



Spatial Variation of Residential Land Values in Heat City

¹ Researcher Omar A. Hamad ² Prof. Dr. Amjad R. Mohammad

¹ University of Anbar - College of Education for Humanities

² University of Anbar- College of Education for Humanities

Abstract:

The research aims to analyze the spatial variation of residential land values and the reason for this discrepancy for the city of Heat, and its municipal boundaries consisting of (18) neighborhoods, and to shed light on the prices and rents of residential land and to know the extent of the effect of commercial speculation in it, and then to show the impact of these prices on other uses of the land, as That there is a spatial discrepancy in the prices and rents of residential land between parts of the city of Hit. The research relied mainly on the field study in the process of obtaining information and data; As a result of the scarcity of this data and information from other sources.

1: Email:

Oma20h5004@uoanbar.edu.iq

2: Email

ed.amjad.rahim@uoanbar.edu.iq

1: **ORCID:** 0000-0000-0000-0000

2: **ORCID:** 0000-0003-1905-7392



10.37653/juah.2023.180773

Submitted: 08/08/2022

Accepted: 25/09/2023

Published: 15/09/2023

Keywords:

spatial variance

land value

Heat City

©Authors, 2023, College of Education for Humanities University of Anbar. This is an open-access article under the CC BY 4.0 license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



التباين المكاني لقيم الأرض السكنية في مدينة هيت**١ الباحث عمر عبد الرحمن حمد ٢ أ.د. امجد رحيم محمد****١ جامعة الانبار- كلية التربية للعلوم الانسانية****٢ جامعة الانبار- كلية التربية للعلوم الانسانية****الملخص:**

يهدف البحث إلى تحليل التباين المكاني لقيم الأرض السكنية وسبب هذا التباين لمدينة هيت، وبحدودها البلدية المتكونة من (١٨) حياً، وتسليط الضوء على أسعار وإيجارات الأراضي السكنية ومعرفة مدى تأثير المضاربات التجارية فيها، ومن ثم بيان تأثير هذه الاسعار على استعمالات الأرض الأخرى، إذ أن هناك تباين مكاني في أسعار وإيجارات الأراضي السكنية بين أجزاء مدينة هيت. وقد أعتمد البحث بشكل أساسي على الدراسة الميدانية في عملية الحصول على المعلومات والبيانات؛ نتيجة لندرة هذه البيانات والمعلومات من مصادر أخرى.

الكلمات المفتاحية**التباين المكاني، قيمة الأرض، مدينة هيت****المقدمة:**

شهدت مدينة هيت نموًا حضريًا ومكانيًا كبيرًا إلى جانب التنوع والتعدد في استعمالاتها الوظيفية، مما أدى إلى ارتفاع قيم الأرض السكنية مع التطور العمراني للمدينة، لذلك أصبحت هذه الأسعار هي التي توجه استعمالات الأرض، وبالتالي يمكن أن تكون سببًا في بعض الأحيان ونتيجة في أوقات أخرى، في الوقت نفسه فإن نمو المدينة وازدهارها واتساع نفوذها إلى مناطق أخرى، وزيادة الطلب على الأراضي، وكذلك التوسع في بعض الوظائف على حساب وظائف أخرى له تأثير في تباين أسعار وإيجارات الأراضي السكنية. لذلك اختصت هذه الدراسة بالتباين المكاني لقيم الأرض السكنية في مدينة هيت، نتيجة للتغيير الكبير في استعمالات الأرض وأثرها الكبير في ارتفاع أسعار وإيجارات الأراضي السكنية بشكل كبير ومفاجئ.

مشكلة البحث :

تتحدد المشكلة بتباين المكاني لقيم الأرض السكنية في مدينة هيت، وما يترتب عليها من تغير في نوع ومكان استعمالات الأرض حسب قدرة هذه الاستعمالات على



المنافسة؟ ومن السؤال الرئيسي صيغت أسئلة ثانوية أخرى.

- ١- ما تأثير تباين قيمة الأرض السكنية في توجيه استثمارات الأرض؟
- ٢- هل هناك تدرج في قيمة الأرض السكنية بحسب بعد المسافة عن مركز المدينة؟
- ٣- هل هناك تباين كبير في أسعار الأراضي السكنية بين المؤشرات الرسمية والواقع

الفعلي؟

فرضية البحث :

هنالك عدة عوامل ادت الى الارتفاع الكبير في اسعار وإيجارات الاراضي السكنية في العقدين الماضيين وتعد المضاربات التجارية احد تلك العوامل اذ ان هناك تباين كبير في اسعار وإيجارات الاراضي السكنية في مدينة هيت. ومن هذه الفرضية تم صياغة فرضيات ثانوية للبحث وكالاتي :-

١- يؤثر تباين قيمة الأرض السكنية في توجيه استثمارات الأرض تارة وتخضع لعامل المنافسة تارة أخرى.

٢- هناك تبايناً مكانياً في قيمة الأرض السكنية بين أجزاء مدينة هيت.

٣- هناك تبايناً كبيراً في أسعار الأراضي السكنية بين ما موجود في التسعيرات

الرسمية وبين الواقع الفعلي.

هدف البحث :

- ١- معرفة التباين المكاني لقيم الأرض السكنية وأسباب هذا التباين في مدينة هيت.
- ٢- معرفة أثر أسعار وإيجارات الأراضي السكنية في توزيع استثمارات الأرض في مدينة هيت.

٣- بيان واقع أسعار وإيجارات الأراضي السكنية من مركز المدينة إلى اطرافها،

ومعرفة التدرج قيمة الأرض السكنية بحسب المسافة عن المركز.

حدود منطقة الدراسة:

تمثلت بحدود مدينة هيت ضمن التصميم الاساس المصادق عليه بموجب قانون

٨٦٨ لسنة ١٩٩٣ م المحدث ، والبالغة مساحتها (١٦١٨,٢) هكتاراً كما مبين في الخريطة

رقم (١). أما فلكياً بين دائرتي عرض (١٧" ٣٧، ٣٣) و (٣٨" ٣٩، ٣٣) شمالاً وخطي

طول (٣٨" ٤٦، ٤٢) و (٥٨" ٥٠، ٤٢) شرقاً. أما حدودها الزمانية، فقد تمثلت

بدراسة التباين المكاني لقيم الأرض السكنية في مدينة هيت في الوقت الحالي (٢٠٢٢م)،



مما لا شك فيه أن من أولى الضروريات البشرية هو الحصول على المسكن، وهذا نابع من حقيقة أنه حاجة أساسية للحياة البشرية على الأرض، حيث أن بناء المساكن هو مؤشر على محاولات الإنسان المبكرة للتفاعل و التكيف مع البيئة (لطيف واخرون، ٢٠٠٩، ٤٨)، وتعتبر الوظيفة السكنية من الوظائف الرئيسية للمدن، فبالرغم من إفتقار بعض المدن للعديد من الوظائف أو أن نسبتها منخفضة مقارنة بباقي الاستعمالات، فلا يمكن أن توجد مدينة بدون سكن (العشاوي، ٢٠٠٨، ٥٥)، وتعد من أسرع الاستعمالات الحضرية في نموها وتوسعها بالرغم من ضعفها في المنافسة مع باقي استعمالات الأرض الأخرى، إلا أن خاصية التوسع والتجديد والإحلال أعطتها طابع حركي مميز (الراوي، ٢٠١٧، ١٦١)، وأن هذه الأهمية للسكن دفعت العديد من الباحثين إلى دراسة مسألة الإسكان، والمشكلات التي يعاني منها هذا القطاع، ومنها مشاكل البعد الاقتصادي المتمثل في نقص المساكن، وارتفاع أسعار مواد البناء، وارتفاع أسعار الأراضي السكنية، لأن سعر الأرض من العوامل المهمة المؤثرة على مستوى سوق الإسكان (لطيف واخرون، ٢٠٠٩، ٤٨)، وتحتل الاستعمالات الوظيفية للأغراض السكنية في المراكز الحضرية جزءاً كبيراً من مساحة الأرض المأهولة، حيث تؤدي وظيفتها بطريقة متكاملة (حسين، ١٩٧٧، ١٣٣). وشغل الاستعمال السكني مساحة بلغت (٧٢٢,٧) هكتاراً، أي ما يعادل (٤٤,٧%) من المساحة الكلية للمدينة، و(٥٨,١%) من المساحة المبنية والمشغولة البالغة (١٢٤٤,٣) هكتاراً (وزارة البلديات، ٢٠٢١)، وعند تحليل الخريطة رقم (٢) نجد إن أنماط الوحدة السكنية المستثمرة في الحيز الحضري في إطار موضع مدينة هيت كالآتي :-

١-١-١ الدور القديمة :

ويقصد بها الاحياء والمناطق السكنية التي تقل جودة مساكنها، ومعظم ساكنيها من الأسر محدودة الدخل والأسر الفقيرة، وتتمثل هذه الدور في حي القلعة القديمة وحي القلعة، والتي تعود إلى المرحلة الاولى من مراحل التطور العمراني للمدينة، وقد تميزت هذه الدور بصغر مساحتها والتي تراوحت بين (٤٠ - ٢١٥٠م^٢)، وهي أصغر الوحدات السكنية في مدينة هيت، كما إن اغلب هذه الدور تتكون من طابق واحد، ونظراً لقدم هذه الدور وتهرؤ قسم كبير منها فقد تميزت بانخفاض معدل أسعار الأراضي والايجارات فيها، مما جعلها منطقة جذب للأسر الفقيرة ذات الدخل المحدود، حيث تراوح معدل أسعار الأراضي بين (٣٢٥,٠٠٠) ألف دينار عراقي للمتر المربع الواحد بالقرب من المحاور التجارية، مما جعلها

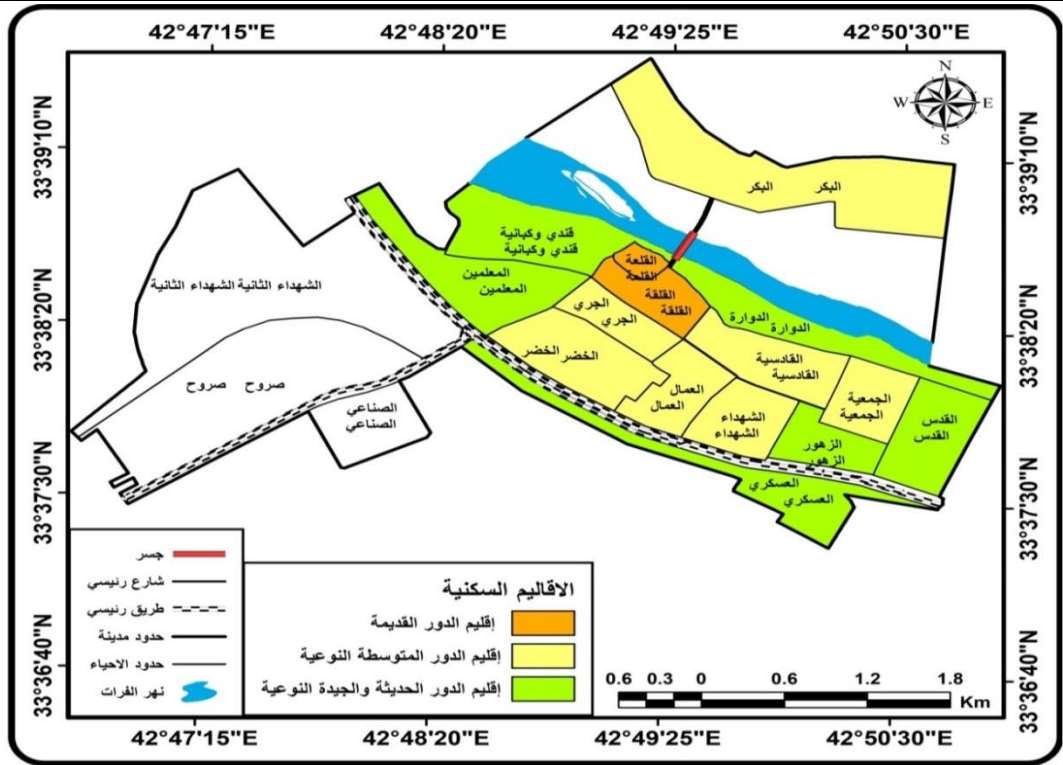
طاردة للسكان واستغلالها كمخازن تجارية ومعامل وورش للنجارة والحدادة، و(٢٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد في داخل الحي، أما بدلات الايجار فقد تراوحت معدلاتها بين (١٢٥,٠٠٠ - ١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للوحدة السكنية شهرياً جدول (١) والخريطة (٣).

٢-١-١ الدور المتوسطة النوعية :

ويقصد بها الأحياء التي يكون نمط بنائها ووحداتها السكنية أفضل من الأحياء القديمة الاولى، من حيث مورفولوجيتها وانماطها العمرانية، واتساع شوارعها وأزقتها، وتمثلت هذه الدور في أحياء الجمعية والقادسية والشهداء (الإطفاء) والجري والعمال وأجزاء من حي القلعة وحي البكر والخضر، وقد شهدت هذه الأحياء تبايناً في معدل أسعار أراضيها، إذ تراوحت بين (٥٥,٠٠٠ - ٤٥٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، لان الكثير منها تحتوي على مناطق وأشرطة تجارية، ووقوع بعضها في وسط المدينة، كما إن معظم ساكني هذه الأحياء ذات مستوى اقتصادي واجتماعي افضل من الأحياء القديمة، أما بدلات الإيجار فقد تراوحت معدلاتها بين (١٥٠,٠٠٠ - ٢٠٠,٠٠٠) ألف دينار للوحدة السكنية شهرياً، وامتازت هذه الدور بسيادة نمطين للعمارة، احدهما يمثل الطراز العربي التقليدي (الفضاء الداخلي)، والآخر يمثل الطراز الغربي والمتمثل بالمساكن المنفصلة، كما أن شوارعها تكون أكثر استقامة واتساعاً من شوارع الإقليم السابق (الدور القديمة) جدول (١) والخريطة (٣).

خريطة رقم (٢) الاقاليم السكنية في مدينة هيت لعام ٢٠٢٢م





المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على: خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، ١٩٩٣م، ١/٤٠٠٠،

والمرقمة ٦٨٦ .

The residential use occupied an area of (722.7) hectares, which is equivalent to (44.7%) of the total area of the city, and (58.1%) of the built and occupied area amounting to (1244.3) hectares (Ministry of Municipalities, 2021), and when analyzing Map No. (2), we find that the types of housing units invested in the urban space within the context of the location of the city of Hit

١-٣-١ الدور الحديثة والجيدة النوعية :

تتمثل هذه الدور بحي العسكري وحي المعلمين والزهور والقدس والدوارة وحي قندي والكبانية، كما تنتشر بشكل متفرق في بعض أحياء المدينة حيث ازدادت نسبتها بشك كبير بعد عام ٢٠٠٧م، نتيجة لتحسن الأوضاع الأمنية والاقتصادية في المدينة، وتراوحت مساحة هذه الدور بين (٢٠٠ - ٢٦٠٠) (الهيئي، ٢٠٠٨، ٧١). وتمتاز هذه الدور بكونها منفصلة وتحتوي على الحدائق، فضلاً عن أن شبكة الشوارع فيها تتسم باتساعها واستقامتها ولكنها تعاني من نقص في التبليط، باستثناء حي المعلمين الذي يتسم بكون شوارعه مبلطة واحتوائه على شبكة مجاري، الأمر الذي بدوره انعكس على قيمة الأرض في هذه الأحياء، حيث شهدت هذه الأحياء تفاوتاً في معدل أسعار أراضيها، حيث تراوحت بين (١٥٠,٠٠٠ - ٧٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، وهي من أكثر أحياء مدينة هيت ارتفاعاً في

أسعار أراضيها؛ لكونها أحياء راقية ذات تصاميم حديثة، ومعظم ساكنيها من أصحاب الدخل المرتفع، كما يتركز في بعضها أشرطة تجارية، أما بالنسبة للإيجارات فقد تراوحت معدلاتها بين (١٧٥,٠٠٠ - ٤٠٠,٠٠٠) ألف دينار للوحدة السكنية شهرياً. ينظر الجدول (١) والخريطة (٣).

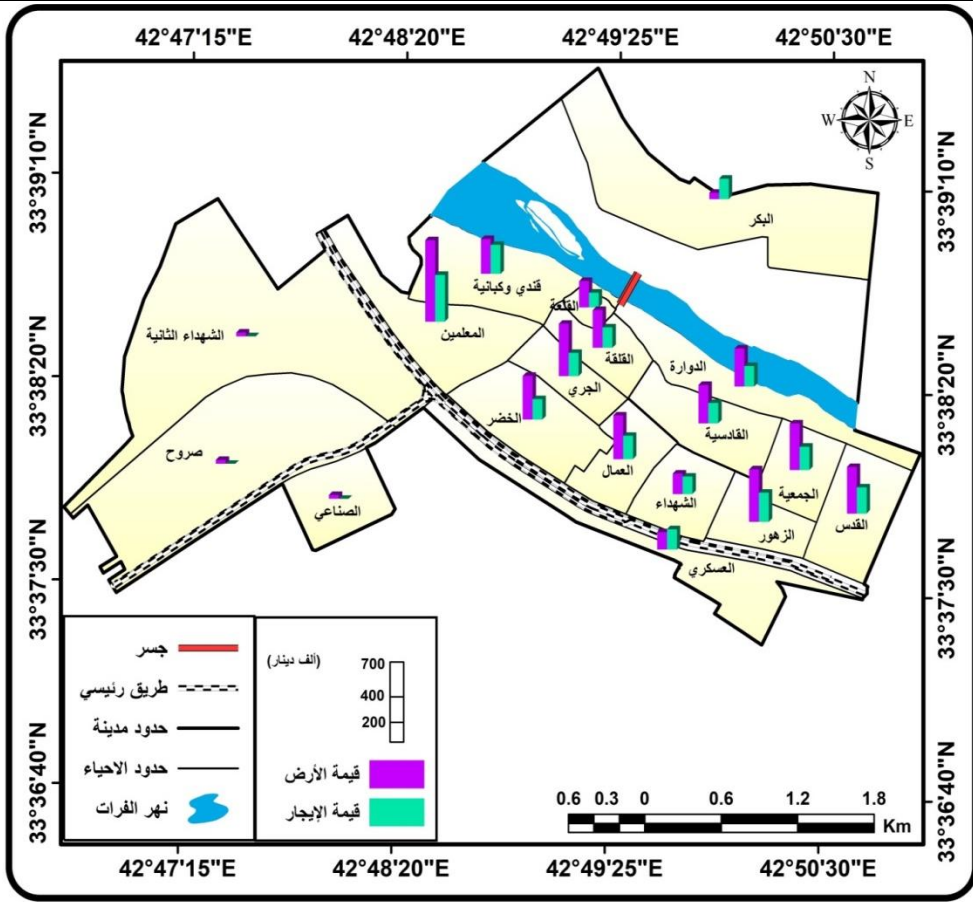
أما بالنسبة للأحياء الأخرى المتبقية والمتمثلة بأحياء الشهداء الثانية والصرح والصناعي، فهي أحياء شاغرة خالية من السكان والوحدات السكنية وكافة الخدمات الأخرى، لذا فقد اقتصرَت الدراسة فيها على سعر الأرض فقط لعدم توفر بدلات الإيجار فيها.

جدول رقم (١) معدل اقيام الأراضي للاستعمال السكنية في مدينة هيت للعام ٢٠٢٢م

ت	الحي السكني	قيمة الأرض / م ^٢	قيمة الإيجار شهرياً
١	القلعة القديمة	٢٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
٢	القلعة	٣٢٥,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
٣	الجري	٤٥٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
٤	العمال	٣٧٥,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
٥	القادسية	٣٣٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
٦	الدوارة	٣٢٥,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
٧	الشهداء (الإطفاء)	٣٧٥,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
٨	الجمعية	٤٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠
٩	الخضر	١٧٥,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
١٠	المعلمين	٧٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
١١	الزهور	٤٥٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
١٢	القدس	٤٠٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠
١٣	البكر	٥٥,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
١٤	العسكري	١٥٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
١٥	قندي والكبانية	٣٠٠,٠٠٠	٢٥٠,٠٠٠
١٦	الشهداء الثانية	٣٤,٠٠٠	---
١٧	الصرح	٣٤,٠٠٠	---
١٨	الصناعي	٣٤,٠٠٠	---

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على : ١- تقديرات مكاتب العقار . ٢- الدراسة الميدانية.

خريطة رقم (٣) اقيام الأراضي السكنية في مدينة هيت للعام ٢٠٢٢م



المصدر: الباحث بالاعتماد على: خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، ١٩٩٣م، ٤٠٠٠/١،

والمرقمة ٦٨٦، والجدول رقم (١).

The average price of land ranged between (325,000) thousand Iraqi dinars per square meter near the commercial axes, which made it expelling the population and exploiting it as commercial stores, factories, and workshops for carpentry and blacksmithing, and (200) thousand dinars per square meter inside the neighborhood, as for the rent allowances Their rates ranged between (125,000-175,000) thousand dinars per housing unit per month, Table (1) and Map (3).

٢-١ تباين أسعار الأراضي السكنية بين التقديرات الرسمية والواقع القائم :

هنالك تباين كبير في أسعار الأراضي السكنية في مدينة هيت ما بين مؤشرات

الدوائر الرسمية، وتقديرات مكاتب العقارات، إذ لم تتجاوز التقديرات الرسمية (١١٥,٠٠٠)

ألف دينار للمتر المربع الواحد كأعلى سعر، فيما كانت التقديرات الفعلية أكثر بشكل واضح،

كما في الجدول (٢).

جدول رقم (٢) معدل أسعار الأراضي السكنية حسب التقديرات الرسمية والواقع القائم للعام ٢٠٢٢م

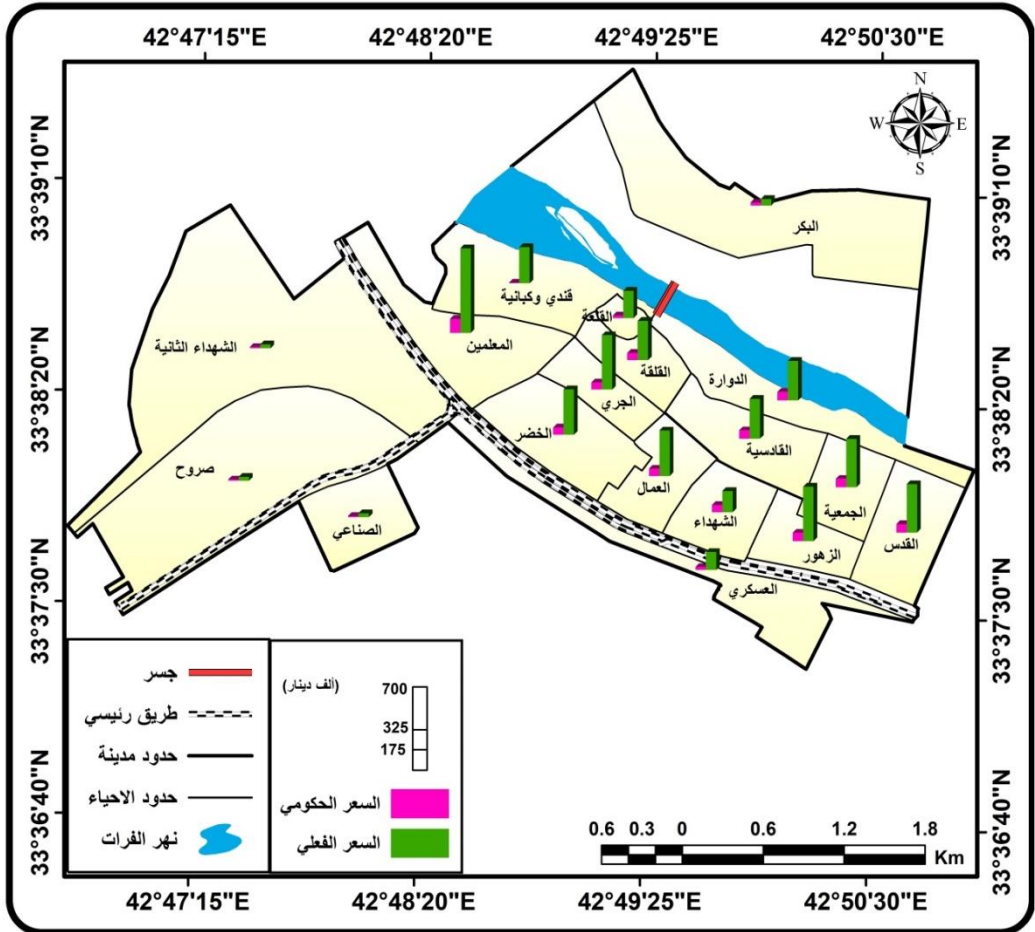
ت	الحي السكني	السعر الحكومي /م (ألف دينار)	السعر الفعلي / م (ألف دينار)
١	القلعة القديمة	٢٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠
٢	القلعة	٦٠,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠
٣	الجري	٦٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠
٤	العمال	٦٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠
٥	القادسية	٧٠,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠
٦	الدوارة	٧٠,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠
٧	الشهداء (الإطفاء)	٦٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠
٨	الجمعية	٧٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
٩	الخضر	٦٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
١٠	المعلمين	١١٥,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠
١١	الزهور	٧٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠
١٢	القدس	٧٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
١٣	البكر	٢٥,٠٠٠	٥٥,٠٠٠
١٤	العسكري	٢٥,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
١٥	قندي والكبانية(زراعي)	٤,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠
١٦	الشهداء الثانية	١٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠
١٧	الصروح	١٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠
١٨	الصناعي	١٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠

المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على :

- ١- ملاحظة التسجيل العقاري ومديرية المالية في مدينة هيت، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠٢٢ م .
- ٢- تقديرات مكاتب العقار في مدينة هيت . ٣- الدراسة الميدانية

ويتضح من خلال الجدول (٢) والخريطة (٤) أن أسعار الأراضي السكنية في مدينة هيت تتباين بشكل كبير ما بين تقديرات الدوائر الرسمية وتقديرات الواقع القائم لتقديرات مكاتب العقارات، إذ تراوحت أسعار الأراضي السكنية في مدينة هيت حسب التقديرات الرسمية بين (١٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد كأدنى قيمة، وبين (١١٥,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد كأعلى قيمة، في حين تراوحت أسعارها الفعلية بين (٣٤,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد كأدنى معدل لقيمة الأرض، وبين (٧٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد كأعلى معدل لقيمة الأرض، بينما نجد أن الأحياء الراقية النوعية تراوحت أسعارها الرسمية بين (٧٠ - ١١٥) ألف دينار للمتر المربع الواحد، في حين تراوح معدل أسعارها الفعلية بين (٣٠٠,٠٠٠ - ٧٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، وهذا مؤشر على التباين الكبير في الأسعار بين التقديرات الرسمية والفعلية، أما بقية الأحياء السكنية فقد تراوحت أسعارها الرسمية بين (٢٠,٠٠٠ - ٦٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، في حين تراوحت معدلات أسعارها الفعلية بين (٥٥,٠٠٠ - ٤٥٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، وهذا التباين في الأسعار يعزى إلى عدة أسباب منها بقاء الأسعار الرسمية سارية لمدة سنة كاملة، في حين أن تقديرات الواقع الفعلي تخضع للمضاربة التجارية وإلى اجتهاد أصحاب العقارات أصحاب المكاتب العقارية، لذلك فهي عرضة للارتفاع والانخفاض من حين لآخر.

خريطة رقم (٤) معدل أسعار الأراضي السكنية حسب التقديرات الرسمية والواقع القائم للعام ٢٠٢٢م



المصدر: الباحث بالاعتماد على: خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، ١٩٩٣م، ٤٠٠٠/١، والمرقمة ٦٨٦، والجدول (٢).

It is clear from Table (2) and Map (4) that the prices of residential lands in the city of Hit vary greatly between the estimates of the official departments and the estimates of the current reality of the estimates of real estate offices, as the prices of residential lands in the city of Hit ranged, according to official estimates, between (10,000) thousand dinars per square meter as the lowest value, and between (115,000) thousand dinars per square meter as the highest value, while their actual prices ranged between (34,000) thousand dinars per square meter as the lowest average value of the land, and between (700,000) thousand dinars per meter One square as the highest rate of land value

الاستنتاجات :-

١- شهدت مدينة هيت نمواً عمرانياً وتوسعاً مساحياً كبيراً ومتعاقباً، وهذا النمو والتوسع العمراني

والمساحي كان الدافع الأساس في تباين اسعار وإيجارات الأراضي السكنية في مدينة هيت.

٢- لوحظ أن أعلى قيمة للأرض السكنية كان في حي المعلمين، نتيجة لتوفر الخدمات فيه، وكبر مساحة قطع الاراضي فيه فضلاً عن كونه من الأحياء المخططة والراقية النوعية، إذ يصل متوسط سعر المتر المربع الواحد من الأرض فيه إلى (٧٠٠,٠٠٠) ألف دينار عراقي، وبلغ معدل إيجار الوحدة السكنية فيه (٤٠٠,٠٠٠) ألف دينار شهرياً.

٣- اثبتت الدراسة صحة الفرضية القائلة أن هناك تباين مكاني في أسعار وإيجارات الأرض السكنية في مدينة هيت.

٤- لوحظ أن هناك تبايناً كبيراً في أسعار الاراضي السكنية التي تصدرها دوائر الدولة الرسمية، وبين الاسعار الفعلية (تقديرات مكاتب العقار)، ويعزى ذلك إلى أن الأسعار الرسمية هي أسعار ثابتة تحدها لجان متخصصة وتبقى سارية لمدة عام كامل، بينما الاسعار الفعلية تكون عرضة للتغير في فترات قصيرة؛ لكونها تخضع للمضاربات التجارية واجتهاد اصحاب العقارات واصحاب المكاتب العقارية، فهي عرضة للارتفاع والانخفاض من وقت إلى آخر.

٥- على الرغم من مساهمة المصرف العقاري وصندوق الإسكان في تشجيع المواطنين على شراء وبناء الاراضي السكنية في مدينة هيت، إلا أنهما في ذات الوقت أثرا في ارتفاع قيمة الارض؛ ويرجع ذلك إلى توافر الأموال التي ساعدت المواطنين على شراء الأراضي، مما أدى إلى نقص في الاراضي المعروضة وارتفاع قيمتها.

التوصيات :-

١- استحداث (قسم أو شعبة) خاصة ضمن هيكلية مديرية بلدية هيت، تتولى إدارة وتقييم وتسعير الأراضي وفق معايير علمية ومكانية، والسيطرة على قيم الأراضي الرسمية والفعلية، وعدم ترك الأمر بيد المضاربين بسوق العقارات، الذين يتلاعبون في أسعار الأراضي وفق ما تقتضيه مصالحهم الشخصية.

٢- إجراء دراسات مشابهة ومماثلة، للمساهمة في وضع نظرية متكاملة لاسعار وقيم الأراضي السكنية في جميع المدن، ومعرفة العوامل التي تؤثر على أسعار وإيجارات الأراضي السكنية.

٣- إنشاء مشاريع سكنية واطئة الكلفة، وإنشاء مجمعات سكنية ولا سيما العمودية؛ لاستغلال



اقل مساحة من الارض واستيعاب اكبر عدد من السكان مع مراعاة الخصائص الاجتماعية لمجتمع المدينة في عملية البناء والتصميم.

٤- المحافظة على نمط السكن الواطي (الاحياء القديمة والمتدهورة) ومعالجتها وجعلها مناطق سكنية صالحة للسكن.

التأكيد على ضرورة عدم تغيير جنس العقار من الاستعمال السكني إلى الاستعمالات الأخرى، إلا في حالة موافقة الجهات المختصة، بعد التأكد من التصاميم المرسومة بأن هذا التغيير لا يضر في شكل الحي السكني.

المصادر:

- ١- حسين، عبد الرزاق عباس، جغرافية المدن، مطبعة أسعد، بغداد، ١٩٧٧.
- ٢- الدراسة الميدانية، المقابلات الشخصية مع أصحاب مكاتب العقار في مدينة هيت للمدة من ٢٠٢١/١٢/١٤ - ٢٠٢٢/٣/٢٩ م.
- ٣- الراوي، عبد الناصر صبري شاهر، الاسس الجغرافية لتخطيط المدن، دار الصفاء للنشر والتوزيع، عمان، ٢٠١٧.
- ٤- العشاوي، عبد الحكيم ناصر، جغرافية المدن، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ٢٠٠٨.
- ٥- لطيف، بشير ابراهيم، رياض كاظم سلمان الجميلي، محسن عبد علي، خدمات المدن، دراسة في الجغرافيا التنموية، دار البصائر للطباعة والنشر، ط١، بيروت، ٢٠٠٩.
- ٦- المديرية العامة للمساحة، خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، ١٩٩٣ م، ٤٠٠٠/١، والمرقمة ٦٨٦.
- ٧- المديرية العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، ١٩٩٧، ١/١٠٠٠٠٠٠٠.
- ٨- ملاحظة التسجيل العقاري ومديرية المالية في مدينة هيت، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠٢٢ م.
- ٩- الهيتي، نزار شاكر محمود، تقويم التوجهات التخطيطية لاستعمالات الأرض في مدينة هيت، رسالة ماجستير (غير منشورة)، المعهد العالي للتخطيط الحضري والاقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٨.
- ١٠- وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية بلديات الأنبار، مديرية بلدية هيت، القسم الفني، شعبة تخطيط المدن، بيانات غير منشورة، ٢٠٢١ م.

English Reference

- 1- Hussein, Abd al-Razzaq Abbas, Geography of Cities, Asaad Press, Baghdad, 1977.
- 2- Field study, personal interviews with owners of real estate offices in the city of Hit for the period from 12/14/2021 to 3/29/2022.
- 3- Al-Rawi, Abdel Nasser Sabri Shaher, Geographical Foundations for Town Planning, Dar Al-Safaa for Publishing and Distribution, Amman, 2017.
- 4- Al-Ashawi, Abdel Hakim Nasser, Geography of Cities, Modern University



Office, Alexandria, 2008.

- 5- Latif, Bashir Ibrahim, Riyad Kazem Salman Al-Jumaili, Mohsen Abd Ali, Cities Services, A Study in Developmental Geography, Dar Al-Basir for Printing and Publishing, 1st edition, Beirut, 2009.
- 6- The General Directorate of Survey, the basic design map for the city of Hit, 1993 AD, 1/4000, and numbered 686.
- 7- General Directorate of Survey, Administrative Map of Iraq, 1997, 1/1000000.
- 8- Observing the Real Estate Registration and Finance Directorate in the city of Hit, unpublished data for the year 2022 AD.
- 9- Al-Hiti, Nizar Shaker Mahmoud, Evaluating Planning Orientations for Land Use in the City of Hit, Master Thesis (unpublished), Higher Institute for Urban and Regional Planning, University of Baghdad, 2008.
- 10- Ministry of Municipalities and Public Works, Directorate of Anbar Municipalities, Directorate of Hit Municipality, Technical Section, Division of Town Planning, unpublished data, 2021 AD.

