

التحليل الجغرافي للمشاريع السكنية المخططة في مدينة أربيل وأثرها في البيئة العمرانية

ID No. 2998

(PP 157 - 186)

<https://doi.org/10.21271/zjhs.23.6.10>

ساكار بهاء الدين عبدالله آل مدرس

قسم الجغرافية- كلية الآداب/جامعة صلاح الدين-اربيل
sakar.abdulla@su.edu.kr

هيو صادق سليم

قسم الجغرافية- كلية الآداب/جامعة صلاح الدين-اربيل
hiwa.saleem@su.edu.krd

الاستلام: 2019/07/10

القبول : 2019/09/24

النشر: 2019/12/05

ملخص

برزت المشاريع السكنية المخططة كحلٍ أمثل اتبعتها الجهات التخطيطية للتخفيف من مشكلة السكن وتوفير رصيد سكني يخدم الساكن الحضري وميوله، وعليه فتعد من أبرز مظاهر التنمية الحضرية في المدن، إذ تركت آثاراً إيجابية وسلبية على البيئة الحضرية ولا سيما العمرانية منها. وانطلاقاً من ذلك يهدف البحث إلى رصد آثار المشاريع هذه على البيئة العمرانية لمدينة أربيل عاصمة إقليم كردستان العراق على وجه الخصوص السلبية منها وإبرازها للجهات المختصة وصانعي القرار لمعالجتها بغية تصحيح المسار التنموي لها لخدمة مواطني المدينة، معتمدين في ذلك على المنهج الاستقرائي. وتضمن البحث أربع محاور رئيسة ناهيك عن المقدمة، استهل المحور الأول بالتعرف على منطقة الدراسة من خلال موقعها الجغرافي وبيان مفهوم المصطلحات الواردة في البحث، و كرس المحور الثاني لدراسة خصائص المشاريع السكنية، في حين يتناول المحوران الثالث والرابع أهم أسباب نشوء هذه المشاريع وتطورها وإبراز الآثار الإيجابية والسلبية في البيئة الحضرية لمنطقة الدراسة. وختم البحث بمجموعة من الاستنتاجات والتوصيات.

مفاتيح الكلمات : المشاريع السكنية المخططة ، التنمية الحضرية ، البيئة العمرانية ، مدينة أربيل .

المقدمة

تنظر الجغرافية الحضرية إلى المدينة باعتبارها شكلاً من أشكال السكنى، وقد لمح إلى ذلك كارل ساور عندما قال : (الإنسان وإن لم يكن نفسه هدف البحث الجغرافي المباشر، أعطى التعبير الطبيعي للمنطقة عن طريق المساكن والمصانع والأسواق وغيرها)، (الجنابي، 1987، ص190)، مما يشير إلى أهمية الاستعمال السكني في جغرافية المدن كاستعمال رئيس داخل المدينة. تعد الدراسات التي تتناول هذا الاستعمال جزءاً لا يتجزأ من منهجية هذا العلم، إذ تلقي هذه الدراسات الضوء على التركيب الداخلي للمدن وتتنظر إليها كمساحة ومجال جغرافي وليس كنقطة على الخارطة.

ينظر الساكن الحضري إلى المسكن بأنه مأوى يسكن فيه كلما احتاج إلى الأمان والخصوصية ويجد فيه الراحة ما لا يجده في مكان آخر، لذلك تفنن في تصميمه ونمط بنائه ، فظهر كثير من الأنماط السكنية داخل المدينة، فلو صنفناها على أساس الامتداد يمكن أن نتميز نمط السكن العمودي والأفقي، وعلى أساس الشرعية القانونية ممكن أن نقسمها إلى نمط المساكن المخططة وغير المخططة (العشوائية) ، أو نقسمها على أساس نوع البناء وجودته إلى مساكن (رديئة، متوسطة، جيدة) النوعية . فلا غرو إذن أن يعد موضوع بحثنا (المشاريع السكنية المخططة) من نمط المساكن المخططة التي تظهر بنمطي الامتداد الأفقي والعمودي، وتعتبر من نمط المساكن الجيدة النوعية أو الراقية ولاسيما عندما تكون حديثة النشأة وطبقت فيها أسس التنمية الحضرية المستدامة .

مدينة أربيل بحكم مميزات موقعها الجغرافي والإداري كعاصمة إقليم كردستان العراق، استقطبت السكان ومختلف استعمالات الأرض الحضرية إليها وتعددت وظائفها على وجه الخصوص عقب عام 2003 ، مما تعالت احتياجات السكان للأرض الحضرية، بالتالي كانت نشوء المشاريع السكنية المخططة استجابة لاحتياجات الساكن الحضري.

أهمية البحث :

1. من خلال الأبحاث هذه بالإمكان إبراز المشاكل التي تعاني منها المشاريع السكنية المخططة وتحديد مواضع الخلل وتقديمها للجهات المعنية وتجنب حدوثها في المشاريع المقبلة .
 2. تعد هذه الأبحاث بمثابة تقييم نتائج مترتبة عن هذه المشاريع في فترة محددة بعد افتتاحها ، وهي من الخطوات اللازمة في العمليات التخطيطية لأي مشروع تنموي، عن طريق تحليل الآثار المترتبة عنها على محيطها في فترة محددة ، سواء أكانت إيجابية أم سلبية .
- مشكلة البحث :** على الرغم من أن هذه المشاريع خدمت الساكن الحضري في المدينة، غير أنها لم تكن بمعزل عن سلبيات نتجت عنها، من الأهمية بمكان تناولها ودراستها، لكي يكون بين أيدي الجهات المسؤولة حقائق تستوجب الإيقاف عندها لمعالجتها ولاسيما السلبيات المتعلقة بالجانب العمراني .
- هدف البحث:** معالجة الآثار السلبية في الجوانب العمرانية الناجمة عن نشأة المشاريع السكنية المخططة في مدينة أربيل ، لتصحيح مسارها التنموي لخدمة القاطنين فيها، وذلك يتحقق من خلال دراسة خصائصها والأسباب التي آلت إلى نشوئها والآثار العمرانية الناجمة عنها .
- فرضية البحث:** تركت المشاريع السكنية المخططة أثراً في البيئة العمرانية لمدينة أربيل .
- منهجية البحث:** اعتمد البحث على المنهج الاستقرائي الذي يبدأ من الجزئيات وينتهي بالعموميات، وذلك عبر البحث والتقصي الدقيق لخصائص هذه المشاريع وأسباب نشوئها وتطورها، فضلاً عن التمييز وراء الآثار التي نتجت عنها، وتحليل القيم الرقمية المتمخضة منها، للوصول إلى الحقائق العامة للظاهرة المدروسة.

مصادر البيانات والمعلومات:

- 1- **المصادر المكتبية /** تم الاعتماد على مجموعة من الكتب والرسائل الجامعية والأبحاث العلمية من الإنترنت.
 - 2- **المصادر الرسمية/** وتمثلت بمجمل المعلومات والبيانات المستقاة من الدوائر الحكومية المعنية، ناهيك عن الخرائط والصور الفضائية لمنطقة الدراسة .
 - 3- **الدراسة الميدانية/** احتلت حيزاً كبيراً من هذا البحث، وبدأت بتاريخ (2018/7/7) وإنتهت في (2018/10/20) متجاوزةً بذلك ثلاثة أشهر بسبب عدم دقة البيانات الرسمية واختلافها في أرض الواقع.
- حدود البحث المكانية والزمانية:** يتمثل الحدود المكانية للبحث بإطار حدود المخطط الأساسي لمدينة أربيل ويشمل جميع الأحياء السكنية والمشاريع السكنية المخططة التابعة لبلدية المركز، في حين يتمثل الحدود الزمانية بالفترة الممتدة بين عامي (2003 - 2017) وهي الفترة التي زاد فيها نشاط العمران السكاني المخطط في منطقة الدراسة .
- صعوبات البحث:** عدم دقة البيانات الرسمية المتوفرة في الدوائر الحكومية، إذ أدى إلى البحث عنها ميدانياً لسد النقص وتصحيح الأخطاء الواردة في البيانات الرسمية، بين الشركات الاستثمارية ومكاتب بيع وشراء العقارات، بالإضافة إلى ملاحظة أصحاب الشركات في الإدلاء بالبيانات الدقيقة بخصوص المشاريع هذه، مما أدى إلى وجود النقص في البيانات .

مبررات البحث :

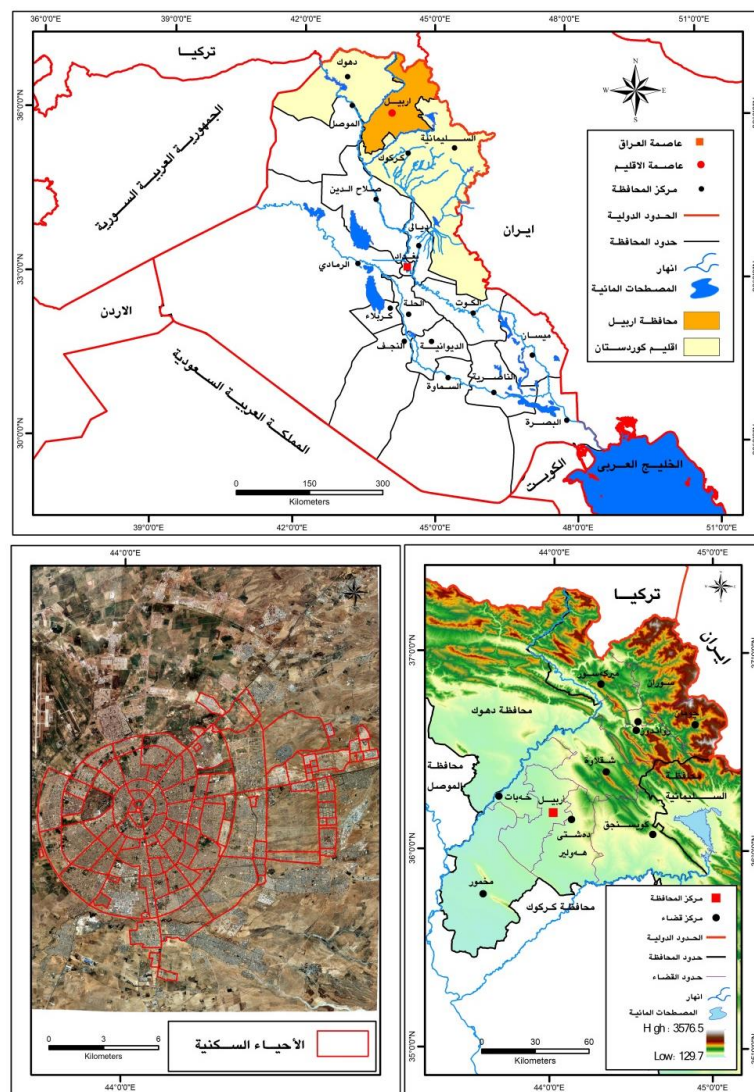
إبراز الدور الجغرافي في مجال تقييم المشاريع المخططة وإظهار إسهام الجغرافيين في تنمية البيئة الحضرية ، ناهيك عن إعداد دراسة جغرافية لموضوع بكر لم يتم إلقاء الضوء عليه من قبل .

هيكلية البحث: لتحقيق أهداف البحث تم تنظيم محتويات البحث إلى أربعة محاور رئيسية، كُرس المحور الأول للتعريف بمنطقة الدراسة وتحديد المصطلحات العلمية المستخدمة في البحث، وعُني المحور الثاني بإظهار أهم الخصائص التي تتميز بها المشاريع السكنية المخططة ودراسة واقع حالها مستعينين بالجداول والأشكال البيانية والخرائط، في حين عرض المحور الثالث الأسباب المؤدية إلى نشوء هذه المشاريع وتطورها في فترة قصيرة، وركز المحور الرابع والأخير على إبراز أهم الآثار السلبية والإيجابية للظاهرة المدروسة، وختم البحث بمجموعة من الاستنتاجات والتوصيات تصب في خدمة المواطن الحضري وتساعد الجهات المعنية في معالجتها .

1- التعريف بمنطقة الدراسة والمصطلحات المستخدمة في البحث :

1.1- التعريف بمنطقة الدراسة :

تقع مدينة أربيل فلكيا بين خطي الطول ($43^{\circ}56'41''$) و ($44^{\circ}08'43''$) شرقاً ودائرتي العرض ($36^{\circ}07'21''$) و ($36^{\circ}14'51''$) شمالاً. و بذلك تقع في الجزء الشمالي الشرقي من العراق، كما تحتل موقعاً مركزياً بالنسبة إلى إقليم كوردستان العراق فهي تتوسطه مع زيادة الميلان نحو الشمال والشمال غربي، (الخارطة رقم 1). أسبغ الموقع الفلكي على هذه المدينة العديد من المواقع النسبية المهمة ضمن منظور جغرافية المدن والتي يمكن أن تتمتع بها أية مدينة في العالم وفقاً للمظاهر الطبيعية والبشرية المتكاملة في موقع منطقة الدراسة، فمن الجانب الطبيعي تتوسط مدينة أربيل الأراضي المنبسطة المحاذية لمقدمات الجبال، إذ تأخذ الأرض بالارتفاع إلى الشرق منها سريعاً، (شريف، بلا سنة الطبع، ص 95)، وبذلك تكتسب صفة المواقع النسبية البؤرية، لأنها تقع على سهل أربيل فضلاً عن صفة المواقع النسبية المدخلة، إذ تعد نقطة الاحتكاك بين بيئتين مختلفتين تضاريسياً واقتصادياً ومناخياً نظراً لوقوعها عند مشارف منطقة الجبال العالية وهذه الخصيصة الموقعية جعلت منها مركزاً لتجميع البضائع والسلع الجبلية من جهة والسهلية من جهة أخرى لذلك. أمثلة علماء الجغرافيا (المصدر: المنطقة، 1972، ص 307-309)



المصدر: من عمل الباحثين بالاعتماد على: 1- الجمهورية العراقية، 1992، ص 13. 2- محمد، 1999، ص 13. 3- وزارة التخطيط، (2017).
4- دائرة المسح الجيولوجي الأمريكي (USGS)، بيانات نموذج الارتفاع الرقمي (DEM)، 5- حداد، ومحمود، (2011).

فيما يتعلق بموقع المدينة بالنسبة للمظاهر البشرية كإقليمها الإداري، فهي تقع في الجزء الأوسط من محافظة أربيل مع الزيادة في الميلان نحو الجنوب والجنوب الغربي، وبذلك تحتل مدينة أربيل موقعاً مركزياً من حيث المسافة بينها وبين وحداتها الإدارية، فيقع مركز قضاء كويسنجق على مسافة (76) كيلومتراً شرقاً و مركز قضاء خبات على مسافة (35) كيلومتراً في غربها و مركز قضاء شقلاوة على مسافة (53) كيلومتراً في شمالها و مركز قضاء مخمور على مسافة (66) كيلومتراً جنوبها (جميل، 2011، ص13) كما وتتصف بالمواقع العقدية البشرية، لكونها ترتبط بالمحافظات المجاورة بشبكة من الطرق البرية المبلطة وملتقى الطرق الخارجة والواردة إلى منطقة الجبال العالية، وهذه الشبكة من الطرق عززت من أهمية المدينة وجعلتها حلقة وصل بين مختلف المراكز الحضرية في المنطقة .

نظرا لما يحمله الموقع الجغرافي لمنطقة الدراسة من مميزات، فلا غرو أن تشكل المدينة بؤرة استقطاب للسكان، الأمر الذي انعكس على الاستعمالات المختلفة للأرض وعلى هيمنتها الإقليمية على حساب ظهريها مما جعلها مركزاً حضرياً متميزاً في المنطقة كل هذه الميزات الموقعية قد أثرت بشكل مباشر في النمو السكاني والتوسع المساحي للمدينة، إذ لم يصاحب ذلك معوقات تضاريسية تعرقل عملية التوسع وهذا ما سهل عملية مد الطرق وأعطى للمدينة إمكانية التوسع في الاتجاهات المختلفة وسهل للمخطط التحكم بشكل المدينة إلى أن وصل مساحة المدينة (21334) هكتارا عام 2017 وتشكلت من (111) حيا سكنيا .

2.1- تعريف المصطلحات : (البيئة الحضرية ، التنمية الحضرية ، المشاريع السكنية المخططة) :

1.2.1 البيئة الحضرية : هي البيئة القائمة داخل التجمعات العمرانية بتركيبها المعقدة المكونة من العناصر الطبيعية (هواء، مياه، مناخ، غطاء النباتي وحيوان) والمصطنعة المتمثلة في البيئة المبنية أو المعدلة لخدمة معيشة الإنسان وأنشطته (المباني، البنية التحتية ، المناطق المفتوحة)(الفاقي، 2008، ص21)، ويستدل من ذلك أن البيئة العمرانية جزء من البيئة الحضرية .

2.2.1 التنمية الحضرية : هي إحدى فروع التنمية التي تهدف إلى تحسين البيئة الحضرية وتأخذ ثلاثة اتجاهات، الأول تنمية السكن، والثاني تنمية الخدمات والمنافع العامة، أما الاتجاه الثالث فيؤكد على تنمية وظائف المدن. وبالتالي فالتنمية الحضرية تشمل التخطيط للجوانب الآتية (استعمالات الأرض، وظائف المدن، مشكلة الزحام، المناطق المتهترئة، الكثافات السكانية العالية، إعادة إعمار المدن المدمرة، تطوير المناطق الخضراء ، (الدليمي، وموسى، 2009، ص108-110).

3.2.1 المشاريع السكنية المخططة : ورد في الكتب العديد من المصطلحات الدالة على المشاريع السكنية المخططة في المدن، فعلى الرغم من اختلاف المصطلحات هذه غير أنها تتوافق من حيث المفهوم. ومن الرواد الذين ذكروا مفهوم هذه المشاريع (عبدالرزاق عباس حسين) الذي أطلق عليها بـ(الأحياء السكنية المخططة) وهي عبارة عن (مناطق سكنية متجانسة ومخططة من قبل المخططين الذين يحاولون أن يجعلوا كل حي وحدة سكنية متجانسة بقدر الإمكان من حيث الطبقة الاجتماعية ومستوى المعيشة، وهي الأحياء المزودة بالخدمات التعليمية، الترفيهية، والتجارية، ويتم اختيار مواقع هذه الأحياء في مناطق بعيدة عن الطرق المزدهمة، مثل حي الضباط وحي الشرطة الواقعان خارج مدينة بغداد)،(حسين، 1977، ص142).

فيما أطلق (الجنابي) على المشاريع السكنية المخططة خلال دراسته للاستعمال السكني في مدينة الموصل بـ(الوحدات السكنية النسقية) المتشابهة في الشكل والامتداد والتركيب الداخلي، ويدخل فيها كافة مشاريع الإسكان خاصة الحكومية تحت هذا النمط وتقسّم إلى (الشقق السكنية في العمارات والوحدات السكنية النسقية الأفقية)، (الجنابي، 1987، ص205). ناهيك عن (العطوي) الذي بدوره أطلق على هذه المشاريع (الضواحي السكنية المخططة) وهي (المناطق التي تقوم على أساس مخطط، ويمكن تمييز تكتلات معينة بين دور السكنى تقوم على أساس الطبقة الاجتماعية والدخل الفردي، تقع خارج الحيز المعمور من المدينة أو على طول الطرق الرئيسية لأسباب متعددة مثل (تزايد السكان، البعد عن المراكز الكثيفة بالسكان، وتطور طرق النقل بين المدينة وإقليمها)، (العطوي، 2003، ص223). وقد ورد هذا المفهوم كذلك من قبل كل من - C.D.Harris و E.L. Uilman في نظرية النوى المتعددة إذ أشارا إلى وجود أماكن مخططة تمثل ضواحي سكنية وهي في الوقت نفسه تُعد إحدى نويات المدينة، (حسين، 1977، ص55).

في حين ذكرها (زين العابدين) بأنها (مجمعات سكنية) أو (وحدات هيكليّة متكاملة) (Functional Units) يتم بناؤها من قبل الشركات الإنشائية في وقت قصير وتشغل مساحات واسعة من المدن وتسكنها ملايين من البشر، يراعى فيها الاختلاف في ارتفاع المباني وحجومها والمساحات المفتوحة بينها وكذلك الاختلاف في تصاميم الشوارع وعرض كل منها حسب الأداء الوظيفي لها، تنخفض فيها الكثافة الإسكانية ويزداد فيها الاهتمام بالمرافق والخدمات العامة. (صفر، 2015، ص 160-161). كما ورد مصطلح (الإسكان) في كتب

جغرافية الإسكان للتعبير عن المشاريع السكنية المخططة وذكر على أنها نمط من أنماط الإسكان أو الصيغ التخطيطية الممارسة لتوفير وحدات سكنية في موضع معين مستعينة بالمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية للبيئة المستثمرة للاستيطان). (الهييتي، والجنابي، 1983، ص5).

وبناءً على ما تقدم، فثمة تشابه بين المفاهيم الواردة أعلاه، يصب في إناء واحد، وهي أنها مناطق يتم التخطيط لها مسبقاً، موحدة في التصميم العمراني وتحظى بخدمات البنية التحتية والخدمات المجتمعية كافة، وتتركز بصورة أكبر في أطراف الحيز الحضري للمدينة. وعند إمعان النظر في طبيعة المصطلحات الدالة عليها يتبين أنها لا تعدو كونها مشاريع يتم التخطيط لها من قبل اللجان التخطيطية الحكومية أو القطاع الخاص، سواء أكانت على شكل أحياء سكنية أو ضواحي سكنية أو إسكانية، لذلك وجدنا أن مصطلح المشاريع السكنية المخططة هو المصطلح الأنسب للتمثيل عن هذه المناطق داخل المدينة، لأنها قد تشكل نصف مساحة الحي السكني في بعض المدن أو قد تقع في المدينة المركزية بعيدة عن الأطراف والضواحي الحضرية.

في صفوة القول ووفقاً للأفكار والتوجهات التي طرحت سابقاً بالإمكان تعريف المشاريع السكنية المخططة بكونها عبارة عن (مساحة من الأراضي تخصص للاستعمال السكني داخل المدينة وغالباً تتركز في الأطراف والضواحي الحضرية للمدينة، تتشابه في مورفولوجيتها (أنظمة الشوارع وتصميم المباني السكنية)، ويتم التخطيط لها مسبقاً بحيث تبدأ وتنتهي في مدة محددة تختلف باختلاف أحجام المشاريع هذه، وتحظى بمستويات عالية من الخدمات قد يوفرها القطاع العام أو الخاص). ومن الأهمية ما يذكر ثمة علاقة وثيقة تربط بين المشاريع السكنية المخططة ومصطلحي البيئة الحضرية والتنمية الحضرية اللتين أشرنا إليهما فيما سبق، لأن هذه المشاريع تعد جزءاً من البيئة العمرانية للمدينة والأخيرة نمط من أنماط البيئة الحضرية، هذا فضلاً عن أن هذه المشاريع تعد أنموذجاً من نماذج التنمية الحضرية في المدن بل من أبرز نتائجها، إذ تتخذ الحكومات في هذه المشاريع منفذاً لحل العديد من المشاكل الحضرية مثل (العجز السكني، نقص الخدمات، وجذب المهاجرين الجدد إلى تلك المناطق)، وعلى المدى البعيد تصبح هذه المشاريع نواة لنشأة بلدات صغيرة أو مدن جديدة بعد توسعها وجذبها للسكان واستخدامات الأرض بمرور الوقت.

2- خصائص المشاريع السكنية المخططة في مدينة أربيل :

في هذا المحور نحاول البحث عن واقع المشاريع السكنية المخططة في منطقة الدراسة وذلك من خلال عرض الخصائص المتعلقة بتلك المشاريع وتوضيحها والمتمثلة في :

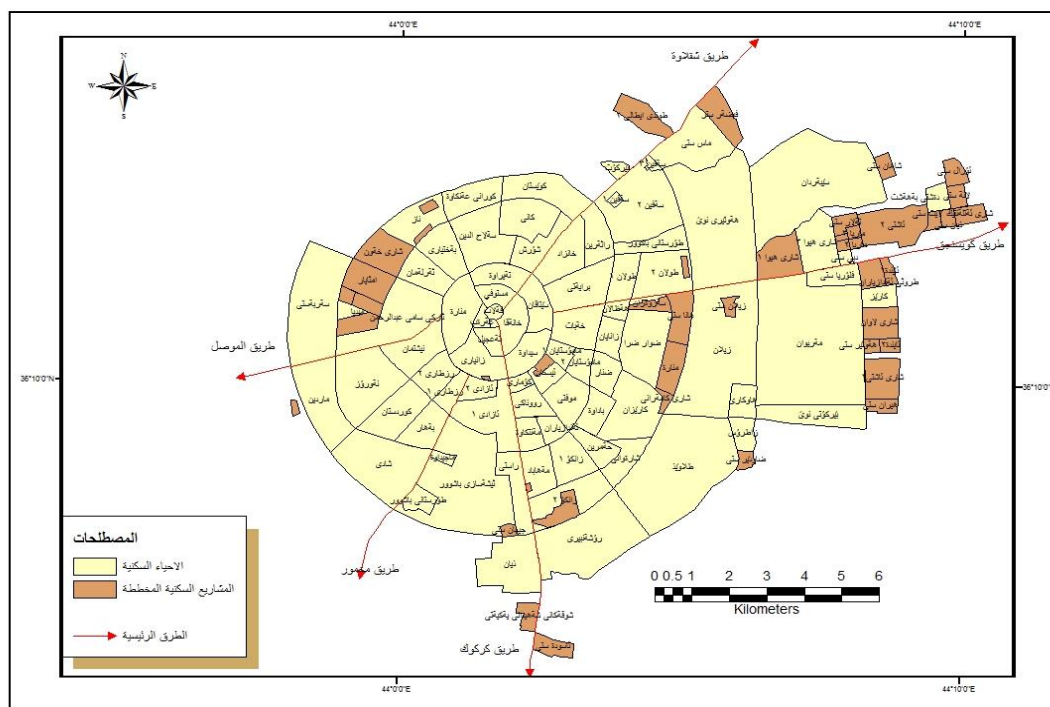
1.2- التوزيع الجغرافي (البعد المكاني) : عرف (Marth) الجغرافية على أنها دراسة أين توجد الأشياء (الفراء، 1980، ص66) لذلك كان التوزيع جوهري لعمل الجغرافي، ولغرض توضيح صورة التوزيع الجغرافي للمشاريع المخططة في مدينة أربيل وتحليل واقعها اعتمدنا على البيانات والمعلومات الصادرة من الجهات الرسمية وكذلك على الدراسات الميدانية التي قام بها الباحثان مع الاستعانة بالمخطط الأساس للمدينة التي تم تثبيت مواقع المشاريع عليها بالاعتماد على برنامج (Arc GIS10.1) وذلك لمعرفة عدد المشاريع الموجودة في أرض الواقع وإظهار تباينها المكاني داخل الحيز الحضري للمدينة. ومن خلال الخارطة (2) و الجدول (1) يظهر بأن عدد المشاريع السكنية المخططة في مدينة أربيل في الفترة الممتدة بين عامي (2003 - 2017) قد بلغ (44) مشروعاً، منها (35) مشروعاً ظهرت بشكل أحياء مستقلة، إذ شكلت نسبة (31,5%) من مجموع الأحياء السكنية للمدينة والبالغ (111) حياً سكنياً، في المقابل ثمة (9) مشاريع سكنية وقعت داخل حدود الأحياء السكنية الأخرى.

كما يظهر وجود تباين كبير في طبيعة توزيع المشاريع السكنية هذه بحسب الاتجاهات الجغرافية للمدينة، حيث تزداد أعداد المشاريع ونسبها في الاتجاهات الشرقية وتحتل المرتبة الأولى، إذ بلغ عددها (24) مشروعاً بنسبة (54,5%) من المجموع الكلي للمشاريع السكنية في المدينة، تليها الاتجاهات الغربية لاستحواذها على (9) مشاريع مما تشكل نسبة أكثر من (20%) من مجموع المشاريع هذه، أما النسبة المتبقية منها والبالغة (9) مشاريع فتوزعت على الأجزاء الوسطى والجنوبية والشمالية. والسبب الرئيس في هذا التوزيع يعود إلى دور هيئة الاستثمار في حكومة إقليم كردستان الذي أشرف على تخصيص الأراضي للشركات الاستثمارية من جهة، ورغبة السكان بالسكن في الأجزاء القريبة من المناطق الجبلية من جهة أخرى .

2.2- التطور التاريخي (البعد الزمني) : ليست المشاريع السكنية المخططة في منطقة الدراسة وليدة عصرنا الحالي وظاهرة جديدة تغزو ثنايا النسيج الحضري، إنما ظهرت بادئ ذي البدء في نهاية الخمسينيات من القرن الماضي خصوصاً عقب ثورة عام 1958، بدأت

الحكومة بحملة كبيرة من خلال وزاراتها (القطاع العام)، لإنجاز المشاريع السكنية للموظفين، على وجه الخصوص كل من وزارات (التربية، الصناعة، البلديات، والاسكان والتعمير)، حيث أسهمت ببناء أكثر من (3483) وحدة سكنية داخل حدود بلدية أربيل والمتمثلة بمشاريع (إسكان معمل الدواجن ، معمل السجائر، الغزل والنسيج الصوفي وقرية زانكو)، فضلا عن الشقق السكنية في أحياء (زانياري، إسكان، و روناكي) (صالح، 2001، ص80-87 و ص110). وعقب سقوط نظام العراق السابق عام (2003)، ظهرت فكرة المشاريع هذه بألية جديدة ونمط مختلف وينسب أكبر، وهي الفترة التي استدرج الباحثان لدراستها بشيء من التفصيل.

خارطة (2) التوزيع الجغرافي للمشاريع السكنية المخططة في مدينة أربيل لعام (2017)



المصدر / 1- وزارة التخطيط، (2017)، المصدر السابق. 2- وزارة البلديات والسياحة، (2013).

الجدول (1) تاريخ بناء المشاريع السكنية المخططة وفترة إنجازها في منطقة الدراسة للفترة (2003- 2013)

ت	إسم المشروع (*)	سنة البناء	فترة الإنجاز بالسنوات	ت	إسم المشروع	سنة البناء	فترة الإنجاز بالسنوات
1	ناز ستي	2003	5	23	ههولير ستي	2009	3
2	شهيداني سةروەران	2003	2	24	زيان ستي	2010	1.6
3	ئاسودە ستي	2005	9	25	شاري كامراني	2010	2
4	كوندي اينكليزي/ ميديا	2006	2	26	شاري اشتي 2	2010	3
5	ثايندة 2	2006	2	27	شاري الان	2010	3
6	شقق هانا ستي	2006	3	28	شاري هيوا 1	2011	5
7	قنديل	2007	2	29	شاري شاهان	2011	2
8	دريم ستي	2007	3.6	30	شاري اتلنتيك	2011	3
9	امباير ولد	2007	مستمرة	31	لايت ستي	2011	3
10	جاودير ستي	2007	8	32	ماريانا 1	2011	4
11	شقق فرمانبران / ناز	2007	2	33	ماريانا 2	2011	4
12	شاري لاوان	2007	2	34	فيوجر ستي	2011	6
13	شاري ايتالي 1 / ميديا	2008	1	35	ايسكاني نوي	2011	مستمرة

14	شهیدانی یه‌کینی / شه‌هیدان	2008	2	36	شقق زانیاری	2011	مستمرة
15	کروبی اندازیاران	2008	3	37	شقق 92/ مه‌باد	2011	6
16	هیران ستي	2009	1.6	38	شاري MRF	2012	2
17	اوزال ستي	2009	1.6	39	ایتالي 2	2012	2
18	ایندة 1	2009	2	40	کوندي زانکۆی نوی	2012	3
19	شاري اشتي 1	2009	2	41	جيهان ستي	2012	3
20	شاري منارة	2009	2	42	لانة ستي	2012	3
21	زیلان ستي	2009	3	43	تەلار ستي	2012	4
22	شاري باجکر	2009	3	44	ماريانا 3	2013	مستمرة

المصدر/ رئاسة مجلس الوزراء، (2017-2003).

(*) لم يدخل ضمن هذا العدد كل من مشاريع (ديي ستي، ماس ستي، فلوريا ستي، ده‌شتي به‌هشت، هيو 2)، لكونها غير مكتملة وقيد التنفيذ وغير مأهولين بالسكان.

تُظهر بيانات الجدول (1) أنه في بداية فترة البحث والمتمثل بعام 2003 بلغ عدد المشاريع السكنية المنفذة بنحو مشروعين فقط هما (ناز ستي، و شهيداني سه‌روه‌ران)، في حين استقر على (44) مشروعاً في عام (2013)، والملفت للنظر أن (41) مشروعاً أي بنسبة (93%) من مجموع المشاريع هذه قد بنيت بعد عام (2006)، بالأخص في عام 2011 الذي شهد نهضة عمرانية كبيرة مسجلاً (10) مشروعاً سكنياً بنسبة (23%) من المجموع الكلي للمشاريع في منطقة الدراسة، ويعزى ذلك إلى دور قانون الاستثمار في إقليم كوردستان العراق والذي تنطرق إليه فيما بعد. وخفت سرعة عجلة التطور العمراني في منطقة الدراسة للفترة (2014- 2017) حيث لم يسجل أي مشروع داخل حدود بلدية أربيل نظراً لعدم استقرار الوضع السياسي والاقتصادي للإقليم مما ألقى بظلاله على عدم رغبة الشركات ولاسيما الأجنبية منها بالاستثمار في القطاعات المختلفة.

وفيما يتعلق بفترة إنجاز المشاريع، نلاحظ من خلال الجدول (1) وجود تباين كبير في مدة إنجاز تلك المشاريع، فبعضها أنجزت في فترة قصيرة لاتزيد عن سنتين والبالغ عددها (18) مشروعاً شكلت نسبة (41%) من المجموع الكلي للمشاريع، في حين أن المشاريع التي أنجزت في فترة زمنية متوسطة أي بين (3-4) سنوات قد بلغت (16) مشروعاً وشكلت نسبة (36%)، والبعض الآخر استغرق وقتاً طويلاً لانجازها والممتدة بين (5-9) سنوات إذ بلغت (9) مشروعاً بنسبة (14%) من المجموع الكلي للمشاريع، أما بخصوص المشاريع التي لم تكتمل بعض أقسامها و لازالت قيد الإنشاء والعمل في حين أقسامها الأخرى مأهولة وتم الإسكان فيها، بلغ عددها (4) مشاريع شكلت نسبة (9%) والمتمثلة بمشاريع (إسكانى نوي، امبايبرولد، ماريانا 3، زانياري). يرجع التباين الزمني لانجاز المشاريع هذه إلى عدة أسباب منها (كبر الحجم المساحي لبعض المشاريع، وجود مشاكل قانونية لمشاريع أخرى، ووجود المشاكل المالية للشركات، والاضطراب الأمني والاقتصادي اللذين تعرض لهما إقليم كوردستان بعد عام 2014، أثر سلباً في تأخر عجلة الإعمار على الاصعدة كافة.

3.2-مساحة المشاريع: تغطي المشاريع المخططة بحسب آخر صورة جوية لمنطقة الدراسة لعام 2017 مساحة قدرها (1743) هكتاراً، وتشكل نسبة (8,2%) من مجموع المساحة العمرانية لمدينة أربيل والبالغة (21334) هكتاراً، وتباين المشاريع السكنية فيما بينها من حيث المساحة التي تغطيها كما هو موضح في الجدول (2) لذا حاولنا تقسيم المشاريع على أربع فئات رئيسية :-

-الفئة الاولى: (مشاريع صغيرة الحجم): تشمل المشاريع التي تتراوح مساحتها بين (1,3- 19) هكتاراً والبالغ عددها (23) مشروعاً ويشكلون نسبة (52,2%) من مجموع المساحة الكلية للمشاريع المخططة في مدينة أربيل، وتدخل ضمن هذه الفئة المشاريع ذات النمط العمودي مثل (شاري MRF)، شقق زانياري، شارى ثالان، قه‌نديل، نازستي، جيهان ستي و شقق 92)، فتضم هذه الفئة أكبر عدد من المشاريع، الخارطة (3).

-الفئة الثانية: (مشاريع متوسطة الحجم): تقع ضمن هذه الفئة المشاريع التي تنحصر مساحتها بين (19,01 – 45,5) هكتاراً وتضم (11) مشروعاً بنسبة (25%). والملفت للنظر أن نمط السكن الأفقي هو النمط السائد لمعظم المشاريع التي تدخل ضمن هذه الفئة باستثناء مشروع (هانا ستي) والتي تمتاز بالنمط العمودي.

-الفئة الثالثة: (مشاريع كبيرة الحجم): تشمل المشاريع التي تنحصر مساحاتها بين (45,51 - 75,30) هكتارا والبالغ عددها (7) مشاريع حيث تشكل نسبة (16%) ، وتغلب على مساكنها نمط الامتداد الأفقي كما هو الحال في مشاريع (كوندي مامؤستاياني نوى ، ايتالي 2 ، منارة).

-الفئة الرابعة : (المشاريع الضخمة): والتي تنحصر مساحاتها بين (300 - 75,31) هكتارا لم يدخل ضمن هذه الفئة سوى ثلاثة مشاريع سكنية وهي (شاري اشي 2-1 و شاري هيوا) ، حيث تشكل نسبة (6,8%) وتعد أصغر الفئات حجماً، والجدير بالذكر أن نمط السكن الأفقي هو النمط السائد للمشاريع في هذه الفئة.

يستدل في ضوء ما تم طرحه، أن تباين الحجم المساحي بين المشاريع المخططة من أبرز سماتها، ويعزى ذلك إلى جملة من العوامل منها (حجم الرأس المال المستخدم في كل مشروع، التركيب الداخلي وطبيعة تصاميم المشاريع، نمط العمران سواء أكان أفقياً أو عمودياً، إلى جانب مقدار توفر الخدمات فيها) كل ذلك مجتمعة يؤثر في الحجم المساحي لكل مشروع.

4.2- الكلفة المادية للمشاريع : تتباين المشاريع السكنية المخططة في منطقة الدراسة من حيث كلفتها المادية، ومن خلال ملاحظة الجدول (2) يظهر بأن مقدار الرأس مال المستخدم في تلك مشاريع ينحصر بين أعلى مقدارٍ للكلفة والذي بلغ (300) مليون دولار في (دريم ستي) وأقل مقدار في (شاري قنديل) بنحو (9,5) مليون دولار . يرتبط التباين المكاني في تكلفة المشاريع بجملة من الأسباب أهمها :

الجدول رقم (2) مساحة ومقدار تكلفة وملكية الاستثمار للمشاريع السكنية المخططة في مدينة أربيل

ت	إسم المشروع	المساحة / هكتار(*)	مقدار التكلفة / دولار أمريكي (**)	ملكية الاستثمار	ت	إسم المشروع	المساحة / هكتار	مقدار التكلفة / دولار أمريكي	ملكية الاستثمار
1	ناز ستي	6	-	أجنبي- تركي	23	هوليير ستي	14.3	11.555555	وطني- عراقي
2	شهيداني سرةوران	22.1	-	وطني -عراقي	24	زيان ستي	15	38.383916	وطني - عراقي
3	ثاسودة ستي	12	-	وطني عراقي	25	شاري كامراني	11	15.865200	وطني عراقي
4	كوندي اينكليزي/ ميديا	25	50.000000	وطني عراقي +أجنبي بريطاني	26	شاري اشي 2	197.5	-	وطني -عراقي
5	ثايندة 2	31.3	39.000000	وطني -عراقي	27	شاري الان	3.8	-	وطني -عراقي
6	شقق هانا ستي	45.5	-	أجنبي - تركي	28	شاري هيوا1	248	-	وطني -عراقي
7	قنديل	5.3	9.500000	وطني - عراقي	29	شاري شاهان	19	47.917650	وطني -عراقي
8	دريم ستي	75	300.000000	وطني -عراقي	30	شاري اتلنتيك	36.2	96.106156	أجنبي -أمريكي
9	امباير ولد	75.3	55.000000	وطني -عراقي	31	لايت ستي	21.3	37.500000	وطني -عراقي
10	جاودير ستي	18	-	وطني -عراقي	32	ماريانا1	9.9	19.000800	وطني -عراقي
11	شقق فرمانبران / ناز	12.2	-	وطني - عراقي	33	ماريانا2	11.1	20.000500	وطني -عراقي
12	شاري لاوان	50	68.000000	وطني - عراقي	34	فيوجر ستي	67	250.270000	وطني -عراقي
13	كوندي ايتالي 1 /ميديا	37.5	115.000000	وطني -عراقي	35	اسكاني نوى	8.3	-	وطني -عراقي +أجنبي تركي
14	شهيداني يكتي /شهيدان	12.5	-	وطني -عراقي	36	شقق زانباري	1.5	-	وطني -عراقي +أجنبي تركي
15	كروبي اندازياران	10	70.000000	وطني - عراقي	37	شقق 92/ مهاباد	1.7	-	وطني -عراقي
16	هيران ستي	25	48.000000	وطني -عراقي	38	شاري MRF	1.3	60.000000	وطني - عراقي
17	اوزال ستي	3.8	45.000000	أجنبي - تركي	39	كوندي ايتالي2	53	208.474000	وطني -عراقي

18	ایندة 1	40.3	39.000000	وطني -عراقي	40	كوندي زانکۆی نوی	52.5	144.168380	وطني -عراقي
19	شاري اشتي 1	300	80.000000	وطني -عراقي	41	جيهان ستي	8.8	243.225060	وطني -عراقي
20	شاري منارة	61.5	62.393565	وطني -عراقي	42	لانة ستي	25	57.072591	وطني -عراقي
21	زيلان ستي	12.5	19.113457	وطني -عراقي	43	ثة لار ستي	36.9	56.000000	وطني -عراقي
22	شاري باجکر	8.8	40.037500	وطني -عراقي	44	ماريانا 3	11.1	32.000000	وطني -عراقي
المجموع									
							1742.9	4.675.969.330	

المصدر/ 1- رئاسة مجلس الوزراء ، هيئة استثمار الإقليم، (2003- 2017). 2- رئاسة مجلس الوزراء ، (2003- 2017)، المصدر السابق .

(*) تم استخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) لاستخراج مساحة عدد من المشاريع نظرا لعدم توفر البيانات المتعلقة بالمساحة .

(**) لم نستطع الحصول على تكلفة بعض المشاريع نظرا لعدم توفر البيانات اللازمة في المؤسسات المعنية ومغادرة بعض الشركات المنفذة للمشاريع إلى خارج البلاد.

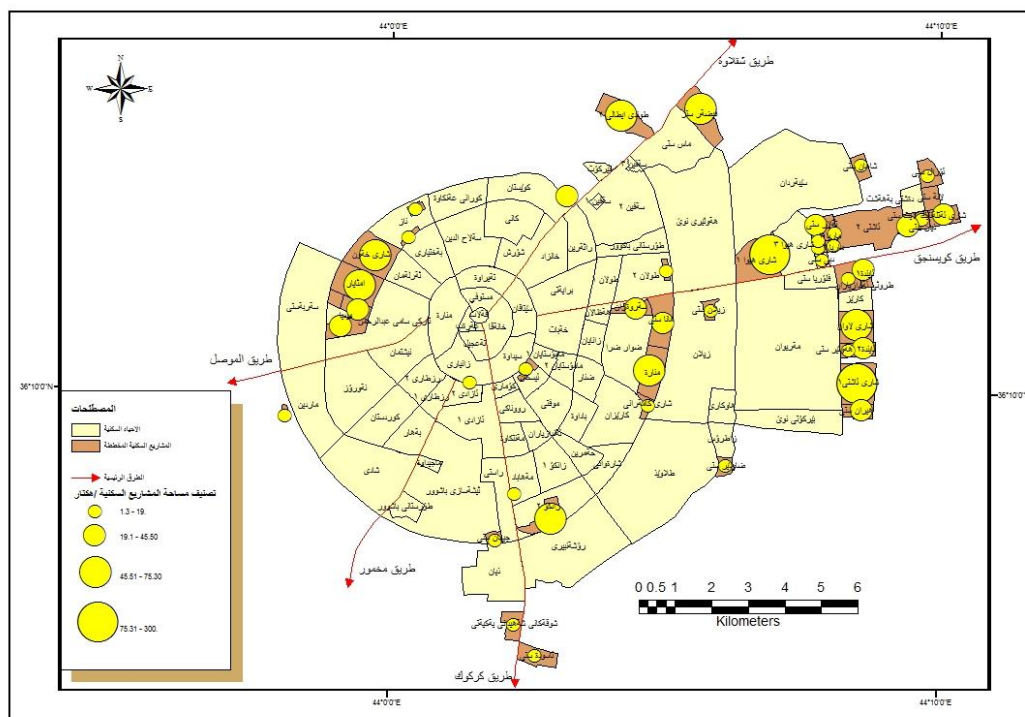
أ- الحجم المساحي للمشاريع: من خلال الجدول (2) يتبين وجود علاقة طردية بين الحجم المساحي للمشاريع ومقدار كلفتها، بمعنى آخر يزداد مقدار الرأسمال المستخدم في كل مشروع بزيادة الحجم المساحي له، كما هو مبين في المشاريع (دريم ستي، فيوجر ستي، ئيتالي 2، كوندي زانکوي نوي)، وفي المقابل تقل هذه التكلفة في مشاريع (قنديل، هةولير ستي، شاري كامراني، مارينا 1، زيلان)، لكونها وقعت ضمن فئة المشاريع الصغيرة في الحجم المساحي مما أثر في انخفاض كلفتها مقارنة بالمشاريع الأخرى .

ب- تصميم المساكن: حجم تكلفة المشاريع يرتبط ارتباطا وثيقا بنمط تصميم مساكنها من حيث (مساحتها، عدد طوابقها، والمواد المستخدمة في بنائها) .

ج- عدد المساكن : كلما ازداد عدد المساكن والشقق في كل مشروع أدى إلى ارتفاع كلفته أيضاً، وهذا يظهر بوضوح في مشاريع (فيوجر ستي، ايتالي 1- 2)، إذ تضم أعدادا كبيرة من المساكن يصار إلى زيادة كلفتها، في حين أثر انخفاض أعداد المساكن ونمط السكن الأفقي في انخفاض كلفة مشاريع (ماريانا 2-1، هةولير ستي، وشاري كامراني) .

د- نمط الإسكان : تزداد التكاليف في المشاريع ذات النمط المتنوع، والتي تضم نمطي السكن العمودي والأفقي كما نجده في مشاريع (كروبي اندازياران، اثلتيك، و MRF) .

الخارطة (3) التوزيع الجغرافي للمشاريع السكنية المخططة في مدينة أربيل بحسب الحجم المساحي (هكتار) لعام(2017)



المصدر / 1- مصادر الخارطة (2). 3- بيانات الجدول (2).

5.2-جنس المستثمر : يقصد بجنس المستثمر الجهة أو القطاع الذي أخذ على عاتقه تمويل المشروع وتنفيذه، تبين من بيانات الجدول (2) بأن معظم المشاريع في منطقة الدراسة والبالغ عددها (37) مشروعاً أي بنسبة (84%) من المجموع الكلي للمشاريع، قد أنجزت من قبل الشركات الوطنية (العراقية) وتتبعها الشركات الأجنبية بإنجازها لـ (4) مشاريع فقط مشكلة نسبة (9%)، ولم يبق للقطاع المشترك (الوطني والأجنبي)، سوى ثلاث مشاريع لإنجازها والذي شكل نسبة (7%). يبدو أن حكومة الإقليم من خلال هيئة الاستثمار وفرت فرصاً أكبر للشركات الوطنية للاستثمار، وكانت معظم هذه الشركات تابعة للقطاع الخاص .

6.2-نمط المساكن : يتبين من خلال الجدول (3) بأن مشاريع منطقة الدراسة بنيت بنمطين مختلفين وهما النمط الأفقي والنمط العمودي وآخر إحتوى على النمطين في آن واحد. فيما يتعلق بالنمط الأفقي وتوزيعه على مستوى جميع المشاريع السكنية، فإن نحو (35) مشروعاً احتوى على هذا النوع من نمط الإسكان وضم (22254) مسكناً، هذا بالإضافة إلى وجود تباين كمي واضح للعيان بين هذه المشاريع ومحتواها العددي من المساكن أفقية النمط، فانخفضت إلى (58) مسكناً في مشروع (شاري MRF) في حين ارتفعت إلى (2000) مسكناً في مشروع (اشتي ستي).

أما بصدد نمط السكن العمودي (الشقق)، فبلغ عدد مشاريعه نحو (30) مشروعاً وضم (13116) شقة سكنية، وعلى غرار واقع النمط السابق، وجدنا تبايناً كبيراً بين المشاريع هذه من حيث عدد الشقق، إذ استحوذ مشروع (إمبايرولد) على أكبر عددٍ من الشقق بنحو (3500) شقة سكنية، في المقابل استحوذ مشروع (شاري الان) على أقل عددٍ ممكن والبالغ (96) شقة. والجدير بالملاحظة هناك تباين كبير حتى على مستوى المشاريع ضمن النمط الواحد من حيث وجود التنوع في مساحة مساكنها أو تماثلها. ففيما يخص المشاريع التي تدخل ضمن النمط الأفقي والبالغ عددها (35) مشروعاً، فإن (20) مشروعاً كانت مساحة مساكنها متماثلة والذي شكل نسبة (57%) من المجموع الكلي للمشاريع التي تحتوى على النمط الأفقي، في حين كانت مساحة المساكن متباينة في بقية المشاريع والبالغة (15) مشروعاً بنسبة (43%). ولم تسلم المشاريع التي احتوت على النمط العمودي من هذه الحقيقة، فمن مجموع (20) مشروعاً لهذا النمط، كانت مساحة الشقق السكنية فيها ماثلة ومتشابهة في (13) مشروعاً إذ شكلت نسبة حوالي (65%) من مجموع المشاريع التي احتوت على النمط العمودي، وتباينت مساحة الشقق السكنية في (7) مشاريع متبقية بنسبة (36%). ونظراً لأهمية هذه الخصيصة بالإمكان تقسيم المشاريع المخططة بشيء من التفصيل إلى ثلاث فئات رئيسة وفقاً للنمط السائد فيها :

جدول (3) نمط مساكن المشاريع السكنية المخططة في مدينة أربيل عام 2017

ت	إسم المشروع	نمط السكن الأفقي		نمط السكن العمودي الشقق		ت	إسم المشروع	نمط السكن الأفقي		نمط السكن العمودي الشقق	
		عدد المساكن	مساحة المساكن (م2)	عدد المساكن	مساحة الشقق (م2)			عدد المساكن	مساحة المساكن (م2)	عدد المساكن	مساحة الشقق (م2)
1	ناز ستي	-	-	700	230	23	هقولي ستي	338	200	-	-
2	شهيداني سةروەران	804	200	-	-	24	زيان ستي	226	200	150	146
3	ئاسودة ستي	-	-	140	200/170/120/100	25	شاري كامراني	204	207	-	-
4	كوندي انكليزي/ ميديا	410	324	120	150	26	شاري اشتي 2	2000	400/300/250/220/200	-	-
5	ثابدة 2	489	200	-	-	27	شاري الان	140	200	96	113
6	شقق هانا ستي	-	-	1040	125	28	شاري هيو 1	1050	400/200	-	-
7	قنديل	-	-	140	200/170/120/100	29	شاري شاهان	220	200	672	128
8	دريم ستي	1204	800/600/450/350/250	-	-	30	شاري اتلنتيك	500	200/150	384	100



9	امباير ولد	300	400/340/ 320	3500	186/127/1 19/108/10 0/67	31	لايت ستي	284	500/450/ 300	-	-
10	جاودير ستي	188	200	-	-	32	ماريانا1	142	326	-	-
11	شقق فرمانبران / ناز	-	-	372	100	33	ماريانا2	150	326	-	-
12	شاري لاوان	1152	200	-	-	34	فيوجر ستي	500	950/550/ 450	312	285/265
13	كوندي ايتالي 1 /ميديا	670	320/240/ 200/140	-	-	35	اسكاني نوي	-	-	1088	150
14	شهيداني يةكيتي/ شهيدان	400	200	400	115	36	شقق زانباري	-	-	100	204
15	كروبي اندازياران	970	240/200/ 160	2000	264/203/1 92/117/90 /85	37	شقق 92/ مهاباد	-	-	200	198
16	هيران ستي	588	200	-	-	38	شاري MRF	58	800/400	720	165
17	اوزال ستي	970	252/172	-	-	39	كوندي ايتالي 2	1562	320/240/ 200	-	-
18	ايندة 1	475	200	-	-	40	كوندي زانكۆ نوي	1000	250	-	-
19	شاري اشتي 1	1545	250	-	-	41	جيهان ستي	-	-	736	260/204/167
20	شاري منارة	1404	200	-	-	42	لانة ستي	519	300/200	200	190/135
21	زيلان ستي	456	166.5	-	-	43	تقلار ستي	872	230	-	-
22	شاري باجر	285	250/200	-	-	44	ماريانا3	178	326	-	-
							المجموع	22254		13116	

المصدر / 1- مصادر الجدول (2). 2- الدراسة الميدانية - زيارة عدد كبير من مكاتب بيع وشراء العقارات وشركات الاستثمار العقاري.

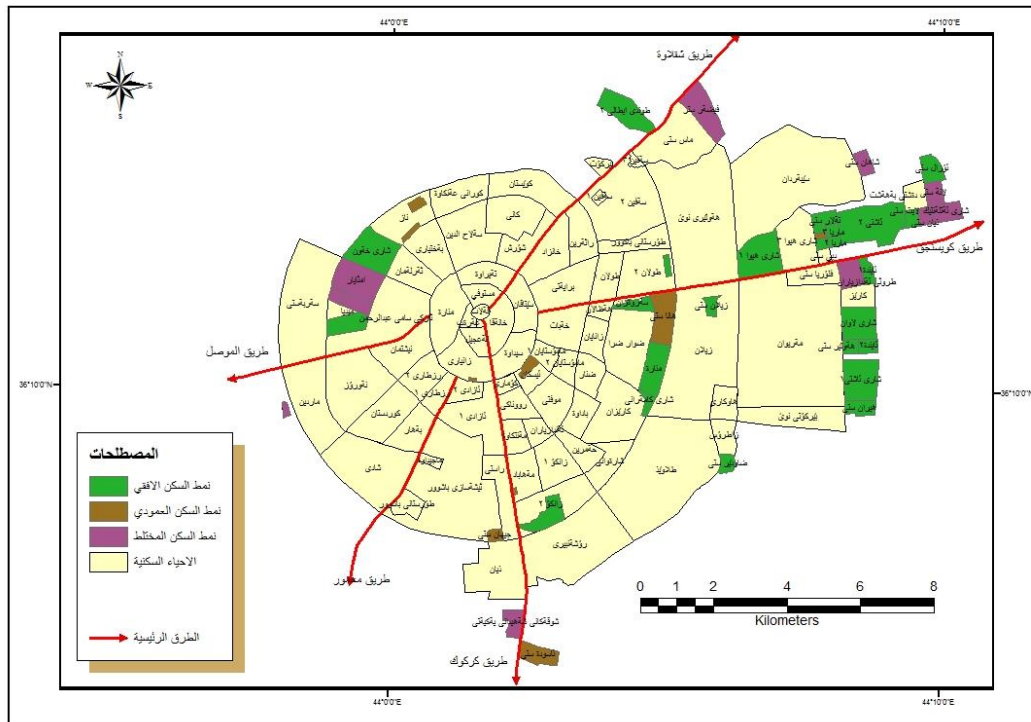
- **الفئة الأولى /** مشاريع ذات النمط الأفقي : تدخل ضمن هذه الفئة (24) مشروعا إذ تشكل نسبة (54%) من المجموع الكلي للمشاريع المخططة وتضم (18011) مسكنا وتركز بشكل أساس في مشروع (اشتي 2) إذ بلغ عدد المساكن فيه نحو (2000) مسكنا، في حين استحوذ مشروع (ماريانا1) على أقل عدد من المساكن والبالغ (142) مسكنا فقط . ويلاحظ أن (15) مشروعا ضمن هذه الفئة كانت مساحة المساكن فيها متماثلة تنحصر بين (166,5 - 326م²) كما هو الحال في مشروع (زيلان ستي و ماريانا3)، أما المشاريع التسعة المتبقية انحصرت مساحاتها بين (140 - 800 م²) والمتمثلة في مشاريع (شاري ايتالي 1 و دريم ستي)، الخارطة (4).

- **الفئة الثانية /** مشاريع ذات النمط العمودي: تدخل ضمن هذه الفئة (9) مشاريع سكنية والتي شكلت نسبة (20%) من المجموع الكلي للمشاريع المخططة في مدينة أربيل، ضمت في طياتها نحو (4562) شققا سكنية، واستحوذ مشروع (زانباري) ضمن هذه الفئة على أقل عدد من الشقق والبالغ نحو (100) شقة، في المقابل وجد تركيز كبير لعدد الشقق في مشروع (إسكاني نوي) بنحو (1088) شقة . وانحصرت مساحة الشقق بين (78م²) في مشروع (قنديل) و (260 م²) في مشروع (جيهان ستي).

- **الفئة الثالثة /** مشاريع ذات النمط المختلط (المركب) : ضم هذا النمط (11) مشروعا و شكل نسبة حوالي (26%) من المجموع الكلي للمشاريع في منطقة الدراسة، الجدول (3)، بلغ عدد المساكن الأفقية فيها بنحو (4243) مسكنا والذي بدأ من (58) مسكنا متركزا في مشروع (MRF) إلى (970) مسكنا كحد أعلى في مشروع (كروبي اندازياران)، وفيما يخص مساحة المساكن فتراوحت بين (150م²) في مشروع (اتلنتك) و (950م²) في مشروع (فيوجر ستي) . أما عدد الشقق في النمط العمودي فيصل إلى (8554) شقة سكنية والذي يبدأ بـ (96) شقة في مشروع (شاري الان) إلى (3500) شقة في مشروع (إمبايرولد) كحد أقصى . وانحصرت مساحة الشقق بين (67م²) في مشروع (إمبايرولد) و (285م²) في مشروع (فيوجر ستي).

من نافله القول تبين بأن المشاريع المخططة في منطقة الدراسة تتباين في بعض الخصائص مع بعضها البعض وتشابه في أخرى، وكل ذلك له أثر كبير في البيئة العمرانية لمنطقة الدراسة كما سنتطرق إليه في المحور الرابع.

الخارطة (4) أنماط السكن في المشاريع السكنية المخططة في مدينة أربيل (2017)



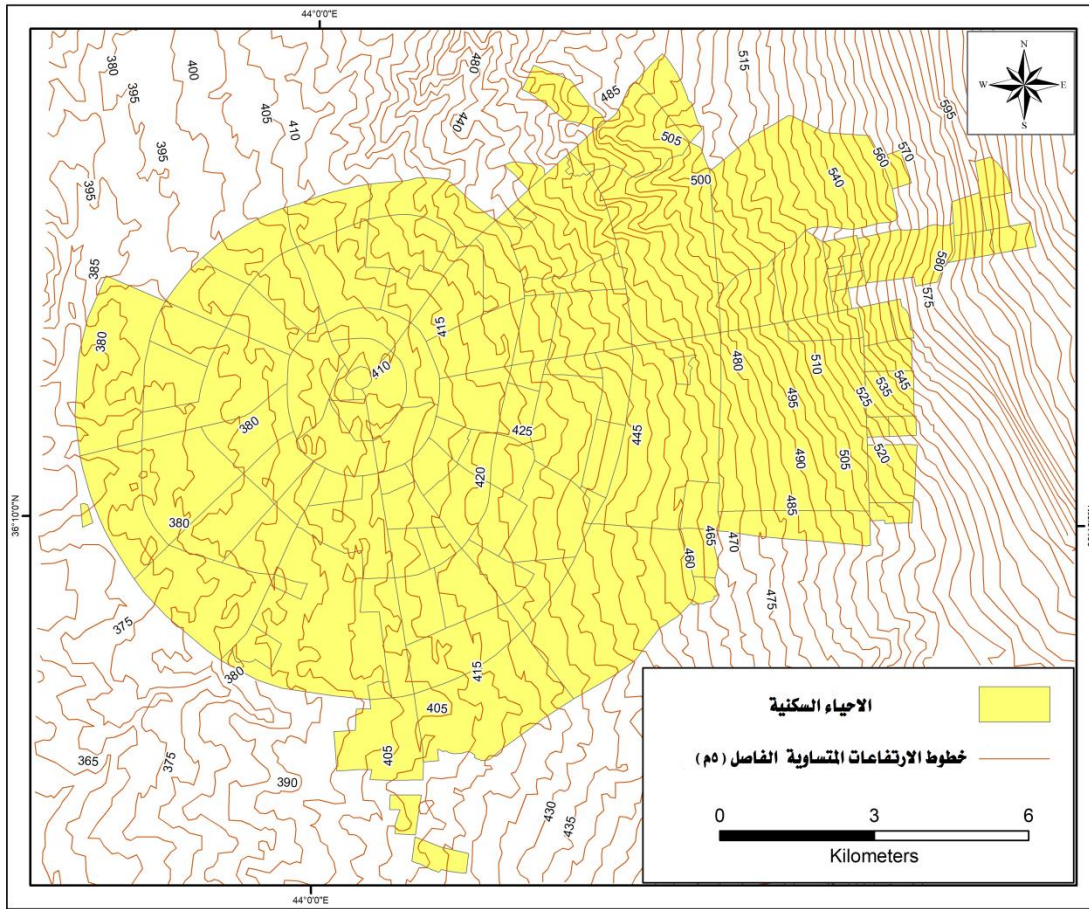
المصدر / 1- مصادر الخارطة (2). 3- بيانات الجدول (3).

3- أسباب ظهور المشاريع السكنية المخططة في مدينة أربيل:

لم يكن ظهور المشاريع السكنية المخططة في منطقة الدراسة اعتباطياً، بل هناك جملة من المسوغات و الأسباب تقف وراء ظهورها وتطورها وفيما يلي نحاول التطرق إلى أهم هذه الأسباب:

1.3- تضاريس موضع المدينة : تحتل منطقة الدراسة موضعاً متميزاً، إذ تتوسط إقليمياً سهلياً يمتد بين خطي الارتفاع المتساوي (375 - 630) م فوق مستوى سطح البحر (الخارطة (5)). وتأخذ أرض المدينة بالانخفاض من الشمال الشرقي نحو الجنوب الغربي وتبلغ نسبة انحدار سطحها من أقصى شمال شرق المدينة إلى أقصى جنوب غربها بنحو (12,1%). في حين يتراوح انحدار المناطق المحيطة بمدينة أربيل بين أقل من (3%) في أغلب مساحتها، وخاصة الجهات الجنوبية والجنوبية الغربية فهي أراضي مستوية، ويرتفع انحدار المنطقة بشكل خفيف (3 - 7%) في الجهات الشمالية والشمالية الشرقية و الشرقية (كريم، 2012، ص 14). ويمكن أن ينقسم المظهر العام لمدينة أربيل إلى قسمين من حيث نسبة الانحدار: القسم الأول يشمل الاجزاء الشمالية الشرقية والشرقية من موضع المدينة الذي يتراوح ارتفاعه بين (415-630) م فوق مستوى سطح البحر، إذ تتراوح نسبة انحداره بين (1%) و (3,8%) وهي بذلك أكثر أجزاء المدينة انحداراً. أما القسم الثاني فيتراوح ارتفاعه بين (375-415) م والذي يمثل أكبر مساحة من الحيز الحضري للمدينة فيتراوح نسبة انحداره بين (0,5%) إلى (أقل من 1%)، (كريم، 2012، ص 15). وهذه الخصائص أكسبت المدينة مجموعة من مقومات نموها الحالية وكان هذا عاملاً مساعداً ومشجعاً لظهور تلك المشاريع نظراً لانخفاض كلفة البناء وسهولة العمل فيها مقارنة بموضع المدن في المناطق الجبلية.

الخارطة (5) خطوط الارتفاع المتساوي لموضع مدينة أربيل عام (2017)



المصدر/ دائرة المسح الجيولوجي الأمريكي (USGS)، بيانات أنموذج الارتفاع الرقمي (DEM)، المصدر السابق.

2.3- النمو السكاني : تعتمد دراسة النمو السكاني لأية مدينة على الزيادة الطبيعية والهجرة، وأن حاجة المدينة للمشاريع الإسكانية لها صلة وثيقة بحجم السكان وسرعة نموهم، لذلك يعد النمو السكاني أحد أهم المسوغات البشرية المؤدية إلى زيادة الضغط على الأراضي الحضرية، لأن السكان يبحثون عن أفضل الأماكن للاستقرار فيها، وحين تتعرض المراكز الحضرية لموجات تحضرٍ سريع، فإن الطلب على المساكن يزداد، ومن هنا يأتي دور المخططين الحضريين في التخفيف من أزمة السكن عن طريق بناء المشاريع السكنية الجديدة.

دلت البيانات المستقاة من الجدول (4) بأن الحجم السكاني للمدينة تزايد بشكل كبير خلال فترة الدراسة من (585961) نسمة في عام (2004) إلى (1060361) نسمة في عام (2017) بزيادة مطلقة قدرها (474400) نسمة أي بنسبة نمو سنوي بلغت (4,66%)، ونستقرأ من خلال الجدول أيضاً بأن الحجم السكاني في منطقة الدراسة لم يتزايد بوتيرة واحدة طوال هذه الفترة بل هناك تباين كبير بين فترة وأخرى، فقد بلغ عدد سكانها في عام (2004) حوالي (585961) نسمة ووصل في عام (2009) إلى (678261) نسمة بزيادة مطلقة قدرها (92300) نسمة وبنسبة نمو سنوي بلغت (2,46%)، ثم ارتفع العدد إلى (826876) نسمة في عام (2012) مسجلة بذلك زيادة قدرها (148615) نسمة مقارنة بعام (2009) و بنسبة نمو سنوي بلغت (5,1%)، ويستمر الحجم السكاني بالازدياد حتى وصل في نهاية فترة الدراسة عام (2017) إلى (1060361) نسمة بزيادة المطلقة قدرها (233485) مقارنة بعام (2012) وبنسبة نمو سنوي بلغت (5,1%).

الجدول (4) تطور حجم السكان ونسبة النمو السنوي للسكان في مدينة أربيل للفترة (2017-2004)

السنوات	عدد سكان المدينة	الزيادة المطلقة	نسبة النمو السنوي (*)
2004 (1)	585961	-	-
2009 (2)	678261	92300	2,46
2012 (2)	826876	148615	5,1
2017 (**)	1060361	233485	5,1
2017-2004	-	474400	4,66

المصدر / (1) وزارة التخطيط ، (2004). (2) وزارة التخطيط ، (2009) و(2012).

(*) تم استخراج معدلات النمو بمعادلة النمو السكاني :

$$R = \text{نسبة الزيادة السنوية} = \frac{P_1}{P_0} - 1$$

$$r = \left(t \sqrt{\frac{P_1}{P_0}} - 1 \right) \times 100$$

التعداد اللاحق = P₁ = عدد السكان في
P₀ = عدد السكان في التعداد السابق
t = عدد السنوات بين التعدادين (الحديث، 2000

(**) تم استخراج عدد السكان لعام 2017 عن طريق (الإسقاطات السكانية) اعتمادا على نسبة النمو السنوي للسكان بين اعوام

(2017- 2012) والبالغ (5,1%) باستخدام المعادلة الآتية : $pn = po(1+r/100)^n$

Pn = عدد السكان المتوقع في سنة الهدف
Po = عدد السكان سنة الأساس (2012)

r = معدل النمو السكاني السنوي (2009-2012) n = عدد السنوات بين سنتي الأساس والهدف (5 سنوات) ، (زيني وآخرون ، 1980، ص 179)

وفيما يتعلق بالأهمية النسبية لسكان المدينة مقارنة بسكان محافظة أربيل ومراكزها الحضرية، تشير بيانات الجدول (5) إلى ارتفاع عدد السكان لكل من المدينة ومحافظة أربيل وسكان الحضر فيها خلال فترة الدراسة، وأن الأهمية النسبية لما يشكلها سكان المدينة من مجموع سكان المحافظة تجاوزت (40%) للفترة (2004 - 2012)، والحقيقة نفسها بالنسبة لدرجة تركزه الحضري مقارنة بسكان المراكز الحضرية الأخرى في محافظة أربيل والتي تجاوزت (50%) ، ولاسيما في عام 2004 مسجلة (56%) من مجموع سكان الحضر .

الجدول (5) الأهمية النسبية لسكان مدينة أربيل بالنسبة إلى سكان محافظة أربيل ودرجة التركيز الحضري للفترة (2017- 2004)

السنوات	عدد سكان المحافظة	عدد سكان حضر المحافظة	عدد سكان مدينة أربيل	(%) سكان المدينة من مجموع سكان المحافظة %	درجة التركيز الحضري %
2004	1351871	1055353	585961	43.3	55.5
2009	1713486	1312100	678261	39.6	51.7
2012	2062589	1557817	826876	40.1	53.1

المصدر/ اعتمادا على مصادر الجدول (4).

يعزى ارتفاع النمو السكاني لمدينة أربيل إلى جملة من العوامل، منها ما يتعلق بارتفاع المستوى المعاشي والصحي في إقليم كردستان عقب سقوط النظام العراقي البائد عام 2003، ناهيك عن تزايد وتأثر الهجرة الداخلية من المراكز الريفية إلى المدينة بحثا عن فرص العمل، والتدهور الأمني في بقية المحافظات العراقية أدى إلى هجرة السكان نحو المدينة بعد عام 2005 ، وتزايدت حدة الهجرة الداخلية والخارجية وأثرهما ابتداءً بعام 2014 بسبب تدهور الأوضاع الأمنية في بعض محافظات العراق وفي الجمهورية العربية السورية الجارة إثر الحرب مع (داعش) ، مما أدى إلى نزوح ولجوء أعداد كبيرة من سكان تلك المناطق باتجاه إقليم كردستان بالأخص باتجاه مدينة أربيل. فعلى سبيل المثال استحوذت محافظة أربيل عام 2017 على نسبة (48%) من مجموع النازحين من المحافظات العراقية و على (50%) من مجموع اللاجئين السوريين وتركز أكثر من (50%) من هؤلاء في منطقة الدراسة لاستقرار الامن فيها (مؤسسة البارزاني الخيرية ، 2017). ناهيك عن التطور الاقتصادي الذي شهدته المدينة واستقطابها للشركات الاستثمارية الاجنبية في شتى المجالات (التعليم، الصحة، العقارات، السياحة)، أدت إلى توافد أعداد كبيرة من السكان الاجانب واستقرارهم في مدينة أربيل وشكلت حافزاً لبناء مشاريع السكن العمودي تخدم مبول المواطنين الاجنبي بشكل خاص و مؤثرةً في تغيير مبول سكان مدينة أربيل وتحفيزهم للسكن في الشقق. يستدل مما سبق بأن مدينة أربيل شهدت نموا سكانيا كبيرا مما أدى إلى زيادة الطلب على المساكن.

3.3- المستوى المعاشي للسكان : يعتمد المستوى المعاشي للفرد على مستوى دخله الذي يتم تحديده وفقا لمستويات الدخل القومي للدولة، ومن الطبيعي أن تزداد القوة الشرائية للأفراد نتيجة تزايد حجم الدخل القومي ونموه السنوي مما يصار إلى رفع مستوى معيشة السكان إلى مستويات أفضل . فكما هو معروف أن المستوى المعاشي للفرد له دور كبير في نشوء المشاريع السكنية المخططة وتطورها، لأنه يساعد في تنشيط السوق العقاري وعمليات شراء وإيجار المساكن والشقق السكنية فيها، لأن شراء المساكن في المشاريع هذه سواء بشكل مباشر أو بالأقساط يحتاج خزين مادي يحدده المستوى المعاشي للفرد أو الأسرة.

اعتمادا على البيانات المستقاة من الأبحاث العلمية المتخصصة التي جمعت خلال فترة الدراسة، تبين أن معدل دخل الفرد في إقليم كردستان العراق لعام (2001) سجل معدلا منخفضاً قدره (27,55) دولارا في السنة (آل مدرس، 2003، ص122)، بيد أن هذا المعدل بدأ بالارتفاع منذ عام (2004) ووصل إلى (1189,49) دولارا للفرد الواحد، وسجل ارتفاعا مضطربا في عام (2008) ووصل إلى (13,5964) دولارا سنويا واستمرت هذه الحالة حتى عام 2013، (البارزاني، 2012، ص174). وابتداءً بعام 2014 مر إقليم كردستان بأزمة اقتصادية كبيرة بسبب حربه مع داعش و انخفاض أسعار النفط و قطع ميزانية الإقليم من قبل الحكومة المركزية، كل ذلك أثر سلبا على معدل دخل الفرد في إقليم كردستان وبالتالي على المستوى المعيشي للسكان في منطقة الدراسة .

4.3- العجز السكني : يعرف العجز السكني بأنه الفرق الحاصل بين عدد الأسر التي تحتاج إلى المسكن وبين الرصيد السكني المقبول و المتوفر في فترة زمنية معينة (سلمان ، 1996 ، ص34)، مما يؤدي إلى أزمة سكنية تتمثل في وجود أكثر من أسرة في مسكن واحد (محمد، 2003 ، ص129). وعلى الرغم من تطور مساحة الاستعمال السكني لمدينة أربيل خلال العقود الخمسة الماضية إلى أن شكل (22%) من مجموع المساحة العمرانية للمدينة عام 2012 (محمود، 2015، ص93)، بيد أن ثمة عجز واضح في الرصيد السكني المتوفر. وتتمثل أسباب العجز في مدينة أربيل إلى تخلف الزيادة في المساكن عن إجمالي الطلب السنوي المتزايد بسبب وتأثر سريعة لنمو السكان، ناهيك عن الأهمية الإدارية والاقتصادية لمدينة أربيل كونها عاصمة إقليم كردستان ومركزاً رئيساً لاستقطاب الهجرة السكانية نتيجة لتوفر فرص العمل وارتفاع أجور العمل وتوفر الخدمات المجتمعية والبنية الأساسية بشكل أوسع مقارنة ببقية أجزاء محافظة أربيل وما جاورها من محافظات. كل ذلك قد أثر بشكل مباشر في هجرة أعداد كبيرة من السكان إليها، إلى جانب ذلك ارتفاع أسعار الأراضي المخصصة للسكن وتزايد كلفة بناء المساكن وانخفاض مستوى المعاشي لأغلبية سكان المدينة و عدم إعطاء القروض العقارية قد أثر بشكل كبير في تفاقم أزمة السكن في منطقة الدراسة .

يُظهر الجدول (6) تباين نسب العجز السكني خلال فترة الدراسة ما بين ارتفاع وانخفاض، ففي عام (1977) سجلت المدينة أعلى نسبة للعجز قدرها (29,2%) ، ويعزى ذلك إلى سوء الوضع السياسي لإقليم كردستان إذ قامت الحكومة العراقية في تلك الفترة بتدمير أعداد كبيرة من القرى وتهجير سكانها إلى المدن والمجمعات السكنية مما أدى إلى تزايد عدد السكان والأسر، غير أن حجم المساكن لم يشهد التطور نفسه مما أثر في ظهور هذا العجز الكبير. وفي عام (2007) انخفض نسبة العجز السكني ليصل إلى (8,7%) ، نتيجة تحسن المستوى المعاشي للسكان بعد عام 2003 كما نوهنا عنه سابقا، هذا فضلا عن السياسة الإسكانية التي اتبعتها الحكومة متمثلا بتوزيع قطع الأراضي على المواطنين و تفعيل سلف المصرف العقاري، ولا ننسى دور هيئة الاستثمار في تعزيز الرصيد السكني كما سنورد ذكره لاحقا. أما في عام (2017) عادت نسبة العجز السكني إلى الارتفاع حيث وصل إلى حوالي (19%) بسبب النمو السكاني الكبير الذي شهدته المدينة ولا سيما بعد أحداث عام (2014) واستقطاب أعداد كبيرة من اللاجئين السوريين والنازحين من المحافظات العراقية نتيجة للحروب والصراعات التي مرت بها مناطقهم، مما أثر سلبا في تزايد الطلب على المساكن وارتفاع أجورها، إلى جانب تدهور المستوى المعاشي للسكان بسبب الأزمة الاقتصادية التي مرت بها إقليم كردستان مما أدى إلى عزوف الأسر ولاسيما الصغيرة الحجم منها في الحصول على سكن بأقيام مناسبة وبالتالي ارتفاع نسب العجز.

جدول رقم (6) نسبة العجز السكني في مدينة أربيل بين اعوام (1977-2017)

السنة	عدد المساكن	عدد الأسر	مقدار العجز	نسبة العجز % ^(١)
1977 ⁽¹⁾	23103	32619	9516	29,2
2007 (2)	126530	138577	12047	8,7
2017	165625 ⁽³⁾	204108 ⁽²⁾	38483	18,8

المصدر / (1) الجمهورية العراقية، 1978، ص2. (2) وزارة الصناعة والتجارة ، (2017) (3) ، وزارة البلديات والسياحة، رئاسة بلدية أربيل ، (2017)

(*) نسبة العجز السكاني = (عدد الأسر - عدد المساكن / عدد الأسر في السنة نفسها $\times 100$)، (صالح، 2001، ص 106).

5.3- الإجراءات الحكومية : لعبت حكومة إقليم كردستان دوراً كبيراً في بناء المشاريع المخططة وتطورها في منطقة الدراسة، عن طريق تشجيع القطاع الخاص سواء أكان (الوطني أو الأجنبي) باستثمار رؤوس أموالهم في قطاع الإسكان عقب صدور قانون الاستثمار رقم (4) لسنة (2006)، (رئاسة مجلس الوزراء، 2006)، وتأسيس هيئة استثمار الإقليم وثلاث مديريات تابعة لها، إذ كانت دور الهيئة فعالاً في تقديم العديد من التسهيلات للشركات الاستثمارية منها (تخصيص الأراضي داخل المخطط الأساسي للمدينة عن طريق الإيجار أو المساحة وبأسعار زهيدة ومشجعة، فضلاً عن إعفاء الآليات والمكانن المستوردة للمشروع من الضرائب والرسوم)، وكانت لهذه التسهيلات الأثر الكبير في إنجاز معظم المشاريع المخططة في منطقة الدراسة بنسبة قدرها (93%) بعد عام 2006 أي بعد صدور القانون المشار إليه، وهذا خير دليل على أهمية الدور الحكومي في المجال التنمية الحضرية.

6.3- تطور طرق النقل ووسائلها: ثمة علاقة جدلية تربط بين العمران الحضري وطرق النقل، فبينما تمتد طرق النقل تجذب الامتدادات العمرانية نحوها، وكأنها وسيلة لزراعة بذور الحياة التي تظهر على شكل توسعات حضرية باتجاه الأطراف أو ظهير المدينة الأم، وبالتالي يصار إلى توسعها وإضافة مساحات حضرية جديدة لها، ولاسيما مساحات يستثمرها الاستعمال السكني الغازي في الأطراف. تمتلك منطقة الدراسة شبكة من الشوارع الرئيسة والثانوية والتي تربط أجزاء المدينة بعضها مع البعض الآخر من جهة، والمناطق المجاورة من المدينة من جهة أخرى، والمتمثلة بالشوارع الدائرية (بارزاني رقم 30م، كوردستان 60م، م، بيشهوا قازي 100م، و شارع 120 م)، إلى جانب الشوارع الشعاعية والمتمثلة بـ (عنكاوة، مخمور، كوية، شقلاوة، الموصل، كركوك، بنصلاوة، بحركة)، ولهذه الشبكة من الشوارع دورٌ في رسم صورة المدينة وتوسعها المساحي وظهور المشاريع السكنية على طول الطرق الرئيسة ولاسيما الطرق الشعاعية منها في اتجاهات مختلفة من المدينة، وكانت حافزاً في الحراك السكني للأسر من المدينة المركزية باتجاه الأطراف الحضرية والضواحي السكنية متناسين بُعد المسافات وطولها.

والجدير بالذكر فإن التطورات التي طرأت على وسائل النقل خصوصاً السيارات أسهمت بشكل كبير في إمكانية الوصول إلى الأطراف الحضرية بأقل جهد ووقت ممكن. ومن خلال ملاحظة الجدول (7) يظهر بأن عدد السيارات في عام (2001) لم يتجاوز (94601) سيارة بجميع أنواعها فيما شهد عام (2017) ارتفاعاً كبيراً بلغ (705396) سيارة، مما أسهم في قصر المسافات وتحقيق مبدأ سهولة الوصول من وإلى المشاريع السكنية الواقعة في أطراف المدينة.

الجدول (7) عدد السيارات بأنواعها المختلفة في محافظة أربيل للفترة (2001- 2017)

السنوات	عدد السيارات	السنوات	عدد السيارات
2001	94601	2010	395264
2005	187852	2017	705396

المصدر: وزارة الداخلية، (2001 - 2017).

4- أثر المشاريع السكنية المخططة في البيئة العمرانية لمدينة أربيل:

تترتب على تكوين هذه المشاريع العديد من الآثار الإيجابية والسلبية يمكن توضيحها بشيء من التفصيل:

1.4- الآثار الإيجابية:

1.1.4 نمو الحيز الحضري للمدينة:

يعد التوسع المساحي للمنطقة المبنية للمدن إحدى سمات التحضر التي تشهدها مدن دول العالم، لذلك أسهمت هذه المشاريع السكنية المخططة في زيادة مظاهر التحضر في منطقة الدراسة، لكونها مؤدياً إلى توسع الرقعة المعمورة فيها وترامي أطرافها الحضرية واندماجها بالبلدات الحضرية الأصغر منها حجماً مثل (بحركة، كسنزان، عنكاوة، بنصلاوة، دائرة توو) مكونة ما سماه الباحثون في الولايات المتحدة الأمريكية بـ (المنطقة الحضرية - Metropolitan Area)، وتعني مدينة مركزية تحيط بها مجموعة من المراكز العمرانية الأصغر حجماً. (محمود، 2015، ص 131). وبذلك تسهم هذه المشاريع في زيادة الهيمنة الحضرية لمدينة أربيل على إطار إقليمها المجاور وبروزها كمركز إداري واقتصادي ومركز للثقل السكاني.

تظهر ملامح هذه الإسهامات عندما تتم مقارنة التزايد المساحي للمنطقة المبنية من مدينة أربيل بين عامي (2001-2017)، ففي العام الأول بلغت المساحة المعمورة منها إلى (4944,5) هكتاراً (آل مدرس، 2003، ص66). في حين بلغت في العام الثاني (21334) هكتاراً، وبذلك تبلغ المساحة المتزايدة بين العامين (16389,5) هكتاراً خلال (16) عاماً. وإذا علمنا أن مجموع المساحة التي بلغتها هذه المشاريع في المدينة للفترة (2003-2017) يبلغ (1742,9) هكتاراً، لذلك تسهم هذه المشاريع بنسبة (11%) من مجموع المساحة المتزايدة في المدينة للفترة (2001-2017).

2.1.4.4 التقليل من مشكلة العجز السكني:

على الرغم من أن بيانات الجدول (6) تشير إلى استمرارية وجود مشكلة العجز السكني في منطقة الدراسة، غير أنه لا يمكن غض الطرف عن دورها في تخفيض حدة مشكلة السكن، ولا سيما بين السكان ذوي الدخل المتوسط والعالي داخل المجتمع، وإسهامها في إحداث الحراك التجاري للعقارات السكنية داخل المدينة، إذ استطاعت أن توفر (35190) مسكناً أو شقة سكنية للمواطنين، واحتلت (21,5%) من مجموع المساكن المتوفرة خلال عام 2017، (ينظر الجدول (3)).

3.1.4.4 توفير السكن للسكان النازحين:

تعرضت منطقة الدراسة لموجات متكررة من النازحين والمهاجرين من المحافظات العراقية بعد 2005 إثر الانعدام الأمني في المنطقة، وكانت أكبر تلك الموجات إبان احتلال العراق من قبل تنظيم الدولة الإسلامية (داعش) عام 2014، فاستقبلت مدينة أربيل أعداداً كبيرة في فترة قصيرة وأمسّت في أمس الحاجة إلى استيعاب المهاجرين وتوفير السكن لهم استجابة لتزايد الطلب على الأرض الحضرية. وعليه فكانت لهذه المشاريع السكنية المخططة الدور الفاعل في إيواء النازحين واحتضانهم على وجه الخصوص بين عامي (2014-2017)، وهذا ما تبينه بيانات الجدول (8) التي تشير إلى نسب مساهمة بعض هذه المشاريع في هذا المجال. يتضح من الجدول (8) أن من بين (44) مشروعاً مخططاً داخل المدينة أسهم (13) مشروعاً منه في إيواء النازحين، بمعنى آخر أن (30%) من هذه المشاريع تأوي (3979) عائلة نازحة وتمثل (23874) فرداً لعام 2017 وفقاً للبيانات المستقاة من الجهات الأمنية. الجدير بالملاحظة ثمة مشاريع اضطلعت في إيواء عدد أكبر من النازحين مثل مشاريع (كوندي زانكوي نوى، شاهان ستي، ناشتي 2)، إذ آوت ما يزيد عن (13%) من مجموع السكان النازحين بين (عائلة وفرد)، فيما كانت بعض المشاريع أقل إسهاماً في هذا المجال مثل (هوليير ستي، ثايندة 1) بنسبة أقل من (3%). إن عملية استيعاب المدينة للمهاجرين الجدد تؤدي إلى التقليل من الكثافة السكانية في بقية أجزاء المدينة، وهذا بحد ذاته مؤشر إيجابي يحسب لصالح هذه المشاريع.

الجدول (8) التوزيع النسبي لسكان النازحين من المحافظات العراقية بحسب (عدد العوائل والأفراد) في المشاريع السكنية المخططة

لمدينة أربيل لسنة 2017

التسلسل	إسم المشروع	عدد العوائل % (*)	عدد الأفراد %
1	شارى شاهان	17,6	17,6
2	كوندي زانكوي نوى	25,8	25,4
3	منارة ستي	3,7	3,7
4	لانة ستي	3,6	6,4
5	هوليير ستي	2	2
6	هيران ستي	4,3	4,3
7	ثايندة 1	2,7	2,8
8	ثايندة 2	3,1	3,1
9	لاوان ستي	3,7	8,3
10	كروبي ثاندازياران	3,9	3,9
11	ناشتي 2	13,2	13,2

12	ئوزال ستي	7.7	7.8
13	ئه نله تيك	6	6
المجموع		3979	23874

المصدر / وزارة الداخلية، (2017).

(*) لدواع أمنية تم تمثيل البيانات الحقيقة على مستوى المشاريع بالنسب المئوية وفقاً لتوصية الجهة المانحة للبيانات.

4.1.4 تنظيم مورفولوجية المدينة:

بما أن مورفولوجية المدينة تعني (الشكل الخارجي للمدينة وأشكال البلوكات الوظيفية التي تشغل الحيز الحضري وأنظمة الشوارع التي تقطع الحيز الحضري وبنية الوحدة السكنية) (آل مدرس، 2003، ص74)، لذلك يمكن القول: إن هذه المشاريع أسهمت بشكل واضح في تغيير مورفولوجية مدينة أربيل، وتنظيم العمران الحضري من النمط العضوي المتمركز في المدينة المركزية، والنمط العشوائي في أطراف المدينة إلى النمط المخطط الحديث الذي يحمل سمات التنمية الحضرية. يمكن أن ندرج أهم الأدوار التي لعبتها هذه المشاريع في تغيير مورفولوجية منطقة الدراسة بما يأتي:

أ- تنظيم البلوكات الوظيفية/

أظهرت هذه المشاريع السكنية نمطاً من التنظيم المكاني والشكلي للبلوكات الوظيفية داخل كل مشروع تميزه عن النمط العضوي السائد في الأحياء السكنية القديمة في مركز مدينة أربيل، وعن النمط العشوائي في مناطق التجاوزات القديمة منها والحديثة، ويعزى ذلك إلى التخطيط المدروس والمسبق لكل مشروع بحيث يضمن سهولة حركة الساكنين بداخلها كما تظهرها الصور (1، 2، 3)، مما أسبغت هذه المشاريع مدينة أربيل بنمط هندسي متناسق تضيف لها جمالية تظهر بشكل جلي في الصور الجوية والفضائية.

الصورة (1)	الصورة (2)	الصورة (3)
النمط العضوي للبلوكات الوظيفية	النمط العشوائي للبلوكات الوظيفية	النمط المخطط للبلوكات
أنموذج (حي تعجيل)	أنموذج (حي باداوة)	أنموذج (كوندي انكليزي)



المصدر/ وزارة البلديات والسياحة، (2013)، المصدر السابق.

ب- التغيير في أنظمة الشوارع/

تغيرت أنظمة الشوارع ضمن هذه المشاريع وبات أكثر عرضاً وانتظاماً في امتدادها مقارنة بأنظمة الشوارع العضوية في المدينة القديمة وأنظمة الشوارع العشوائية في المناطق المتجاوزة. ومن الأهمية ما يذكر أن عرض الأزقة في أحياء مدينة أربيل في الغالب يتراوح بين (1-10م) ويستثنى من ذلك حي (سربستي) الذي يزيد عن ذلك بنحو (12م)، بينما في المشاريع السكنية المخططة لا يقل عن (12م)، مما أتاحت فرصة سهولة الوصول والتنقل وعلجت مشكلة وقوف السيارات بين أزقتها. (الصورتين 4، 5).

الصورة (5) عرض الشوارع في المشاريع السكنية المخططة (أنموذج كوندي انكليزي)



المصدر / www.hawlergov.org

الصورة (4) النمط العضوي للشوارع في المدينة القديمة (أنموذج حي تعجيل)



المصدر / الدراسة الميدانية .

ج- الارتفاع في مستوى المباني/

من أبرز المعالم العمرانية المتميزة للمشاريع السكنية المخططة هي العمارات السكنية المتعددة الطوابق وهي الصفة التي أضافها الامتداد العمودي للعمران الحضري في تلك المشاريع، مثل مشروع نازستي و إمبايرولد والإسكان الجديد وغيرها، (الصورة (6)).

د- الاختلاف في نمط السكن/

يعد التغيير في أنماط السكن من أبرز المعالم العمرانية الواضحة لهذه المشاريع، إذ يتميز بالتشابه والتناسق الحجمي والشكلي والتوحيد في التصميم بين المساكن، وأن نوع تصميم المساكن والمواد البنائية المستخدمة في بعض المشاريع أضفت على مورفولوجية مدينة أربيل جمالية واضحة للعيان، (صورة 7).

الصورة (6) ارتفاع المباني في المشاريع السكنية المخططة

(ب) أنموذج إمبايرولد



(أ) أنموذج نازستي



المصدر/ www.hawlergov.org - المصدر السابق.

الصورة (7) نمط المساكن ذات الطابع الغربي العصري في المشاريع السكنية المخططة

(ب) أنموذج كوندي إيتالي



(أ) أنموذج لانة ستي



المصدر/ www.hawlergov.org - المصدر السابق.

5.1.4- توفير بيئة عمرانية صحية:

وفرت هذه المشاريع بيئة عمرانية صحية للسكان الحضري، سواء ما يتعلق بطبيعة المواقع الجغرافية لهذه المشاريع بالنسبة لمركز المدينة أو ما يتعلق بطبيعة التصميم العمراني للمساكن. ففيما يتعلق بطبيعة مواقعها الجغرافية، فإن أغلب هذه المشاريع تقع في الأطراف الحضرية للمدينة أو مثلت ضواحي سكنية لها (راجع خارطة 2). وهذه السمة الإيجابية وفرت بيئة صحية بعيدة عن التلوث الهوائي والضوضائي والكثافات السكانية العالية في بقية أرجاء المدينة. ففي دراسة أكاديمية ثبت أنه كلما توجهنا نحو الأطراف الحضرية لمدينة أربيل تقل نسبة تركيز غاز أول أكسيد الكربون في الهواء، ولا سيما في الأجزاء الشرقية من المدينة التي تضم أكبر عدد من المشاريع المخططة، إذ تتراوح نسب تركيز الغاز في أطراف المدينة (0,0 - 4,8) ملغم/ م³، بينما ترتفع نسب تركيزه كلما توجهنا إلى الأجزاء الوسطى ومركز المدينة، و تتراوح في منطقة الأعمال المركزية والمناطق الصناعية من المدينة (20,9 - 80) ملغم/ م³ (محمود، 2015، ص 171)، أما بصدد تصاميم المساكن، فهذه المشاريع وفرت مساكن بمواصفات إنشائية مناسبة من حيث المساحة ونسب الإضاءة والتهوية والمساحات الخضراء داخل المساكن والحي السكني مما يوفر بيئة صحية تستقطب السكان الحضري الباحث عن الهدوء والسكنية والهواء النقي.

2.4- الآثار السلبية :

1.2.4 فقدان الأراضي الزراعية :

مما لا شك فيه أن مدينة أربيل تقع على سهل فسيح صالح للإنتاج الزراعي، لأنه مغطاة بترسبات فيضية قديمة وبسمك كبير، وترتبه بنية عميقة وجيدة البزل (الحداد، 2000، ص 75 و ص 101)، وبالأستناد إلى الصور الفضائية لعامي (1975-2017) (الصورة (8)) وخرائط الكادسترو الزراعية في مدينة أربيل العائد إلى العهد العثماني (يتبين أن جميع الأراضي الممتدة من أسفل القلعة هي أراض مزروعة أو صالحة للزراعة، وإذا علمنا أن مجموع المساحة التي احتلتها هذه المشاريع يبلغ (1742,9) هكتاراً، لذا نستنتج من ذلك أن ما يقارب (6971,75) دونماً من الأراضي الزراعية فقدت بسبب نشوء هذه المشاريع المخططة، ولا سيما في الجهات الشرقية من مدينة أربيل التي استقطبت عدداً كبيراً من المشاريع السكنية، مما يدل على فقدان أحد أهم الموارد الطبيعية التي كانت تمول الاحتياجات الغذائية لسكان المدينة على وجه الخصوص (القمح والخضروات الصيفية)، ينظر إلى الصورة (9).

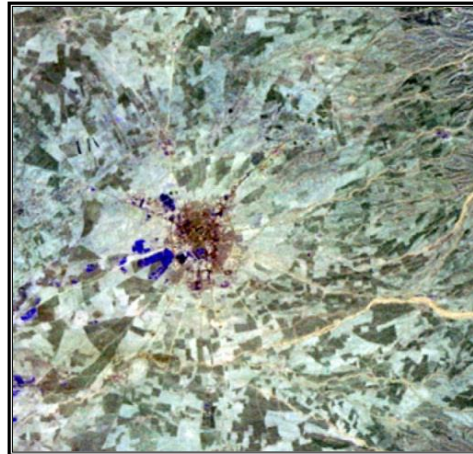
الصورة (8) التباين الزمني لفقدان الأراضي الزراعية في مدينة أربيل بين (1975 - 2017)

(ب) الصورة الفضائية لعام 2017



المصدر/ وزارة البلديات والسياحة، (2017).

(أ) الصورة الفضائية لعام 1975



المصدر/ دائرة المسح الجيولوجي الأمريكي، (1975).

الصورة (9) مقارنة الامتداد العمراني لنماذج من المشاريع السكنية المخططة على الأراضي الزراعية في مدينة أربيل بين (2001 - 2013)

(أ) أنموذج عام 2001 مشاريع

(ب) الأنموذج نفسه لعام (2013)

(ناز ستي، كوندي إنكليزي وكوندي إيتالي، دريم ستي، إمباير وولد)



(ج) أنموذج عام 2001 مشاريع

(د) الأنموذج نفسه لعام 2013

(هانا ستي، شاري زيلان، شاري منارة، شاري كامراني، شهيداني سةروة ران)



(و) الأنموذج نفسه لعام 2013

(هـ) أنموذج عام 2001 مشروع كوندي زانكوي نوى



المصدر / 1- وزارة البلديات والسياحة، (2017)، المصدر السابق. 2- وزارة التخطيط، (2001).

2.2.4 - عدم إتاحة فرص السكن المناسب لذوي الدخل المحدود:

على الرغم من أن هذه المشاريع زودت السوق العقاري في مدينة أربيل بأعداد كبيرة من العقارات السكنية، غير أنها كانت متاحة لخدمة الطبقة الغنية أو متوسطة الدخل ضمن المجتمع، ولم يكن بمقدور ذوي الدخل المحدود والطبقة الفقيرة الاستفادة منها إلا بقدر محدود، بسبب ارتفاع أثمانها وإيجاراتها الشهرية كما تظهرها بيانات ملحق رقم (1)، ولكي تكون الرؤية أكثر وضوحاً من الممكن أن نقسم أثرها إلى شطرين أساسيين:

أ/ أثمان المساكن والشقق السكنية:

على مستوى المشاريع التي تحتوي على نمط المساكن الأفقية والبالغة (35) مشروعاً سكنياً، كانت تتراوح أثمان المساكن وقت توزيعها على المواطنين بين (50000) دولاراً كأدنى قيمة مسجلة في مشروع تُوْزال ستي، وبين (1500000) دولاراً كأعلى قيمة مسجلة في مشروع إمبار وولد، في حين انخفضت أثمان العقارات بشكل عام على مستوى المدينة بعد اندلاع الحرب على تنظيم الدولة الإسلامية (داعش)، وتراوحت في عام 2017 بين (40000 - 1200000) دولاراً كحد أدنى وأعلى قيمة مسجلة للمشروعين أنفسهما على التوالي. وفيما تخص مشاريع نمط السكن العمودي، فمن مجموع (20) مشروعاً سكنياً كانت الأثمان تتراوح بين (35000) دولاراً كأدنى قيمة سجلت في مشروع (شهيدياني يه كيتي)، و (600000) دولاراً كأعلى قيمة مسجلة لمشروع إمبار وولد، وذلك وقت توزيع الشقق السكنية، أما في عام 2017 انخفضت أثمانها وتراوحت بين (30000) دولار في مشروع (شاري تالان وهاناسي) وبين (280000) دولار في مشروع فيوجر ستي.

تظهر الحقائق أعلاه حقيقة مفادها أن أثمان هذه المشاريع لم تهيئ الأجواء المناسبة لتحقيق طموحات ذوي الدخل المحدود وتوفير سكن يتناسب ودخله المتواضع، على الرغم من أن الدفع في جميع المشاريع كانت بالأقساط، وهذه الحقيقة أيدتها كثير من أصحاب شركات الاستثمار العقاري.

ب/ قيمة إيجار المساكن والشقق السكنية:

من بين (35) مشروعاً لنمط المساكن الأفقية، تراوح مستوى إيجاراتها بين (200-10000) دولاراً في الشهر أثناء توزيعها على المواطنين، مثلتها كل من مشروع (جاوديرستي ودريم ستي). ومن الملاحظ أن (7) من هذه المشاريع أي ما يعادل نسبة (29%) من مجموع المشاريع التي تحتوي على مساكن أفقية، كانت إيجاراتها الأنسب لذوي الدخل المحدود، إذ تراوحت بين (200 - 450) دولاراً في الشهر، في حين انخفض مستوى الإيجارات بشكل ملحوظ عام 2017 وتراوحت بين (100-7000) دولار في كل من مشروع (تُوْزال ستي ودريم ستي)، ومن الأهمية ما يذكر ارتفعت أعداد المشاريع التي تتراوح أقيام إيجاراتها بين (100-400) دولار في الشهر بنحو (26) مشروعاً سكنياً بنسبة (74,3%) من مجموع (35) مشروعاً وهي الإيجارات الأكثر ملاءمة لذوي الدخل المحدود.

على مستوى مشاريع نمط السكن العمودي والبالغ عددها (20) مشروعاً، تراوحت أقيام إيجاراتها بين (200-30000) دولار في الشهر أثناء توزيعها على المواطنين مثلها مشروع شقق شهيدياني يه كيتي وشقق إمبار وولد، وظهرت الإيجارات الأكثر ملاءمة لذوي الدخل المحدود المتراوح بين (200-400) دولار للشهر في (5) مشاريع بنسبة (25%) من مجموع (20) مشروعاً. وفي عام 2017 تغيرت الوضعية وانخفض مستوى الإيجارات أسوة بأثمان المساكن وتراوحت بين (100-1000) دولار في الشهر مثلها المشروعان أنفسهما، وبلغت أعداد المشاريع التي تحتوي على مساكن تتراوح إيجاراتها بين (100-450) دولاراً في الشهر بنحو (13) مشروعاً، بنسبة (65%).

يستدرك مما تقدم أن إيجار المساكن والشقق السكنية كان الأنسب في توفير السكن لذوي الدخل المحدود مقارنة بأثمانها على الرغم من أن السكن يعد مؤقناً ولا يحقق الاستقرار المنشود، فضلاً عن أنه الانخفاض الحاصل في أثمان المساكن وأقيام الإيجارات عام 2017 بسبب تدهور الوضع الأمني والاقتصادي للفترة (2014-2017)، أدى إلى تدهور مستوى معيشة شريحة كبيرة من المجتمع الكوردي وكان أكثر وقعاً على ذوي الدخل المحدود، مما يصار إلى انخفاض حجم الفائدة المتوقعة من هذا الانخفاض.

3.2.4 - كثافة حركة المرور:

إن استشرافاً بسيطاً لمعطيات الخارطة (2) يبين أن (54,5%) من مجموع المشاريع السكنية المخططة في منطقة الدراسة واقعة في جهاتها الشرقية على طول طريق كويه الرئيس، مما يظهر سوء التوزيع الجغرافي لهذه المشاريع مما نتج عن ذلك كثافة حركة مرور كبيرة ولاسيما في أوقات الذهاب للمدينة المركزية للعمل والإياب والعودة منها مساءً، مما أدى إلى حدوث معضلة صعوبة الوصول التي يعاني منها القاطنون في تلك المشاريع ضمن الجهات الشرقية.

4.2.4 - حدوث مشاكل خدمية وعمرانية:

الملاحظات المستقاة من الدراسة الميدانية تشير إلى وجود مشاكل عمرانية وخدمية (الخدمات المجتمعية والبنية الأساسية) الناتجة عن عدم اتباع الشركات العقارية بكل ما جاءت به العقود الاستثمارية المتفقة عليها داخل خطة كل مشروع، هذا فضلاً عن انخفاض كفاءة العمل عند العمال. أثر وجود المشاكل هذه لفترات زمنية طويلة إلى الحراك السكاني المعاكس من هذه المشاريع إلى أحياء

سكنية اخرى داخل المدينة، أو استياء القاطنين وعدم شعورهم بالراحة التي كانوا يرجونها أو يتوقعونها عند اختيارهم لهذه المشاريع. كما تبينه بيانات الملحق (2) من الحقائق وكما يأتي:

أ- وجود مشاكل في الخدمات المجتمعية/ وانحصرت في عدم وجود الخدمات (التعليمية، الصحية، الترفيهية، والدينية) واشتملت على (عدم وجود مدرسة للتربية الأساسية، الصيدلية، حديقة ملاعب الأطفال، حديقة عامة على مستوى الحي، مسجد، ووجود كوادر أمنية لحراسة مداخل ومخارج المشاريع السكنية، بنسب (64%، 54,5%، 61,4%، 61,4%، 59,1%، 41%) من مجموع المشاريع السكنية داخل مدينة أربيل وعلى التتابع.

ب- وجود المشاكل في خدمات البنية الأساسية/ حظيت المشاريع السكنية بنصيب وافر من هذه الخدمات، غير أن (7%) منها سجلت نقصاً في الطرق والأزقة المعبدة، و (13,6%) منها عانت من نقص في الطاقة الكهربائية الوطنية، وتعتمد في ذلك على المولدات الكهربائية للقطاع الخاص، هذا فضلاً عن أن (4,5%) من هذه المشاريع تعاني من شحة المياه. ينظر الصورة (10).

الصورة (10) نماذج من المشاكل الخدمية والعمرانية في المشاريع السكنية المخططة لمدينة أربيل عام 2017

(ب) أنموذج شقق شاهان ستي



(أ) (أنموذج زيلان ستي)



(هـ) وجود الترشح في

(د) شوارع غير معبدة

(جـ) حديقة مهملة

الجدران

أنموذج شاري تالان



أنموذج كوندي زانكوي نوي



أنموذج كوندي زانكوي نوي



المصدر / الدراسة الميدانية .

ج - وجود مشاكل عمرانية/ تعاني هذه المشاريع من وجود شقوق وفواصل في الجدران أو الترشح الناتج عن نفاذ الرطوبة، بنسبة (57%) من مجموع المشاريع.

د- معظم المشاريع السكنية في مدينة أربيل تعاني من وجود مشكلة واحدة أو مشاكل عدة فيها، حيث تشير بيانات الملحق (2) بأن نسبة (7%) من هذه المشاريع إما خالية من المشاكل الخدمية والعمرانية أو تتركز فيها مشكلة واحدة فقط مثل مشروع لانة ستي ودرير ستي، في حين (29,5%) من هذه المشاريع يتراوح عدد المشاكل المتركة فيها بين (3-4) مشكلة أي بنسبة تركز (27% - 36%) من مجموع عدد المشاكل العمرانية والخدمية لكل مشروع مثل مشروع كوندي انكليزي وثاشتي 2، في حين أن أكثر من

نصف المشاريع وبنسبة (54,5%) يتراوح عدد المشاكل المركزة فيها بين (5-6) مشكلة أي بنسبة تركيز تراوحت بين (45% - 55%) من مجموع عدد المشاكل العمرانية والخدمية لكل مشروع مثل مشروع شاري لاوان وشاري منارة، ويات نسبة (9%) من المشاريع هذه تعاني بشكل كبير من المشاكل وتراوح عدد المشاكل التي تعاني منها بين (7 - 9) مشكلة خدمية وعمرانية أي بنسبة (64% - 82%) لكل مشروع ويعد مشاريع (مارينا 1، شاري ثالان، شقق فرمانبة ران، كوندي زانكوي نوي) نماذجاً مماثلة لها. يعزى وجود هذه المشاكل إلى:

- 1- عدم التزام الشركات الاستثمارية بالتصاميم المصدق عليها وإهمالها، لتحقيق أكبر قدر من الأرباح بأقل تكاليف ممكنة.
 - 2- عزوف هيئة الاستثمار في الإقليم عن متابعة التصاميم ومحاسبة أصحاب الشركات، والدليل الأمل على هذه الحقيقة كان في عدم وجود بيانات جميع الشركات والمشاريع فيها، بمعنى أن المشاريع موجودة في أرض الواقع وبياناتها مفقودة في الجهات المعنية.
 - 3- في أحيان كثيرة يلعب صغر حجم المشاريع السكنية دوره في عدم تحديد مواقع الخدمات في تصاميمها الهندسية وأنها مقتصرة على الاستعمال السكني فقط، مثل مشاريع قنديل ومارينا (1، 2، 3).
 - 4- قلة عدد السكان القاطنين في المشاريع التي افتتحت مؤخراً وعدم استكمال البناء في جميع أجزائها، هذان العاملان يحدان من بناء الخدمات المجتمعية وقت افتتاحها وتؤخر عملية تزويد المشاريع ببعض الخدمات لحين إشغال جميع المساكن في المشروع، مثل مشاريع مارينا (1، 2، 3).
 - 5- بعض هذه المشاريع واقعة داخل أحياء مدينة أربيل، وتطالها الخدمات المتاحة في الحي الواقعة فيه أو القريب منها، مما أدى إلى عدم وجود بعض الخدمات المجتمعية في هذه المشاريع مثل مشاريع (شقق إسكاني نوي، شقق زانباري، شقق 92، شاري باجر).
 - 6- إهمال وانخفاض مستوى أداء العمال وعدم وجود المتابعة أثناء العمل والالتزام بالشروط الواجب توفرها في هندسة البناء، كل ذلك يصار إلى حدوث مشاكل عمرانية مستقبلاً.
- نستنتج مما تقدم أن لهذه المشاريع آثار ذات البعد الإيجابي والسلبي في البيئة العمرانية لمدينة أربيل، بيد أن دفعة الآثار الإيجابية كانت أكثر بنسبة (56%) من مجموع عدد الآثار المترتبة تقابلها نسبة (44%) هي دفعة الآثار السلبية مما يستوقفنا لإيجاد الحلول المناسبة لتجفيفها، وبذلك يثبت فرضية البحث ويتم تصديقها.

الاستنتاجات

توصل البحث إلى جملة من الاستنتاجات وهي:

- 1- حصلت مدينة أربيل على نصيب وافر من عمليات التنمية الحضرية كبقية مدن دول العالم وكانت المشاريع السكنية المخططة من أبهى صورها العمرانية، بلغ عددها لعام 2017 (44) مشروعاً سكنياً ومعظمها تمثل أحياء مستقلة مشكلة (31,5%) من مجموع الأحياء السكنية لمدينة أربيل، والبعض الآخر منها تشكل جزءاً من أحياء سكنية أقدم منها نشأة، وإن (54,5%) منها اتخذت من الاتجاهات الشرقية للمدينة مسعى لها.
 - 2- تميزت المشاريع السكنية المخططة بجملة من الخصائص أهمها:
- أ- تنشط حركة الاستثمار العقاري في مجال بناء المشاريع المخططة عقب عام 2003، ولا سيما بعد صدور قانون الاستثمار عام 2006، بينما سادت حالة من الكساد الاقتصادي بعد عام 2014 مما أثر في انخفاض النشاط الاستثماري في هذا المجال.
- ب- معظم هذه المشاريع نفذت في فترات تتراوح بين (القصيرة - المتوسطة) بين (1-4) سنوات بنسبة (77,3%)، من قبل شركات محلية في الإقليم والعراق بالدرجة الرئيسة وبنسبة (84,1%).

- ت- تحتل (8,3%) من المساحة المعمورة لمدينة أربيل، وغالبية هذه المشاريع تتراوح مساحاتها بين المستويين الصغيرة والمتوسطة (1,3 - 45,50) هكتاراً مشكلة بذلك نسبة (77,2%) من المجموع العام للمشاريع المخططة.
- ث- يعد التباين المساحي واختلاف التصاميم الهندسية للمشاريع من حيث عدد المساكن والشقق وحجم الخدمات المقدمة وطبيعة مواد البناء، من أهم أسباب الاختلاف في التكاليف المادية بين هذه المشاريع.
- ج- معظم هذه المشاريع تتوحد فيها التصاميم السكنية من حيث المساحة السكنية، وقلما وجدت مشاريع تختلف فيها مساحة المساكن والشقق.
- ح- غالبية هذه المشاريع وبنسبة (54,5%) تحتوي على نمط السكن الأفقي، في حين أن نسبة (20,5%) تحتوي على نمط السكن العمودي، فيما جاءت المشاريع التي تحتوي على النمطين في مشروع واحد بنسبة (25,8%)، يعزى ذلك إلى العامل الاجتماعي والنفسي والعرف والتقاليد السائدة في المجتمع الكوردي ونفورهم تجاه السكن في الشقق.
- 3- وقفت عوامل جغرافية متعددة وراء نشوء هذه المشاريع، منها العوامل الطبيعية (تضاريس موضع المدينة)، والعوامل البشرية (النمو السكاني، ارتفاع المستوى المعاشي للفرد، وجود مشكلة العجز السكني، صدور قانون الاستثمار في إقليم كردستان، وتطور طرق النقل ووسائله)، كلها عوامل أسهمت في نشوئها وتطورها، بيد أن للعوامل البشرية أثراً أقوى ودوراً أكبر.
- 4- ترتبت عن نشأة هذه المشاريع آثار ذات البعد الإيجابي أسبغت مدينة أربيل بمورفولوجية حديثة زادت أهميتها، منها (إسهاماتها في التوسع الحضري للمدينة بنسبة (11%) وازدياد سطوتها ونفوذها على إطارها الإقليمي، وتوفير (35190) مأوى لمواطني المدينة وللنازحين والمهاجرين إليها وتخفيض حدة مشكلة العجز السكني، ودورها في تجميل مورفولوجية المدينة وتنظيم بلوكاتها الوظيفية، وتوسع الشوارع والأزقة وارتفاع في المباني، وتزويد المدينة بالتصاميم السكنية الغربية والحديثة، فضلاً عن توفير بيئة عمرانية آمنة وصحية بعيدة عن صخب المدينة، مشكلة بذلك (56%) من مجموع عدد الآثار المترتبة وتعد بذلك مؤشراً إيجابياً.
- 5- أظهرت الدراسات الميدانية أن لهذه المشاريع آثار سلبية أهمها تمثلت بـ(فقدان الأراضي الزراعية، انخفاض إسهاماتها في توفير فرص السكن الملائم والمتوافق مع الإمكانيات المادية لذوي الدخل المحدود، وجود نقص في الخدمات المجتمعية بالدرجة الأولى ومشاكل عمرانية بالدرجة الثانية ونقص في خدمات البنية الأساسية بالدرجة الثالثة ووجود تباين مكاني لنسب تركيز هذه المشاكل في كل مشروع، بالإضافة إلى الكثافات المرورية وصعوبة وصول القاطنين من وإلى مركز المدينة بسبب سوء توزيعها الجغرافي، مشكلة بذلك نسبة (44%) من مجموع عدد الآثار المترتبة مما يستوجب معالجتها.

التوصيات

- 1- مراجعة صحة البيانات المتواجدة وتقييمها في هيئة الاستثمار في الإقليم ومديرية الاستثمار، وأن يلزم صاحب الشركات بتقديم بياناتهم كافة بدقة وأن يصبح شرطاً من شروط قبول المشاريع هذه ويكون بنود العقد المتفق عليه.
- 2- توجيه العمران الحضري للاتجاهات الأقل ملاءمة للنشاط الزراعي وأن يكون من أولويات عمل وزارة البلدية وجزءاً أساسياً من خططها المستقبلية، لذلك نقترح على الوزارة الاستعانة ببيانات مختبر أربيل الإنشائية لفحص الترب الأقل صلاحية للنشاط الزراعي واستثمارها لإقامة مشاريع سكنية مخططة أو مشاريع في مجالات أخرى.
- 3- لكي تكون المشاريع السكنية المخططة المقامة في المستقبل أكثر ملاءمة لذوي الدخل المحدود من المجتمع، يجب أن تؤخذ التوصيات أدناه بعين الاعتبار في الخطط السنوية لوزارة الأشغال والإسكان وكل من مديرية وهيئة الاستثمار ألا وهي:
 - أ- تفعيل دور القطاع الحكومي في بناء مشاريع (المنخفضة الكلفة) وتخصيص لذوي الدخل المحدود، يسدد ثمن المسكن أو الشقة عن طريق أقساط مناسبة وطويلة الأجل، مقابل أرباح رمزية للقطاع الحكومي، مثل ما قامت به في مشروع هانا ستي.
 - ب- العمل على تغيير بنود قانون الاستثمار رقم (4) لسنة 2006، بحيث يجب أن يتضمن فيه فقرات تلزم صاحب الشركات الراغبة في الاستثمار العقاري بأن تحتوي جزءاً من مشاريعهم على مساكن منخفضة الكلفة إلى جانب الفلل والشقق والمساكن الغالية الثمن، ويفرض كشرط أساسي للموافقة على تنفيذ المشاريع.

- ج- بالإمكان تخفيض مشكلة السكن لذوي الدخل المحدود عن طريق توزيع قطع أرض سكنية (عرصات خالية) عليهم، وأن لا يقتصر فقط على ذوي الدخل المحدود في القطاع الحكومي، إنما من يعمل خارجه كذلك.
- 4- معالجة المشاكل الخدمية والعمرانية في هذه المشاريع عن طريق:
- أ- سن القوانين التي تلزم أصحاب الشركات الاستثمارية بالغرامات المالية الضخمة وعقوبة الحبس في حال عدم التزام الشركة بنود العقد والتصاميم الهندسية المصدق عليها وتأخر تزود المشاريع بالخدمات بعد إسكانها، ويجب أن تزداد الغرامات المالية مع تأخر السداد.
- ب- تقع على عاتق الشركة إصلاح أي خلل إنشائي أو مشاكل عمرانية في المساكن لمدة سنة من استلام المواطنين لمساكنهم، لأن حدوث أي مشكلة عمرانية في هذه المدة القصيرة من السكن يعود إلى قصور الشركة المستثمرة، لذا يوصي البحث أن تكون هذه التوصية شرطاً من الشروط المذكورة في العقود.
- ج- بالإمكان تكليف الشركات الإنشائية للقطاع الخاص بإصلاح المشاكل العمرانية في هذه المشاريع وبدعم من حكومة الإقليم، عن طريق توفير قروض طويلة ومتوسطة الأجل يقع على عاتق السكان سدادها للشركة مقابل أرباح رمزية لها.
- د- توفير كوادر أمنية خاصة تابعة لوزارة الداخلية في إقليم كردستان لحراسة مداخل ومخارج المشاريع السكنية التي تفتقر لمثل هذه الخدمة وبالأخص تلك التي تقع في الأطراف الحضرية وضواحي المدينة للتصدي لأيّة حوادث تمس أمن المواطنين.
- 5- الإسراع في إكمال ما تبقى من شارع (120م) الرئيسي الدائري، إذ بإمكانه أن يقلل من كثافة حركة المرور في الجهات الشرقية من المدينة وإيجاد منافذ رئيسة أخرى للمرور بدلاً من منفذ واحد إلى مركز المدينة.

قائمة المصادر :

1. إقليم كردستان العراق، رئاسة مجلس الوزراء، هيئة استثمار الإقليم، (2003- 2017)، مديرية البحوث والمعلومات، بيانات عن المشاريع السكنية المخططة في حدود بلدية أربيل، غير منشورة.
2. إقليم كردستان العراق، رئاسة مجلس الوزراء، (2006)، هيئة استثمار الإقليم، قانون استثمار رقم (4).
3. إقليم كردستان العراق، رئاسة مجلس الوزراء، (2003- 2017)، هيئة استثمار الإقليم، المديرية العامة للاستثمار (أربيل)، قسم (IT)، بيانات عن المشاريع السكنية المخططة في حدود بلدية أربيل، غير منشورة.
4. إقليم كردستان العراق، وزارة البلديات والسياحة، رئاسة بلدية أربيل، (2017)، مديرية بلديات (1، 2، 3، 4، 5، 6)، أقسام (GIS)، معلومات عن عدد المساكن في كل مديرية لعام 2017، غير منشورة.
5. إقليم كردستان العراق، وزارة البلديات والسياحة، (2013)، قسم (GIS)، الصورة الجوية لمدينة أربيل بدقة (0,5) سم، غير منشورة.
6. إقليم كردستان العراق، وزارة البلديات والسياحة، (2017)، قسم (GIS)، الصورة الفضائية لمدينة أربيل، بدقة (30) سم.
7. إقليم كردستان العراق، وزارة التخطيط، (2017)، مديرية إحصاء محافظة أربيل، قسم (GIS)، أطلس الوحدات الإدارية لمحافظة أربيل.
8. إقليم كردستان العراق، وزارة التخطيط، (2004)، مديرية إحصاء محافظة أربيل، قسم السكان، النتائج الأولية لعملية الحصر والترقيم السكاني.
9. إقليم كردستان العراق، وزارة التخطيط، (2001)، هيئة إحصاء الإقليم، (GIS)، الصور الفضائية لمدينة أربيل بدقة (3,6) م، غير منشورة.
10. إقليم كردستان العراق، وزارة التخطيط، (2009) و (2012)، هيئة إحصاء الإقليم، قسم السكان والقوى العاملة، نتائج حصر و الترقيم السكاني لمحافظة أربيل، وتقديرات سكان مدينة أربيل.
11. إقليم كردستان العراق، وزارة الداخلية، (2001 - 2017)، المديرية العامة لمرور الإقليم، قسم الاحصاء، بيانات عن عدد السيارات بحسب النوع، غير منشورة.
12. إقليم كردستان العراق، وزارة الصناعة والتجارة، (2017)، مديرية البطاقة التموينية، قسم الكمبيوتر، معلومات عن عدد الأسر في مركز محافظة أربيل بحسب البطاقة التموينية، غير منشورة.
13. آل مدرس، ساكار بهاء الدين عبدالله، (2003)، الأنماط السكنية في مدينة أربيل - دراسة تحليلية في جغرافية المدن، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب، جامعة صلاح الدين، أربيل.
14. آل مدرس، ساكار بهاء الدين عبدالله، (2016)، التحليل الجغرافي للأماكن المتدهورة في مدينة أربيل وأثرها في البيئة الحضرية، أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، جامعة صلاح الدين، أربيل.
15. البارزاني، عطف عبدالمهيمن سليمان، (2012)، أثر الصادرات النفطية في النمو الاقتصادي للعراق خلال (1970-2009) وانعكاسه على اقتصاد إقليم كردستان العراق، أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، جامعة صلاح الدين.



16. الجمهورية العراقية، (1992)، الهيئة العامة للمساحة، خارطة العراق الإدارية، بمقياس (1: 1000000).
17. الجمهورية العراقية، (1978)، وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، نتائج التعداد العام للسكان لسنة 1977.
18. جميل، سمير محو، (2011)، الموامة بين خطة مدينة أربيل وكفاءة شوارعها، أطروحة دكتوراه، كلية التربية، جامعة الموصل، الموصل.
19. الجنابي، صلاح حميد، (1987)، جغرافية الحضر أسس وتطبيقات، مطبعة جامعة الموصل، الموصل.
20. الحداد، هاشم ياسين حمداًمين، (2000)، أطلس الموارد الطبيعية لمحافظة أربيل وإدارة الأرض فيها للأغراض الزراعية - دراسة كارتوغرافية-جغرافية، رسالة ماجستير، كلية الآداب، جامعة صلاح الدين، أربيل.
21. حداد، هاشم ياسين، ومحمود، كامران ولي، (2011)، ثلثهسى پارێزگای ههولێر، چاپخانهى شه هاب، ههولێر.
22. الحديثي، طه حمادي، (2000)، جغرافية السكان، دار الكتب للطباعة والنشر، الموصل.
23. حسين، عبدالرزاق عباس، (1977)، جغرافية المدن، مطبعة الأسعد، بغداد.
24. خصباك، شاكر، (1973)، العراق الشمالي دراسة لنواحيه الطبيعية والبشرية، مطبعة شفيق، بغداد.
25. دائرة المسح الجيولوجي الأمريكي (USGS)، بيانات نموذج الارتفاع الرقمي (DEM) Digital Elevation Model بيانات الرادار (SRTM) [www.usgs.gov/prod-international-elevation-models\(usas\)](http://www.usgs.gov/prod-international-elevation-models(usas))
26. دائرة المسح الجيولوجي الأمريكي (USGS)، (1975)، الصور الفضائية لمدينة أربيل بدقة (60م) للقمر الصناعي Landsat. عن : <http://glovis.usgs.gov/Nasa> - {2017/12/16}.
27. الدراسة الميدانية وزيارة عدد كبير من مكاتب بيع وشراء العقارات وشركات الاستثمار العقاري.
28. الدليمي، محمد دلف أحمد، وموسى، فواز أحمد، (2009)، جغرافية التنمية (مفاهيم، نظريات، تطبيق)، الطبعة الأولى، مطبعة دار الفرقان، حلب.
29. زيني، عبد الحسين، والآخرون، (1980)، الإحصاء السكاني، دار المعرفة، بغداد.
30. سلمان، أحمد، (1996)، الإسكان والتنمية المستدامة في دول النامية، مطبعة دار الراتب الجامعية، بيروت، لبنان.
31. شريف، إبراهيم، (بلا سنة الطبع)، الموقع الجغرافي للعراق وأثره في تاريخه العام حتى الفتح الإسلامي، ج1، مطبعة شفيق، بغداد.
32. صالح، توانا فاضل، (2001)، مشكلة السكن وانعكاسها الاقتصادية في مدينة أربيل (دراسة ميدانية)، رسالة ماجستير، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة صلاح الدين، أربيل.
33. صفر، زين العابدين علي، (2015)، جغرافية المدن، الطبعة الأولى، مكتبة دجلة ودار الوضاح، عمان.
34. العطوي، عبدالله، (2003)، جغرافية المدن، الجزء الثالث، مطبعة دار النهضة العربية، بيروت.
35. الفراء، محمد علي، (1980)، علم الجغرافيا دراسة تحليلية نقدية في المفاهيم والمدارس والاتجاهات الحديثة في البحث الجغرافي، نشرة دورية محكمة تصدرها قسم الجغرافية بجامعة الكويت والجمعية الجغرافية الكويتية، العدد 22.
36. الفقي، عبد المنعم أحمد، (2008)، الإدارة البيئية للعمران الحضري، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة عين الشمس، القاهرة.
37. كريم، حلاو حسن، (2012)، التحليل الجغرافي لمشكلة النفايات الصلبة في مدينة أربيل معالجتها، أطروحة دكتوراه، كلية الآداب، جامعة صلاح الدين، أربيل.
38. مؤسسة البارزاني الخيرية، (2017)، قسم الإعلام، معلومات عن عدد اللاجئين والنازحين في حدود محافظة أربيل، بيانات غير منشورة.
39. محمد، خليل إسماعيل، والحيدري، عبد الباقي أمين، (1990)، تطور الوظيفة السكنية في مدينة أربيل، بحث ألقى في المؤتمر الدولي الخامس عشر في جامعة عين شمس، القاهرة.
40. محمد، خليل إسماعيل، (1999)، إقليم كردستان العراق - دراسات في التكوين القومي للسكان، ط3، أربيل.
41. محمد، خليل إسماعيل، (2003)، أربيل دراسة ديموغرافية اقتصادية، وزارة الثقافة، المديرية العامة للثقافة والفنون، ط1، أربيل.
42. محمود، كامران ولي، (2015)، الاستقطاب الحضري وأثره في البيئة الحضرية لمدينة أربيل (دراسة في جغرافية المدن)، أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية الآداب، جامعة صلاح الدين، أربيل.
43. مواقع الأنترنت : 1/ <http://glovis.usgs.gov/Nasa> 2/ www.hawler.gov.org
44. الهيتي، صبري فارس، والجنابي، صلاح حميد، (1983)، جغرافية الإسكان، مطبعة جامعة بغداد، بغداد.



شيكردنه وه يه كى جوگرافى بۆ پرؤژه نشينگه يه پلان بۆ دارپژراوه كان له شارى ههولير و كارىگه ريان له سهر ژينگه ي ئاوه دانى

هيوا صادق سليم ساكار بهاء الدين عبدالله آل مدرس

به شى جوگرافيا - كۆلىزى ئاداب / زانكۆ سەلاحەدين-ههولير

پوخته

پرؤژه نشينگه يه پلان بۆ دارپژراوه كان وه ك پىگا چاره يه كى نمونه يى له لايه ن پەنگرژه كهرانه وه په سەند كراوه و كارى له سەر كراوه، به مەبه ستى كه مكرده وه ي ئارىشه ي نيشته جيپوون وفه راهه مكردى يه كه ي نيشته جيپوونى پتويست به و نيازى بتوايت خزمەت به شارنشينان وخواسته كانيان بكت. لهم سۆنگه شه وه ئه و پرؤژه به يه كى كه گرنگترين پوخساره كانى په ره پيدانى شارنشينى هه ژمار ده كرين كه كارىگه ريه ئه رپنى ونه رپنيه كانيان له سەر ژينگه ي شارنشينى به تايهت ئاواكارى جيپه شتووه. ئامانجى سه ره كى ئه و ليكۆلپنه وه به خۆى له ده رختن و نيشاندانى كارىگه ريه نه رپنيه كانى ئه و پرؤژه له سەر ژينگه ي ئاوه دانى شارى ههولير و نيشاندانى به لايه نى په يوه نديدارو بريار به ده ست ده ييتته وه، به مەبه ستى دۆزپنه وه ي پىگا چاره ي گونجاو بۆيان و راستكرده وه ي ئاراسته كانى په ره پيدان به شيوه ييك كه له دواجار له خزمەت هاو لايانى شاره كه دايت. به مەبه ستى پىكانى ئه و ئامانجه ش پشت به ميتۆدى خويىنگه رايى (الاستقرايى) به ستراوه وليكۆلپنه وه كه ش به دهر له پيشه كى دابه شكراوه بۆ سەر چوار ته وه ره، به چۆر ك ته وه ره ي يه كه م تايهت كراوه به ناساندنى ناوچه ي ليكۆلپنه وه له پرووى پىگه جوگرافيه كه په وه له پال پروونكرده وه ي ئه و چه مك و زاراوانه ي كه له ليكۆلپنه وه كه دا به كار هيتندراون، هه رچى ته وه ره ي دووه مه ته رخانكراوه بۆ باسكردنى خاسله ته كانى پرؤژه كانى نيشته جيپوون، له حا ليكدا له هه ردوو ته وه ره ي سييه م و چواره م ليكۆلپنه وه له هۆكاره كانى ده ركه وتى ئه و پرؤژه و گه شه سه نديان و كارىگه ريه ئه رپنى و نه رپنيه كانيان له سەر ژينگه ي شارنشينى ناوچه ي ليكۆلپنه وه كراوه، له كۆتاييشدا ليكۆلپنه وه كه به چەند ده رنه نجام و پاسپارده ييك ده رچووه .

كليلى وشه كان : پرؤژه نشينگه يه پلان بۆ دارپژراوه كان، ژينگه ي شارنشينى ، په ره پيدانى شارنشينى ، شارى ههولير.

Geographical analysis of the planned residential projects in Erbil city and its impact on the urban environment

Sakar bahadeen Abdulla almudaris

Hiwa Sadiq Saleem

Collage of Arts - Department of Geography / Salahaddin University-Erbil

Abstract

The planned residential projects emerged as an ideal solution followed by the planning authorities to alleviate the housing problem and provide a housing balance that serves the urban dweller and its tendencies. Therefore, it is one of the most prominent aspects of urban development in the cities. It has left positive and negative effects on the urban environment, especially the urban ones. The impact of these projects on the urban environment of the city of Erbil, the capital of the Kurdistan region of Iraq in particular the negative and highlighting them to the competent authorities and decision-makers to address them in order to correct the development path to serve the citizens of the city, relying on the inductive method. The second axis was devoted to the study of the characteristics of residential projects, while the third and fourth axes dealt with the most important reasons for the development of these projects and their development. Positive and negative impacts in the urban Environment of the study area, and concluded the research with a set of conclusions and recommendations.

Keyword: Planned Residential Projects, Urban Development, Urban Environment, Erbil City.



الملحق (1)

أشمان المسكن والشقق وأقيام إيجاراتها الشهرية بالدولار في المشاريع السكنية المخططة لمدينة أربيل بين (وقت توزيعها - وعام 2017)

العدد	إسم المشروع	ثمن المساكن وقت توزيعها\$	ثمن المساكن عام 2017\$	قيمة إيجار المساكن وقت توزيعها\$	قيمة إيجار المساكن عام 2017\$	ثمن الشقق وقت توزيعها\$	ثمن الشقق عام 2017\$	قيمة إيجار الشقق وقت توزيعها\$	قيمة إيجار الشقق عام 2017\$
1	زيلان ستي	120 000	60 000	600	250	-	-	-	-
2	ثابدة 1	120 000	60 000	450	200	-	-	-	-
3	هيران ستي	110 000-100 000	60 000	400	200	-	-	-	-
4	جاودير ستي	120 000-90 000	60 000-50 000	300-200	200-150	-	-	-	-
5	هتولير ستي	110000	60000	400	200	-	-	-	-
6	شارى مارا	240 000-150 000	200 000-100 000	700-500	500-300	-	-	-	-
7	شهيدينى سقروقران / سقروقران	160 000-140 000	115 000-95 000	700-600	250	-	-	-	-
8	ثابدة 2	100 000-75 000	85 000-60 000	300	250-200	-	-	-	-
9	شارى كامقرانى	170000-200000	100000-130000	600	400	-	-	-	-
10	تقار ستي	90 000 - 65 000	55 000-45 000	(*)_	200-150	-	-	-	-
11	شارى تاشنى 1	150 000-70 000	100 000- 50 000	300	200-150	-	-	-	-
12	مارينا 1	170 000	120000	700	500- 400	-	-	-	-
13	مارينا 2	250 000 - 200 000	120 000-110 000	-	450-400	-	-	-	-
14	مارينا 3	251 000 - 200 000	100 000-90 000	-	-	-	-	-	-
15	شارى لاوان	90 000 - 80 000	60 000 - 43 000	500 - 300	286 - 160	-	-	-	-
16	كوندى زانكوي نوي / زانكۆ 2	250 000-180 000	160 000-115 000	600-500	350-250	-	-	-	-
17	نوزال ستي	50 000	40 000	500	125-100	-	-	-	-
18	شارى هيوا	450 000-180 000	250 000-120 000	1300-700	1000-500	-	-	-	-
19	شارى باچكر	230 000-200 000	145 000-110 000	1200-1000	500-320	-	-	-	-
20	ثينالى 2	340 000-200 000	280 000-160 000	1800-1200	1000-500	-	-	-	-
21	لايت ستي	-	120 000 - 150 000	-	-	-	-	-	-
22	كوندى ثينالى / ميديا	750 000-400 000	350 000-170 000	1500-700	500-380-280	-	-	-	-
23	شارى تاشنى 2	240 000-80 000	210 000-50 000	1200-500	600-250	-	-	-	-
24	درير ستي	1300 000 - 400 000	800 000-250 000	10 000 - 1500	7000-700	-	-	-	-
25	هانا ستي	-	-	-	-	90 000-70 000	40 000-30 000	400-300	250-150
26	ناز ستي / ناز	-	-	-	-	160 000-150 000	130 000-120 000	800-700	600
27	إسكاني نوي/ إسكان	-	-	-	-	170 000-150 000	90 000-67 000	500	400
28	شقق زانبارى / زانباري	-	-	-	-	130 000-120 000	110 000-80 000	600	500-450
29	شقق 92/ مهلباد	-	-	-	-	110 000-85 000	90 000-75 000	600-500	400
30	شقق فرمانيه زان / ناز	-	-	-	-	130 000-100 000	55 000-35 000	600-1000	250-200
31	جيهان ستي	-	-	-	-	210 000-140 000	190 000-120 000	700 -600	600-500
32	قنديل	-	-	-	-	120 000-110 000	55 000-50 000	400-600	250-200
33	ثاسودة ستي	-	-	-	-	160 000-150 000	80 000-70 000	800	400
34	شارى شاهان	70 000-60 000	50 000-40 000	400	200	60 000-50 000	35 000-30 000	300-250	200
35	كوندى إنكليزي/ ميديا	1000 000-800 000	450 000-300 000	50 000-30 000	1800-1200	350 000- 250 000	190 000-170 000	1600-1000	900- 800
36	شهيدينى يكتي/ شهيدان	100 000-80 000	50 000-45 000	400	200	60 000 - 35 000	30 000-18 000	350-200	150-100
37	شارى ثالان	120 000	60 000	750	350	120 000	30 000	500	200
38	زيان ستي	145 000	45 000	700	200	-	-	-	-
39	شارى MRF	270 000-250 000	1,500 000- 450 000	3500-2500	3000-1500	250 000-190 000	155 000 - 110 000	2000	600-500
40	شارى قننةتيك	120 000-105 000	110 000 -95 000	1000 - 800	400	83 000	55 000	500	250
41	فيوجر ستي	-	-	-	-	400 000-370 000	280 000-260 000	-	800-700
42	لاية ستي	180 000-90 000	140 000-70 000	550-300	450-300	110 000-75 000	80 000-55 000	400-350	350-300
43	كروبي قننداربانان	200 000-130 000	70 000-60 000	1500 - 800	350-300	210 000 - 60 000	150 000 - 40 000	1500-500	500-250



44	إمبارولد	1500 000-1000 000	1,200 000-500 000	5000	2200- 1200	600 000-500 000	210 000-130 000	30 000- 20 000	1000- 600
----	----------	-------------------	-------------------	------	------------	-----------------	-----------------	----------------	-----------

المصدر / اعتماداً على مجموعة من مكاتب لبيع وشراء العقارات وشركات الاستثمار العقاري .

(*) وهي تضم المشاريع السكنية التي لم يتمكن من الحصول على بياناتها كونها حديثة النشأة ولم يتم إيجار المساكن فيها ، أو أن ضمن المسكن والشقة لم يتم تحديدهما بعد لانتهما حديثتا النشأة أو بعض اجزائها قيد الإنشاء.

الملحق (2) المشاكل الخدمية والعمرانية التي تعاني منها المشاريع السكنية المخططة في مدينة أربيل لعام 2017

العدد	أسماء المشاريع	عدم وجود خدمات تعليمية	عدم وجود خدمات صحية	عدم وجود خدمات ترفيهية		عدم وجود خدمات أمنية	عدم وجود خدمات دينية	عدم وجود خدمات البنية الأساسية			وجود مشاكل عمرانية	
		مدرسة للتربية الأساسية	صيدلية	حديقة ملاعب الأطفال	حديقة عامة		مسجد	شوارع غير معبدة	عدم وجود الطاقة الكهربائية الوطنية	نقص في مياه الشرب	وجود شقوق وفواصل	وجود الترسخ في الجدران
1	قنديل	*	*	-	*	-	*	-	-	*	*	
2	هتولير ستي	-	-	*	*	*	-	-	-	*	*	
3	شارى كامفارانى	*	-	*	*	*	-	-	-	*	*	
4	مارينا 1	*	*	*	*	-	*	-	*	*	*	
5	زيلان ستي	*	-	*	*	*	-	-	-	*	*	
6	مارينا 2	*	*	*	-	-	*	-	*	-	-	
7	مارينا 3	*	*	*	-	-	*	-	*	-	-	
8	لايت ستي	*	*	*	*	-	*	-	*	*	-	
9	زيان ستي	-	*	-	-	-	-	-	-	*	*	
10	كائندة 1	-	*	*	*	*	-	-	-	*	*	
11	شارى باجكر	*	-	*	*	*	-	-	-	*	*	
12	ئوزال ستي	-	-	*	*	*	-	-	-	*	*	
13	شارى شاهان	-	*	-	*	-	-	-	-	*	*	
14	هيران ستي	-	-	-	*	*	-	-	-	*	*	
15	كوندي إنكليزي/ ميديا	*	*	-	-	-	*	-	-	-	-	
16	إمبارولد	*	*	-	-	-	*	-	-	-	-	
17	قلاز ستي	-	-	-	-	-	*	-	*	*	*	
18	لالة ستي	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
19	شارى منارة	-	-	*	*	*	*	-	-	*	*	
20	شارى تاشتى 1	-	-	*	*	*	-	-	-	*	*	
21	شارى ثقلةتيرك	*	-	*	-	-	*	-	-	-	-	
22	كوندي ئىتالى/ ميديا	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
23	كوندي زانكوي نوي / زانكوي2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
24	كوندي ئىتالى 2	*	*	-	-	-	*	-	-	-	-	
25	جهان ستي	*	*	*	*	-	*	-	-	-	-	
26	فيوجر ستي	*	*	*	*	-	*	*	*	-	-	
27	ديرير ستي	-	-	-	*	*	*	-	-	-	-	
28	كائندة 2	-	-	*	*	*	-	-	-	*	*	
29	كروبي قندازياران	-	-	*	*	*	-	-	-	-	-	
30	شارى تالان	*	*	*	*	*	-	*	*	*	*	
31	جاودير ستي	*	*	*	*	*	-	-	-	-	-	
32	شهيدانى بهكيتي/شهيدان	-	-	-	*	-	*	-	-	*	*	
33	شارى هيوا	*	*	*	*	-	*	-	-	-	-	
34	شارى تاشتى 2	-	-	*	-	-	-	-	-	*	*	
35	ئاسودة ستي	*	*	-	*	*	*	-	-	-	-	
36	شقق هانا ستي	*	*	-	*	*	*	-	-	*	*	
37	ئاز ستي/ تاز	*	*	-	-	-	*	-	-	-	-	
38	شهيدانى سزورفران / سزورفران	-	-	-	*	*	*	-	-	*	*	
39	شقق 92/ مهاباد	*	*	-	-	-	*	-	-	-	-	
40	شقق قهرمانياران / تاز	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
41	ئىسكاني نوي/ ئىسكان	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	
42	شقق زانباري/ زانباري	*	*	*	*	*	*	-	-	-	-	
43	شارى لاوان	-	-	*	*	*	*	-	-	-	-	
44	شارى MRF	*	*	-	*	-	*	-	-	-	-	

المصدر / اعتماداً على مجموعة من مكاتب البيع وشراء العقارات وشركات الاستثمار العقاري .

(*) تعني وجود نقص في الخدمة أو وجود مشكلة.