

## الأثار المترتبة على تغير استعمالات الأرض لشارع الأطباء لمدينة هيت للمدة (2005-2025)

أ.د. مشعل فيصل غضيب المولى<sup>1)</sup> ، م.م. شيماء غازي عبود<sup>2)</sup>  
م.م. عمر علي حماد<sup>4)</sup> ، م.م. صفاء إبراهيم حميد<sup>3)</sup>  
<sup>1)</sup> جامعة الانبار كلية التربية للعلوم الإنسانية // <sup>2,3)</sup> مديرية تربية الانبار - قسم تربية هيت // <sup>4)</sup> مديرية تربية الانبار  
ed.meshaal.faisal@uoanbar.edu.iq<sup>1)</sup> ، ghshayma329@gmail.com<sup>2)</sup>  
Saf24h5003@uoanbar.edu.iq<sup>3)</sup> ، ome24h5003@uoanbar.edu.iq<sup>4)</sup>

### مستخلص:

يهدف البحث الى تحديد وتحليل الأسباب الرئيسية لتغير صنف استعمال الأرض في شارع الأطباء في مدينة هيت وكذلك تقييم الأثار البيئية والاقتصادية والاجتماعية لهذه التغيرات وقد تبين من خلال استمارة الاستبيان أن نسبة الاستعمال السكني قد تقلصت على امتداد هذا الشارع خلال العقدين الماضيين اذ وصلت الى 10% على العكس من الاستعمال التجاري الذي زاد ليشكل قرابة الـ 90%، وقد أظهرت الدراسة بشأن التغيرات الوظيفية في الشارع الرابط بين حي الجري وحي العمال أن الأثر الأكثر وضوحاً في تغير الاستعمال الوظيفي هو التغير في الوظيفة السكنية اذ تراجع الاستعمال السكني بشكل ملحوظ لصالح التجاري في الشارع المدروس للمدة 2009\_2025 والذي كان له دور كبير في ارتفاع سعر الأرض وبدلات الإيجار وان ما شجع أصحاب الوحدات السكنية بتحويل جزء من واجهات منازلهم الى الاستعمال التجاري هو ارتفاع أسعار الأراضي التي تحتلها بيوتاتهم بسبب مركزية وحيوية هذا الشارع فلقد تراوح سعر الأرض قبل عشر سنوات بين 500 - 750 الف دينار للمتر الواحد أما الآن فقد تجاوز سعر المتر مليون دينار.  
الكلمات المفتاحية: التبدل الوظيفي، مدينة هيت، استعمالات الأرض.

## The Impacts of Land Use Change on Doctors Street in the City of Hit for the Period (2005–2025)

Prof. Dr. Mishaal Faisal Ghadeeb Al-Mawla<sup>1)</sup> ، Shaimaa Ghazi Abboud<sup>2)</sup>  
Omar Ali Hammad<sup>4)</sup> ، Safaa Ibrahim Hamed<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup> University of Anbar | College of Education for Humanities

<sup>2,3)</sup> Anbar Education Directorate - Hit Education Department

<sup>4)</sup> Anbar Education Directorate

### Abstract:

The aim of the research is to identify and analyze the main reasons behind the change in land use type on Doctors Street in the city of Hit, as well as to evaluate the environmental, economic, and social impacts of these changes. The questionnaire results revealed that residential use along this street has declined significantly over the past two decades, reaching only 10%, in contrast to commercial use, which has increased to approximately 90%. The study of functional changes along the street connecting Al-Jari and Al-Umal neighborhoods showed that the most evident effect was the shift in residential function, as residential use significantly declined in favor of commercial use during the period 2009-2025. This shift played a major role in the rise of land prices and rental values. One of the main incentives for homeowners to convert parts of their house facades into commercial use was the increase in the value of the land occupied by their homes due to the centrality and vitality of this street. Land prices ranged between 500,000 and 750,000 Iraqi dinars per square meter ten years ago, whereas the current price has exceeded one million dinars per square meter.

### مقدمة

تعد مدينة هيت ذات تاريخ عريق وموقع جغرافي مميز وهي إحدى المدن العراقية التي شهدت تحولات عمرانية وتنموية متسارعة خلال العقود الماضية وهي كغيرها من المدن كانت عرضة لتغيرات مستمرة في استعمالات الأراضي نتيجة للنمو السكاني المستمر والعوامل الاجتماعية والتطور الاقتصادي من هنا جاءت هذه الدراسة لتسليط الضوء على كل ما تم تغييره في هذا الشارع السكني وتغير صنفه الى الصنف التجاري للمدة 2005\_2025م وقد كان للبحث الميداني والاستقصائي لمكان الظاهرة دور كبير في تحديد كل التغيرات الوظيفية، كما إن للبيانات الرسمية والمرئيات الفضائية والخرائط ذات الفترات المختلفة دوراً مهماً في دراسة التغيرات التي طرأت على الظاهرة قيد الدراسة اذ يعد الشارع المؤدي الى إعدادية سومر أو ما يطلق عليه حالياً كتسمية محلية ب شارع (الأطباء) من الشرايين الحيوية في المدينة اذ شهد تحولات ملحوظة في أنماط استعمال الأرض ويهدف هذا البحث إلى تحليل الأثار المترتبة على هذه التحولات وتقييم تأثيرها على البيئة الحضرية والاقتصاد المحلي.

### مشكلة البحث:

1. ما الأسباب التي أدت الى تغير صنف استعمال الأرض في شارع الأطباء؟ وما الأثار المترتبة عليها؟
  2. هل لتغير استعمال الأرض تأثير على نمط حياة السكان في الأحياء التي تقع عليه؟
- فرضية البحث:
1. يفترض البحث أن التغيرات في استعمالات

الأراضي في شارع والأطباء لها آثار سلبية على البيئة الحضرية، وتؤدي إلى تدهور جودة الحياة، وتؤثر على البنية التحتية.

2. إن تغير استعمالات الأرض في شارع الأطباء ناتج عن النمو السكاني والاقتصادي للمدينة.

منهجية البحث:

1. الاعتماد على البيانات المكانية (صور الأقمار الصناعية، نظم المعلومات الجغرافية) لتحليل التغيرات في استعمالات الأراضي.
  2. إجراء المسح الميداني والمقابلات مع السكان المحليين وأصحاب الأعمال.
  3. تحليل البيانات الإحصائية المتعلقة بالنمو السكاني والاقتصادي.
- أهمية البحث:

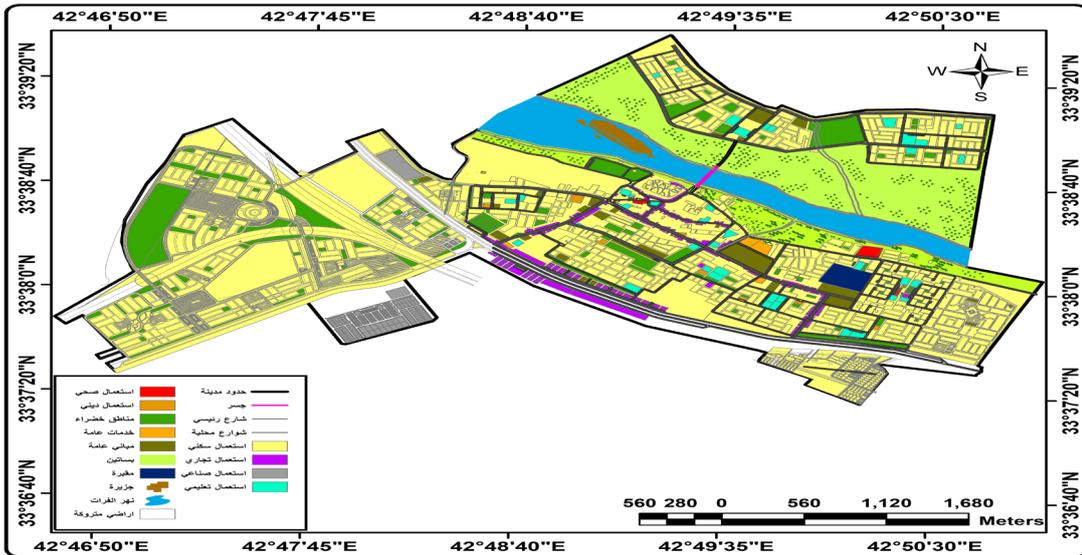
1. يوفر معلومات ذات قيمة حول ديناميكيات استعمال الأرض في المدينة ويسهم في فهم أفضل لمظاهر التحديات الحضرية.
2. يساعد في تطوير سياسات تخطيط حضري تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة.
3. يسهم في توعية المجتمع المدينة المحلي بأهمية الحفاظ على البيئة الحضرية، وتعزيز جودة الحياة.
4. يساعد في الكيفية التي يتم من خلالها الحفاظ على البنية التحتية للمدينة وتطويرها.

### أهداف البحث:

1. تحديد وتحليل الأسباب الرئيسية لتغير صنف استعمال الأرض في شارع الأطباء.
2. تقييم الأثار البيئية والاقتصادية والاجتماعية لهذه التغيرات.
3. اقتراح توصيات وسياسات للتخفيف من الأثار السلبية، وتعزيز الاستدامة الحضرية.

4. تقييم مدى تأثير هذه التغيرات على البنية التحتية في المدينة.  
حدود البحث:  
- الحدود الزمانية: واقع حال الظاهرة لعام 2024.  
- الحدود المكانية: تتمثل الحدود المكانية للظاهرة المدروسة بموقعها الجغرافي الذي يمتد في مركز المدينة فاصلاً بين حي العمال وحي الجري ففي جهته الشمالية يقع حي الدوار أما من الجهة الجنوبية يقع حي الخضر أما الجهة الغربية فيحده الجري أما شرقاً فيحده حي العمال.  
أما حدودها الفلكية: فيتمثل بموقع مدينة هيت الفلكي بوقوعها على دائرتي عرض (17° 37' و 33° 38' 33) و(33° 38' 39' 33) شمالاً وخطي طول (38° 46' و 42° 58' 50' 42). شرقاً. (الكربولي، 2019، ص 3).

خريطة رقم (1) التصميم الأساس لمدينة هيت لعام 2019م



الزبادي وآخرون. 2019، ص 915)، إذ أن نظام النقل في المدن الحضرية يشير إلى خدمات البنية التحتية وغيرها التي لها دور في تسهيل حركة البضائع والأشخاص داخل المدن الحضرية كما يعد النقل الحضري أمراً أهمية بالغة لعمل المدن واستدامتها إذ يمل على دعم النمو الاقتصادي وصولاً إلى الخدمات الأساسية، وجودة حياة السكان كما أن

## المبحث الأول

### استعمالات الأرض لأغراض النقل

يطلق على الأرض المستخدمة للأغراض السكنية أو الزراعية أو التجارية باستعمالات الأرض وهذا ما يمكن أن يطلق عليه بالاستخدام التقليدي للأرض أما الاستخدام غير التقليدي فهو ما يستخدم لأغراض الصناعة والنقل والخدمات المختلفة

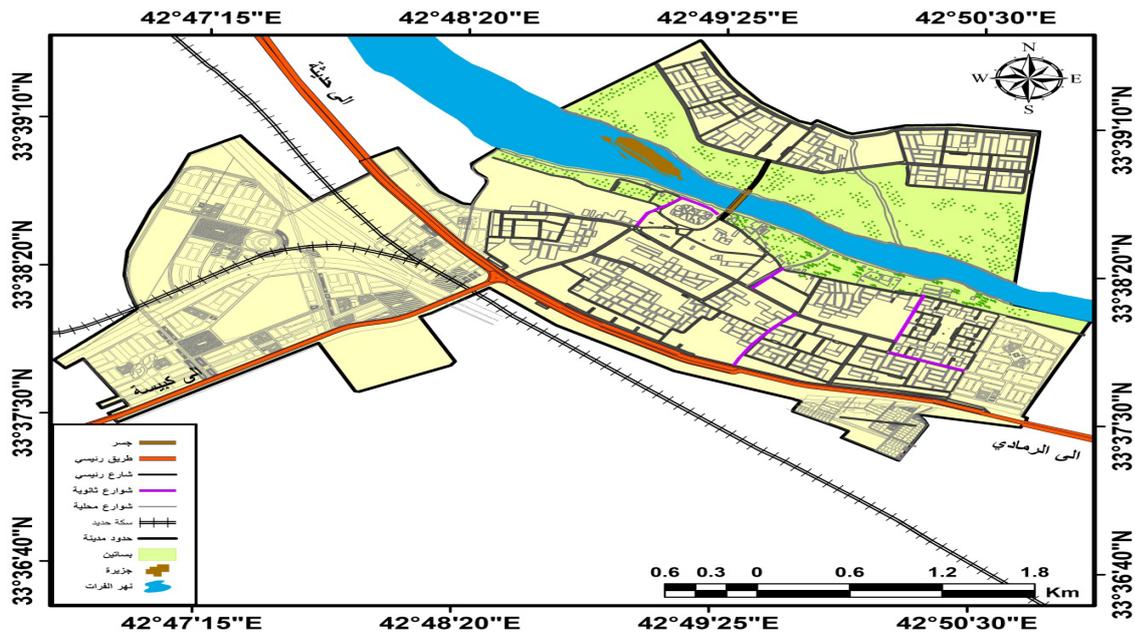
ثانياً: نمط شوارع مدينة هيت:

1. الشوارع الرئيسية: والتي تشكل أساس لنظام النقل داخل المدن وتقوم بربط المدينة بالضواحي وخدمة مناطقها إذ تؤدي وظيفتي الحركة والوصول، كما توقع عليها الأشرطة التجارية، وتكون هذه الشوارع بعرض يتراوح بين ( 40-60 ) متر وتعد هذه الشوارع محاوراً أساسية لتوسع المدن مستقبلاً، ويمثل هذا النوع من الشوارع الطريق الدولي رقم (12) الذي يعد أهم الشوارع الدولية الحيوية الذي يخدم المدينة ويتفرع منه شوارع فرعية تؤدي إلى داخل المدينة متمثلة ب(4) مداخل بداية من جهة الشرق (مدخل الزهور الثانية ومدخل شارع السكالات ومدخل حي المعلمين و مدخل سدة بصائر) بلدية هيت، قسم التخطيط العمراني (2024)، يلاحظ خريطة (2).

لقطاع النقل تأثيرات بيئية متنوعة وبعيدة المدى تؤثر سلباً على المدن من حيث تلوث الهواء والمياه والترربة وزيادة الضوضاء (داي، 2021، ص 258).  
أولاً: تعريف الشوارع:

يعرف الشارع بكونه انعكاس لواقع خطى الإنسان الأول على الأرض وخط لمساره نحو بيئته المحيطة واكتشاف وسائل وأدوات بدائية للعيش والبقاء على قيد الحياة، والقيام برحلات الصيد والمقايسة (الطالب، وآخرون) وبمرور الزمن بدأت ترتبط هذه المسارات بطوبوغرافية الأرض بعض الظواهر المناخية كما ارتبطت بقرها من بعض النقاط الدالة، وعليه يعرف الشارع بأنه أحد صور التفاعل المرن بين التجمعات البشرية ونسيج المدن العمراني. كما يمكن تعريفه بأنه الجزء الذي يربط أجزاء المدينة بعضها مع بعض والذي يعكس الصورة الحية للتطور الحضري للمدينة واستدامتها.

خريطة (2) نمط شوارع مدينة هيت



المصدر: خريطة المخطط الأساس لمدينة هيت 1993م المحدث، وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية بلدية هيت، شعبة تنظيم المدن.

السكان عبوره فضلا عن كونه يخدم طلاب المدارس المتواجدة في تلك المنطقة ثانوية الشيماء (سومر حاليا) بعد نقل ثانوية الشيماء من حي الجري الى حي العمال عام 2017م وتحويل جنسها من ثانوية الشيماء للبنات الى إعدادية سومر للبنين فضلا عن المدرسة الابتدائية رابعة العدوية للبنات التي تقع بالقرب من هذا الشارع ولا يفصل بينها وبينه سوى شارع الجري الرئيسي تحديداً في حي القلقة.

#### أولاً: مواصفات شارع الأطباء:

1. الاتجاه: يبدأ الشارع من جانب شارع الجري الرئيسي ويتجه صوب حي الخضر ومنه يتفرع الى فرعين الأيمن يؤدي الى شارع حي الخضر الرئيسي المكون من مسارين الذي يربط بين الجري والخضر باتجاه حي المعلمين والفرع الثاني يتجه صوب حي العمال ويصبح شارع فرعي الذي يكون بمسار واحد باتجاه حي الإطفاء ومنه باتجاه الشرق بعد ذلك يرتبط بالشوارع الفرعية المؤدية الى الزهور والجمعية وغيرها من الأحياء التي تقع في ذلك الجانب.

2. طول وعرض الشارع: يبلغ طول هذا الشارع (300) م ابتداء من نقطة التقائه بشوارع الجري الى أن ينتهي بالشارع الرئيسي لحي الخضر، أما عرضه كان الشارع يتكون من سايد واحد فقط ذو عرض لا يتجاوز (6) أمتار الى أن تم تجديده وتوسعته وردد المبازل التي كانت تخترقه وبعد تأهيله أصبح يتكون من مسارين اذ يبلغ نهر الشارع أي عرض كل سايد (11) م أما محرم الطريق يبلغ عرضه (4) م وبجزرة وسطية تبلغ من العرض (4) م وبهذا يكون عرض الشارع كاملاً (30) م كما موضح بصوره (1) التي توضح مواصفات الظاهرة المدروسة في مدينة هيت.

2. الشوارع الثانوية: وهي التي تربط الحركة بين الشوارع الرئيسية والشوارع الفرعية للمدينة وتعمل على خدمة الأحياء السكنية، فضلا عن الخدمات المرورية في المناطق التجارية والخدمية، والصناعية ويكون توزيعها بصورة متعامدة ومتوازية مع الشوارع الرئيسية، وتعمل على تخفيف الضغط المروري على الشوارع الرئيسية الناتج عن تنوع استعمالات الأرض وتمثل الشوارع الثانوية في مدينة هيت بشوارع السكلات والذي يربط أحياء الزهور والإطفاء والقادسية وشارع المستشفى الذي يربط أحياء الجمعية الأولى والقادسية والدوارة فضلاً عن شارع الجري يربط أحياء كل من القلقة والدوارة والعمال وشارع الخضر الرابط بين حي الخضر (الجيل) وحي الجري والعمال وكذلك شارع حي المعلمين الذي يربط كل من حي المعلمين الأولى بالخضر والجري فضلاً عن الشارع قيد الدراسة (شارع الأطباء).

3. الشوارع المحلية: الهدف منها هو خدمة الأحياء السكنية التي تقع فيها وذلك عن طريق ربط المحلات السكنية مع بعضها فضلاً عن توفير خدمات البنى التحتية لها.

### المبحث الثاني

#### الواقع الجغرافي لظاهرة الدراسة

لقد طرأ على هذا الشارع الحيوي الكثير من التغيرات المتتالية أدت في نهاية المطاف الى تغير صنف الاستعمالات فبعد أن كانت الظاهرة تفصل بين أحياء سكنية وعلى جانبيه تتوزع الدور السكنية لكل من حي العمال والجري بلغ عدد الوحدات السكنية فيه بنحو (15) مسكن يتراوح عدد أفرادها بين 100\_ 150 فرد خلال عام 2005 فضلاً عن ذلك كان يتكون من مسار واحد فقط يسهل على

صورة (1) شارع الاطباء في مدينة هيت



المصدر: الدراسة الميدانية بتاريخ 2025|3|8

والدراجات خصوصاً أن هذا الشارع أصبح شارع تجاري يكتظ بحركة السيارات فكثير من أصحاب المحلات والعيادات الأطباء في هذا الشارع يعتمدون الى إيقاف مركباتهم على جانبي الطريق مما يولد ظاهرة الازدحام المروري أما عن عناصر الإضاءة فهي جيدة نوعاً ما صورة رقم (2) و (3).

3. تأثير الشارع: يفتقر الشارع الى كل عناصر التأثير من التشجير ومحطات الاستراحة والإشارات التعريفية (اللوحات الإرشادية) للأحياء على جانبيه فضلاً عن افتقاره للإشارات المرورية كذلك افتقاره للأرصفت ذات المواصفات الجيدة من حيث نوع مادة الرصف ومتانته ومقاومته وافتقاره أيضاً أي وجود مواقف للسيارات

صورة (2) مواصفات شارع الأطباء



المصدر: الدراسة الميدانية بتاريخ 2025|3|8

صورة (3) توضع رصف المركبات على جانبي الطريق



المصدر: الدراسة الميدانية بتاريخ 2025|3|8

البالغ عددها (5) بعدد (15) صيدلي، فضلا عن وجود العديد من العيادات الطبية متنوعة الاختصاص ما بين أطباء الأسنان والأطفال والنسائية اذ بلغ مجموع العيادات (12) عيادة. وعيادات الكشف بالسونار التي بلغ عددها (3) اذ ومختبرات التحليلات المرضية (5) مختبرات. فضلاً عن كل ما ذكر من تنوع في الأنشطة التجارية تتواجد العديد من محلات بيع المواد الإنشائية والمكتبات، فضلا عن مكاتب الصيرفة. عند مقارنة بين واقع الظاهرة الحالي والسابق نلاحظ الكثير من التغيرات التي طرأت عليه خصوصا في نوع استعمالات الأرض اذ كان في عام 2015 نسبة السكن أكثر من 50% أما حاليا فنسبة الاستعمال التجاري هي التي طغت على هذا الشارع كما موضح في صور (4) و (5) اللتان توضحان الفرق بين الاستعمالات الوظيفية السكنية والوظيفة التجارية في هذا الشارع.

ثانياً: نسبة الاستعمال السكني والتجاري في الشارع:

تبين من خلال استمارة الاستبيان أن نسبة الاستعمال السكني على امتداد هذا الشارع تقلصت خلال العقدين الماضيين، وصلت الى 10% على العكس من الاستعمال التجاري الذي له النصيب الأكبر من بين استعمالات الأرض 90%، اذ يوفر فرص عمل لعدد من السكان اذ بينت الدراسة أن عدد محلات الجملة للمواد الغذائية (5) بعدد العاملين يصل الى (35) عاملاً أما بيع المفرد فقد بلغ عددها (20) بعدد عمال يصل الى (18)، كما توصلت الدراسة الى وجود تنوع من حيث الأنشطة التجارية اذ تراوحت ما بين وجود الاستعمال التجاري الغذائي المتمثل بالمطاعم الذي بلغ عددها (3) مطاعم وافران الخبز والصمون والمعجنات البالغ عددها (3) بعدد عمال (40) كذلك وجود الاستعمال التجاري الصحي المتمثل ب الصيدليات

صورة (4) ظاهرة الدراسة 2005



المصدر: Google Earth

صورة (5) ظاهرة الدراسة 2024



المصدر: Google Earth

السكنية على قيامهم بتحويل جزء من واجهات منازلهم الى محلات تجارية فأصبحت ذات استعمال مختلط (تجاري وسكني) فضلاً عن ارتفاع المستوى المعاشي لبعض الأسر مما شجع اصحابها الى التوجه الى الاستعمال التجاري.

ثانياً: العامل الاقتصادي:

يعد العامل الاقتصادي من الأسباب الرئيسة والمهمة التي أحدثت تغير في صنف الاستعمال

### المبحث الثالث : أسباب تغيير صنف

#### استعمال الأرض وآثارها في منطقة الدراسة

أولاً: الإجراءات الحكومية:

إن التغير في الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري في منطقة الدراسة جاء نتيجة لعدم تخطيط الحكومة المحلية لاحتياجات سكان المدينة، فهي لم تضع في حسابها زيادة عدد سكان الأحياء على مدى بعيد مما شجع بعض أصحاب الوحدات

بوظيفتين سكنية وتجارية وتختلف أسعار الإيجارات في المناطق التجارية الرئيسية عنها في المناطق التجارية الأخرى جدول (1)، فضلاً عن ذلك استفادة أصحاب العقار السكني من هذا التغير فان المؤجر يمكن إن يستفيد من هذا الشارع الذي أصبح من الشوارع المهمة في المدينة فيسعى الى الاستفادة من موقع المحل التجاري لغرض وتصريف بضاعته على السكان والمارة، فضلاً عن ذلك فان موقع هذه المحال التجارية تكون ذات موقع جيد من حيث سهولة الوصول اليها لأجل التسوق منها كذلك سهولة التفريغ والتحميل فيها لأنها تكون أقل ازدحاماً من المنطقة المركزية.

السكني للمنطقة الى الاستعمال التجاري اذ إن اغلب أصحاب الوحدات السكنية قاموا بتغيير معظم مساكنهم الى محلات تجارية والغاية من ذلك هو الاستفادة من المردودات المالية التي يتم الحصول عليه من خلال تأجيرها وتدر عليهم بمبالغ مالية كبيرة كما إن سعر الأرض ارتفع بعد تغيير جنسها اذ كان سعر المتر قبل عشر سنوات يتراوح بين 500\_750 الف دينار أما في الوقت الحاضر تجاوز سعر المتر مليون دينار، فضلاً عن ذلك لجوء بعض أصحاب الدور السكنية الى تقسيم الوحدة السكنية بين الاستعمال التجاري والاستعمال السكني صورة (4)، فبذلك أصبحت الوحدة ذات طابعين وتقوم

صورة (4) التغير الجزئي للوحدة السكنية



المصدر: الدراسة الميدانية بتاريخ 28|3|2025

جدول (1) معدل الإيجار الشهري والسنوي في الظاهرة المدروسة

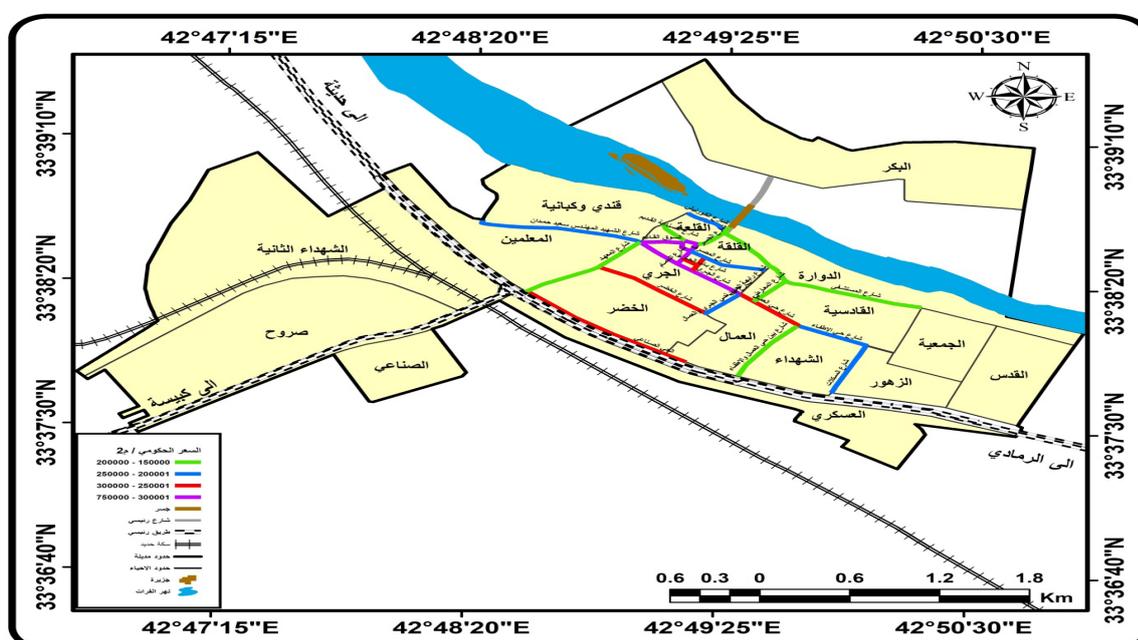
معدل الإيجار بالآلف - سنويا	معدل الإيجار بالآلف - شهريا	المنطقة التجارية
7.200.0000_6.000.000	600_500	المنطقة المركزية
4.200.000-6.000.000	350-500	الشوارع الرئيسية
4.200.000_3.000.000	250-350	الشوارع الثانوية
2.400.000_1.800.000	150-200	المناطق السكنية

المصدر: الدراسة استمارة الاستبيان والدراسة الميداني.

بين (200-150) ألف ورغم الاستفادة المادية من هذا التغير إلا هنالك مواطنين تضرروا بسبب تحول الاستعمال السكني الى الاستعمال التجاري وهذا من خلال ظاهرة الازدحام والإزعاج الضوضائي اليومي الذي أثر على الهدوء والراحة ضمن شارع الأطباء.

يتضح من خلال جدول (1) وخريطة (3) إن المنطقة المركزية في مدينة هيت بلغت بدلات الإيجار فيها بنحو (600-500) ألف شهرياً في حين بلغ بدل الإيجار في الشوارع الرئيسة بنحو (500-350) ألف شهرياً في حين بلغت (350-250) في الشوارع الثانوية أما بالنسبة للمناطق السكنية فقد تراوحت

خريطة (3) توضح معدل الإيجار الشهري والسنوي في الظاهرة المدروسة



المصدر: خريطة المخطط الأساس لمدينة هيت 1993م المحدث، وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية بلدية هيت، شعبة تنظيم المدن.

إن تؤخذ بعين الاعتبار في الدراسات الديناميكية للسكان (عيدان وآخرون، 2022م، ص 42). أن نتائج الحصر والترقيم التي قامت بها وزارة التخطيط للمدة بين (1997 - 2019) أظهرت ارتفاع عدد السكان إلى (68741) نسمة سنة (2019) م قدرت الزيادة نحو (27010) نسمة بمعدل نمو بلغ (12،5%)، ويمكن إرجاع أسباب الزيادة المستمرة في أعداد السكان ونموهم في منطقة الدراسة الى الزيادة

ثالثاً: نمو السكان:

يقصد به التغير في حجم السكان خلال فترات متباعدة والذي يعد من المؤشرات الديموغرافية البارزة التي تعتمد على معرفة حجم الولادات والوفيات من سكان المدينة لكونها الأساس في الزيادة الطبيعية وكذلك الحركة المكانية للسكان الوافدين الى المدينة (الهجرة اليومية)، لذلك يعد نمو السكان من الموضوعات المهمة التي يجب

من النزوح والاستقرار داخل مدينة هيت فضلاً عن ضم العديد من سكان العشوائيات القانطين خارج حدود المخطط الأساس للمدينة هذا ما جعل معدل النمو يرتفع في منطقة الدراسة جدول (2) (الكربولي، 2019، ص 50).

الطبيعية المتمثلة بارتفاع نسبة الولادات وقلة الوفيات بسبب التقدم الصحي وكذلك الزيادة الميكانيكية المتمثلة بعامل الهجرة بسبب الأوضاع التي شهدتها المدينة خلال الأعوام السابقة والمتمثلة بانعدام مؤشر الأمن في القرى المجاورة مما دفع سكان تلك المناطق

جدول (2) حجم السكان والزيادة السكانية ومعدل النمو السكاني لمدينة هيت (1997\_2019)

سنة التعداد	عدد السكان / نسمة	المدة الزمنية	الزيادة	معدل النمو
1997	29270	10	744	2.98
2009	41731	12	12461	3
2019	68741	10	27010	5.12

المصدر: الكربولي، 2019، ص 50.

جزء منها الى استعمالات تجارية شتى أشكاله بدلاً من الاستعمال السكني دون استحصال موافقة الجهات المختصة أن يعود سبب ذلك الى:

1. انخفاض مساحة المناطق التي خصصت للأسواق ضمن خطة التصميم الأساس للمدينة فضلاً عن عدم كفاءتها بسبب ارتفاع الحجم السكاني.
2. ارتفاع أسعار الأراضي بسبب قربها من مركز المدينة وهذا ما جعل أصحاب المناطق السكنية من تغير صنف الاستعمال أي الاستعمال التجاري.

وهناك العديد من الآثار الناجمة عن تغير في استعمال الأرض في المنطقة المدروسة خصوصاً التغير من الاستعمال السكني الى تجاري متمثلة بزيادة الضغط على المرافق العامة كالضغط على شبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي الناتج بسبب ارتفاع استهلاك هذه الموارد في المباني التجارية مقارنة بالسكنية. كما إن الاستعمالات التجارية

رابعاً: الآثار الاجتماعية لتغيير الظاهرة المدروسة: تعرضت البيئة المكانية لمدينة هيت في فترات ليست ببعيدة الى تغيرات واسعة في استعمالات الأرض والمناطق السكنية على وجه الخصوص اذ جرى تغيير في استعمالات الأرض لشوارعها الرئيسية والثانوية ذات الاستعمال السكني بموجب التصميم الأساسي المصادق عليه للمدينة وكان حصة الاستعمال التجاري الأكثر اكتساح على الاستعمالات الأخرى وهذا ما تم ملاحظته في انتشار المحال التجارية ومحلات البيع بالتجزئة والمفرد وانتشار المطاعم وغيرها من مكاتب صيرفة ومكتب عقارات وصيدليات وأسواق الخضار والفواكه ومكاتب استنساخ وغيرها في معظم شوارع المدينة وهذه العملية مستمرة لتضيف مشكلات أخرى الى المشكلات التي تعانيها المدينة ومنها مشاكل اجتماعية واقتصادية وبيئية متنوعة فلقد برزت في المدينة في ظاهرة قيام مالكي الدور السكنية الواقعة على الشوارع الرئيسية بتحويلهم

عدم قدرتها على تلبية متطلبات سكان المدينة كافة.

4. زيادة نسبة الاستعمال التجاري الى الاستعمال السكني.

5. أدى زيادة الاستعمال التجاري في ذلك الشارع الحيوي الى استقطاب العديد من العمال للعمل بأجور يومية في عمليات الحمل والتفريغ في محلات بيع الجملة أو في أجور أسبوعية أو شهرية على الأغلب.

6. أن ارتفاع أسعار الأراضي داخل المدينة وخاصة المناطق التجارية كان دافع أساسي في تحويل نوع الاستعمال من السكني الى تجاري. إذ يتراوح سعر متر الأرض قبل عشر سنوات بين 500\_750 ألف دينار أما في الوقت الحاضر تجاوز سعر المتر مليون دينار.

### المقترحات:

على ضوء الاستنتاجات التي توصلت اليها الدراسة اقترح الباحثون بعض التوصيات التي إذا ما تم العمل بها يمكن أن تسهم بقدر في معالجة المشكلات التي تعاني منها المدينة عامة والظاهرة المدروسة من جراء هذا التغيير تلخص في:

1. ضبط أسعار الأراضي والإيجارات من خلال تدخل بلدي مدروس عن طريق سن قوانين للحد من المضاربات العقارية في المناطق السكنية ومنع التحول غير المنضبط في استعمال الأرض.
2. تعزيز دور الحكومة المحلية في تخطيط وتنظيم الأحياء المهمشة وذلك من خلال إدراج مناطق مثل حي الجري وحي العمال ضمن خطط التنمية الحضرية وتوفير خدمات متكاملة فيها.
3. تحسين البنية التحتية في الشوارع المتحولة وظيفياً

غالباً ما تجذب معها المزيد من الزوار والمركبات، مما يؤدي إلى ازدحام الشارع والمرافق المخصصة للوقوف، وبالتالي تدهور جودته، أيضاً حركة مرور مركبات الشحن الثقيلة والمتكررة ساعدت على تدهور أسرع لسطح الطريق والبنية التحتية ذات الصلة. فضلاً عن كل ما ذكر فإن التحول إلى الاستعمال التجاري هذا أدى إلى إزالة بعض المساحات الخضراء التي كانت متوفرة في المنطقة المحاذي للشارع، أيضاً هناك آثار سلبية متمثلة بالضوضاء التي أحدثها هذا الاستعمال خصوصاً على المدارس القريبة منه أما على المدى البعيد على توزيع بعض المرافق والخدمات المجتمعية مثل المدارس والمستشفيات، والتي قد تصبح غير متوافقة مع الاستخدام التجاري.

### الاستنتاجات:

1. أظهرت الدراسة التغيرات الوظيفية في الشارع الرابط بين حي الجري وحي العمال أن الأكثر وضوح في تغير الاستعمال الوظيفي هو التغير في الوظيفة السكنية.
2. تراجع الاستعمال السكني بشكل ملحوظ لصالح الاستعمال التجاري في منطقة الدراسة للمدة 2005\_2025 والذي كان له دور ارتفاع سعر الأرض وبدل الإيجارات.
3. أن ما شجع أصحاب الوحدات السكنية بتحويل جزء من واجهات وحداتهم السكنية الى الاستعمال التجاري هو أن توزيع المحلات التجارية في المدينة متمركزة في مركز المدينة أما بقية المناطق مهملة ولم تحصل على اهتمام من قبل الحكومة المحلية مما أدى الى توليد ضغطاً كبيراً على المنطقة التجارية المركزية من خلال

- مثل توسيع الأرصفة، تحسين الإنارة، توفير مواقف سيارات، وشبكات صرف صحي تتناسب مع الاستخدام التجاري المتزايد.
4. المحافظة على النسيج الاجتماعي من خلال التوازن بين الاستعمالات لاسيما في الأحياء السكنية القديمة، وذلك عبر وضع قيود على كثافة النشاط التجاري ضمن المناطق السكنية
5. إعداد خطة عمرانية شاملة لإعادة توزيع الوظائف الحضرية تهدف إلى تنظيم الاستعمالات التجارية والسكنية بما يحقق التوازن ويقلل من الضغط على المنطقة التجارية المركزية.
6. تخصيص مناطق تجارية جديدة ضمن الأحياء السكنية بشكل مدروس لتقليل الحاجة إلى التحويل العشوائي.

### الملحق:

#### استمارة استبيان

أخي المواطن إن هذه الاستمارة هي لأغراض البحث العلمي فقط ولا يذكر فيها أسماء أفراد أو معلومات شخصية، وإنما لجمع المعلومات الخاصة بموضوع بحث راجين تعاونكم معنا، مع جزيل الشكر.

1. مكان الوحدة السكنية حي العمال ( ) حي الجري ( )
2. نمط الوحدات السكنية طابق واحد ( ) طابقين ( ) شقق ( ) أنماط متنوعة ( )
3. هل تم تحويل وحدات سكنية إلى تجارية بشكل كامل؟  
( ) نعم كم عددها .....  
( ) لا
4. هل تم تحويل طابق أرضي فقط إلى تجاري؟  
( ) نعم كم عددها .....  
( ) لا
5. نوع الاستعمال الجديد: ( ) محلات تجارية، ( ) مكاتب، ( ) استخدام آخر
6. كم كان سعر الأرض قبل عشر سنوات .....
7. هل يوجد على امتداد الشارع مؤسسات ذات فعاليات صناعية؟  
( ) نعم ما هي؟ .....  
( ) لا
8. نوع المحل التجاري بعد التبدل:  
( ) صيدلية ( ) غذائية ( ) بقالة ( ) قصابية ( ) عيادة طبية
9. عدد العاملين في المكان .....
10. هل لديك آراء حول شارع الأطباء .....

### المصادر:

1. الزيادي، حسين عليوي ناصر، سميع جلاب منسي، حسام صبار هادي، تغير الشوارع السكنية الى شوارع تجارية وأثرها على خدمات البنى التحتية في مدينة الناصرية (شارع الجبوي) أنموذجا، مجلة كلية التربية، جامعة واسط، المؤتمر العلمي الدولي الحادي عشر، 2019م.
2. الطالب، طالب حميد، شوارع المدن نظرة تقويمية، جامعة بغداد-كلية الهندسة\_ قسم الهندسة المعمارية.
3. داي، جمعة علي، المعوقات والمشاكل التي تواجه بناء وتصميم المدن الحديثة، مجلة كلية التربية، جامعة واسط، العدد الثاني والأربعون 2021م.
4. عيدان، خالد أحمد، سرى طه يونس، تغير استعمالات الأرض الحضرية في مدينة الموصل/ شارع حي البريد أنموذجا. 2022م
5. الكربولي، شيماء غازي عبود، التحليل المكاني لمستويات خدمات البنى التحتية لمدينة هيت، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التربية للعلوم الإنسانية، جامعة الأنبار، 2020م.
6. بلدية هيت. (2024). تقرير التخطيط الحضري والبنية التحتية لمدينة هيت. قسم التخطيط العمراني.