



A futuristic geographic vision of the value of land in the city of Hit

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

¹ University of Anbar - College of Education for Humanities

² University of Anbar- College of Education for Humanities

Abstract:

The research aims to develop a future geographical vision for the value of land in the city of Hit, and its municipal boundaries consisting of (18) neighborhoods, and to shed light on land prices during the coming years, which were determined until the year (2032 AD), and to know the extent of the impact of commercial speculation in it, and then indicate the impact of These prices are based on land uses in the city, and future expectations of land values in the city of Hit have been studied, according to (quantitative) statistical methods. 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.2023.181671

Submitted: 25/08/2022

Accepted: 28/09/2022

Published: 15/12/2023

Keywords:

Vision

future geography

land value

Hit 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/>).



رؤية جغرافية مستقبلية لقيمة الأرض في مدينة هيت**١ الباحث عمر عبد الرحمن حمد****١ جامعة الانبار- كلية التربية للعلوم الانسانية****٢ جامعة الانبار- كلية التربية للعلوم الانسانية****الملخص:**

يهدف البحث إلى وضع رؤية جغرافية مستقبلية لقيمة الأرض في مدينة هيت، وبحدودها البلدية المتكونة من (١٨) حياً، وتسلط الضوء على أسعار الأراضي خلال السنوات القادمة والتي تم تحديدها حتى عام (٢٠٣٢م)، ومعرفة مدى تأثير المضاربات التجارية فيها، ومن ثم بيان تأثير هذه الاسعار على استعمالات الأرض في المدينة، وتم دراسة التوقعات المستقبلية لقيم الأراضي في مدينة هيت، وفق طرق إحصائية (كمية). وقد اعتمد البحث بشكل أساسي على الدراسة الميدانية في عملية الحصول على المعلومات والبيانات؛ نتيجة لندرة هذه البيانات والمعلومات من مصادر أخرى.

الكلمات المفتاحية**رؤية، جغرافية مستقبلية، قيمة الأرض، مدينة هيت****المقدمة:**

لم تقتصر الدراسات الجغرافية للمدن على دراسة الحاضر للظاهرة الجغرافية فقط، بل تجاوزت ذلك إلى وضع الاحتمالات الجغرافية واستشراف المستقبل، بالإعتماد على تشخيص الواقع بإيجابياته وسلبياته، كما شهدت الجغرافيا منذ السبعينيات من القرن العشرين، توجهاً حاداً نحو المجالات التطبيقية، لا سيما في مجالات التخطيط العمراني والإقليمي^(١).

ويحظى تخطيط وتنظيم المدن واستعمالات أراضيها باهتمام كبير في الدراسات الحضرية؛ لأهميتها في الإستخدام الأمثل للأرض والتي تعد من الموارد المحدودة، وهذا التخطيط هو استجابة لمتطلبات واحتياجات السكان بما ينسجم مع التطورات الحديثة والمتوقعة، ويحقق ركائز النمو المدروس والقائم على مجموعة من المتغيرات منها: الاقتصادية، والاجتماعية، والسكانية. كما أن التخطيط السليم يعتمد بالدرجة الأساس على حجم السكان المستقبلي وعلاقته بقيمة الأرض الحالي والمستقبلي ومختلف الاستعمالات

(١) محسن عبد الصاحب المظفر، التخطيط الاقليمي، دار شموع الثقافة، الجماهيرية العربية الليبية، ٢٠٠٢،



الحضرية. وسيتم دراسة التوقعات المستقبلية لقيم الأراضي في مدينة هيت، وفق طرق إحصائية (كمية)، لمستقبل أسعار الأراضي في المدينة، من خلال معرفة مدى نمو وتطور استعمالات الأرض، خلال السنوات القادمة والتي تم تحديدها حتى عام (٢٠٣٢)، اعتماداً على حجم السكان الحالي والمستقبلي، وتقدير مساحتها المستقبلية اعتماداً على معيار حصة الفرد المساحية والبالغة (٢١٠٠) للفرد الواحد من الاستعمالات الحضرية.

مشكلة البحث :

تحدد المشكلة بمستقبل قيم الأراضي في مدينة هيت، وما يترتب عليها من تغير في البنية المعمارية للمدينة، وتغير في نوع ومكان استعمالات الأرض حسب قدرة هذه الاستعمالات على المنافسة؟ ومن السؤال الرئيسي صيغت أسئلة ثانوية أخرى.

- ١- هل لقيمة الأرض في المستقبل تأثير في توجيه استعمالات الأرض؟
- ٢- هل هناك تدرج في قيمة الأرض المستقبلية بحسب بعد المسافة عن مركز

المدينة؟

- ٣- هل للعوامل الجغرافية أثر في مستقبل قيمة الأرض في مدينة هيت؟

فرضية البحث :

هنالك عدة عوامل أدت الى التغير الكبير في قيمة الأرض المستقبلية في مدينة هيت، وتعد المضاربات التجارية احد تلك العوامل اذ ان هناك تباين كبير في اسعار الاراضي في مدينة هيت. وهناك جملة من العوامل الجغرافية المتداخلة المؤثرة في هذا التباين، فضلاً على الاثار المترتبة على ذلك وفق غياب التخطيط الحكومي من حيث التجاوز على حدود التصميم الاساس والتجاوز على الاراضي الزراعية.

هدف البحث :

- ١- التعرف على مستقبل قيمة الأرض في مدينة هيت.
- ٢- معرفة أثر قيمة الأرض المستقبلية في توزيع استعمالات الأرض في مدينة هيت.
- ٣- بيان واقع أسعار الأراضي المستقبلية في مدينة هيت من مركز المدينة إلى

اطرافها.

حدود منطقة الدراسة:

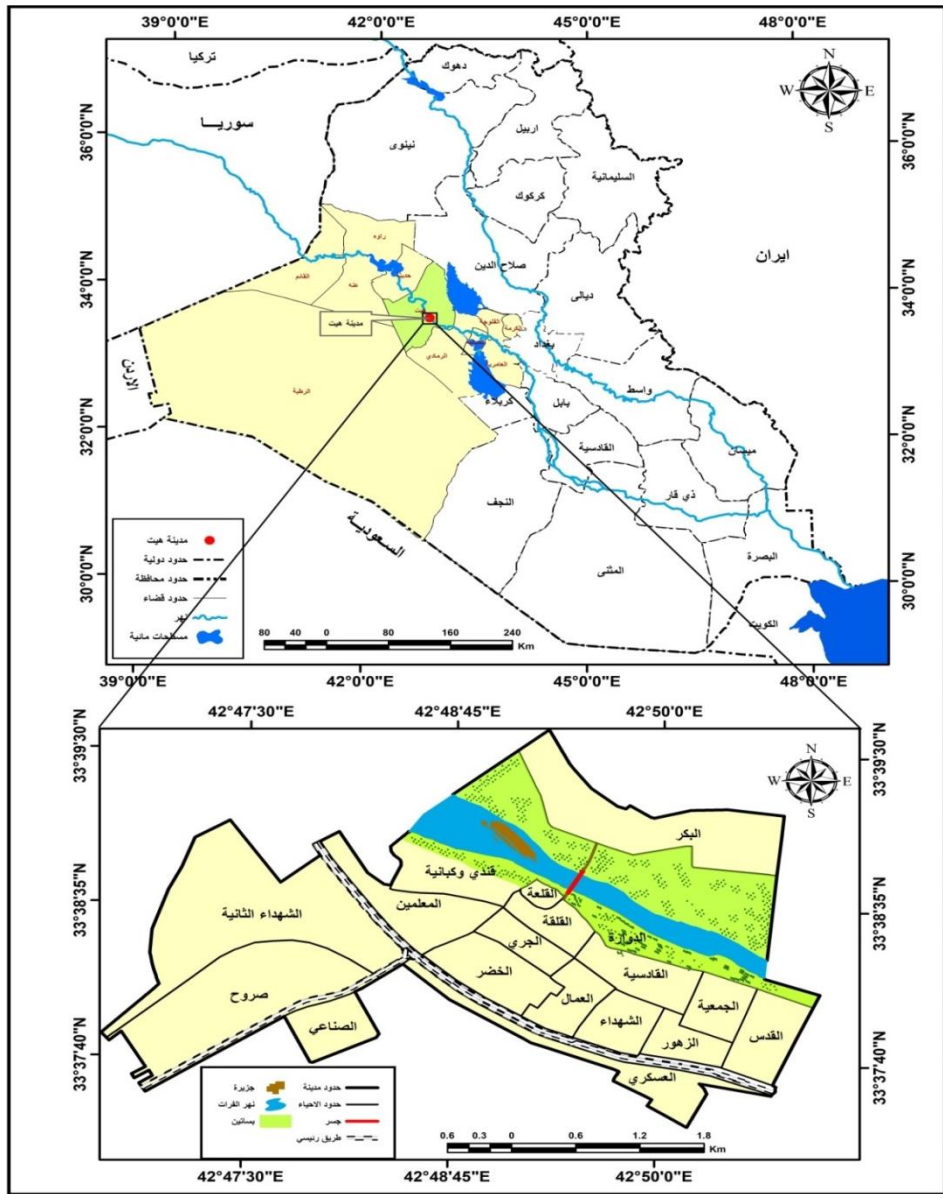
تمثلت بحدود مدينة هيت ضمن التصميم الاساس المصادق عليه بموجب قانون

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 قيمة الأرض في مدينة هيت من عام (٢٠١٨ - ٢٠٣٢م)، اعتماداً على بيانات الدوائر الحكومية وتقديرات المكاتب العقارية.

خريطة (١) موقع وموضع مدينة هيت بالنسبة للعراق ومحافظة الأنبار



المصدر : عمل الباحث بالاعتماد على : ١- المديرية العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، ١٩٩٧، ١/١٠٠٠٠٠٠٠٠. ٢- المديرية العامة للمساحة، خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، ١٩٩٣م، ١/٤٠٠٠، والمرقمة ٦٨٦.

١ - سكان وأسر مدينة هيت حتى عام ٢٠٣٢ م :

يعد تقدير حجم السكان والأسر المتوقع العامل الأساس الذي تدور حوله جميع الأنشطة في المدينة، ولا سيما السكنية منها، وبالتالي فهم بحاجة لتقدير مساحات الأراضي الصالحة للسكن التي يجب أن تتوفر عند تطوير التخطيط المستقبلي للمدينة، وعلى الرغم من أن هذه التقديرات لا تصل إلى أقصى درجة من الدقة، نظراً لطبيعة الظروف التي يمكن للمدينة أن تمر بها وصعوبة التنبؤ بها، لا سيما في ظل الأزمات التي تمر بها المنطقة، وأن دقة التنبؤ لا تتحقق إلا في المجتمعات المستقرة، فمن المؤكد أنها ستحقق قدراً كبيراً يمكن اعتباره أساساً لبناء خطط التنمية.

إن تقدير حجم السكان والأسر والمساحات المطلوبة للسكن سيوجهنا إلى تقدير أسعار الأرض، والتي تتناسب عكسياً مع توفر المساحات المطلوبة المخصصة لإستيعاب النمو السكاني المتزايد، فكلما ازدادت هذه المساحات أصبح هناك إمكانية أكبر لدى الفرد والأسرة في الحصول على قطعة الأرض المناسبة للسكن، وفقاً لذلك فإن أسعار الأراضي ومستوى الطلب عليها سوف ينخفض والعكس صحيح، ولتقدير حجم السكان المستقبلي حدد الباحث سنة الهدف وهي سنة (٢٠٣٢م)، اعتماداً على حجم سكان المدينة والبالغ (٧٢٠١٩) نسمة لعام ٢٠٢١م كسنة أساس، فضلاً عن اعتماد معدل النمو السنوي للسكان للمدة من ٢٠٠٩ - ٢٠٢١م والبالغ (٢.٤%)، لمعرفة حجم السكان المتوقع لسنة الهدف (٢٠٣٢م) بإستخدام

$$P_n = P_0(1+r)^n \quad \text{:- المعادلة الآتية}^{(٢)}$$

وعلى ضوء هذه المعادلة بلغ عدد السكان المتوقع لسنة الهدف ٢٠٣٢م (٩٣،٤٨٦) نسمة، وبزيادة مطلقة بلغت (٢١٤٦٧) نسمة، أما عدد الأسر المتوقع لسنة الهدف ٢٠٣٢م، والنتائج من قسمة عدد السكان المتوقع على حجم الأسرة، اعتماداً على حجم الأسرة في سنة الأساس (٢٠٢١م) والبالغ (٧ نسمة)^(٣)، وبناءً عليه فإن عدد الأسر المتوقع

حيث إن:

$$P_n = \text{عدد السكان المتوقع في سنة الهدف} \quad P_0 = \text{عدد السكان في سنة الأساس}.$$

$$R = \text{معدل نمو السكان السنوي} \quad N = \text{عدد السنوات بين التعدادين}.$$

$$^{(٢)} \text{ طه حمادي الحديثي، جغرافية السكان، جامعة الموصل، ط١، ١٩٨٨، ص٢٨٧}.$$

$$^{(٣)} \text{ وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية إحصاء الانبار، تقديرات السكان وحجم الأسر لسنة}$$

(٢٠٢١)، بيانات غير منشورة .



لسنة الهدف بلغ (١٣٣٥٥) أسرة، وبزيادة مطلقة بلغت (٣٠٦٧) أسرة جدول (١)، وعليه فإن معظم استعمالات الأرض داخل المدينة سوف تخضع للتغيير والتعديل في هيكلها الوظيفي والعمراني في ظل الضغط الكبير والمتوقع من تلك الزيادة، الأمر الذي يؤدي إلى حاجة المدينة إلى المزيد من الأراضي للسكن والاستعمالات الأخرى، مما يجعل المدينة تتحمل أعباء إضافية تنقل من كاهلها الاقتصادي والاجتماعي والثقافي.

جدول رقم (١) عدد السكان والأسر لمدينة هيت عام ٢٠٣٢م

سنة الأساس (٢٠٢١م)	سنة الهدف (٢٠٣٢م)	مقدار الزيادة المتوقعة
٧٢٠١٩	٩٣٤٨٦	٢١٤٦٧
١٠٢٨٨	١٣٣٥٥	٣٠٦٧

المصدر : من عمل الباحث بالاعتماد على : معادلة الاسقاطات السكانية المتوقعة لعام ٢٠٣٢م.

٢- المساكن في مدينة هيت حتى عام ٢٠٣٢م :

تشير الزيادة السكانية المتوقعة لمدينة هيت، بحسب معدل النمو السكاني (٤,٢%)، إلى حاجة المدينة إلى توافر مساحات أراضي مناسبة للاستعمال السكني، وضرورة التخطيط الجاد لاستيعاب هذه الأعداد من السكان، ومن المتوقع أن تساهم هذه الزيادة في زيادة الكثافة السكانية على مستوى الأحياء السكنية وعلى مستوى المدينة بشكل عام، مما سوف يساهم في ظهور أحياء سكنية جديدة إذا تم تخصيص أراضي لذلك في محاور توسعة المدينة ولا سيما في غرب وجنوب غرب المدينة، ولكن في حالة عدم وجودها، فإنه من المتوقع حدوث ارتفاع في قيم الاراضي السكنية وازدياد تجاوزات المواطنين على أراضي الدولة، وفي ضوء تلك التنبؤات بأعداد السكان في مدينة هيت من عام ٢٠٢١ إلى ٢٠٣٢م، فإن المدينة سوف تحتاج إلى عدد من قطع الأراضي لبناء المساكن تتناسب مع تلك الأعداد، وبالاعتماد على متوسط حجم الأسرة في المدينة (٧ فرد / للمسكن الواحد)، فإن المدينة ستحتاج إلى (١٣٣٥٥) مسكناً في سنة الهدف (٢٠٣٢م)، وبما أن عدد المساكن في سنة الأساس (٢٠٢١م) بلغت (١٠٢٨٨) مسكناً، فسيكون المطلوب منها فعلياً (٣٠٦٧) مسكناً لتلبية احتياجات سكان المدينة خلال سنة الهدف (٢٠٣٢م) ينظر الجدول (٢).

جدول رقم (٢) الحاجة المستقبلية للمساكن في مدينة هيت لعام ٢٠٣٢م

عدد المساكن لسنة الأساس	عدد المساكن المتوقعة لسنة الهدف	المساكن المطلوبة لسنة الهدف
١٠٢٨٨	١٣٣٥٥	٣٠٦٧

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على: وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية أخصاء الانبار، تقديرات السكان والأسر لسنة (٢٠٢١)، بيانات غير منشورة .

٣- مساحة مدينة هيت حتى عام ٢٠٣٢م :

يتمثل النمو الحضري للمدينة في النمو السكاني الذي يستلزم الحاجة إلى أرض جديدة لغرض تلبية احتياجات هذا النمو من حيث الإسكان والخدمات والاستخدامات الأخرى، وحيث أن عدد السكان يتزايد باستمرار، لذلك يجب توفير المساحات المطلوبة لذلك حتى سنة الهدف (٢٠٣٢م)، وهذا يتطلب مساحة سيتم تقديرها لتلبية النمو السكاني المتوقع، ولهذا اعتمدت الدراسة معيار تخطيطي معتمد في هيئة التخطيط العمراني لتخطيط المدن العراقية وهو (٢١٠٠) للفرد الواحد لسد احتياجاته المختلفة، بما في ذلك السكن، واعتماداً على عدد السكان في سنة الهدف (٢٠٣٢م) والبالغ (٩٣٤٨٦) نسمة، لذا فإن المساحة المطلوبة لسد حاجة المدينة حتى السنة المستهدفة ستكون بحدود (٩٣٤,٩) هكتاراً جدول (٣)، وبما أن المتوفر منها في سنة الأساس (١٦١٨,٢) هكتاراً، لذلك سيكون هناك فائض كبير في المساحة يقدر بحوالي (٦٨٣,٣) هكتاراً عن حاجة المدينة في سنة الهدف.

جدول رقم (٣) توقع مساحة مدينة هيت حتى عام ٢٠٣٢م

سنة الهدف	عدد السكان (نسمة)	معيار حصة الفرد/م ^٢	المساحة المطلوبة (هكتار)
٢٠٣٢	٩٣٤٨٦	٢١٠٠	٩٣٤,٩

المصدر: الباحث بالاعتماد على: وزارة التخطيط، هيئة التخطيط العمراني، معايير التخطيط العمراني لسنة ٢٠٠٠م.

٤- مساحة وقيمة الأرض للاستعمال السكني في مدينة هيت حتى عام ٢٠٣٢م:

يعد السكن من اهم الاحتياجات التي يسعى السكان إلى تحقيقها، فمن خلال السكن يتم التنبؤ بمستقبل الاستعمال السكني، باعتباره يستغل مساحة كبيرة من المدينة. إذ شغل الاستعمال السكني خلال سنة الأساس (٢٠٢٢م) مساحة بلغت (٧٢٢,٧) هكتاراً من مساحة المدينة المعمورة، أما مساحة الاستعمال السكني في سنة الهدف وبحسب معايير الإسكان الحضري والصادرة من وزارة التخطيط والتي حددت حصة الفرد الواحد من الاستعمال السكني (٢٥٠)، وبحسب الزيادة السكانية المتوقعة فقد بلغت (٤٦٧,٤٣) هكتاراً من مساحة

المدينة المعمورة، لذا سيكون هناك فائض في حاجة المدينة من الاستعمال السكني في سنة الهدف بمقدار (٢٥٥,٣) هكتاراً.

أما قيمة الأرض السكنية المتوقعة خلال سنة الهدف (٢٠٣٢م)، إذ يتبين من الجدول (٤) أن أعلى معدل متوقع للمتر المربع الواحد من الأرض السكنية في حي المعلمين بلغ (٩٦٦,٠٠٠) ألف دينار، بينما توقع أدنى معدل للمتر المربع الواحد في أحياء الشهداء الثانية والصروح والصناعي بلغت (٧٥,٠٠٠) ألف دينار، بينما تراوحت معدلات الأراضي السكنية الأخرى بين هاتين القيمتين المذكورتين.

جدول رقم (٤) معدل قيمة الأرض السكنية في مدينة هيت حتى عام ٢٠٣٢م

ت	الحي السكني	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢٣
١	القلعة القديمة	٢٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠	٢١٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠	٢٩٥,٠٠٠
٢	القلعة	٢٩٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣١٠,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠	٤٢٤,٠٠٠
٣	الجري	٤٠٠,٠٠٠	٤١٠,٠٠٠	٤٢٥,٠٠٠	٤٤٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠	٥٨١,٠٠٠
٤	العمال	٣٤٠,٠٠٠	٣٤٠,٠٠٠	٣٦٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٤٨٥,٠٠٠
٥	القاسية	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣١٥,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠	٤١٦,٠٠٠
٦	الدوارة	٢٩٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٣١٠,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠	٤٢٤,٠٠٠
٧	الشهداء	٣٣٥,٠٠٠	٣٥٠,٠٠٠	٣٦٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٤٨٦,٠٠٠
٨	الجمعية	٣٥٠,٠٠٠	٣٦٠,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٩٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٥٣١,٠٠٠
٩	الخضر	١٤٠,٠٠٠	١٤٨,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠	١٦٥,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠	٢٦٢,٠٠٠
١٠	المعلمين	٦٠٠,٠٠٠	٦٢٥,٠٠٠	٦٦٠,٠٠٠	٦٨٥,٠٠٠	٧٠٠,٠٠٠	٩٦٦,٠٠٠
١١	الزهور	٣٧٥,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٤٣٠,٠٠٠	٤٤٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠	٦٤٧,٠٠٠
١٢	القدس	٣٥٠,٠٠٠	٣٧٠,٠٠٠	٣٨٥,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	٥٣٧,٠٠٠
١٣	البكر	٤٠,٠٠٠	٤٤,٠٠٠	٤٨,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٥٥,٠٠٠	٩٧,٦٠٠
١٤	العسكري	١٣٥,٠٠٠	١٤٠,٠٠٠	١٤٥,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٩٢,٠٠٠
١٥	قندي والكبانية	٢٥٠,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠	٢٨٨,٠٠٠	٢٩٥,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	٤٢٥,٦٠٠
١٧	الشهداء الثانية	٢٢,٠٠٠	٢٦,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠	٣٤,٠٠٠	٧٥,٠٠٠
١٨	الصروح	٢٢,٠٠٠	٢٦,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٣٤,٠٠٠	٣٤,٠٠٠	٧٥,٠٠٠

٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٧	الحي السكني	ت
٧٥,٠٠٠	٣٤,٠٠٠	٣٤,٠٠٠	٣٠,٠٠٠	٢٦,٠٠٠	٢٢,٠٠٠	الصناعي	١٩

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية، وبرنامج Excel.

٥- مساحة وقيمة الأرض للاستعمال التجاري في مدينة هيت حتى عام ٢٠٣٢م:

مارست مدينة هيت نشاطها التجاري منذ نشأتها وحتى يومنا هذا، إذ كان لموقع المدينة أثر كبير في توسع النشاط التجاري فيها، مما جعلها سوقاً لتصريف البضائع والسلع المحلية والمستوردة لتلبية احتياجات سكان المدينة والمناطق المجاورة لها. وقد شغل الاستعمال التجاري في سنة الأساس (٢٠٢٢م) مساحة بلغت (١٧,٢) هكتاراً من المساحة المبنية للمدينة، ولتوجيه النمو المستقبلي للاستعمال التجاري بناءً على معايير التخطيط والتي حددت حصة الفرد الواحد من هذا الاستعمال (٢م٢,٢)، فإن المساحة المطلوب توافرها في ظل الزيادة السكانية ستكون (٢٠,٦) هكتاراً من المساحة المبنية للمدينة في سنة الهدف، ويمكن تقليص هذه المساحة في حال اعتماد نظام المجمعات التجارية ذات الطوابق المتعددة والتي تحتوي على ما تحتاجه الاسرة في حياتها اليومية (المولات).

أما قيم الأراضي التجارية المتوقعة خلال سنة الهدف (٢٠٣٢م)، إذ نلاحظ من الجدول (٥) أن أعلى معدل متوقع للمتر المربع الواحد من الأرض التجارية في شارع الجري بلغ (٣,٤٠٥,٠٠٠) مليون دينار عراقي، بينما توقع أدنى معدل للمتر المربع الواحد في شارع المدخل الغربي للمدينة (المعهد) بلغ (٨٤٣,٠٠٠) ألف دينار، بينما تراوحت معدلات الأراضي التجارية الأخرى بين هاتين القيمتين المذكورتين.

جدول رقم (٥) توقع معدل قيمة الأرض التجارية في مدينة هيت حتى عام ٢٠٣٢م

الأراضي التجارية	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢٣
شارع الجري	١,٨٠٠,٠٠٠	١,٩٥٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠	٢,١٧٥,٠٠٠	٢,٢٥٠,٠٠٠	٣,٤٠٥,٠٠٠
سوق هيت القديم	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠	٢,٢٠٠,٠٠٠	٢,٢٠٠,٠٠٠	٢,٢٥٠,٠٠٠	٢,٨٧٠,٠٠٠
شارع الحمام	١,٧٥٠,٠٠٠	١,٨٥٠,٠٠٠	١,٩٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,٦٨٠,٠٠٠
شارع حي العمال	١,١٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	١,٤٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٢,٤٣٠,٠٠٠
شارع حي الإطفاء	١,١٥٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	١,٣٠٠,٠٠٠	١,٣٥٠,٠٠٠	١,٣٧٥,٠٠٠	١,٩٤٥,٠٠٠
شارع حي الخضر	٩٠٠,٠٠٠	٩٥٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	١,٢٠٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	٢,٢٢٠,٠٠٠
شارع المصرف	٨٥٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	٩,٥٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٣,١٠٣,٠٠٠
شارع المستشفى	٨٠٠,٠٠٠	٨٩٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	١,١٢٥,٠٠٠	٢,٠١٥,٠٠٠
شارع الكورنيش	٨٥٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	٩٥٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٣,١٠٣,٠٠٠
مدخل هيت الشرقي (السكلات)	٧٢٥,٠٠٠	٧٤٠,٠٠٠	٧٦٥,٠٠٠	٧٨٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠	٩٩٠,٠٠٠
مدخل هيت الغربي (المعهد)	٧٢٠,٠٠٠	٧٢٠,٠٠٠	٧٣٥,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	٨٤٣,٠٠٠
الشارع العام (حديثة-رمادي)	٦٠٠,٠٠٠	٦٢٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	٦٧٠,٠٠٠	٦٧٥,٠٠٠	٨٨٣,٠٠٠
شارع باب الحارة	١,٩٠٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠	٢,١٠٠,٠٠٠	٢,١٢٥,٠٠٠	٢,١٢٥,٠٠٠	٢,٧٤٠,٠٠٠
شارع بين حي الجري والعمال	١,١٠٠,٠٠٠	١,١٧٥,٠٠٠	١,٣٠٠,٠٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٢٥,٠٠٠
شارع المعارض	٨٥٠,٠٠٠	٩٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠	١,١٢٥,٠٠٠	١,٨٩٥,٠٠٠
شارع الشهيد المهندس سعيد حمدان	٩٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠	١,٤٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٣,١٣٠,٠٠٠

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية، وبرنامج Excel .

٦- مساحة وقيمة الأرض للاستعمال الصناعي في مدينة هيت حتى عام ٢٠٣٢م:

تمثل الصناعة ركناً أساسياً للتقدم والتطور، وتعتبر من أهم الأنشطة الاقتصادية،

حيث تنبع أهميتها من الدور الوظيفي الذي تلعبه في اقتصاد المدن من حيث بناء اقتصادها

وتطوير



قطاعها الخدمي. على الرغم من الاهمية الكبيرة لهذا النشاط، إلا أنه يحتل مساحة صغيرة مقارنة بالاستعمالات الأخرى، والتي بلغت (١٣) هكتاراً لسنة الأساس (٢٠٢٢ م)، ولكي يأخذ هذا الاستعمال نصيبه من المساحة المخصصة للسنة المستهدفة (٢٠٣٢ م)

وحسب معايير التخطيط والتي حددت نصيب الفرد الواحد من هذا الاستعمال (٨ م^٢) فإن المساحة المطلوب توافرها هي (٧٤,٨) هكتاراً من المساحة المبنية للمدينة في سنة الهدف، وبما أن المتوفر منها هو (١٣) هكتاراً، فإن المساحة الفعلية المطلوبة (٦١,٨) هكتاراً في السنة المستهدفة، لتلبية العجز الحالي والمستقبلي للمدينة وتوفير المساحات التي تخلق فرصاً لإنشاء منشآت صناعية جديدة تراعي التوسعات المكانية وتخلق حالة من التوازن المكاني بينها وبين الزيادة السكانية المتوقعة، مما يستدعي تحديد نوع الصناعة وأهميتها للسكان ومتطلباتهم الأساسية.

أما معدل قيمة الأرض الصناعية المتوقعة في سنة الهدف (٢٠٣٢م)، إذ يتضح من الجدول (٦) أن معدل قيمة المتر المربع الواحد من الأرض في المنطقة الصناعية (الحي الصناعي) ذات النشاط الصناعي الرئيسي في المدينة بلغت (٨٨٣,٠٠٠) ألف دينار عراقي. جدول رقم (٦) توقع معدل قيمة الأرض الصناعية في مدينة هيت حتى عام ٢٠٣٢ م

المنطقة الصناعية	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٣٢
	٦٠٠,٠٠٠	٦٢٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠	٦٧٠,٠٠٠	٦٧٥,٠٠٠	٨٨٣,٠٠٠

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على الدراسة الميدانية، وبرنامج Excel .

الاستنتاجات :

١- بلغ عدد سكان مدينة هيت حسب تقديرات عام ٢٠٢١ م (٧٢,٠١٩) نسمة، ومن المتوقع له أن يصل إلى (٩٣,٤٨٦) نسمة عام ٢٠٣٢ م، وبزيادة سكانية مطلقة بلغت (٢١,٤٦٧) نسمة، بينما بلغ عدد الأسر في مدينة هيت حسب تقديرات عام ٢٠٢١ م (١٠,٢٨٨) أسرة، ومن المقدر لها أن تصل إلى (١٣,٣٥٥) أسرة في عام ٢٠٣٢ م، وبزيادة مطلقة بلغت (٣٠٦٧) أسرة.

٢- بلغت اعداد المساكن في مدينة هيت للعام ٢٠٢١ م (١٠,٢٨٨) مسكن، ومن المقدر لها أن تصل إلى (١٣,٣٥٥) مسكن في عام ٢٠٣٢ م، أي بحاجة مستقبلية قدرت بـ (٣٠٦٧) مسكن.

٣- قدرت مساحة الإستعمال السكني المطلوبة للعام ٢٠٣٢ م بحوالي (٤٦٧,٤٣) هكتاراً من

مساحة المدينة، فيما توقع أعلى معدل لقيمة الأرض السكنية في حي المعلمين بلغ (٩٦٦,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، بينما توقع أدنى معدل لقيمة الأرض السكنية في أحياء الشهداء الثانية والصروح والصناعي بلغت (٧٥,٠٠٠) ألف دينار.

٤- قدرت مساحة الإستعمال التجاري المطلوبة للعام ٢٠٣٢م بحوالي (٢٠,٦) هكتاراً من مساحة المدينة، أما قيمة الأرض التجارية المتوقعة فقد بلغ أعلى معدل لها في شارع الجري (٣,٤٠٥,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، بينما توقع أدنى معدل في شارع المدخل الغربي للمدينة (المعهد) بلغ (٨٤٣,٠٠٠) ألف دينار.

٥- قدرت مساحة الإستعمال الصناعي المطلوبة للعام ٢٠٣٢م بحوالي (٧٤,٨) هكتاراً من مساحة المدينة، بينما قدر معدل قيمة الأرض الصناعية بحوالي (٨٨٣,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد.

التوصيات :

١- تنفيذ ما جاء به التصميم الأساس من الخدمات، والاهتمام بإنشاء المدارس والمستشفيات في الأحياء التي تفقر 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 الاراضي فيها ويزيد من قيمتها.

٢- إعادة توزيع الاسواق التجارية في الأحياء السكنية، وزيادة كفاءتها الوظيفية، من أجل تقديم خدماتها لسكان الأحياء المتواجدة فيها، من أجل تخفيف الضغط عن المنطقة التجارية المركزية والمناطق التجارية الثانوية، بحيث يكون هناك توازن في أسعار وايجارات الأراضي بين أحياء مدينة هيت.

٣- السيطرة على تخطيط المدينة بطريقة علمية ومنظمة، ومنع التجاوزات على المخطط والتصميم الأساس، والالتزام بالاستعمالات المخططة، وعدم السماح بتجاوز أي استعمال على الآخر.

٤- ربط مناطق مدينة هيت وأحياءها بشبكة طرق ومواصلات جيدة، وذلك لتحقيق سهولة الوصول، وتقليل التباين في أسعار الأراضي والإيجارات فيها.

٥- التخطيط لإقامة مشاريع إسكان واطئة الكلفة، وإنشاء مجمعات سكنية لا سيما العمودية، لاستغلال اقل مساحة من الأرض واستيعاب اكبر عدد من السكان، مع

مراعاة الخصائص الاجتماعية لسكان المدينة في عملية البناء والتصميم.
٦- تقديم وتطوير الخدمات بأنواعها المختلفة في النواحي والقرى التابعة لقضاء هيت،
لحد من الهجرة من هذه المناطق إلى مدينة هيت، مما ينعكس في زيادة الطلب على
الاراضي، وبالتالي ارتفاع أسعارها وارتفاع إيجارات المساكن فيها.

المصادر:

- الحديثي، طه حمادي، جغرافية السكان، جامعة الموصل، ط١، ١٩٨٨م.
- الدراسة الميدانية، المقابلات الشخصية مع أصحاب مكاتب العقار في مدينة هيت للمدة من
٢٠٢١/١٢/١٤ - ٢٠٢٢/٣/٢٩م.
- المديرية العامة للمساحة، خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، ١٩٩٣م، ٤٠٠٠/١، والمرقمة ٦٨٦.
- المديرية العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، ١٩٩٧، ١/١٠٠٠٠٠٠.
- المظفر، محسن عبد الصاحب، التخطيط الاقليمي، دار شموع الثقافة، الجماهيرية العربية
الليبية، ٢٠٠٢م.
- وزارة التخطيط، هيئة التخطيط العمراني، معايير التخطيط العمراني لسنة ٢٠٠٠م.
- وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية احصاء الانبار، تقديرات السكان وحجم الأسر لسنة
(٢٠٢١)، بيانات غير منشورة

English Reference

- Al-Hadithi, Taha Hammadi, Population Geography, University of Mosul, 1st edition, 1988 AD.
- Field study, personal interviews with real estate office owners in the city of Hit for the period from 12/14/2021 – 3/29/2022 AD.
- General Directorate of Survey, basic design map for the city of Hit, 1993 AD, 1/4000, numbered 686.
- General Directorate of Survey, Administrative Map of Iraq, 1997, 1/1000000.
- Al-Muzaffar, Mohsen Abdel-Sahib, Regional Planning, Dar Shumu Al-Thaqafa, Libyan Arab Jamahiriya, 2002 AD.
- Ministry of Planning, Urban Planning Authority, Urban Planning Standards for the year 2000 AD.
- Ministry of Planning, Central Bureau of Statistics, Anbar Statistics Directorate, population and family size estimates for the year (2021), unpublished data.

