed light on the prices and rents of land and to know the extent of the impact of commercial speculation in it, and then indicate the impact of these prices on the uses of land. The land in the city, as there is a large variation in the prices and rents of land during the urban stages that the city has gone through and between the parts of the city of Hit. The research relied mainly on the field study in the process of obtaining information and data, as well as a number of library sources and data from government departments related to this subject, in addition to personal interviews with owners of real estate offices in the study area.

REFERENCES:

- J. parry Lewis , Urban Economics, Edward Arnold, London, 1979.
Neis Anderson , "urbinism and urbginzution northal land" , 1964 .
Philip phauser, population perspec Tinex, Newyork , 1960.

التغير في أسعار الأراضي وبدلات الإيجار في مدينة هيت مورفولوجياً

عمر عبد الرحمن حمد الكبيسي*، أ.د. أمجد رحيم محمد الكبيسي

قسم الجغرافية، كلية التربية للعلوم الانسانية، جامعة الأنبار، الرماذي، العراق

* Oma20h5004@uoanbar.edu.iq

الكلمات المفتاحية

التغير، أسعار الأراضي، بدلات الإيجار، مدينة هيت، مورفولوجيا.



<https://doi.org/10.51345/v34i1.606.g342>

ملخص البحث:

يهدف البحث إلى تحليل التغير في أسعار الأراضي وبدلات الإيجار في مدينة هيت مورفولوجياً وسبب هذا التباين لمدينة هيت، وبمحدودها البلدية المتكونة من (18) حياً، وتسليط الضوء على أسعار وإيجارات الأراضي ومعرفة مدى تأثير المضاربات التجارية فيها، ومن ثم بيان تأثير هذه الاسعار على استعمالات الأرض في المدينة، إذ أن هناك تباين كبير في أسعار وإيجارات الأراضي خلال المراحل العمرانية التي مرت بها المدينة وبين أجزاء مدينة هيت. وقد أعتمد البحث بشكل أساسي على الدراسة الميدانية في عملية الحصول على المعلومات والبيانات، فضلاً عن عدد من المصادر المكتبية والبيانات من الدوائر الحكومية التي تخص هذا الموضوع، إضافةً إلى المقابلات الشخصية مع أصحاب المكاتب العقارية في منطقة الدراسة.

المقدمة:

إن المدن لا تأخذ شكلها النهائي او مظهرها الخارجي الا بعد مرورها بمراحل مورفولوجية انفردت كل واحدة منها بمجموعة من الخصائص والمتغيرات التي اعطتها الشكل الخاص بها، ولاسيما تباين اقيام سعر الأراضي التي تركت أثراً على تخطيط المدن والمراكز الحضرية؛ كونها ساهمت في تغيير المظهر العام للمدينة من فترة الى أخرى عبر التاريخ المورفولوجي للمدينة⁽¹⁾.

ان لسعر الأرض تأثير على مورفولوجية المدينة وهذا التأثير يبرز من خلال التنافس بين استعمالات الأرض ومنها التغير الوظيفي للاستعمالات الحضرية، والاستثمارات المتعددة لأرض المدينة، فمن الأسباب المؤدية للامتداد العمراني باتجاه الأطراف هو ارتفاع سعر الأرض وبدلات الإيجار في وسط المدينة ومركزها⁽²⁾، وبالاغتماد على عدد من المعايير المورفولوجية والمتغيرات المادية والتي عملت بصورة متفاعلة ومتكاملة لترسم المظهر الحضري والهيكل المعماري العام للمدينة أبرزها (خطة المدينة وأنظمة الشوارع والبنية المعمارية واستعمالات الارض الحضرية) قام الباحث خلال هذا البحث بدراسة المراحل المورفولوجية لمدينة هيت والتي

تبدأ منذ النشأة الأولى للمدينة وحتى المرحلة الرابعة لعام (2021م)، وعليه فإن مدينة هيت نمت وتطورت بمورفولوجيتها عبر فترات زمنية طويلة، فقد مرت خلال تاريخها الزمني الطويل بأربعة مراحل مورفولوجية هي:

- 1- المرحلة المورفولوجية الأولى (منذ النشأة – 1957م).
- 2- المرحلة المورفولوجية الثانية (1958 – 1977م).
- 3- المرحلة المورفولوجية الثالثة (1978 – 1997م).
- 4- المرحلة المورفولوجية الرابعة (1998 – 2021م).

مشكلة البحث:

تحدد المشكلة بتباين أسعار الأراضي وبدلات الإيجار في مدينة هيت على المستوى الزمني وحسب مراحل نموها الحضري التي مرت بها، وما يترتب عليها من تغير في البنية المعمارية للمدينة، وتغير في نوع ومكان استعمالات الأرض حسب قدرة هذه الاستعمالات على المنافسة؟

فرضية البحث:

هناك عدة عوامل أدت الى التباين الكبير في أسعار الأراضي وبدلات الإيجار في مدينة هيت وحسب مراحلها المورفولوجية التي مرت بها منذ النشأة وحتى الوقت الحاضر، وتعد المضاربات التجارية أحد تلك العوامل اذ ان هناك تباين كبير في اسعار وإيجارات الاراضي في مدينة هيت. وهناك جملة من العوامل الجغرافية المتداخلة المؤثرة في هذا التغيير، فضلاً على الاثار المترتبة على ذلك وفق غياب التخطيط الحكومي من حيث التجاوز على حدود التصميم الاساس والتجاوز على الاراضي الزراعية.

هدف البحث:

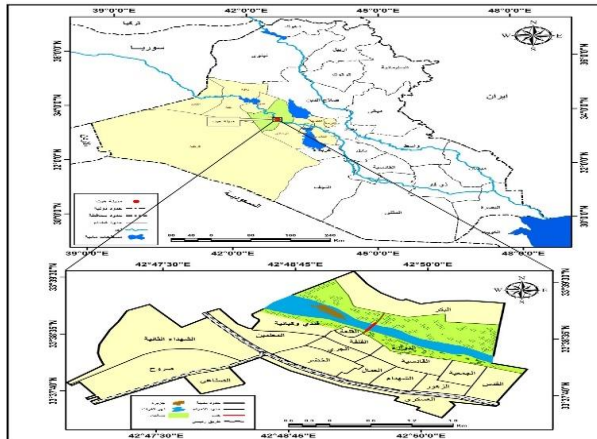
- 1- اظهار مدى التغير لقيمة الأرض زمانياً من خلال مراحل النمو الحضري لمدينة هيت.
- 2- معرفة أثر التغير في أسعار الاراضي وبدلات الإيجار في توزيع استعمالات الأرض في مدينة هيت.
- 3- بيان واقع التغير في أسعار الأراضي وبدلات الإيجار من مركز المدينة إلى اطرافها، ومعرفة التدرج في أسعار وإيجارات الأراضي بحسب المسافة عن المركز.

حدود منطقة الدراسة:

تمثلت بالحدود الإدارية لمدينة هيت والتي تضم (18) حياً، والبالغة مساحتها (1618,2) هكتاراً كما مبين في الخريطة رقم (1). أما فلكياً بين دائرتي عرض (17° 37', 33°) و (38° 39', 33°) شمالاً

وخطي طول (38°46'42") و(58°50'42") شرقاً. أما حدودها الزمانية، فقد تمثلت بدراسة التغير في أسعار الأراضي وبدلات الإيجار في مدينة هيت مورفولوجياً منذ النشأة حسب وفرة البيانات (قيمة الأرض) وحتى سنة (2022م)، اعتماداً على بيانات الدوائر الحكومية وتقديرات المكاتب العقارية.

خريطة (1) موقع وموضع مدينة هيت بالنسبة للعراق ومحافظه الأنبار



المصادر: عمل الباحث بالاعتماد على: 1- المديرية العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، 1997، 1/1000000. 2- المديرية العامة للمساحة، خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، 1993م، 1/4000، والمرقمة 686.

قيمة الأرض في مدينة هيت حسب المراحل المورفولوجية:

1. المرحلة المورفولوجية الأولى (منذ النشأة – 1957م):

تعد من أهم وأطول مراحل النمو الحضري للمدينة؛ لأنها تحمل في طياتها التراث الحضاري والمعماري للمدينة⁽³⁾.

تجسد هذه المرحلة النواة الأولى لظهور مدينة هيت، وتمثلت بالمدينة القديمة (الولاية) كما يسميها أبناء هيت، والمتمثلة بالقلعة والتي كانت محاطة بسور وخندق من ثلاث جهات (عدا جهة النهر)؛ لحماية المدينة من المخاطر الخارجية، وهي مرتفع تراكمي يمثل مراحل تطور المدينة، حيث تؤكد الدراسات إنها المرة السابعة التي يتم فيها إعادة بناء المدينة⁽⁴⁾، مما جعلها عبارة عن طبقات تراكمية، تبين الواحدة منها المرحلة الزمنية التي مرت بها المدينة القديمة⁽⁵⁾، وكان لخصائص الموقع والموضع أثر على نمو المدينة، حيث استمرت مدينة هيت منذ النشأة وحتى عام 1923م، في النمو بخطوات بطيئة للغاية، مما أدى إلى تحديد نموها العمراني والوظيفي، الأمر الذي انعكس على حجمها، وبعد توافر الأمن والاستقرار في عهد الحكم الوطني بعد عام 1921م، وطمأنية الناس على حياتهم، وتعدد الوظائف والأنشطة الحضرية، فضلاً عن الزيادة السكانية

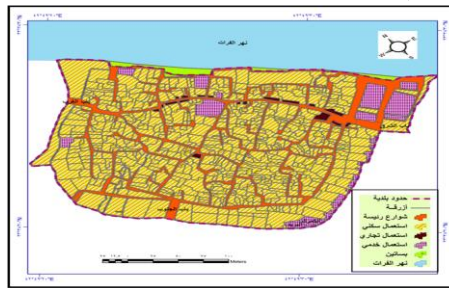
وهدم السور وردم الخندق المحيط بالمدينة والذي كان عائقاً أمام توسع المدينة، اخذت المدينة بالتوسع خارج سورها القديم باتجاه منطقة القلعة شرق السور، فتوسعت استعمالات الأرض السابقة وظهرت استعمالات جديدة، حيث بلغت مساحة المدينة في هذه المرحلة (240) هكتاراً⁽⁶⁾ جدول رقم (1).

أما بالنسبة لخطة المدينة، فقد نمت مدينة هيت في هذه المرحلة بصورة تفتقر إلى تخطيط أو تصميم مسبق وبشكل عشوائي، وأن أغلب شوارعها عبارة عن أزقة ضيقة وملتوية وأحياناً مغلقة من أحد أطرافها، ولا يتجاوز عرضها (1,5 - 3م) داخل الأحياء القديمة، كما شهدت هذه المرحلة افتتاح عدد من الشوارع الرئيسية في المدينة، مثل شارع السوق القديم، وشارع المصرف، وشارع القلعة الجنوبي، المر الذي انعكس على تطور المدينة وتوسعها⁽⁷⁾.

1-1 استعمالات الأرض لمدينة هيت خلال المرحلة الأولى:

يهتم جغرافيو المدن بمفهوم (التركيب الوظيفي) الذي يمثل مساحة من أرض المدينة تشغل إحدى وظائفها، سواء كانت تجارية أو سكنية أو صناعية أو ترفيهية أو غيرها، وفق المعايير التخطيطية والضوابط الطبيعية والبشرية، وتلعب هذه الوظائف أو الخدمات دوراً بارزاً في أسعار الأراضي والايجارات (ارتفاعاً أو انخفاضاً)، والذي بدوره ينعكس على نمو المدينة وتوسعها، بحيث اتخذ التوسع العمراني للمدينة في هذه المرحلة نمو عشوائي دون مخطط يوجه ويحدد الاستعمالات الوظيفية للأرض ويحدد وظائفها البنوية، خريطة (2).

خريطة رقم (2) استعمالات الأرض خلال المرحلة الأولى (المدينة المسورة)



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على: 1. مديرية المساحة العامة، دائرة التسجيل العقاري في هيت، خريطة تصميم قطاعي (1: 500) لسنة 1951. 2. مشعل فيصل غضيب المولى، التركيب الداخلي لمدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، 2002، ص42.

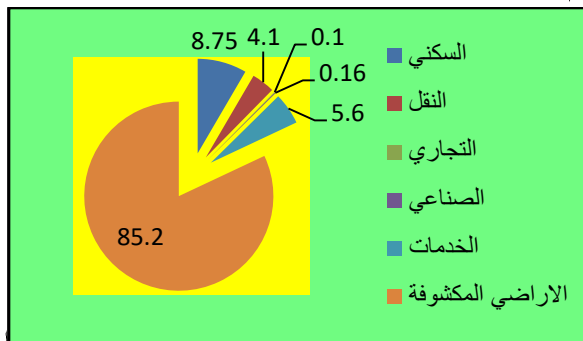
جدول رقم (1) استعمالات الأرض خلال المرحلة الأولى (منذ النشأة - 1957م)

ت	نوع الاستعمال	المساحة/هكتار	النسبة من المساحة الكلية%	النسبة من المساحة المعمورة(%)
1	السكني	21	8,75	59,5
2	النقل	10	4,1	28,3
3	التجاري	0,2438	0,10	0,7
4	الصناعي	0,4	0,16	1,1
5	الخدمات المجتمعية	3.39	1,4	9,6

0,7	0,095	0,23	خدمات البنى التحتية	6
	85,2	204,7	الأراضي المكشوفة	7
%100	%100	240	المجموع	

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على: 1. خريطة مدينة هيت بمقياس 500/1، لسنة 1951م. 2. مشعل فيصل غضيب المولى، التركيب الداخلي لمدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، 2001، ص49. (*) المساحة المعمورة = (35,3) هكتارا.

شكل رقم (1) استعمالات الأرض في مدينة هيت للمرحلة الأولى (منذ النشأة - 1957م)



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الجدول رقم (1).

ويتضح من الجدول (1) والشكل (1) وجود تباين في المساحة التي يشغلها كل استعمال، إذ شكلت الأراضي المكشوفة أعلى نسبة بلغت (85,2%) من مساحة المدينة، بينما سجل الاستعمال الديني أدنى نسبة بلغت (0,09%)، أما بقية الاستعمالات فقد تراوحت بين القيمتين المذكورتين، ويمكن تناول استعمالات الأرض ونسبها خلال هذه المرحلة وكالاتي:

1-1-1 الاستعمال السكني:

يعد الاستعمال السكني من أكثر استعمالات الأرض الوظيفية مساساً بحاجة السكان، وعلى الرغم من سعة المساحة التي يحتلها، لكن قيمة الأرض من حيث سعر المتر وبدلات الإيجار تكون منخفضة بالمقارنة مع بعض الاستعمالات الأخرى لا سيما التجارية⁽⁸⁾، إذ استحوذ الاستعمال السكني في هذه المرحلة على مساحة بلغت (21) هكتاراً، بما نسبته (8.75%) من المساحة الكلية للمدينة، و(59.5%) من المساحة المعمورة، وهي تتمثل بالدور القديمة في منطقتي (القلعة والقلعة)، والتي تتميز بصغر مساحة المسكن وقدمه وعدم انتظامه، ولها طراز شرقي تقليدي يتماشى مع نظام الأزقة المتعرجة والضيقة التي تحيط بها جدران البيوت التقليدية بزخارفها وأبوابها وشنايلها المميزة⁽⁹⁾، وتتميز المساكن في هذه المرحلة بكونها مغلقة من الخارج ومفتوحة من الداخل، بالإضافة إلى طبيعة البناء المتلاصق والمدمج والجدران السميكة،

والتي جاءت وفقاً للاعتبارات المناخية والاجتماعية السائدة في المدينة، كما إن أغلب المساكن تتكون من طابق واحد مشيدة بالحجر والطين والجص وجذوع النخيل، وبعد عام 1955م ظهرت مواد بناء جديدة هي الطابوق والحديد والشيلمان، والتي ساعدت على بناء وحدات سكنية ذات طابقين، وتراوحت مساحة المسكن الواحد بين (50 – 200م²)⁽¹⁰⁾، وبلغ عدد الوحدات السكنية في نهاية هذه المرحلة (1148) وحدة سكنية، يعيش فيها (6892) نسمة⁽¹¹⁾، موزعة ما بين منطقتي (القلعة والقلعة).

أما قيمة الأرض، في بدايات نشوء المدينة كان نظام البيع والشراء للأراضي ليس بالعملة، وإنما كان يتبع نظام المقايضة أي دفع سلعة (دابة، محصول زراعي) مقابل قيمة الأرض والإيجار، وكان الدفع يتبع نظام الموسم، أي إن التسديد يكون عند موسم الحصاد، وكان أهالي هيت في الغالب يسددون الإيجور في شهر رجب. وبعد عام 1921م في عهد الحكم الوطني تعدى سعر الأرض حالة التبادل بالسلع وأصبح البيع والشراء بالعملة، وتراوح سعر المتر المربع الواحد بين (20 فلساً – 2 دينار)، أما بدلات الإيجار فلا تزيد عن (1 – 2) دينار سنوياً⁽¹²⁾.

1-2-1 الاستعمال التجاري:

يعد الاستعمال التجاري لأي مدينة، بغض النظر عن حجم تلك المدينة وموقعها ضرورياً جداً؛ لتلبية احتياجات سكان المدينة من السلع والخدمات، وضروريات الحياة الأخرى، وعلى الرغم من صغر مساحة الاستعمال التجاري، إلا أنه يوفر الخدمات الأساسية لسكان المدينة والمناطق المحيطة بها⁽¹³⁾، وقد استحوذ الاستعمال التجاري على مساحة بلغت (0.2438) هكتاراً، بما نسبته (0.10%) من المساحة الكلية، و(0.70%) من المساحة المعمورة للمدينة، وتميز الاستعمال التجاري بالضعف في هذه المرحلة، والذي تمثل بشكل دكاكين صغيرة ومخازن للبيع بالجملة، ولم يشكل آنذاك عاملاً مؤثراً في قيمة الأرض، ولكن بعد التطور العمراني للمدينة وانتقال الأسواق إلى خارج سور المدينة القديم فإن أسعار الإيجارات ازادت فأصبح الدكان يؤجر (5 – 10) دينار سنوياً، حسب مساحة الدكان وموقعه في السوق، أما سعر المتر المربع الواحد فقد تراوح بين (900 فلس – 2 دينار)، بحسب القرب والبعد عن مركز المدينة⁽¹⁴⁾.

1-3-1 الاستعمال الصناعي:

يعد الاستعمال الصناعي من الركائز الأساسية التي يقوم عليها الأساس الاقتصادي للمدينة، وتتجلى أهمية هذه الاستعمال من خلال مساهمته الفعالة في زيادة الأنشطة الأساسية في المدينة، لا سيما وأن قاعدة

الانتاج الصناعي غالباً ما تتجاوز في أهدافها سكان المدينة لتصل إلى المناطق المجاورة، وقد تصل إلى نطاق أوسع قد يغطي مساحة الدولة⁽¹⁵⁾.

شغل هذه الاستعمال خلال هذه المرحلة مساحة بلغت (0.4) هكتاراً، وبما نسبته (0.16%) من المساحة الكلية، و(1.13%) من المساحة المعمورة للمدينة. ويعد هذا الاستعمال من الاستعمالات الرئيسية في مدينة هيت، حيث يضم العديد من الصناعات المختلفة، بما في ذلك الصناعات الانشائية والفخارية والصناعات الغذائية والمشروبات الغازية والصناعات النسيجية وصناعة المواد العشبية التي تستخدم في طب الأعشاب، فضلاً عن صناعة الأخشاب والأثاث وورش الحدادة وتصنيع الملح المنتج من منطقة المملحة بعد جمعه وإعادة ترشيحه في المنازل وتعبئته بأكياس خاصة⁽¹⁶⁾.

1-4-1 استعمالات الأرض لأغراض النقل:

تمثل استعمالات النقل أحد العناصر الهامة لاستعمالات الأرض الحضرية، إذ انما تلعب دوراً في سرعة الاتصال والتفاعل بين المدينة والمناطق الحضرية الأخرى⁽¹⁷⁾، وبأني تأثير النقل على المراكز الحضرية من اتجاهين، أحدهما وظيفي والآخر مورفولوجي، مما يؤدي إلى تغير في النسيج المعماري للمدينة، بما يتماشى مع متطلبات المرحلة التي تمر بها المدينة. شغل هذا الاستعمال مساحة بلغت (10) هكتاراً، وبما نسبته (4.1%) من المساحة الكلية، و(28.3%) من المساحة المعمورة للمدينة جدول (1) والشكل (1). ويتمثل هذا الاستعمال بالأزقة والشوارع الرئيسية الموجودة في المدينة، مثل شارع السوق والذي يمثل أهم المحاور التجارية في المدينة، فضلاً عن الشارع المحاذي لل سور والأزقة الداخلية، كما شهدت هذه المرحلة لا سيما بعد توسع المدينة خارج سورها القديم باتجاه القلعة بعد عام 1921م، توسعاً في استعمالات الأرض لأغراض النقل، والتي جاءت لتواكب التطورات العمرانية لا سيما بعد دخول السيارة، كأهم وسيلة مواصلات في هذه المرحلة، الأمر الذي انعكس على أطوال الطرق وعرضها، كما شهدت هذه المرحلة فتح عدد من الشوارع الجديدة في المدينة، كشوارع السوق القديم وشارع المصرف، فضلاً عن مرور بعض الطرق الرئيسية في المدينة خلال هذه المرحلة، لا سيما الطريق الذي يربط بغداد والرمادي بالدول العربية (سوريا والأردن)⁽¹⁸⁾، الأمر الذي يسر نمو وتوسع المدينة باتجاه الشوارع، والذي بدوره أثر في قيمة الأرض خلال هذه المرحلة، إذ استغلت واجهات هذه الشوارع بأنماط الاستعمال التجاري والصناعي، مما أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات للمحال التجارية والصناعية والمساكن المطلة عليها.

1-5 الخدمات المجتمعية:

تمثلت هذه الخدمات بـ (الخدمات التعليمية والصحية والدينية والترفيهية والادارية)، وشغلت هذه الخدمات مساحة بلغت (3,39) هكتاراً، وبما نسبته (1,4%) من المساحة الكلية، وتمثلت الخدمات التعليمية في هذه المرحلة بثلاث مدارس ابتدائية ومدرسة ثانوية واحدة، أما الخدمات الصحية فقد تمثلت بمركز صحي واحد انتقل من مكانه القديم على نهر الفرات إلى موقع التوسع الجديد في منطقة القلعة، بينما تمثلت الخدمات الدينية بجامع الفاروق ومنارته الأثرية، والجامع الشرقي ومسجد الباب الغربي، أما المقابر فقد ضمت هذه المرحلة أربع مقابر تركزت في الجهة الجنوبية والغربية والشرقية للمدينة⁽¹⁹⁾. بينما تمثلت الخدمات الترفيهية بالواجهات المائية على نهر الفرات والأراضي الخضراء والمقاهي ونادي الموظفين التي تطل على نهر الفرات، ويبلغ عددها (13) مؤسسة⁽²⁰⁾، وتعد عامل جذب للسكان في أوقات الفراغ وأيام العطل والمناسبات. أما بالنسبة للمؤسسات الادارية فقد تضمنت عدد من المؤسسات والتي تقع بالقرب من الجسر، ومن أهمها (مديرية الناحية، والمحكمة، والبلدية، ومركز الشرطة، والتجنيد). ولهذا الخدمات أثر على قيمة الأرض، إذ أن وجودها في الحي السكني يعتبر ميزة اقتصادية يسهم في ارتفاع أسعار وإيجارات الأراضي، إلا أن أثرها في هذه المرحلة يكاد يكون محدوداً؛ نظراً لقلة المؤسسات الخدمية خلال هذه المرحلة، فضلاً عن قلة مساحاتها، الأمر الذي جعل تأثيرها على أسعار الأراضي والإيجارات محدوداً خلال هذه المرحلة.

1-6 الخدمات الارتكازية (التحتية):

تمثلت هذه الخدمات بـ (بخدمات الماء والكهرباء وخدمات البريد)، شغلت مساحة بلغت (0,23) هكتاراً، وبما نسبته (0,095%) من المساحة الكلية للمدينة، متمثلة. وكانت هذه الخدمات محدودة في هذه المرحلة، إذ كانت المدينة تجهز بالكهرباء عن مولدات تعمل بالليل فقط، أما خدمات الهاتف فكانت عبارة عن سلك نحاسي موصول بين المدينة ومركز المحافظة، الأمر الذي جعل تأثيرها في قيم الأراضي محدود خلال هذه المرحلة.

2. المرحلة المورفولوجية الثانية (1958 – 1977م):

شهدت مدينة هيت خلال هذه المرحلة نمواً وتوسعاً عمرانياً متسارعاً مقارنة مع المرحلة السابقة؛ نتيجة للزيادة السكانية واكتظاظ الوحدات السكنية في الأحياء القديمة (القلعة والقلعة)، فضلاً عن قيام الدولة بتوزيع الأراضي السكنية للمواطنين، الأمر الذي أدى إلى توسع المدينة وظهور أحياء سكنية جديدة هي

(قندي والكبانية والمعلمين من جهة الغرب، والدوارة والقادسية من جهة الشرق، والجري والخضر من جهة الجنوب)، إذ جاء التوسع في أحياء (قندي والكبانية والخضر والجري والقادسية والدوارة، نتيجة لتجاوز المواطنين على الأراضي الأميرية، أما التوسع في حي المعلمين فقد جاء نتيجة لتوزيع الأراضي السكنية من قبل جمعية الاسكان للموظفين⁽²¹⁾.

وفي هذه المرحلة دخلت عدة متغيرات على أبنية المدينة (وظائف أو نسيج)، تميزت بعملية تنظيم داخلي من خلال توسع استعمالات الأرض مساحياً ووظيفياً، فضلاً عن سيادة نظام الشوارع الشعاعية، التي تتفرع من مركز المدينة وتشع نحو الخارج بشكل مائل مستقيم، والتي أعطت للمدينة أهمية وظيفية ونسيجاً عمرانياً مختلفاً عن المرحلة السابقة، فعكست مظهراً مورفولوجياً جديداً للمدينة، إضافة إلى تغير الطراز المعماري والذي جاء بنوعين أحدهما، يمثل الطراز العربي التقليدي (الفضاء الداخلي)، أما الآخر فيتمثل بالطراز الغربي، والمتمثل بالمساكن المنفصلة، أما مواد البناء فقد استخدمت مواد بناء جديدة، كالبابوق والاسمنت، فضلاً عن المواد السابقة كالحجر والحصى والحديد (الشيلمان). وبالرغم من قصر عمر هذه المرحلة البالغة (20) عاماً، إلا أن النمو العمراني في المدينة تميز بأنه أسرع من النمو الذي شهدته المرحلة الأولى. وجاء هذا التوسع والنمو نتيجة لتفاعل وتداخل مجموعة من العوامل التي أثرت على هيكل المدينة، وأعطتها طابعاً عمرانياً جديداً وهي:

- 1- زيادة حجم سكان المدينة سواء بسبب الزيادة الطبيعية أو من خلال الهجرة، إذ بلغ عدد سكان المدينة عام 1965م (8881) نسمة، وارتفع عدد السكان إلى (13711) نسمة عام 1997م⁽²²⁾، مما أدى إلى زيادة الطلب على الأراضي للسكن والاستعمالات الأخرى، الأمر الذي دعى إلى ظهور أحياء جديدة وهي (قندي والكبانية والجري والدوارة والمعلمين والقادسية والخضر) لاستيعاب الزيادة السكانية، وبالتالي توسع المدينة، والتي بلغت مساحتها الكلية خلال هذه المرحلة (305,052) هكتاراً، بعد أن كانت (240) هكتاراً خلال المرحلة السابقة.
- 2- شيوع ظاهرة التجاوزات على الأراضي الأميرية، وتداخل استعمالات الأرض والتي أثرت على الهيكل العمراني العام للمدينة، إذ شهدت المدينة خلال هذه المرحلة صدور قرارات وقوانين على مستوى القطر لمعالجة هذه الحالات، كقانون رقم (156) لسنة 1971م، والذي ساهم في تنظيم البنية الداخلية للمدينة⁽²³⁾.

3- شهدت مدينة هيت تطوراً اقتصادياً واجتماعياً بعد إنشاء مجلس الاعمار، وزيادة عوائد النفط ومساهمة المصرف العقاري بتزويد المواطنين بالقروض المالية دون فوائد لغرض بناء الدور السكنية وتنفيذ خطط الاسكان، وهذا ما يفسر تسارع وتيرة نمو المدينة خلال هذه المرحلة⁽²⁴⁾.

4- افتتاح وإنشاء طرق نقل جديدة داخل المدينة أسهمت في توسع استعمالات الأرض الحضرية، مثل شارع الجري وشارع قندي والكبانية وشارع حي المعلمين والشارع العام، مما انعكس على نمو وتطور المدينة وتوسعها في محاور تمتد بموازاة هذه الطرق.

2-1 استعمالات الأرض خلال المرحلة الثانية وأثرها في قيمة الأرض:

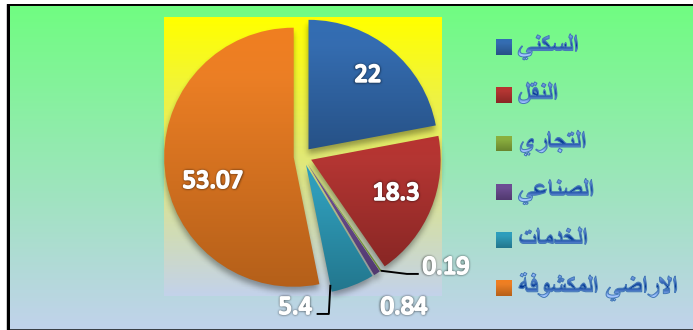
خلال هذه المرحلة، أخذ التركيب الوظيفي لمدينة هيت بالنمو والتوسع والتطور، وأصبحت استعمالات الأرض أكثر وضوحاً وتبايناً في قيمتها، خريطة (3) و(4) و(5).
إذ يتضح من الجدول (2) والشكل (2) احتلال الأراضي المكشوفة المرتبة الاولى بنسبة (53,07%)، في حين سجلت خدمات البنى التحتية المرتبة الأخيرة بنسبة (0,17%)، فيما تراوحت نسبة الاستعمالات الأخرى بين القيمتين المذكورتين. ويمكن تناول استعمالات الأرض ونسبتها خلال هذه المرحلة وكالاتي:

جدول رقم (2): استعمالات الأرض خلال المرحلة الثانية (1958 – 1977م)

ت	نوع الاستعمال	المساحة (هكتار)	النسبة من المساحة الكلية (%)	النسبة من المساحة المعمورة (%) [*]	نسبة التغير (%)
1	السكني	67	22	46.8	219
2	النقل	56.3	18.3	39.3	463
3	التجاري	0.6011	0.19	0.41	146.5
4	الصناعي	2.57	0.84	1.79	542.5
5	الخدمات الاجتماعية	15.97	5.23	11.13	317.1
6	خدمات البنى التحتية	0.53	0.17	0.34	457.9
7	الأراضي المكشوفة	161.6	53.07	-	21-
	المجموع	305.052	100%	100%	27.1%

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على: 1. خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت بمقياس 5000/1، لسنة 1977م. 2. مشعل فيصل غضيب المولى، التركيب الداخلي لمدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، 2001م، ص 47. (*). المساحة المعمورة = (143,45) هكتاراً.

شكل رقم (2) استعمالات الأرض في مدينة هيت للمرحلة الثانية (1958-1977م)



المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على الجدول (2).

2-1-1 الاستعمال السكاني:

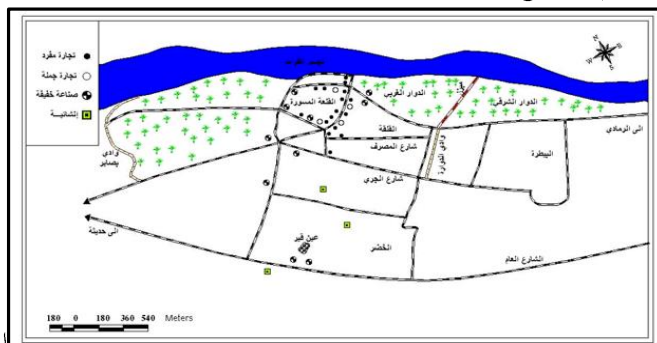
استحوذ الاستعمال السكاني على النصيب الأكبر من التوسع خلال هذه المرحلة، حيث بلغت مساحته (67) هكتاراً، أي ما يعادل (22%) من إجمالي مساحة المدينة، و(46.8%) من المساحة المعمورة، وبنسبة تغير بلغت (219%) عن المرحلة الأولى، وهذا يدل على مدى التوسع المكاني الذي شهدته المدينة خلال هذه المرحلة، ففي جهة الغرب كان التوسع باتجاه حي قندي والكبانية وحي المعلمين، وفي جهة الشرق كان التوسع باتجاه الدوارة والقادسية، أما من جهة الجنوب فكان التوسع باتجاه حي الجري وحي الخضر. وقد بلغ عدد الوحدات السكنية عام 1977م (1900) وحدة سكنية، يعيش فيها (13711) نسمة⁽²⁵⁾. أما سعة الوحدة السكنية. فقد تراوحت بين (200 - 1000م²)، نتيجة لظهور التجاوزات الكبيرة في هذه المرحلة والتي انعكست على زيادة مساحة قطع الأراضي السكنية⁽²⁶⁾. أما قيمة الأرض السكنية في هذه المرحلة فقد تراوحت بين (2 - 6) دينار للمتر المربع والواحد حسب المساحة والقرب من السوق، أما بدلات الإيجار فقد تراوحت بين (7 - 10) دينار شهرياً⁽²⁷⁾.

2-1-2 الاستعمال التجاري:

شهد هذا الاستعمال تطوراً ملحوظاً خلال هذه المرحلة، إذ استحوذ على مساحة بلغت (0.6011) هكتاراً، أي ما يعادل (0.19%) من إجمالي مساحة المدينة، و(0.41%) من المساحة المعمورة، وبنسبة تغير بلغت (146.5%) عن المرحلة الأولى. وعلى الرغم من صغر مساحة الاستعمال التجاري إلا إنه يحتل أفضل المواقع داخل المدينة، متمثلة في سوق المدينة التقليدي والذي لا يزال يؤدي الوظيفة التجارية، فضلاً عن أطراف الشوارع الجديدة كشوارع المصرف وشارع الجري، إذ أخذ هذا الاستعمال بالزحف باتجاه الأحياء السكنية الجديدة، والذي انعكس بدوره على قيمة الأرض في مدينة هيت، ولا سيما في المناطق

والشوارع التجارية المذكورة، إذ أصبحت مراكز تجارية مهمة تزود أسواق المدينة بالسلع والبضائع والخدمات التي يحتاجها سكان المدينة واقليمها. وبلغ عدد المؤسسات التجارية خلال هذه المرحلة (152) مؤسسة تجارية، تركز معظمها في السوق القديم، وشارع المصرف وأطراف شارع الجري⁽²⁸⁾. أما قيمة الأرض التجارية خلال هذه المرحلة فقد تراوحت بين (4 - 6) دينار للمتر المربع الواحد، أما بدل الإيجار للمحل فقد تراوحت بين (3 - 5) دينار شهرياً حسب المساحة وقربها من مركز المدينة⁽²⁹⁾.

خريطة رقم (3) توزيع استعمالات الأرض التجارية والصناعية خلال المرحلة المورفولوجية الثانية



المصدر: الباحث اعتماداً على: 1. خريطة التصميم الأساسي لمدينة هيت، ذات مقياس 5000/1 لسنة 1977. 2. فرات حميد سريح المحمدي، اتجاهات التوسع المكاني لمدينة هيت-دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، 2011م، ص138.

2-3-1 الاستعمال الصناعي:

شغل هذا الاستعمال مساحة بلغت (2.57) هكتاراً، أي ما يعادل (0.84%) من إجمالي مساحة المدينة، و(1.79%) من المساحة المعمورة، وبنسبة تغير بلغت (542.5%) عن المرحلة الأولى. وتمثل بالصناعات المكملية والملاصقة للاستعمال التجاري، والتي تقع ضمن السوق التقليدي وشارع المصرف وأطراف شارع الجري، وبلغ عدد المؤسسات الصناعية في هذه المرحلة (66) مؤسسة صناعية، متمثلة بالورش الصناعية كالنجارة والحدادة، فضلاً عن الصناعات الغذائية وصناعة النسيج، إضافة للصناعات الانشائية والصناعات المتعلقة بوسائل النقل والمعدات الزراعية، إذ ساعد هذا الاستعمال على جذب أعداد كبيرة من السكان إلى المدينة، ولا سيما الصناعات التي تتطلب أعداد كبيرة من الأيدي العاملة الغير ماهرة. وبالتالي أثر هذا الاستعمال في ارتفاع أسعار الأراضي حيث وصل سعر المتر المربع الواحد إلى (6) دينار، أما بدل الإيجار فقد بلغ من (2 - 5) دينار شهرياً⁽³⁰⁾. وهي مرتفعة مقارنة بقيمة الأراضي التي تقع بالقرب من المواقع والوظائف الأخرى غير الصناعية والتجارية.

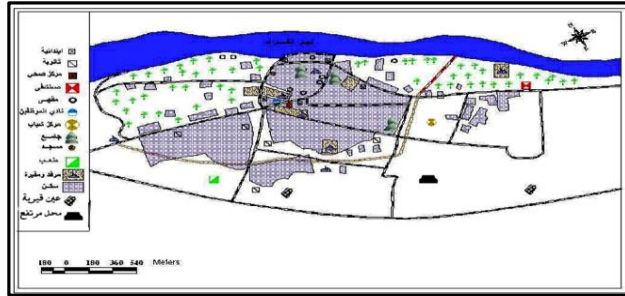
2-1-4 استعمالات الأرض لأغراض النقل:

شهدت استعمالات النقل تطوراً كبيراً خلال هذه المرحلة، إذ استحوذت على مساحة بلغت (3.56) هكتاراً، أي ما يعادل (18.3%) من إجمالي مساحة المدينة، و(39.3%) من المساحة المعمورة، ونسبة تغير بلغت (463%) عن المرحلة الأولى، وجاءت هذه الزيادة نتيجة التطورات التي حدثت في استعمالات الأرض داخل المدينة، مما ساعد على فتح وإنشاء الشوارع بشكل جيد، ومنها شارع الجري، وشارع قندي والكبانية، وشارع المعلمين والشارع العام، إضافة إلى الشوارع السابقة لربط أجزاء المدينة حيث بلغت أطوال الشوارع في نهاية هذه المرحلة (4,2 كم) ومعبدة بشكل جيد⁽³¹⁾. إذ أسهمت هذه الشوارع في ارتفاع قيم الأراضي المطلة عليها، لكونها شوارع أكثر اتساعاً وانتظاماً من الشوارع السابقة، الأمر الذي دفع بالعديد من المؤسسات التجارية والصناعية والخدمية إلى التركيز ضمن هذه الشوارع، والذي بدوره أسهم في ارتفاع أسعار العقارات والإيجارات خلال هذه المرحلة.

2-1-5 الخدمات المجتمعية:

شهدت هذه المرحلة توسعاً في استعمالات الأرض، مما أدى إلى زيادة مساحة الخدمات المجتمعية والتي بلغت (15,97) هكتاراً، وبما نسبته (5,23%) من المساحة الكلية للمدينة، وتمثلت بالخدمات التعليمية والتي ضمت خمس مدارس ابتدائية وخمس مدارس ثانوية ومكتبة واحدة. فيما تمثلت الخدمات الصحية بالمستشفى العام والمركز الصحي وعدد من العيادات الطبية. أما الخدمات الدينية فقد تمثلت بأربع جوامع ومسجد الباب الغربي، أما المقابر فقد بلغ عددها (6) مقابر في نهاية هذه المرحلة. فيما تمثلت الخدمات الترفيهية بالمقاهي والتي بلغ عددها عام 1967م نحو (21) مقهى، وفي نهاية هذه المرحلة انخفض عددها إلى (16) مقهى، نتيجة لتحول الكثير منها إلى مؤسسات لتجارة الجملة والمفرد، كما شهدت هذه المرحلة تأسيس مركز شباب هيت، فضلاً عن ملعب حي المعلمين الرياضي. أما المؤسسات الإدارية فقد تمثلت بالقائمقامية ودائرة التسجيل العقاري ومركز الشرطة ودائرة الزراعة والري ودائرة البلدية والجنسية، واتحاد النساء والشباب ونقابة المعلمين وجمعيات تعاونية ومنظمات حزبية. وعليه فإن التوسع الذي شهدته الخدمات المجتمعية خلال هذه المرحلة أسهم في ارتفاع قيم الأراضي، إذ أن توافر الخدمات المجتمعية يعد ميزة اقتصادية تساهم في ارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات في الحي الذي تتوافر فيه.

خريطة رقم (4) توزيع استعمالات الأرض الخدمية (التعليمية والصحية والترفيهية والدينية) خلال المرحلة الثانية

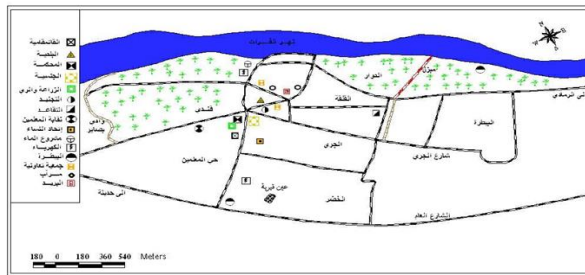


المصدر: الباحث اعتماداً على: 1. خريطة التصميم الأساسي لمدينة هيت، ذات مقياس 5000/1 لسنة 1977. 2. مشعل فيصل غضيب المولى، التركيب الداخلي لمدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، 2001م، ص76.

2-1-6 خدمات البنى التحتية:

وتتمثل بـ (خدمات الماء والكهرباء والهاتف)، وشغلت هذه الخدمات مساحة بلغت (53,0) هكتاراً، أي ما يعادل (17,0%) من إجمالي مساحة المدينة، و(34,0%) من المساحة المعمورة. إذ شهدت هذه الخدمات تطوراً نوعياً عن المرحلة السابقة، وهذا بدوره انعكس على أسعار الأراضي والإيجارات في منطقة الدراسة خلال هذه المرحلة.

خريطة رقم (5) توزيع استعمالات الأرض الخدمية (الإدارية والبنى التحتية) والنقل خلال المرحلة الثانية.



المصدر: الباحث اعتماداً على: 1. خريطة التصميم الأساسي لمدينة هيت، ذات مقياس 5000/1 لسنة 1977. 2. مشعل فيصل غضيب المولى، التركيب الداخلي لمدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، 2001م، ص76.

3. المرحلة المورفولوجية الثالثة (1978 – 1997م):

شهدت مدينة هيت خلال هذه المرحلة تطوراً عمرانياً ونموً سريعاً، أدى إلى اتساع رقعة الحيز العمراني، وظهور أحياء سكنية جديدة، نتيجة لزيادة أعداد السكان وارتفاع معدلات الهجرة، فضلاً عن التطور في وسائل وطرق النقل، كما أثرت الإجراءات الحكومية والسياسات التخطيطية في زيادة حركة النمو والتوسع

العماري للمدينة، مما دعا إلى وضع التصاميم الأساسية القائمة على أسس علمية صحيحة. وقد اتخذ التوسع العماري لمدينة هيت خلال هذه المرحلة عدة طرق منها:

1- طريقة القفز: وتتمثل بتوسع المدينة باتجاه الشمال (حي البكر)، حيث قفزت المدينة نهر الفرات والبساتين الموجودة على الضفة الشرقية للنهر، وذلك بعد إنشاء أول جسر في المدينة يربط بين ضفتي النهر سنة 1979م.

2- طريقة الزحف: وتتمثل بزحف المدينة باتجاه المناطق المجاورة لها، لا سيما بعد قيام الدولة وجمعيات الاسكان بتوزيع الأراضي السكنية على المواطنين والموظفين وعوائل الشهداء، فظهرت أحياء جديدة وهي (الجمعية والعمال والشهداء والقدس والزهور).

3- طريقة الإملاء الحضري: وتتمثل بتوسع المدينة عن طريق مل المساحات الشاغرة في التصميم الأساس، وما يرافقها من تغير في استعمالات الأرض، نتيجة للتجاوزات الغير قانونية على الأراضي الزراعية والخضراء وتغيير إستعمالها إلى الإستعمال السكني.

وتوسعت المدينة كثيراً في هذه المرحلة، ومع زيادة استخدام السيارات والتطور التكنولوجي ظهر (النظام الرباعي الشطرنجي) ذات الشوارع المنظمة والمستقيمة، والذي يضمن سهولة تقسيم قطع الأراضي، واصبحت الطرق والشوارع أكثر سعة مقارنة بالمرحلة السابقة، أما الطراز المعماري في هذه المرحلة، فيعد الطراز الغربي المغلق من الداخل والمفتوح من الخارج هو الطراز السائد، أما مواد البناء فقد استخدمت مواد بناء جديدة تمثلت بالإسمنت والجص والطابوق والقوالب الكونكريتية واستخدام الكاشي والموزائيك والألمنيوم. ومن الجدير بالذكر إن توسع ونمو مدينة هيت في هذه المرحلة جاء نتيجة لتفاعل وتداخل مجموعة من العوامل والمتغيرات التي أثرت على هيكل المدينة وأعطاه طابعاً عمرانياً جديداً وهي:

1- زيادة حجم سكان المدينة سواء بسبب الزيادة الطبيعية أو الهجرة، إذ بلغ عدد سكان المدينة عام 1977م (13711) نسمة، ارتفع عام 1987م إلى (21830) نسمة، وبزيادة سكانية بلغت (8519) نسمة عن تعداد 1977م، ليرتفع في نهاية هذه المرحلة عام 1997م إلى (29270) نسمة، وبزيادة سكانية بلغت (7440) نسمة عن تعداد عام 1787م، الأمر الذي أدى إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية، وتخصيص مساحة أراضي جديدة للاستعمال السكني للاستيعاب الزيادة السكانية⁽³²⁾.

- 2- إعداد التصاميم الأساس للمدينة، والتي رسمت معالم نواها المخطط وحددت الأراضي السكنية لتوزيعها على المواطنين والموظفين، كما نظمت استعمالات الأرض وعالجت حالات التجاوز التي شهدتها المدينة، حيث تم الشروع بوضع أول تصميم أساس للمدينة عام 1977م.
- 3- زيادة عوائد النفط والتي عملت على تحسن الوضع الاقتصادي والاجتماعي للسكان، فضلاً عن إنشاء المصرف العقاري لتمويل المواطنين لغرض بناء المساكن.
- 4- إنشاء الجسور وفتح طرق نقل جديدة داخل المدينة أسهمت في توسع استعمالات الأرض، ولا سيما السكنية منها، إذ تم إنشاء أول جسر في مدينة هيت عام 1979م يربط بين ضفتي النهر. أسهم في توسع المدينة باتجاه الشمال (حي البكر حالياً).
- 5- مساهمة بلدية هيت والجمعيات التعاونية للإسكان في دفع حركة البناء، حيث قامت بتوفير الأراضي السكنية وتوزيعها على الموظفين وعوائل الشهداء والعسكريين.

3-1 استعمالات الأرض خلال المرحلة الثالثة وأثرها في قيمة الأرض:

لقد توسعت استعمالات الأرض وتباينت مساحتها؛ استجابة للمعطيات والمتغيرات التي طرأت عليها، حيث توسعت في هذه المرحلة بشكل اوضح وأكثر نضجاً مما كانت عليه في المراحل السابقة؛ لمواكبتها الاسس التخطيطية والتصاميم الأساسية التي وضعتها المؤسسات البلدية لتنظيم المدينة وتطوير استعمالاتها الوظيفية. خريطة (6).

ويتضح من الجدول (3) والشكل (3) وجود تباين في المساحة التي يشغلها كل استعمال، إذ شكلت الأراضي المكشوفة أعلى نسبة بلغت (40.6%) من مساحة المدينة، في حين سجلت خدمات البنى التحتية أدنى نسبة بلغت (0.1%)، أما بقية الاستعمالات فقد تراوحت نسبتها بين القيمتين المذكورتين، وعليه يمكن تناول استعمالات الأرض خلال هذه المرحلة وبيان نسبتها وكالاتي:

خريطة رقم (6) استعمالات الأرض خلال المرحلة الثالثة



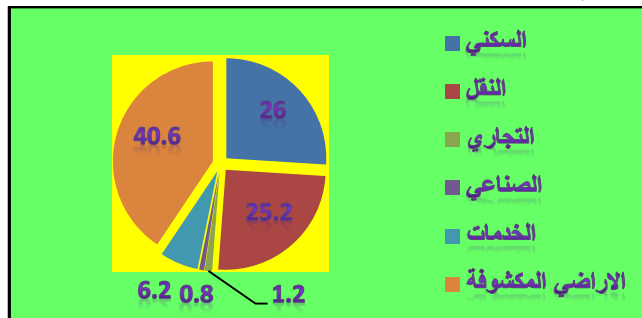
المصدر: الباحث بالاعتماد على: 1- خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، ذات المقياس 1/4000 لسنة 1993م والمرقمة 686.

جدول رقم (3) استعمالات الأرض خلال المرحلة الثالثة (1978 – 1997م)

ت	نوع الاستعمال	المساحة (هكتار)	النسبة من المساحة الكلية (%)	النسبة من المساحة المعمورة (%)	نسبة التغير (%)
1	السكني	135,4	26	43,8	102,1
2	النقل	131,3	25,2	42,4	133,2
3	التجاري	6,13	1,2	2	919,8
4	الصناعي	4,12	0,8	1,3	60,3
5	الخدمات المجتمعية	31,72	6,09	10,25	98,6
6	خدمات البنى التحتية	0,7	0,1	0,2	20,07
7	الأراضي المكشوفة	211,52	40,6		30,9
	المجموع	520,89	100%	100%	70,8%

المصادر: من عمل الباحث بالاعتماد على: 1. خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، بمقياس 4000/1، رقم 686، لسنة 1993م. 2. مديرية بلدية هيت، شعبة الأملاك، قسم تخطيط المدن، بيانات غير منشورة. (*) المساحة المعمورة = 309,37 هكتاراً.

شكل رقم (3) استعمالات الأرض في مدينة هيت للمرحلة الثالثة (1978-1997م)



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الجدول (3).

3-1-1 الاستعمال السكني:

شغل الاستعمال السكني خلال هذه المرحلة مساحة بلغت (135,4) هكتاراً، أي ما يعادل (26%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(43,8%) من المساحة المعمورة، وبنسبة تغير بلغت (102,1%) عن المرحلة الثانية، حيث لا زالت نسب إشغال الاستعمال السكني تتضاعف في الحيز الحضري، مقارنة بالاستعمالات الأخرى، فالزيادة الحاصلة في الاستعمال السكني، هي استجابة ارتفاع معدلات نمو السكان وتطور الاستعمالات الأخرى في المدينة، مما انعكس ذلك على قيمة الأرض والوحدات السكنية. وشهدت هذه المرحلة ارتفاع في أعداد السكان والمساكن في مدينة هيت، إذ بلغ سكان المدينة حسب إحصاء 1977م (13711) نسمة، و(1900) وحدة سكنية⁽³³⁾، ليرتفع عدد السكان حسب إحصاء 1997م إلى (29270) نسمة، و(4218) وحدة سكنية⁽³⁴⁾، ويرجع ذلك إلى تحسن الظروف

الاقتصادية والصحية للسكان، والتي أدت إلى زيادة معدلات المواليد وقلة الوفيات، فضلاً عن زيادة معدلات الهجرة من الريف إلى المدينة، مما أدى إلى ظهور أحياء جديدة (العمال والشهداء والجمعية والقدس والزهور)، فطورت المساكن وظهر الطراز الغربي الذي يتميز بوجود الحدائق، فضلاً عن زيادة طوابق المسكن والتي قد تصل إلى ثلاثة طوابق⁽³⁵⁾. أما قيمة الأرض السكنية، فهي تتباين مكانياً وزمانياً في المدينة، إذ يتراوح سعر المتر المربع الواحد بين (7 دينار – 25 ألف دينار)، ويرجع هذا التباين إلى خصائص موقع الأرض، وطبيعة الخدمات المتوفرة فيها، وظهور الأحياء السكنية النظامية التي قامت بلدية هيت وجمعيات الإسكان بتوزيعها على الموظفين والمواطنين والشهداء، أما بدلات الإيجار فبلغت (10 دينار – 20000 ألف دينار)⁽³⁶⁾.

3-1-2 الاستعمال التجاري:

يعد الاستعمال التجاري أحد الوظائف الأساسية في المدن، وكان لهذا الاستعمال تأثير كبير في اختيار موقع المدينة، كما أضاف تطور وسائل النقل للنشاط التجاري توسعاً محلياً وإقليمياً⁽³⁷⁾. إذ استحوذ الاستعمال التجاري على مساحة بلغت (6,13) هكتاراً، أي ما يعادل (1,2%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(2%) من المساحة المعمورة، ونسبة تغير بلغت (919,8%) عن المرحلة الثانية. وهي نسبة عالية وتعد أكبر نسبة تغير بين الاستعمالات الأخرى؛ ويرجع ذلك إلى زيادة أعداد السكان والطلب التزايد على السلع التجارية، ومنافسة الاستعمال التجاري للاستعمال السكني وأحتله للمواقع المركزية داخل المدينة، حيث أصبحت مساحة أجزاء واسعة من المرحلة الأولى ضمن المركز التجاري والتي تمثلت بحي (القلعة والقلعة)، فضلاً عن ظهور الشوارع الرئيسية كشوارع الجري وشارع المصرف والسكالات والمستشفى، بسبب القوى الطاردة ونتيجة ارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات، إضافة إلى إنشاء المحال التجارية داخل الأحياء السكنية من خلال استقطاع جزء من الأراضي السكنية، لتوفير احتياجات السكان اليومية من السلع والخدمات، ولا سيما في الأحياء البعيدة عن المركز كما هو الحال في حي البكر والجمعية، الأمر الذي ساهم وبشكل كبير في رفع أسعار الأراضي والإيجارات، ولا سيما في المنطقة التجارية المركزية الذي استحوذ على أعلى قيمة للأرض التجاري، أما بدلات الإيجار فبلغت (10 دينار – 50000 ألف دينار) شهرياً⁽³⁸⁾. وبلغ عدد المؤسسات التجارية في مدينة هيت خلال هذه المرحلة (533) مؤسسة تجارية، جدول (4).

جدول رقم (4) المؤسسات التجارية والصناعية في مدينة هيت من (1978 – 1997م)

العدد	المؤسسات الصناعية	ت	العدد	المؤسسات التجارية	ت
28	الصناعات الغذائية	1	195	المواد الغذائية	1
63	صناعة الأثاث	2	98	المواد المنزلية	2
8	صناعة النسيج (الخياطة والخياطة	3	36	المتطلبات الزراعية والحيوانية	3
37	الصناعات الاستخراجية	4	95	معدات وسائط النقل	4
58	ورش التصليح (الساعات، الأجهزة المنزلية والكهربائية)	5	27	البيع بالجملة (الغذائية، الزراعية، الحيوانية)	5
174	صناعات متعلقة بوسائط النقل وورش تصليح السيارات بجميع أنواعها والدراجات	6	82	الخدمة التجارية (حلاقة، عقار، مطاعم، فنادق، مكوى ملابس)	6
368	المجموع		533	المجموع	

المصدر: عبد فرحان حايك الدليمي، مظاهر ومشاكل النمو الحضري في مدينة هيت، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة بغداد، 2009، ص93.

3-1-3 الاستعمال الصناعي:

شهد الاستعمال الصناعي تطوراً ملحوظاً خلال هذه المرحلة، حيث شغل مساحة بلغت (4,12) هكتاراً، أي ما يعادل (0,8) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(3,1%) من المساحة المعمورة، وبنسبة تغير مساحي بلغت (3,60%) عن المرحلة الثانية. ويتضح أيضاً من الجدول (4) أن عدد المؤسسات الصناعية في مدينة هيت خلال هذه المرحلة بلغت (368) مؤسسة، تركزت ضمن المنطقة التجارية المركزية للمدينة بالقرب من السوق القديم، وشارع المصرف، فضلاً عن الشوارع الرئيسية الأخرى في المدينة، مما أدى إلى تداخل استعمالات الأرض السكنية والصناعية والتجارية والتنافس في الأهمية لكل منهما، أما قيمة الأرض الصناعية فقد تراوحت بين (6 دينار – 100 ألف دينار) لا سيما في منطقة السوق القديم وشارع الجري، أما بدل الإيجار فقد بلغ (5 دينار – 30,000 ألف دينار شهرياً⁽³⁹⁾.

3-1-4 استعمالات الأرض لأغراض النقل:

يعد النقل من العوامل المهمة في تخطيط أي مدينة، وتمثل شبكة الطرق أهم عناصر النقل، والتي تربط استعمالات الأرض المختلفة مع بعضها داخل المدينة، وكذلك ربط المدينة مع اقليمها والمدن المحيطة بها⁽⁴⁰⁾. ومنطقة الدراسة واحدة من المدن التي تطورت وزادت مساحتها بفضل طرق النقل، إذ استحوذ هذا الاستعمال على مساحة بلغت (131,3) هكتاراً، أي ما يعادل (25,2%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(42,4%) من المساحة المعمورة، وبنسبة تغير مساحي بلغت (133,2%) عن المرحلة

السابقة. وهي نسبة عالية تدل على أهمية استعمال النقل في المدينة، ويرجع ذلك إلى التخطيط المنظم للمدينة وفتح وتوسيع العديد من الشوارع لربط أنحاء المدينة مع بعضها، وجاء هذا التوسع نتيجة الزيادة في النمو الحضري للمدينة، وتمتلك المدينة شوارع رئيسية يتراوح عرضها بين (15 - 30م) متمثلة بشوارع الجري وشارع حي المعلمين والتي تمتاز بكونها شوارع تجارية وسكنية في الوقت نفسه، فضلاً عن الشارع الرئيسي والذي يمتاز بكونه شارعاً تجارياً ومدخلاً رئيسياً لمدينة هيت من جهة كبيسة وحديثة. الأمر الذي ساهم وبشكل كبير في رفع قيمة الأرض، ولا سيما في شارع الجري الذي أستحوذ على أعلى قيمة للأرض، إذ بلغ سعر المتر المربع الواحد فيه بين (7 دينار - 140 ألف دينار)، أما بدلات الإيجار فبلغت (10 دينار - 50000 ألف دينار) شهرياً⁽⁴¹⁾.

3-1-5 الخدمات المجتمعية:

استحوذت الخدمات المجتمعية خلال هذه المرحلة والمتمثلة بـ(الخدمات التعليمية والصحية والدينية والترفيهية والادارية) على مساحة بلغت (31,7) هكتاراً، أي ما يعادل (6,09%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، إذ بلغ عدد المؤسسات التعليمية خلال هذه المرحلة (41) مؤسسة، تمثلت بـ(18) مدرسة ابتدائية و(5) مدارس متوسطة و(6) مدارس ثانوية وإعدادية ومدرسة مهنية واحدة، و(3) معاهد وروضة أطفال واحدة، ومكتبة عامة واحدة⁽⁴²⁾. أما الخدمات الصحية فقد تمثلت هذه الخدمات بـ(المستشفى العام، ومركز صحي، ومؤسسات صحية، وعيادات، وصيدليات). بينما استحوذت الخدمات الدينية (8) جوامع ومسجد واحد، في حين وصل عدد المقابر في نهاية هذه المرحلة إلى (8) مقابر. أما الخدمات الترفيهية فقد تمثلت بمركز للشباب في حي الدوارة، وملعب حي المعلمين الرياضي، فضلاً عن المقاهي والكازينوهات وملاعب الأطفال. أما الخدمات الادارية فقد شهدت تطوراً ملحوظاً خلال هذه المرحلة، لا سيما بعد إصدار المرسوم الجمهوري المرقم (247) لسنة 1967م، بعتاء المدينة صفة إدارية (مركز قضاء)، مما أدى إلى اتساع مساحة الخدمات الادارية في المدينة، حيث بلغ عددها (18) مؤسسة إدارية، فضلاً عن الاتحادات والنقابات والمتاحف والجمعيات، موزعة بشكل متباين على أحياء المدينة⁽⁴³⁾. وبناء على ما تقدم نجد أن الخدمات المجتمعية قد شهدت تطوراً ملحوظاً خلال هذه المرحلة، مما انعكس ذلك على قيمة العقارات والإيجارات في المدينة، إذ أن توفر هذه الخدمات في الحي السكني يعد ذات ميزة اقتصادية تسهم في ارتفاع قيمة الأرض بنسبة تصل إلى (10%) للأرض المطلّة عليها.

3-6 خدمات البنى التحتية:

استحوذت هذه الخدمات على مساحة بلغت (0,7) هكتاراً، أي ما يعادل (0,1%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(1,2%) من المساحة المعمورة. وتعد خدمات البنى التحتية من بين الخدمات المهمة في المدينة، وتوفرها يكون كمياً ونوعياً، كما تعد عامل رئيسي في تباين أسعار الأراضي وبدلات الإيجار بين أحياء المدينة، كونها تشجع السكان وتجنهم على الأراضي والوحدات السكنية في المناطق التي تتوفر فيها هذه الخدمات.

4. المرحلة المورفولوجية المعاصرة (1998 – 2021م):

شهدت مدينة هيت خلال هذه المرحلة توسعاً وتغيراً واضحاً في مورفولوجيتها؛ نتيجة لعدة متغيرات أدخلت على بنية المدينة أدت إلى تطورها الوظيفي والعمراني منها: زيادة حجم سكان المدينة سواء بالزيادة الطبيعية أو عن طريق الهجرة، والذي أدى إلى اتساع مساحة الحيز الحضري، فضلاً عن التغيرات التي طرأت في الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والثقافية بعد عام 2003م، حيث خلف الاحتلال الأمريكي للعراق أوضاعاً غير مستقرة، مما دفع البعض من سكان المدينة بالتجاوز على الأراضي المتروكة، واستخدامها لصالحهم بشكل مخالف لما جاء به المخطط الأساس للمدينة وخطة المستقبلية، نتيجة لغياب السلطة والقانون، إضافة إلى ظهور حي جديد تمثل بـ(حي العسكري)⁽⁴⁴⁾، وبلغت مساحة المدينة في نهاية هذه المرحلة (1618,2) هكتاراً، بعد فرز أحياء جديدة وهي الصروح والشهداء الثانية والحي الصناعي ليصل مجموع أحياء المدينة إلى (18) حياً سكنياً⁽⁴⁵⁾.

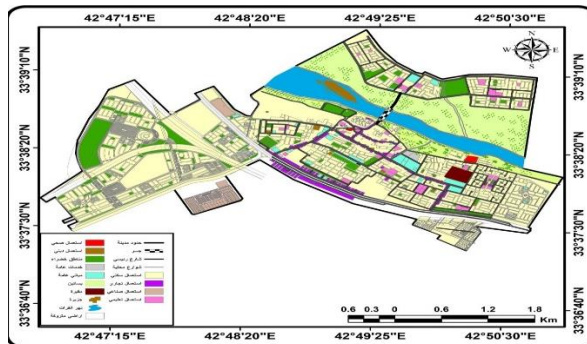
والجدير بالذكر إن هناك مساحات كبيرة تقدر بأضعاف المساحة الحالية تم تخطيطها وتنظيمها من قبل بلدية هيت وسوف تضاف إلى المخطط الأساسي الجديد للمدينة، والذي شرعت الجهات المعنية بأعدادها، وسوف يتم توزيعها على المواطنين والموظفين وعوائل الشهداء⁽⁴⁶⁾. كما شهدت هذه المرحلة سيادة نظام الشوارع الرباعية (الشطرنجية) المنظمة والمستقيمة، والتي تقوم على تقسيم أرض المدينة إلى أشكال رباعية أو مستطيلة تتقاطع فيها الشوارع بزوايا قائمة. أما الطراز المعماري السائد في هذه المرحلة فهو الطراز الغربي الحديث، أما مواد البناء المستخدمة فقد تمثلت بالطابوق والبلوك والاسمنت والحديد المسلح والجص والبورك، فضلاً عن استخدام الرخام والسيراميك والأغلفة الحجرية في تغليف الجدران الخارجية والداخلية⁽⁴⁷⁾.

4-1 استعمالات الأرض خلال المرحلة المعاصرة وأثرها على قيمة الأرض:

يضم الحيز الحضري لمدينة هيت حالياً استعمالات عديدة ومتباينة خريطة (7)، متأثرة في توزيعها بعوامل اقتصادية واجتماعية، وفي مقدمتها (سعر الأرض) الذي يعد من اهم العوامل المؤثرة في تحديد نوعية الاستعمال، حيث نلاحظ أن هنالك تبايناً واضحاً في سعر الأرض في مدينة هيت، حيث نجد إن سعر المتر المربع الواحد في المنطقة التجارية المركزية (السوق المركزي) يتراوح بين (1500000-2500000) مليون دينار، وفي المناطق المجاورة لها ولا سيما في شارع الجري يتراوح سعر المتر المربع الواحد فيه بين (1500000-3000000) مليون دينار، أما بدل الايجار فيتراوح بين (1800000-4800000) مليون دينار سنوياً، ثم تتدرج الأسعار بالانخفاض حتى يصل سعر المتر المربع الواحد إلى (40000) ألف دينار في حي البكر، هذا ما لاحظناه خلال دراستنا الميدانية لمدينة هيت. كما أن ظاهرة الطرد والجذب المركزية أثرت هي الاخرى في توزيع استعمالات الأرض، حيث تدفع القوة الطاردة من المركز الاستعمالات التي يكون مردودها واطئ والغير قادرة على المنافسة باتجاه الأطراف كالاستعمال السكني، في حين نجد أن عيادات الأطباء مثلاً في المركز تجذب الصيدليات ومؤسسات بيع الملابس والأجهزة المنزلية، كما أن ظاهري التحدي والتراجع تعمل على تغير البناءات من ناحية الاشغال، حيث أخذت المنطقة التجارية المركزية بالزحف باتجاه منطقة (القلعة والجري)⁽⁴⁸⁾.

ويتضح من الجدول (5) والشكل (4) وجود تباين في المساحة التي يشغلها كل استعمال، إذ سجل الاستعمال السكني أعلى نسبة بلغت (44,7%) من مساحة المدينة، في حين سجل الاستعمال الاداري أدنى نسبة بلغت (0,3%) من مساحة المدينة، أما بقية الاستعمالات فقد تراوحت نسبتها بين القيمتين المذكورتين. ويمكن أن نوجز دراسة استعمالات الأرض بما يأتي:

خريطة رقم (7): استعمالات الأرض لمدينة هيت للمرحلة المعاصرة



المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على: 1. خريطة المخطط الأساس لمدينة هيت لسنة 1993م المحدث.

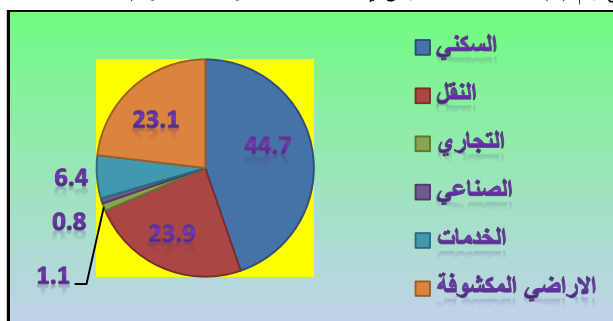
2. وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية بلديات الأنبار، مديرية بلدية هيت، شعبة تخطيط المدن.

جدول رقم (5): استعمالات الأرض خلال المرحلة المعاصرة (1998-2021م)

ت	نوع الاستعمال	المساحة/هكتار	النسبة من المساحة الكلية	النسبة من المساحة المعمورة*	نسبة التغير عن المرحلة السابقة
1	السكني	722,7	44,7	58,1	433,8
2	النقل	386,6	23,9	31,1	194,4
3	التجاري	17,2	1,1	1,4	180,6
4	الصناعي	13	0,8	1	215,5
5	الخدمات	(104,8)	(6,4)	(8,4)	(223,3)
أ	التعليمية	8,9	0,6	0,7	-
ب	الصحية	10,33	0,63	0,8	-
ج	الدينية	33,34	2	2,6	-
د	البنى التحتية	29,5	1,8	2,4	-
هـ	الادارية	4,73	0,3	0,4	-
و	الترفيهية	18	1,1	1,4	-
6	الاراضي المكشوفة	(373,9)	(23,1)		76,8
	المجموع	1618,2	%100	%100	%210,7

المصدر: وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية بلديات الأنبار، مديرية بلدية هيت، القسم الفني، شعبة تخطيط المدن، بيانات غير منشورة، 2021م. (* المساحة المعمورة = 1244,3.

شكل رقم (4): استعمالات الأرض في مدينة هيت للمرحلة المعاصرة (1998-2021م)



المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على الجدول (5).

4-1-1 الاستعمال السكني:

يعد الاستعمال السكني من أكثر الاستعمالات الوظيفية سرعة في التوسع والتغير، على الرغم من كونه يعد من اضعف الاستعمالات الوظيفية منافستاً؛ إلا ان سمة التوسع والاحلال والتجديد اعطته صفة ديناميكية مميزة⁽⁴⁹⁾. وقد احتل الاستعمال السكني خلال هذه المرحلة مساحة بلغت (722,7) هكتاراً، أي ما يعادل (44,7%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(57,1%) من المساحة المعمورة، وبنسبة تغير

مساحي بلغت (433,8%) عن المرحلة السابقة، وهذه الزيادة في مساحة الاستعمال السكني تدل على إن مجمل التوسع المساحي لمدينة هيت هو سكني مقارنة بالاستعمالات الأخرى؛ ويرجع ذلك إلى زيادة حجم سكان المدينة سواء بسبب الزيادة الطبيعية أو من خلال الهجرة، حيث شهدت هذه المرحلة ارتفاعاً في أعداد السكان في مدينة هيت، إذ بلغ عدد السكان حسب إحصاء عام 1997م (29270) نسمة، ليرتفع عدد السكان إلى (72019) نسمة في عام 2021م⁽⁵⁰⁾، الأمر الذي أدى إلى زيادة الطلب على الوحدات السكنية وتخصيص أراضي جديدة للاستعمال السكني، من أجل استيعاب الزيادة السكانية، والذي أفضى بدوره إلى ارتفاع قيمة الأرض السكنية وتباينها مكانياً في مدينة هيت، حيث تراوح سعر المتر المربع الواحد بين (25000-600000) ألف دينار، أما بدل الإيجار فقد تراوح بين (50 - 300) ألف دينار، وهي مرتفعة مقارنة مع أسعار وإيجارات الأراضي السكنية في المراحل السابقة؛ ويرجع ذلك إلى تحسن الظروف الاقتصادية وارتفاع المستوى المعاشي للمواطنين بعد عام 2003م، فضلاً عن هجرة أعداد كبيرة من السكان إلى مدينة هيت، نظراً لما تتمتع به المدينة من أمن واستقرار نسبي مقارنة بالمدن الأخرى. مما أثر ذلك في تباين أسعار وإيجارات الأراضي السكنية.

4-1-2 استعمال التجاري:

تمثل الوظيفة التجارية في مدينة هيت بؤرة تجارية تطورت تزامناً مع تطور المراحل المورفولوجية لنمو المدينة، إلا أن تطورها تميز بالبطء مقارنة بالاستعمال السكني؛ لجملة عوامل أبرزها بدل الإيجار وارتفاع أسعار المباني في الأحياء السكنية، ونتيجة لتحقيق الاستعمال التجاري عوائد مالية عالية مقارنة مع الاستعمال السكني، الأمر الذي دفع بالكثير من أصحاب الأملاك المطلة على الشوارع الرئيسية بتحويلها إلى استعمال تجاري⁽⁵¹⁾. والذي انعكس بدوره على قيمة الأرض وبدلات الإيجار، إذ بلغ سعر المتر المربع الواحد بين (1,000,000-3,000,000) مليون دينار، كما في شارع حي (الجري والمعلمين والعمال والخضر والسكلات)، أما بدلات الإيجار فقد تراوحت بين (100-400) ألف دينار شهرياً⁽⁵²⁾. شغل هذا الاستعمال مساحة بلغت (17,2) هكتاراً، أي ما يعادل (1,1%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(1,4%) من المساحة المعمورة، ونسبة تغير مساحي بلغت (180,6%) عن المرحلة السابقة. وهذا يدل على حجم الزيادة السريعة في مساحة الاستعمال التجاري في المدينة بعد عام 2003م؛ نتيجة الزيادة المستمرة في أعداد السكان والطلب المتزايد على السلع والخدمات التجارية، فضلاً عن التحول في الاستعمالات الوظيفية ولا سيما السكنية منها إلى الاستعمال التجاري، عن طريق تحويل حدائق المنازل

والأماكن الفارغة إلى محلات تجارية داخل الأحياء السكنية⁽⁵³⁾. ويتضح من الجدول (6) أن عدد المؤسسات التجارية في مدينة هيت بلغت (2670) مؤسسة.

جدول رقم (6) المؤسسات التجارية في مدينة هيت لعام (2021م)

ت	نوع المؤسسة	العدد	النسبة المئوية
1	المواد الغذائية والخبز واللحوم والاسماك والخضراوات	730	27,3
2	الملابس والصيدليات والمواد الانشائية	516	19,3
3	الحياطة ومكاتب الصيرفة والموبايلات وورش تصليح السيارات وبيع الأدوات الاحتياطية	633	23,7
4	الموبيليات وبيع الزينة وصياغة الذهب والفضة وبيع المشروبات الغازية والساعات	197	7,3
5	الحديد وحدادة الأبواب والشبابيك والألومنيوم	594	22,4
	المجموع	2670	100%

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على: اياد نعمان فهد عبد العامري، التحليل المكاني للموظفة التجارية في مدينة هيت وأفاقها المستقبلية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة تكريت، 2021م، ص53.

4-1-3 الاستعمال الصناعي:

تعد الصناعة أحد أهم الركائز الأساسية لنمو المدن وتطورها، فضلاً عن أثرها على حركة السكان ضمن الحيز الحضري⁽⁵⁴⁾. كما ويشكل الاستعمال الصناعي جزءاً مهماً وأساسياً لاقتصاد مدينة هيت، إذ شغل مساحة بلغت (13) هكتاراً، أي ما يعادل (0,8%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(1%) من المساحة المعمورة، وبنسبة تغير مساحي بلغت (215,5%) عن المرحلة السابقة. وهي نسبة كبيرة مقارنة مع المرحلة السابقة والتي جاءت لتلبية متطلبات السكان من السلع والخدمات الصناعية، وتمثلت بالصناعات الغذائية والصناعات النسيجية والصناعات الانشائية والكيميائية والمعدنية، فضلاً عن الخدمات الصناعية كالأدوات الاحتياطية وورش التصليح والسمكرة والدوشمة وغيرها، والتي بلغ عددها (994) مؤسسة صناعية، وتقع أغلب هذه المؤسسات الصناعية ضمن منطقة الحي الصناعي الواقعة على الطريق الرئيسي (رمادي، هيت، حديثة)، فيما تتركز بقية المؤسسات الصناعية ضمن المنطقة التجارية المركزية (القلب التجاري للمدينة) متداخلة مع الاستعمال التجاري، فضلاً عن الشوارع التجارية وحافات الأحياء السكنية. وبالتالي أثر هذا الاستعمال في ارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات، حيث يتراوح سعر المتر المربع الواحد بين (800 ألف - 2500000) مليون دينار، أما بدل الإيجار فيتراوح بين (1200000 - 5000000) مليون دينار سنوياً⁽⁵⁵⁾. وهي تعد مرتفعة مقارنة بأسعار وإيجارات الأراضي الواقعة بالقرب من مواقع ووظائف أخرى غير التجارية والصناعية.

4-1-4 استعمالات الأرض لأغراض النقل:

يعد نظام النقل مرتكزاً أساسياً للنظام الحضري؛ لكونه يقدر اتجاهات النمو والتطور في المدينة، حيث يؤثر نظام النقل بشكل مباشر وغير مباشر على استعمالات الأرض الوظيفية، إذ تشغل حيزاً مكانياً مهماً من مساحة المدينة، كما إن لها دوراً أساسياً في ربط الاستعمالات والأنشطة والخدمات في المدينة، بما يضمن سهولة الوصول والحركة من مكان إلى آخر⁽⁵⁶⁾. وتتميز منطقة الدراسة بسيادة نمطين من الشوارع هما: النمط العضوي ويتمثل في بداية مراحل النمو العمراني للمدينة، والذي يتميز بأن شوارعه ضيقة وملتوية وأن اتجاهاتها غير واضحة، فضلاً عن كونها متباينة من حيث الاتساع والضيق، أما النمط الثاني فهو (النمط الشبكي الرباعي) ويتمثل في المراحل اللاحقة لنمو المدينة، ويتميز هذا النمط بتوسع شوارعه واستقامتها. لذلك فهي تحتل مساحة كبيرة من أرض المدينة.

ومن ملاحظة الجدول (5) والشكل (4) نجد أن استعمالات الأرض لأغراض النقل تشغل مساحة من أرض المدينة بلغت (386,6) هكتاراً، أي ما يعادل (23,9%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(31,1%) من المساحة المعمورة، وبنسبة تغير مساحي بلغت (194,4%) عن المرحلة السابقة. وتعود هذه المساحة الكبيرة إلى سعة بعض الأحياء السكنية كحي البكر ذو الامتداد الطولي مع النهر، والحي العسكري، فضلاً عن التوسع الجديد للمدينة باتجاه ناحية كبيسة. كما إن لشبكة الشوارع أهمية اقتصادية كبيرة، حيث عملت شبكة الشوارع ولا سيما الرئيسية والشريانية منها على جذب استعمالات جديدة للأرض، من خلال ظهور الفعاليات والأنشطة التجارية والصناعية على طول هذه الطرق، مما أعطاهما بعداً اقتصادياً من خلال التنافس على امتلاك وحدات مساحية للاستفادة من كثافة الحركة البشرية والآلية في التسوق للسلع والخدمات، كما هو الحال في شارع الجري وشارع حي العمال وشارع الخضر وشارع حي المعلمين، فضلاً عن مداخل المدينة، التي شهدت تغيراً وتحوراً كبيراً في الوحدات السكنية. الأمر الذي انعكس على ارتفاع أسعار الأراضي وبدلات الإيجار، حيث بلغ سعر المتر المربع الواحد بين (200 – 400 ألف دينار شهرياً⁽⁵⁷⁾).

4-1-5 الاستعمال الخدمي:

استحوذ هذا الاستعمال على مساحة بلغت (104,8) هكتاراً، أي ما يعادل (6,4%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(8,4%) من المساحة المعمورة، وبنسبة تغير مساحي بلغت (223,3%) عن المرحلة السابقة وتمثل على النحو الآتي:

1- الخدمات التعليمية:

استحوذت الخدمات التعليمية على مساحة بلغت (8,9) هكتاراً، أي ما يعادل (0,6%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(0,7%) من المساحة المعمورة. ويلاحظ من الجدول (7) ازدياداً ملحوظاً في المؤسسات التعليمية والتي بلغت (104) مؤسسة تعليمية موزعة على كافة المراحل الدراسية، حيث استحوذت رياض الأطفال على (3) روضة، أما المدارس الابتدائية فبلغ عددها (69) مدرسة، والمتوسطة (19) مدرسة، والإعدادية (6) مدرسة، والثانوية (9) مدرسة، والمهنية (3) مدرسة، وكلية واحدة تمثلت بـ(كلية العلوم التطبيقية). ويعكس التوسع في هذا الاستعمال التوسع في نمو المدينة وزيادة أنشطتها التعليمية، وبالتالي زيادة الطلب على الأراضي والوحدات السكنية بالقرب من المؤسسات التعليمية؛ لأنها تشكل عاملاً تجارياً ومصدراً للاستثمار، وكذلك تمثل مناطق جذب لموظفيها للسكن بالقرب من موقع العمل، الأمر الذي أدى إلى ارتفاع أسعار الأراضي وبدلات الإيجار للمؤسسة التجارية بالقرب من المؤسسات التعليمية، حيث يتراوح سعر المتر المربع الواحد بين (200 – 300) ألف دينار، أما بدل الإيجار فيتراوح بين (350 – 450) ألف دينار⁽⁵⁸⁾.

جدول رقم (7) الخدمات التعليمية في مدينة هيت للعام 2021م

نوع المؤسسة	رياض الأطفال	المدارس الابتدائية	المدارس المتوسطة	المدارس الإعدادية	المدارس الثانوية	المدارس المهنية	الكليات	المجموع
عدد المؤسسات	3	69	19	6	9	3	1	110

المصدر: عمل الباحث بالاعتماد على: وزارة التربية، المديرية العامة لتربية محافظة الأنبار، قسم الإحصاء، بيانات الكراس الإحصائي للعام الدراسي (2020 – 2021م) بيانات غير منشورة.

2- الخدمات الصحية:

شغلت الخدمات الصحية مساحة بلغت (10,33) هكتاراً، أي ما يعادل (0,63%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(0,8%) من المساحة المعمورة. وتمثلت هذه الخدمات بمستشفى هيت العام والذي جاء توقيعه المكاني ضمن حي الجمعية، والمستشفى هيت الجديد والذي لم يكتمل العمل بها بسبب العمليات العسكرية الأخيرة، والذي جاء توقيعه المكاني ضمن الحي العسكري، والمراكز الصحية والبالغ عددها (5) مراكز والتي جاء توقيعه المكاني ضمن أحياء (العمال، والبكر، والمعلمين، والجمعية، والسوق القديم)⁽⁵⁹⁾، إضافة إلى العيادات الطبية الخاصة والصيدليات والمذاخر الطبية، والتي جاء توقيعه المكاني ضمن الاستعمال التجاري في شارع الجري وشارع حي العمال وكذلك قرب مجمع نونه التجاري ضمن حي الجمعية، إذ مثلت

هذه الخدمات عاملاً مهماً في جذب الاستثمارات للنشاط التجاري، وهذا ما يفسر ارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات وتباينها بين أحياء المدينة.

3- الخدمات الترفيهية:

تعد الخدمات الترفيهية من بين الوظائف الهامة التي تقدمها المدينة لسكانها وإقليمها المجاور لها؛ لكونها تنقلهم إلى عالم من الهدوء والجمال يكتسب فيه الجسم تجديداً في حيويته الجسدية والعقلية، مما يؤدي إلى زيادة الإنتاج في مختلف المجالات⁽⁶⁰⁾. وقد حددت المعايير العراقية نسبة مساحة هذه الخدمات بالنسبة لمساحة المدينة بما لا يقل عن (10%)⁽⁶¹⁾. وفيما يخص مدينة هيت فإن مساحة الخدمات الترفيهية بلغت (18) هكتاراً، أي ما يعادل (1,1%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(1,4%) من المساحة المعمورة. وتتمثل الخدمات الترفيهية بمركز للشباب في حي القادسية والملاعب الرياضي في حي المعلمين، فضلاً عن أربع ملاعب صغيرة، ونادي الموظفين في حي القلعة، و(8) مقاهي موزعة بين حي الجري والقلعة القديمة والحي الصناعي، و(7) كازينوهات في حي قندي والكبانية، فضلاً عن (9) حدائق عامة بواقع حديقتين لكل من حي المعلمين وحي القدس، وحديقة واحدة لكل من حي الشهداء والزهور والقادسية والعمال والخضر. ومما لا شك فيه إن وجود المناطق الترفيهية والخضراء في الحي السكني تعتبر ميزة اقتصادية تساهم في ارتفاع قيم الأراضي في الحي السكني، وبنسبة تقدر بحوالي 10% للأرض المطلة عليها⁽⁶²⁾.

4- الخدمات الدينية:

شغلت هذه الخدمات مساحة بلغت (33,34) هكتاراً، أي ما يعادل (2%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(2,6%) من المساحة المعمورة. وتمثلت هذه الخدمات بالمساجد والجوامع والمدارس الدينية والمرافد والمقابر الدينية، فقد بلغ عدد الجوامع والمساجد في المدينة (22) جامعاً، شغلت مساحة بلغت (7,6) هكتاراً، ومدرسة دينية واحدة بلغت مساحتها (0,25) هكتاراً، أما المقابر فقد بلغ عددها (13) مقبرة، شغلت مساحة بلغت (16,8) هكتاراً، و(14,41) هكتاراً للتوسع المستقبلي.

5- الخدمات الادارية والاجتماعية:

شغلت الخدمات الادارية مساحة بلغت (4,73) هكتاراً، أي ما يعادل (0,3%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(0,4%) من المساحة المعمورة. بلغ عدد المؤسسات الادارية في مدينة هيت بلغت (25) مؤسسة، موزعة بصورة متباعدة على أحياء المدينة، إذ تقوم هذه المؤسسات بدورها بتقديم الخدمات لسكان المدينة وإقليمها، ومن أهم هذه المؤسسات القائمية والمحكمة البلدية والجنسية والشرطة والزراعة والري والمالية والمصرف ودائرة الماء والمجاري والكهرباء والأنواء الجوية والدفاع المدني والمرور والتربية وملاحيه

الوقف السني ودار العدل وغيرها من الدوائر⁽⁶³⁾، وللمؤسسات الإدارية دور في تباين قيم الأراضي لكونها تعد مركز جذب للعديد من الأنشطة التجارية والصناعية والخدمية. الأمر الذي يسهم في ارتفاع أسعار وإيجارات العقارات القريبة منها.

6- خدمات البنى التحتية:

استحوذت خدمات البنى التحتية على مساحة بلغت (29,5) هكتاراً، أي ما يعادل (1,8%) من إجمالي المساحة الكلية للمدينة، و(2,4%) من المساحة المعمورة. وتمثلت بخدمات مياه الشرب والكهرباء والاتصالات والصرف الصحي والنفايات الصلبة، وتعد من الخدمات الهامة في حياة السكان في المراكز الحضرية، إضافة إلى كونها مطلب حضاري يمثل إحدى سمات التطور الاقتصادي والحضاري والتكنولوجي التي تمر بها المراكز الحضرية اليوم.

الاستنتاجات:

1. شهدت مدينة هيت نمواً عمرانياً وتوسعاً مساحياً كبيراً ومتعاقباً، وهذا النمو والتوسع العمراني والمساحي كان الدافع الأساس في تباين أسعار الأراضي سواء في داخل المدينة أو في أطرافها، كما ساهم هذا النمو في ظهور التجاوزات الواسعة على الأراضي الزراعية والأراضي المخصصة للخدمات العامة، نتيجة لسوء التخطيط والرقابة التي تشهدها المدينة بشكل خاص والعراق بشكل عام بعد عام 2003م.
2. شهدت المدينة تغيراً وظيفياً في العديد من شوارعها، فقد حدث تغير في استعمالات الأرض من السكنية إلى التجارية، لا سيما في الشوارع الرئيسية والشوارع الثانوية القريبة من مركز المدينة، مما أدى إلى اختلاط الاستعمال السكني مع الاستعمال التجاري من ناحية، وارتفاع أسعار الأراضي فيها من ناحية أخرى.
3. أثبتت الدراسة صحة الفرضية القائلة بأن للعوامل الجغرافية أثر واضح في تباين أسعار وإيجارات الأراضي في المدينة، إذ أن المبازل والوديان التي تخترق العديد من أحياء المدينة، فضلاً عن العيون القيرية في أحياء الزهور والجمعية والخضر والشهداء، تسببت في انخفاض أسعار وإيجارات الأراضي القريبة منها وبطيء في عملية بيعها، لكونها بؤر ملوثة ومصدراً للروائح الكريهة، كما أنها تشكل تحدياً أمام امتداد المباني نحوها. كما أن لطبيعة سطح الأرض والذي تمثل بالتلال والوديان ونهر الفرات أثر كبير في تشتت استعمالات الأرض في المدينة ووجود فراغات في البناء، كما أثر على عملية الامتداد العمراني للمدينة، مما انعكس على أسعار وإيجارات الأراضي فيها.

4. يتضح من خلال البحث أن لعامل النقل دوراً كبيراً في النمو العمراني لمنطقة الدراسة، حيث عملت شبكة الشوارع، ولا سيما الرئيسية والشريانية منها، على جذب استثمارات جديدة للأراضي وخاصة التجارية منها، بالإضافة إلى أهميتها الاقتصادية والاجتماعية في استخدامها، لنقل الأشخاص والسلع والبضائع وتسهيل عملية التواصل الاجتماعي داخل المدينة، مما أدى إلى نمو واستدامة مدينة هيت وجعلها تؤدي وظيفتها كمحطة نقلية لاستراحة القوافل التجارية المارة عبرها، الامر الذي شجع على الاستقطاب السكاني وانعكس ذلك على نمو المدينة وتطورها وتوسعها حضرياً ومكانياً، وبالتالي انعكس ذلك على أسعار العقارات والاياجارات في مدينة هيت.

المقترحات:

- 1- يجب دراسة الآثار الإيجابية والسلبية قبل القيام في عملية الاستبدال الوظيفي، مع مراعاة الآثار الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، ومدى تأثيرها على السكان من حيث راحة ورفاهية السكان وأسعار العقارات.
- 2- تنفيذ ما جاء به التصميم الأساس من الخدمات، والاهتمام بإنشاء المدارس والمستشفيات في الأحياء التي تفتقر إلى هذا النوع من الخدمات، وذلك للحد من الفوارق بين هذه الأحياء ولا سيما الأحياء البعيدة عن مركز المدينة، كأحياء القدس والعسكري والبكر، الأمر الذي بدوره سينعكس على أسعار الأراضي فيها ويزيد من قيمتها.
- 3- إجراء عمليات إدامة للمبازل والمجاري المائية التي تخترق بعض أحياء المدينة، مما يشكل عاملاً ملوثاً يؤثر على حياة السكان وانخفاض قيمة الأراضي فيها.
- 4- تقليل الفوارق بين الأحياء السكنية من خلال استحداث أسواق تجارية في الأحياء التي لا تتوفر فيها، من أجل تخفيف الضغط عن المنطقة التجارية المركزية والمناطق التجارية الثانوية، وهذا يؤدي إلى توازن في أسعار وإيجارات الأراضي بين أحياء مدينة هيت.

المصادر:

1. أحمد، حمد شهاب، مؤمل علاء الدين، المتطلبات الفضائية لتخطيط المدينة، مطابع التعليم العالي، بغداد، 1990.
2. الأشعبد، خالص حسني، المدينة العربية، معهد البحوث والدراسات العربية، بغداد، 1982.
3. الأشعبد، خالص حسني، مدينة بغداد (غوها، بنيتها، تخطيطها)، دار الجاحظ للنشر والتوزيع، بغداد، 1982.
4. الأعسم، خليل إبراهيم جبار، التجاوزات على ملكيات الأراضي في التشريع العراقي، رسالة ماجستير (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 1986م.
5. الجابري، مظفر علي، المناطق الصناعية ومواقعها في المدينة، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية، العدد 19، 1987.
6. الجبوري، علي صالح حميد محمد، تحليل جغرافي لأسعار الأراضي في مدينة الموصل وتأثيره على مورفولوجية المدينة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الموصل، 2021.

7. جلوب، لينا رشاد، التجاوزات على الأراضي الحضرية وأثرها على التطور العمراني في مدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة الأنبار، 2018.
8. الجبائي، هشام خضير، مدينة أربيل دراسة في جغرافية الحضر، دار الكتب للطباعة والنشر، الموصل، 1987.
9. الحياي، بلال بردان علي، استعمالات الأرض الحضرية في مدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة بغداد، 2005.
10. خلف، محمد شلال، مورفولوجية التوسع المساحي لمدينة كركوك منذ نشأتها حتى عام 2011، مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية، المجلد 22، العدد 9، 2015.
11. الدراسة الميدانية، المقابلات الشخصية مع أصحاب مكاتب العقار في مدينة هيت للمدة من 2021/12/14 – 2022/3/29م.
12. الدراسة الميدانية، مقابلة مع الحاج راجي حسن علي، أحد أبناء مدينة هيت، بتاريخ 2022/2/3م.
13. الدراسة الميدانية، مقابلة مع د. نزار شاكر محمود، مسؤول شعبة تخطيط المدن، بلدية هيت، بتاريخ 2022/2/3م.
14. الدليمي، عبد فرحان حايق، مظاهر ومشاكل النمو الحضري في مدينة هيت، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية/ جامعة بغداد، 2009.
15. الراوي، عبد الناصر صبري، الاسس الجغرافية لتخطيط المدن، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2017.
16. سريج، فرات حميد، اتجاهات التوسع المكاني لمدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، 2011.
17. الشمري، باسم كاظم عباس، التحليل المكاني لقيم الأراضي السكنية في مدينة الكوت، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة واسط، 2020م.
18. الشواوي، علي سالم احميدان، جغرافية المدن، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، ط 1، 2012.
19. العامري، ايد نعمان فهد، التحليل المكاني للوظيفة التجارية في مدينة هيت وافتقار المستقبلية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة تكريت، 2021.
20. الفالح، هشام بن عبد الرحمن، أهمية النقل ودوره في التخطيط العمراني، مدونة الجغرافة للدراسات والأبحاث الجغرافية، جامعة الملك سعود، 2011.
21. الفهداوي، نهي حميد حريش، المواءمة للمناخية واعتبارات التخطيط العمراني في مدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة الأنبار، 2021.
22. قسم تربية هيت، سجلات المدارس للعام الدراسي 1997-1998م، بيانات غير منشورة.
23. القيسي، زيد رسمي محمد، الأسكان الحضري ومشكلاته في مدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة الأنبار، 2008.
24. القيسي، علي عبد الكريم رجا، التركيب الوظيفي لمدينة كركوك، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، 2017.
25. محمود، نزار شاكر، تقويم التوجهات التخطيطية لاستعمالات الأرض في مدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 2008.
26. المديرية العامة للمساحة، خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، 1993م، 4000/1، والمقمة 686.
27. المديرية العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، 1997، 1000000/1.
28. مديرية المساحة العامة، دائرة التسجيل العقاري في هيت، خريطة تصميم قطاعي (1: 500) لسنة 1951.
29. المقابلة الشخصية مع الحاج حميد حميد توفيق، أحد أبناء هيت المعمرين، بتاريخ 2022/2/3م.
30. المولى، مشعل فيصل غضيب، التركيب الداخلي لمدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، 2002.
31. الهيتي، رشاد الخطيب، هيت في إطارها القديم والحديث، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، مطبعة أسعد، 1966.
32. الهيتي، صبري فارس، استخدامات الأرض الترفيهية في مدينة بغداد، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية، مطبعة الغاني، بغداد، 1982.
33. الهيتي، طه ثابت نعمان، قلعة هيت الاثرية على نهر الفرات، تراث معماري ام خرابل أثرية، مجلة الحياة، العدد 21، 1997.
34. الهيتي، عمر ذاكر حمود، دور الموقع والموضع في حجم وشكل ووظيفة مدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، 2014.
35. الهيتي، مازن عبد الرحمن جمعة، التحليل الجغرافي للبنية الحضرية لمدينة هيت وافتقار المستقبلية، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، 2018.
36. وزارة الاعمار والإسكان، الهيئة العامة للإسكان، شعبة الدراسات، كراس معايير الإسكان، 2010.
37. وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية بلديات الأنبار، مديرية بلدية هيت، شعبة تخطيط المدن.
38. وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية بلديات الأنبار، مديرية بلدية هيت، القسم الفني، بيانات غير منشورة، 2021م.
39. وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية بلديات الأنبار، مديرية بلدية هيت، الدليل التعريفي لبلدية هيت، 1986، 1999، 2000.
40. وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج التعداد العام للسكان، نتائج تقويم المباني وحصر السكان لسنة 1977.
41. وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج تقويم المباني وحصر السكان لسنة 1997م.
42. وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج تقويم المنازل وحصر السكان للسنوات 1997، 2021م.
43. وزارة التربية، المديرية العامة لتربية محافظة الأنبار، قسم الإحصاء، بيانات الكراس الإحصائي للعام الدراسي (2020 – 2021م) بيانات غير منشورة.
44. وزارة الداخلية، مديرية النفوس العامة، المجموعة الإحصائية لعام 1957م.
45. وزارة الصحة، دائرة صحة الأنبار، مستشفى هيت العام، شعبة الإحصاء، بيانات غير منشورة، 2021م.

الهوامش:

- (1) محمد شلال خلف، مورفولوجية التوسع المساحي لمدينة كركوك منذ نشأتها حتى عام 2011، مجلة جامعة تكريت للعلوم الإنسانية، المجلد 22، العدد 9، 2015، ص 79.

- (2) علي صالح حميد محمد الجبوري، تحليل جغرافي لأسعار الأراضي في مدينة الموصل وتأثيره على مورفولوجية المدينة، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الموصل، 2021، ص156.
- (3) خالص حسني الأشعب، المدينة العربية، معهد البحوث والدراسات العربية، بغداد، 1982، ص12.
- (4) طه ثابت نعمان الهيبي، قلعة هيت الأثرية على نهر الفرات، تراث معماري أم خرابب أثرية، مجلة الحياة، العدد 21، 1997، ص21.
- (5) Neis Anderson, "urbanism and urbanization north land", 1964, p.112.
- (6) بلال بردان علي الحياي، استعمالات الأرض الحضرية في مدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة بغداد، 2005، ص25.
- (7) نزار شاكر محمود، تقويم التوجهات التخطيطية لاستعمالات الأرض في مدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 2008، ص46-50.
- (8) Philip phauser, population perspec Tinex, Newyork , 1960, p.110.
- (9) خالص حسني الأشعب، مدينة بغداد (نموها، بنيتها، تخطيطها)، دار الجاحظ للنشر والتوزيع، بغداد، 1982، ص65.
- (10) دريد زهمي محمد القيسي، الأسكان الحضري ومشكلاته في مدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية الآداب، جامعة الانبار، 2008، ص115-120.
- (11) وزارة الداخلية، مديرية النفوس العامة، المجموعة الإحصائية لعام 1957م.
- (12) الدراسة الميدانية، مقابلة مع الحاج راجي حسن علي، أحد أبناء مدينة هيت، بتاريخ 2022/2/3م.
- (13) علي عبد الكريم رجا القيسي، التركيب الوظيفي لمدينة كركوك، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، 2017، ص69.
- (14) الدراسة الميدانية، مقابلة مع الحاج راجي حسن علي، أحد أبناء مدينة هيت، بتاريخ 2022/2/3م.
- (15) مظفر علي الجابري، المناطق الصناعية ومواقعها في المدينة، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية، العدد 19، 1987، ص211.
- (16) نزار شاكر محمود الهيبي، تقويم التوجهات التخطيطية لاستعمالات الأرض في مدينة هيت، مصدر سابق، ص53.
- (17) J. parry Lewis, Urban Economics, Edward Arnold, London, 1979. p.55.
- (18) نزار شاكر محمود الهيبي، مصدر سابق، ص50-54.
- (19) عمر ذآكر حمود الهيبي، دور الموقع والموضع في حجم وشكل ووظيفة مدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الانبار، 2014، ص140.
- (20) رشاد الخطيب الهيبي، هيت في إطارها القديم والحديث، الجزء الثاني، الطبعة الاولى، مطبعة أسعد، 1966، ص54-139.
- (21) فرات حميد سريح، اتجاهات التوسع المكاني لمدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الانبار، 2011، ص134.
- (22) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج التعداد العام للسكان، نتائج تقويم المباني وحصر السكان لسنة 1977.
- (23) خليل ابراهيم جبار الأعسم، التجاوزات على ملكيات الاراضي في التشريع العراقي، رسالة ماجستير (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، 1986م، ص41.
- (24) باسم كاظم عباس الشمري، التحليل المكاني لقيم الاراضي السكنية في مدينة الكوت، اطروحة دكتوراه (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة واسط، 2020م، ص29.
- (25) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج تقويم المباني وحصر السكان لسنة 1977م، مطبعة الجهاز المركزي، بغداد، ص1019.
- (26) بلال بردان علي الحياي، استعمالات الأرض الحضرية لمدينة هيت، مصدر سابق، ص27.
- (27) المقالة الشخصية مع الحاج مجيد حميد توفيق، أحد أبناء هيت المعمرين، بتاريخ 2022/2/3م.
- (28) ليلى رشاد جلوب، التجاوزات على الاراضي الحضرية وأثرها على التطور العمراني في مدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة الانبار، 2018، ص47.
- (29) المقالة الشخصية مع الحاج مجيد حميد توفيق، أحد أبناء مدينة هيت المعمرين، بتاريخ 2022/2/3م.
- (30) المقالة الشخصية مع الحاج مجيد حميد توفيق، أحد أبناء مدينة هيت المعمرين، بتاريخ 2022/2/3م.
- (31) وزارة البلديات والأشغال، مديرية بلديات الأنبار، مديرية بلدية هيت، الدليل التعريفي لبلدية هيت، 1986، 1999، 2000.
- (32) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج التعداد العام للسكان للسنوات (1977، 1987، 1997م).
- (33) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج تقويم المباني وحصر السكان لسنة 1977م، مطبعة الجهاز المركزي، بغداد، ص1019.
- (34) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج تقويم المباني وحصر السكان لسنة 1997م.
- (35) دريد زهمي محمد القيسي، الاسكان الحضري ومشكلاته في مدينة هيت، مصدر سابق، ص123.
- (36) مقابلة شخصية مع أصحاب مكاتب العقار، بتاريخ 2022/2/28م.
- (37) علي سالم احميدان الشواورة، جغرافية المدن، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، ط1، 2012، ص355.
- (38) المقالة الشخصية مع أصحاب مكاتب العقار، بتاريخ 2022/2/28م.
- (39) المقالة الشخصية مع أصحاب مكاتب العقار، بتاريخ 2022/2/28م.
- (40) هشام بن عبد الرحمن الفالح، أهمية النقل ودوره في التخطيط العمراني، مدونة الجغرافة للدراسات والبحاث الجغرافية، جامعة الملك سعود، 2011، ص1.

- (41) المقابلة الشخصية مع أصحاب مكاتب العقار، بتاريخ 2022/2/28م.
- (42) قسم تربية هيت، سجلات المدارس للعام الدراسي 1997-1998م، بيانات غير منشورة.
- (43) ليثا رشاد جلوب جدي، التجاوزات على الأراضي الحضرية وأثرها على التطور العمراني في مدينة هيت، مصدر سابق، ص58.
- (44) اياد نعمان فهد العامري، التحليل المكاني للوظيفة التجارية في مدينة هيت وإفاقها المستقبلية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة تكريت، 2021، ص45،46.
- (45) وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية بلديات الأنبار، مديرية بلدية هيت، القسم الفني، بيانات غير منشورة، 2021م.
- (46) مقابلة مع د. نزار شاكر محمود، مسؤول شعبة تخطيط المدن، بلدية هيت، بتاريخ 2022/2/3م.
- (47) نعي حميد حريش الفهداوي، المواءمة المناخية واعتبارات التخطيط العمراني في مدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة الأنبار، 2021، ص32.
- (48) نزار شاكر محمود، تقويم التوجهات التخطيطية لاستعمالات الأرض في مدينة هيت، مصدر سابق، ص63.
- (49) عبد الناصر صبري الراوي، الاسس الجغرافية لتخطيط المدن، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2017، ص161.
- (50) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج ترقيم المنازل وحصر السكان للسنوات 1997 ، 2021م.
- (51) مازن عبد الرحمن جمعة الهيبي، التحليل الجغرافي للبنية الحضرية لمدينة هيت وإفاقها المستقبلية، أطروحة دكتوراة (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، 2018، ص71.
- (52) الدراسة الميدانية، مقابلة مع أصحاب المكاتب العقارية بتاريخ 2022/2/3م.
- (53) ليثا رشاد جلوب جدي، التجاوزات على الأراضي الحضرية وأثرها على التطور العمراني في مدينة هيت، مصدر سابق، ص73،74.
- (54) هشام خضير الجنابي، مدينة أربيل دراسة في جغرافية الحضر، دار الكتب للطباعة والنشر، الموصل، 1987، ص129.
- (55) الدراسة الميدانية، مقابلة مع أصحاب المكاتب العقارية بتاريخ 2022/2/4م.
- (56) محمد شهاب أحمد، مؤمل علاء الدين، المتطلبات القضائية لتخطيط المدينة، مطابع التعليم العالي، بغداد، 1990، ص158.
- (57) المشاهدة والاستطلاع الميداني للباحث.
- (58) مازن عبد الرحمن جمعة الهيبي، التحليل الجغرافي للبنية الحضرية لمدينة هيت، مصدر سابق، ص105.
- (59) وزارة الصحة، دائرة صحة الأنبار، مستشفى هيت العام، شعبة الإحصاء، بيانات غير منشورة، 2021م.
- (60) صبري فارس الهيبي، استخدامات الأرض الترفيهية في مدينة بغداد، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية، مطبعة العاني، بغداد، 1982، ص5.
- (61) وزارة الأعمار والإسكان، الهيئة العامة للإسكان، شعبة الدراسات، كراس معايير الإسكان، 2010، ص22.
- (62) الدراسة الميدانية بتاريخ 2022/3/29م.
- (63) وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية بلديات الأنبار، مديرية بلدية هيت، القسم الفني، بيانات غير منشورة، 2021م.