



evaluation the reality of the central business district in the city of Fallujah and the possibility of its development

¹ Researcher Sabaa R. Fajer ² Prof. Dr. Abdulnaser S. Shaher

¹ University of Anbar - College of Education for Humanities

² University of Anbar - College of Education for Humanities

Abstract:

The study and analysis of the central business district in the city of Fallujah is important in understanding the extent of its economic importance to the city as it is an important factor in the city's economic development, so the study aimed to identify the size of the commercial function in this area and analyze it quantitatively and qualitatively and to highlight its commercial importance to the city.

In order to understand the reality of the commercial area, the researchers chose a set of criteria used in determining the commercial area in order to know the volume of commercial use in it as well as other functional and service uses. The population and the high standard of living, which is reflected in its effects on the horizontal and vertical expansion of the central business district

1: Email:

sab20h5010@uoanbar.edu.iq

2: Email

ed.abdulnaser.sabri@uoanbar.edu.iq

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

2: **ORCID:** 0000- 0001-9837-8228



10.37653/juah.2023.178968

Submitted: 04/09/2022

Accepted: 15/12/2022

Published: 01/06/2023

Keywords:

evaluation the reality
the central business district
the city of Fallujah

©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/>).



تقييم واقع المنطقة التجارية المركزية في مدينة الفلوجة وإمكانية تطويرها

^١ الباحثة سبأ ريسان فجر ^٢ أ.د. عبد الناصر صبري شاهر

^١ جامعة الانبار- كلية التربية للعلوم الانسانية

^٢ جامعة الانبار- كلية التربية للعلوم الانسانية

الملخص:

ان دراسة وتحليل منطقة الاعمال المركزية في مدينة الفلوجة لها اهمية في فهم مدى اهميتها الاقتصادية للمدينة كونها عامل مهم في تطور المدينة اقتصادياً ، لذا هدفت الدراسة الى التعرف على حجم الوظيفة التجارية في هذه المنطقة وتحليلها كمياً ونوعياً وابرار اهميتها التجارية للمدينة.

ولأجل فهم واقع المنطقة التجارية قام الباحثان باختيار مجموعة من المعايير المستخدمة في تحديد المنطقة التجارية لأجل معرفة حجم الاستعمال التجاري فيها فضلاً عن الاستعمالات الوظيفية والخدمية الاخرى ، وما يلاحظ على المنطقة التجارية المركزية في مدينة انها في حالة تطور منذ ان نشأت المدينة الى يومنا هذا نتيجة ارتفاع عدد السكان وارتفاع المستوى المعيشي الذي ينعكس بآثاره على توسع المنطقة التجارية المركزية افقياً وعمودياً.

الكلمات المفتاحية: تقييم واقع، المنطقة التجارية المركزية ، مدينة الفلوجة

المقدمة:

إن دراسة المنطقة التجارية المركزية في المدينة يحتل أهمية مركزية في سلم الفعاليات التي يمارسها الانسان في المنطقة الحضرية(الجنابي، ١٩٨٥ ، ٥٠). وبالرغم من أن المساحات القليلة التي تمثلها في أي مدينة ألا أنها ذات أهمية كبيرة في حياة سكانها، وتشمل الى جانب الخدمات التجارية الكثير من الفعاليات المرتبطة بها كالنشاط المالي وإدارة الشركات والاعمال، كما انها تحتل موقعاً مركزياً(القيسي، ٢٠٠١ ، ٨٩). اون المنطقة التجارية المركزية في مدينة الفلوجة اعطت للمدينة خصوصية تجارية بدت تغطي على كل الوظائف الاخرى وخاصة السكنية اذ ما نلاحظه انها قد استغلت الكثير من اجزاء الاحياء السكنية و الشوارع والاسواق مكاناً لها مما يدل على مدى اهميتها لسكان المدينة وهذا يأتي من كونها مركز للمؤسسات التجارية المتنوعة وتختلف البضائع المعروضة في مؤسساتها من

حيث النوعية والكمية ويتوقف هذا الاختلاف على عدد ونوعية المتبضعين الذين يرتادون هذه المؤسسات للحصول على البضائع والخدمات والذين يختلفون بطبيعة الحال في مستوياتهم الاقتصادية والاجتماعية ، لهذا بكل تمناز به هذه المنطقة من مميزات اعطتها اهمية بالغة محتم ان ندرسها وبيان مدى توسعها كونها تشهد زخم تجاري ومروري.

اولاً: مشكلة البحث :

- ١- ما مستوى الخدمات التجارية التي تقدمها المنطقة التجارية المركزية من حيث الكفاية نوعاً وحجماً
- ٢- هل بالإمكان ان تطوير المنطقة التجارية المركزية بما يضمن رفع كفاءتها الوظيفية .

فرضية البحث :

- ١- ان المنطقة التجارية المركزية اصبحت تمثل مركز الثقل الاقتصادي للمدينة بكل ما يحتاجه من خدمات تجارية متنوعة .
- ٢- توسع المنطقة التجارية المركزية اصبحت ضرورياً سواء كان بالاتجاه الشمالي او الغربي او بالتوسع عمودياً نظراً للزخم الحاصل لتلك المنطقة تجارياً ومرورياً.

هدف البحث :

- ١- تحديد المنطقة التجارية المركزية في مدينة الفلوجة في ضوء جملة من المعايير المختلفة .
- ٢- دراسة البنية التجارية للمنطقة التجارية المركزية كماً ونوعاً.
- ٣- التعرف على اتجاهات التوسع المستقبلي للمنطقة التجارية المركزية من اجل تطويرها في مدينة الفلوجة.

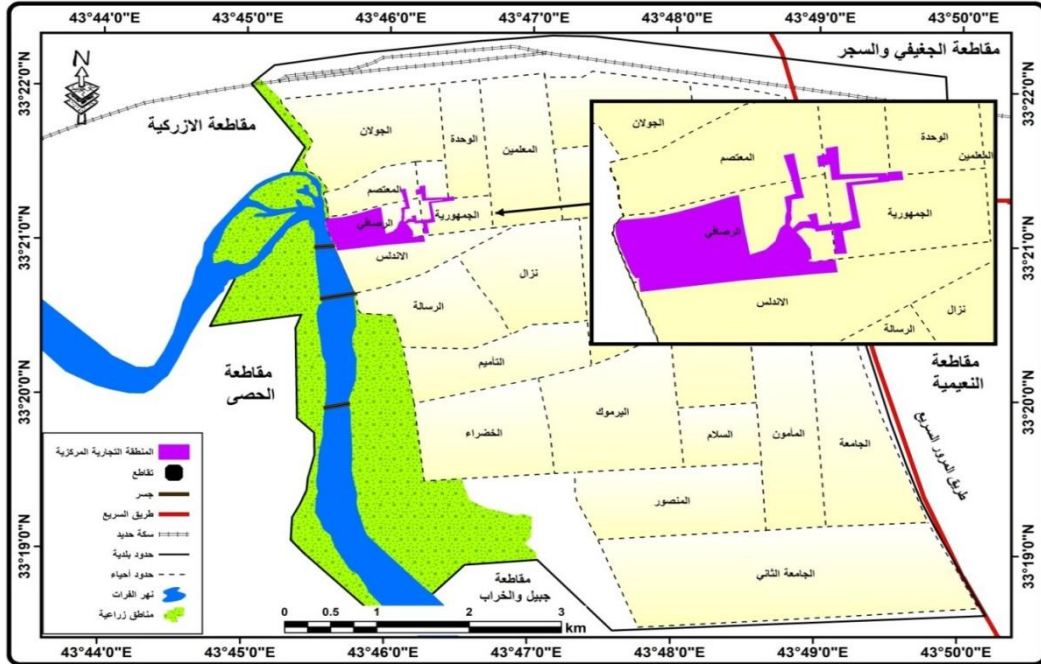
حدود منطقة البحث :

يمكن تحديد المنطقة التجارية المركزية لمدينة الفلوجة بمجموعة من الشوارع التي تشكل الاطار الخارجي لها حيث تمثلت حدودها ضمن حدود مدينة الفلوجة وتحديداً بالمنطقة المحصورة بين احياء الرصافي والمعتصم والاندلس في جزئها الغربي اذ يعد شارع العلاوي القديم جزئها الشمالي وشارع المقبرة جزئها الجنوبي اما الضفة اليمنى لنهر الفرات تمثل حدها الغربي في حين يمثل شارع العباسي مع امتداد شارع الكماليات حدها الشرقي . خريطة (١) وتوجد فيها اسواق وشوارع تجارية رئيسية تعد النواة الاولى لتشكل المنطقة التجارية منها

(السوق التقليدي وسوق النزيرة وسوق الصديق).

خريطة (١)

المنطقة التجارية المركزية في مدينة الفلوجة



المصدر: بالاعتماد على الدراسة الميدانية ، برنامج (Arc MaP .10.4.1).

Map 1: The central commercial area of the city of Fallujah, surrounded by a group of streets that form its outer frame, as its borders are within the borders of the city of Fallujah.

أولاً: مفهوم المنطقة التجارية المركزية :

لاشك أن المنطقة التجارية المركزية تقع في وسط المدينة وفي المدن الكبرى تحتوي على أكثر من بؤرة تجارية إلا أن منطقة الاعمال المركزية تحتل الموقع البؤري(الراوي، ١٤٨). لذلك فإنها تمثل القلب التجاري النابض بالحركة التجارية النشطة وبؤرة كثافة المحال التجارية ومركز الثقل الاقتصادي والخدمي اذ تتركز فيها المؤسسات التجارية على مختلف حجومها وانواعها حيث تميزت بكثافة مؤسساتها التجارية وشدة التنافس بين المؤسسات المختلفة والذي ادى الي حدوث تركيب غير متجانس من المؤسسات الوظيفية فالي جانب المؤسسات التجارية توجد المؤسسات الصناعية والمالية والخدمية والذي جاء بفضل ما تتصف به هذه المنطقة من امكانية الوصول اليها بسهولة مما ادى الى كثافته عالية من المرور الالي والبشري(حسين، ١٩٧٦، ٣٢) لذا اطلق عليها منطقة الاعمال المركزية(C.B.D.). (Rgind,).

173, 1980) ففي مدينة الفلوجة تستعرض الباحثة مواصفات المنطقة التجارية المركزية ، وهي نواة المدينة ومركزها الرئيس وتمركز شرايين الامدادات الرئيسية والخدمات والانشطة المختلفة تغذي المدينة واطرافها بكل ما تحتاجه من سلع وخدمات ذات كثافة تجارية عالية مزدحمة بالمرور الالي والبشري فيها اسعار الارض غالية تكون الاعلى في المدينة والاياجارات هي الاكثر من غيرها وتتمثل هذه الخصائص بالأسواق الموجودة في حي الرصافي وحي المعتصم وحي الجمهورية وفي الشارع العام الذي يرتبط بها وتفرعاته داخل تلك الأحياء ويظهر ان جذب تلك المنطقة الى الاعمال التجارية المركزية في مدينة الفلوجة يعود الى اسباب تاريخية وموقعية يضاف الى ذلك ان الشارع العام القديم يمر بجوارها الذي كان طريقاً دولياً يوصل الى غرب العراق ، اذ شهدت هذه المؤسسات نمواً متسارعاً وبخاصه في الآونة الأخيرة .

ان هذا التطور الكبير الذي حدث في هذه المؤسسات يعود الى ارتفاع المستوى الاقتصادي للسكان مدينة الفلوجة والذي رافقه زيادة القدرة الشرائية لديهم مما ادي الى زيادة الطلب علي السلع والبضائع مما شجع علي قيام مؤسسات تجارية جديدة في تلك المنطقة التجارية لكي تلبي هذه الحاجات كما ان زيادة اعداد السكان اثر في زيادة الاستهلاك والحاجة الي المزيد من معروضات هذه المؤسسات كما تعد هذه المنطقة ذات زخم مرور الي وبشري كبير هذا يدل علي انها تمتاز بسهولة الوصول بدوره يسهل عملية وصول المتبضعين اليها من مختلف احياء مدينة الفلوجة وكذلك الاقاليم المجاورة كما تمتاز بارتفاع اسعار الاراضي وقيمة الايجارات لمؤسساتها التجارية مما يدل انها تقوم بتصريف اكبر كمية ممكنة من السلع والبضائع لغرض تحقيق عوائد مادية تجعلها قادره علي المنافسة ودفع بدلات الايجارات كما تمتاز بعرض مختلف السلع والبضائع والخدمات الاخرى التي تتباين في اصنافها ودرجاتها ومستوياتها يمكن تحديد المنطقة التجارية المركزية لمدينة الفلوجة بمجموعة من الشوارع التي تشكل الاطار الخارجي لها حيث تمثلت حدودها بالمنطقة المحصور بين احياء الرصافي والمعتصم والاندلس وتحديداً في جزئها الغربي اذ يعد شارع العلاوي القديم جزئها الشمالي وشارع المقبرة جزئها الجنوبي اما الضفة اليمنى لنهر الفرات تمثل حدها الغربي في حين يمثل شارع العباسي مع امتداد شارع الكماليات حدها الشرقي . خريطة (١) وتوجد فيها اسواق وشوارع تجارية رئيسية تعد النواة الاولى لتشكل المنطقة التجارية منها (السوق التقليدي وسوق النريزة وسوق الصديق) صور (١)(٢)(٣) ، لقد جاء هذا التحديد بعد تطبيق عدد من المعايير

المعتمدة في تحديد المنطقة التجارية المركزية في العديد من الدراسات الحضرية .
صورة (١) الاسواق في المنطقة التجارية المركزية (السوق التقليدي (الحميدية)



صورة (٢) الاسواق في المنطقة التجارية المركزية (سوف النزيرة)



صورة (٣) الاسواق في المنطقة التجارية المركزية (سوق الصديق)



المصدر/ التقطت هذه الصور بتاريخ ١٠/٢٠٢٢/٦/٢٧

Image 1,2,3, Main commercial markets and streets, which are the first nucleus to form the commercial area, including (the traditional market, Al-Naziza market, and Al-Siddiq market)

ثانياً : معايير تحديد المنطقة التجارية المركزية.

هنالك عدد من المعايير اعتمدت في تحديد المنطقة التجارية المركزية وكلما كانت المعايير المستخدمة لهذا الغرض عديده كلما حصلنا على الدقة والشمولية فان الاستخدام العلمي لهذه المعايير لا يفترض استخدامها جميعها اختيار ما هو مناسب مع خصوصيات المنطقة ونضرا لوجود اكثر من مركز تسويقي في الفلوجة سوف نفترض ثلاث معايير نحدد في ضوءها المنطقة التجارية المركزية (خطاب، ١٩٩٠، ٧٧).

- سعر الارض

ينظر الى الارض من الناحية الاقتصادية على أنها سلعة يتاجر بها وتخضع لقانون العرض والطلب ضمن العوامل المهمة التي تحدد سعر الأرض، فضلاً عن عامل سهولة الوصول النسبية التي تتصف بها، وموقعها وقربها للاستعمالات الأخرى (الزهريري، ١٩٩٧، ١٧١، ١٠٥). ويمكن تحديد المنطقة التجارية المركزية على اساس سعر الارض او مقدار ايجار المؤسسات التجارية التي تقع ضمن هذه المنطقة فمن خلال الدراسة الميدانية يتبين انها تستحوذ على اعلى الاسعار و اعلى قيمة للإيجار ، اذ وجد هنالك ثلاث مناطق تعتبر الاعلى في سعر الارض وقيمة الايجار وهذه المناطق هي (السوق التقليدي ، النزيه ، سوق الصديق) جدول (١) .

فقد استحوذ القلب التجاري (سوق التقليدي) على اكبر القيم المادية لأسعار الاراضي في مدينة الفلوجة اذ وصلت ما بين (١٥٠٠,٠٠٠ - ٣٥٠٠,٠٠٠) دينار للمتر المربع الواحد وتتراوح قيمة الايجار ما بين (٧٥٠,٠٠٠ - ٣٠٠٠,٠٠٠) دينار حسب رهينة الموقع . في حين بلغ سعر الارض في سوق النزيه (١٠٠٠,٠٠٠ - ٢٥٠٠,٠٠٠) دينار للمتر المربع الواحد وقيمة الايجار ما بين (٥٠٠ - ٢٠٠٠,٠٠٠) دينار حسب رهينة الموقع ، اما سوق الصديق فقد بلغ اسعار الاراضي فيه (١٠٠٠,٠٠٠ - ٢٠٠٠,٠٠٠) دينار للمتر المربع الواحد ، في حين بلغ قيمة الايجار (٥٠٠ - ٢٠٠٠,٠٠٠) دينار.

المنطقة التجارية المركزية	اسعار الاراضي	قيم الايجارات
السوق التقليدي	(١٥٠٠,٠٠٠ - ٣٥٠٠,٠٠٠)	(٧٥٠,٠٠٠ - ٣٠٠٠,٠٠٠)
سوق النزيه	(١٠٠٠,٠٠٠ - ٢٥٠٠,٠٠٠)	(٥٠٠ - ٢٠٠٠,٠٠٠)
سوق الصديق	(١٠٠٠,٠٠٠ - ٢٠٠٠,٠٠٠)	(٥٠٠ - ٢٠٠٠,٠٠٠)

جدول (١) اسعار الاراضي وقيم الايجارات في المنطقة التجارية المركزية

المصدر: مقابلة شخصية مع السيد محمد سعدي، صاحب مكتب الشمس للعقار

في النزيهة ، بتاريخ ٢٠٢٢/٣/١.

Table 1: The prices of lands in the central commercial area of the city of Fallujah are characterized by a great rise, as the commercial heart acquired the largest material values of land prices, and this rise moved to the streets and other places within this region

مما تقدم يمكن القول بان اسعار الاراضي في المنطقة التجارية المركزية لمدينة الفلوجة تمتاز بالارتفاع الكبير اذ استحوذ القلب التجاري على اكبر القيم المادية لأسعار الاراضي و انتقل هذا الارتفاع الي الشوارع والمواضع الاخرى ضمن هذه المنطقة لكن اقل مما هو عليه في منطقة القلب التجاري مع المحافظة على الارتفاع ، ان التقارب في الاسعار يعود الى ان المؤسسات التجارية تتركز في منطقة صغيرة نسبياً تكاد تكون مغلقة حيث لعب نهر الفرات من جهتها الغربية والشوارع الحقلية المحيطة بها من جهتها الشرقية دوراً كبيراً في هذا التقارب .

- حركة المرور الالي والبشري :

تعد كثافة المرور من المعايير المهمة المستخدمة في الدراسات الحضرية لتحديد المنطقة المركزية، إذ أن طبيعة استعمالات الارض فيها هي المسؤولة عن توليد حركة المرور البشري والالي (الزهيري، ١٩٩٧، ١٠٧)

ان المنطقة التجارية المركزية تمتاز بأعلى كثافة مرور للمارة ووسائل النقل خاصة عند تقاطع الاطراف والأركان خلال ساعات النهار لان من المفروض ان تتفق بؤرة المنطقة التجارية المركزية مع النسبة الأعلى للمرور الالي والبشري ومع اختلاف كثافة الحركة بين اماكن المنطقة التجارية المركزية في الصباح عن المساء ، اذ وجد من خلال رصد حركة المرور البشري والالي في اوقات مختلفة وفي نقاط مختلفة ان كثافة الحركة تزداد في ايام العطل لان سكان المدينة يتوجهون ايام العطل الى التسوق وقضاء حاجاتهم المختلفة وخصوصاً اوقات المساء وذلك لان الاغلب المتسوقين مرتبطون بالدوام او العمل صباحاً هذا ما يفسر كثرة أعداد المترددين الى المنطقة التجارية مساءً جدول (٢) . شكل (١) .

جدول (٢) اعداد الاشخاص الداخلين الى المنطقة التجارية المركزية في مدينة الفلوجة

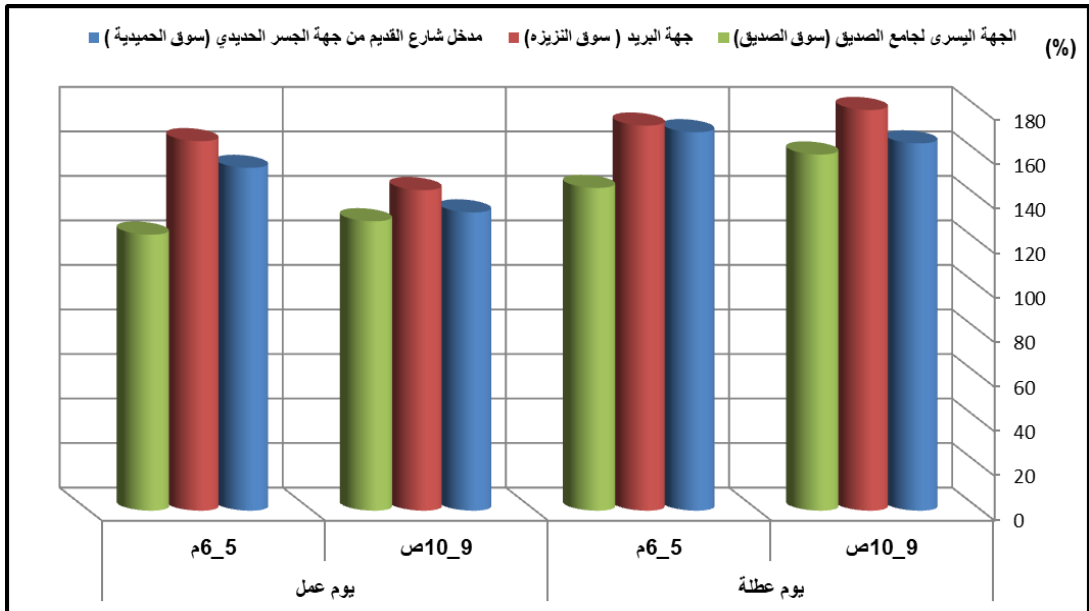
المعدل	مدة الرصد	الوقت المحدد مدة الرصد				موقع الرصد
		يوم دوام		يوم عطلة		
		٥-٦ مساءً	٩-١٠ صباحاً	٥-٦ مساءً	٩-١٠ صباحاً	
١٥٦	١٢دقيقة	١٥٤	١٣٤	١٧٠	١٦٥	مدخل شارع القديم من جهة الجسر الحديدي (سوق الحميدية)
١٦٦	١٢ دقيقة	١٦٦	١٤٤	١٧٣	١٨٠	جهة البريد (سوق النزيه)
١٤٠	١٢ دقيقة	١٢٤	١٣٠	١٤٥	١٦٠	الجهة اليسرى لجامع الصديق (سوق الصديق)

المصدر / الدراسة الميدانية ليومي عمل وعطلة رسمية خلال المدة ما بين (١ -

٥ / ٣ / ٢٠٢٢) بمساعدة فريق العمل

شكل (١) اعداد الاشخاص الداخلين الى المنطقة التجارية المركزية في مدينة

الفلوجة



المصدر/ من عمل الباحثة بالاعتماد على جدول (٢).

Table 2 and Figure 1: The central business district is characterized by the highest traffic density for pedestrians and means of transportation, especially at the intersection of the parties and corners during daylight hours, because the focus of the central business district is supposed to agree with the highest percentage of motor and human traffic and with the difference in traffic density between the places of the central business district in the morning from the evening

- كثافة الاستعمال التجاري

ينطبق هذا المعيار على مدينة الفلوجة التي تتسم بالتركز العالي لمؤسساتها التجارية خاصة في سوق التقليدي و النزيه وسوق الصديق، ومن جدول (٣) وشكل (٢) يتبين ان المنطقة التجارية المركزية تستحوذ على (١١٢٢) مؤسسة تجارية تشكل نسبة (٢٥,٧%) من مجموع المؤسسات التجارية في مدينة الفلوجة وهي اكبر تركيز للمؤسسات التجارية عن اي منطقة اخرى حيث نجد ان سوق النزيه استحوذ على اعلى عدد من المؤسسات التجارية بواقع (٦٤٥) مؤسسه تجارية وبنسبة (٥٧,٤%) من مجموع المؤسسات التجارية في المنطقة التجارية المركزية حيث استحوذت محلات الملابس و الاحذية و الكوزمك وتأجير المناسبات على اعلى نسبة من مجموع هذه المحلات حيث شغلت (٤٢٥) مؤسسة تجارية وبنسبة (٦٥,٨%) ثم تليها المواد الغذائية منظومة ماء خضراوات وتجهيزات منزلية بواقع (١٥٥) مؤسسة تجارية وبنسبة (٢٤,٠%) ثم تليها مكتبة الاستسناخ والقرطاسية الموبايلات بواقع (٢٢) مؤسسة تجارية وبنسبة (٣,٤%) اما باقي المؤسسات فتتوزع بنسب متباينة .

ثم يليه سوق التقليدي بواقع (٣٥٨) مؤسسه تجارية وبنسبة (٣١,٩%) من مجموع المؤسسات التجارية في المنطقة التجارية المركزية حيث استحوذت محلات الملابس الاحذية الكوزمك تأجير المناسبات علي اعلى نسبة من مجموع هذه المحلات حيث شغلت (١٩٩) مؤسسة تجارية وبنسبة (٥٥,٢%) ثم تليها المواد الغذائية منظومة ماء خضراوات وتجهيزات منزلية بواقع (٨٠) مؤسسة تجارية وبنسبة (٢٢,٣%) ثم تليها مكتبة الاستسناخ والقرطاسية الموبايلات بواقع (٣٠) مؤسسة تجارية وبنسبة (٤,٦%) اما باقي المؤسسات فتتوزع بنسب متباينة كما في الجدول (٤) ، اما سوق الصديق يستحوذ على (١١٩) مؤسسه تجارية وبنسبة (١٠,٦%) من مجموع المؤسسات التجارية في المنطقة التجارية المركزية حيث استحوذت محلات المواد الغذائية منظومة ماء خضراوات وتجهيزات منزلية على اعلى بواقع (٦٠) مؤسسة تجارية وبنسبة (٥٠,٤%) نسبة ثم تليها محلات الملابس الاحذية الكوزمك تأجير المناسبات بواقع (٢٥) مؤسسة تجارية وبنسبة (٢١,٠%) ثم تليها بيع اللحوم والدجاج (٥)

مؤسسة تجارية بواقع (٤,٢%) اما باقي المؤسسات فتتوزع بنسب متباينة كما موضحة في الجدول .

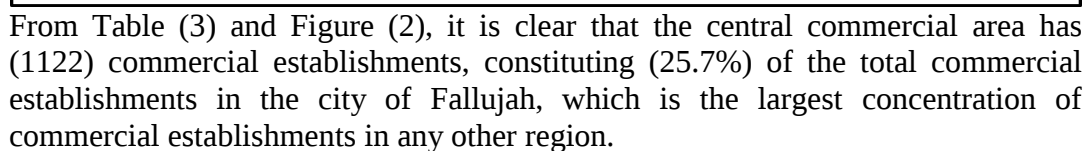
جدول (٣) حجم الاستعمال التجاري في المنطقة التجارية المركزية لعام ٢٠٢٢

ت	اصناف النشاط التجاري	السوق التقليدي		سوق النزيهة		سوق الصديق	
		عدد المحلات	النسبة المئوية	عدد المحلات	النسبة المئوية	عدد المحلات	النسبة المئوية
١	المواد الغذائية منظومة ماء الخضراوات والتجهيزات المنزلية	٨٠	٢٢,٣	١٥٥	٢٤,٠	٦٠	٥٠,٤
٢	المواد الانشائية	٩	٣,٢	٣	٠,٤	٤	٣,٣
٣	الملابس والاحذية والكماليات ومكوى كوزميك وهدايا وتصليح الساعات تأجير المناسبات الأراجيل والسكائر	١٩٩	٥٥,٢	٤٢٥	٦٥,٨	٢٥	٢١,٠
٤	مكتبة الاستنساخ والقرطاسية والموبايلات ومصور	٣٠	٤,٦	٢٢	٣,٤	٤	٤
٥	الافران والمخابز والمعجنات والحلويات	٥	٢,٣	٠	٠	١	٠,٨
٦	بيع اللحوم والاسماك الطازجة	٠	٠	١٧	٢,٦	٥	٤,٢
٧	صيدلية ومختبرات ومستلزمات طبية وعيونات معشب	١	٠,٤	٠	٠	٠	٠
٨	بيع الالمنيوم	٣	١,٣	١	٠,١	١	٠,٨
٩	مكتب دلالية ومنافذ وشركة سفر	٠	٠	٠	٠	٠	٠
١٠	مطعم ومشويات وكافتيريا ومقاهي وعصائر ومرطبات قاعات الاعراس والمناسبات	٢	٠,٩	١	٠,١	١	٠,٨
١١	بيع الدرجات النارية وادواتها	٤	١,٨	٧	١,٠	٤	٤
١٢	صالون وحلاقة	٧	٣,٢	٠	٠	١	٠,٨

المصدر: من عمل الباحثة بالاعتماد على : الدراسة الميدانية للمدة (٢٠٢٢/٣/٢ -

•

لعام ۲۰۲۲



المصدر/ بالاعتماد على جدول (٣)

ثالثاً : خصائص المنطقة التجارية المركزية (عدد العاملين والمساحة ونوع ملكية

(المحلات)

تم توزيع (٥٦) استمارة استبيان تبين من خلالها ان (١٨) محلاً في المنطقة التجارية المركزية تدار من قبل عامل واحد شكلت نسبة (٣٢,١%) ، و (٢٢) محلاً بلغ عدد العاملين فيها عاملان فقط شكلت نسبة (٣٩,٢%) و (١٢) محلاً يتراوح عدد العاملين فيها ما بين (٣-٥) عمال شكلت نسبة (٢١,٤%) ، و (٤) محلاً بلغ عدد العاملين فيها أكثر من (٥) عمال شكلت نسبة (٧,١%) من مجموع محلات المنطقة التجارية المركزية وكما مبين في جدول (٤) .

جدول (٤) عدد العاملين في المنطقة التجارية المركزية في مدينة الفلوجة لعام

٢٠٢٢

عدد العاملين	عامل واحد	%	عاملان	%	من ٣-٥	%	أكثر من ٥	%	المجموع	%
المناطق التجارية										
المنطقة التجارية المركزية	١٨	٣٢,١	٢٢	٣٩,٢	١٢	٢١,٤	٤	٧,١	٥٦	١٠٠

المصدر : عمل الباحث اعتماداً على نتائج الاستبيان .

Table 4 shows that (18) stores in the central commercial area are run by one worker, which constitutes (32.1%), and (22) stores have only two workers, which constitutes (39.2%), and (12). A shop where the number of employees ranges between (3-5) workers

اما من حيث مساحة المحلات التجارية، ومن خلال استمارة الاستبيان الموزعة تبين لنا ان عدد المؤسسات التي تبلغ مساحتها أقل من (٥)م^٢ بلغت (٢٥) مؤسسة ونسبة (٤٤,٦%) من مجموع المؤسسات التجارية في المنطقة التجارية المركزية ، و (١٦) مؤسسة تتراوح مساحتها بين (٥-١٠)م^٢ شكلت نسبة (٢٨,٥%) ، في حين بلغ عدد المحلات التي تتراوح مساحتها بين أكثر من (١٠-٢٠)م^٢ (٨) محلاً شكلت أعلى نسبة بلغت (١٤,٢%) ، بينما المحلات ذات مساحة أكثر من (٢٠)م^٢ بلغ عددها (٧) محلاً شكلت نسبة (١٢,٥%) من مجموع المحلات التجارية في المدينة كما مبين في جدول (٥) . اما من حيث ملكية

المحلات التجارية في المنطقة التجارية المركزية فقد بلغ عدد المؤسسات التي تم مسحها ميدانياً في المنطقة التجارية المركزية (٥٦) مؤسسة منها (٩) مؤسسة ملك صرف شكلت نسبة (١٦,٠%) و (٣٧) مؤسسة أيجار شكلت نسبة (٦٦,٠%) و (١٠) مؤسسة أيجار حكومي شكلت نسبة (١٧,٨%) من مجموع محلات المنطقة التجارية المركزية جدول (٦) .

جدول (٥) مساحة الاستعمال التجاري في المنطقة التجارية المركزية في مدينة

الفلوجة لعام ٢٠٢٢

مساحة المحل	أقل من م(٥) ٢	%	من ٥- م(١٠) ٢	%	أكثر من ١٠- م(٢٠) ٢	%	أكثر من ٢٠- م(٢٠) ٢	%	المجموع ع	%
المناطق التجارية	٢٥	٤٤, ٦	١٦	٢٨, ٥	٨	١٤, ٢	٧	١٢, ٥	٥٦	١٠, ٠
المنطقة التجارية المركزية										

المصدر/ استمارة الاستبيان

Table 5: The number of shops whose area ranges between more than (10-20) square meters (8) shops constituted the highest rate of (14.2%), while the shops with an area of more than (20) square meters reached (7) stores, which constituted (12%). 5% of the total number of shops in the city

جدول (٦) نوع ملكية المحلات في المنطقة التجارية المركزية في مدينة الفلوجة

لعام ٢٠٢٢

نوع الملكية	ملك صرف	%	أيجار	%	أيجار حكومي	%	المجموع	%
المناطق التجارية	٩	١٦,٠	٣٧	٦٦,٠	١٠	١٧,٨	٥٦	١٠٠
المنطقة التجارية المركزية								

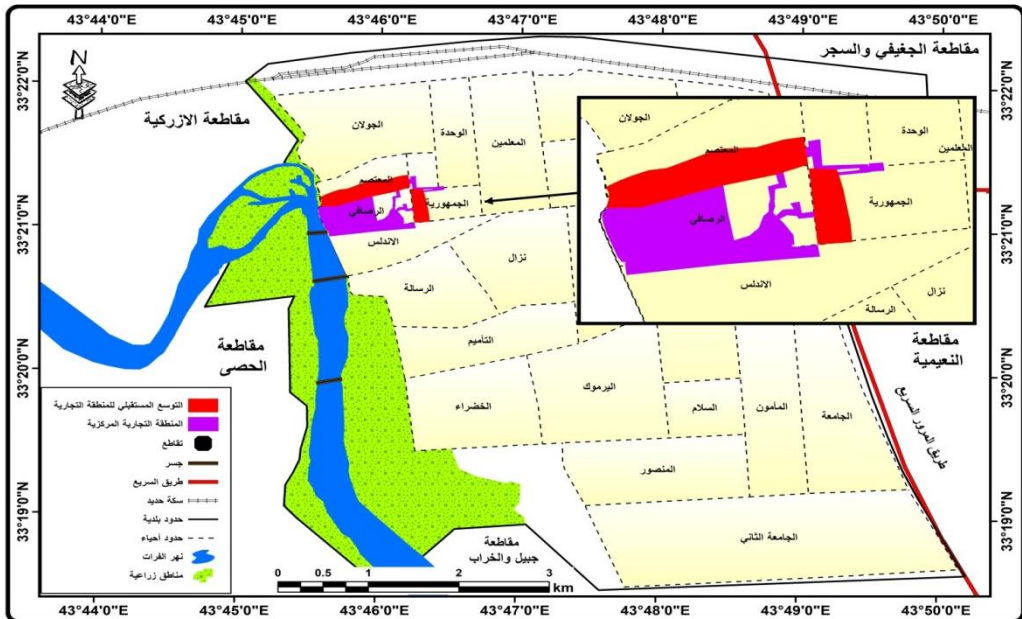
المصدر : عمل الباحث اعتماداً على نتائج الاستبيان .

رابعاً. التوقعات المستقبلية للمنطقة التجارية المركزية في سنة الهدف ٢٠٣٠.

من المعروف أن المنطقة التجارية المركزية في أغلب مدن العالم تتوسط المدن وفق موقع هندسي يكاد يكون منتظم، الا أن المنطقة التجارية المركزية في مدينة الفلوجة تقع في الجزء الغربي من المدينة، وقد احتلت هذا الموقع منذ المراحل الأولى لنشأة المدينة ، ورغم توسع المدينة بعدة اتجاهات نحو الجنوب والأجزاء الشرقية ، الا أن المنطقة التجارية كانت تتوسع بخطى بطيئة جدا ونظرا لحاجة السكان والنمو الطبيعي للوظيفة التجارية امتدت الاستعمالات التجارية على واجهات الشوارع وشهدت الكثير من الشوارع تبدل وظيفي ، ولأجل تحقيق النمو المتوازن للوظيفة التجارية ينبغي تطوير المنطقة التجارية المركزية بحيث تشمل الأجزاء الجنوبية من حي المعتصم والغربية من حي الجمهورية بالرغم من كونها مكتظة سكانياً الان وجود نويات تجارية في الشوارع التجارية لتلك الاحياء يعطي شيء من ذلك التوسع ، كما في الخريطة (٢) . او التوسع العمودي في الاجزاء المبنية منها نظراً لوجود محددات تمنع توسعها في بعض الاتجاهات كنهر الفرات من جهة الغرب والشارع العام من جهة الجنوب.

خريطة (٢) المنطقة التجارية المركزية وتوسعها عام (٢٠٣٠) في مدينة

الفلوجة



المصدر: بالاعتماد على الدراسة الميدانية ، برنامج (Arc MaP .10.4.1).

Map 2: Vertical expansion in the built-up parts due to the presence of restrictions that prevent its expansion in some directions, such as the Euphrates River from the west and the main street from the south.

الاستنتاجات:

- ١- من خلال الدراسة الميدانية تبين ان المنطقة التجارية المركزية نمت وتوسعت مع نمو المدينة .
- ٢- اظهرت الدراسة ان المنطقة التجارية المركزية تمتاز بكونها ذات حجم كبير للاستعمال التجاري المتنوع كماً ونوعاً.
- ٣- تمتاز اسعار الارض وقيم الايجارات بالارتفاع الكبير في المنطقة التجارية المركزية وهذا مدعاة التي التوسع العمودي الذي بدأ يظهر في تلك المدينة.
- ٤- من خلال الدراسة تبين المنطقة التجارية المركزية تتكون من ثلاث اسواق رئيسية هي (السوق التقليدي و سوق النزيه وسوق الصديق)
- ٥- اظهرت الدراسة أن أفضل الاتجاهات الممكنة للتوسع المستقبلي للمنطقة التجارية المركزية ، هي بالاتجاه الشرقي او التوسع العمودي لمواكبة الضغط الكبير للخدمات التجارية فيها.

التوصيات :

- ١- اعادة تطوير المنطقة التجارية المركزية ، من خلال عمليات هدم وازالة الوحدات السكنية القديمة واستبدالها بمجمعات تجارية سكنية عمودية ، وتحقيق من ذلك عدة مكاسب اهمها تحسين الحالة الاجتماعية والاقتصادية لسكان المنطقة القديمة وتحسين الحالة العمرانية فيها ، فضلاً عن زيادة مساحة الاستعمال التجاري في المنطقة المركزية.
- ٢- ضرورة سيطرة الجهات الحكومية على تطور المنطقة التجارية المركزية وتوسعها عمودياً او بالاتجاه الشمالي نحو حي المعتصم او غربي نحو حي الجمهورية ومنع التوسع والتبدل الوظيفي العشوائي لكي تكون مخططة ومنظمة.
- ٣- تخفيف شدة الازدحام المروري في المنطقة التجارية المركزية من خلال فتح طرق جديدة في اطراف تلك المنطقة وزيادة عدد الشرايين النافذة منها واليها .
- ٤- ضرورة السيطرة على التجاوزات الحاصلة في المنطقة التجارية المركزية من

استخدام الرصيف في ممارسة النشاط التجارية خاصة وانها في بعض الاماكن تعد ظاهرة غير حضارية.

المصادر:

- الجنابي ، صلاح حميد ، مركز المدينة دائرة في المركب الحضري، مجلة الجمعية الجغرافية العراقية، المجلد ١٦، مطبعة العاني، بغداد، ١٩٨٥.
- حسين ، عبد الرزاق عباس ، جغرافية المدن ، مطبعة اسد ، بغداد ، ١٩٧٦.
- خطاب ، عادل عبد الله ، جغرافية المدن ، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي ، بغداد، ١٩٩٠.
- الراوي ، عبدالناصر صبري شاهر، الأسس الجغرافية لتخطيط المدن ، دار صفاء للنشر والتوزيع ، عمان ، ٢٠١٧.
- الزهيري ، قاسم مهاوي خلاوي ، الكفاءة الوظيفية لمدينة العمارة، اطروحة دكتوراه ، كلية الآداب- جامعة البصرة، ١٩٩٧.
- القيسي، رفل ابراهيم طالب ، التركيب الداخلي للمنطقة التقليدية في مركز قضاء الاعظمية، رسالة ماجستير ، كلية التربية بنات - جامعة بغداد، ٢٠٠١.

English Reference

- Al-Janabi, Salah Hamid, The City Center is a circle in the urban complex, Journal of the Iraqi Geographical Society, Volume 16, Al-Ani Press, Baghdad, 1985.
- Al-Qaisi, Rafal Ibrahim Talib, The Internal Structure of the Traditional Area in the District Center of Adhamiya, Master Thesis, College of Education for Girls - University of Baghdad, 2001.
- Al-Rawi, Abdel Nasser Sabry Shaher, Geographical Foundations for Town Planning, Dar Safaa for Publishing and Distribution, Amman, 2017.
- Al-Zuhairi, Qasim Mahawi Khalawi, Functional Efficiency of the City of Architecture, PhD thesis, College of Arts - University of Basra, 1997.
- Hussein, Abdel-Razzaq Abbas, Geography of Cities, Asad Press, Baghdad, 1976.
- Khattab, Adel Abdullah, Geography of Cities, Ministry of Higher Education and Scientific Research, Baghdad, 1990.
- Rhind . Davied and R.Hudson .Land Use , First puplish ,Methuen and Co.1. td . U. S. A. 1980,P.