

جمهورية العراق  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الأنبار



P. ISSN: 1995-8463  
E. ISSN: 2706-6673



# مجلة جامعة الأنبار للعلوم الإنسانية

المجلد الحادي والعشرون - العدد الثاني  
حزيران 2024



©Authors, 2024, 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/>).



# مجلة جامعة الأنبار للعلوم الإنسانية

**مجلة علمية دورية محكمة فصلية**

**العدد الثاني المجلد الحادي والعشرون - حزيران ٢٠٢٤م/١٤٤٥هـ  
جامعة الأنبار - كلية التربية للعلوم الإنسانية**

رقم الايداع في دار الكتب والوثائق ببغداد ٧٥٣ لسنة ٢٠٠٢

الرمز الدولي

**ISSN 1995 - 8463**

**E-ISSN:2706-6673**



## رئيس التحرير

أ.م.د. فؤاد محمد فريح

العراق- جامعة الأنبار-كلية التربية للعلوم الإنسانية

## مدير التحرير

أ.د. عثمان عبدالعزيز صالح المحمدي

العراق- جامعة الأنبار-كلية التربية للعلوم الإنسانية

## أعضاء هيئة التحرير

أ.د. بشري اسماعيل ارنوط	السعودية-جامعة الملك خالد-كلية التربية
أ.د. امجد رحيم محمد	العراق- جامعة الانبار-كلية التربية للعلوم الانسانية
البروفيسور مان شانغ	الامارات- جامعة زايد
أ.د. سعيد سعد هادي القحطاني	السعودية-جامعة الملك خالد-كلية التربية
أ.د. مروان ظاهر الزعبي	الاردن- الجامعة الاردنية- كلية الآداب
أ.د. خميس دها مصلح	العراق- جامعة بغداد- كلية الآداب
أ.د. احمد القيناوي	اسبانيا – Instituto pirenaico de Ecologia (IPE), CSIC
أ.د. سعد عبد العزيز مسلط	العراق-جامعة الموصل- كلية الآداب
أ.د. احمد هاشم عبد الحسين	العراق- جامعة الكوفة- كلية الآداب
أ.د. مجيد محمد مضعن	العراق- جامعة الانبار-كلية التربية للعلوم الانسانية
أ.د. علاء اسماعيل جلوب	العراق- جامعة الانبار-كلية التربية للعلوم الانسانية
أ.م.د. جعفر حمزة الجوزري	العراق- جامعة القادسية- كلية الآثار
م.د. سجاد عبد المنعم مصطفى	العراق- جامعة الانبار-كلية التربية للعلوم الانسانية

بسم الله الرحمن الرحيم

### افتتاحية العدد

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على خاتم النبيين سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين  
وبعد...

احبتنا الباحثين حول المعمورة... نضع بين أيديكم العدد الثاني من مجلتنا (مجلة جامعة الأنبار للعلوم الإنسانية) للعام ٢٠٢٤ تلك المجلة الفصلية العلمية المحكمة والتي عن جامعة الأنبار والتي تحمل بين ثناياها ٢١ بحثاً علمياً يضم تخصصات المجلة ولمختلف الباحثين من داخل جامعة الأنبار، وخارجها من الجامعات العراقية، فضلا عن بحوث أخرى لباحثين من بلدان عربية مختلفة.

في هذه البحوث العلمية، نرى جهداً علمياً مميزاً كان مدعاة لنا في هيئة التحرير ان نفخر به وان تلقى هذه البحوث طريقها الى النشر بعد ان تم تحكيمها من أساتذة أكفاء كل في مجال اختصاصه ليتم إخراجها في نهاية المطاف بهذا الشكل العلمي الباهر، والصورة الطيبة الجميلة، والجوهر العلمي الرصين، فجزى الله الجميع خيراً الجزاء لما أنتجته قرائحهم العلمية والثقافية وسطرته أقلامهم لينتفع ببحوث هذه المجلة والذخيرة العلمية المعروضة فيها كل القارئ من باحثين وطلبة ومهتمين.

إن العطاء الثر من الباحثين والجهد المعطاء من رئيس وأعضاء هيئة التحرير والدعم الكبير من رئاسة جامعتنا، وعمادة كليتنا يحث الخطو بنا للوصول إلى الغاية المرجوة المنشودة في دخول مجلتنا ضمن المستوعبات العالمية للنشر العلمي. لذا وجب التنويه بأننا بصدد التحديث المستمر والمتواصل لشروط النشر وآليته للارتقاء بأعداد مجلتنا والوصول بها إلى مكانة علمية أرقى وأسمى تضاوي المجالات العلمية ذات المستويات المتقدمة، ولتساهم بفاعلية في حركة النشر والبحث العلمي العربي سعياً لتعزيز مكانة البحث العلمي وتوسيع آفاقه في البلدان العربية لأن البحث العلمي كان وما يزال واحداً من عوامل رقي الأمم ومؤشراً على تقدمها... ومن الله التوفيق

**أ.م.د. فؤاد محمد فريح**

**رئيس هيئة التحرير**



## تعليمات النشر في مجلة جامعة الأنبار للعلوم الإنسانية

- الاجراءات والمواصفات العامة للبحث:
- مجلة جامعة الانبار للعلوم الانسانية، مجلة علمية دورية محكمة، لنشر الأبحاث العلمية في مجال العلوم الانسانية الاتية: التاريخ، والجغرافيا، والعلوم التربوية والنفسية وتصدر بواقع ٤ اعداد سنوياً.
- يقدم الباحث على الموقع الالكتروني للمجلة <https://juah.uoanbar.edu.iq> وفق المواصفات الاتية: حجم الورق 4 A، وبمسافتين بما في ذلك الحواشي الهوامش والمراجع والجداول والملاحق، وبحواشي واسعة ٢,٥ سم او اكثر اعلى واسفل وعلى جانبي الصفحة .
- يقدم الباحث خطابا مرافقا يفيد ان البحث او ما يشابهه لم يسبق نشره، ولم يقدم لأي جهة اخرى داخل العراق او خارجه، ولحين انتهاء اجراءات البحث.
- يكون الحد الاقصى لعدد صفحات البحث ٢٥ صفحة.
- يكون البحث مكتوبا بلغة سليمة باللغة العربية او اللغة الانكليزية ومطبوع على الالة الحاسبة بخط Simplified Arabic حجم ١٤، على ان يتم تمييز العناوين الرئيسية والفرعية.
- تكتب الهوامش والمراجع وفق نظام شيكاغو او APA للتوثيق، بخط حجم ١٤، على ان يتم ترتيبها بالتتابع كما وردت في المتن، ويكون تنظيم المراجع هجائياً حسب المنهجية العلمية المعتمدة وباللغتين العربية والانكليزية.
- تؤول كافة حقوق النشر الى المجلة.
- تعبر البحوث عن اراء اصحابها، ولا تعبر بالضرورة عن راي المجلة.
- **بيانات الباحث والملخص:**
- يلزم الباحث بتقديم البيانات الخاصة به وبيحثه، وباللغتين العربية والانكليزية، وتشمل الاتي: عنوان البحث، أسماء وعناوين الباحثين، ورقم الهاتف النقال، والبريد الالكتروني، وملخصين - عربي وانكليزي - بحد اقصى ٢٥٠ كلمة يحتويان الكلمات المفتاحية للبحث، والهدف من البحث، والمنهج المتبع بالبحث، وفحوى النتائج التي توصل اليها.
- **ادوات البحث والجداول:**
- اذا استخدم الباحث استبانة او غيرها من ادوات جمع المعلومات، فعلى الباحث ان يقدم نسخة كاملة من تلك الاداة، ان لم يكن قد تم ورودها في صلب البحث او ملاحقه.
- اذا تضمن البحث جداول او اشكال يفضل ان لا يزيد عرضها عن حجم الصفحة 4 A، على ان تطبع ضمن المتن.
- يوضع الشكل بعد الفقرة التي يشار اليه فيها مباشرة، ويكون عنوانه في اسفله.

- يوضع الجدول بعد الفقرة التي يشار اليه فيها مباشرة، ويكون عنوانه في اعلاه.
- **تقويم البحوث:**
- تخضع جميع البحوث المرسلة الى المجلة الى فحص اولي من قبل هيئة التحرير لتقرير اهليتها للتحكيم، ويحق لها ان تعتذر عن قبول البحث دون بيان الاسباب.
- تخضع جميع البحوث للتقويم العلمي بما يضمن رصانتها العلمية، وقد يطلب من الباحث اذا اقتضى الامر مراجعة بحثه لإجراء تعديلات عليه.
- **المستلات:**
- متاحة جميع المستلات على موقع المجلة الالكتروني وموقع المجلات الاكاديمية العراقية.
- **اجور النشر:**
- يقوم الباحث بتسديد اجور النشر، والبالغة ١٢٥,٠٠٠ مائة وخمسة وعشرون الف دينار عراقي، واذا زادت صفحات البحث عن ٢٥ صفحة تضاف ٥,٠٠٠ خمسة الاف دينار عراقي عن كل صفحة.
- الباحثون من خارج العراق تنشر نتاجاتهم العلمية مجانا.
- **الاشتراك السنوي :**
- الافراد داخل العراق ١٢٥,٠٠٠ مائة الف دينار عراقي.
- المؤسسات داخل العراق ١٥٠,٠٠٠ مائة وخمسون الف دينار عراقي.
- خارج العراق ١٥٠ مائة وخمسون دولار او ما يعادلها.
- **المراسلات :**
- توجه المراسلات الى : جمهورية العراق - جامعة الأنبار - كلية التربية للعلوم الانسانية- مجلة جامعة الأنبار للعلوم الإنسانية
- الموقع الالكتروني للمجلة [/https://www.juah.uoanbar.edu.iq](https://www.juah.uoanbar.edu.iq)
- هاتف رئيس التحرير: ٠٧٨٣٠٤٨٥٠٢٦
- E-mail : [juah@uoanbar.edu.iq](mailto:juah@uoanbar.edu.iq)

## فهرست البحوث المنشورة

## بحوث التاريخ

رقم الصفحة	الباحث	عنوان البحث	ت
٦٣٠-٥٩٥	أ.د. عبير عنایت سعيد دوسكي	علماء مصر والشام الوارد ذكرهم في كتاب (نباهة البلد الخامل بمن ورده من الامائل) للمؤرخ الاربلي (ت٦٣٧هـ)	١
٦٤٦-٦٣١	امنة صلاح محمد أ.د. فهمي احمد فرحان	الجذور التاريخية للأرشيف في العراق حتى عام ١٩٦٣ م	٢
٦٨٠-٦٤٧	مارسين اكرم حامد أ.م.د. اسراء طارق حمودي	نظام الوزارة في الأندلس في كتاب المقتبس لابن حيان القرطبي (ت٤٦٩هـ / ١٠٧٦م)	٣
٧٠٩-٦٨١	ياسمين محمد محمود أ.م.د. يوسف سامي فرحان	أثر ثورة دير الزور على انتفاضة تلعفر وعشانر غرب العراق	٤
٧٥٥-٧١٠	م.د. جواد كاظم مطلق	الجرایة على التعلیم عند المسلمين خلال العصور الإسلامية	٥
٧٨١-٧٥٦	م.د. اخلاص امانة ماهي	خصائص تدوين التاريخ عند مكسوية من خلال كتابه تجارب الامم وتعاقب الهمم	٦
٧٩٩-٧٨٢	ساهر رافع خالد د. جبار حسن سعيد	الانعكاسات الإقليمية من الاتفاق النووي الإيراني وتداعياته على امن دول الخليج العربي	٧

## بحوث الجغرافية

رقم الصفحة	الباحث	عنوان البحث	ت
٨٢٦-٨٠٠	شفيق عبید حمود أ.د. صبحي احمد مخلف	الاتجاهات التسويقية والارتباط الوظيفي لمعملي السمنت والفوسفات في قضاء الفانم	٨
٨٥٢-٨٢٧	محمد عادل محمد أ.د. احمد فليح فياض	النمذجة المكانية للمخاطر الجيومورفولوجية للعمليات المورفوديناميكية في منطقة حديثة - غربي العراق	٩
٨٧١-٨٥٣	عمر عبد الرحمن حمد أ.د. امجد رحيم محمد	التباين المكاني لقيم الأرض التجارية في مدينة هيت	١٠
٨٨٢-٨٧٢	هند وليد فرحان أ.د. خالد اكبر عبد الله	مشكلات الأيدي العاملة الزراعية في ريف قضاء الرمادي وسبل المعالجة	١١
٨٩٨-٨٨٣	لمى عبد خلف أ.د. اياد محمد مخلف	التوقعات المستقبلية لمتوسط حجم الأسرة في محافظة الأنبار	١٢
٩٢٣-٨٩٩	احمد مظهر اسماعيل أ.م.د. اسماعيل محمد خليفة	اثر تملح التربة على الانتاج الزراعي في ريف قضاء العامرية	١٣
٩٦١-٩٢٤	هند خليل ابراهيم أ.م.د. خالد صبار محمد	تحليل الخصائص المورفومترية لحوض وادي عكاشات باستخدام التقانات الجغرافية الحديثة	١٤



بحوث العلوم التربوية والنفسية

رقم الصفحة	الباحث	عنوان البحث	ت
١٠١٥-٩٦٢	أ.د. بشرى اسماعيل ارنوط	مؤشرات جودة المطابقة للصدق البنائي والثبات لمقياس "تنانين التفاعس عن العمل" العوائق النفسية لجهود التخفيف والتكيف مع التغير المناخي: دراسة الفروق باستخدام الاحتمال البايزي	١٥
١٠٤٣-١٠١٦	د. سفانه حاتم محمد عسييري	درجة تطبيق معلمات ما قبل الخدمة في ميدان الطفولة المبكرة لمعايير تكنولوجيا التعليم الدولية ISTE للمعلمين	١٦
١٠٨٠-١٠٤٤	أ.د فاطمة علي أبو الحديد عائشة موسى الحربي سمية محمد الجمعان	المعوقات الاجتماعية للإبداع لدى الطفل من وجهة نظر أسرته دراسة تطبيقية على عينة من الأسر السعودية	١٧
١١١٩-١٠٨١	أ.م.د. عبد الكريم عبيد جمعة أ.د. صفاء حامد تركي	التهوين النفسي وعلاقته باعتبار الذات لدى طلبة الجامعة	١٨
١١٣٨-١١٢٠	أ.م.د. فؤاد محمد فريح اسماء حسن عبد الستار	التغيرات النمائية وعلاقتها بالحساسية الانفعالية لدى المراهقين- دراسة مستعرضة -	١٩
١١٦٣-١١٣٩	رسل هادي جديع أ.م.د. صافي عمال صالح	التفكير التصميمي لدى أعضاء هيئة التدريس في جامعة الانبار	٢٠
١١٩٣-١١٦٤	م.م. محمد زهير حسين جنگون	النموذج البنائي للعلاقات الارتباطية بين دافعية الإنجاز والتحكم الذاتي والطفو الدراسي لدى طلبة المرحلة الإعدادية	٢١

## Spatial Variation of Commercial Land Values in Hit City

<sup>1</sup>Researcher Omar A. Al Kubaisi

<sup>2</sup>Prof. Dr. Amjad R. Al Kubaisi

University of Anbar - College of Education for Humanities

### Abstract:

**Objectives:** Measuring the spatial variation in commercial land values and the reasons for this variation in the city of Hit.

Identifying the impact of commercial land prices and rents on the distribution of land uses in the city of Hit, then explaining the reality of commercial land prices and rents from the center of the city to its outskirts, and knowing the gradation of the value of commercial land according to the distance from the center.

**Method:** The research relied on the functional approach to study the current reality of the city of Hit, as well as the analytical-deductive approach, the spatial variation of commercial land values and the reasons for this variation in the city of Hit.

**Results:** The highest value of land was in the central commercial district, as a result of the availability of services there, as it is dominated by commercial use and some light industries, as the average price of one

**Corresponding author E-mail :**

Oma20h5004@uoanbar.edu.iq  
amjad.rahim@uoanbar.edu.iq



1- 0000-0000-0000-0000

2- 0000-0003-1905-7392



10.37653/juah.2024.183639

Submitted: 30/08/2022

Accepted: 25/09/2022

Published: 15/06/2024

©Authors, 2024, 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/>).



square meter of land there reaches (2,250,000) million Iraqi dinars, and the average shop rent there was ( 325,000 (one thousand dinars) per door per month.

**Conclusion:** The city witnessed a functional change in many of its streets, especially in the main and secondary streets near the city center, as it witnessed a change in land uses from residential to commercial, which led to the mixing of residential use with commercial use on the one hand, and an increase in land prices there on the other hand. another side.

**Keywords:** spatial variation, land value, Hit city

**التباين المكاني لقيم الأرض التجارية في مدينة هيت**

أ.د. امجد رحيم محمد

الباحث عمر عبد الرحمن حمد

جامعة الانبار- كلية التربية للعلوم الانسانية

**الملخص:**

**الاهداف:** قياس التباين المكاني لقيم الأرض التجارية وأسباب هذا التباين في مدينة هيت. و التعرف على أثر أسعار وإيجارات الأراضي التجارية في توزيع استعمالات الأرض في مدينة هيت ومن ثم بيان واقع أسعار وإيجارات الأراضي التجارية من مركز المدينة إلى اطرافها، ومعرفة التدرج قيمة الأرض التجارية بحسب المسافة عن المركز.

**المنهجية:** اعتمد البحث على المنهج الوظيفي لدراسة الواقع الحالي لمدينة هيت ، فضلاً عن المنهج التحليلي- الاستنتاجي التباين المكاني لقيم الأرض التجارية وأسباب هذا التباين في مدينة هيت.

**النتائج:** أن أعلى قيمة للأرض كان في المنطقة التجارية المركزية، نتيجة لتوفر الخدمات فيها، إذ يغلب عليها الاستعمال التجاري وبعض الصناعات الخفيفة، إذ يصل متوسط سعر المتر المربع الواحد من الأرض فيها إلى (٢,٢٥٠,٠٠٠) مليون دينار عراقي، وبلغ معدل إيجار المحل فيها (٣٢٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً ..

**الخلاصة:** شهدت المدينة تغيراً وظيفياً في العديد من شوارعها، لا سيما في الشوارع الرئيسية والثانوية القريبة من مركز المدينة، إذ شهدت تبديلاً في استعمالات الأرض من السكنية إلى التجارية، مما أدى إلى اختلاط الاستعمال السكني مع الاستعمال التجاري من ناحية، وارتفاع أسعار الأراضي فيها من ناحية أخرى .

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

**المقدمة :**

تعد دراسة قيمة الأرض التجارية والمؤشرات المرتبطة بها من الدراسات الجغرافية التي تستحق الاهتمام والتوجه نحوها، فهي ظاهرة مكانية تتعكس آثارها على المدينة وعلى الاستخدامات المختلفة للأراضي العمرانية، إذا اتبعت الطريق الصحيح لإدارتها، لذلك أصبحت مشكلة قيمة الأرض ليست مشكلة محلية فقط، بل مشكلة عالمية، لأنه لا توجد دولة في العالم مستثناة منها، ولا سيما الدول النامية، رغم اختلافها في حجمها، والأسباب والتأثيرات من دولة إلى أخرى حتى داخل الدولة الواحدة، حيث يعتمد انتشارها على مجموعة من

المتغيرات الجغرافية (طبيعية وبشرية)، وكذلك عدم الالتزام بضوابط وأسس التخطيط الصحيحة في إدارتها، والتوسع في وتيرة النمو الاقتصادي والتحول المتزايد الأراضي من استعمال السكني إلى الأغراض التجارية، وقد أدى تغلغلها في الشوارع الفرعية والمحلات السكنية في السنوات الأخيرة إلى ظهور مشكلات عدة تمثلت بـ (ارتفاع أسعار الأراضي وإيجاراتها وعدم التناسق في التصميم المعماري للمساكن والوحدات السكنية الصغيرة)، فضلاً عن ضعف الخدمات التي تقدمها المدينة بسبب الضغط المسلط عليها، مما يمثل خطراً على سكان المدينة، ومواردها الطبيعية، والاقتصادية، والاجتماعية، والحضرية، فالعناية بقيم الأراضي ومعالجتها من بين المهام الأساسية التي يجب أن تهتم بها الحكومات المركزية والمحلية والمؤسسات الخدمية ذات الصلة.

### مشكلة البحث :

تحدد المشكلة بتباين المكاني لقيم الأرض التجارية 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 التجارية في توجيه استعمالات الأرض؟
- ٢- هل هناك تدرج في قيمة الأرض التجارية بحسب بعد المسافة عن مركز المدينة؟
- ٣- هل هناك تباين كبير في أسعار الأراضي التجارية بين المؤشرات الرسمية والواقع

الفعلي؟

### فرضية البحث :

جاءت فرضية الدراسة بالشكل الآتي :

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

- ١- يؤثر تباين قيمة الأرض التجارية في توجيه استعمالات الأرض تارة وتخضع لعامل المنافسة تارة أخرى.
- ٢- هناك تبايناً مكانياً في قيمة الأرض التجاري بين أجزاء مدينة هيت.
- ٣- هناك تدرج في قيمة الأرض التجارية بحسب المسافة عن مركز مدينة هيت.

٤- هناك تبايناً كبيراً في أسعار الأراضي التجارية بين ما موجود في التسعيرات الرسمية وبين الواقع الفعلي.

#### هدف البحث :

تتحدد أهداف البحث بالآتي :-

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

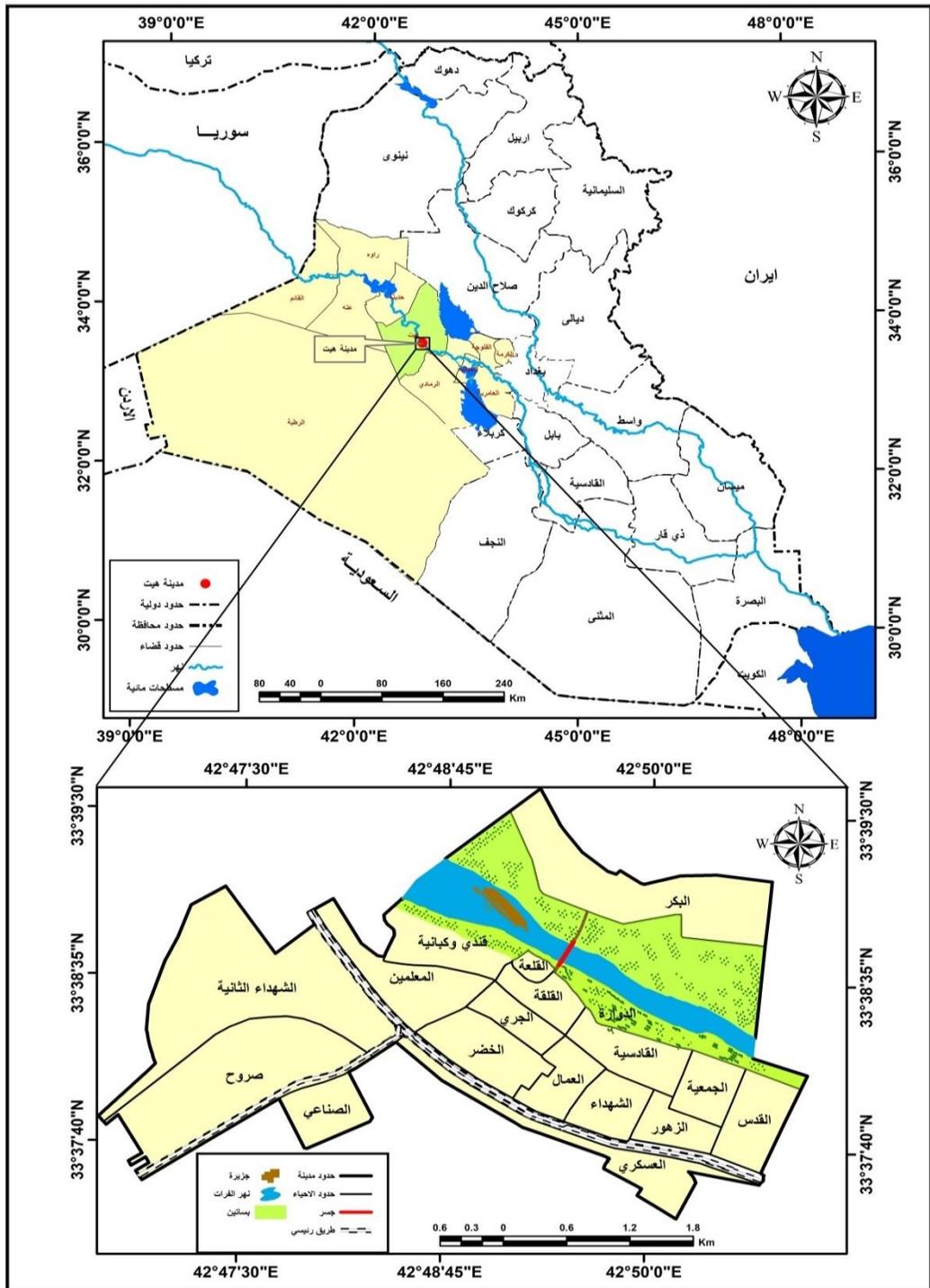
٣- بيان واقع أسعار وإيجارات الأراضي التجارية من مركز المدينة إلى اطرافها، ومعرفة التدرج قيمة الأرض التجارية بحسب المسافة عن المركز.

#### 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 التجارية في مدينة هيت في الوقت الحالي (٢٠٢٢م)، 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، ١/١٠٠٠٠٠٠.
- ٢- المديرية العامة للمساحة، خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، ١٩٩٣م، ١/٤٠٠٠، والمرقمة ٦٨٦.

## ١: استعمالات الأرض التجارية :

لعبت مدينة هيت منذ نشأتها وحتى يومنا هذا دورًا تجاريًا مهمًا؛ لكونها تقع على طريق القوافل التجارية القديم المحاذي لنهر الفرات من الجنوب وصولاً إلى بلاد الشام شمالاً، مما أكسبها موقعاً استراتيجياً مهماً لتكون سوقاً ومحطة للتبادل التجاري واستراحة للمسافرين، لذلك يعد الاستعمال التجاري مكوناً أساسياً للحياة الاقتصادية نظرًا لأهميته في الحفاظ على اقتصاد المدينة وتميبتها، بالإضافة إلى تأثيره في تحديد قيمة سعر الأرض وبدلات الإيجار في المدينة بشكل إجمالي، ويخلق تنوعاً وظيفياً واسعاً له تداعيات إيجابية في تطور ونمو المدينة متمثلة في قوة أساسها الاقتصادي<sup>(١)</sup>.

تعتبر الوظيفة التجارية من أهم الوظائف الاقتصادية التي تساهم في دعم وتطوير الأساس الاقتصادي للمدينة<sup>(٢)</sup>، وترتبط التجارة ارتباطاً وثيقاً بالمدن، بغض النظر عن حجمها، كبيرة كانت أم صغيرة، وتحتل الوظيفة حيزاً مكانياً وتمتد إلى أبعد من ذلك إلى مراكز المستقرات الريفية التي تتخذ أشكالاً كالمخازن والحوانيت المنتشرة في القرى الكبيرة<sup>(٣)</sup>.

وشغل الاستعمال التجاري مساحة بلغت (١٧,٢) هكتاراً، أي ما يعادل (١,١%) من مساحة المدينة الكلية، و(١,٤%) من المساحة المبنية والمشغولة والبالغة (١٢٤٤,٣) هكتاراً<sup>(٤)</sup>. وتتخذ الوظيفة التجارية عدة أنماط وكما مبين في الجدول (١) والخريطة (٢) :-

## ١-١: منطقة الأعمال المركزية :

غالبًا ما تحتل هذه المنطقة قلب المدينة وربما مركزها الهندسي، وتتميز بسهولة الوصول إليها نسبيًا، حيث تلتنقي عندها أهم الشوارع والطرق الرئيسية للمدينة، كما وتتميز بأعلى كثافة للاستعمال التجاري ولا تتفوق عليها أي منطقة تجارية أخرى في المدينة،

(١) مازن عبد الرحمن جمعة الهيبي، التحليل الجغرافي للبنية الحضرية لمدينة هيت وافاقها المستقبلية، اطروحة دكتوراة (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، ٢٠١٨، ص ٧٢، ٧١.

(٢) هويدة عبد الغني سطم صالح العاني، تحليل مكاني لأسعار الاراضي في مدينة الفلوجة دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة الأنبار، ٢٠٢٠، ص ١٢٤.

(٣) صبري فارس الهيبي، وصالح فليح حسن، جغرافية المدن، دار الكتب للطباعة والنشر، بغداد، ١٩٨٦، ص ٩٢.

(٤) وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية بلديات الأنبار، مديرية بلدية هيت، القسم الفني، شعبة تخطيط المدن، بيانات غير منشورة، ٢٠٢١م.

وتتضمن أعلى المباني ذات الطوابق المتعددة، ويقل هذا الارتفاع كلما ابتعدنا عن هذه المنطقة<sup>(٥)</sup>.

وتتمثل هذه المنطقة في مدينة هيت بمنطقة السوق القديم هي جزء من المدينة القديمة (القلعة) والتي تقع في وسط المدينة وتتفرع منها عدة شوارع تجارية مثل شارع الحمام وشارع المصرف وشارع الجسر وشارع البلدية و شارع الصناعة القديم خريطة (١)، كما تتميز هذه المنطقة بكثافة حركة المرور الالي والبشري من المتسوقين والمراجعين إلى للدوائر الحكومية(دائرة البلدية، المركز الصحي، دائرة التقاعد، الجمعيات التعاونية الفلاحية، المكتبة المركزية، وكذلك نادي الموظفين) كما تحتوي على كراج لوقوف السيارات والنقل إلى الضواحي والأحياء الأخرى<sup>(٦)</sup>.

أما بالنسبة لقيمة الأرض، فإن منطقة الأعمال المركزية تتميز بارتفاع أسعارها وبدلات إيجاراتها، إذ بلغ معدل أسعار الأراضي فيها (٢,٢٥٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، أما بالنسبة لمعدل الإيجارات فقد بلغت (٣٢٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

## ٢-١: المنطقة التجارية الثانوية :

تعد هذه المنطقة مركزاً مهماً لممارسة الأنشطة التجارية المختلفة لخدمة السكان وتلبية رغباتهم المتنوعة، وهي أقل أهمية من المنطقة التجارية المركزية من حيث قيم الأراضي المنخفضة نسبياً، وانخفاض كثافة حركة المرور، وانخفاض كثافة استعمالات الأرض، وتضم منطقة الدراسة ثلاث مناطق تجارية ثانوية، تمثلت المنطقة الأولى في حي المعلمين بمحاذاة شارع الشهيد المهندس سعيد حمدان حيث يضم مجموعة من الأنشطة التجارية لبيع المواد الغذائية والفواكه والخضروات ومكاتب التصوير وبيع الكتب، بالإضافة إلى وجود منطقة تجارية ثانية في شارع الخضر حيث تتركز المؤسسات التجارية لبيع المواد الإنشائية ومعدات

<sup>(٥)</sup> صبري فارس الهيتي، وصالح فليح حسن، جغرافية المدن، مصدر سابق، ص ٩٩.

<sup>(٦)</sup> اباد نعمان فهد عبد العامري، التحليل المكاني للوظيفة التجارية في مدينة هيت وأفاقها المستقبلية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة تكريت، ٢٠٢١، ص ٦٦.

البناء والمواد الغذائية، أما المنطقة التجارية الثانوية الثالثة فتوجد في حي الجمعية شرقي المدينة قرب مركز نونة<sup>(٧)</sup>.

أما قيمة الأرض في هذه المنطقة فقد شهدت تفاوتاً في معدل أسعارها أراضيها حيث تراوحت بين (١,١٢٥,٠٠٠ - ١,٥٠٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل الإيجارات فقد تراوحت بين (١٧٥,٠٠٠ - ٢٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً، ويتضح من الجدول (١) إن معدل أسعار الأرض في المنطقة التجارية الثانوية الاولى بلغ (١,٥٠٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل بدلات الإيجار فقد بلغت (٢٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً، أما المنطقة التجارية الثانية فقد بلغ معدل أسعارها (١,٢٥٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل الإيجارات بلغت (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً، أما المنطقة التجارية الثالثة فقد بلغ معدل أسعار الأرض فيها (١,١٢٥,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، أما بالنسبة لمعدل الإيجارات فقد بلغت (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

### ٣-١: الأشرطة التجارية الرئيسية :

تمثلت بشارع الجري والذي يعد شريان الحركة التجارية في المدينة بعد منطقة الاعمال التجارية، والاعلى كثافة في حركة المرور الآلي والبشري، والذي تميز بتنوع كبير في مؤسساته التجارية لبيع المواد الغذائية بأنواعها والملابس والأقمشة ومكاتب الصيرفة والمحامين وبيع المصوغات الذهبية والسلع الكمالية والأدوات الاحتياطية والكهربائية والمواد الانشائية، فضلاً عن الخدمات التجارية المتمثلة بحال التصوير والاستنساخ والألعاب الرياضية والمطاعم والمقاهي، أما معدل أسعار الأراضي فهي الأعلى في المدينة إذ بلغت (٢,٢٥٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل الإيجارات بلغت (٤٠٠,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

أما بالنسبة لشارع حي العمال فهو من الشوارع التجارية الرئيسية في المدينة يرتبط بشارع الجري من الجهة الشمالية الغربية وشارع الخضر من الجهة الجنوبية وينتهي عند حي الشهداء (الاطفاء) من الجهة الشرقية، حيث يشهد كثافة في حركة المرور الآلي والبشري؛ لكونه جزءاً من الشارع الرئيسي في المدينة، فقد بلغ معدل سعر الأرض فيه (١,٣٧٥,٠٠٠)

<sup>(٧)</sup> مازن عبد الرحمن جمعة الهيبي، التحليل الجغرافي للبنية الحضرية لمدينة هيت، مصدر سابق، ص ٧٤-

مليون دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل بدلات الإيجار فيه بلغ (٢٢٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

ومن الشوارع التجارية الرئيسية المهمة شارع السكلات (المدخل الشرقي للمدينة) والذي يقع بين حي الشهداء وحي الزهور، حيث يشهد تركيزاً لمؤسسات بيع المواد الانشائية وورش الحدادة فضلاً عن محلات بيع المواد الغذائية وبيع الأثاث والمفروشات، إذ بلغ معدل أسعار الأرض فيه (٨٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، وبلغ معدل الإيجارات فيه (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

أما بالنسبة لشارع المعهد (المدخل الغربي للمدينة) فهو من الشوارع التجارية المهمة ويقع بين حي المعلمين شمالاً وحي الخضر والجري جنوباً، ويشهد تركيزاً لمؤسسات بيع المواد الانشائية والأدوات الاحتياطية وورش الحدادة والنجارة ومحلات بيع المواد الغذائية ومكاتب الاستتساخ والقرطاسية والتصوير، فضلاً عن تركيز بعض الدوائر الحكومية كمديرية الشرطة ودار القضاء ودائرة الموارد المائية، إذ بلغ معدل أسعار الأرض فيه (٧٥٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل بدل الإيجار فقد بلغ (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

من الشوارع التجارية المهمة في المدينة شارع المستشفى والذي يقع بين حي الدوارة والقادسية، ويلتقي مع شارع المعارض والدوارة من الجهة الغربية، بلغ معدل سعر الأرض فيه (١,١٢٥,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، ومعدل إيجار يصل إلى (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

أما الشارع العام الرئيسي فهو من الشوارع التجارية المهمة في المدينة فقد اختصت مؤسساته ببيع الأدوات الاحتياطية للسيارات وورش الحدادة والمواد الانشائية فضلاً عن بعض المطاعم السياحية على الطريق، بلغ معدل سعر المتر المربع الواحد من الأرض فيه (٦٢٥,٠٠٠) ألف دينار، أما معدل الإيجارات فيه بلغت (١٢٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

#### ٤-١: الأشرطة التجارية الثانوية :

تمثلت بشارع الكورنيش الممتد بموازة نهر الفرات ضمن حي القلعة ويلتقي بشارع الجسر من الجهة الشرقية، وقد اختصت مؤسساته ببيع المواد الغذائية والمطاعم السياحية والشعبية والمقاهي وترتفع أسعار الأرض فيه لتصل إلى (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر

المربع الواحد، ومعدل الإيجارات فيه لتصل إلى (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً. ومن الشوارع الثانوية المهمة شارع الزهور الذي يقع في حي الزهور ويتفرع من شارع السكلات والذي يقدم خدماته لسكان الحي وتكثر فيه محال بيع المواد الغذائية والمواد الانشائية والمواد الاحتياطية والكهربائية، ويصل معدل أسعار الأرض فيه إلى (٨٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل الإيجارات فقد بلغت (١٢٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

كما يعد الشارع الفاصل بين حي العمال وحي الشهداء (الاطفاء) من الشوارع التجارية الثانوية في المدينة، إذ يصل معدل أسعار الأرض فيه إلى (٦٥٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل بدل الإيجار فيصل إلى (١٢٥,٠٠٠) ألف دينار شهرياً.

ويعد شارع المقبرة من الشوارع التجارية الثانوية في المدينة والذي يقع بين حي القادسية والجمعية بدءاً من تقاطع مجمع نونه وصولاً إلى شارع المستشفى ويقدم خدماته لسكان المنطقة المحيطة، وتكثر فيه محال بيع المواد الغذائية والمواد المنزلية وبيع الملابس والقرطاسية وبيع المواد الانشائية والمواد الاحتياطية والأثاث والمفروشات، إذ يصل فيه معدل سعر الأرض إلى (١,١٢٥,٠٠٠) مليون ألف دينار للمتر المربع الواحد، أما بالنسبة لمعدل الإيجارات فتصل إلى (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

ومن الشوارع التجارية الثانوية المهمة في المدينة، شارع المعارض الذي يقع بين حي القادسية والقلعة ويتصل مع شارع الدوارة شمالاً وشارع حي العمال جنوباً، وتمثلت مؤسساته بمعارض السيارات وكراجات الغسل ومحال بيع الخضار والفواكه ومحلات بيع الأثاث والموبيليات، إذ يصل فيه معدل أسعار الأرض إلى (١,١٢٥,٠٠٠) مليون ألف دينار للمتر المربع الواحد، أما معدل بدل الإيجار فيصل إلى (١٧٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً.

#### ٥-١: الأسواق التجارية داخل الأحياء السكنية والمخازن المعزولة :

وتتمثل بالمؤسسات التجارية الواقعة في الأحياء السكنية، ولا سيما أحياء المعلمين والجمعية والقادسية والبكر والشهداء والزهور والقدس، وغالباً ما تستغل هذه المؤسسات مناطق الأركان والتقاطعات أماكن لها؛ للاستفادة من التركيز السكاني وكثافة حركة المرور الآلية والبشرية، وتقدم هذه المؤسسات والتي تمتاز بصغر حجمها السلع والبضائع التي يحتاجها السكان في حياتهم اليومية كالمواد الغذائية والفواكه والخضراوات والملابس والسلع الكمالية

والمنزلية، بالإضافة إلى تركيز المخازن المعزولة للسلع والبضائع داخل الأحياء المذكورة، للاستفادة من الأسعار الرخيصة وبدلات الإيجار المنخفضة. وتتباين أسعار الأراضي وبدلات الإيجار لهذا المؤسسات حسب الأحياء السكنية وقربها من مركز المدينة والشوارع الرئيسية، إذ يبلغ معدل سعر الأرض فيها (٤٢٥,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، ومعدل بدل إيجار يصل إلى (١٢٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً .

## جدول (1)

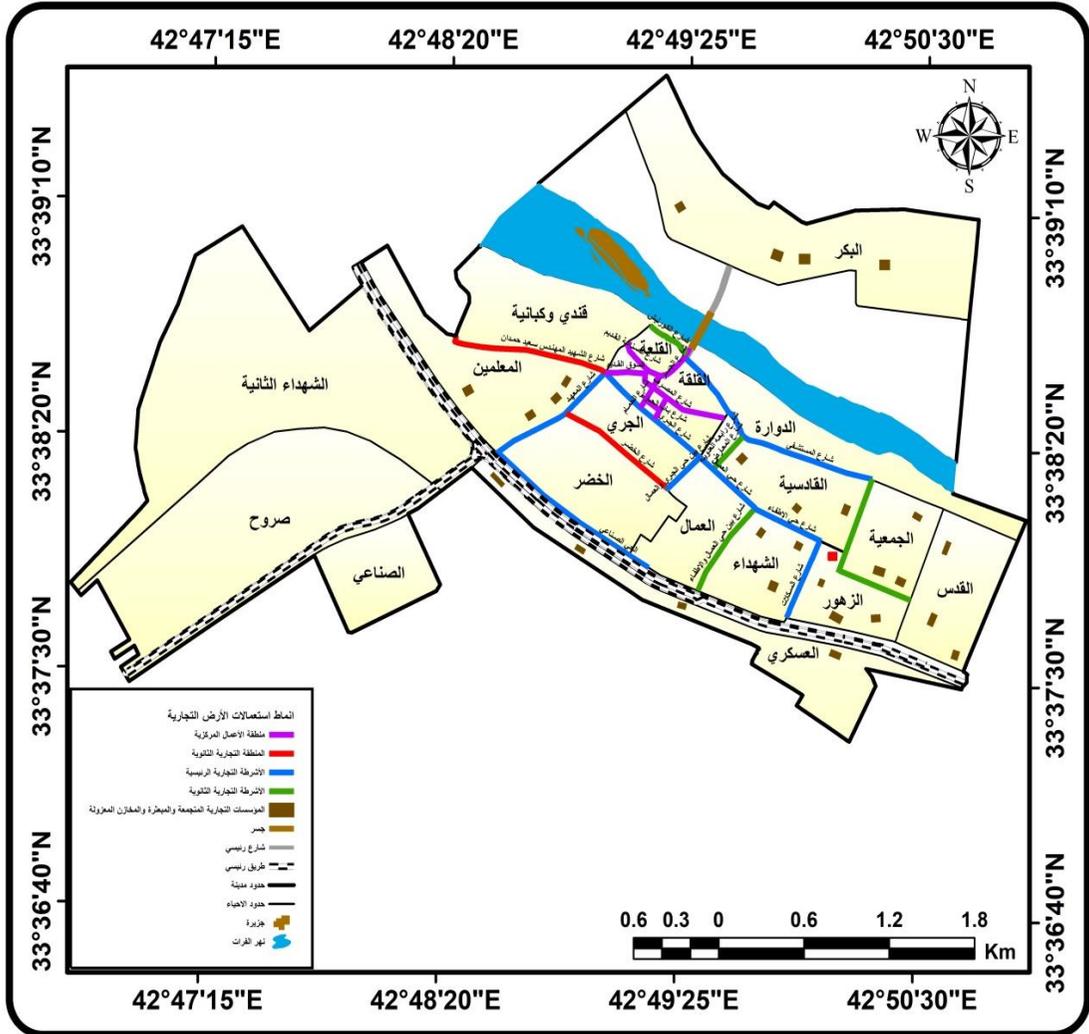
قيمة الأرض لأنماط استعمالات الأرض التجارية في مدينة هيت للعام ٢٠٢٢ م .

ت	انماط استعمالات الأرض التجارية	اقسامها	قيمة الأرض/م <sup>٢</sup> (ألف دينار)	قيمة الإيجار شهرياً (ألف دينار)
١	منطقة الأعمال المركزية		٢,٢٥٠,٠٠٠	٣٢٥,٠٠٠
٢	المنطقة التجارية الثانوية	شارع الشهيد المهندس سعيد حمدان	١,٥٠٠,٠٠٠	٢٧٥,٠٠٠
		شارع حي الخضر	١,٢٥٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
		مجمع نونه التجاري	١,١٢٥,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
٣	الأشرطة التجارية الرئيسية	شارع الجري	٢,٢٥٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠
		شارع حي العمال	١,٣٧٥,٠٠٠	٢٢٥,٠٠٠
		المدخل الشرقي للمدينة (السكرات)	٨٠٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
		المدخل الغربي للمدينة (المعهد)	٧٥٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
		شارع المستشفى	١,١٢٥,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
		الشارع العام الرئيسي	٦٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
٤	الأشرطة التجارية الثانوية	شارع الكورنيش	١,٠٠٠,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
		شارع المقبرة	١,١٢٥,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
		شارع المعارض	١,١٢٥,٠٠٠	١٧٥,٠٠٠
		شارع الزهور	٨٠٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
		شارع بين حي العمال والشهداء	٦٥٠,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠
٥	الأسواق التجارية داخل الأحياء التجارية		٤٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على: ١- مديرية بلدية هيت، القسم الفني، بيانات غير منشورة، لسنة ٢٠٢١م. ٢- تقديرات مكاتب العقار في مدينة هيت.

### خريطة رقم (٢)

أنماط استعمالات الأرض التجارية في مدينة هيت



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

### ٢: تباين أسعار الأراضي التجارية بين التقديرات الرسمية والواقع القائم :

هنالك تفاوتاً كبيراً في أسعار الأراضي التجارية في مدينة هيت، ما بين تقديرات الدوائر الرسمية وتقديرات مكاتب العقارات (الواقع الفعلي)، إذ إن التقديرات الرسمية لم تتجاوز أكثر من (٧٥٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد كأعلى سعر، في أن التقديرات الفعلية

كانت أكثر بشكل كبير كما في الجدول (٢).

### جدول رقم (٢)

أسعار الأراضي التجارية بين التقديرات الرسمية والواقع القائم لسنة ٢٠٢٢م بالدينار

#### العراقي

ت	الأراضي التجارية	السعر الحكومي / م٢	السعر الفعلي / م٢
١	سوق هيت القديم	٦٠٠,٠٠٠	٢,٢٥٠,٠٠٠
٢	شارع الجري	٧٥٠,٠٠٠	٢,٢٥٠,٠٠٠
٣	شارع الحمام	٧٥٠,٠٠٠	٢,٠٠٠,٠٠٠
٤	شارع حي العمال امتداد الجري	٣٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
٥	شارع حي الإطفاء امتداد الجري	٢٥٠,٠٠٠	١,٣٧٥,٠٠٠
٦	شارع حي الخضر (اسفل الجبل)	٣٠٠,٠٠٠	١,٢٥٠,٠٠٠
٧	شارع المصرف	٢٥٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
٨	شارع المستشفى	١٥٠,٠٠٠	١,١٢٥,٠٠٠
٩	شارع الكورنيش	٢٥٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
١٠	مدخل هيت الشرقي (السكالات)	٢٥٠,٠٠٠	٨٠٠,٠٠٠
١١	مدخل هيت الغربي (المعهد)	٢٠٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠
١٢	الشارع العام (حديثة-رمادي)	٣٠٠,٠٠٠	٦٧٥,٠٠٠
١٣	شارع موازي شارع الحمام (شارع باب الحارة)	٣٠٠,٠٠٠	٢,١٢٥,٠٠٠
١٤	شارع بين حي العمال والإطفاء	٢٠٠,٠٠٠	٦٥٠,٠٠٠
١٥	شارع بين حي الجري والعمال	٢٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠
١٦	السوق العصري + الشارع الرابط بين الفلحة والكورنيش	١٥٠,٠٠٠	١,١٠٠,٠٠٠
١٧	شارع المعارض	١٥٠,٠٠٠	١,١٢٥,٠٠٠
١٨	شارع الشهيد المهندس سعيد حمدان	٢٥٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠

المصدر: من عمل الباحث بالاعتماد على : ١- ملاحظة التسجيل العقاري ومديرية المالية في مدينة هيت، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠٢٢م . ٢- تقديرات مكاتب العقار في مدينة هيت . ٣- الدراسة الميدانية .

ويتضح من الجدول (٢) والخريطة (٢) و(٣)، أن هناك تفاوتاً كبيراً في أسعار الأراضي التجارية في مدينة هيت، ما بين التقديرات الرسمية والتقديرات الفعلية، إذ نجد إذ نجد

أن أسعار

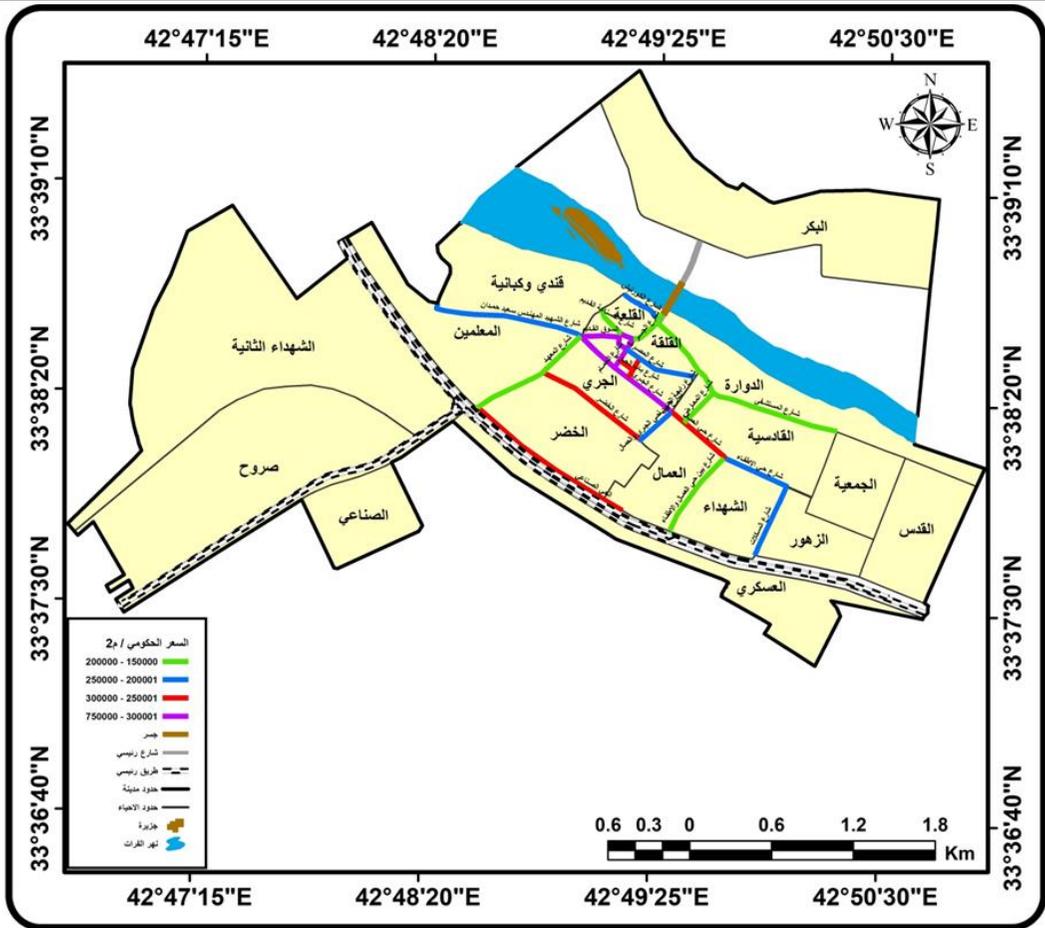
الأراضي التجارية حسب تقديرات الدوائر الرسمية تراوحت بين (١٥٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد كأدنى قيمة، تمثلت في شارع المستشفى والسوق العصري وشارع المعارض، وبين (٧٥٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد كأعلى قيمة، تمثلت في شارع الجري وشارع الحمام، في حين تراوحت أسعارها الفعلية بين (٦٥٠,٠٠٠ - ٨٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد كأدنى قيمة، وبين (٢,٠٠٠,٠٠٠ - ٢,٢٥٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد كأعلى قيمة، أما منطقة السوق القديم نجد أن أسعارها الرسمية بلغت (٦٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، في حين نجد أن معدل أسعارها الفعلية بلغت (٢,٢٥٠,٠٠٠) مليون دينار للمتر المربع الواحد، بينما نجد أن بقية المناطق التجارية تراوحت أسعارها الرسمية بين (٢٠٠,٠٠٠ - ٣٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد، بينما تراوح معدل أسعارها الفعلية بين (٦٥٠,٠٠٠ - ١,٥٠٠,٠٠٠) ألف دينار للمتر المربع الواحد.

يرجع هذا التباين في تقديرات الجهات الحكومية والمكاتب العقارية بالمدينة لأسعار الأشرطة والأراضي التجارية، إلى أن الأسعار الحكومية تظل ثابتة وسارية لمدة عام كامل ولا تتغير خلال هذه الفترة، وقد تظل هذه الأسعار على حالها بالنسبة للعام التالي ما لم يطرأ تغيير في المناطق المعنية بمرح الجهات الحكومية، مثل تلك المناطق التي تشهد غزوًا تجاريًا ونشاطًا في الحركة الاقتصادية، في حين أن الأسعار الفعلية غير ثابتة فهي عرضة للتغيير بين فترات زمنية قصيرة، حيث ترتفع أحياناً وتخفض أحياناً أخرى حسب معطيات الأوضاع الاقتصادية والسياسية وغيرها.

### خريطة رقم (٢)

أسعار الأراضي التجارية حسب التقديرات الرسمية (الحكومية) في مدينة هيت لعام

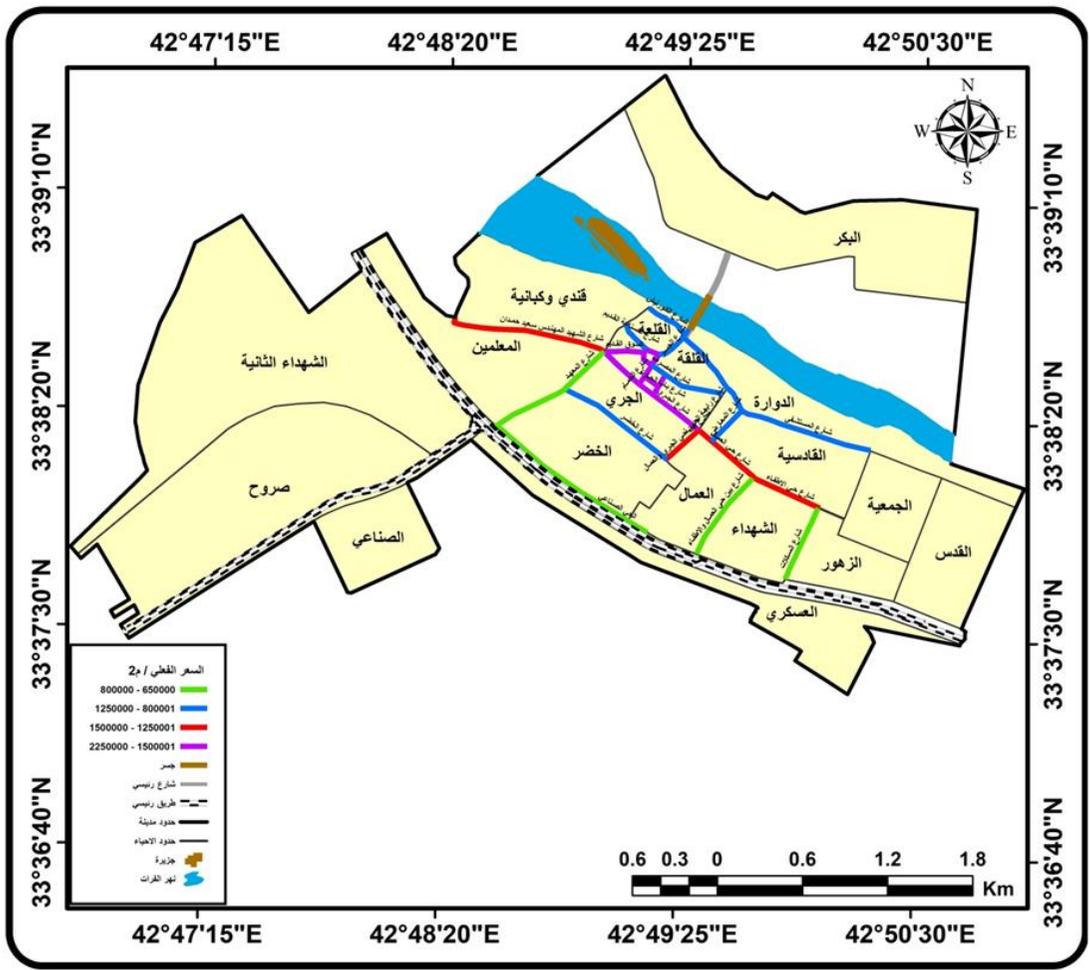
٢٠٢٢م.



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

خريطة رقم (٣)

أسعار الأراضي التجارية حسب التقديرات الواقع القائم (مكاتب العقار) في مدينة  
هيت لعام ٢٠٢٢م.



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

### الاستنتاجات :-

- ١- شهدت مدينة هيت نمواً عمرانياً وتوسعاً مساحياً كبيراً ومتعاقباً، وهذا النمو والتوسع العمراني والمساحي كان الدافع الأساس في تباين اسعار وإيجارات الأراضي التجارية في مدينة هيت .
- ٢- شهدت المدينة تغيراً وظيفياً في العديد من شوارعها، لا سيما في الشوارع الرئيسية والثانوية القريبة من مركز المدينة، إذ شهدت تبديلاً في استعمالات الأرض من السكنية إلى التجارية، مما أدى إلى اختلاط الاستعمال السكني مع الاستعمال التجاري من ناحية، وارتفاع أسعار الأراضي فيها من ناحية أخرى .
- ٣- لوحظ أن أعلى قيمة للأرض كان في المنطقة التجارية المركزية، نتيجة لتوفر

الخدمات فيها، إذ يغلب عليها الاستعمال التجاري وبعض الصناعات الخفيفة، إذ يصل متوسط سعر المتر المربع الواحد من الأرض فيها إلى (٢,٢٥٠,٠٠٠) مليون دينار عراقي، وبلغ معدل إيجار المحل فيها (٣٢٥,٠٠٠) ألف دينار للباب الواحد شهرياً .

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

٥- انخفاض أسعار وإيجارات الاراضي التجارية كلما ابتعدنا عن المنطقة التجارية المركزية، نتيجة لعدم توافر الخدمات بشكل كامل، فضلاً عن انخفاض الكثافة السكانية، وبعد المسافة التي يترتب عليها صعوبة بالوصول .

٦- لوحظ أن هناك تبايناً كبيراً في أسعار الاراضي التجارية التي تصدرها دوائر الدولة الرسمية، وبين الاسعار الفعلية(تقديرات مكاتب العقار)، ويعزى ذلك إلى أن الأسعار الرسمية هي أسعار ثابتة تحددها 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 .

#### التوصيات :-

١- إستحداث (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- يجب دراسة الآثار الإيجابية والسلبية قبل القيام في عملية الإستبدال الوظيفي، مع مراعاة الآثار الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، ومدى تأثيرها على السكان من حيث راحة ورفاهية السكان وأسعار العقارات .

٣- إعادة توزيع الأسواق 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 هنالك توازن في أسعار وإيجارات الأراضي التجارية بين أحياء مدينة هيت .

- ٤- يجب تحديد الأماكن المخصصة للاستعمال التجاري ضمن المخططات القطاعية للمدينة وفق المؤشرات التخطيطية لكل حي سكني .
- ٥- إجراء دراسات مشابهة ومماثلة، للمساهمة في وضع نظرية متكاملة لاسعار وقيم الأراضي التجارية في جميع المدن، ومعرفة العوامل التي تؤثر على أسعار وإيجارات الأراضي التجارية .

#### المصادر:-

- ١- اباد نعمان فهد عبد العامري، التحليل المكاني للوظيفة التجارية في مدينة هيت وآفاقها المستقبلية، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة تكريت، ٢٠٢١، ص ٦٦ .
- ٢- الدراسة الميدانية، المقابلات الشخصية مع أصحاب مكاتب العقار في مدينة هيت للمدة من ٢٠٢١/١٢/١٤ - ٢٠٢٢/٣/٢٩ م.
- ٣- صبري فارس الهيتي، وصالح فليح حسن، جغرافية المدن، دار الكتب للطباعة والنشر، بغداد، ١٩٨٦، ص ٩٢.
- ٤- مازن عبد الرحمن جمعة الهيتي، التحليل الجغرافي للبنية الحضرية لمدينة هيت وآفاقها المستقبلية، اطروحة دكتوراة (غير منشورة)، كلية التربية، جامعة الأنبار، ٢٠١٨، ص ٧٢، ٧١.
- ٥- ملاحظة التسجيل العقاري ومديرية المالية في مدينة هيت، بيانات غير منشورة لسنة ٢٠٢٢ م.
- ٦- هويدة عبد الغني سطم صالح العاني، تحليل مكاني لأسعار الاراضي في مدينة الفلوجة دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير (غير منشورة)، كلية التربية للبنات، جامعة الأنبار، ٢٠٢٠، ص ١٢٤ .
- ٧- وزارة البلديات والأشغال العامة، مديرية بلديات الأنبار، مديرية بلدية هيت، القسم الفني، شعبة تخطيط المدن، بيانات غير منشورة، ٢٠٢١ م.
- ٨- المديرية العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، ١٩٩٧، ١/١٠٠٠٠٠٠٠ .
- ٩- المديرية العامة للمساحة، خريطة التصميم الأساس لمدينة هيت، ١٩٩٣ م، ٤٠٠٠/١، والمرقمة ٦٨٦ .

#### Reference:

- 1- Iyad Noman Fahd Abdul Amiri, Spatial Analysis of the Commercial Function in the City of Hit and Its Future Prospects, Master's Thesis (Unpublished), College of Education, Tikrit University, 2021, p. 66.
- 2- 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.
- 3- Sabri Fares Al-Hiti, and Saleh Falih Hassan, Geography of Cities, Dar Al-Kutub for Printing and Publishing, Baghdad, 1986, p. 92.
- 4- Mazen Abdul Rahman Jumah Al-Hiti, Geographical Analysis of the Urban Structure of the City of Hit and Its Future Prospects, PhD thesis (unpublished), College of Education, Anbar University, 2018, pp. 71, 72.
- 5- Real Estate Registration and Finance Directorate observation in the city of Hit, unpublis

hed data for the year 2022 AD.

6- Huwaida Abdul-Ghani Sattam Saleh Al-Ani, Spatial analysis of land prices in the city of Fallujah, a study in urban geography, Master's thesis (unpublished), College of Education for Girls, Anbar University, 2020, p. 124.

7- Ministry of Municipalities and Public Works, Anbar Municipalities Directorate, Hit Municipality Directorate, Technical Section, City Planning Division, unpublished data, 2021 AD.

8- General Directorate of Survey, Administrative Map of Iraq, 1997, 1/1000000.

9- General Directorate of Survey, basic design map for the city of Hit, 1993 AD, 1/4000, numbered 686.





# **JOURNAL OF UNIVERSITY OF ANBAR FOR HUMANITIES**

**ACADEMIC REFEREED JOURNAL**

**ISSUE 2, Volume 21, June 2024 AD/ 1445 AH  
University of Anbar – College of Education for  
Humanities**

Deposit number in the House of Books and Documents in Baghdad, No. 753 of 2002

**ISSN 1995 - 8463  
E-ISSN:2706-6673**



### Editor-in-chief

**Assist Prof. Dr. Fuaad Mohammed Freh**  
**Iraq-University of Anbar- College of Education for Humanities**

### Editorial Manager

**Prof. Dr. Othman Abdulaziz Salih**  
**Iraq-University of Anbar- College of Education for Humanities**

### Editorial Board

<b>Prof. Dr. Bushra I. Arnot</b>	<b>Saudi Arabia-King Khalid University- College of Education</b>
<b>Prof. Dr. Amjad R. Mohammed</b>	<b>Iraq-University of Anbar- College of Education for Humanities</b>
<b>Prof. Man Chung</b>	<b>United Arab Emirates- Zayed University</b>
<b>Prof. Dr. Saeed Saad Al- Qahtani</b>	<b>Saudi Arabia-King Khalid University- College of Education</b>
<b>Prof. Dr. Marwan Al. Zoubi</b>	<b>Jordan- University of Jordan- College of Arts</b>
<b>Prof. Dr. Khamis Daham Al Sabhani</b>	<b>Iraq- University of Baghdad- College of Arts</b>
<b>Prof. Dr. Ahmed Kenawy</b>	<b>Spain- Instituto pirenaico de Ecologia (IPE), CSIC</b>
<b>Prof. Dr. Saad Abdulazeez Muslat</b>	<b>Iraq- University of Mosul- College of Arts</b>
<b>Prof. Dr. Ahmed Hashem Al- Sulttani</b>	<b>Iraq- University of Kufa- College of Arts</b>
<b>Prof. Dr. Majeed Mohammed Midhin</b>	<b>Iraq-University of Anbar- College of Education for Humanities</b>
<b>Prof. Dr. Ala'a Ismael Challob</b>	<b>Iraq-University of Anbar- College of Education for Humanities</b>
<b>Assist. Prof. Dr. Jaafar Jotheri</b>	<b>Iraq- University of Al- Qadidisiyah- College of Archaeology</b>
<b>Dr. Sajjad Abdulmunem Mustafa</b>	<b>Iraq-University of Anbar- College of Education for Humanities</b>



---

**In the name of God, the Most Gracious, The Most Merciful  
Editorial of the issue**

Praise be to God, Lord of the Worlds, and may blessings and peace be upon the Seal of the Prophets, our Master Muhammad, and upon all his family and companions.

Dear researchers around the globe, it is our pleasure to announce the second issue for the year 2024 of our scientific journal (Journal of University of Anbar for Humanities) (JUAH), the peer-reviewed quarterly scientific journal. This issue contains 21 scientific papers that include the journal's specialties for researchers from the University of Anbar and other Iraqi universities. It also contains international scientific papers. In these scientific research, you could find scientific effort that we in the editorial board should be proud of. These research found its way to publication after being peer-reviewed by qualified professors, each in his field of specialization.

The generous contribution of researchers, the generous effort of the Editor in Chief and members of the Editorial Board, and the great support from the presidency of our university and the deanship of our college encourage us to take steps to reach the looked-for aim of indexing our journal in the largest abstract and citation database (Scopus). Therefore, it must be noted that we are in the process of continuously updating the publishing procedures in order to improve the journal and bring it to a higher scientific status. Furthermore, our future aim to contribute effectively to the Arab publishing and scientific research movement in order to enhance the status of the scientific research and expand its horizons in Arab countries because we believe that the scientific research is one of the factors in the progress of the nations and is an indicator of its progress.

**Dr. Fuaad Mohammed Freh  
Editor in Chief**



## **Instructions to Authors**

### **1-SUBMISSION OF PAPER**

#### **1-1-Requirements for new submission**

Authors may choose to submit the manuscript as a single word file to be used in the refereeing process.

#### **1-2-Requirement of revised submission**

Only when the submitted paper is at the revision stage, authors will be requested to put the paper in to a 'correct format' for acceptance and provide the items required for the publication of the manuscript.

#### **1-3- Authorship Guidelines**

Authorship credit should be based on: (i) Substantial contributions to conception and design, acquisition of data, or analysis and interpretation of data, (ii) Drafting the article or revising it critically for important intellectual content; and (iii) Final approval of the version to be submitted for publication. All of these conditions should be met by all authors. Acquisition of funding, collection of data, or general supervision of the research group alone does not constitute authorship. All contributors who do not meet the criteria for authorship should be listed in an acknowledgments section. All authors must agree on the sequence of authors listed before submitting the article. All authors must agree to designate one author as the corresponding author for the submission. It is the responsibility of corresponding author to arrange the whole manuscript upon the requirements and to dialogue with the co-authors during the peer-reviewing and proofing stages and to also act on behalf.

### **2-BEFORE YOU BEGIN**

#### **2-1- Publishing Ethics**

The ethical policy of JUAH is based on the Committee on Publication Ethics (COPE) guidelines and complies with JUAH Editorial Board codes of conduct. Readers, authors, reviewers and editors should follow these ethical policies once working with JUAH. The ethical policy of JUAH is liable to determine which of the typical research papers or articles submitted to the journal should be published. The publishing decision is based on the suggestion of the journal's reviewers and editorial board members. The ethical policy insisted the Editor-in-Chief, may confer with other editors or reviewers in making the decision. The reviewers are necessary to evaluate the research papers based on the submitted content in confidential manner. The reviewers also suggest the authors to improve the quality of research paper by their reviewing comments. Authors should ensure that their submitted research work is original and has not been published elsewhere in any language. Applicable copyright laws and conventions should be followed by the authors. Any kind of plagiarism constitutes unethical publishing behavior and is unacceptable. For information on this matter in publishing and ethical guidelines please visit ([Publication Ethics](#)).

#### **2-2-Peer-Review Process**

In order to sustain the peer review system, authors have an obligation to participate in peer review process to evaluate manuscripts from others. When appropriate, authors are obliged to provide retractions and/or corrections of errors to the editors and the Publisher. All papers submitted to JUAH journal will be peer reviewed for at least one round. JUAH journal adopts a double-blinded review policy: authors are blind to reviewers, and reviewers are also blind to authors. The peer review process is conducted in the online manuscript submission and peer-review system. After a manuscript is submitted to the online system, the system immediately notifies the editorial office. After passing an initial quality check by the editorial office, the manuscript will be assigned to two or more reviewers. After receiving reviewers' comments, the editorial team member makes a decision. Because reviewers sometimes do not agree with each other, the final decision sent to the author may not exactly reflect recommendations by any of the reviewers. The decision after each round of peer review may be one of the following:

Accept without any further changes.



1. Accept with minor revision. The revised manuscript may or may not be sent to the reviewers for another round of comments.
2. Accept with major revision. The revised manuscript sent to the reviewers for another round of comments.
3. Reject. The manuscript is rejected for publication by JUAH.
4. Unable to review. The manuscript is reassigning to another reviewers.

### 2-3-Post-Publication Evaluation

In addition to Peer Review Process, the JUAH Journal has Post-Publication Evaluation by the scientific community. Post-Publication Evaluation is concentrated to ensure that the quality of published research, review and case report meets certain standards and the conclusions that are presented are justified. The post-publication evaluation includes online comments and citations on published papers. Authors may respond to the comments of the scientific community and may revise their manuscript. The Post-Publication Evaluation is described in such a way; it is allowing authors to publish quickly about Humanity sciences concepts.

### 3-1- Writing Language

Publications in JUAH are in English or Arabic language. Authors whose first language is not English should make sure their manuscript is written in idiomatic English before submission. Please write your text in good English (American or British is accepted), language and copy-editing services are provided by the JUAH; hence, authors who feel their manuscript may require editing to eliminate possible grammatical or spelling errors are encouraged to obtain such services prior to submission. Authors are responsible for all costs associated with such services. ([Editing Language](#))

### 3-2- New Submissions

Submission to JUAH journal proceeds totally online and authors will be guided stepwise through the creation and uploading of the manuscript files. As part of the manuscript, authors may choose to submit the manuscript as a single file to be used in the refereeing process. This can be a Word document (\*.doc or \*.docx), that can be used by referees to evaluate the manuscript. All figures and tables encouraged to be embedded and included in the main manuscript file.

### 3-3-References

References list must be provided according to the JUAH references format in a consistent style. Where applicable, author(s) name(s), article title, year of publication, journal full name, article/chapter/book title, volume/issue number and the pagination must be present. Use of DOI is highly encouraged.

### 3-4-Formatting requirements

There are no strict formatting requirements but all manuscripts must contain the essential elements needed to convey your manuscript, for example, Abstract, Keywords, Introduction, Materials and Methods, Results, Discussion, Conclusion, Acknowledgement, Conflict of Interest and References. Please ensure all figures and tables should be embedded and included in the main manuscript file. for download Arabic template click here.

### 3-5-Revised Submissions

Regardless of the file format of the original submission, at revision the authors are instructed to submit their manuscript with JUAH format at Word document (\*.doc or \*.docx). Keep the layout of the text as simple as possible. To avoid unnecessary errors the authors are strongly advised to use the 'spell-check' and 'grammar-check' for the submitted manuscript. At this level the author(s) name and affiliation should be inserted.

### 3-6- Manuscript Submission and Declaration

While submitting a manuscript to JUAH, all contributing author(s) must verify that the manuscript represents authentic and valid work and that neither this manuscript nor one with significantly similar content under their authorship has been published or is being considered for publication elsewhere including electronically in the same form, in English. All authors have agreed to allow the corresponding author to serve as the primary correspondent with the editorial office, to review the edited manuscript and proof.

### 3-7- Manuscript Submission and Verification



Manuscripts are assumed not to be published previously in print or electronic version and are not under consideration by another publication. Copies of related or possibly duplicated materials (including those containing significantly similar content or using same data) that have been published previously or are under consideration for another publication must be provided at the time of online submission.

#### 4-MANUSCRIPT STRUCTURE

Manuscript literature and tenses must be structured as: Title; Abstract; Keywords; Introduction; Materials and Methods; Results and Discussion; Conclusion; Acknowledgements and References submitted in a file with limited size. The text should not exceed 25 double spaced type written or printed A4 pages with 25 mm margins and should be printed on one side only and all pages should be numbered. A covering letter signed by Author should be sent with the manuscript. Each manuscript component should begin on a new page.

##### 4-1-Title Page

The first page of the manuscript includes the title (capitalize only the first letter) of the article, followed by one-line space and the names of all authors (no degrees) and their addresses for correspondence, including the e-mail address of the corresponding author. The first letter of each name and main word should be capitalized. The title, author's name and affiliation should be centered on the width of the typing area.

##### 4-2-Manuscript Title

Title of up to 17 words should not contain the name of locations, countries or cities of the research as well as abbreviations. Avoid complicated and technical expressions and do not use vague expressions.

**Contacts:** University of Anbar, Journal of University of Anbar for Humanities

Site: <https://www.juah.uoanbar.edu.iq>

Tel: 07830485026

E-mail : [juah@uoanbar.edu.iq](mailto:juah@uoanbar.edu.iq)



## Index of published Articles History

No.	Articles Title	Authors	Pages
1	Scholars of Egypt and Sham who mentioned in a book (Nabiht Al-balad Al-khimel beman waradaho men Al-amithel )of the historian Al-Erbile(D 637AH)	Prof. Dr. Abeer Enayet Saeid Doseki	595-630
2	The historical roots of the archive in Iraq until 1963	Amena S. Mohammed Prof. Dr. Fahmi A. Farhan	631-646
3	The system of ministry in Andalusia in the book Al-Muqtab by Ibn Hayyan Al-Qurtubi (d. 469 AH / 1076 AD)	Marsin A. Hamed Asst.Prof. Dr. Israa T. Hammodi	647-680
4	The impact of the Deir Ezzor revolution on the uprising of Tal Afar and the tribes of western Iraq	Yasmeen M. Mahmoud Asst.Prof. Dr. Yousif S. Farhan	681-709
5	Spending on education on Muslim during Islamic age	Dr. Jawad Kadhum Mutlag	710-755
6	Characteristics of recording history according to Miskawayh through his book (Tajarub Al Umam wa Taaqaub Al hemam)	Dr. Ikhlas Amana Mahi	756-781
7	Regional Reflections from the Nuclear deal and its Repercussions on the security of the Arab Gulf Countries	Saher R. Khalid Dr. Jabbar H. Saeid	782-799

## Geography

No.	Articles Title	Authors	Pages
8	Marketing trends and functional linkage for cement and phosphate plants in Al-Qaim district	Shafiq O. Humood Prof. Dr. Subhi A. Mekhlif	800-826
9	Spatial Modeling of Geomorphological Hazards for Morphodinic Processes in Haditha Region - Western Iraq	Mohammed A. Mohammed Prof. Dr. Ahmed F. Fayadh	827-852
10	Spatial Variation of Commercial Land Values in Hit City	Omar A. Al Kubaisi Prof. Dr. Amjad R. Al Kubaisi	853-871
11	Problems of agricultural labor in the countryside of Ramadi district and ways of treatment	Hind W. Farhan Prof. Dr. Khalid A. Abdullah	872-882
12	Future expectations of the average family size in Anbar Governorate	Luma E. Khalaf Prof. Dr. Iyad M. Mekhlif	883-898
13	The Effect of Soil Salinization on Agricultural Production in the Countryside of Al-Amiriya District	Ahmed M. Ismael Asst.Prof. Dr. Ismael M. Khalifa	899-923
14	Analysis of the Morphometric Characteristics of Akash Valley Basin Using Modern Geographical Technologies	Hind Kh. Ibrahim Asst.Prof. Dr. Khalid S. Mohammed	924-961



**Educational and Psychological Sciences**

No.	Articles Title	Authors	Pages
15	Evaluating goodness-of-fit indicators for the construct validity and reliability of the scale of the "Dragons of Inaction" Psychological Barriers to climate change mitigation and adaptation: Studying differences using Bayesian probability	Prof. Dr. Boshra Ismail Ahmed Arnout	962-1015
16	The Degree of Implementing ISTE Standards among Pre-Service Teachers in The Field of Early Childhood Education	Dr. Safana Hatam M Aseri	1016-1043
17	Social obstacles to a child's creativity from his family's point of view, an applied study on a sample of Saudi families	Dr. Fatima B. Abo Al-Hadeed Aisha M. Al- Harbi Sumaya M. Al- Jamaan	1044-1080
18	Psychological Minimization and its Relation with Self-Regard among Students of the University	Asst. Prof. Abdulkarim O. Jumaa Prof. Dr. Safaa H. Turki	1081-1119
19	Developmental Changes and Their Relationship to Emotional Sensitivity in Adolescents –A Cross sectional Study	Asst. Prof. Dr. Fuaad M. Freh Asma H. Abdulsattar	1120-1138
20	Design Thinking among the Teaching Staff at the University of Anbar	Rusul H. Jadiaa Asst.Prof. Dr. Safi A. Salih	1139-1163
21	The structural model of the correlations between achievement motivation, self-control, and academic buoyancy among middle school students	Assist. Lect. Mohammed Zuheir Hussein Janjoun	1164-1193



**Republic of Iraq**  
**Ministry of Higher**  
**Education & Scientific**  
**Research**  
**University of Anbar**



**P. ISSN: 1995-8463**  
**E. ISSN: 2706-6673**

# **JOURNAL**

# **OF UNIVERSITY OF ANBAR**

# **FOR HUMANITIES**

**VOLUME 21- ISSUE 1**  
**MARCH 2024**



©Authors, 2024, 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/>).

 [juah@uoanbar.edu.iq](mailto:juah@uoanbar.edu.iq)