پلاندانانی بیناسازی له عێراق و کوردوستان

1. پلاندانان و بەکارهێنانی زەوی

بەشی پلاندانانی شار بۆ بەکارهێنانی زەوی لێپرسراوە لە دابەشکردنی زەوی لە سنووری شارەوانییەکاندا بەشێوەیەکی سەرەتایی نەخشەی سەرەتایی ئەکێشێ بەبێ مافی بنەڕەتی، بۆ ئەوەی هەلی بە کارهێنانی ئەو زەوییانە لە داهاتوودا بڕەخسێت، بۆ ئەوەی شارەوانی بزانێت بەهۆی ئەم نەخشانەوە چی گونجاوە بۆ دروست کردن وچی نەگونجاوە، بۆ لابردن.

شارەوانییەکان لە باکووری عێراق لە سلێمانی و هەولێر و دهۆک و موصل و کەرکوک (ن)، کە سەربەخۆ نەخشەی شارەکان (ماستەرپلان) دائەڕێژن، ئەم مافەشیان لە دەستووردا پێدراوە.

مافە بنەڕەتییەکان بۆ باکووری عێراق بۆ پلاندانانی شارەکان ئەمانەن؛

1.1 مافی پلاندانان

کارکردن لەسەر دروست کردنی بینا لەسەر پارچە زەوییەک لە یاسای بەڕێوەبردنی شارەکانی عێراق ژمارە 165 ی ساڵی 1964 دا چەسپێنراوە.

بەم پێیە ئەو ناوچانەی کە شارەوانی بەرپرسیارن لێ ی ئەکەونە ناوەوە و دەرەوەی شار.

ناوچەکانی ناوشار ئەوانەن کە لەگەڵ یەکتریدا پێکەوە درووست کراون و ئەکرێن و یەکەیەکی جیانەبووەوەیان پێکهێناوە، ناوچەکانی دەرەوەی شاریش ئەو ناوچانەن کە دابڕاون لەم یەکەی درووستکردنە و یان ئەکەونە دەرەوەی بازنەی پلاندانانی شارەوە.

لە ناوەوەی شاردا ئەبێت یەکەی درووست کردن بەپێ ی گەورەیی و قەبارەی پێویست بێت بۆ درووست کردن.

لە ناوچەکانی دەرەوەی شاردا درووست کردن ناکرێت، بە یاسای تایبەت نەبێت. بەدەر لەم کارە، ئەتوانرێت درووست کردن ئەنجام بدرێت، ئەگەر بۆ بەرژەوەندی تایبەت بەکاربهێنرێت، بەمەرجێک بۆ زەوییەکان خەدەماتی جیاواز بەرجەستە بکرێت.

1.2 مافی تەنزیمکردن

گرنگترین یاساکان بۆ ئەم مەبەستە یاسای ژمارە 165 ی ساڵی 1964،ە، کە تیایدا کەرەستەی پێویست بۆ درووست کردن و تێکدان و گۆڕانکاری لە بینادا و بەرگری ڕاگرتنی ئاگر و شوێنی فریاکەوتن لە کاتی ئاگرکەوتنەوەدا، و قایمی و سەنگینی بینا و نرخی، جێگیر کراوە. بەم پێیە بەندەکانی ئەم یاسایە ئەبێت جێبەبێ بکرێن.

بەپێی یاساکە درووست کردن لە سەر پارچەزەوییەک کاتێک ئەبێت، کە پرۆژەکە کەشف کرابێت و سەلمێنراو بێت کە دژی یاسا بنەڕەتییەکان و نۆرمەکانی پلاندانان نی یە، ئینجا ئەتوانرێت جێبەجێ بکرێت.

بۆ ئەم مەبەستە شارەوانی شارەکان ئیجازەی درووست کردن ئەدەن بەو کەسانەی کە بە نیازی درووستکردنی بینان.

Asso Salwan

1.3 مافی لاوەکی

لەژێر ئەم زاراوەیەدا هەموو ئەو نۆرمانە ئەگرێتەوە، کە پەیوەندییان بە پرۆژەی بیناسازییەوە هەیە، لەبەر زۆری ژمارەیان بە ئاسانی ناتوانرێت دیاری بکرێن.

بۆ ئەم مەبەستە شارەوانییەکان لە کاتی ئیجازە پێدانی پرۆژەکاندا، هەندێ لەو دائیرانە بەشداری لە بڕیاردانداا پێ ئەکەن، کە سەر بە ئیدارەی شارەکانن، وەکوو وەزارەتی ژینگە و وەزارەتی کەلەپوور و هەندێکی تر.

ئەم وەزارەتانە ڕێ بە دروست کردنی پرۆژەکان نادەن، ئەگەر یەک نەگرنەوە لە گەڵ ڕێنمایی وەزارەتەکانیاندا.

2. سیستمی پلاندانانی بیناسازی لە عێراق

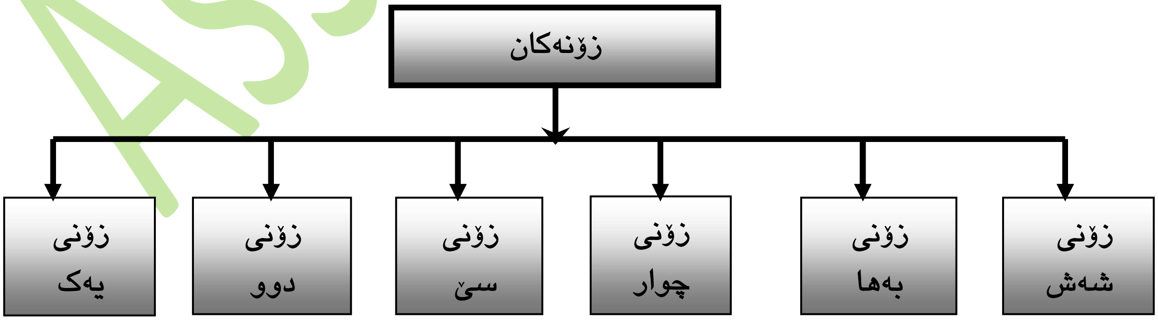
2.1 زۆنەکان و بەکارهێنانی زەوی

بەپێی هەردوو یاسای شارەوانی ژمارە 165ی ساڵی 1964 و یاسای (**ألطرق و ألأبنية**) ژمارە 44 ی ساڵی 1935 دابەش کردنی زەوی و حازرکردنی بۆ درووست کردن کاری شارەوانییەکانە.

شارەوانییەکان سیستمی پلاندانان بۆ شارەکان درووست ئەکەن کە گوونجاو بێت بۆ ناوچەکان بەپێی دابەشکردنی زەوییەکان بۆیان وەک یەکەیەکی سەربەخۆ یان جەند یەکەیەکی جیاواز. بۆ ئەم مەبەستە زۆنەکان دانراون بۆ شارەکان بە گوێرەی پلەی ئیدارەکانیان.

بەپێی خشتەی ژمارە 11 ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964)، پلەی ئیداری شارەکانی دهۆک و سلێمانی و هەولێر و کەرکوک و موصل، کە ژمارەی دانیشتوانەکانیان لە (100000) کەس زیاترن، پلە دوون. بۆ ئەم شارانە هەیە بەپێی یاساکە و بە ئیجازەی تایبەت، خۆیان‌بەدەوری خۆیاندا (کم 7) گەورە بکەن. شاری بەغداد پلەی ئیدارییەکی پلە یەک(ە) (R5, R1).

بەپێی (11$)ی (44/1935) هەموو شارێک بە یەک ناوچە مەزەندە ئەکرێت و دابەش ئەکرێت بەسەر جەند زۆنێکدا. بەم پێیە درووست کردن لە زۆنی یەک دا گرانە، چوونکە ناوچەی زۆنەکە شاخاوییە و بەرزونزمی زۆری تیایە. شارەکانیش دابەش کراون بەسەر چەند کلاسیک دا.



شێوەی ژمارە 1: دارشتنی قاڵبی زۆنەکانی شار

بۆ نموونە شارەوانی سلێمانی کە پلەی ئیدارییەکەی پلە دووە، پێک دێت لە زۆنی یەک تا پێنج.

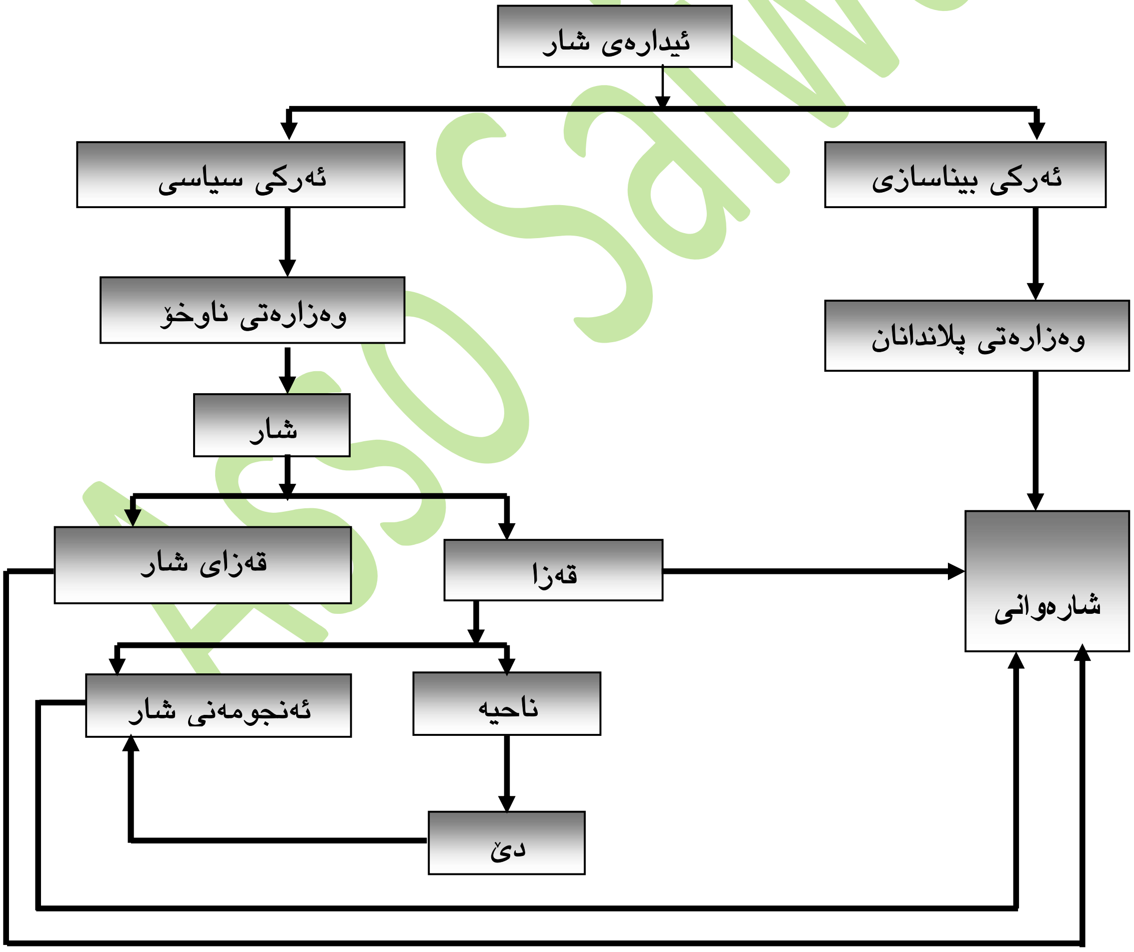
2.2 پێکهاتەی ئیداری شارەکان

هەرێمی کوردوستان لە سێ شار پێکهاتووە لە کاتی ئێستادا. فەرمانڕەوایی شارەکان لە لایەن پارێزگارەکانەوە ئەکرێن کە تێکڕا سەر بە سەرۆکایەتی هەرێمی کوردوستانن لە هەولێر. شارەکان پێکهاتوون لە قەزای شارەکان کە پارێزگاران حوکمیان ئەکەن، قەزاکانی دەرەوەی شارەکانیش قائیم مەقام حکومیان ئەکەن و ناحیەکانیش مودیرناحیە فەرمانڕەواییان ئەکەن.

بەپێی ($2)ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964)، شار شارەوانییەکی ئیداری خۆی ئەبێت، ئەگەر ژمارەی دانشتوانەکەی لە (3000) کەس زیاتر بێت.

بەپێی ($43)ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964) شارەوانی شارەکە و ئەنجومەنە هەڵبژێردراوەکەی لێپرسراون لە نەخشەدانانی شارەکەدا.

بەپێی ($11)ی شارەوانی ژمارە (165/1964) شارەکان بەپێی ژمارەی دانیشتوانەکانیان دابەش ئەکرێن بەپلە یەک تا پلە شەش، کە بەهۆیانەوە پێگەی ئیداری و بودجەیان بۆ پلاندانانی شار تەرخان ئەکرێت.



شێوەی ژمارە 2: دارشتنی پێکهاتەی شار لە هەرێمی کوردوستان

Aso Salwani

له باكووری عێراق هەندێ یاسای بیناسازی لەدوای ساڵی (1991)ەوە درووست بوون و كاریان پێ ئەكرێن. ئیدارەی شارەكان كاروباری سەرپەرشتی كردنی بیناسازی ئەگرنە خۆیان و بۆ ئەم مەبەستە كراون بە چەند دەزگایە كی پجووك و گەورەوە بەپێی یاسای شارەوانی ژمارە (6)ی ساڵی (1993)، كە لە (58) پەرەگراف پێكدێت و، ئیدارەی شارەكان تییایدا بەم شێوەیەی خوارەوە دیاری كراون :

1- شارەوانی سەرەكی لە هەولێر (كلاسی پێنجەم)

2- شارەوانی شارەكانی سلێمانی و دهۆک (كلاسی مومتاز)

3- شارەوانی ئەو شارانەی ژمارەیای دانیشتوانیان لە (75000) كەس زیاترن (كلاسی 1)

4- شارەوانی ئەو شارانەی ژمارەیای دانیشتوانیان لە (15000) كەس زیاترن (كلاسی 2)

5- شارەوانی ئەو شارانەی ژمارەیای دانیشتوانیان لە (5000) كەس زیاترن (كلاسی 3)

6- شارەوانی ئەو شارانەی ژمارەیای دانیشتوانیان لە (5000) كەس كەمترن (كلاسی 4)

ژمارەی ئەندامانی ئەنجومەنی هەڵبژێرراوی شارەوانییەكان بەپێی (17$)ی یاسای شارەوانی ژمارە (6/1993) بەم شێوەیەی خوارەوەیە:

شارەوانی هەولێر (كلاسی پێنجەم)، (17) ئەندام،

شارەوانی سلێمانی و دهۆک (كلاسی مومتاز)، (13) ئەندام،

شارەوانی (كلاسی 1) ، (11) ئەندام،

شارەوانی (كلاسی 2)، (9) ئەندام،

شارەوانی (كلاسی 3)، (7) ئەندام،

شارەوانی (كلاسی 4)، (5) ئەندام،

Asso Salwani

3. پلەکانی پلاندانانی شار
لە ‎($49)‎ی یاسای شارەوانی ژمارە ‎(165/1964)‎، نەخشەی شارەکان بە دوو پلە جێبەجێ ئەکرێن کە بە (**نەخشەی ئەساسی و نەخشەی تەفصیلی**) ناسراون.

4. أنواع إستعمال أرض ألبناء:
لە هەردوو یاسای شارەوانی ژمارە ‎(165/1964)‎ و یاسای (ألطرق و ألأبنية)ی ژمارە ‎(44/1935)‎ دا جێگیر کراوە. بۆ ئەم مەبەستە چەندەها جۆری أرض ألبناء دیاری کراوە، کە ج پرۆژەیەک لە ج ناوچەیەکدا جێبەجێ ئەکرێت یان نا.(مساحات أرض ألبناء لەئەنواعەکانی أرض ألبناء)ەوە تەحدید ئەکرێت.

أنواع أرض ألبناء	مساحات أرض ألبناء
مناطق سكنيية صغيرة مناطق سكنيية فقط مناطق سكنيية عامة	مناطق سكنيية للبناء
مناطق ريفية مناطق مركزية مناطق خاصة	مناطق مختلطة للبناء
مناطق حرفية مناطق صناعية	مساحات أراضى صناعيية للبناء

شێوەی ژمارە 5: جۆر و ڕووبەری زەوی بۆ بیناکردن بەپێی یاسای شارەوانی ژمارە ‎(165/1964)‎

مناطق مركزية: ناو ئەبرێت بە ناوشار، و خزمەتگوزارییە ناوخۆییەکانی تێدایە لەگەڵ خزمەتگوزاری ڕۆشنبیری. نووسینگە و پارک و بەنزیخانە و کارگەی پچووک ڕێ پێدراون.
مناطق مختلطة: بۆ نیشتەجێبوون و کارگەی پچووک ئەشێت کە دانیشتوان ئیزعاج نەکەن.
مناطق سكنيية: تەنها بۆ نیشتەجێبوون ئەشێت.
مناطق خاصة: لەگەڵ نیشتەجێبوون دا، زانکۆ و خەستەخانە و شتی تر لەم ناوچانەدا جێیان ئەبێتەوە.
مناطق ريفية: ئەم ناوچانە بۆ کاروباری ئاژەڵداری و کشتوکاڵ تەرخان کراون لەگەڵ خانووی نیشتەجێبوون و بینای پێویست بۆ کارمەندان و دانیشتوانەکەی.
مناطق صناعية: ئەم ناوچانە بۆ درووستکردنی بینای تایبەت بۆ کارگەی گەورە و بازرگانی شیاون کە بۆن و گازی زیانبەخشیان لی دەرناپەرێت بۆ ئیزعاج کردنی دانیشتوانی نزیک ئەو کارگانە.

Aso Salwani

4.1 حجم إستعمال ألبناء

قەبارە و گەورەیی بەکارهێنانی بینا لە نەخشەی ئەساسی دا جێگیر کراوە، لەوانە:

1- فاکتەری X = ڕێژەی (ڕووبەری بینا / ڕووبەری زەوی)

2- فاکتەری Y = ڕێژەی (ڕووبەری نهۆمەکان / ڕووبەری زەوی)

3- ژمارەی نهۆمەکان

4- شێوەی خانوو و بیناکان، دیاری کراون. ئەو شێوانەش ئەمانەن:

شێوەی کراوە: ئەو یەکانە ئەگرێتەوە کە لە ناو ڕووبەری زەوی یەکانیاندا دروستئەکرێن، واتە لە هەموو لاکانی خانووەکەوە ڕووبەری زەوی بەجێهێڵراو هەیە تا سنووری زەوییەکە.

شێوەی داخراو: ئەو یەکانە ئەگرێتەوە کە لە لاکانییەوە ڕووبەری زەوی بەجێهێڵراو نی یە بۆ سنووری دراوسێکانیان.

لە بەر ئەوەی دیاری کردنی زۆنەکان بەشێوەی دابەشکردن لە یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964) دا چارەسەر نەکراوە لەبەر ئەوە بۆ ئەم مەبەستە هەر کار بە یاسای (ألطرق و ألأبنية)ی ژمارە (44/1935) ئەکرێت.

بۆ نۆژەنکردنەوە و دارشتنی مناطق ألبناء ئەتوانرێت ناوچەی دروستکراو یان زەوی ڕووت لەیەک بدرێت و شێوەو گەورەیی ناوچەکان دیاری بکرێنەوەو زەوی نیشتەجێبوون لەسەریان دیاری بکرێن.

بەپێی یاسای بەڕێوەبردنی شارەوانی ژمارە (165/1964) لە ماستەرپلانی شاردا هەندێ جێگەی وەکوو قەبرسان و قەسابخانە و ئاژەڵگا دیاری ئەکرێن و جێگەیان بۆ تەرخان ئەکرێن، لەگەڵ ئەوەشدا کە سرووشتی ئەو ناوچانە ڕوون و ئاشکرا نین، تەنها ئەوە نەبێت کە لە نەخشەی ئەساسی دا دیاری کراون.

لێرەدا هەڵەی پلاندانان دەرئەکەوێت کە نەخشەی تەفصیلی هەمووکاتێک لە نەخشەی ئەساسی یەوە وەرناگیرێت.

X= (ڕووبەری بینا / ڕووبەری زەوی)

زۆنەکان	ڕووبەری زەوی بۆ بیناکردن بە (م^2)	ڕێژەی X	ژمارەی زۆر ترین نهۆم	مەسافەی بینا لە سنووری زەوی و جادەوە بە (م)	پانی زەوی بیناکە بە (م)	پانی جادە بە (م)	پانی ڕێگا بە (م)
یەک	100 - 199	1	2	≥ 2,50	≥ 10,00	≥ 4,00	≥ 3,00
دوو	200 - 299	1	2	≥ 2,50	≥ 15,00	≥ 8,00	≥ 3,00
سێ	300 - 399	0,65	2	≥ 2,50	≥ 15,00	≥ 10,00	≥ 6,00
چوار	600 - 799	0,55	2	≥ 4,00	≥ 20,00	≥ 12,00	≥ 6,00
پێنج	800 - 1999	0,55	2	≥ 5,00	≥ 25,00	≥ 15,00	≥ 6,00
شەش	≥ 2000	0,30	2	≥ 5,00	≥ 25,00	≥ 15,00	≥ 6,00

شێوەی ژمارە 6: حجم إستعمال ألبناء بەپێی یاسای (ألطرق و ألأبنية)ی ژمارە (44/1935)

Aso Sawani

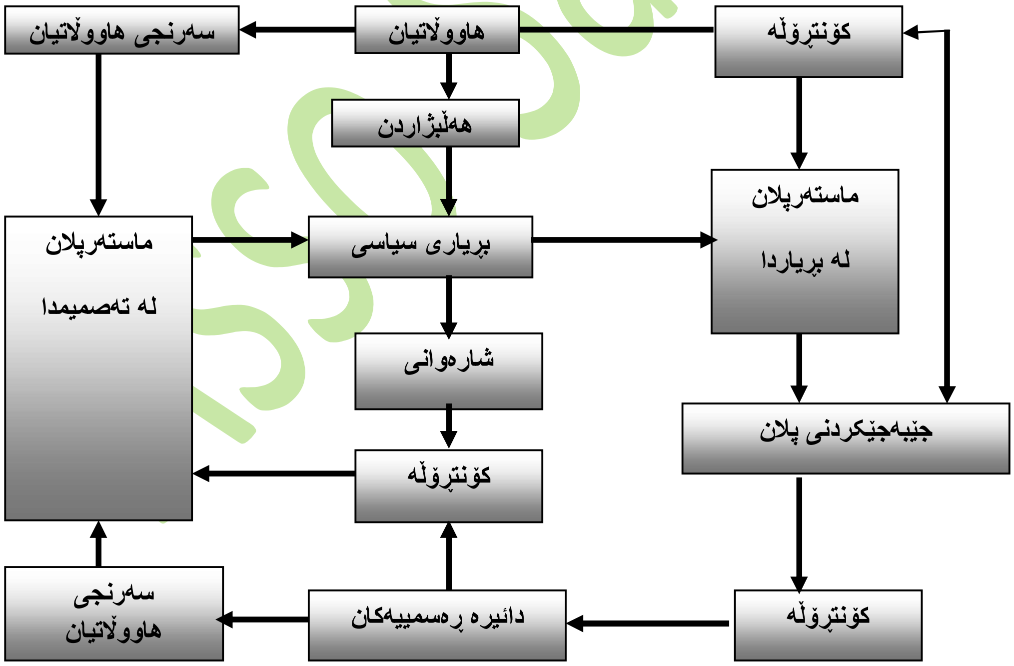
4.2 عملية تصميم ألبلدة .

ئەنجومەنی هەڵبژێردراو بۆ پارێزگاکان، ئیدارەی شارەوانییەکان ئەگرنە دەست. ئەنجومەنی هەڵبژێردراوی شارەوانییەکانیش پلانی شار (تصميم ألبلدة) دائەنێن و ئەیخەنە بەردەم هاووڵاتیان و ڕێکخراوەکان بۆ بڕیاردان لێ یان.

بەپێی ($44)ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964) هاووڵاتیان ئەبێت لەلایەن شارەوانی یەوە لە داڕشتنی ماستەرپلانی شاردا، لە پێش دەرچوونی بڕیاری پلانەکە بە (10) ڕۆژ، لە پلانەکە ئاگاداربکرێنەوە.

هاووڵاتیانیش ئەتوانن بیروڕاکانیان لەبابەت پلانەکەوە لە ماوەی (90) ڕۆژدا بخەنە بەردەم شارەوانی. ئەگەر بۆچوونەکانی هاووڵاتیان لە بابەت پلانەکەوە بوون بەهۆی گۆڕانکاری لە پلانەکەدا، ئەوا پلانەکە جارێکی تر لە لایەن شارەوانییەوە دائەڕێژرێتەوە و گۆڕانکارییەکانی تیادا ئەچەسپێنرێت، بەڵام زۆرجار بڕیاری سیاسی ئەبێتە هۆی چەسپاندنی پلانەکە بەبێ گۆڕانکاری و دەست تێوەردان.

شارەوانی هەڵئەستێت بە بڕیاردان لە ماستەرپلانی شاروشارۆچکەکان، ئەگەر بەرژەوەندی گشتی و گەشەکردنی عومرانی، ئەم کارە بخوازێت. بۆ نمونە بۆ دابەشکردنی فلۆرەکان بۆ درووستکردنی یەکەی نیشتەجێ بوونی نوێ. ئەگەر بڕیار لە ماستەر پلانەکە درا، ئەوا ئەچەسپێت و جێبەجێ ئەکرێت. نەخشەی ئەساسی بۆ شاروشارۆچکەکان پێویستە، ئەگەر گەشەکردنی عومرانی پێویست بە داڕشتنی پلان بکات، ئەگینا نەخشەی تەفصیلی کافی یە بۆ ئەم مەبەستە.



شێوەی ژمارە 7: تخطیطی تەصمیمی ماستەرپلان وەک ڕوونکردنەوە

4.3 ڕوخصە و دەستبەکار بوونی پلانی عومڕانی

بەپێی ‹44$›ی یاسای ژمارە ‹165/1964› پلانی عومرانی شاروشارۆچکەکان پێویستی بە ئیجازەوەرگرتن هەیە لەماوەی ‹90› ڕۆژدا، دوای بڕیاردان لە پلانەکە و پێشکەشکردنی.

بۆ نمونە: شارەوانی هەولێر ئەیەوێت ماستەرپلانی قەبرسانێک لە هەولێر بەپێ ی بڕیاری ‹ج› و ماستەرپلانی ‹ف› جێبەجێ بکات. ماستەرپلانەکە ئەکەوێتە کار دوای ئیعلان کردنی. ماستەرپلانەکە لە دائیرەی نەخشەکێشان و پلاندانانی شاری هەولێر ئەخرێتەڕوو، بۆ هەڵسەنگاندن و بڕیاردان لێوەی لە لایەن هاووڵاتیانەوە. بۆ ئەم مەبەستە شارەوانی هەموو زانیارییەک لە بابەت پلانەکەوە ئەخاتەڕوو لەکاتی پرسیارکردن لە بابەت پلانەکەوە لە لایەن هاووڵاتیانەوە.

بەپێی ‹45$›ی یاسای ژمارە ‹165/1964› ئەبێت داواکانی هاووڵاتیان لە بابەت پلانەکەوە بەهەند وەربگیررێت و لە لایەن لێژنەی پلاندانانەوە وەڵام بدرێتەوە و داواکان بە ماستەرپلانەکەوە ببەسترێتەوە. دوای تێپەڕبوونی ‹90› ڕۆژ بەسەر ئاشکراکردنی ماستەرپلانەکەدا، ئیتر داواکارییەکانی هاووڵاتیان چیتر بە هەند وەرناگیررێت و وەڵام نادرێنەوە.

<table dir="rtl">
<tr><td colspan="3">بەڕێوەبەرایەتی پلاندانان
لقی پلاندانانی عومرانی</td><td colspan="5">جمهوریەتی عێراقی فیدراڵ
وەزارەتی پلاندانان</td></tr>
<tr><td colspan="3">نەخشەی عومرانی ژمارە:
قەبرسانێکی نزیک شار بۆ نمونە</td><td colspan="5">شارەوانی هەولێر
قەزای هەولێر</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">ئیجازەی تەصمیم</td><td colspan="3">گرووپی پلاندانان:</td><td colspan="2" rowspan="6">ئیمزا:
سەرۆکی بەشی پلاندانانی ئەندازیاری</td></tr>
<tr><td>بەروار</td><td>ئیمزا</td><td>ئەندازیار:</td></tr>
<tr><td>بەروار:</td><td>ئیمزا:</td><td></td><td>........</td><td>.........</td><td>نەخشەکێش:</td></tr>
<tr><td rowspan="3">...........</td><td rowspan="3">............</td><td rowspan="3">دائیرەی شارەوانی:</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>........</td><td>.........</td><td>پلانەر:</td></tr>
<tr><td rowspan="2">........</td><td rowspan="2">.........</td><td rowspan="2">سەرۆکی گرووپ:</td></tr>
<tr><td>...........</td><td>............</td><td>پارێزگار:</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>...... ....</td><td>............</td><td>وەزیر:</td><td>..........</td><td>.........</td><td>سەرۆکی بەش:</td><td>........</td><td>پێوەر:</td></tr>
</table>

شێوەی ژمارە 8: فۆڕم بۆ ئیجازە وەرگرتنی تەصمیمی ئەساسی و تەفصیلی وەک ڕوونکردنەوە

Aso Salwani

4.4 إنسجام ألبيئة فى ألتخطيط ألعمرانى

له شاروشارۆچكەكاندا مەسەلەی نیشتەجێ بوون، كاركردن و هاتووچۆ لەگەڵ یەكتردا و لەگەڵ كاریگەری ژینگە لەسەریان و پارێزگاری سرووشت و زەوی، كە حكوومەت ناچار ئەكات چارەسەریان بۆ بدۆزێتەوە، تێكەڵ بوون.

دیاردەی ژینگە و كاریگەرییەكەی لە سەر پلانی عومرانی زۆر بە كەمی لە ماستەرپلانی عێراقیدا ڕەچاو ئەكرێت، لەگەڵ ئەوەشدا ئەم دیاردەیە لە (43 $)ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964) دا جێگیر كراوە. بە پێی (43 $)ی یاساكە، پێویستە شارەوانی زەوی پێویست بۆ نیشتەجێ بوون وبۆ سرووشت تەرخان بكات و لە یەكیان جیا بكاتەوە، كە ئەمەش تەنها كاری سەربەخۆی شارەوانی یە. بەڵام ئەتوانرێت بووترێت كە ئەم پەرەگرافە تا ئێستا كاری پێ نەكراوە لە داڕشتنی ماستەرپلانەكاندا.

لەگەڵ ئەوەشدا كە لە نەخشەی ئەساسی دا ناوچەی تایبەت بۆ پارك و باخچە و شوێنی وەرزش و قەبرسان و ناوچەی قەڵاچۆكردنی پاشماوە و خۆڵ و خاشاك و ناوچەی كشت وكاڵ و ئاودێری دیاری ئەكرێ، بەڵام كاریگەری ئەم شوێنانە لەسەر یەكتری و پێویستی یەكانیان جێگیر ناكرێن لە ماستەرپلاندا.

دیاری كردنی دیاردە ژینگەیی یەكان بە دۆزینەوەی زیانیان لەسەر ناوچە دیاری كراوەكانی سەر ماستەرپلان بۆ پارێزگاری كردنی ژیانی مرۆڤ لە زیانەكانیان ئەبێتە هۆی كەم كردنەوەی كاتی تێچووی پلانەكە و نرخی تێچوو بۆ جێبەجێ كردنی پلانەكە و پلانەكانی تریش كە لێی ئەكەونەوە و پێویستییان بە جێبەجێ كردن ئەبێت، چونكە بەهۆیانەوە گرفت و كێشەكان زوو ئەناسرێنەوە و چارەسەر ئەكرێن.

زیانەكانیش بریتین لە:

1- هاژەهوژی سەیارە و هاتووچۆ،
2- پیس كردنی هەوای سرووشت و ژینگە،
3- پیس كردنی ئاوی ژێر زەوی.

تا ئێستا پارێزگاری كردنی ژینگە لە ماستەرپلانی عێراقیدا ڕۆلێكی ئەوتۆی نەبینیوە لە وەرگرتنی ئیجازەی بیناسازیدا. تەنها ئیجازەی بینای تاك ڕەت ئەكرێتەوە، ئەگەر ببێتە هۆكاری ئیزعاج كردنی دانیشتوانی نزیك بیناكە بەهۆی بۆ نمونە بڵاوبونەوەی دەنگەدەنگێكی زۆر لە بیناكەوە.

ئەم دیادەیە ئەبێت بێتە گۆڕان، بەوەی كە ئەگەر پرۆژەیەك بووە هۆی ئیزعاج كردنی دەوروبەر، ئەوا ئەو پرۆژەیە نابێت ئیجازەی پی بدرێت.

وەك نمونەیەك لە شاری سلێمانی: لە ساڵی (1979) دا ناوچەی پیشەسازی لەسەر ڕێی سلێمانی- كەركوك دروست كراوە. بۆ ناوچەكە ڕێگای هاتووچۆ دابین كراوە بە بێ چاندنی درەخت و سەوزایی تیایدا. ئەمەش زیان بە سرووشتی ناوچەكە ئەگەیەنێت بەهۆی پیس كردنی هەوای سرووشتی ناوچەكە و هاژوو هووژی هاتووچۆوە.

ئەو كارگانەی كە كاریگەری زیان بەخشیان هەیە لەسەر سرووشت، وەكوو كارگەی كیمیاوی، پێویستییان بە ئیجازەی تایبەت هەیە لە عێراقدا.

Asso Salwani

ئەو پرۆژانەی کە پێویست بە ڕەفزکردنی ئیجازەی درووست کردن ناکەن لەبەر ئەوەی زیانی زۆریان لەسەر سرووشت نییە، بریتین لە:

1- کارگەی درووست کردن و چاککردنەوەی ئوتومبێل،
2- کارگەی درووست کردنی پلاستیک،
3- کارگەی چنین،
4- بەنزینخانە و پاڵاوتە و قەسابخانە،
5- پارکی سەیارە و پارکی گەشتیاری،
6- کارگەی گواستنەوە.

4.5 تثبیت کردنی پلانی عومرانی

لەکاتی درووست کردنی ماستەرپلان دا لە ئەڵمانیا شارەوانی بەپێی یاسا مافی ئەوەی هەیە، ڕێگری پێویست بخاتە بەردەم پلانەکە کە بەهۆیەوە نەتوانرێت و نەهێڵرێت، هەوڵ بدرێت بۆ گۆڕینی پلانەکە و ئەنجامەکانی پلانەکە، تا بەتەواوی ئەچەسپێت و جێبەجی ئەکرێت.

بەڵام لە عێراق، ماستەرپلان دوای بڕیاردان لێی، پێویستی بە گەرەنتی چەسپاندنی هەیە، چونکە ئەتوانرێت لەژێر کاریگەری سیاسی و کۆمەڵایەتی دا، گۆڕانکاری لە پلانەکەدا ئەنجام بدرێت هەتاکو دوای دەرچونی بڕیاریش لەسەر جێبەچی کردنی پلانەکە.

لە یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964) دا ئەم گەرەنتییە نەدراوە بە ماستەرپلان بۆ جێبەجێ کردنی بەبێ گۆڕانکاری لە پلانەکەدا.

بۆ جێبەجێ کردنی ماستەرپلان لە عێراق، شارەوانی مافی ئەوەی هەیە بەپێی یاسا، موڵکی هاووڵاتیان لەسەر خۆی تەملیک بکات، بۆ جێبەجێ کردنی پلانەکە لە کاتی پێویست دا تا کاتی ئیجازە وەرگرتن.

ئەم تەملیک کردنەش پەیوەستە بەم یاسایانەی خوارەوە:

1- بەپێی (54 $)ی یاسای ژمارە (165/1964):

شارەوانی ئەو زەویانە نیشانە ئەکات، کە بۆ جێبەجێ کردنی ماستەرپلانەکەی پێویستیەتی و مافی یاسایی پێدراوە، ئەو زەوییانە لەسەر خۆی تەملیک بکات، بەبێ ئەوەی خاوەن زەوی یەکان قەرەبوو بکاتەوە.

أ- بۆ ئەو زەوییانەی ڕووبەرەکانیان کەمتر بن لە (10000 م ^{2}):

(25%)ی ڕووبەرەکەیان، ئەگەر ڕووبەرەکەیان لە (5000 م ^{2}) کەمتر بن،
(25%)ی ڕووبەرەکەیان، ئەگەر ڕووبەرەکەیان لە نێوان (5000 م ^{2}) و (10000 م ^{2}) بن،

ب- بۆ ئەو زەوییانەی ڕووبەرەکانیان زیاتر بن لە (10000 م ^{2}):

لە زۆنی (یەک و دوو) دا، لە (40%)ی ڕووبەری زەویەکە،
لە زۆنی (سێ) دا، لە (35%)ی ڕووبەری زەویەکە،
لە زۆنی (چوار و پێنج) دا، لە (30%)ی ڕووبەری زەویەکە،

Asso Salwani

له زۆنی (شەش) دا، له (25%)ی رووبەری زەویەکە،
رووبەری دابراوی ئەو زەویانە لەسەر شارەوانی تەملیک ئەکرێن بەبێ قەرەبووکردنەوەی خاوەنەکانیان.
ئەگەر ڕێژەی زیاتر پێویست بوو بۆ تەملیک کردن، شارەوانی، بۆ ڕێژە زیادەکە شارەوانی خاوەن زەوییەکان قەرەبوو ئەکاتەوە.

2- بەپێی (22 $)ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964):
شارەوانی حیجز ئەخاتە سەر ئەو زەویانەی کە دیاری ئەکرێن بۆ ئەم مەبەستە لە لای دادگا و دائیرەی خانووبەرە.

3- بەپێی یاسای (ألطرق و ألأبنية) ژمارە (44/1935):
بەپێی (17 $): بۆ جیاکردنەوەی ڕووبەرێک لە زەوییە سەرەکییەکە، کە قابیلی دابەشکردنە، ئەبێت خاوەن موڵک عەریزەیەک بە شارەوانی بدات، تیایدا چۆنێتی دابەشکردنی زەویەکە و غەرەز لە دابەشکردنەکە بۆ شارەوانی ڕوون بکاتەوە و نوسخەیەکی صورة قیدی زەوییەکەی پێوە ببەستێت لەگەڵ (خارطة ألمحل) بە پێوەری (1:500 یان 1:1000).
بەپێی (18 $): دوای وەرگرتنی عەریزەکە، شارەوانی هەڵئەستێت بە جیاکردنەوەی ڕووبەری پێویست لە زەویەکە لەسەر نەخشەکە بۆ ڕێگای هاتووچۆ و ڕووبەری تر لە زەویەکە بۆ جێبەجیکردنی ماستەرپلان، کە لە بەرژەوەندی گشتی دا ئەبێت.
گۆڕانکاری لە نەخشەکەدا تەنها بە ئیجازەی شارەوانی ئەبێت.
بەپێی (19 $): بیناکردن لەسەر زەوییەکە کاتێک ڕێپێدراو ئەبێت، دوای ئەوەی شارەوانی ڕووبەرە زەوی پێویستی بۆ خۆی جیابکاتەوە بە مەبەستی ماستەرپلاندانان.
لەسەر ڕووبەری جیاکراوە لەلایەن شارەوانییەوە، خاوەن موڵک بۆی نیە بینا درووست بکات.
بەپێی (20 $): ئەگەر زەویەکە کە خاوەن موڵک ئەیەوێت جیای بکاتەوە ڕووبەرەکەی لە (10000 م^2) زیاتر بوو، ئەبێت خاوەن موڵک بەرەزامەندی خۆی پارچە زەویەک بە ڕووبەری قوتابخانەیەک لە زەویەکەی جیا بکاتەوە و ببەخشێت بە شارەوانی، بە مەرجێک ڕووبەرەکەی لەگەڵ ڕووبەری جیاکراوە بۆ ڕێگای هاتووچۆ کەمتر بێت لە (25%) ڕووبەری گشتی زەویەکە.
بەپێی (21 $): ڕووبەری زەوی جیاکراوە، ئەبێت لەلایەن خاوەن موڵکەوە خەتی بۆ بکێشرێت و جیابکرێتەوە بەپێی ڕێنمایی یەکانی شارەوانی.
بەپێی (22 $): هیچ معاملەیەک نابێت لەلایەن دائیرەی تاپۆوە یان دائیرەکانی تری میریەوە بۆ ئەم جۆرە زەویانە جێبەجێ بکرێت کە پەرەگرافی (17 تا 21) ئەیانگرێتەوە، تەنها دوای وەرگرتنی ئیجازە نەبێت لەلایەن شارەوانیەوە.

Aso Salwani

4.6 ڕێگری لە بەردەم ماستەرپلاندا

بە ندی (2 و 5) ی (45 $) ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964) ڕێگری لە بەردەم جێبەجێکردنی ماستەرپلان دا درووست ئەکات.

بە پێی بەندی (2): کاتی درێژکردنەوەی جێبەجێکردنی ماستەرپلان بە (20) ساڵ مەزەندە کراوە.

بە پێی بەندی (5): شارەوانی ئیجازە بەو بینایانە ئەدات، کە لەگەڵ مەرجەکانی ماستەرپلانی شارەوانی دا یەکناگرنەوە، بەڵام بە مەرجی:

1- نە بوونی کاریگەری لەسەر نرخی زەویەکانیان،

2- بیناکە بۆ (5) ساڵ ئیجازەی پێئەدرێت، ئەگەر بڕیار لە جێبەجێکردنی ماستەرپلانەکە درابێت و بۆ (10) ساڵ ئیجازەی پێئەدرێت، ئەگەر ماستەرپلانەکە هێشتا لە قۆناغی پلاندانانادا بێت.

3- ئەگەر شارەوانی زووتر دەستی کرد بە جێبەجێکردنی ماستەرپلانەکەی واتە زووتر لە (5 یان 10) ساڵەکە، ئەبێت شارەوانی قەرەبووی خاوەن موڵکەکان بۆ هەموو ماوەکە بکاتەوە.

4- دوای تەواو بوونی ماوەی تەرخانکراو واتە (5 یان 10 ساڵ)ەکە، ئەبێت خاوەن موڵک بینای درووستکراو لەسەر زەویەکە لەسەر حسابی خۆی لاببات، بۆ ئەوەی شارەوانی بتوانێت ماستەرپلانەکەی بێ گیروگرفت جێبەجێ بکات.

بەهۆی ئەم ڕێگریانەوە، بەشێک لە ماستەرپلان ناتوانرێت لە لایەن شارەوانیەوە جێبەجێ بکرێت، چونکە ماوەی بەکارهێنانی ئەو زەویانە لە لایەن خاوەنەکانیانەوە بۆ (20) ساڵە. دوای ئەم ماوەیە ئەتوانرێت دەست بە جێبەجێکردنی ماستەرپلانەکە بکرێت.

بەپێی بەندی (5)، ماستەرپلانەکە دوائەکەوێت یان هەر جێبەجێ ناکرێت. بۆ ئەوەی ماستەرپلان دوانەکەوێت، ئەبێت شارەوانی تەنها ڕێ بە درووستکردنی بینای ئاسان بۆ هەڵوەشاندنەوە بدات وەکو کوخ و کەپر و لەم شێوە بینایانە کە ڕووخاندن و لابردنیان ئاسانە و ماوەی بوونیشیان لە (1 تا 2) ساڵ زیاتر بۆ دیاری نەکرێن بۆ دوانەکەوتنی پلانەکانی شارەوانی.

Asso Saiwani

5. تنظيم ألارض فى ألعراق

له ژێر ئەم زاراوەیەدا لەیەکدانی زەوی و ڕێکخستنی سنووری زەویەکان دەرئەکەوێت بۆ ئەوەی بکرێت بە یەکەیەکی سەرەکی بۆ بەڕێوەبردنی گەشەکردنی عومرانی. شارەوانیەکان بە پێی یاسا مافیان پێدراوە، زەوی شیاو بۆ دروستکردن لە سنووری شارەوانیدا بخەنە ژێر ڕکێفی خۆیانەوە و ئەتوانن ئەو زەویانە لە یەک بدەن و لە خاوەنەکانیان بیانکڕن.

شارەوانیەکان ئەتوانن بەپێی (47 $)ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964) زەوی دابین بکەن و بۆ بەرژەوەندی گشتی بەکاری بهێنن. ئەو بەرژەوەندیانەش بۆ نمونە لە ڕێگای هاتووچۆ و پارک و شوێنی حەسانەوەی گەشتیاران و خزمەتگوزاری ڕۆشنبیری و کۆمەڵایەتیدا خۆی ئەبینێتەوە.

لە ساڵانی (1930) دا لە عێراق نیظامی تاپۆ درووست بوو کە حەقی ئەدا بە هاووڵاتیان کە زەوی و خانووەکانیان لەسەر خۆیان بۆ تاپۆ بکرێت، ئەگەر بتوانن موڵکداری ئەو زەوی و زارانە بسەلمێنن.

لە ساڵانی (50)ا کاندا زەوی وزارێکی زۆر بەبێ پلان بەسەر هاووڵاتیاندا دابەشکرا و ئەوانیش بۆ بەرژەوەندی خۆیان بەکاریان هێنا.

لە ساڵانی (1970)ا کاندا، دوای دەرچوونی یاسای إصلاحی زەراعی عێراقی ژمارە (80/1979) توانرا زەویەکی زۆر کە موڵکی حکومەت بوون، لەسەر شارەوانیەکان تاپۆ بکرێت، بەمەرجێک ئەو زەویانە بکەونە سنووری شارەوانیەکانیانەوە. بەم هۆیەوە پلانی گەشەکردنی (سیاسة ألارض) دارێژرا.

5.1 لەیەکدانی زەوی وزار

کە ناوچەیەک درووستکردنی بینا تیایدا بەرجەستە ئەکرێت، ئەبێت لە پێشدا خزمەتگوزاری پێویستی بۆ دابین بکرێت، ئەگینا زەویەکان بە پێی ماستەرپلان گەقرەیی گوونجاویان نابێت..

لەیەکدانی زەوی مافێکی ڕەسمییە، کە ئامانجەکەی ئەوەیە، کە لەو ناوچەیەی ماستەرپلانی بۆ ئەکرێت، بۆ دابینکردنی خزمەتگوزاری لە ناوچەکەدا وەکو ڕێگاوبان و هاتووچۆ بۆ نمونە، زەویەکان کە بینایان لەسەر درووستکراوە یان هەر زەوی رووتن، بە شێوەیەک دابڕێژرێنەوە کە زەوی تازەیان بە شێوەیەکی گونجاو لە گەورەیی رووبەر و شوێن و شێوازیاندا، لێ پێک بهێنرێن.

بەندەکانی (47 $)ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964) لە بابەت ڕێکخستنی سنووری زەوی و لەیەکدانی زەویەکان، سوودبەخشن، بەمەرجێک شێوازی گوونجاوتریان بۆ دابڕێژرێن.

بە پێی (47 $)ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964) ئەتوانرێت زەویەکان لەیەک بدرێن، بەبێ چاوخشاندنەوە بە گەورەیی رووبەرەکانیاندا، بەمەرجێک رووبەری زەویەکانیان لە زۆنی (1)دا لە (100 م^2) و لە زۆنی (2)دا لە (200 م^2) کەمتر نەبن.

بۆ ڕێکخستنەوەی ناوچە دروستکراوەکان، ئەتوانرێت پارچەزەوی تەنیشت یەک لە یەک بدرێن یان بگۆردرێنەوە لەگەڵ یەکتردا، بەمەرجێک زەویەکان بینایان لەسەر دروست نەکرابن و خاوەنەکانیان بەم کردارە رازی بن.

لەیەکدانی زەویەکان لە ژێر لێپرسراوی شارەوانیدا جێبەجی ئەکرێت و بە بڕیار دەرئەچێت. شارەوانی خۆی شوێنی زەویەکان دەست نیشان ئەکات، نەخشەیان بۆ ئەکێشێت، دارشتنیان بۆ ئەکات و بڕیارەکەش

AssoSalwani

ئاشكرا ئەكات. زەویە لێكدراوەكانیش لە زەوی موڵكی هاووڵاتیان و زەوی حكومی پێكدەهێنرێن و بۆ بەرژەوەندی گشتی لەلایەن شارەوانیەوە بەكاردەهێنرێن.
بەم شێوەیە چەندەها ناوچەی نیشتەجێبوونی تازە لە شارەكانی وەكو سلێمانی و هەولێر دروست بوون و ڕووبەری شارەكانیان پێ گەورە كراوە.

5.2 تقسیم ألملک

بە پێی یاسا ئەتوانرێت زەویەک بكرێت بە موڵكی شارەوانی، ئەگەر شارەوانی ئەو زەویەی بەمەبەستی جێبەجێ كردنی ماستەرپلان لە ناوچەیەكی دیاریكراودا، پێویست بوو.
لە ناوچەكانی ناوەوەی شاردا ئەتوانرێت ئەو زەویانەی بینایان لەسەر دروستنەكراون یان بینای پچوكیان لەسەر دروستكراون، بەمەبەستی بەكارهێنانیان بۆ بەرژەوەندی گشتی، بكرێن بە موڵكی شارەوانی.
لە (17-22)$ ی یاسای (ألطرق و ألأبنیة) ژمارە (44/1935) دا مەرجەكانی دابەشكردن و جیاكردنەوەی ڕووبەری زەوی دەست نیشان كراون. تكایە بڕوانە خاڵی(3)ی تثبیت كردنی پلانی عومرانی.

5.3 تملیک ألاراضی علی ألبلدیة:

بە پێی یاسای موڵكداریێتی ژمارە (54/1970)، شارەوانیەكان مافی موڵكداریێتی زەویان پێدراوە، ئەم مافەشیان پێدراوە، چونكە بۆ ئەم مەبەستە تا دەرچوونی ئەم یاسایە هیچ مافێكی یاسایی تر بۆ بەڕێوەبردنی پلانی عومرانی شارەكان لە لایەن شارەوانیەكانەوە (وەكو مافی كڕینی زەوی و زار و مافی لەیەكدانی زەوی و زار) لە ئارادا نەبوو.
هەبوونی ئەو دوو مافەش لە یاساكانی پلاندانانی بیناسازی عێراقی بۆ ئاسانكردنی جێبەجێ كردنی پلانی عومرانی زۆر پێویست بوو.

1- بەپێی (2 $)ی یاسای موڵكداری ژمارە (54/1970)، شارەوانی مافی موڵكداریێتی زەوی و زاری هەیە كە بینایان لەسەر دروست كرابێت یان نەكرابێت. ئەم مافە ئەو زەویانەش ئەگرێتەوە كە نزیكەی (35 م) دوورن لە شوێنی ماستەرپلانەكانەوە.

2- بەپێی (3 $)ی یاساكە، مافی موڵكداریێتی زەویەكان بەم شێوەیەیە:
أ- ئەگەر موڵكداریەكە بۆ بەرژەوەندی گشتی بێت، ئەتوانرێت (25 %)ی ڕووبەری زەویە دەست نیشان كراوەكە بكرێت بە موڵكی شارەوانی، بە بێ قەرەبوو كردنەوەی خاوەن زەویەكان.
ب- ئەگەر ڕووبەری زەویەكەی كە ئەبێت بە موڵكی شارەوانی لە (25 %) ی ڕووبەری گشتی زەویەكە زیاتر بوو، ئەبێت ئەو برە زیادەیە بۆ خاوەن زەویەكە قەرەبوو بكرێتەوە.
ج- ئەگەر زەویەک بە پێی خاڵی (أ) بەشێكی لێ دابڕابێت و كرابێت بە موڵكی شارەوانی، جارێكی تر بەشی تر لە زەویەكە دانابڕێتەوە.
د- قەرەبوو كردنەوە ئەتوانرێت بەشێوەی وەرگرتنی زەوی لە شوێنی تر بێت و جیاوازی ڕووبەرەكەی ئەتوانرێت بە پارە بخەملێنرێت.

Aso Salwani

3- بەپێی ($ 9) نرخی زەوی بۆ قەرەبوو کردنەوە لە لایەن لیژنەیەکی تایبەت بەم کارەوە ئەخەملێنرێت،
4- بەپێی ($ 11) ئەگەر نرخی زەویەک بەهۆی دروستکردنی خزمەتگوزاریەوە بۆ ناوچەکە بەرز بۆوە، ئەبێت خاوەن زەویەکە لە (25 %)ی نرخە بەرز بووەکە بگەڕێنێتەوە بۆ شارەوانی. ئەم نرخەش لە لایەن لیژنە تایبەتەکەوە ئەخەملێنرێت (R8, S. 17-20, §3 and 9).
5- بەپێی ($ 15) خاوەن زەوی حەقی نیە بەسەر نرخی زەوی جیاکراوەوە، دوای ئەوەی ئەبێت بە موڵکی شارەوانی.

یاسای موڵکداریێتی ژمارە (54/1970)، ئەم کەموکوریانەی خوارەوەی تێدا ڕەچاو ئەکرێت:
1- داگیرکردنی لە (25 %)ی ڕووبەری زەوی هاووڵاتیان و بە موڵک کردنی بۆ شارەوانی، پێشێلکردنی مافی هاووڵاتیانە و لەگەڵ دەستوردا یەک ناگرێتەوە. بەهۆی دابڕانی بەشێک لە ڕووبەری زەویەکان، ئەبێتە هۆی دروست بوونی شێوەی نارێک و پێک لە زەویە دابڕاوەکاندا لەبەر دروست بوونی سووچی زۆر تیایاندا.
2- کە تەنها ئەو زەویانە لە (25 %)یان لێ داگیرئەکرێت کە ئەکەونە ناو ماستەرپلانەوە، لە بەرژەوەندی گشتیدا نیە، چونکە هەموو هاووڵاتیەک بە یەکسانی لێی زەرەرمەند نابێت.
3- دروستکردنی خزمەتگوزاری و ماستەرپلان لەوانەیە ببنە هۆی زەرەرگەیاندن بە هاووڵاتیان ، بۆ نمونە بەهۆی پیس بوونی هەوای ناوچەکەوە.
4- بەهۆی دابڕانی بەشێک لە ڕووبەری زەویەکانیان، هاووڵاتیان زەرەرێکی زۆر ئەکەن لە نرخی زەویاکانیاندا، چونکە ڕووبەری زەویەکانیان کەم ئەبێتەوە.

لەبەر ئەو هۆیانەی سەرەوە، یاسای موڵکداریێتی ژمارە (54/1970) گۆڕا بە یاسای موڵکداریێتی ژمارە (12/1981) و دواییش بە یاسای موڵکداریێتی ژمارە (184/2002) کە تیایدا قەرەبوو کردنەوەی خاوەن موڵکەکان بۆ دابڕانی بەشێک لە ڕووبەری زەویەکانیان، باشتر داڕێژراوە. سەرچاوەی ئەم یاسایەش لە بڕیاری ژمارە (80) ی یاسای موڵکداریێتیساڵی (1989)ەوە وەرگیراوە.

لە عێراق سێ جۆر شێوازی موڵکداریێتی هەیە:
1- موڵکداریێتی کردنی شارەوانی بە ڕەزامەندی خاوەن موڵک خۆی بەپێی یاسای موڵکداریێتی ژمارە (2/1981) لە (8 تا 4)$ و هەروەها قەرەبوو کردنەوەی هاووڵاتیان بۆ ڕووبەری زەویە دابڕاوەکانیان بەپێی یاسای موڵکداریێتی ژمارە (80/1989).
2- موڵکداریێتی کردنی شارەوانی بە بەکارهێنانی هێزی یاسایی بەپێی (25 تا 22)$ ی یاسای موڵکداریێتی ژمارە (2/1981) .
3- موڵکداریێتی کردنی شارەوانی بە پێی ڕێکەوتنی خاوەن موڵک و شارەوانی.

Asso Salwani

6. خەدەمات و خزمەتگوزاری بۆ گەشەکردنی عومرانی

لە ژێر ووشەی خەدەمات دا، جۆرەها خزمەتگوزاری تێبینی ئەکرێن. کێ ئەو خزمەتگوزاریانە و لەسەر حسابی کێ ئەکرێن و بە چ قەبارەیەک جێبەجێ ئەکرێن، جێی پرسیارە.

6.1 بەرپرسیارێتی لە خەدەماتی حکوومی

بەپێی یاسای هاتووچۆی ژمارە (85/1963) زەویەک شیاوە بۆ بەکارهێنان، ئەگەر خزمەتگوزاری پێویستی لە ئاو و کارەبا و ئاوەڕۆ و شەقامی سەر زەویەکەی، بۆ دابین کرابێت. بە سەرجەمی ئەم خزمەتگوزاریانە ئەووترێت خەدەمات (Infrastructure) .

ئەم کارە خزمەتگوزاریانە لە لایەن شارەوانیەوە جێبەجێ ئەکرێن، ئەگەر کارەکان بەشێوەیەکی ڕەسمی بە گرێبەست بە لایەنێکی تری جێبەجێکار نەسپێردرابن.

بەپێی بەشی چوارەمی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964)، شارەوانی نەک تەنها مافی پلاندانانی شاری پێسپێردراوە، بەڵکو ئەبێت نرخی تێچوونی خزمەتگوزاریەکانیش واتە خەدەماتی پێویست بۆ بینا ڕۆشنبیری و کلتووری و کۆمەڵایەتیەکان، دابین بکات.

لە ($ 46)ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964) دا جۆری ئەو خزمەتگوزاریانە هاتووە کە ڕێگای هاتووچۆ و ساحە و پارکی سەوزایی و ئاووئاوەڕۆ و ڕاکێشانی هێڵی کارەبا و فرێدانی خۆڵ و خاشاک، ئەگرێتەوە. بەهۆی خەدەماتەوە ئەتوانرێت زەوی نیشتەجێ بوون سوودی لێوەربگیرێت.

خزمەتگوزاری هاوبەش و ڕەسمی لە دەرەوەی بینای دروستکراو پێی ئەووترێت (Internal Infrastructure)

خزمەتگوزاری کە لە دوورەوە ڕاکێشرابێت واتە لە سەرچاوەوە بۆ ناو شار، وەکو ڕێگای هاتووچۆ و هێڵی کارەبا و کەناڵی ئاووئاوەڕۆ تا سنووری بیناکان، پێی ئەووترێت (external Infrastructure)

لەگەڵ ئەوەشدا کە لە ($ 43)ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964) دا هاتووە، کە ئەبێت بوودجەیەکی تایبەت بۆ جێبەجێ کردنی پلاندانانی عومرانی شار تەرخان بکرێت، بەڵام تا ئێستا لە پلاندانان و نەخشەکێشانی عێراقی دا، جیاوازی نەکراوە لە نێوان ئەم دوو جۆرە خزمەتگوزاریەدا.

هۆکارەکەشی بۆ ئەوە ئەگەڕێتەوە، کە ئەو جۆرە خزمەتگوزاریانە پشتیان بە بوودجەی تایبەت بەخۆیان نەبەستووە. لەبەر ئەوە جێبەجێ کردنی خزمەتگوزاریەکان بە نرخێکی تێچووی بەرزەوە بەستراوەتەوە، کە زۆر جار شارەوانیەکان بۆیان دابین و جێبەجێ ناکرێت.

پارێزگاکان بەهۆی پێشکەشکردنی خزمەتگوزاری بەخۆڕایی بۆ هاووڵاتیان، وەکو چارەسەری تەندروستی، خوێندن، شەقام دروستکردن و پان کردنیان، خۆڵ فرێدان و هتد، بە شێوەیەکی بەرچاو لە ژێر کەمی بوودجەدا ئەناڵێنن.

بە پێی ($ 5)ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964) هەموو ئەو شەقامانەی ناوشار و ڕێگاکان، کە بەهۆی دیواری ڕاگرەوە جیانەکراونەتەوە لە ڕێگاوبانی هاتووچۆی ڕەسمی، موڵکی حکومەتن. ئەم پەڕەگرافە هەموو ئەو بینا و خزمەتگوزاریانە ش ئەگرێتەوە کە لەسەریان دروستکراون و دانراون.

Aso Salwani

لە ناو بیناکاندا هەندێ ڕێنمایی خزمەتگوزاری ڕەچاو ئەکرێن بۆ نمونە:
خاوەن مولک ئەبێت زەوی و بیناکەی ببەستێتەوە بە تۆڕی ئاوی نیشتمانیەوە و بە ئاوەڕۆی سەرەکیەوە کە لە ناو شەقامەکاندا لەژێر زەویدا بە پێی ڕێنماییەکان دروستکراون. بە هەمان شێوەش خاوەن مولک بەرپرسیارە لە بەستنەوەی بیناکەیەوە بە تۆڕی کارەبای نیشتمانیەوە.

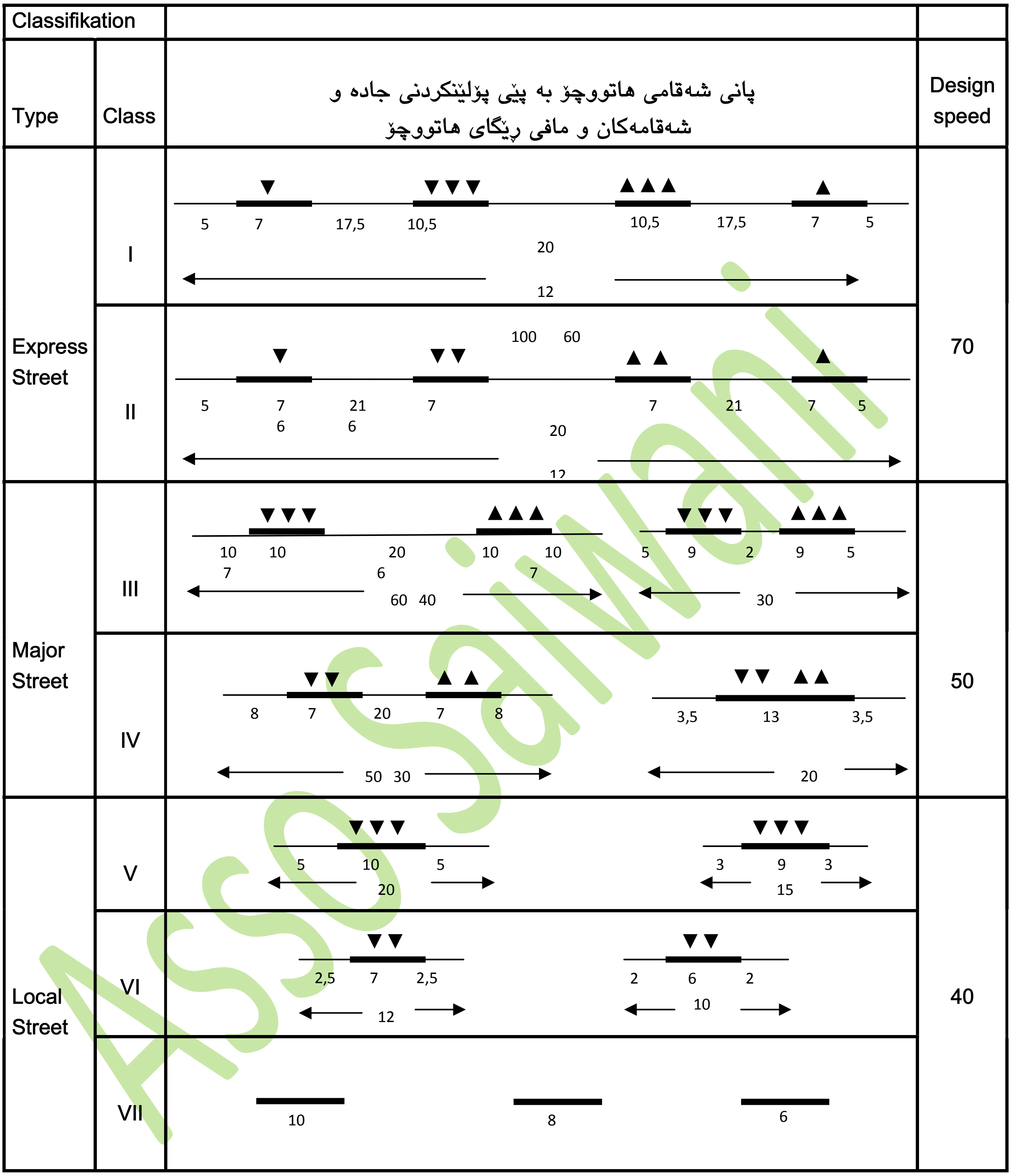
6.2 دابینکردنی بوودجەی دارایی بۆ خزمەتگوزاریەکان

پاریزگاکان بوودجەی تایبەتی خۆیان هەیە، کە لە بوودجەی گشتی حکومەت و کۆکردنەوەی باج و هەندێ سەرچاوەی ترەوە بۆیان دابین ئەکرێن.
بە پێی (52 تا 40)$ ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964) شارەوانیەکان مافی ئەوەیان هەیە، بۆ باشکردنی بوودجەکەیان، هەندێ کاری بازرگانی جێبەجێ بکەن، وەکو دروستکردنی مۆڵگەی نیشتەجێ بوون و دروستکردنی کارگەی مەوادی بینا و شتی تر.
جێبەجێکردنی خزمەتگوزاری پێویست بۆ هاوولاتیان گەورەترین گرفتی بۆ شارەوانیەکان لەم دواییەدا ڕەخساندووە کە کردوونی بە کاری سەرەکی خۆی، بەتایبەتی کە حکوومەتی پێشووی عێراق کاری خزمەتگوزاری لە شارەکانی کوردوستاندا بەشێوەیەکی بەرچاو پشتگوێ خستبوو.
ڕێگاو شەقامی هاتووچۆ کە لە پێش سالآنی (1990)دا دروستکرابوون، پێویستیان بە تازەکردنەوە و خزمەتگوزاری تازە بەشێوەیەکی مۆدێرن هەیە لەگەڵ تازە کردنەوەی شۆستە و درەخت و عەمودی کارەبایی و قیرتاو دا.
بۆ نزیکەی (4) ملیۆن کەس دانیشتوانی هەرێم، حکومەتی کوردوستان لەدوای ڕووخانی حکومەتی بەعسەوە، بوودجەیەکی بە بڕی (2.356) ملیارد دۆلاری ئەمەریکی بۆ بنیاتنانەوەی ژێرخانی ئابووری شارەکانی، تەرخان کردووە.

6.2.1 بۆ خزمەتگوزاریەکانی هاتووچۆ و ڕێگاوبان

وەزارەتی هاتووچۆی عێراق بە پێی یاسای هاتووچۆ و گواستنەوەی ساڵی (1973)، سێ گرووپ جیائەکاتەوە، لەوانە:
1- جادەی خێرا: ئەو جادانە ئەگرێتەوە، کە ناوچە و شاروشارۆچکە دوورەکان لەیەکەوە، بە یەکتریەوە ئەبەستێتەوە.
2- جادەی سەرەکی شارەکان: لە ناو شاروشارۆچکەکاندا بۆ ڕێکخستنی هاتووچۆ تیایاندا.
3- جادەی گەڕەکەکان: ئەو جادانە ئەگرێتەوە، کە گەڕەکەکان بەیەکەوە ئەبەستنەوە و ئەوانیش ئەبەستنەوە بە جادە سەرەکیەکانی شاروشارۆچکەکانەوە.

Aso Salwan



Asso Salwani

شێوەی ژمارە 9: پانی جادە و شەقامەکان بە پێی زۆنەکان

بە پێی یاسای هاتووچۆ ی ژمارە (85/1963)، پارەی تێچوونی ڕاکێشانی خزمەتگوزاری هاتووچۆ لە لایەن شارەوانیەوە بۆ بیناکان بەم شێوەیە ڕێکخراون:

بەپێی ($ 8):

أ- ئەو خانوانەی پانیەکەیان لە (15) مەتر زیاترە و ئەکەونە سەر هەردوو لای ئەو شەقامانەی کەتازە دروستئەکرێن، ئەبێت (1/3)ی نرخی تێچووی شەقامەکان بگرنە ئەستۆ.

ب- ئەو خانوانەی پانیەکەیان لە (15) مەتر کەمترە و ئەکەونە سەر هەردوو لای ئەو شەقامانەی کەتازە دروستئەکرێن، ئەبێت هەموو نرخی تێچووی شەقامەکان بگرنە ئەستۆ.

ج- ئەو خانوانەی، ئەکەونە سەر ساحەی بازنەیی هاتووچۆ، کەتازە دروستئەکرێن، ئەبێت بە پێی پانیەکانیان پارەی تێجووی ساحەکان بگرنە ئەستۆ، بە مەرجێک پانیەکانیان لە (40) مەتر زیاتر نەبێت.

د- ئەو خانوانەی ئەکەونە سەر هەردوو لای شەقامی شەخصی، ئەبێت هەموو پارەی تێچووی شەقامەکان بگرنە ئەستۆی خۆیان.

ه- ئەو بینایانەی کە باڵەخانەن و لە چەندەها شوقەی نیشتەجێ بوون پێکهاتوون و ئەکەونە سەر هەردوو لای ئەو شەقامانەی کە تازە دروست ئەکرێن، ئەبێت بە پێی پانی بیناکە و شوقەکانیان بەشێوەیەکی ڕێژەیی نرخی تێچووی شەقامەکە بگرنە ئەستۆ.

بەپێی ($ 3):

لە دەستپێکردنی دروستکردنی شەقامەکاندا، شارەوانی نیوەی نرخی تێچووی شەقامەکان لە پێشدا لە خاوەن موڵکەکان وەرئەگرێت و نیوەکەی تری دوای تەواو کردنی شەقامەکان وەرئەگرێت.

لێرەدا دەرئەکەوێت، کە ئەو خانوانەی لە سووچدا دروست ئەکرێن و ئەکەونە سەر شەقامی تازە دروستکراو، زیاتر پارەیان لێ وەرئەگیرێت لە چاو ئەو خانوانەی کە پێشی خانوەکانیان زۆر فراوان نیە یان لەچاو ئەو بینایانەی کە لە ناوەوەی زەویەکانیان دروست ئەکرێن و ناکەونە سەر شەقامەکان.

بە پێی ($ 8)ی یاسای هاتووچۆی ژمارە (85/1963) ئەو خانوانەی کە ئەکەونە ئەو ناوچانەی کە پلەی شارەوانیەکانیان پلە دووە و ئەکەونە سەر ئەو شەقامانەی کە تازە دروست ئەکرێن و پانیەکانیان (15) مەتر و زیاترن، تەنها (1/3)ی نرخی تێچووی شەقامەکانیان لێوەرئەگیررێت، بەڵام ئەو خانوانەی کە ئەکەونە ئەو ناوچانەی کە پلەی شارەوانیەکانیان پلە پێنج و پلە شەشن و ئەکەونە سەر ئەو شەقامانەی کە تازە دروست ئەکرێن و پانیەکانیان (6،8،2،10) مەترن هەموو نرخی تێچووی شەقامەکانیان لێوەرئەگیررێت، لەگەڵ نرخی هەموو عەمودی کارەبا و ڕووناککەرەوەکاندا.

هەروەها یاساکە لەبارەی ئەو بینایانەوە، کە تەنها لە سەر یەک لای شەقامەکان دروست ئەکرێن و لە بارەی ئەو بینایانەوە کە لە سەر لاکانی ئەو شەقامانە دروست ئەکرێن، کە لە ناوەڕاستیاندا سەوزایی ئەچێنرێت، ڕێنمایی نادات.

لەبەر ئەم هۆیانە ئەبێت بووترێت، کە یاساکە تەنها لە بەرژەوەندی حکومەت و شارەوانی یە و بەرژەوەندی هاووڵاتیانی پشت گوێ خستووە و پێویستە بەشێوەیەکی گونجاوتر و باشتر نرخی دروستکردنی کارە خزمەتگوزاریەکان بەسەر هاووڵاتیاندا دابەش بکرێت.

AsoSaiwani

6.2.2 بۆ خزمەتگوزاریەکانی ئاو

یاسای ئاوی ژمارە (4/1966) لە عێراق پەیرەو ئەکرێت بۆ ئاوی خواردنەوە و ئاوی ئاودێری.
بە پێی ($ 6)ی یاسای شارەوانی ژمارە (165/1964) ئەرکی شارەوانیە، ئاو بۆ هاوولاتیان دابین بکات بۆ خواردنە وە و ئاودێری.
لە عێراق ئاوی خواردنەوە لە تانکی گەورە دا خەزن ئەکرێت کە لەشوێنی جیاواز دا لە ناو شارەکاندا دانراون. بۆری دابەشکردنی ئاو لەژێر شۆستەکاندا ڕاکێشراون. تەریب بەم بۆریانە، بۆری ئاودێری باخچەکانیش ڕاکێشراون.
نرخی تێچووی ڕاکێشانی بۆری ئاو لە بۆری دابەشکردنی سەرەکی ئاوەوە بۆ ناو ماڵان بە پێی یاسای ئاوی ژمارە (4/1966) ئەکەوێتە سەر شانی ماڵەکان.

بە پێی ($ 1): بۆریەکانی ئاو کاتێک ڕائەکێشرێن کە هێڵی شۆستەکان بە پێی پلان دانان جێگیرکرابن. خاوەن ماڵ کە ئاوی بۆ ڕائەکێشرێت، نرخی تێچوونی هەڵکەندنی زەوی و بۆری و مەتریال و لە (10 %)ی پارەی کرێکاریان لێوەرئەگیرێت.

بە پێی ($ 2): ئاو ڕاکێشان تەنها بە عەریزەی نووسراو ئەبێت لە لایەن خاوەن ماڵەوە بە دائیرەی ئاو بە پێی معاملاتی ئاو و معاملاتی خانووەکە.
بەکارهێنانی ئاو تەنها بۆ خواردنەوە و کاروباری ماڵ بەکارئەهێنرێت. ئەگەر ئاو بۆ مەبەستی تر (بۆ نمونە بۆ مەبەستی ئاودێری) بەکاربهێنرێت، معاملەی خاوەن ماڵەکە ڕەفز ئەکرێت، تەنها لە کاتێکدا نەبێت، ئەگەر دائیرەی ئاو بتوانێت ئەو برە ئاوە زیادەیە بۆ خاوەن ماڵەکە دابین بکات.
بە پێی ($ 3): دائیرەی ئاو بۆی هەیە ئاوی ماڵان ببڕێت، ئەگەر پارەی مانگانەی دیاریکراو بۆ ئاوی بەکارهاتوو لە لایەن هاووڵاتیانەوە، نەدرێت بە دائیرەی ئاو (R13, §1 to 5, S. 109).
بە پێی ($ 5): خاوەن ماڵ کە ئاوی بۆ ئەچێت، ئەبێت پارەیەکی یەکجاریی بۆ ڕاکێشانی ئاو و تەئمینات بدات بە دائیرەی ئاو.
هەمان پارەش ئەدرێت بە دائیرەی کارەبا و تەلەفۆن. خەتی تەلەفۆن لەناو گەرەکەکاندا ڕائەکێشرێت بەڵام بە پێچەوانەی بۆریە سەرەکیەکانی ئاوەوە ئەتوانرێت معاملەی هەبوونی بۆ بکرێت لە لایەن خاوەن ماڵانەوە یان نا.

6.2.3 بۆ خزمەتگوزاریەکانی ئاوی پیس

لە عێراق تەنها بۆ دروستکردنی بۆری ئاوەڕۆ نرخ دانراوە لەگەڵ فرێدانی ئاوی پیسی ماڵان.
خاوەن ماڵ لەسەریەتی بە بۆری تایبەتی ئاووئاوەڕۆی ماڵەکەی بخاتە سەر بۆری سەرەکی زێراب کە لەناو شەقامەکاندا لە لایەن شارەوانیەوە دروستکراوە و ئەکرێت.
بۆ گەیاندنی بۆری ئاووئاوەڕۆ لە دەرەوەی زەویەکەی تا بۆری زێرابی سەرەکی، ئەبێت خاوەن ماڵ پارەیەکی دیاریکراو لەگەڵ پارەی مەتریاڵدا بدات بە شارەوانی بۆ بەستنەوەی بۆریەکان بە کەناڵەکەوە.
ئەم پارەیەش بەشێوەی پارەی تەرخانکراو بۆ (ئاوی خواردنەوە) دیاری ئەکرێت. ئەم شێوە دیاریکردنە

گونجاوە، چونکە هەتا ماڵەکە گەورەتر بێت، بڕی ئاوی خواردنەوە و ئاوی پیس زیاتر ئەبێت، بەڵام خاوەن ماڵەکە بڕێکی زیاتر پارە نادات بە شارەوانی. ئەمەش بەستراوە بە نرخی تێچووی زیادەوە لەسەر شارەوانی، چوونکە زێرابەکان زووتر پڕ ئەبن و ئەبێت زووتر خاڵی بکرێنەوە.

7. فاکتەرەکانی جێبەجێ کردنی پلانی عومرانی

7.1 حق ألبیع

شارەوانی حەقی کڕینی زەویوزاری هەیە بە پێی یاسا لە پێش هاووڵاتیاندا، ئەگەر ئەم کارە لەبەرژەوەندی گشتیدا بێت.

بە پێی یاسای (ألطرق و ألأبنیة)ی ژمارە (44/1935) دائیرەی تاپۆ کاتێک زەویەک لەسەر خاوەنەکەی تاپۆ ئەکات، ئەگەر شارەوانی بۆ ئەم مەبەستە، دائیرەی تاپۆی ئاگادار کردبێتەوە، کە ئەو پارچە زەویە ناکرێت یان نیازی کڕینی نیە. ئەمەش بە هەماهەنگی لەگەڵ دائیرەی خانووبەرە و شارەوانی دا ئەکرێت.

لەم حاڵەتانەی خوارەوەدا مافی شارەوانیە لە پێش هاووڵاتیان دا زەوی بکڕێتەوە:

أ- ئەگەر زەویەکە بکەوێتە ناو ناوچەی ماستەرپلانەوە

ب- ئەگەر زەویەکە بە مەبەستی زەوی لێکدان بۆ جێبەجێکردنی ماستەرپلان پێویست بێت،

ج- ئەگەر زەویەکە لە دەرەوەی سنوری شار بێت و بینای لەسەر دروست نەکرابێت و لە پلانی ئەساسی دا بۆ مەبەستی نیشتەجێ بوون تەرخان کرابێت.

7.2 حق ألاستملاک لغرض عمران ألبلدة

شارەوانی مافی إستملاکی زەوی بە پێی یاسا پێدراوە و بڕیار ئەدات ئەم کارە چۆن و بە پێی چ مەرجێک جێبەجێ بکرێت.

ئەگەر یاسا ڕیی بەم أستملاک کردنە دا، ئەوا لە لایەن شارەوانیەوە جێبەجێ ئەکرێت، دوای ئەوەی کە مافەکە لە تەصمیمی ئەساسی دا جێگیر ئەکرێت، بە پێچەوانەوە کار بەو حەقی إستملاکە ناکرێت.

7.3 حەقی فرۆشتنی مولک

فرۆشتنی زەوی وزاری مولکی شارەوانی بە پێی یاسای ژمارە (17/1969) ڕێکخراوە، کە لە ساڵی (1969.10.01)دا کاری پێکراوە.

بە پێی (1 $): هەموو ئەو زەویانەی کە لە لایەن شارەوانیەوە ئەفرۆشرێنەوە کە مولکی تەواوی شارەوانین، لە لایەن شارەوانی خۆیەوە دیاریکراون و بریتین لە:

أ- هەموو ئەو زەویانەی کە لەناو سنووری شارەوانیدان و مولکی حکومەتن،

ب- هەموو ئەو بینایانەی کە لە دەرەوەی سنووری شارەوانین و مولکی حکومەتن،

ج- هەموو ئەو بینایانەی کە لە دەرەوەی سنووری شارەوانین و بینایان لەسەر دروست نەکراوە،

د- هەموو ڕووبەری سەوزایی لە شاردا کە مولکی حکومەتن،

ه- هەموو ئەو زەویانەی کە مولکی هاووڵاتیان نین و بە دیواری ڕاگر جیانەکراونەتەوە و پەیوەندی ڕاستەوخۆیان بە مولکی هاووڵاتیانەوە نیە.

Asso Salwani