



كلية التربية للعلوم الانسانية  
College of Education for Human Sciences

ISSN: 1817-6798 (Print)

Journal of Tikrit University for Humanities

available online at: [www.jtuh.org/](http://www.jtuh.org/)

**JTUH**  
مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية  
Journal of Tikrit University for Humanities

**Alaa Abdel-Hassan Golan Al-Saadawi**

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

**Riyadh Abdullah Ahmed Al Samurai**

University of Tikrit/ College of  
Education for the Humanities

\* Corresponding author: E-mail :  
[readabdala@tu.edu.iq](mailto:readabdala@tu.edu.iq)

#### Keywords:

Urban land prices,  
population growth,  
housing policy,

#### ARTICLE INFO

#### Article history:

Received	26 Feb 2023
Received in revised form	7 Apr 2023
Accepted	10 Apr 2023
Final Proofreading	27 Oct 2023
Available online	31 Oct 2023

E-mail [t-jtuh@tu.edu.iq](mailto:t-jtuh@tu.edu.iq)

©THIS IS AN OPEN ACCESS ARTICLE  
UNDER THE CC BY LICENSE

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



## Proposed Solutions to Face the Problem of High Prices of Land and Real Estate of Kirkuk

### ABSTRACT

The study of urban land values (real estate) within cities did not receive similar attention in geographical studies to some extent, and geographical treatments of this subject were limited to studying it within the study of Iraqi cities as part of the structure of the city, and its basic functions, especially in cities that are predominantly residential.

Therefore, the study of the values of urban land prices is considered one of the geographical studies that deserve attention and orientation towards it. In this study, as the hypothesis was formulated by the overlap of several factors that led to a significant rise in the prices of residential land in the past two decades, as commercial speculation is one of those factors, in addition to the implications of that according to the absence of government planning in terms of overstepping the limits of the basic design and overtaking agricultural land. To achieve the objectives of the study, several approaches were used, the most important of which was the spatial analysis approach. The study was also based on the applied approach in studying the factors affecting the variation in land values, the most prominent obstacles facing them in the future, and the development of proposed solutions to solve them.

The study concluded that (70%) agreed on the strength of the state's influence in its control over land prices and control over real estate brokers, and its absence leaves a gap and imbalance in the real estate market, and this is sufficient proof of citizens' conviction of the need for state intervention and imposing its full sovereignty in order to save the real estate situation from collapse. Since the absence of state authority after the year (2003 AD), administrative corruption, and the weakness of the role of municipal oversight, and then the citizen's feeling that there is no oversight that obliges him to use the type of use, had a major role in changing the uses of the land, and the vertical building pattern is one of the most prominent solutions agreed upon by citizens and a factor involved in the development of the city and the large participation in reducing the price of the land and solving the housing crisis due to its potential to contain the largest number of families, as the response rate reached about (73%) of the size of the studied sample.

Accordingly, the study suggests regulating land prices and rents by the state and the concerned authorities and putting an end to speculators in the real estate market, as well as following a (five-year) housing policy to provide adequate housing for the population according to accurate statistical methods and scientific planning standards. © 2023 JTUH, College of Education for Human Sciences, Tikrit University

DOI: <http://doi.org/10.25130/jtuh.30.10.2.2023.04>

الحلول المقترحة لمواجهة مشكلة ارتفاع اسعار الاراضي والعقارات لمدينة كركوك

الباحثة:- الاء عبد الحسن جولان السعداوي

أ. د. رياض عبدالله أحمد السامرائي / جامعة تكريت/ كلية التربية للعلوم الانسانية.

الخلاصة:

إن دراسة قيم الأراضي الحضرية (العقارات)، داخل المدن لم تحظ باهتمام مماثل في الدراسات الجغرافية إلى حد ما، واقتصرت المعالجات الجغرافية لهذا الموضوع على دراسته ضمن دراسة المدن العراقية كجزء من تركيب المدينة، ووظائفها الأساسية وخاصة في المدن التي يغلب عليها الطابع السكني.

لذا تعد دراسة قيم اسعار الارض الحضرية من الدراسات الجغرافية التي تستحق الاهتمام والتوجه نحوها، إذ تهدف هذه الدراسة الى ايجاد الحلول المقترحة لمواجهة مشكلة ارتفاع اسعار الاراضي والعقارات لمدينة كركوك بحدودها البلدية المتكونة من (55) حياً سكنياً والبحث عن العوامل الجغرافية المؤثرة على قيمة اسعار الأراضي فيها، إذ تم صياغة الفرضية بتداخل عدة عوامل أدت الى الارتفاع الكبير في اسعار الأراضي السكنية في العقدين الماضيين، إذ تعد المضاربات التجارية احد تلك العوامل، فضلاً على الاثار المترتبة على ذلك وفق غياب التخطيط الحكومي من حيث التجاوز على حدود التصميم الأساس والتجاوز على الأراضي الزراعية.

ولتحقيق أهداف الدراسة فقد تم استخدام عدة مناهج كان أهمها، المنهج التحليل المكاني، كما استندت الدراسة الى المنهج التطبيقي في دراسة العوامل المؤثرة في تباين قيم الأرض، وبرزت المعوقات التي تواجهها في المستقبل ووضع الحلول المقترحة لحلها.

وتوصلت الدراسة إلى ان نسبة (70%) اتفقوا على قوة تأثير الدولة في سيطرتها على اسعار الاراضي والسيطرة على سيطرة العقارات وغيابها يترك فجوة وخلل في سوق العقارات وهذا اثبات كافي على قناعة المواطنين بضرورة تدخل الدولة وفرض سيادتها الكاملة من اجل انقاذ الموقف العقاري من الانهيار، إذ ان غياب سلطة الدولة بعد عام (2003م) والفساد الاداري وضعف دور الرقابة البلدية ومن ثم احساس المواطن بعدم وجود رقابة تلزمه بنوع الاستعمال كان لها دور كبير في تبديل استعمالات الأرض، كما يعد نمط البناء العامودي واحد من ابرز الحلول المتفق عليها من قبل المواطنين وعامل يدخل في تنمية المدينة ومشاركة الكبيرة في خفض سعر الارض وحل ازمة السكن لإمكانياتها احتواء اكبر عدد من الاسر إذ وصلت نسبة الاجابة حوالي (73%) من حجم العينة المدروسة.

وبناء على ذلك تقترح الدراسة تنظيم اسعار الاراضي والايجارات من قبل الدولة والجهات المعنية بهذا الامر ووضع حد للمضاربين بسوق العقارات، فضلاً عن اتباع سياسة اسكانية (خمسية)، لتوفير السكن اللائق للسكان وفق طرق احصائية دقيقة ومعايير تخطيطية علمية.

**الكلمات الدالة:** ، اسعار الارض الحضرية، النمو السكاني، السياسة الاسكانية.

### المقدمة:-

إن الدراسات الخاصة بتحليل التباين المكاني لأسعار الأرض في المدن لها تأثير بارز في الخطط التنموية، فهي من الوسائل الهامة التي تحدد احتياجات المدينة ومقوماتها في تحقيق الرفاه لأفراد المجتمع، إذ ان سعر الأرض يحدد تنوع الاستعمال القائم داخل المدينة، كما أنه يُعد عاملاً محدداً في

استغلال استعمالات الارض في المدينة نظراً لفائدته الاقتصادية التي يتمتع بها استعمال ما دون الاستعمالات الاخرى .

رغم هذه الأهمية للدراسات الخاصة بأسعار الأرض إلا ان المدن العراقية تعاني من نقص كبير من البحوث التي تعالج اسعار الارض، لذا فقد جاءت هذه الدراسة لمعالجة هذه الظاهرة في مدينة كركوك التي شهدت نمواً حضرياً ومساحياً كبيراً أدى الى تنوع في استعمالات الارض داخلها، وكان هذا الاتساع ناتج عن حركة السكان سواء داخل الحيز الحضري وكذلك الخارجي الناجمة عن الهجرة الخارجية نتيجة للأحداث التي مر بها العراق بعد عام 2014، هذه المتغيرات قد اسهمت في رفع وزيادة اسعار الأراضي واخذت عوامل المنافسة (العرض والطلب) بين تلك الاستعمالات تفعل فعلها فأنعكس ذلك على اسعار العقارات والايجارات وتنبأين حسب نوع الاستعمال وعلاقتها المكانية، ان كل ما تقدم قد اسهم في رسم خريطة طريقه للبحث العلمي لمعرفة دور هذه العوامل سواء الاقتصادية او الاجتماعية او السياسية التي رسمت صورة واقع الاستعمال واعطت توقعاً مستقبلياً لما سوف تترك اثر على الاسعار ولذا حاولت وبشكل مستمر تغيير واقع الاستعمالات داخل المدينة من خلال التغيير الوظيفي نسبة لتغيير اسعار اراضيها، ان هذا التغيير قد انعكس على البيئة الحضرية بوصفها تغييراً غير مدروس ساهم في بلورة كثرة المشكلات الحضرية الناجمة عن هذا التغيير وهذا ايضا انعكاس واضح لزيادة مشكلات المدينة والسكان.

### **مشكلة الدراسة وفرضيتها :**

تعاني المدن الكبرى من التفاوت المكاني لقيم أسعار الأرض نتيجة التنافس الشديد بين استعمالات الارض الحضرية والتي تؤثر بدرجة كبيرة على خطط التنمية فيها، وعلى هذا الأساس يمكن صياغة المقولة الآتية(اسهمت عدة متغيرات اقتصادية، اجتماعية سياسية في رسم واقع جديد لقيم الأرض في المدينة، مما انعكس ذلك بشكل كبير على واقع البيئة الحضرية فيها) وبهذه المقولة تحدد جملة من التساؤلات منها:-

1. ماهي المشكلات التي انتجها تباين قيم أسعار الاراضي على البيئة الحضرية للمدينة؟
2. ماهي اهم المقترحات والحلول التي يمكن اتباعها لمعالجة تباين قيم أسعار الاراضي في مدينة كركوك؟

### **فرضية البحث:-**

من المشاكل السابقة يمكن تحديد الفرضية الآتية(أن التباين في التوزيع المكاني لأسعار الارض في المدن الكبرى يتأثر بعوامل عدة تتباين بين مدينة وأخرى، تبعاً للعوامل الطبيعية فيها والقوانين والنظم الاجتماعية والاقتصادية التي نخضع لها المدينة)، وبهذه المقولة تحدد جملة من الفرضيات منها:-

1. شكلت العوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية بتفاصيلها دوراً مهماً تشكل خريطة تباين اسعار الارض داخل المدينة.
2. أن التباين في قيم اسعار الارض بين احياء مدينة كركوك يعود لتباين الخصائص والمتغيرات الحضرية فيها.

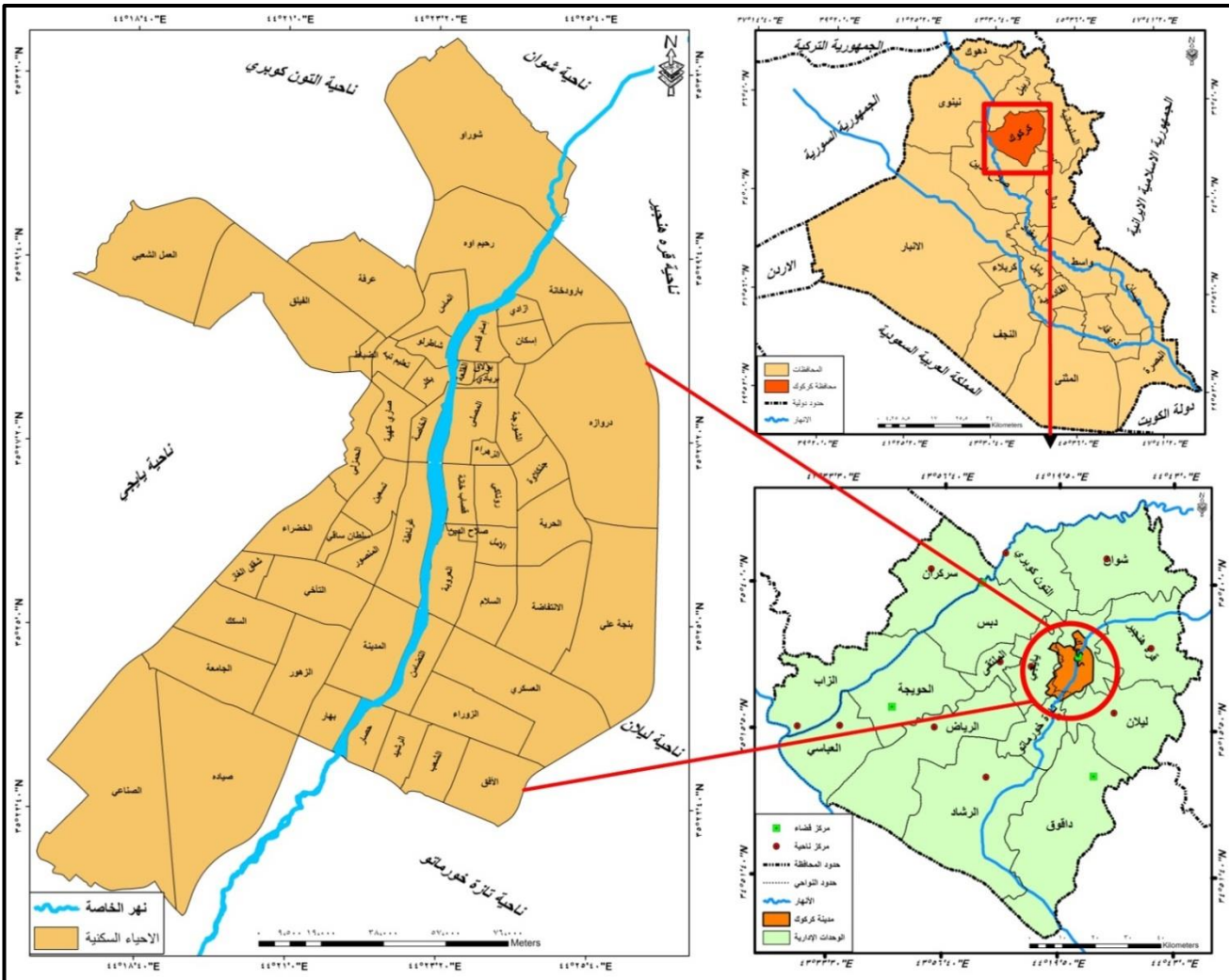
**اهمية الدراسة:-**

تحظى هذه الدراسة بأهمية كبيرة في جغرافية المدن، لذا فمن الضروري الكشف عن مدى تباينها المكاني، وبيان العوامل التي تقف وراء هذا التباين، فضلاً عن التعرف على المشاكل التي ينتجها تباين أسعار الأرض، والتوصل وانعكاسها على الاستعمالات الأخرى داخل المدينة من خلال معرفة ابرز التغيرات في استعمالات الارض الحضرية ورسم خريطة توقع مستقبلية لها.

**موقع منطقة الدراسة:-**

أ- **الحدود المكانية:** تمثلت الحدود المكانية لمنطقه البحث بمدينة كركوك وهي اكبر وحدة ادارية للمحافظة والبالغ مساحتها حوالي(14964)هكتار (\*)، موزعه على(55)حياً سكنياً خريطة(1). وبحجم سكاني يبلغ (1023947)نسمة<sup>(1)</sup>، بحسب تقديرات عام(2021).  
 ب- **الحدود الزمانية للبحث:** فقد تمثلت بواقع المدينة بشكل خاص لعام (2021) وذلك على ضوء البيانات التي تم الحصول عليها واعتمادها في البحث، وتمتد الحدود الزمانية للبحث.

**خريطة (1) موقع مدينة كركوك من المحافظة والعراق**



المصدر:- الهيئة العامة للمساحة، خريطة العراق الإدارية، مقياس 1/100000. خريطة محافظة كركوك، مقياس 1/250000.

والمرئية الفضائية (Quick bird) لعام 2019، ومخرجات برنامج (Arc Gis 10.8).

#### أهداف الدراسة:-

يهدف البحث إلى معرفة الاسباب التي تؤدي إلى تباين اسعار الارض في المدينة وكيفية معالجتها والخروج بحلول ناجحة وتوصيات تساعد في تحقيق الحد من تباين هذه الظاهرة، من خلال معرفة التباين المكاني لأسعار الاراضي في مدينة كركوك والتعرف على مدى تأثير تغير الاسعار على الوظيفة السكنية من حيث الكفاية والكفاءة، ورسم صورته مستقبلية لتوقعات تباين الأسعار على المدى اليسير داخل المدينة.

#### منهج الدراسة:-

من أجل تحقيق أهداف الدراسة سابقة الذكر، فقد اعتمدت الدراسة على عدداً من المناهج البحثية والأساليب العلمية، فقد اعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي من خلال جمع البيانات والمعلومات الجغرافية للتعرف على الواقع الحضري لمدينة كركوك، فضلاً عن استخدام المنهج التحليلي في تفسير التباين في توزيع قيم اسعار الارض على الاحياء السكنية للمدينة، كما تم استخدام منهج التقنيات المعاصرة والتطبيقات المتاحة ضمن برنامج (Arc Gis 10.8)، لتمثيل بيانات الدراسة وصولاً الى محاولة الكشف عن أنماط التوزيع المكاني لقيم اسعار الارض وبعض الظواهر ذات العلاقة بموضوع البحث.

#### مصادر البيانات ومعلومات الدراسة:-

لإنجاز متطلبات البحث وتحقيق الاهداف المرجوة منه، فقد مرّت عملية جمع البيانات من مصادرها بثلاث مراحل، كما يلي:-

#### 1- مرحلة جمع المعلومات والبيانات:.

فقد تضمنت هذه المرحلة مراجعة الكتب والأدبيات الجغرافية الخاصة بموضوع البحث، فضلاً عن الرسائل والأطاريح الجامعية وما نشر من بحوث في المجلات والتقارير العلمية التي تخص الدراسة أو قريبة منها.

#### 2- مرحلة الدراسة الميدانية.

تعد هذه المرحلة من اهم مراحل الدراسة والمعول عليها في الدراسات الجغرافية، فالميدان والمكان هو مساحة عمل الجغرافي، وبه يكمن جهده بالبحث والاستقصاء وسد النقص في المعلومات التي لم تؤمنها المصادر في المرحلة الأولى، وقد تضمنت الدراسة الميدانية ما يلي:-

أ- **الزيارات الميدانية:** تتمثل بالزيارات التي تقوم بها الباحثة للعديد من الدوائر والمؤسسات الحكومية الرسمية، ومنها مديرية احصاء محافظة كركوك، وكذلك مديرية بلدية كركوك، ومديرية الطرق والجسور في محافظة كركوك، لاستكمال البيانات المنقوصة.

ب- **استمارة الاستبانة:** وتمثلت بتصميم استمارة استبانة من قبل الباحثة، إذ إن الحجم السكاني الكبير لمدينة كركوك جعل من المسح الشامل لمفردات الدراسة أمراً يصعب تحقيقه، لذلك لجأت

الدراسة إلى إتباع أسلوب العينة في عملية توزيع استمارة الاستبيان، إذ تم توزيع استمارات الاستبيان المرفقة في الملحق رقم (1) بحسب حجم الاسر في للأحياء السكنية لمدينة كركوك (1853) استمارة استبيان، وقد شكل هذا العدد ما نسبته (1%) من مجموع الاسر في المدينة البالغ (185267) أسرة والموضح في جدول (1). أما فيما يخص مكاتب العقارات ونظراً لكون مدينة كركوك تحتوي على العديد من كاتب العقارات فقد تم توزيع الاستمارات بناءً على المكاتب المهمة داخل كل حي من الاحياء السكنية في المدينة وحسب الجدول (1).

جدول (1) استمارة الاستبانة بحسب احياء مدينة كركوك لعام (2021)

اسم الحي	عدد الاسر(*)	الاستمارات(**)	عدد المكاتب	اسم الحي	عدد الاسر	الاستمارات	عدد المكاتب
رحيم أوه	15952	160	9	الامل	1632	16	4
الماس	3022	30	8	ازادي	2616	26	3
عرفة	2896	29	4	الاسكان	4630	46	7
العمل الشعبي	2066	21	2	امام قاسم	2888	29	6
دور الضباط	1587	16	6	دروازه	1672	17	3
شاطرلو	869	9	2	بريادي	728	7	2
بكر	2638	26	5	القلعة	10	0	0
الخاصة	1035	10	7	المصلى	3462	35	6
صاري كهية	3482	35	4	جنكلوه	5953	59	4
غرناطة	4296	43	7	الحرية	7405	74	5
الحمزلي	1698	17	2	الزهراء	4517	45	4
تسعين	2592	26	9	قصاب خانة	2555	26	3
المدينة	2266	23	7	المنصور	2274	23	8
الشورجة	4069	41	8	الانتفاضة	10864	109	8
الخضراء	1992	20	5	العروبة	4834	48	5
التأخي	2746	27	9	الفيلق	8544	85	6
شقق الغاز	958	10	5	السلام	3377	34	5
الزهور	3012	30	3	العسكري	5961	59	6
السكك	5156	52	9	التضامن	2676	27	7
بهار	2079	21	2	الافق	9470	95	7
الجامعة	5407	54	5	الشعب	377	4	2
الصيادة	400	4	2	الرشيد	2403	24	4
الصناعي	379	4	3	حصار	1212	12	3
شورأو	891	9	3	بنجه علي	9885	99	6
صلاح الدين	428	4	4	روناكي	1564	15	4
الزوراء	9470	95	8	تعليم تبه	818	8	2
بارود خانه	404	4	3	سلطان ساقى	844	8	1
بولاق	307	3	1	المجموع	185267	1853	263

(\*) وزارة التجارة ، الشركة العامة لتجارة المواد الغذائية ، مركز تموين كركوك ، 2021 ، (بيانات غير منشورة) ص7.

(\*\*) اعتماداً على المعادلة الآتية : عدد الاسر × ( 1 ) ÷ 100 = عدد الاستمارات، ينظر :- سمير محمد علي حسين الرديسي،

الاحصاء في الجغرافية، منشورات جامعة الخرموط، كلية التعليم عن بعد، 2014، ص19-20.

## 1. الحلول المقترحة لمواجهة مشكلة ارتفاع اسعار الاراضي والعقارات لمدينة كركوك.

### تمهيد.

هنالك حقيقة معروفة بأن العراق هو بلد الحضارات والمهد الاول في اقامة الصروح والمخططات العمرانية الخاصة بإنشاء المساكن الا ان اليوم باتت مشكلة العجز السكاني آفة سامة لم تسلم منها غالبية المدن كيف لا وتحت وجود ادارة ضعيفة للموارد والفساد الاداري والمالي وافتقارها لسياسات تمويل كافية فمدينة كركوك من المدن التي تشهد حركة عمران واسعة المدى وتوسع كبير ومهما كان طبيعية التوسع عموديا ام افقيا فهو يساهم في مواصلة ارتفاع اسعار الاراضي وتباينها في المدينة من منطقة لأخرى من مركزها حتى ضواحيها, علما ان قيمة الارض في مركز مدينة تكون اعلى من قيمة البناء المشيد عليها ليظهر لنا ما يسمى بالاستثمار الارضي المكشوف وما يتبعه من تغيرات في صنف استعمالات الارض الحضرية ومع ذلك تبقى المدينة عاجزة على توفر وحدات سكنية كافية نتيجة لندرة الارض وعدم مواكبتها الزيادة السكانية العالية مسببتا مشكلة ارتفاع الاسعار تاركا اثرها النفسي والاجتماعي والاقتصادي على المواطن. ونذكر بعض من ابرز الحلول المقترحة:

### 1-1. الحد من الهجرة الى المدينة.

سيظل ويستمر الانسان في سعيه المتواصل بتحسين ظروفه ووضاعه الاجتماعية وتلبية احتياجاته الاقتصادية عن طريق ابتكاره وتطويره في معطيات بيئته وابعاد حياته محاولة منه لاتخاذ اسلوب يضمن له ولأسرته معيشة تحفظ اسباب بقاءه فإن عجزت بيئته عن تلبية كل احتياجاته الاساسية فيبدأ بتكوين حلا مؤقتا بتوجهه الى الاماكن التي يعتقد فيها اكبر قدر لتلبية حاجاته الضرورية اذ اسهمت الجموع الغفيرة المهاجرة من الريف نحو المدينة في تكاثف وحدة ارتفاع اسعار الارض في المدينة وتفاقم العجز السكاني لا سيما بعد توفر عوامل الجذب سواء مادية ام غير مادية كتوفر وتنوع فرص العمل والراحة والاستقرار والامن والكسب الاقتصادي وتمركز الخدمات التربوية والصحية والترفيهية والاجتماعية والاقتصادية الممتازة جعلتها تصبح قطب جاذب لهجرة سكان الريف اليها, ومع استمرارية التدفق نحو المدينة شكلوا بضغط كبير على جميع مرافق الخدمات لسكن وسوق العقار وتركت اثرها على زيادة الطلب على الاراضي نتيجة لنمو الطبيعي والهجرات التي تحتاج الى عمل دؤوب من الحكومة للحد من تلك الظاهرة ووضع حلول رادعة لتجنب سلبياتها الاجتماعية والاقتصادية وخاصة السكن من خلال خطط تنمية قصيرة وطويلة الامد ومن شأنها تحقيق نوع من استقرار السكان الريف حيث يعد عدم وجود التوافق بين الريف والحضر والاهمال الحكومي وتذبذب وتناقص كمية الانتاج الزراعي وترك الفلاحين العمل في الزراعة والاندفاع نحو المدينة للحصول على فرص عمل جديدة تصنف كأكثر دوافع للهجرة<sup>(2)</sup>.

شهد ريف مدينة كركوك بعد عام 2003م من تدهور وتدني في مستوياتها الاجتماعية والاقتصادية والسياسية في قطاع الزراعة عانت اغلبية قراها التابعة للمدينة من تملح وتصحر وسوء اوضاعها الامنية حينذاك فشجعت على الهجرة نحو المدينة جعلتها تعاني من الاكتظاظ المروري وارتفاع

نسب التلوث وخلق بيئة غير سليمة وارتفاع سوق العقار , اذ لابد ان تحرص الدولة الحديثة باتباع خطط تنموية تختلف مستوياتها بين البساطة والتعقيد للتقليص حجم الهجرة من خلال توفر الطاقة الكهربائية وايصال الماء الصالح للشرب والتكشيف عن مشاريع الصرف الصحي مع تقديم المزيد من الخدمات العامة والمجتمعية لتخفيف الفوارق بين الواقع الريفي والحظري فضلا عن ربطها بشبكة واسعة من طرق النقل بالمدن المجاورة ومساهماتها في رفع المستوى المعيشي والثقافي<sup>(3)</sup>.

ولكون اكثرية المدن لم تعد قادرة على استيعاب الزخم السكاني من المهاجرين اليها سواء من الريف او العائدين من الخارج, لذا لابد ان يكون الدعم الحكومي للقطاع الزراعي واسناد الجمعيات الفلاحية حاضرا وبقوة وبث الوعي بينهم من خلال استخدام لجميع الوسائل والطرق التكنولوجية الحديثة من المعدات والمكائن والآلات وتحسين الاسمدة والبذور واصطلاح الاراضي الزراعية والاهتمام بارض (البور) وتمليتها لمن يرغب بها كذلك حفر الابار وشق مشاريع البزل والارواء وانشاء العديد من المعامل المعتمدة على المنتوجات المحلية كما ان خفض من عملية الاستيراد يشجع المزارعين على رفع كفاءة الانتاج لدعم الاقتصادي الوطني لأنه قائم على اساس المشاركة والتعاون بين الريف والحضر<sup>(4)</sup>، فبالتالي تتمكن من تقليص الفجوة والزحف العمراني نحو المدينة على العكس من ذلك قد نلاحظ هجرة معاكسة باتجاه الريف ما يسهم من حد تذبذب ارتفاع اسعار الاراضي وزيادة الطلب عليها في المدينة.

## 1-2. دور الدولة في الحفاظ على توازن اسعار الارض ((السياسات الاسكانية)).

لجأت الكثير من الحكومات الى اتباع برنامج ومنهاج سياسات خاصة لإدارة الارض الحضرية بهدف تحقيق نوع من التوازن على اعتبار الارض مصدر غير متجدد ومهدد بالانقراض لذا لابد ان تسعى جاهدة لبذل المزيد من الجهد للحفاظ عليها من اجل تحقيق تنمية مستدامة فالأرض تعتبر قاعدة اساسية لكل مشروع تنموي في أي مدينة<sup>(5)</sup>، فيأتي هنا دور الدولة الكبير بتوفير كل ما يتوجب من الخطط والسياسات لمواجهة الزيادة السكانية الكثيفة اضافة الى تزايد معدلات الهجرة الى المدينة وقيامها بتوفير وتوزيع قطع اراضي وهي تعد اقل الواجبات والحقوق التي لا بد ان تقدمها الدولة تجاه مواطنيها في الوقت ذاته تعتبر اكبر تحدياتها في ظل وجود ازمة سكنية حقيقية من خلال نشاطاتها لقطاع الاسكان وانعكاسه على النشاط ببقية القطاعات الاخرى المرتبطة بها ليشكل بذلك دعم للاقتصاد الوطني العراقي والكفيلة بتخفيف حدة الازمة عن طريق الاستفادة من الخبرات والتجارب الدول الاخرى في كيفية التوسع والاكتثار من مجمعات الاسكان الافقية والعمودية والبناء جاهزة كحل اولية لمعالجة وسد النقص في الوحدات السكنية<sup>(6)</sup>.

اذا السياسات الاسكانية مؤشر حقيقي لتحديد اسعار الاراضي وكذلك قياسها لمستويات الاجتماعية والاقتصادية للأسرة كونها المستفيدة الاولى لكل تلك المشاريع فنكمن من اهمية سياسات في محاربتها الفروق وتحقيق عدالة اجتماعية وهي بأحقية حصول جميع مواطنيها على قطع اراضي او وحدة سكنية<sup>(7)</sup>، وتم تعريف (السياسة الاسكانية) على انها مجموعة من الاجراءات التشريعية والتنظيمية والتصميمية والتمويلية والتي تهدف الى تهيئة جميع الموارد المادية والبشرية المتاحة لتنفيذ انتاج وحدة

سكنية او هي مجموعة من الاساليب المتخذة لزيادة وتنظيم الموارد لتحقيق الاهداف الاسكانية العامة ضمن خطة تنموية اقتصادية ولكي يتم التواصل الى سوق عقاري نموذجي وناجح لابد ان يكون هناك نظام لإدارة الارض (السجل العقاري) فهو عبارة عن تثبيت الحالة المادية والقانونية بتعيين مالك قطعة وبيان جميع الحقوق المرتبة عليه وعمل رسم ملكية خاص به في سجل العقاري، اذ ان اي تلاعب او تحايل في كيفية نقل قطعة ارض يؤدي الى ارتفاع في الاسعار لذا يستوجب وضع ضرائب بنسبة مقبولة على قطع الاراضي لتجنب انخفاض كفاءة الارضي ومن جهة اخرى ضمان عدم شراء المواطنين لتلك الأراضي<sup>(8)</sup>.

- اهداف ادارة تنظيم الاراضي<sup>(9)</sup>:

1. العمل على منع المضاربات في سوق العقارات لتحقيق توازن للأرض.
2. البحث عن اساليب وطرق مبتكرة ومتنوعة من اجل استمرارية المحافظة على الارض ذات القيمة الكبيرة.
3. اعادة تخطيط وتطوير للمناطق المتدهورة والمتهالكة والحفاظ على الثروة العقارية من المباني على تلك الاراضي .

4. الحفاظ على الثروة الموجودة واستغلالها استغلال امثل.

5. الاستفادة من جميع اراضي الدولة المتوفرة في وسط واطراف المدينة.

ولتباين اسعار الاراضي وخضوعها لقانون قوة الطلب والعرض اصبحت الدولة تتدخل بتنظيم سياسات الارض من خلال ممارسات واساليب متنوعة قد تختلف من مدينة لأخرى فيأتي تدخلها بطريقتين مباشرتين تتمثل بتوزيع وتوفير قطع اراضي لشرائح مختلفة من المجتمع خاصة اصحاب الدخل المنخفض والشهداء والارامل والمطلقات والموظفين لتخفيف قدر المستطاع من مشكلة ارتفاع اسعار الاراضي والايجازات، كما وان القروض المصرفية التي تمنحها للمواطنين والتي يرجع تاريخها الى نهاية الاربعينيات بفوائد قليلة جدا على فترات زمنية طويلة لكي تتوفر له المدة الكافية للتسديد من اجل تمكنه من اكمال بناء وحداتهم السكنية، فضلا على تشجيع اصحاب رؤوس الاموال على الاستثمار في مشاريع الاسكان بغية تخفيف مشكلة السكن.

اما الطريقة الثانية فنتمثل باتباع الحكومة سياسة التطبيق والفرز والتقسيم وملاحق البناء والاسكان وفرض الضرائب للسيطرة على توازن الأسعار<sup>(10)</sup>، هناك عدة عناصر تتضافر مع بعضها البعض في ادارة الاراضي الحضرية تشمل<sup>(11)</sup>.

1. تأمين حياة الارض.
2. اعادة تخطيط الارض
3. تنظيم استعمالات الارض
4. القروض والتمويل
5. تزويد الارض وتجهيزها بالخدمات

6. الانظمة الضريبية.

7. ادارة سوق العقار

8. ادارة المناطق الغير رسمية.

ورغم الارتباط القوي والوثيق بين كل تلك العناصر الا انه لا يشترط توفرها جملة واحدة في سياسة الارض حيث تسهم حيازة الارض في خفض ورفع اسعار الارض كما وتؤثر ايضا تنمية الارض وتزويدها بالخدمات على سياسة وآلية سوق الاراضي وكما تؤثر تنظيم استعمالات الاراضي على سوق العقارات والعكس صحيح، اذ يتضح من ذلك تأثير طبيعة اسعار الاراضي في نوعية الاستعمال وهكذا الامر نفسه بالنسبة لتأثير العناصر الاخر وعند ملاحظتنا الآراء واجوبة المواطنين على استمارة الاستبيان جدول (2) تبين لنا ان نسبة (70%) اتفقوا على قوة تأثير الدولة في سيطرتها على اسعار الاراضي والسيطرة على سماسرة العقارات ولغيابها يترك فجوة وخلل في سوق العقارات وهذا اثبات كافي على قناعة المواطنين بضرورة تدخل الدولة وفرض سيادتها الكاملة من اجل انقاذ الموقف العقاري من الانهيار بينما وصلت نسبة (30%) غير مؤمنين بمدى تأثير غياب الدولة في رفع قيم الاراضي وهي نسبة ضئيلة اذا ما تم مقارنتها بالأغلبية العظمى.

## جدول (2)

تأثير غياب دور الدولة في رفع قيم الاراضي في مدينة كركوك 2021م

تأثير	لا	تؤثر	نعم	الاحياء
%	عدد	%	عدد	السكنية
6,31	35	9,63	125	رحيم أوه
5,59	31	6,01	78	الانتفاضة
5,95	33	5,08	66	بنجا علي
4,50	25	5,39	70	الزوراء
4,32	24	5,47	71	الافق
5,77	32	4,08	53	الفيلق
3,42	19	4,24	55	الحرية
4,32	24	2,70	35	العسكري
4,14	23	2,77	36	جنكلاوة
2,88	16	2,93	38	الجامعة
1,98	11	3,16	41	السكك
3,42	19	2,23	29	العروبة
2,52	14	2,47	32	الاسكان
1,98	11	2,62	34	الزهراء
1,98	11	2,47	32	غرناطة
2,16	12	2,23	29	الشورجة
2,16	12	1,77	23	صاري كهية
1,26	7	2,16	28	المصلى
1,98	11	1,77	23	السلام
0,54	3	2,08	27	الماس
2,16	12	1,39	18	الزهور
2,16	12	1,31	17	عرفة

2,34	13	1,23	16	امام قاسم
1,44	8	1,46	19	التاخي
2,34	13	1,08	14	التضامن
0,72	4	1,69	22	بكلر
1,62	9	1,31	17	ازادي
0,90	5	1,62	21	تسعين
2,16	12	1,08	14	قصاب خانة
1,44	8	1,23	16	الرشيد
0,90	5	1,39	18	المنصور
1,26	7	1,23	16	المدينة
1,08	6	1,16	15	بهار
1,26	7	1,08	14	العمل الشعبي
1,08	6	1,08	14	الخضراء
0,90	5	0,92	12	الحمزلي
1,08	6	0,85	11	دروازة
0,54	3	1,00	13	الامل
0,90	5	0,85	11	دور الضباط
1,08	6	0,69	9	رون كي
0,90	5	0,54	7	حصار
0,36	2	0,62	8	الخاصة
0,90	5	0,39	5	شقق الغاز
0,54	3	0,46	6	شوراو
0,72	4	0,39	5	شاطرلو
0,18	1	0,54	7	سلطان ساقى
0,54	3	0,39	5	تعليم تبة
0,18	1	0,46	6	بريادي
0,00	0	0,31	4	صلاح الدين
0,36	2	0,15	2	بارود خانة
0,18	1	0,23	3	الصيدا
0,36	2	0,15	2	الصناعي
0,18	1	0,23	3	الشعب
0,00	0	0,23	3	بولاق
0,00	0	0,00	0	القلعة

المصدر : دراسة ميدانية ملحق (1) سؤال (16).

نظرا لدور الدولة الفعال والداخل في جميع صور الحياة المختلفة للمدينة فلا ريب بان فرض سيادتها وسيطرتها وتحكمها في ارتفاع وانخفاض سوق العقار والاراضي يمكننا من تجاوز أبرز مشكلات العصر الازلية (العجز السكاني) التي اخذت تتعاقب على مر العصور والاجيال من خلال اتباع المدن لخطط وبرامج سياسية محنكة كفيلة بتقديم بعض الحلول والاجراءات مع اشراك واخذ مقترحات المواطنين ايضا اذ توصلت نتائج الاستبيان عن طريق اللقاءات المباشرة مع الناس والدراسة الميدانية جدول (3) , (4) , (5) عن اكثر الحلول باعتقادهم تساهم في تقليل ارتفاع اسعار الاراضي والوقوف من شدتها نذكر منها:-

## 1-2-1. البناء العامودي (المجمعات سكنية متعددة الطوابق).

ان زيادة نشاط قطاع الاسكان والاهتمام المكثف بالبناء والتوسع بمشاريع مجمعات الاسكان العامودية سوف ينعكس نشاطه على بقية القطاعات الاخرى ليتسنى لنا فرصة اكبر في توفير عدد مضاعف من الوحدات السكنية (عمارات متعددة الشقق) بعدد طوابق يصل (4\_5) احيانا فيعتبر احد اساليب البناء الحديث والبديل في الوقت ذاته والتقليل من الاتساع الافقي كوحدة من المشاكل المساهمة بهدر الارض والتعدي على الارض الزراعية يصبح بذلك نصيب الاستعمال السكني اكثر من نسبة باقي الاستعمالات الارض الحضارية الاخرى ورغم ما فيها من عيوب كونها مضرّة بالمرضى وكبار السن صعوبة الوصول الى اعلى الطوابق لكن وجود تكنولوجية المصاعد تتلاشى تلك السلبية بحضور ايجابياتها العديدة المتمثلة بمناسبتها لأصحاب ذوي الدخل المحدود لا انخفاض كلفة البناء واستعمال المساحات الافقية بإنشاء وحدات سكنية متوسطة التكاليف والحد من البناء العالي لتخفيض من هدر الموارد الانشائية والمالية باستخدام موارد بناء رخيصة الثمن كالخرسان المسلحة عوضا عن الطابق التقليدي<sup>(12)</sup>.

كما واكثر ما يميزها تتوفر ضمن تلك المجمعات جميع الخدمات بصنوفها المتنوعة الخدمات الارتكازية والخدمات الصحية والترفيهية والتعليمية والامن والحماية فضلا عن التكايف والتفاعل الاجتماعي بين اصحاب تلك الشقق القائمة على اساس المشاركة والتعاون فيما بينهم اضافة الى توفر المناخ الصحي وجمالية التصميم والطرز المعماري حيث ان ارتفاع المباني يجنب الساكنين عن مصادر ضجيج والضوضاء الغير مرغوبة التي تخلفها وسائط النقل وحركة البائعة المتجولون<sup>(13)</sup>.

ففي السابق اكثر ما كان يميز الاسكان الحكومي توزيعها على موظفي الدولة وبأسعار رمزية مدعومة لذلك يجب التنسيق بين الجهات المختصة والتعاقد مع شركات مستثمرة اجنبية ومحلية لزيادة بناء المجمعات ومن ثم بيعها للمواطنين بمبالغ معقولة بالمقابل قيام الحكومة بخفض الضرائب واعفاءها ان كانت مخصصة للايجار كذلك التوجه نحو البناء الجاهز الذي يوفر 40% من الوقت ويقلل نسبة (15\_20%) من كلفة بناء البيت الواحد مع تكثيف الجهود بإنشاء مراكز متخصص بتأهيل كوادر ذات خبرة واسعة بكيفية البناء للإسهام في تقليل كلف العمل والبناء معاً<sup>(14)</sup>.

ومن خلال الدراسة الميدانية جدول (3) يتبين لنا بان نمط البناء العامودي واحد من ابرز الحلول المتفق عليها من قبل المواطنين وعامل يدخل في تنمية المدينة ومشاركة الكبيرة في خفض سعر الارض وحل ازمة السكن لإمكانياتها احتواء اكبر عدد من الاسر اذ وصلت نسبة الاجابة حوالي (73%) من حجم العينة المدروسة وجاء حي رحيم اوه بالمستوى الاول بعدد (143) وبنسبة (10%) اما حي صلاح الدين , الصياد , الشعب , بولاق بعدد (3) وبنسبة (0,22) المستوى الاخير في حين تفاوتت النسب بالارتفاع والانخفاض في الاحياء البقية فيما بينها. في حين شكل نمط البناء الافقي نسبة (27%) من حجم العينة. جاء حي الانتفاضة في المستوى الاول بعدد (41) وبنسبة (8,23) اما حي (المدينة, شوارو, سلطان ساقى, الصيادة, الشعب) المستوى الاخير بعدد (1) وبنسبة (0,20%) في حين لم يتم ذكر اي نسبة في حي (بريادي, بارودة خانة, الصناعي, بولاق, القلعة) اما بالنسبة لبقية الاحياء قد

تراوحت النسب بالارتفاع والانخفاض فيما بينها اذ ان الهدف الاساس منه هو الحصول على مردود كمي لإنتاج متعدد للمجمعات السكنية بفترة زمنية قصيرة فهو بناء اقتصادي ومتطور ومن خلاله نستطيع قياس مؤشر مدى التطور العمراني الحاصل في المدينة.

### جدول (3)

نمط البناء المعالج لارتفاع اسعار الاراضي في مدينة كركوك 2021م

الاحياء السكنية	البناء عدد	العامودي %	البناء عدد	الافقي %
رحيم أوه	143	10,55	17	3,41
الانتفاضة	68	5,02	41	8,23
بنجا علي	62	4,58	37	7,43
الزوراء	66	4,87	29	5,82
الافقي	61	4,50	34	6,83
الفيلق	54	3,99	31	6,22
الحرية	52	3,84	22	4,42
العسكري	41	3,03	18	3,61
جنكلاوة	43	3,13	16	3,21
الجامعة	37	2,73	17	3,41
السكك	31	2,29	21	4,22
العروبة	32	2,36	16	3,21
الاسكان	36	2,66	10	2,01
الزهراء	34	2,51	11	2,21
غرناطة	35	2,58	8	1,61
الشورجة	30	2,21	11	2,21
صاري كهية	29	2,14	6	1,20
المصلى	24	2,21	11	2,21
السلام	29	2,14	5	1,00
الماس	23	1,70	7	1,41
الزهور	21	1,55	9	1,81
عرفة	24	1,77	5	1,00
امام قاسم	21	1,55	8	1,61
التاخي	19	1,40	8	1,61
التضامن	21	1,55	6	1,20
بكلر	22	1,62	4	0,80
ازادي	19	1,40	7	1,41
تسعين	20	1,48	6	1,20
قصاب خانة	18	1,33	8	1,61
الرشيد	16	1,18	8	1,61
المنصور	15	1,11	8	1,61
المدينة	22	1,62	1	0,20
بهار	16	1,18	5	1,00
العمل الشعبي	16	1,18	5	1,00
الخضراء	15	1,11	5	1,00
الحمزلي	13	0,96	4	0,80
دروازة	13	0,96	4	0,80

1,00	5	0,81	11	الامل
0,60	3	0,96	13	دور الضباط
0,60	3	0,89	12	رون كي
0,60	3	0,66	9	حصار
0,40	2	0,59	8	الخاصة
0,60	3	0,52	7	شقق الغاز
0,20	1	0,59	8	شوراو
0,40	2	0,52	7	شاطرلو
0,20	1	0,52	7	سلطان ساقى
0,60	3	0,37	5	تعليم تبة
0,00	0	0,52	7	بريادي
0,20	1	0,22	3	صلاح الدين
0,00	0	0,30	4	بارود خانة
0,20	1	0,22	3	الصيدا
0,00	0	0,30	4	الصناعي
0,20	1	0,22	3	الشعب
0,00	0	0,22	3	بولاق
0,00	0		0	القلعة
100,00	498	100,00	1335	المجموع الكلي
%	27	%	73	نسبة المجموع

المصدر : الدراسة الميدانية , استمارة استبيان , ملحق (1).

## 1-2-2. توزيع قطع الاراضي وزيادة قروض صندوق الاسكان.

في ظروف الوضع الحالي القائم اصبحت عملية توزيع قطع الاراضي وتوفرها وبأسعار مناسبة بات ليس بالأمر الهين محدثا معوقات في حصول المواطن على قطع اراضي مما تقع على الجهات الحكومية مسئولية اتخاذ برامج ومناهج خاصة خاضعة لقواعد وضوابط محكمة في كيفية طريقة التوزيع باستخدامها التقنيات الحديثة مثل (النظام الحاسوب) لبرمجة التوزيع ليكفل تحقيق نوع من العدالة والمساواة بين المواطنين وعدم السماح لبعض الاسر بامتلاكها اكثر من قطعة واحدة في المدينة واصدار تشريعات تنفيذية بمنع بيع تلك القطع كونها مصممة لإسكان هؤلاء الاسر منخفضة الدخل سوف يمنع استقلال واحتكار هذه الاراضي وفي الوقت نفسه ضمان عدم وقوعها بأيدي المتضاربين بسوق العقارات من خلال التلاعب والتزوير والتحكم بارتفاع وانخفاض اسعارها لا سيما اذا علم بان غالبية تلك الاسر لست باستطاعتها اكمال البناء لنقص الدخل<sup>(15)</sup>.

كما تسهم الدولة من خلال تفعيلها دور المصارف العقارية بالتقديم القروض للمواطنين بالتقسيم المريح من خلال اعطائهم فترة زمنية طويلة الامد لتسديدها وبدون فوائد اذ يعد صندوق الاسكان من الادوات المهمة والرسمية في وزارة الاسكان حيث تم تأسيس صندوق الاسكان بموجب الامر (11) لسنة 2004م برأس مال وقدره (300) مليار دينار , غير ان شروطه كانت شديدة التغير باستمرارية للمشمولين بالقروض (الموظفين والمتقاعدين) بين فترة واخرى فالغرض الرئيسي منه تمويل مشاريع مجمعات دور سكنية وبالتنسيق مع شركات العقاري وبالتقسيم وفق شروط محددة<sup>(16)</sup> غير ان القروض الممنوحة لم تعد

تكفي لإنجاز البناء اذ قامت المصارف بزيادة القروض الى 40 مليون دينار عراقي لمركز المحافظات بعد ما كانت 3,5 مليون و 35 مليون للأقضية بعد ان كانت 30 مليون دينار عراقي قد خففت من حدة مشكلة السكن لكن استمرارية ارتفاع اسعار الاراضي والمواد الانشائية والايادي العاملة كان لا بد من ازدياد نسبة القروض فاذا تم التوصل الى 35% من توفر الوحدات السكنية كيف اذا استمرت الزيادة في تقديم القروض بإمكاننا الوصول الى 50% وسد النقص الحاصل في الوحدات السكنية<sup>(17)</sup>.

ومن خلال الدراسة الميدانية جدول (4) جاءت نتائج الاستبيان لإبراز اكثر الحلول المساهمة في خفض اسعار الاراضي والعقارات في المدينة حيث جاءت قيام الحكومة ببناء مجمعات سكنية واخذت المرتبة الاولى بعدد (778) وشكلت نسبة (42%) من حجم العينة المدروسة سجل حي رحيم اوه المستوى الاول بعدد (79) وبنسبة (10,15) اما حي الصيادة المستوى الاخير بعدد (1) وبنسبة (0,13) في حين لم يتم ذكر اي نسبة في كل من احياء (صلاح الدين, بارود خانة, وبولاق, الشعب). اما بالنسبة لبقية الاحياء فأخذت النسب تتفاوت فيما بينها بالارتفاع والانخفاض. احتلت توزيع قطع الاراضي المرتبة الثانية بعدد (673) وشكلت نسبة (34%) من حجم العينة المدروسة سجل حي الانتفاضة المستوى الاول بعدد (49) وبنسبة (7,28) ام حي (شاطرلو, بهار, صيادة, الصناعي, بارودة خانة, بريادي) المستوى الاخير بعدد (2) وبنسبة (0,30) اما بالنسبة لبقية الاحياء فقد تراوحت النسب بالارتفاع والانخفاض من حيث توزيع قطع الاراضي بينما اخذت منح مبالغ مالية المرتبة الاخيرة بعدد (402) وشكلت بنسبة (22%) من حجم العينة المدروسة سجل حي بنجا علي المستوى الاول بعدد (42) وبنسبة (10,45%) اما المستوى الاخير تتضمن كل من حي (الخاصة, المدينة, شقق الغاز, الصيادة, صلاح الدين, الامل الشعب, تعليم تبة) بعدد (1) وبنسبة (0,25%) بينما لم يتم ذكر اي نسبة في كل من حي (الصناعي, وبولاق) اما بالنسبة لبقية الاحياء فقد تفاوتت النسب فيما بينها بالارتفاع والانخفاض.

#### جدول (4)

المقترح المعالج لمشكلة ارتفاع اسعار الاراضي و المساكن في مدينة كركوك 2021م

الاحياء السكنية	توزيع قطع	اراضي	بناء مجمعات	سكنية	منح مبالغ	مالية
	عدد	%	عدد	%	عدد	%
رحيم أوه	41	6,09	79	10,15	40	9,95
الانتفاضة	49	7,28	36	4,63	24	5,97
بنجا علي	32	4,75	25	3,21	42	10,45
الزوراء	41	6,09	23	2,96	31	7,71
الافق	28	4,16	30	3,86	37	9,20
الفيلق	35	5,20	42	5,40	8	1,99
الحرية	22	3,27	39	5,01	13	3,23
العسكري	23	3,42	21	2,70	15	3,73
جنكلاوة	18	2,67	31	3,98	10	2,49
الجامعة	17	2,53	31	3,98	6	1,49
السكك	19	2,82	22	2,83	11	2,74
العروبة	23	3,42	20	2,57	5	1,24

2,24	9	2,31	18	2,82	19	الاسكان
2,24	9	2,19	17	2,82	19	الزهراء
3,48	14	1,54	12	2,53	17	غرناطة
2,99	12	2,06	16	1,93	13	الشورجة
1,74	7	2,70	21	1,04	7	صاري كهية
1,00	4	2,57	20	1,63	11	المصلي
2,24	9	1,67	13	1,78	12	السلام
1,24	5	1,80	14	1,63	11	الماس
1,74	7	1,03	8	2,23	15	الزهور
1,99	8	1,54	12	1,34	9	عرفة
1,49	6	2,19	17	0,89	6	امام قاسم
0,50	2	2,06	16	1,34	9	التاخي
0,50	2	2,44	19	0,89	6	التضامن
0,50	2	1,93	15	1,34	9	بكلر
1,00	4	1,93	15	1,04	7	ازادي
1,00	4	1,16	9	1,93	13	تسعين
0,50	2	1,16	9	2,23	15	قصاب خانة
1,24	5	0,90	7	1,78	12	الرشيد
1,24	5	1,03	8	1,49	10	المنصور
0,25	1	1,93	15	1,04	7	المدينة
0,50	2	2,19	17	0,30	2	بهار
0,50	2	1,67	13	0,89	6	العمل الشعبي
1,24	5	1,29	10	0,74	5	الخضراء
0,50	2	0,64	5	1,63	10	الحمزلي
0,75	3	0,77	6	1,19	8	دروازة
0,25	1	0,64	5	1,63	10	الامل
0,75	3	1,16	9	0,59	4	دور الضباط
0,50	2	0,51	4	1,34	9	رون كي
1,00	4	0,26	2	0,89	6	حصار
0,25	1	0,77	6	0,45	3	الخاصة
0,25	1	0,77	6	0,45	3	شقق الغاز
0,75	3	0,26	2	0,59	4	شوراو
1,00	4	0,39	3	0,30	2	شاطرلو
0,50	2	0,26	2	0,59	4	سلطان ساقى
0,25	1	0,26	2	0,74	5	تعليم تبة
0,50	2	0,39	3	0,30	2	بريادي
0,25	1	0,00	0	0,45	3	صلاح الدين
0,50	2	0,00	0	0,30	2	بارود خانة
0,25	1	0,14	1	0,30	2	الصيدا
0,00	0	0,26	2	0,30	2	الصناعي
0,25	1	0,00	0	0,45	3	الشعب
0,00	0	0,00	0	0,45	3	بولاق
0,00	0	0,00	0	0,00	0	القلعة
100,00	402	100,00	778	100,00	673	المجموع الكلي
%	22	%	42	%	36	نسبة المجموع

المصدر : الدراسة الميدانية , استمارة استبيان , ملحق (1).

### 1-2-3. مساحة قطع الاراضي.

تختلف مساحات قطع الاراضي وتباين من مدينة لأخرى بل ايضا حتى في داخل الحي السكني نفسه ويرجع ذلك لحسب الظروف الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والمهنية للأسرة ومدى توفر المعروض من الاراضي يعد احد المؤثرات في زيادة فجوة الاختلاف في المساحة لذا يجب على الدولة مكثفة جهودها لتحديد مساحة قطع الاراضي التي تتوافق مع القدرة المالية للأفراد وبتأخذ الوسائل اللازمة بأحقية تمكن الجميع من حصول على قطع اراضي مناسبة<sup>(18)</sup>.

حيث تشهد مدينة كركوك ارتفاع متواصل في اسعارها اذ قد يتجاوز سعر قطعة ارض بمساحة (200م<sup>2</sup>) حوالي (400 مليون) لا سيما في الاحياء الراقية (عرفة, الماس, دور الضباط, التآخي, تسعين, المنصور) ومن ثم تنخفض تدريجيا عند بقية الاحياء الاخرى مما يشكل صعوبة بعض المواطنين في حصولهم على قطعة ارض او شراء دارا سكنيا لغلاء المواد الاولية وكلف الايدي العاملة<sup>(19)</sup>.

من خلال الدراسة الميدانية جدول (5) بمشاركة اراء المواطنين بالحلول المقترحة لأفضل مساحة مناسبة لتوجيهات المستقبلية لمواجهة ارتفاع الاسعار الاراضي اتفقت الآراء على ان مساحات قطع الاراضي (150م<sup>2</sup>) هي الحل الانسب فحصلت اعلى النسب وشكلت هذه الاعداد حوالي (53%) من مجموع حجم العينة سجل حي رحيم اوه المرتبة الاولى بعدد (120) وبنسبة (12,2%) بينما سجل حي الصناعي وبولاق المرتبة الاخيرة بعدد (2) وبنسبة (0,20%) بينما بقية الاحياء اخذت تتراوح النسب بالصعود والهبوط فيما بينها وربما ميل الكثيرين لمساحات الاراضي الصغيرة نتيجة لضعف الحالة الاقتصادية ولتقليل من كلف البناء والعمل معا. في حين بلغت مساحة قطع الاراضي (200م<sup>2</sup>) في منطقة الدراسة شكلت نسبة (34%) من حجم العينة سجل حي الزوراء المرتبة الاولى بعدد (43) وبنسبة (6,84%) بينما سجل حي صلاح الدين, بارودة خان, الصيادة, الشعب, بولاق المرتبة الاخيرة بعدد (1) وبنسبة (0,16%) بينما بقية الاحياء اخذت تتراوح النسب بالصعود والهبوط فيما بينها وشكلت مساحة قطع الارض (250م<sup>2</sup>) في منطقة الدراسة (10%) من مجموع حجم العينة اذ سجل حي الانتقضة المرتبة الاولى بعدد (19) وبنسبة (10,27%) بينما حي الماس, الزهور, امام قاسم, بهار الحمزلي, دروازة, حصار, شوروا, سلطان ساقى بريادي المرتبة الاخيرة بعدد (1) وبنسبة (0,54%) في حين شكلت مساحة قطع (300م<sup>2</sup>) في منطقة الدراسة نسبة (3%) من مجموع حجم العينة اذ سجل حي العسكري المرتبة الاولى بعدد (8) وبنسبة (14,55%) بينما حي الاسكان والشورجة والتآخي والزهران المرتبة الاخيرة بعدد (1) وبنسبة من (1,82).

#### جدول (5)

مساحة قطع الارض المعالجة لمشكلة ارتفاع الاسعار في مدينة كركوك (2021م)

الاحياء السكنية	150	200	2م	250	2م	300	2م
عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%
رحيم اوه	120	33	5,25	3	1,62	4	7,27

10,91	6	10,27	19	6,05	38	4,67	46	الانتفاضة
14,55	7	9,73	18	6,68	42	3,15	31	بنجا علي
5,45	3	1,70	5	6,84	43	4,47	44	الزوراء
7,27	4	8,65	16	4,61	29	4,67	46	الافق
7,27	4	4,86	9	5,09	32	4,07	40	الفيلق
5,45	3	7,03	13	4,29	27	3,15	31	الحرية
14,55	8	5,95	11	2,70	17	2,34	23	العسكري
7,27	4	3,78	7	3,18	20	2,85	28	جنتكلاوة
0,00	0	1,08	2	3,34	21	3,15	31	الجامعة
3,64	2	1,62	3	2,23	14	3,35	33	السكك
0,00	0	3,78	7	3,34	21	2,03	20	العروبة
1,82	1	1,62	3	2,86	18	2,44	24	الاسكان
1,82	1	4,86	9	2,86	18	1,73	17	الزهراء
0,00	0	1,08	2	3,02	19	2,24	22	غرناطة
1,82	1	1,62	3	2,38	15	2,24	22	الشورجة
0,00	0	2,16	4	1,27	8	2,34	23	صاري كهية
0,00	0	1,62	3	1,91	12	2,03	20	المصلى
3,64	2	3,78	7	2,07	13	1,22	12	السلام
0,00	0	0,54	1	1,92	12	1,73	17	الماس
0,00	0	0,54	1	1,59	10	1,93	19	الزهور
0,00	0	1,08	2	1,27	8	1,93	19	عرفة
0,00	0	0,54	1	1,91	12	1,63	16	امام قاسم
1,82	1	1,08	2	1,43	9	1,52	15	التاخي
3,64	2	2,16	4	1,27	8	1,32	13	التضامن
0,00	0	1,62	3	0,79	5	1,83	18	بكر
0,00	0	1,08	2	1,75	11	1,32	13	ازادي
0,00	0	1,62	3	0,48	3	2,03	20	تسعين
0,00	0	1,08	2	1,59	10	1,42	14	قصاب خانة
0,00	0	1,62	3	1,59	10	1,12	11	الرشيد
0,00	0	1,62	3	1,72	8	1,22	12	المنصور
0,00	0	1,62	3	0,48	3	1,73	17	المدينة
0,00	0	0,54	1	0,64	4	1,63	16	بهار
0,00	0	0,00	0	0,97	5	1,63	16	العمل الشعبي
0,00	0	0,54	1	0,95	6	1,32	13	الخضراء
0,00	0	0,54	1	0,64	4	1,22	12	الحمزلي
0,00	0	0,54	1	1,34	9	0,71	7	دروازة
0,00	0	1,08	2	0,64	4	1,02	10	الامل
0,00	0	0,00	0	0,32	2	1,42	14	دور الضباط
0,00	0	1,08	2	1,27	8	0,51	5	رون كي
0,00	0	0,54	1	1,27	8	0,30	3	حصار
0,00	0	0,00	0	0,64	4	0,61	6	الخاصة
0,00	0	0,00	0	0,64	4	0,61	6	شقق الغاز
0,00	0	0,54	1	0,32	2	0,61	6	شوراو
0,00	0	0,00	0	0,32	2	0,71	7	شاطرلو
0,00	0	0,54	1	0,48	3	0,41	4	سلطان ساقى
0,00	0	0,00	0	0,79	5	0,30	3	تعليم تبة
0,00	0	0,54	1	0,32	2	0,41	4	بريادي

0,00	0	0,00	0	0,16	1	0,30	3	صلاح الدين
0,00	0	0,00	0	0,16	1	0,30	3	بارود خانة
0,00	0	0,00	0	0,16	1	0,30	3	الصيداء
0,00	0	0,00	0	0,32	2	0,20	2	الصناعي
0,00	0	0,00	0	0,16	1	0,30	3	الشعب
0,00	0	0,00	0	0,16	1	0,20	2	بولاق
0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	القلعة
100,00	55	100,00	185	100,00	629	100,00	984	المجموع الكلي
%	3	%	10	%	34	%	35	نسبة المجموع

المصدر : الدراسة الميدانية , استمارة استبيان , الملحق (1).

### 1-3. تعزيزات استقرارية السكان في المدينة.

اصبحت اليوم مشكلة الحراك السكاني واحدة من اخطر الظواهر التي تتعرض لها المدن تاركة تداعياتها السلبية على التصميم الاساسي للمدينة. فعرّف (الحراك الاجتماعي) وهو عبارة عن تغيير محل السكن القائم والانتقال الى مكان اخر ويسمى ايضا بالحركة المحلية حيث لعبت العوامل الاجتماعية دورها الفعال والمؤثر المباشر على تلك العملية لتغيير حجم الاسرة وانشطارها لزوج احد ابناءها فوقفت وراء حركة السكان دوافع عدة منها الرغبة بالامتلاك وحدة سكنية مختلفة التصميم والطراز كما تتداخل عوامل ذاتية لعلاقات بين الاسكان في حثهم على الاستقرار في احياء معينة متمثلة بالسكن بالقرب من الاقرباء والابتعاد عنهم وحسن الايجار فضلا عن العادات والتقاليد الاجتماعية الموروثة اضافة الى رغبة الشخصية بمغادرة المنزل<sup>(20)</sup>.

لذلك لابد من الجهات الحكومية اتخاذ الخطوات والاجراءات اللازمة للعناية بجميع احياء المدينة لإمكانية توزيعهم في بيئة ومناطق متباينة من خلال تقديم خدمات متكافئ تشمل خدمات البنى التحتية (ماء , كهرباء , شبكة نقل , مجاري صحية) والخدمات المجتمعية (مراكز صحية , مراكز تعليمية , ترفيهية , وخدمية) ومن اجل تقليص حجم الفوارق واحداث توازن بين الاحياء الجاذبة (الماس , عرفة , المنصور , دور ضباط) وتخفيض الضغط عليها كونها تتميز بتنوع الخدمات في حين تصبح احياء (الفيلق , بنجا علي , امام قاسم ) الطاردة للسكان شبه مهجورة لافتقارها للخدمات الاساسية كذلك قد تسهم للحد من مشكلة التجاوزات الصادرة من بعض الافراد وسلب حق الاخرين من المواطنين لعدم رغبتهم وقدرتهم على التجاوز مما يؤثر على تخطيط المدينة ومورفولوجيتها<sup>(21)</sup>، لذا على الحكومة بذل المزيد من الجهات في تعزيز استقرارية السكان عن طريق تجهيزها بكافة الخدمات لرفع قيمة اسعار الاراضي في تلك الاحياء الفقيرة وجعلها جاذبة للسكان وامتناع افرادها من التفكير في المغادرة سوف يساهم في تقليل الزخم السكاني وقلة الطلب على الوحدات السكنية وهذا بدوره ينعكس اثره على انخفاض اسعار الاراضي والعقارات في المدينة.

#### 1-4. تحسين واقع الحياة البيئية وتطوير الخدمات الارتكازية للمدينة.

بشكل نسبي ان من اكثر الاسباب الداعية لطرده السكان من معظم احياء المدينة هي شدة ما تعانيه للخدمات مجتمعية متمثلة (بخدمات الصحية , التعليمية , الترفيهية) على اختلاف مستوياتها اما فيما يتعلق بخدمات البنى التحتية (ماء, كهرباء , طرق نقل , صرف مجاري وغيرها) باعتبارها احدى ضروريات استمرار قيام الحياة غير ان عدم كفاءتها من حيث التوزيع بشكل منظم نتيجة التفوق حجم السكان على طاقة المدينة بتقديم خدماتها لسكان مما يسبب بخلق حالة من الفوضى والارباك واعاقه حقيقة في تنفيذ المشاريع في المستقبل القريب وعدم القدرة على احلال التوازن لتحسين البيئة مما يتطلب تدخل وتعاون مشترك بين الادارة مجلس المحلي من مع السلطات التنفيذية مساهمة الاعلام النظيف لبت الوعي بين صفوف المواطنين بضرورة المحافظة على البيئة وضمان حفظ مواردها للأجيال اللاحقة لارتباطها بمستواهم الاجتماعي والاقتصادي والمهني والثقافي تعمل على نقص الخدمات في منطقة معينة الى دفع سكانها لهجرة المنطقة التقليدية وبحثها عن مناطق اخرى تتوفر فيها تلك الخدمات وبشكل خاص الخدمات الصحية مما يشعرهم بحسن الرضى<sup>(22)</sup>.

وبلا شك بان الدولة هي المسؤولة الاكبر التي تقع على كاهلها الشغل في تحمل تلك المسؤولية توفيرها للخدمات بشتى انواعها واصنافها مع التوزيع الكفوء بين ارجاء المدينة لنشوء حالة من الاستقرار البيئي وانبعث الراحة النفسية التي يفتقر اليها غالبية الافراد لأجل انماء عملية التنمية الاجتماعية والاقتصادية للمدينة كما وتشكل زيادة الاهتمام بالحدائق العامة والمنزهات بازيد نسبة مساحاتها على اعتبارها المتنفس الوحيد للسكان وحماية البيئة من التلويث والتطوير واعادة تأهيل شبكات الصرف الصحي وجمع النفايات والقاذورات والتخلص منها بطرق جيدة تجنباً لتلوث الهواء والتربة معاً واعتمادها وابتكارها لوسائل تحد من إثارة المياه الاسنة والثقيلة وتداعياتها على صحة الانسان فوجودها يحدث الى تشويه المظهر الحضاري للمدينة فضلا عن اسغلال كل المساحات الفارغة وعدم تركها عرضة للمتجاوزين وادخالها لسوق المضاربات ورفع من قيمة سعر الارض فيها , لذلك يفضل فرض عقوبات وغرامات مالية الى كل من تسوله نفسه بمخالفة القانون سواء بالبناء والتشييد او التعدي على الاراضي الغير قانونية ولا تحمل اجازة بناء اذ ان عن طريقها سوف تساعد في معرفة عدد الاسر المتجاوزة ومع استمرارية التجاوز يعمل على حرمان شريحة واسعة من الافراد وبأحقيتهم امتلاك لهذه الاراضي<sup>(23)</sup>.

ولاستمرارية التوزيع والزحف العمراني التي تشهده المدينة بعد عام 2003م وتفشى الفساد الاداري والمحلي وصلت كركوك الى حد الاشباع الحضري فباتت تعاني من عجز مساحي في الاراضي رغم احتياجها اليوم لا تزويدها بالمزيد من الخدمات الثقافية (المكاتب , دور العرض السينمائي , المسرحي , مطابع خاصة للنشر) كذلك الاهتمام بخدمات الدفاع عن المعدني وتوزيعه بصورة كفؤة ومتناغمة في المدينة وفق روابط ومعايير يتم تحديدها من حيث السرعة والمدة الزمنية المستغرقة للوصول الى طرق انشاء مركز تدريب جديد ومؤهلة للتخرج كوادر مختصة في مجال عملها لكن لحسن الحظ اتاحت التطور التكنولوجي المجال لمعالجة وتخفيض العجز المساحي ببناء مؤسسات متعددة الطوابق كنوع من الحلول

مشروطة ومسبوقه بعملية تنظيم وتبليط واكساء الشوارع مع ربط المدينة بالشبكة واسعة من انظمة الطرق الحديثة لتحقيق سهولة الوصول ونتمكن من تقليص حجم التباين في اسعار الاراضي الايجارات المساكن في المدينة في الحفاظ على البيئة اذا هي مسؤولية جماعية لا تخص فئة محدودة.

#### 1-5. الاهتمام بتطوير وصناعة المواد الانشائية.

الصناعة تعد واحدة من اكثر القطاعات الحيوية العامة والداعمة للإقتصاد الوطني بغض النظر عن مستوى حجمها وتطورها ومساهمتها في الدخل السنوي الا ان قيامها مرتبط بمقومات عدة نتيجة خضوعها للأفكار السياسية والاوضاع الامنية وعلاقتها الدبلوماسية مع الدول الاخرى اصبح العمل على تحسين وتطوير مواد البناء يحتاج لابتنكار الطرق مختلفة في انتاجها تكون خاضعة لمقاييس وفحوصات مختبرية علمية كفيلة للحصول على مواد بناء بجودة عالية من حيث طبيعة المنشأ كونها مطلب ضروري للتحقيق تنمية للبيئة العمرانية للمدينة حيث تساهم مستوى الجودة والمتانة بقله تعرضها الى اجراء عمليات اعادة البناء والاعمار والترميم والصناعة والهجين ذات التكلفة المرتفعة وهو المال العام لذلك يتم تفضيل مواد البناء معروفة بشدة مقاومتها لجميع الظروف المناخية وصديقة للبيئة كالتابوق الرملي وما يضيفه من انبعاث الراحة النفسية للمساكن واصالة عمر المسكن لأطول فترة زمنية الا انه مع تطورات التكنولوجيا التي دخلت حديثا فما تزال مواد البناء العادية منتشرة لرخص سعرها كالتابوق العادي<sup>(24)</sup>.

تم تراجع استخدام مادة الحجر في البناء في مدينة كركوك بعد عام 2003م لتطور وتحسن الظروف الاجتماعية الاقتصادية لا بنائها والتجائهم للإكثار من استخدام مادة البلوك لكثرة توفر معاملها على اطراف المدينة واستعمالها واسعارها الرخيصة نسبيا ومع ادراك اسهام الطابوق الجيد الفعال في تقليل نسبة تهرئ وتدهور البناء السكني ما زال استخدامه في المدينة محدودة لأسعاره المرتفعة وانخفاض القدرة المالية لأصحاب الطبقة الواطئة لاستخدامه في اكمال بناء وحداتهم السكنية مما يتطلب وجود دعم حكومي كافي للقطاع العام او الخاص بمنحها التسهيلات الكفيلة بزيادة انتاج المواد المحلية وخفض الاستيراد من المواد الاولية مع الاكثار من انتاج المعامل وانشاء معاهد ومراكز علمية لدراسة مواد البناء وتحديد المواصفات الجيدة ولتأهل كوادر متمرسه ذات مهارات وخبرات عالية في ايجاد البدائل فعلى الجهات التخطيطية المسؤولية تخصيص جزء من استيراداتها ويتم توزيعها على الاسر ذو الدخل المنخفض وفق قواعد وقوانين ضابطة وبأسعار مناسبة<sup>(25)</sup>. اضافة لا وجود مانع من جلب للمواد البناء من مناطق وماكن بعيدة مختلفة كأحجار الزينة صغيرة الحجم والمميز بسهولة نقلها لتضيف لمسة من الجمال والرقي لواجهات المسكن<sup>(26)</sup>، فإن تم اعطاء فرضية توفر المواد الانشائية المحلية الجيدة وكثرة معاملها في مدينة كركوك في الوقت الحالي ولاقت الدعم الواسع لوجدنا انخفاض واضح العيان في اسعارها وتمكن المواطنين من اكمال بناء قطع الاراضي دون حاجتهم واضطرارهم لبيعها لأصحاب مكاتب العقار وباقل الاسعار مما يجعلها خاضعة لقوة وسيطرة المضاربين في السوق حيث قيامهم بشرائها واكتنازها من قبلهم مستغلين انخفاض سعر الارض لتمكنهم من كسب ارباح مستقبلية عند معاودة

ارتفاع سعرها دون أي تعب ومجهود بهذا تصبح زيادة كفاءة انتاجها تعود بفوائد عديدة تشمل انخفاض الاسعار وعدم دخولها لتقلبات التجارية فضلا عن انخفاض كلفة البناء والعمل معا في الوقت الذي تتعدم فيه توفر الرقابة الحكومية في فرض العقوبات لسماسرة المكاتب ومواجهة تحكمهم في رفع وخفض الاسعار الاراضي في المدينة حسب ما تقتضيه وجهاتهم وتطلعاتهم المستقبلية.

#### 1-6. المحافظة على الموروث العمراني (الاحياء القديمة).

المدينة عبارة عن مزيج من التفاعل بين الانسان والارض على مر الزمن والعصور مجسده لواقع الافكار والعادات والتقاليد المتعاقبة عبر الاجيال فالموروث العمراني هو معبر ناقل لكل ما قام ببنائه وتشبيده اسلافنا واجدادنا من حيث اسلوب وطريقة البناء والطرز والافكار التي استمرت الى الوقت الراهن او بقيت اثارها داخل وخارج المدينة فهي جزء يعبر عن قيمة المدينة مما يتطلب وضع سياسات من شأنها تحفظ ذلك الموروث من التداخي بكافة صوره واشكاله كونه متداخل مع النسيج الحضاري للمدينة.

اذ ان المحافظة عليه يعد من السياسات المعمولة بها وحاجة ضرورية لمعالجة الزحف والتوسع العمراني على الاراضي الزراعية بتكثيف العمل الدؤوب بتأهيل والتعمير المناطق القديمة كونها جزء من الموروث الحضاري والطرز العمراني وترميمها وصيانتها وفق منظور حديث وملائمتها للظروف الاجتماعية والاقتصادية والتكنولوجية لربط الماضي بالمستقبل<sup>(27)</sup>.

ان عملية الاعتناء والارتقاء بالمناطق القديمة لابد ان تكون خاضعة لقواعد ومبادئ لادامتها بطريقة تمنع عمليات الهدم التي قد تتعرض لها وازالة و التخلص من الابنية النائية للسقوط واعتزاز بها كونها موروث حضاري على ان لا يكون الاعمار هو طمس لهوية المدينة التاريخية وتجريدها من البشر وتحويلها كمتحف اثري على العكس من ذلك تحدث عملية البناء والتطور دون فقدان المدينة لأصالتها وعراقتها ووجهتها المشرقة لتوثيقها فهي ومؤشر دلالة على نوعية الطراز العائدة في تلك الحقبة المنصرمة من الزمن<sup>(28)</sup>.

ومدينة كركوك من اكثر المدن التي تمتلك اصالة واثار حضارية قيمة وتاريخ طويل فهي بذلك بحاجة الى المزيد من اجراء عمليات اعادة البناء والترميم لبعض احيائها القديمة (امام قاسم , القلعة , شاطرلو , رحيم اوه , بولاق , بريادي) في سبيل اطالة عمر المسكن لامتناع اهله عن هجرتها بحجة التداخي انها غير صالحة للسكن او مسكن العوائل الفقيرة لذلك هنالك ضرورة إغراء الوظيفة التجارية تجاه الوظيفة السكنية في المنطقة التقليدية خاصة احيائها القديمة واعادة تأهيلها وح نشاط حركة عجلة التجارة فيها من خلال توزيع الاسواق التجارية في تلك الاحياء وزيادة كفاءتها لتقديم افضل ما لديها من خدمات متنوعة لسكانها مع العمل على ايصال جميع الخدمات البنى التحتية والمجتمعية وتوزيعها بصورة عادلة بين احياء المدينة لتخفيف الضغط على منطقة الاعمال المركزية وتحقيقها نوع من التوازن والاستقرارية بين احياء المدينة واسهاماتها في ارتفاع اسعار اراضيها وابعارات المساكن فيها لزيادة رغبة السكان على الابقاء عليها وتجنب مغادرتها وهي بذلك تكون جزء اساسي من التخطيط الحضري الشامل.

### - الاستنتاجات:

1- تشهد مدينة كركوك نمواً عمرانياً واتساعاً مساحياً بشكل غير مسبق، وهذا النمو المساحي والعمراني كان الدافع الاساسي في ارتفاع أسعار الأراضي سواء داخل المدينة او في اطرافها، كما أدى هذا النمو الى التجاوز على مساحات واسعة من الأراضي الزراعية والصناعية التي امتدت عليها كثير من الاحياء السكنية، وهذا يعزى الى سوء التخطيط والرقابة الذي تشهده المدينة بشكل خاص والعراق بشكل عام منذ العام (2003) وحتى الان.

2- أفرزت عوامل سوء التخطيط الاداري والحكومي، وغياب سلطه القانون، تأثيرات متعددة كان منها خضوع سوق العقارات في مدينه كركوك الى المضاربات التجارية التي أدت الى ارتفاع كبير في أسعار الأراضي، وقيام الكثير من الجهات والمنتفذين بعمليات تقطيع وفرز وبيع الأراضي داخل المدينة وخارجها، فأدى ذلك ظهور مشاكل كثيرة منها تشييد الاحياء السكنية غير المخططة قطاعياً والتي انعكس تأثيرها على امتداد المدينة العمراني.

3- عدم تطبيق المعايير التخطيطية التي وضعت في التصاميم الاساسية للمدينة، واغفال التوقيتات الزمنية الموضوعه لتنظيم المدينة، كلها عوامل أدت إلى ارباك وعدم انسجام استعمالات الارض الحضرية وتداخلها بشكل غير مدروس، إذ أن تطور الاستعمال التجاري داخل الاحياء السكنية اثر بشكل كبير في ارتفاع اسعار الاراضي في المدينة.

4- أسهمت الأحياء السكنية المشيدة حديثاً والمناطق التي تنتشر بها العشوائيات بتغيير مظهر المدينة المورفولوجي، وتفاوت أسعار الأراضي فيها، إذ أن مناطق العشوائيات أدت الى تشويه نسيج المدينة الحضري، وانخفاض أسعار الأراضي في كثير من الاحياء السكنية التي توجد فيها، كما أن الأحياء الجديدة أدت الى امتداد المدينة بشكل غير مخطط وغير متساوٍ من مختلف محاورها واتجاهاتها، الأمر الذي جعل المدينة تنمو بشكل عشوائي وغير منتظم.

5- أخيراً ، اظهرت الدراسة أن مدينة كركوك من اكثر المدن التي تمتلك اصالة واثار حضارية قيمة وتاريخ طويل فهي بذلك بحاجة الى المزيد من اجراء عمليات اعادة البناء والترميم لبعض احيائها القديمة (امام قاسم ، القلعة ، شاطرلو ، رحيم اوه ، بولاق ، بريادي) واعادة تأهيلها وتجنب مغادرتها وهي بذلك تكون جزء اساسي من التخطيط الحضري الشامل.

### - التوصيات :-

1- تقترح الدراسة اتباع سياسة اسكانية(خمسية)، لتوفير السكن الملائم للسكان وفق طرق احصائية دقيقة ومعايير تخطيطية علمية، فضلاً عن زيادة مخصصات قطاع الاسكان من الدخل القومي لتنفيذ برامج أسكانية متكاملة في مختلف احياء المدينة وبسقف زمني محدد.

2- تنفيذ ما جاء به المخطط الأساس من خدمات مجتمعية، والاهتمام ببناء المدارس والمستشفيات في الاحياء وخصوصاً في الاحياء الحديثة التي تفنقر الى هذا النوع من الخدمات

المجتمعية، لتقليل الفوارق بين تلك الاحياء وخصوصاً في الاحياء البعيدة مثل الصيادة والافق والجامعة، اذ تفنقر تلك الاحياء لمثل هذه الخدمات والتي في المحصلة تحافظ على سعر الارض وتزيد من قيمتها

- 3- التشجيع على البناء العمودي الذي يقتصد في استعمال الأرض ويوفر سكن لأكثر عدد ممكن من السكان إذ يعمل بدوره على قلة سعر الوحدة السكنية مقارنة بالبناء الأفقي والمستقل.
- 4- تقترح الدراسة القيام بأجراء دراسات بشكل اوسع بقية للحصول على قاعدة معلومات احصائية عن اسعار الارض واسباب تباينها ولكافة انحاء المدينة والتي شئنها معالجة الظاهرة والسيطرة عليها.

- (\*) استخرجت المساحة بواسطة برنامج (Arc GIS 10.8).
- (1) وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، الجهاز المركزي للإحصاء، دائرة احصاء كركوك، اسقاطات السكان لعام 2021.
- (2) نجم عبدالله احمد ، نعمان حسين عطية، دور التنمية الريفية في الحد من الهجرة نحو المدن في محافظة صلاح الدين، مجلة جامعة تكريت للعلوم الانسانية، المجلد 19 ، العدد 10 ، 2012، ص 332.
- (3) مؤيد سامي عبد الله ، مصدر سابق ، ص 115.
- (4) علي وهب ، الجغرافيا البشرية، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت ، ط 1 ، 1986 م ، ص 52.
- (5) صباح فاضل الرحماني ، الاسكان اساسيات والتخطيط ، دار الحامد للنشر ، ط 1 ، عمان ، 2012 ، ص 110.
- (6) نجم عبد الله احمد ، الاسكان وعلاقته بالسكن في محافظة صلاح الدين ، اطروحة دكتوراه غير منشورة ، جامعة تكريت ، كلية الآداب ، 2005 م ، ص 115.
- (7) باسم كاظم عباس ، مصدر سابق ، ص 117.
- (8) توانا فاضل صالح، جوليانه جميل يوحنه، تحليل دور السياسات الاسكانية في تخفيف مشكلة السكن في مدينة اربيل (1998\_2014) ، مجلة تكريت للعلوم الادارية والاقتصادية ، المجلد 17 ، العدد 354 ، 2021 م، ص 159.
- (9) عصام الدين كمال محروس ، عزت عبد المنعم مرغني ، دور الادارية الحضرية في حل المشاكل الحضرية ، مجلة sciences الهندسية ، جامعة أسيون ، المجلد 37 ، العدد 3 ، 2009 م ، ص 76.
- (10) بسعاد قاسم محمد ، التباين المكاني والزمني لأسعار الاراضي السكنية مدينة بغداد(جانب الكرخ) للمدة (1997\_2013م) ، مصدر سابق، ص 112.
- (11) منى صالح ، الادارة الحضرية للأراضي في المدن الصناعية ودورها في تحقيق التنمية الحضرية ، مؤتمر تأمين الحياة / الادارة الحضرية ، محوران لتحقيق عدالة اجتماعية في المدينة ، ج 1 ، من كتاب الابحاث ، الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، القاهرة ، ابريل 2001.
- (12) حسام صاحب ال طعمة ، عذراء عبد حمد ، التمثيل الخرائطي للسكن العامودي في محافظة بغداد ، جامعة بغداد ، مجلة كلية التربية ، المجلد 27، العدد 3، 2016 م ، ص 223.
- (13) سناء لطيف احمد المشهداني ، التكامل (البيئي\_الجمالي الاجتماعي) في تصميم المجمعات السكنية نمط متعددة الاثر، رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية الهندسة جامعة بغداد، 2009 م ، ص 113.
- (14) صبري فارس الهيتي، صلاح حميد الجنابي، جغرافية الاسكان ، مطبعة جامعة بغداد، 1983 م ، ص 69.
- (15) صلاح هاشم، اسامة اسماعيل، برنامج الاسكان في الدول النامية(نماذج مختارة من الاشارة لبرنامج الاسكان في محافظة البصرة)، مجلة حوليات المنتدى، العدد 10 ، 2017 م ، ص 41.
- (16) شهاب محسن الاميري ، جغرافية الواقع العراقي ، مطبعة ايلاف بغداد، 2015 ، ص 94.
- (17) رحيم محمد عبد زيد، مدى استجابة الوظيفة السكنية للنمو السكان في مدينة النجف الكبرى (1977م\_1987م\_1997م توقيعهما لسنة 2017م، رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية الآداب، جامعة الكوفة، 2007م، ص 110.
- (18) جاسم شعلان الغزالي ، البعد الجغرافي الوظيفة السكنية مدينة الحلة، اطروحة الدكتوراه (غير منشورة) كلية التربية، جامعة بابل ، 2007م، ص 138.

- (19) دراسة ميدانية , مقابلة مع السيد ياسين العبيدي, (مكتب النتاج للعقار) بتاريخ 2022/9/3م.
- (20) عباس عبد الحسن كاظم, محمد سعيد حمد , الحراك السكني ومتغيراته الاجتماعية في مدينة البصرة , جامعة البصرة كلية التربية , مجلة اداب البصرة, العدد54 , المجلد2 , 2010م , ص212.
- (21) نعمان حسين عطية, احمد جابر حسن وتحليل الوظيفة السكنية لمدينة كركوك ,مجلة اداب الفراهيدي, جامعة تكريت, العدد19 , 2014م , ص314.
- (22) مالك الدليمي ومحمد العبيدي , التخطيط الحضري والمشكلات الانسانية, مطابع دار الحكمة للطباعة والنشر , الموصل, 1990م, ص38.
- (23) محمد حسين غضبان الجبوري , التحليل المكاني للواقع السكني لمدينة بلد واتجاهاته المستقبلية , رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية التربية للعلوم الانسانية , جامعة تكريت, 2018م , ص211.
- (24) عايد جسام طعمه الجنابي, صناعة الطابوك في العراق للمدة (2002\_2012م) مجلة الاداب جامعة بغداد, العدد10 , 2014 , ص98.
- (25) احمد جابر حسن , الوظيفة السكانية لمدينة كركوك , رسالة ماجستير (غير منشورة) كلية التربية للعلوم الانسانية, جامعة تكريت , 2014م , ص81.
- (26) صبري فارس الهيتي , التخطيط الحضري , دار اليازوري, عمان , 2009م, ص166.
- (27) اميرة جليل احمد واخرون, الطراز العمراني للنماذج من البيوت التراثية في مدينة الحلة, مجلة مركز بابل للدراسات الانسانية, المجلد7, العدد1, 2017, ص350.
- (28) ضياء خميس علي, تداعي الموروث السكاني في مركز قضاء العظمية , اطروحة الدكتوراه (غير منشورة) كلية التربية \_جامعة بغداد, 2014م , ص78.

## Sources

1. Ministry of Planning and Development Cooperation, Central Statistical Organization, Kirkuk Statistics Department, population projections for the year 2021.
2. Najm Abdullah Ahmed, Numan Hussein Attia, The Role of Rural Development in Reducing Migration to Cities in Salah Al-Din Governorate, Tikrit University Journal for Human Sciences, Vol. 19, No. 10, 2012, p. 332.
3. Moayad Sami Abdullah, previous source, p. 115.
4. Ali Wahb, Human Geography, University Foundation for Studies, Publishing and Distribution, Beirut, 1st edition, 1986 AD, p. 52.
5. Sabah Fadel Al-Rahmani, Housing Basics and Planning, Al-Hamid Publishing House, 1st edition, Amman, 2012, p. 110.
6. Najm Abdullah Ahmed, Housing and its Relationship to Housing in Salah al-Din Governorate, unpublished doctoral thesis, Tikrit University, College of Arts, 2005, p. 115.
7. In the name of Kazem Abbas, previous source, p. 117.
8. Tawana Fadel Saleh, Juliana Jamil Youhana, Analysis of the Role of Housing Policies in Alleviating the Housing Problem in the City of Erbil (1998\_2014), Tikrit Journal of Administrative and Economic Sciences, Volume 17, Issue 354, 2021 AD, p. 159.
9. Essam El-Din Kamal Mahrous, Ezzat Abdel-Moneim Marghani, The Role of Urban Administration in Solving Urban Problems, Engineering Scences Magazine, Asyon University, Volume 37, Issue 3, 2009 AD, p. 76.
10. Souad Qassem Muhammad, Spatial and Temporal Variation of Residential Land Prices, Baghdad City (Al-Karkh side) for the period (1997\_2013 AD), previous source, p. 112.

11. Mona Salih, Urban Land Management in Industrial Cities and its Role in Achieving Urban Development, Conference on Securing Possession / Urban Management, Two Axes for Achieving Social Justice in the City, Part 1, from the research book, the General Authority for Urban Planning, Cairo, April 2001.
12. Hossam Sahib Al-Ta'ma, Azraa Abd Hamad, Cartographic representation of vertical housing in Baghdad Governorate, University of Baghdad, Journal of the College of Education, Volume 27, Issue 3, 2016 AD, p. 223.
13. Sana Latif Ahmed Al-Mashhadani, Integration (environmental \_ aesthetic and social) in the design of residential complexes, a multi-impact pattern, Master Thesis (unpublished), College of Engineering, University of Baghdad, 2009, p. 113.
14. Sabri Fares Al-Hiti, Salah Hamid Al-Janabi, Geography of Housing, Baghdad University Press, 1983, p. 69.
15. Salah Hashim, Osama Ismail, The Housing Program in Developing Countries (selected examples of reference to the housing program in Basra Governorate), Annals of the Forum, Issue 10, 2017, p.41.
16. Shihab Mohsen Al-Amiri, Geography of the Iraqi Reality, Elaf Baghdad Press, 2015, p. 94.
17. Rahim Muhammad Abd Zaid, The extent to which the housing function responds to population growth in the greater city of Najaf (1977\_1987\_1997AD, signed for the year 2017 AD, Master's thesis (unpublished), College of Arts, University of Kufa, 2007 AD, p. 110.
18. Jassem Shaalan Al-Ghazali, Geographical Dimension, Residential Function, Hilla City, PhD thesis (unpublished), College of Education, University of Babylon, 2007, p. 138.
19. A field study, an interview with Mr. Yassin Al-Obeidi, (Al-Nataj Real Estate Office) on 3/9/2022 AD.
20. Abbas Abdul Hassan Kazem, Muhammad Saeed Hamad, Housing Mobility and its Social Variables in the City of Basra, University of Basra, College of Education, Basra Etiquette Magazine, Issue 54, Volume 2, 2010 AD, p. 212.
21. ( )Noman Hussein Attia, Ahmed Jaber Hassan and Analysis of the Residential Function of the City of Kirkuk, Al-Farahidi Journal of Etiquette, University of Tikrit, Issue 19, 2014, p. 314.
22. Malek Al-Dulaimi and Muhammad Al-Obeidi, Urban Planning and Human Problems, Dar Al-Hikma Press for Printing and Publishing, Mosul, 1990 AD, p. 38.
23. Muhammad Hussein Ghabban Al-Jubouri, Spatial Analysis of the Residential Reality of Balad City and Its Future Directions, Master Thesis (unpublished), College of Education for Human Sciences, University of Tikrit, 2018, p. 211.
24. Ayed Jassam Tameh Al-Janabi, The Tabuk Industry in Iraq for the period (2002\_2012 AD), Journal of Arts, University of Baghdad, Issue 10, 2014, p. 98.
25. Ahmed Jaber Hassan, Population Function of the City of Kirkuk, Master Thesis (unpublished), College of Education for Human Sciences, University of Tikrit, 2014, p. 81.
26. Sabri Fares Al-Hiti, urban planning, Dar Al-Yazuri, Amman, 2009 AD, p. 166.
27. Amira Jalil Ahmed and others, The Urban Style of Models of Heritage Houses in the City of Hilla, Journal of the Babylon Center for Human Studies, Vol. 7, No. 1, 2017, p. 350.
28. Diaan Khamis Ali, The Deterioration of the Population Heritage in the Adhamiya District Center, PhD thesis (unpublished), College of Education - University of Baghdad, 2014, p. 78.