

## The Role of Urban Investment in the Functional Development of Tikrit City

Assistant Professor Rawaa Khazal Sebah Adhab (Ph.D.)

Ministry of Education,

Salah al-Din Education Directorate

[rawaareem1979@gmail.com](mailto:rawaareem1979@gmail.com)

Copyright (c) 2026 Associate Prof. Rawaa Khazal Sebah Adhab (Ph.D.)

DOI: <https://doi.org/10.31973/t50rye47>



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](#).

### Abstract:

The research seeks to establish the relationship between urban investment and its role in developing urban land uses within the city of Tikrit, which is growing at a very rapid pace as a result of a number of economic, social, and planning factors. Furthermore, it highlights the most prominent results achieved by investment areas in terms of developing the urban street system, commercial expansion, and functional change, as well as increasing population sprawl and functional diversity within the urban area. Furthermore, some investments, especially in the residential sector, have contributed, albeit to a small extent, to addressing the housing deficit and increasing population attraction within the city from its regional surroundings. Investment development in the commercial and recreational sectors has also contributed to shaping a new landscape for the city, differing from the classic pattern of urban growth.

**Keywords:** urban investment, urban land, Tikrit city, housing.

## دور الاستثمار الحضري في التطور الوظيفي لمدينة تكريت

أ.م.د. رواء خزعل سباهي عذاب

وزارة التربية، مديرية تربية صلاح الدين

[rawaareem1979@gmail.com](mailto:rawaareem1979@gmail.com)

### (مُلخَصُ البَحْث)

يسعى البحث إلى إيجاد العلاقة بين الاستثمار الحضري ودوره في تنمية استثمارات الارض الحضرية داخل مدينة تكريت التي تنمو بوتيرة عالية جداً، نتيجة لجملة من العوامل الاقتصادية، والاجتماعية، والتخطيطية، فضلاً عن ذلك ملاحظة اهم النتائج التي احدثتها مجالات الاستثمار على مستوى تطوير منظومة الشوارع الحضرية، والانتشار التجاري، والتغير الوظيفي، فضلاً عن زيادة الانتشار السكاني والتنوع الوظيفي داخل الحيز الحضري. كما أن بعض الاستثمارات ولاسيما في الجانب السكني قد اسهم ولو بجزء بسيط في معالجة العجز السكني، وزيادة الجذب السكاني داخل المدينة من محيطها الإقليمي. كما أسهم التطوير الاستثماري في الجوانب التجارية، والترفيهية من رسم ملامح جديدة للمدينة بطريقة مغايرة للنمط الكلاسيكي لنمو المدن.

**الكلمات المفتاحية:** الاستثمار الحضري، الأرض الحضرية، مدينة تكريت، السكن.

### مقدمة

إن التطور العالمي في المجال الحضري يركز على نقطتين أساسيتين هما: التطور الخاص بالإدارة الحضرية وفقاً لمتطلبات التصميم الأساس نحو التطور الثاني المبني على المشاريع الاستثمارية داخل الحيز الحضري والتي تعزز رؤية المدينة عن طريقها، والتي تشكل العمود الفقري في كثير من المدن العالمية لتطوير استثمارات الارض الحضرية الأخرى. يعد الاستثمار اليوم أهم الأساليب في تطوير المدن، وهو المرتكز في تحقيق التنمية بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والتخطيطية، والتي بدورها تضيف على المدن مزيداً من التطور، وعند الرجوع إلى شكل الاستثمارات وحجمها في المدن العراقية بعد عام ٢٠٠٣، نجد أن سبل تقدمه ضعيفة جداً قياساً بحجم الفرص الاستثمارية المتاحة، ويعود هذا الضعف والتراجع إلى محددات عدة أهمها: النمو السكاني، وقلة التخطيط الجيد، والتقدم التكنولوجي، والتطورات الاجتماعية). فضلاً عن ذلك فإن هناك إدراكاً واسعاً بأن عدداً من المشاكل التي تواجه المدن ولاسيما التخطيط، وزيادة الاستثمار بما لا يتناغم مع التخطيط الحضري إلا أن البحث يجد ان الاستثمار الحضري لمدينة تكريت قد عمل على زيادة التغيرات الحضرية

الناجمة عن مجالات الاستقطاب الحضري للمشاريع الجديدة المبنية والمؤثرة على بنية المدينة، والتي وضع بعض منها من دون تخطيط مسبق وإنما استثمار للأراضي الفارغة داخل حيز المدينة بما لا يتوافق والاستعمال القائم مما أسهم في تغير وظيفي واضح داخل المدينة، مشكلا حالة من حالات التطور داخل المدينة عبر حجم الاستعمالات وانعكاساتها المتمثلة بزيادة واضحة لحجم العلاقات الاقليمية للفعاليات الحضري .

**أولا: مشكلة البحث :**

هل شكلت المشاريع الاستثمارية داخل الحيز الحضري دورا واضحا في التغير الوظيفي؟ وهل انعكس على البيئة الحضرية بطريقة ايجابية أسهم في تطور الفعاليات الحضرية وتفعيل حالة من حالات التطوير والتفاعل المكاني؟ .

**ثانيا : فرضية البحث**

يعتقد البحث أن المشاريع الاستثمارية الحضرية داخل الحيز الحضري لمدينة تكريت قد أسهمت في التطور الوظيفي عن طريق التغير الوظيفي الواضح لاستعمالات الأرض المختلفة، فضلا عن التوزيع في الأنشطة التجارية، وتوزيع واضح للكثافات السكانية، كذلك انعكس بطريقة واضحة على البيئة الحضرية نوفي تطوير منظومة النقل الحضري داخل المدينة.

**ثالثا: أهداف البحث :**

يهدف البحث إلى معرفة مدى تأثير المشاريع الاستثمارية المقامة في المدينة على التطور الوظيفي من حيث تغيير نسب استعمالات الأرض فيها ،وانتشار استعمال معين على حساب الاستعمالات الأخرى وما مدى أهمية المشاريع الاستثمارية المستقبلية في تطوير البنية الحضرية للمدن إذا ما تم دراستها ووضعها في الحسبان عند تطوير التصاميم الأساسية للمدن .

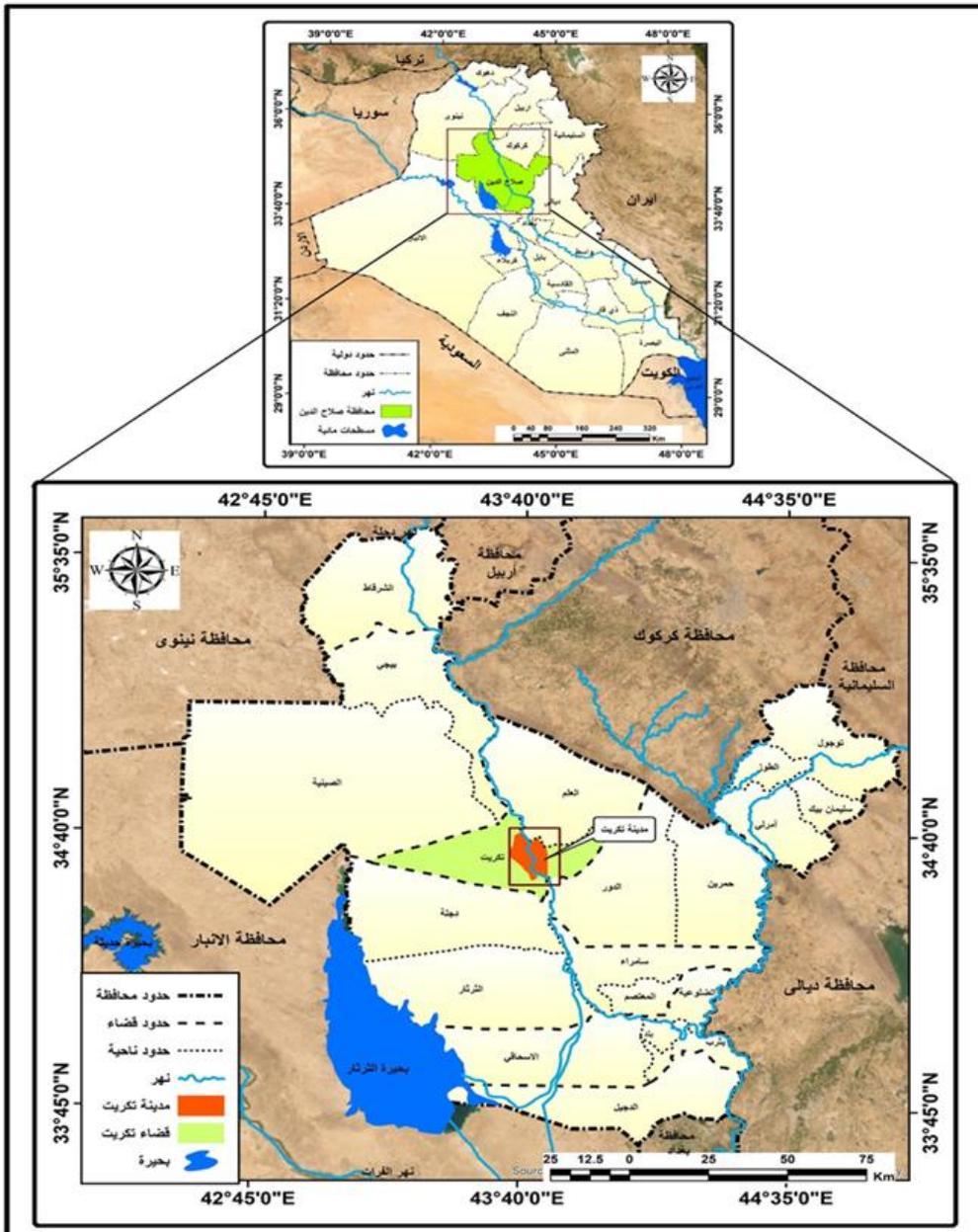
**رابعا : أهمية البحث :**

تكمن أهمية هذا البحث في أن (مدينة تكريت) فضلا عن موقعها الإداري كونها مركز محافظة صلاح الدين الا انها تشهد استقطابا حضاريا كبيرا نتيجة لتوافر المقومات الاقتصادية داخل المدينة مع تكامل بعض العناصر الساندة منها على سبيل المثال لا الحصر الجامعات الحكومية والاهلية، فضلا عن كونها عقدة نقلية مع تراجع دور بعض المراكز الحضرية عن أداء دورها بشكل كبير مثل: مدينة سامراء لوجود عدد من المحددات التخطيطية والاقتصادية ، كما أن المدينة تسهم في استقطاب سكاني واسع من كل المناطق القريبة بفعل الوظائف الإدارية مما شكل مقوما مهما في زيادة حجم الاستثمار الحضري لمواكبة هذه التطورات .

## خامساً: حدود منطقة البحث:

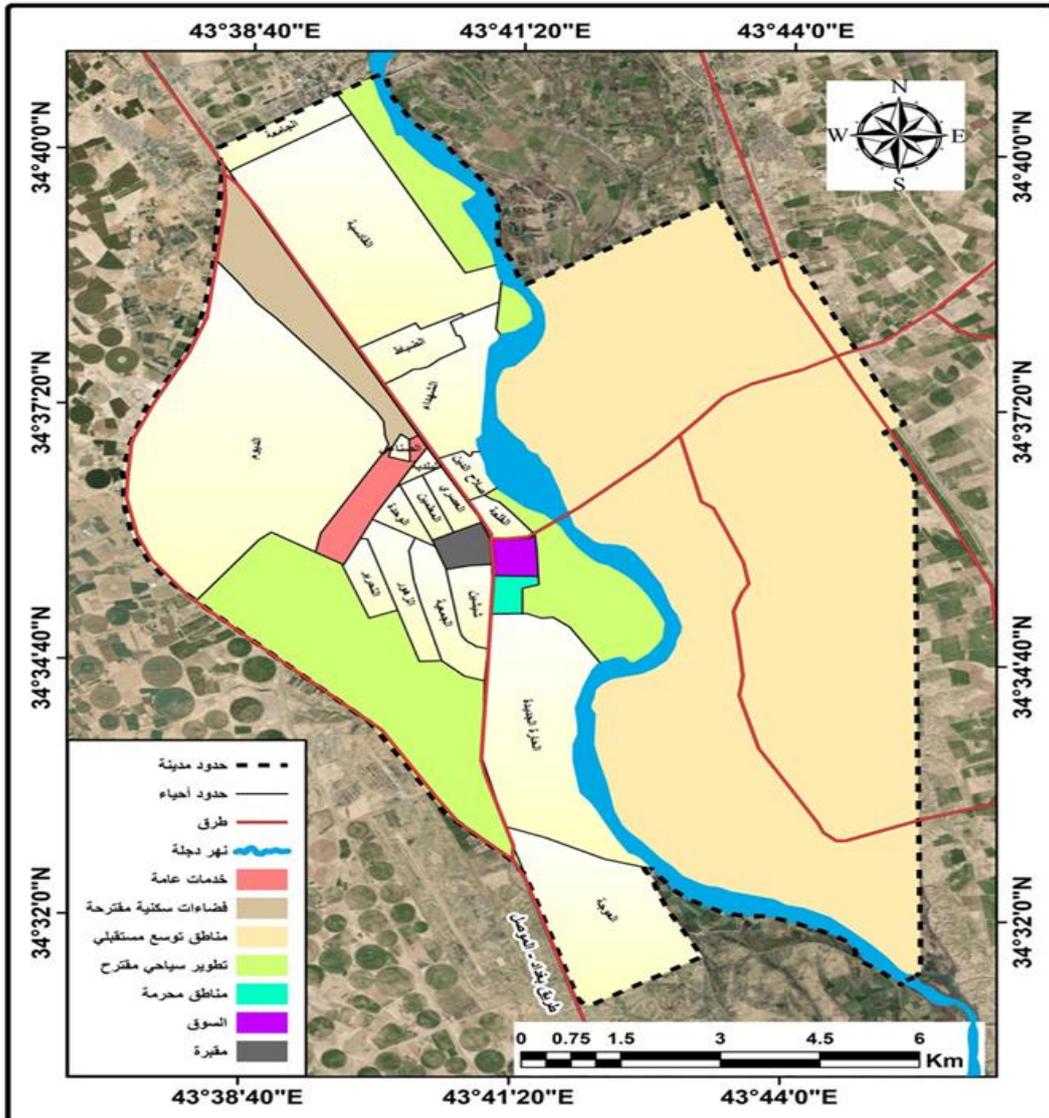
يتضح من الخريطة (١) أن مدينة تكريت تقع فلكياً بين دائرتي عرض  $(-42^{\circ} 34' 34'')$  و  $(-47^{\circ} 40' 34'')$  شمالاً، وخطي طول  $(-27^{\circ} 37' 43'')$  و  $(-45^{\circ} 43' 15'')$  شرقاً، تتمثل الحدود المكانية بموضع المدينة المتمثل بحدود التصميم الأساس لمدينة تكريت على وفق الخرائط والتصاميم القطاعية عام ٢٠٢٥ م، أما الحدود البلدية للمدينة فتتمتد من جامعة تكريت شمالاً إلى سيطرة الأنواء ووادي شيشين جنوباً، ومن الطريق السريع غرباً وحتى فلكة الفرسان شرقاً، والمكونة من ١٧ حياً الخريطة (١)(٢).

خريطة (١) موقع منطقة البحث بالنسبة للعراق والمحافظات لعام ٢٠٢٥



المصدر: باعتماد خارطة العراق الإدارية بمقياس رسم ٢٥٠٠٠/١ لعام ٢٠٢٥، وخارطة محافظة صلاح الدين بمقياس رسم ١٠٠٠٠/١ لعام ٢٠٢٥.

## خريطة (٢) أحياء مدينة تكريت لعام ٢٠٢٥



المصدر: باعتماد خارطة التصميم الأساس لمدينة تكريت لعام ٢٠٢٥ ومرئية على مرئية كويك بير ذات دقة قياس ٦٠ سم لعام ٢٠١٢.

## سادسا:- الواقع السكاني لمدينة تكريت لعامي ٢٠١٠-٢٠٢٤

إن دراسة النمو السكاني تمثل أهمية كبيرة كونها تشكل المدخلات الرئيسية للتخطيط بشقيه الاقتصادي والاجتماعي (جدواني و ثلجون، ٢٠١٨)، إذ يعد النمو السكاني في العالم من أهم الظواهر الديموغرافية المميزة في العصر الحديث، إذ بات يمثل تحديا للبشرية، ولاسيما للشعوب النامية، التي يتزايد سكانها بمعدلات عالية، تزيد على معدلات التنمية الاقتصادية فيها (الهيبي و الجنابي، ١٩٨٣، صفحة ٢١)، ويظهر الجدول (١) التباين بين احجام السكان في عام ٢٠١٠ و عام ٢٠٢٤؛ لذا فقد اختلف النمو السكاني في مدينة تكريت في هذين العامين كما يلاحظ من الجدول (١) والشكل (١) زيادة النمو السكاني في منطقة الدراسة والزيادة السكانية لهذه المدة

جدول (١) حجم السكان في تكريت ومعدلات النمو ونسبة التغير السكاني للعام من (٢٠١٠) و (٢٠٢٤)

السنة	حجم السكان	الزيادة المطلقة	معدل النمو%	التغير السكاني%
2010	97497	31106	3.0	46.9
2024	135488	37991		40

المصدر من عمل الباحثة باعتماد : وزارة التخطيط والتعاون الانمائي، دائرة احصاء صلاح الدين، تقديرات سكان مدينة تكريت لعامي ٢٠١٠ - ٢٠٢٥.

سابعا: توزيع السكان في مدينة تكريت في عامي ٢٠١٠ و ٢٠٢٤

من المعلوم أن السكان يتوزعون داخل الحيز الحضري بشكل غير متجانس ويعود ذلك إلى نمط توزيع المدن وتقسيمها الى أحياء بحسب الوظائف التي يمارسها مثل: حي التجارة والأعمال، والأحياء الصناعية، والسكنية، ومن ثم فإن كل نمط لاستعمال الأرض يستقطب عددا من السكان في ضوء خصائصه الوظيفية والأرض التي يشغلها، وعلى أثره تتباين الكثافة بين أحياء ومناطق المدينة (حمادي، ٢٠١٣، صفحة ٣٩). وعليه سوف يتم معرفة التوزيع الحقيقي لسكان المدينة وبحسب ماتم ذكره في جدول (١)

١- توزيع السكان في عام ٢٠١٠ :

يظهر من الجدول (٢) توزيع السكان في أحياء مدينة تكريت لعام ٢٠١٠، والذي يتبين فيه تباين هذا التوزيع بين أحياء المدينة، إذ كان أعلى حجم للسكان في أحياء (القادسية، والجمعية، وشيشين، والزهور) وبنسب (20.9%، 11.4%، 11.2%، 9.1%) وتمتاز هذه الأحياء بزيادة الكثافة السكانية لأسباب مختلفة منها: السعة المساحية وهي حي القادسية او تركز معظم الفعاليات التجارية والخدمية مثل: احياء الجمعية والزهور او بسبب وجود المجمعات السكنية ورخص الأراضي مثل: حي ششين، ثم تلتها أحياء أقل حجما للسكان وتمثلت بأحياء (الحي العصري، المعلمين والقلعة) وبنسب ( 7.6%، 7.28% ، 5.02%) على التوالي تعد هذه الاحياء من الأحياء القديمة التي تتذبذب فيها الاتجاهات السكانية بفعل التغير الوظيفي ، ثم كان الحجم الأقل في السكان متمثلاً في الأحياء (صلاح الدين، والحارة الجديدة، والضباط، والبلدية، والتحرير، والديوم، والشهداء، والوحدة، والجامعة ) وبنسب ( 4.7% ، 3.47% ، 3.25% ، 3.2% ، 3.2% ، 2.03% ، 1.93% ، 1.32% ، 1% )

## الجدول (٢): توزيع السكان بحسب الأحياء السكنية في مدينة تكريت لعام ٢٠١٠

ت	الأحياء	عدد السكان لسنة	النسبة %	ت	الأحياء	عدد السكان لسنة	النسبة %
1	الحارة الجديدة	3381	3.47	10	التحرير	3127	3.2
2	القلعة	4892	5.02	11	الشهداء	1879	1.93
3	صلاح الدين	4629	4.7	12	القادسية	20421	20.9
4	شيشين	10965	11.2	13	الضباط	3167	3.25
5	الحي العصري	7469	7.6	14	الوحدة	1291	1.32
6	البلدية	3161	3.2	15	الزهور	8877	9.1
7	العوجة	2985	3.0	16	الجامعة	982	1
8	الجمعية	11187	11.4	17	الديوم	1985	2.03
9	المعلمين	7099	7.28				
المجموع الكلي		97497	100%				

المصدر من عمل الباحثة باعتماد: وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للإحصاء، دائرة إحصاء صلاح الدين، تقديرات سكان الأحياء السكنية لمدينة تكريت لعام ٢٠١٠، بيانات غير منشورة.

## ٢- توزيع السكان في عام ٢٠٢٤:

يتبين من الجدول (٣) توزيع السكان بحسب الأحياء في مدينة تكريت لعام ٢٠٢٣ والذي يوضح التغير في حجم السكان في أحياء مدينة تكريت في هذه المدة، مما يعد مؤشراً على الزيادة السكانية الناتجة من العوامل الثلاثة المؤثرة في النمو السكاني (المواليد، والوفيات، والهجرة) فضلاً عن التباين الكبير في حجم السكان بين أحياء المدينة، إذ سجلت أعلى نسب للسكان في هذا العام في أحياء (القادسية، والجمعية، وشيشين، والزهور، والحي العصري والمعلمين) وبحسب النسب المبينة (١٧.٢٩%، ١٢.٢٩%، ١٢.١%، ١١.٢٩%، ٩.٥%، ٧.٣٩%) تصدرت هذه الأحياء ارتفاع السكان فيها للأسباب السابقة نفسها إلا أن ما يميز هذه الأحياء هي توافر الخدمات المختلفة التي تسهم في جذب السكان إليها، فضلاً عن السعة المساحية لحي القادسية الذي يعد من أكبر الأحياء في المدينة. أما حجم السكان المتوسط والقليل في أحياء (صلاح الدين، والقلعة، والبلدية، والحارة الجديدة، والجامعة، والشهداء، والضباط، والتحرير، والديوم، والوحدة) وبنسب (٣.٩%، ٣.٧٩%، ٣.٥٩%، ٢.٤٩%، ٢.٤%، ٢.٤%، ٢.٣%، ٢.٢%، ٠.٨%) ان التباين السكاني للأحياء المنخفضة بسبب مساحة الأحياء، فضلاً عن السعة المساحية للوحدات السكنية التي تصل إلى ٦٠٠م كما أن التغير الوظيفي فيها قليل جداً.

## الجدول (٣): توزيع السكان بحسب الأحياء السكنية في مدينة تكريت لعام 2024

ت	الأحياء	عدد السكان لسنة	النسبة %	ت	الأحياء	عدد السكان لسنة	النسبة %
1	الحارة الجديدة	4742	3.49	10	التحرير	3117	2.3
2	القلعة	5148	3.79	11	الشهداء	3254	2.4
3	صلاح الدين	5289	3.9	12	القادسية	23438	17.29
4	شيشين	16529	12.1	13	الضباط	3253	2.4
5	الحي العصري	12874	9.5	14	الوحدة	1219	0.89
6	البلدية	4877	3.59	15	الزهور	15309	11.29
7	العوجة	3387	2.49	16	الجامعة	3387	2.49
8	الجمعية	16664	12.29	17	الديوم	2981	2.2
9	المعلمين	10026	7.39				
	المجموع الكلي					135494	100%

المصدر : من عمل الباحثة باعتماد : وزارة التخطيط ، الجهاز المركزي للإحصاء ، تقديرات سكان مدينة تكريت لعام ٢٠٢٤ ، بيانات غير منشورة .

## ثامنا: توزيع استعمالات الأرض في مدينة تكريت

يمثل مفهوم استعمالات الأرض الحضرية مجمل الفعاليات والانشطة التي يمارسها او يقوم بها الانسان على الارض، أي: التغير المستمر في علاقة الانسان بالأرض، وايجاد حالة من التوازن فيما بينهما ويزداد اعتماد الانسان الأرض بمرور الزمن؛ بسبب النمو السكاني؛ لكونها البعد المكاني الذي يستقر عليها، ويستغل ثرواتها ومواردها في سبيل سد احتياجاته وتحقيق رفاهيته" (جابر، ٢٠٠٦، صفحة ٣٧٤) وإن فهم تركيب المدينة يعتمد دراسة استعمالات الأرض، و التي تعد مرحلة مهمة في تطوير وتخطيط أي منطقة؛ ولذلك لابد من كل دراسة تُعنى بالمدن وتخطيطها أن تتناول استعمالات الأرض داخل هذه المدن وتوزيعها داخل المدينة ، نمت استعمالات الأرض الحضرية داخل مدينة تكريت منذ بداية نشأتها بطريقة غير منتظمة بصورة عشوائية إلا أنها لم تبتعد عن شبكة النقل ، فقد نمت في بدايتها بالقرب من النهر الذي كان يمثل عاملا مهما للنقل في ذلك الوقت، ثم ما لبثت أن تشتت وفقا لشبكة الشوارع، ومن الجدول (٤) يظهر توزيع استعمالات الأرض في مدينة تكريت والذي يتبين فيه التفاوت في نسب توزيع الاستعمالات داخل المدينة ،حيث شغل الاستعمال الزراعي نسبة كبيرة ثم تلاه الاستعمال السكني ثم الاستعمال التجاري وبحسب النسب الموضحة في الجدول (٤)

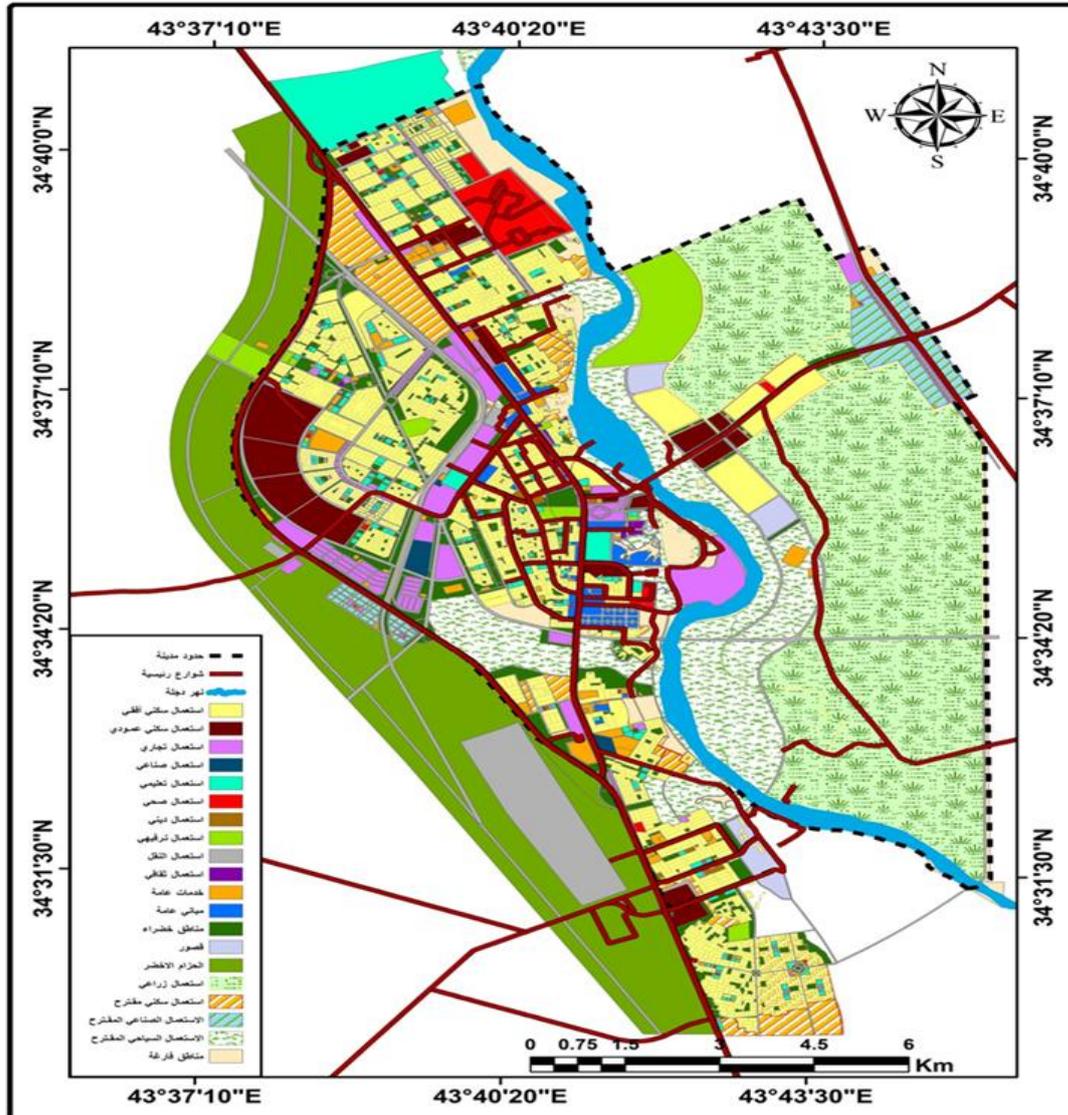
## جدول (٤)

## توزيع استعمالات الأرض في مدينة تكريت لسنة ٢٠٢٤

النسبة %	هكتار	نوع الاستعمال	ت
15.2	2577.3	سكني افقي	1
2.8	466.8	سكني عمودي	2
4.1	686.4	تجاري	3
0.2	37.3	صناعي	4
0.8	135.4	مباني عامة	5
1.3	222.2	خدمات عامة	6
8.8	1493.4	استعمال نقل	7
0.2	26.8	ديني	8
0.1	14.4	ثقافي	9
3.4	571.8	تعليمي	10
5.1	859.1	مناطق خضراء	11
2.1	348.4	ترفيهي	12
1.4	237.6	صحي	13
5.0	839.7	سكن مقترح	14
0.9	148.0	قصور	15
9.0	1530.4	الاستعمال_السياحي_المقترح	16
1.4	243.4	الاستعمال_الصناعي_المقترح	17
22.8	3851.7	زراعي	18
15.3	2581.2	الحزام_الاخضر	19
0.3	47.6	خدمات مقترحة	20
100%	16918.8	المجموع	

المصدر : من عمل الباحثة باعتماد مديرية بلدية تكريت ، شعبة تخطيط المدن ، بيانات ( غير منشورة ) ، خاصة بالتصميم الأساس لعام ٢٠١٢ .

## خريطة (٣) توزيع استعمالات الأرض في مدينة تكريت لسنة ٢٠٢٤



المصدر: باعتماد خارطة التصميم الأساس لمدينة تكريت وباعتماد مرئية كويك بيرو ذات دقة قياس ٦٠ سم لعام ٢٠١٣

## تاسعا: التوزيع الجغرافي للمشاريع الاستثمارية في مدينة تكريت

تعد المشاريع الاستثمارية من أسباب تحريك النمو الاقتصادي في البلدان التي تعاني من مشاكل تخطيطية واقتصادية، وللمشاريع الاستثمارية جملة من المنافع التي تعود على الاقتصاد الوطني بل باتت تعد أداة لتحقيق أهداف اقتصادية واجتماعية، والتي من أهمها: تحقيق الأبعاد التنموية، وتوفير فرص العمل لتقليل من البطالة والفقر، وجذب العملات الأجنبية، فضلا عن جذب رؤوس الأموال الوطنية المهاجرة.

وتسهم هذه المشاريع في نقل التقنية المتطورة وتوطينها من الدول المتقدمة عبر جذب الاستثمارات الأجنبية، وتوفير البنى التحتية (فارس، ٢٠٢٤، صفحة ٦٩) مفهوم المشروع الاستثماري: هو استعمال بعض الموارد الاقتصادية بطريقة معينة ولمدة معينة للوصول إلى

هدف معين أو أهداف عدة على أن تزيد إيرادات المشروع على تكاليف (نفقات) إنشائه وتشغيله (نعيمه و بوشنافة، ٢٠١٧)، وفي مسعى من الحكومة لجذب الاستثمارات الخاصة الى العراق شرع قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ وتعديله، هذا القانون صادق عليه مجلس النواب في تشرين الاول ٢٠٠٦ وأصبح ساريا في كانون الثاني ٢٠٠٧ في القطاعات كافة، عدا الاستثمارات في انتاج النفط والغاز الطبيعي واستخراجه والاستثمارات في قطاعي المصارف والتأمين (الهيئة الوطنية للاستثمار، ٢٠٢٤)، وشهدت مدينة تكريت مجموعة من المشاريع الاستثمارية في قطاعات السكن والخدمات التي توزعت في أحياء المدينة، والتي أسهمت في تطور مدينة تكريت بشكل كبير جدا الا ان اللافت للانتباه وعلى الرغم من أهميتها المكانية نجد أن هناك تداخلا وظيفيا واضحا أسهم في بعض أجزائه بخلط وظيفي داخل الحيز الحضري، فالهدف من البحث هو إيجاد مستوى تأثير هذه المشاريع على استعمالات الارض الحضري داخل المدينة :

١- قطاع السكن: تعد مشكلة السكن من أهم المشكلات التي تعطي اولوية في المشاريع الاستثمارية في المدن الحضرية والسبب؛ كونها هي المنشأ الحقيقي لبقية الاستعمالات الأخرى او هي التي تجذب الاستثمارات الأخرى وقد نشطة حركة الاعمار في المدينة بعد أحداث ٢٠١٤ وبعد تحرير المدينة عام ٢٠١٦ بدأت المدينة بحركة عمرانية واسعة، فضلا عن استقطاب حضري واسع بفعل جذب الكثير من العوائل المهجرة من مدن بيجي ومحيط مدينة بلد والطوز من الاماكن التي لم تحرر والتي حررت لاحقا الا ان الاستقطاب أسهم في الطلب المستمر على السكن داخل المدينة، وظهرت الحاجة لسد النقص المتمثل بالعجز السكني داخل المدينة أو من أجل الاستثمار الحضري، وزيادة التدفقات المالية بلغ عدد الأحياء في المدينة ١٧ حيا وجزءا من هذه الأحياء لم يكتمل والجزء الآخر فيه مساحات كبيرة مخصصة للخدمات أو مناطق فارغة مثل: (حي القادسية، وحي الديوم) والتي شهدت حركة كبيرة جدا في مجال الاستثمار، فضلا عن استثمار بعض المناطق الفارغة على جانب الطريق الرئيس لمدينة تكريت، والذي يربط جميع الأحياء تقريبا، ومن الجدول (٥) بلغ عدد المشاريع الاستثمارية السكنية داخل المدينة.

(١١) مجمعا سكنيا شكل مساحة (١٦٩.٥ هكتار) توزع على أحياء (القادسية، والديوم، ومجمع واحد في الشهداء)، بلغ حجم الاستثمار للمبالغ المعلومة والتي استطاعت الباحثة الحصول عليها هو (٢٤٣.٥ مليون دولار) وبلغ عدد الوحدات السكنية أكثر من ٤٨٥٣ وحدة سكنية لقد شكلت هذه الأرقام دفعا مهما في المستوى الحضري داخل المدينة بإضافة هذا العدد والذي أسهم بشكل كبير في تنمية المدينة من جوانب عدة سواء على مستوى الخدمات بمستوياتها كافة والتي سوف تذكر بالتفصيل لاحقا.

## الجدول (٥) المشاريع الاستثمارية السكنية في مدينة تكريت

ت	اسم المشروع	مكان المشروع	رقم القطعة	مساحة المشروع هكتار	نوع الاستثمار	كلفة المشروع مليون دولار	مدة تنفيذ المشروع	رقم الإجازة وتاريخها	الجهة المنفذة	نسبة الإنجاز
1	مجمع بيتي السكني	الديوم	2/22370 2/19293	22	سكني	39	٣٦ شهراً	140 ١٤١ في ٢٠١٣	شركة عبر المدن للمقاولات والتطوير العقاري	100%
2	مجمع اليرموك	الديوم	2/17941	5.15	سكني	/	منجز	٤٦ في ٢٠١١	شركة تكنولوجيا اورو	100%
3	مجمع طبية السكني	الديوم	17/15722	8.97	سكني	/	منجز	١٥١ في ٢٠١٣	شركة سبج جبل علي	100%
4	مجمع تلال شقلاوة	الشهداء	2/18079	6.6	سكني	/	منجز	٦٤ في ٢٠١١	شركة الخالد للتجارة المتحدة والمقاولات	100%
5	مجمع الفردوس	القادسية	2/17864	13.2	سكني	24	٢٨ شهراً	٨٤ في ٢٠١١	مستثمر	100%
6	مجمع جنة تكريت	الديوم	17/12397	22.5	سكني	30	٣٠ شهراً	٤٩ في ٢٠٢٠	مستثمر	100%

100%	شركة آفاق الصحراء العراقية	٦٢ في ٢٠١١	٣٦ شهراً	53	سكني	36.25	17/12398	الديوم	مجمع الجوهرة	7
100%	مستثمر	١١٠ في ٢٠١٢	١٦ شهراً	3.5	سكني	1	2/ 10401 2/ 10400	القادسية	مجمع جوهرة القادسية السكني	8
60%	مستثمر	٢٢٠ في ٢٠٢٠	٧٢ شهراً	34	سكني	26.75	16/ 1716	الديوم	مجمع سما تكريت	9
30%	مستثمر	٢٦٥ في ٢٠٢١	٣٦ شهراً	52	سكني	23	2/ 21940	الديوم	مجمع السلطان	10
100%	مستثمر	٦٨ في ٢٠١٧	٢٤ شهر	8	سكني	4	17/12419	الديوم	مجمع الإمارة الذهبية	11
			أ	243.5		169.5			المجموع	

المصدر من عمل الباحثة باعتماد : وحدة الاستثمار ، بلدية تكريت ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢٤

٢- قطاع الترفيه : يمكن تحديد مفهوم الاستثمار الترفيهي أو السياحي بأنه توظيف الأموال من أجل خلق رأس المال المادي و رأس المال البشري من أجل تطوير قطاع السياحة كبناء الفنادق والمنتجعات السياحية، وتحسين الخدمات السياحية ،وتدريب وتحسين مستوى العمال التابعين لقطاع السياحة و بصفة عامة هو ذلك النشاط الذي ينتج عنه قيمة مضاعفة في مجال الترفيه والسياحة (السعيد و عبدلي، ٢٠١٨، صفحة ٢٥٥). تعد السياحة والترفيه من المقومات الاقتصادية لأي بلد يسعى لرفع مستواه الاقتصادي ؛ ولذا تسعى كثير من البلدان التي تنافس في هذا المجال من محاولة جذب الاستثمار في المشاريع الترفيهية ، والعراق من البلدان التي تشهد نقصاً كبيراً في مجال خدمات الترفيه فيه ، وسعت المدن العراقية الى فتح مشاريع استثمارية فيها في مجال الترفيه لأغراض تخدم المواطن من ناحية توفير متنفس مريح لعائلته بعيداً عن الزحام والاختناقات التي تكتنف المدينة وكذلك لأغراض اقتصادية بمساهمة هذه المشاريع في توفير مردود اقتصادي، وفتحت في تكريت مجموعة من المشاريع الاستثمارية تمثلت بحدائق ومنتزهات ومطاعم وخدمات فندقية والجدول (٦) يبين بعض هذه المشاريع في المدينة . على أن هذه المشاريع قد شجعت على تطور الوظيفة الترفيهية داخل المدينة بشكل كبير جدا تحت تأثير الاستقطاب الحضري الواسع للمدن للمناطق المحيطة بها ولاسيما المناطق القريبة من النهر التي أصبحت وجهة سياحية معتبرة داخل المدينة،فضلا عن المطاعم والمقاهي التي أصبحت موزعة على أنحاء المدينة ككل .

إن المتبع لتطور الوظيفة الترفيهية والتي بلغت ( ٣.١ هكتار) حجم الاستثمار يجد أن المدينة قد أخذت بازدياد التركيز على المطاعم متعددة الخدمات والمرتبطة بالمقاهي والوظائف الترفيهية الأخرى كصالات الألعاب سواء للأطفال أو صالات العاب للكبار، وسبب التركيز في هذا المجال هو من أجل جذب العوائل اليها من منطلق الترفيه لجميع أفراد العائلة كذلك كون المدينة تمتلك بعدا ترفيهيا طبيعيا متمثلا بمنطقة البلاج الخاص بنهر دجلة، والذي يعد متنفسا طبيعيا للمدينة بأجزائه المختلفة سواء الاتجاه الخاص بالمدينة او مايقابلها في منطقتي العلم والبوعجيل، وامكانية الوصول اليها بسهولة نتيجة لوجود ثلاثة جسور ممتدة لتصل جميع المناطق .

## جدول (٦) المشاريع الاستثمارية في قطاع الترفيه في مدينة تكريت

ت	اسم المشروع	نوع الاستعمال	رقم القطعة	المساحة هكتار	الموقع	الجهة المنفذة	نسبة الإنجاز
1	كاردن سيتي	ترفيهي	10/4166	0.4	الزهور	مستثمر	100%
2	فندق ومطعم بايرونك	ترفيهي	10/12118	0.1	شيشين	مستثمر	100%
3	البلاج	ترفيهي	38/ 30	2.6	القادسية	مستثمر	100%
4	مدينة ألعاب	ترفيهي	/		القادسية	شركة نهر المرجان للتجارة العامة والوكالات التجارية	100%
	المجموع			3.1			100%

المصدر : وحدة الاستثمار ، بلدية تكريت ، بيانات غير منشورة

٣- القطاع التجاري : يمكن تعريف الاستثمار في القطاع التجاري بأنه الاستثمار في مؤسسة ربحية تعمل في شراء وبيع السلع أو الخدمات التي من المتوقع أن تولد تدفقات نقدية. يمكن اتخاذ الاستثمار التجاري من قبل فرد أو مجموعة أو مؤسسة. في كثير من الأحيان، يتم تقاسم الاستثمار التجاري بين مجموعة من المستثمرين للجمع بين الأصول من أجل تمويل الاستثمار (ميم للاعمال، ٢٠٢٤)، وقد تم فتح مشاريع استثمارية تجارية في مدينة تكريت كان الأغلب منها عمارات تجارية تقع على الشوارع التجارية في المدينة وموزعة على أحياء المدينة ولاسيما بالقرب من المركز التجاري ( شارع الزهور ، وشارع الأربعين ، وسوق القلعة، و الديوم، و الضباط ) وتخصص كثير من هذه المشاريع كان في بيع الملابس والتجهيزات،فضلا عن بعض المولات التجارية الجدول (٧). والخريطة (٤) إن المتتبع لتطور الوظيفة التجارية يجد أن المدينة قد نمت بشكل كبير جدا وذلك لأسباب كثيرة منها: تمتعها بالمركز الحضري او الإداري لمحافظة صلاح الدين وكذلك تراجع الدور الإقليمي لمدينة سامراء بفعل عوامل مختلفة منها نقص الخدمات داخل المدينة وتششت الوظيفة التجارية خارج المنطقة القديمة . وكذلك بفعل الهجرة الوافدة الى المدينة بعد

احداث ٢٠١٤ الارهابية التي عصفت بالمحافظة ومارافقها من عمليات تحرير واعادة النازحين

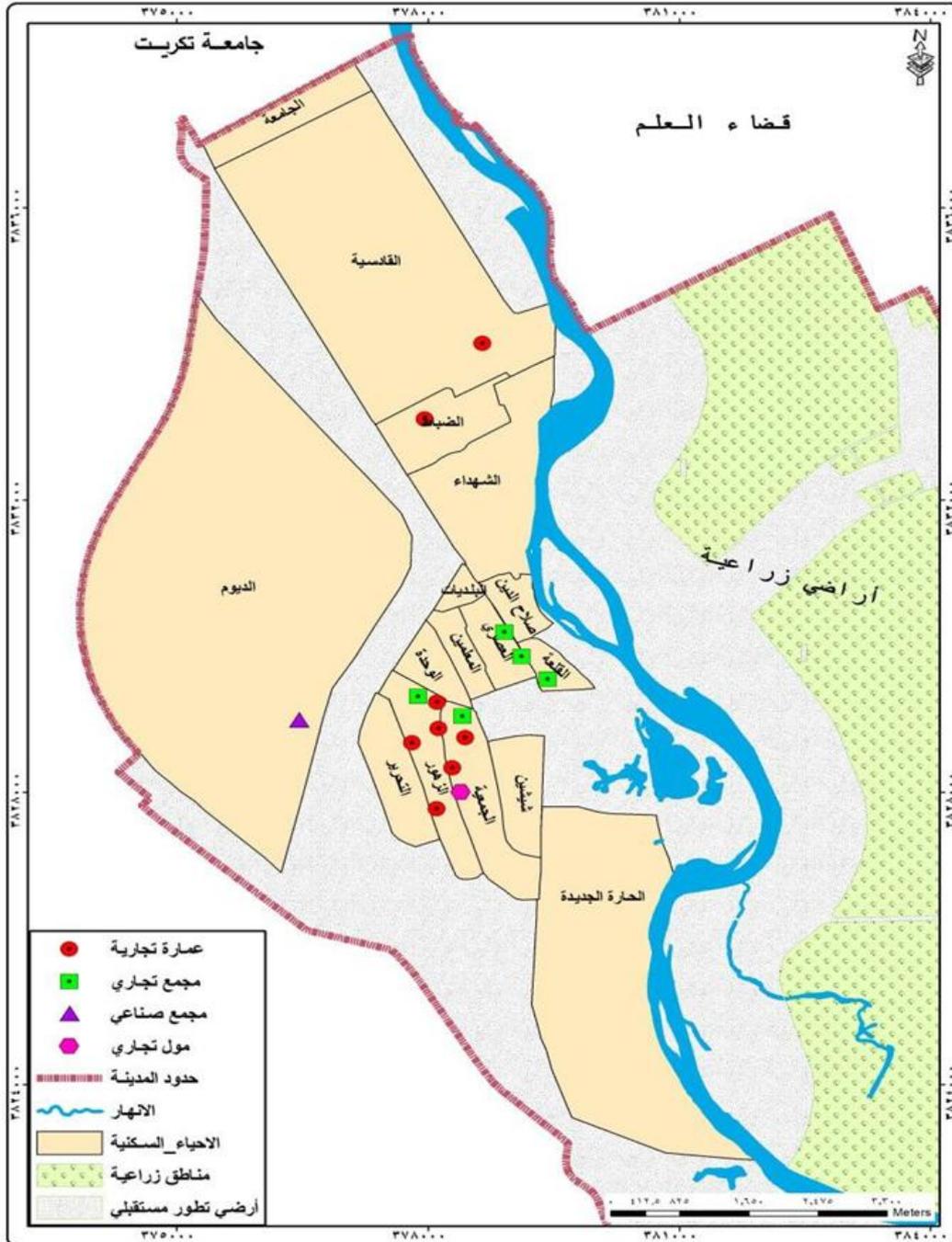
جدول (٧) المشاريع الاستثمارية في قطاع التجارة في مدينة تكريت

ت	اسم المشروع	نوع المشروع	مساحة المشروع / م	مساحة المشروع / هكتار	وضع المشروع	موقع المشروع
1	عمارة تجارية	تجاري	600	0.06	منجز	الزهور
2	مول تجاري	تجاري	1000	0.1	منجز	الاربعين
3	عمارة تجارية	تجاري	1200	0.12	منجز	الاربعين
4	مجمع تجارية	تجاري	5700	0.57	منجز	الزهور
8	مجمع تجارة الجملة	تجاري	25000	2.5	منجز	القلعة
9	مجمع صناعي تجاري	تجاري	232.500	23.25	منجز	الديوم
10	عمارة تجارية	تجاري	2400	0.24	منجز	الضباط
11	عمارة تجارية	تجاري	800	0.08	منجز	الزهور
12	عمارة تجارية	تجاري	800	0.08	منجز	الزهور
13	عمارة تجارية	تجاري	800	0.08	منجز	الزهور
14	عمارة تجارية	تجاري	800	0.08	منجز	الاربعين
15	عمارة تجارية	تجاري	800	0.08	منجز	القادسية
16	مجمع تجاري	تجاري	25000	2.5	منجز	العصري
17	مجمع تجاري متكامل (مول)	تجاري	25000	2.5	منجز	العصري
	المجموع		322400	32.24		

المصدر : من عمل الباحثة باعتماد وحدة الاستثمار ، بلدية تكريت ، بيانات غير منشورة . ٢٠٢٤

لقد بلغ الاستثمار التجاري في المدينة تطورات هائلة جدا وصل الى ( ٣٢.٢٤ هكتار ) اذا ما قورنت بالتصميم الاساس فقد بلغ الاستعمال التجاري لعام ٢٠١٢ بحسب التصميم ٦٨٦.٤ هكتار على مدى مستقبلي يصل الى العام ٢٠٤٠ الا ان التطور الاستثمار قد مهد لحالة من التطور الهائل ولاسيما أن المناطق المستثمرة اما في قلب المناطق التجارية أو في مناطق حواف المنطقة التجارية والتي يصفها صلاح الجنابي في دراسته لمدينة البصرة منطقة الأركان، فضلا عن استثمار معظم الأراضي التي تقع بالقرب من

الشوارع الرئيسية مثال لا الحصر شارع قيادة الشرطة الذي يربط معظم أحياء المدينة .  
والتي أثرت بشكل مباشر على البيئة الحضرية للمدينة والتي سوف نتطرق اليها لاحقا  
خريطة (٤) التوزيع الجغرافي للمشاريع التجارية داخل مدينة تكريت



من عمل الباحثة باعتماد جدول (٧) وخريطة التصميم الاساس للمدينة لعام ٢٠١٢

## عاشرا: التأثيرات الانعكاسية للمشاريع الاستثمارية

المشاريع الاستثمارية لها تأثيرات على البيئة المحيطة بها، إذ يمكن أن يكون لهذا التأثير جوانب إيجابية وأخرى سلبية، ومن المعلوم أن من أهداف هذه المشاريع هو تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ولكنها قد تتسبب أيضًا في تغيرات في الاستعمالات المكانية، وتوزيع السكان، وتؤثر على البيئة الحضرية والاقتصادية، ومن هذه التأثيرات :

١- توسيع شبكة الشوارع : تعد طرق النقل من أهم عناصر البنى التحتية التي تحدد جودة الحياة الحضرية في المدن ، وغالباً ما تعاني طرق النقل في عموم المدن العراقية من نقص في كفاءتها وقدرتها الاستيعابية؛ بسبب النمو السكاني المتزايد، وكذلك تزايد أعداد السيارات في المدن، ومدينة تكريت تعاني من الازدحامات المرورية ولاسيما في أوقات الذروة ومن الاختناقات المرورية في بعض شوارعها التجارية ولاسيما في شارعي الزهور والأربعين، ويبين الجدول (٨) الطرق التي تتألف منها شبكة الشوارع في مدينة تكريت. والمشاريع الاستثمارية السكنية في المدينة كان لها دور إيجابي في توسيع شبكة الشوارع في المدينة، وتوفير حرية نسبية للحركة من وإلى هذه المشاريع؛ كون أغلب هذه المشاريع تقع في أطراف المدينة، ومن المعلوم أن قرار الشركات الاستثمارية في اختيار مواقع إنشاء مشاريعها يعتمد غالباً بسهولة الوصول من وإلى هذه المواقع، وكون الطرق الرابطة لهذه المواقع بمركز المدينة طرق جيدة الصيانة؛ لضمان تحقيق أعلى ربح مادي والذي هو بالأساس هدف الشركات الاستثمارية من المشاريع التي تقيمها داخل المدينة. أما ما يتمثل بالجوانب السلبية للمشاريع الاستثمارية على شبكة الشوارع في المدينة فيتمثل في زيادة الاختناقات المرورية في بعض شوارع المدينة والتي تعاني أصلاً من وجود هذه الاختناقات؛ بسبب سعي المستثمرين إلى اختيار مواقع تجارية قريبة من المنطقة التجارية الرئيسية في المدينة والمتمثلة بالحي العصري، وحي الأربعين، وحي الزهور وعلى الشوارع التجارية في هذه الأحياء كشارع الأطباء، وشارع الأربعين، وشارع الزهور، فقد أعيد استثمار بعض الأراضي في تلك الشوارع وتحويلها إلى بنوك ومطاعم ومنتزهات وخدمات تجارية .. الخ، وما أحدثته من اختناقات مرورية؛ لأن معظم تلك المشاريع قامت لأغراض تجارية وإدارية واستثمارية من الدرجة الأولى وجميعها تحتاج إلى طرق ومواصلات ومواقف سيارات كافية لتؤدي وظيفتها كما هو مخطط لها ومطلوب منها. إلا أن إهمال هذه الاحتياجات وعدم أخذها في الحسبان لأسباب مختلفة منها: ارتفاع سعر الأراضي، وكذلك القصور في التخطيط أدى إلى تفاقم مشكلة الاختناقات المرورية قرب هذه المشاريع .

جدول (٨) أنماط الشوارع ومساحاتها في مدينة تكريت

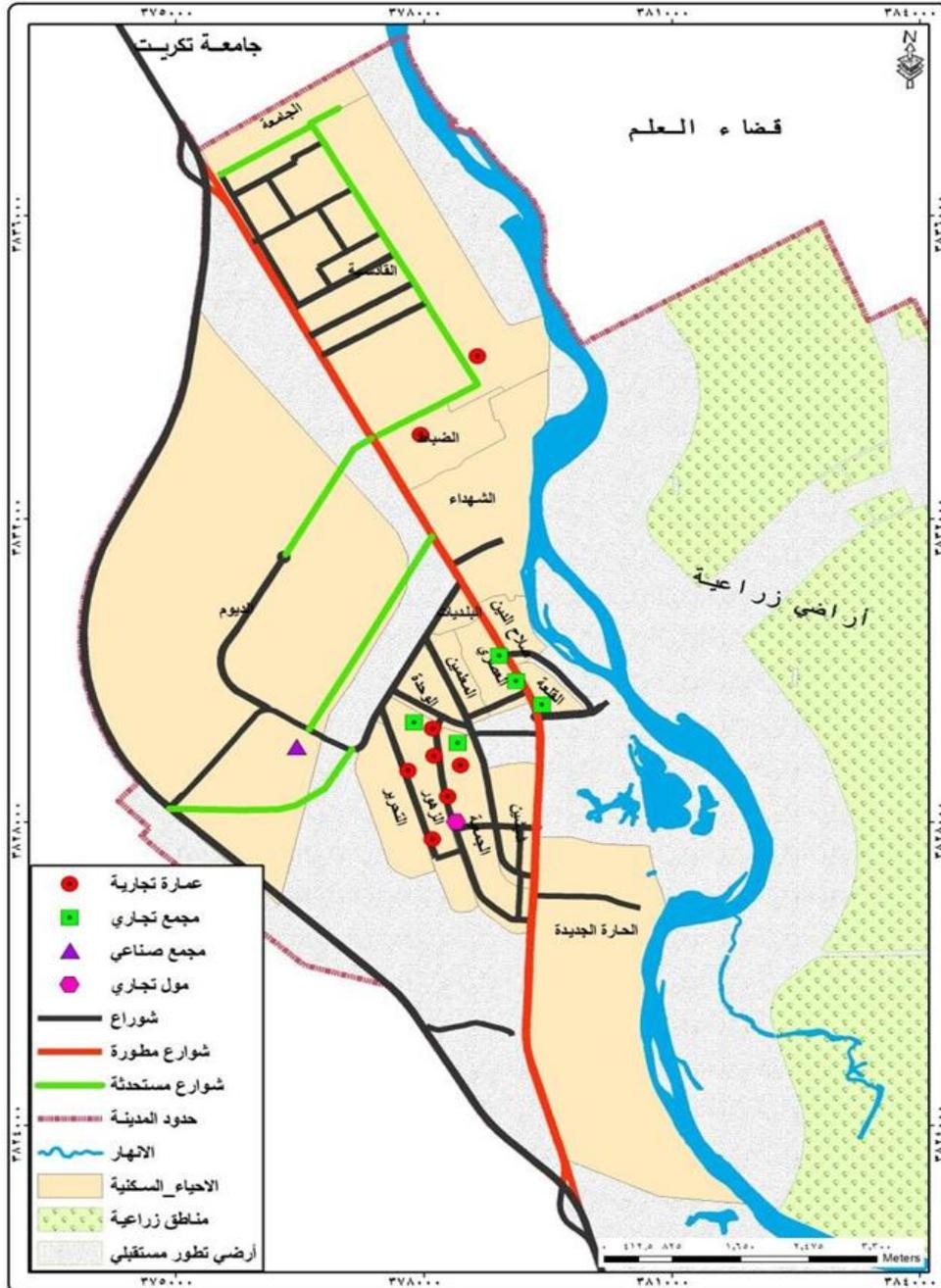
النسبة %	المساحة/هكتار	طول الشارع / كم	نمط الشوارع
7.5	118.31	26.660	الرئيسية
16.9	241.35	61.88	السريعة
15.83	220.39	173.77	الثانوية
59.77	832	588.52	المحلية
100	1412.05	850.83	المجموع

المصدر: شعبة التخطيط والمتابعة، بلدية تكريت، بيانات غير منشورة

ومن الخريطة (٥) يتضح حجم التطوير الحاصل لشبكة الطرق، فضلاً عن ما موجود فقط أسهمت المشاريع الاستثمارية في دفع عجلة التطور لمنظومة الشوارع الحضرية فقد تم تطوير الطريق الرابط بين بداية المدينة ونهايتها والمعروف (شارع المحافظة الرئيس) والذي يصل مدى التوسعة والتطوير (٢٩.٣ كم) على طوله تقريباً من أجل استيعاب التدفقات الخاصة بالمشاريع الاستثمارية ولاسيما السكنية منها والتي تقع على جانبيها، في حين تم فتح ثلاثة طرق رئيسة كانت غير مفعلة نهائياً وبطول (٤.٥ كم) والسبب هو المشاريع الاستثمارية السكنية والتجارية والتي يتم عن طريقها تفريغ السيارات المتدفقة من الشارع الرئيس الى احياء (الديوم، والتحرير، والزهور) في حين انشاء الطرق الخاصة بالمشاريع التجارية والتي تقع بيه الشارع الرئيس وبين حي القادسية كما تم انشاء الشارع الرئيس الداخلي (طريق الجامعة) الممتد من الجامعة الى البلاج مخترقا حي القادسية لاستيعاب التدفقات للسيارات بشكل موازي مع الطريق الرئيس (المحافظة)؛ بسبب التطورات الاستثمارية الترفيهية والذي يوصل الى منطقة البلاج.

٢- التوزيع الجغرافي للوظائف: تتوزع الوظائف في المدينة بشكل متباين تبعاً لقدرتها على المنافسة على أسعار الأراضي ومواجهة الغزو من الوظائف الأخرى في المدينة، إذ إن المشاريع الاستثمارية في مدينة تكريت كان لها تأثير في توزيع هذه الوظائف في المدينة، وكان كل من الاستعمالين السكني والتجاري القدرة على الصمود ومنافسة بقية الاستعمالات وكان لارتفاع أسعار الأراضي في المدينة ولاسيما في مراكزها الحيوية دور في الاستثمار المكثف للأرض عند إزالة بعض تلك المباني المنخفضة الارتفاع والبناء محلها مبان أكثر ارتفاعاً.

خريطة (٥) انعكاسات المشاريع الاستثمارية على تطوير منظومة الشوارع الحضرية لمدينة  
تكريت ٢٠٢٤



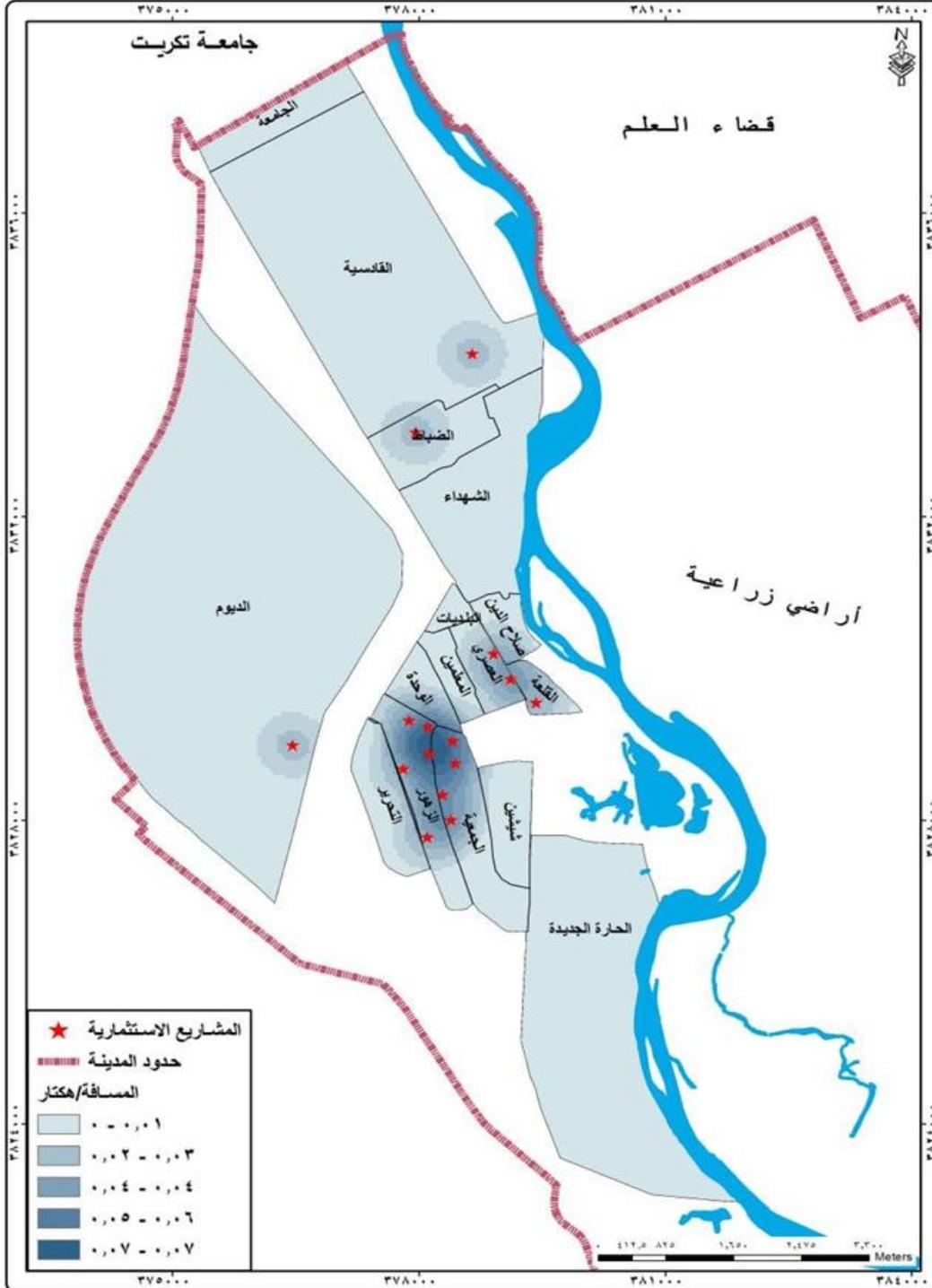
المصدر من عمل الباحثة باعتماد الدراسة الميدانية وبيانات من مديرية بلدية تكريت، قسم تنظيم المدن. بيانات غير منشورة ٢٠٢٤

وأكثر فائدة وحدثة ومحاولة استغلال هذه الأراضي للحصول على مردود مالي معتبر (السامرائي و السعداوي، ٢٠٢٣، صفحة ٦٤). ومن أهم انعكاسات المشاريع الاستثمارية في المدينة أنها أنشئت من دون اعتماد دراسات مسبقة ومن دون تشريعات ونظام تخطيطي مسبق او مرجعية تخطيطية معتمدة، وهذا بدوره أوجد الكثير من المشاكل التخطيطية والحضرية في المدينة. ويتضح من الخريطة (٥) واستعمال طريقة التأثير المستقبلي

(كيرنيل) أن المشاريع الاستثمارية لها تأثير متوقع مستقبلي على المناطق التي نمت فيها واستعداد المناطق المحيطة بها للتغير بطريقة واضحة ومن ثم فإنها عرضة للتغير الوظيفي استجابة للتطورات الآنية .

### خريطة (٦)

تأثير المشاريع التجارية على المناطق المحيطة بحسب طريقة (كيرنيل) لمدينة تكريت



المصدر من عمل الباحثة باعتماد : برنامج Arc gis ١٠.٨

كذلك فإن للمشاريع الاستثمارية تأثيرا واضحا على التجمع المكاني للوظائف داخل المدينة، إذ تعمل على إعادة تشكيل الأنماط الحضرية، وتدفع باتجاه تغيير استعمالات الأراضي بما يناسب سياسة العرض والطلب. فالمشاريع الاستثمارية، ولاسيما الكبيرة منها، غالبًا ما تجذب الأنشطة التجارية والصناعية والسكنية إلى مناطق معينة، مما يؤدي إلى زيادة الكثافة السكانية والأنشطة في تلك المناطق. والذي يؤثر بدوره في تجمع بعض الوظائف في مناطق محددة ويظهر هذا التأثير في بعض المشاريع التجارية في المدينة التي أسهمت في جذب بعض الوظائف الأخرى كالمراكز الترفيهية التي انشئت قريبًا منها كما في عمارة العقيق والتي تضم عيادات طبية ومحالًا تجارية أقيمت قريبًا منها مطاعم ومنتزه الزيتون.

### النتائج

١- شكلت مدينة تكريت موضعا جغرافيا مهما في جذب الاستثمارات الحضرية اليها لأسباب تتعلق بالموقع المكاني، والجوانب الادارية، وتطورات العلاقات الإقليمية، فضلا عن قلة تطور المدن الكبيرة في المحافظة ( سامراء - بلد - الشرقاط )؛ بسبب المشاكل التي عصفت بعد أحداث ٢٠١٤ مما جعل مدينة تكريت بيئة آمنة للاستثمار .

٢- أحدث التوزيع الجغرافي للسكان داخل المدينة تباينا واضحا ساهم في تواجد مجموعة من العوامل المساهمة للتطوير الاستثمارية وتوقيع مجموعة من المشاريع سواء أكانت السكنية منها أو الترفيهية أو التجارية بالقرب من مراكز الكثافات العالية ( الزهور - الجمعية - الضباط - القادسية ).

٣- أسهمت المشاريع الاستثمارية وبدعم من الإدارة الحضرية في رسم صورة تطويرية واضحة لمدينة تكريت انعكس ذلك عبر الجذب السكاني المرافق لتطوير المشاريع الاستثمارية، وتنوع المشاريع، وعدم اقتصرها على نمط واحد على الرغم من التحفظ في توزيع أراضي كثيرة للاستثمار وفي بعض الأحيان من دون دراسة مفصلة .

٤- أسهمت المشاريع الاستثمارية في إحداث تطوير مهم وهو المساهمة في سد النقص الحاصل للوحدات السكنية ومعالجة جزئية للمشكلة السكنية داخل المدينة كما ان المشاريع قد أسهمت في تطوير واضح لمنظومة الشوارع الحضرية عبر التطوير، والذي بلغ (١٩.٣ كم) او الاضافة، والذي بلغ (٤.٥ كم) كما انها اسهمت في ربط شبكة الطرق مع الطريق الرئيس لاستيعاب التدفقات السكانية نحو المشاريع الحضرية .

٥- شكلت المشاريع الاستثمارية دورا واضحا في زيادة التداخلات الوظيفية داخل المدينة وهو إجراء طبيعي للمدن من أجل تطوير البيئة الحضرية، وجذب السكان والاستثمارات عن طريق التنوع الوظيفي داخل المدينة .

## التوصيات

- ١- تشجيع الإدارة الحضرية على تفعيل العمل الاستثماري شرق المدينة بعد الجسر؛ لكون هذه المناطق من مناطق التطوير الجديدة لمدينة تكريت وبحسب التصميم المقر من بلديات تكريت ولغاية عام ٢٠٤٠ .
- ٢- العمل على ايقاف الاجراءات الخاصة بالاستثمار السكني داخل المدينة، وتحويل المناطق الفارغة الى مناطق خضراء لاستيعاب التطورات السكانية المتلاحقة لغرض تخفيض حجم الاكتظاظ والاستفادة القصوى من المشاريع الاستثمارية من دون المساس بحقوق السكان المتضمنة بيئة آمنة داخل المدينة.
- ٣- العمل على اعتماد استراتيجية جديدة من الإدارة الحضرية لغرض تطوير العمل الاستثماري في المناطق الجديدة مع الأخذ في الحسبان طبيعة المناطق شرق المدينة من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، وكيفية بناء استراتيجية تنظيمية تهدف ربط المدينة مع تلك المناطق.
- ٤- محاولة الأجهزة البلدية العمل على تطوير الشارع الرئيس ( المحافظة ) من خلال ٣ أنفاق ومجسرين إضافيين في تقاطع المجلس وتقاطع المرور وتقاطع السيطرة مع محاولة فتح طريق من سيرة مدخل تكريت الى الخط السريع خلف مناطق الاستثمار، التي تعمل على تعزيز التطوير الخاص بمنظومة النقل الحضري داخل المدينة.

## المراجع

- أحمد سعيد نعيمة ، و بوشنافة. (٢٠١٧). دراسة وتقييم جدوى المشاريع الاستثمارية العمومية القطاعية (ميزانية التجهيز). مجلة البشائر الاقتصادية، صفحة ١١٣.
- الاء عبد الحسن السامرائي، و رياض عبد الله أحمد السعداوي. (٢٠٢٣). الحلول المقترحة لمواجهة مشكلة ارتفاع اسعار الأراضي والعقارات لمدينة كركوك. مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية، صفحة ٦٤.
- الهيئة الوطنية للاستثمار. (٢٠٢٤). [https://investpromo.gov.iq/ar/?page\\_id=7538](https://investpromo.gov.iq/ar/?page_id=7538). تم الاسترداد من [https://investpromo.gov.iq/ar/?page\\_id=7538](https://investpromo.gov.iq/ar/?page_id=7538)
- رتيبة جدواني ، و مباركة ثلجون. (٢٠١٨). تأثير العامل الديموغرافي في التوازنات الاستراتيجية للدول الكبرى. الجزائر: جامعة تبسة.
- صبري فارس الهيتي ، و صلاح حميد الجنابي. (١٩٨٣). جغرافية الاسكان. بغداد: مطبعة جامعة بغداد.
- كايد عثمان أبو صبحه. (٢٠١٠). جغرافية المدن (المجلد الطبعة الثالثة). عمان: دار وائل للنشر.
- محمد مدحت جابر. (٢٠٠٦). جغرافية العمران الريفي والحضري. القاهرة: مكتبة الانجلو المصرية.
- منهل عبدالله حمادي. (٢٠١٣). النقل الحضري في مدينة تكريت. جامعة الموصل، صفحة ٣٩.
- ميم للأعمال <https://www.meemapps.com/term/commercial-investment>. (2024). .. تم الاسترداد من <https://www.meemapps.com/term/commercial-investment>

ناجي ساري فارس. (٢٠٢٤). آثار الاستثمار على الاقتصاد العراقي. مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، صفحة ٦٩.

هالة صالح السعيد، و عبدلي. (٢٠١٨). دور الاستثمارات السياحية في تحقيق التنمية السياحية المستدامة. مجلة البحوث والدراسات التجارية، صفحة ٢٥٥.

## References

Ahmed Saeed Naeema and Bushnafa. (2017). Feasibility Study and Evaluation of Sectoral Public Investment Projects (Equipment Budget). Al-Bashair Economic Journal, p. 113.

Alaa Abdul Hassan Al-Samarrai and Riyadh Abdullah Ahmed Al-Saadawi. (2023). Proposed Solutions to Address the Problem of High Land and Real Estate Prices in Kirkuk. Tikrit University Journal of Human Sciences, p. 64.

National Investment Commission. (2024). [https://investpromo.gov.iq/ar/?page\\_id=7538](https://investpromo.gov.iq/ar/?page_id=7538). Retrieved from [https://investpromo.gov.iq/ar/?page\\_id=7538](https://investpromo.gov.iq/ar/?page_id=7538)

Ratiba Jadwani and Mubaraka Thaljoun. (2018). The Impact of Demographic Factors on the Strategic Balances of Major Powers. Algeria: University of Tebessa.

Sabri Faris Al-Hiti and Salah Hamid Al-Janabi. (1983). Housing Geography. Baghdad: Baghdad University Press.

Kayed Othman Abu Subha. (2010). Geography of Cities (Volume, Third Edition). Amman: Dar Wael Publishing.

Mohamed Medhat Gaber. (2006). Geography of Rural and Urban Settlement. Cairo: Anglo-Egyptian Library.

Manhal Abdullah Hammadi. (2013). Urban Transport in Tikrit. University of Mosul, p. 39.

Meem for Business. (2024). <https://www.meemapps.com/term/commercial-investment>. Retrieved from <https://www.meemapps.com/term/commercial-investment>

Naji Sari Fares. (2024). The Impact of Investment on the Iraqi Economy. Journal of North African Economics, p. 69.

Hala Saleh Al-Saeed & Abdali. (2018). The Role of Tourism Investments in Achieving Sustainable Tourism Development. Journal of Business Research and Studies, p. 255.