

المشاريع الاستثمارية السكنية وتقويمها في محافظة النجف الاشرف بإستخدام نظم المعلومات الجغرافية

الأستاذ الدكتور

محمد جواد عباس شبع
جامعة الكوفة - كلية الآداب

الباحث

حميد جابر حميد
جامعة الكوفة - كلية الآداب

المستخلص:

ناقش البحث تقويم المشاريع الاستثمارية السكنية في محافظة النجف الاشرف بإستخدام نظم المعلومات الجغرافية، تمحورت مشكلة الدراسة: (قلة المشاريع الاستثمارية السكنية وضعف كفاءتها الوظيفية وتوزيعها المكاني في المحافظة النجف الاشرف)، ووضعت فرضية الدراسة: بان هناك (أمكانية توزيع المشاريع الاستثمارية السكنية وإقامتها في محافظة النجف الاشرف بإستخدام نظم المعلومات الجغرافية)، واعتمدت البحث على المنهج الوصفي والتحليلي واستعمال نظم المعلومات الجغرافية فضلاً عن الاعتماد على المعايير التخطيطية، وتوصل البحث الى مجموعة من الاستنتاجات اهمها ان الاستثمارات السكنية في المحافظة كانت محدودة في عددها حيث بلغت (٦) مشاريع استثمارية منجزة ٢٠٢٠.

Abstract

The research discussed the evaluation of residential investment projects in the Najaf governorate using the use of geographic information systems, the study problem focused on: (lack of residential investment projects, weak job efficiency and spatial distribution in the Najaf governorate), and the study hypothesis was established: that there is (the possibility of distributing residential investment projects set up in the governorate Najaf using the use of geographical information systems), and the research relied on the descriptive and analytical approach and the use of geographical information systems in addition to relying on planning

standards, and the research reached a set of conclusions, the most important of which is that residential investment in the province was limited in their number as it reached (6) completed investment projects 2020

المقدمة:

يعتمد الاستثمار على مجموعة من الإمكانيات والمتطلبات التي من شأنها أن تحدد إمكانية قيام المشاريع الاستثمارية السكنية وتطورها في المحافظة، وعلى مجموعة من الأهداف لعل في مقدمتها أهداف اقتصادية واجتماعية وخدمية..، ولتقنية نظم المعلومات الجغرافية أهمية في الدراسات الجغرافية والتنمية والتخطيطية باعتبارها أداة في تحليل وتقويم التوزيع الجغرافي للظواهر الطبيعية والبشرية وإعادة تخطيطها وتوزيعها بما يحقق التوازن المكاني.

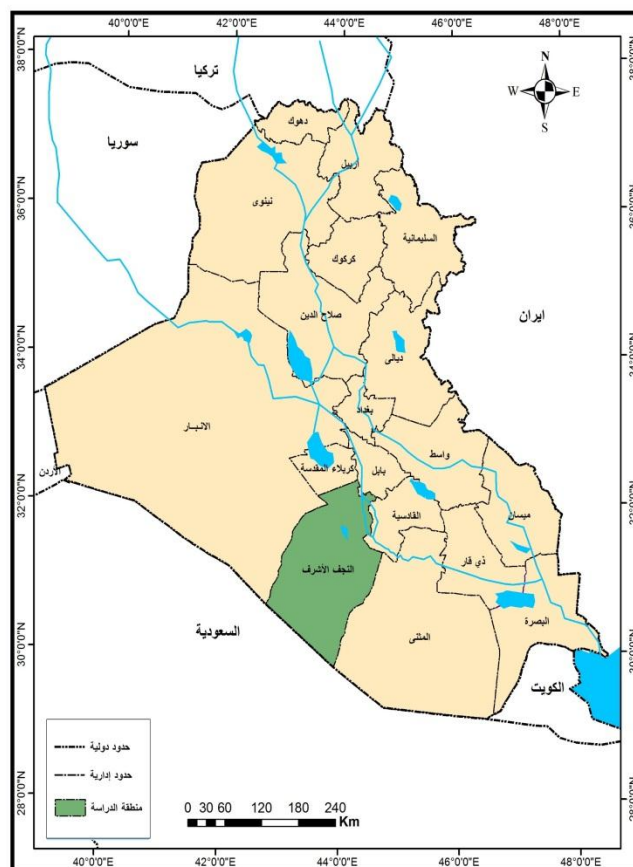
مشكلة البحث: قلة المشاريع الاستثمارية السكنية وضعف كفاءتها الوظيفية وتوزيعها المكاني في المحافظة النجف الاشرف.

فريضة البحث: إمكانية توزيع المشاريع الاستثمارية السكنية وإقامتها في محافظة النجف الاشرف بإستخدام نظم المعلومات الجغرافية.

هدف البحث: دراسة واقع المشاريع الاستثمارية السكنية وتقويمها حسب المعايير باستعمال نظم المعلومات الجغرافية وتنميتها في محافظة النجف الاشرف، ولعدم وجود دراسات جغرافية تهتم بالتوزيع الجغرافي للمشاريع الاستثمارية السكنية.

هيكلية البحث: تضمن المبحث الأول - الخصائص الجغرافية في محافظة النجف الاشرف (تحديد الموقع الجغرافي، المناخ، المقومات السكانية ومعدل النمو) المبحث الثاني - المشاريع الاستثمارية السكنية وتوزيعها الجغرافي في محافظة النجف الاشرف. المبحث الثالث - تقويم المشاريع الاستثمارية السكنية تقويم جغرافي لمشاريع (حسب المسافة المعيارية، حسب المركز المكاني المتوسط، حسب اتجاه نمط الانتشار، حسب المعايير الوصفية) بإستخدام نظم المعلومات الجغرافية.

خريطة (١) الموقع الجغرافي لمحافظة النجف من العراق



المصدر: برنامج ArcGIS10.7.1 بالاعتماد على وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، خريطة العراق الإدارية، بغداد، ٢٠١٩.

١. تعريف بمنطقة الدراسة وبعض المفاهيم حول التنمية والاستثمار السكني:

١.١. التعريف بمنطقة الدراسة:

تقع محافظة النجف تقع بين خطي طول (٥٠°٤٢' - ٥٠°٤٤' - ٤٤°٤٤') شرقاً ودائرتي عرض (٥٠°٢٩' - ٥٠°٣٢' - ٥٠°٣٢') شمالاً. وتقع جنوب غرب العراق، تبلغ مساحتها (٢٨٨٢٤ كم^٢) إذ تمثل (٦,٦%) من مساحة العراق البالغة (٤٣٥٠٥٢ كم^٢)، فيما قدّر عدد سكانها بحوالي (١,٥١) مليون نسمة يمثلون قرابة (٣,٦%) من مجموع سكان العراق الذين قدّر عددهم بنحو (٣٢,٨) مليون نسمة لعام ٢٠١٩. وتضم حالياً أربع أفضية وستة نواحي (قضاء مركز النجف، وترتبط به كل من الحيدرية والشبكة والنور وقضاء

الكوفة وترتبط به ناحيتان هما العباسية والحرية، قضاء المناذرة وترتبط به ناحية الحيرة، وقضاء المشخاب وترتبط به ناحية القادسية).

في حين يتصف المناخ من العوامل المهمة المؤثرة في المشاريع الاستثمارية السكنية، إذ تشمل عناصر المناخ (الإشعاع الشمسي ودرجة الحرارة والضغط الجوي و الرياح والرطوبة والغبار) ولهذه العناصر والظواهر المختلفة تأثير في مقدار الامكانيات المتاحة لقيام المشاريع السكنية في المحافظة، فنجد عنصري الحرارة والامطار يحددان بشكل رئيسي نوع النشاط الصناعات الانشائية المعتمدة عليه كمدخلات، ولهما تأثير أيضاً على نشاط الانسان وحاجته في عمليات التكيف لخصائصها، ونجد الرياح السائدة واتجاهاتها عاملاً محدداً للاختيار مواضع المشاريع السكنية، وكذلك نرى أثر الرطوبة. تؤثر خصائص المناخ أيضاً على طرق شبكة النقل، حيث يتأثر النشاط الاستثماري السكني بامتداد شبكات النقل في الإقليم وقدراته الاستيعابية وسهولته.

خصائص السكانية ومعدل النمو يعد السكان عاملاً من العوامل الجغرافية المهمة المؤثرة في النشاط الاستثماري السكني إن لدراسة التركيب الاقتصادي للسكان أهمية كبيرة في حياة المحافظة، لكونه يكشف عن حجم العاملين والقادرين على العمل الذين يطلق عليهم السكان الفاعلون وكذلك تحديد حجم السكان غير الفاعلين كما تسهم في معرفة توزيع السكان على النشاطات المختلفة في المحافظة. إن السكان ونموهم والتركيب العمري والنوعي من أبرز العوامل البشرية التي تسهم في عملية التنمية، فمن تلك الآثار هو ان السكان منتجون وهم مستهلكون في ان واحد، فتارة نجدهم منتجون إذ يقدمون قوة عملهم للمشاريع الاستثمارية السكنية والتي تتباين في حاجتها للأيدي العاملة كمأً ونوعاً مما يسهم في تطوير النشاط الاستثماري في المحافظة، شهد عدد سكان محافظة النجف زيادة للمدة (١٩٩٧-٢٠١٩) حيث ارتفع من (٧٧٥٠٤٢) نسمة عام ١٩٩٧، إلى (1510338) نسمة عام ٢٠١٩، أي بمعدل (٤,٣%) سنوياً خلال المدة المذكورة. فضلاً عن ذلك ان هنالك اتجاهاً للتركز السكاني في (مدينة النجف) المدينة الرئيسة في المحافظة وازدياد أهميتها، مقارنة بالوحدات الإدارية الأخرى، إذ أن مركز قضاء النجف قد استأثر بحوالي (٥٠%) من إجمالي عدد سكان المحافظة لعام ٢٠١٩، بجدول (١).

جدول (١) أعداد سكان محافظة النجف الاشرف للسنوات (١٩٩٧، ٢٠٠٠، ٢٠٠٧، ٢٠١٩)

السنة	١٩٩٧	٢٠٠٠	٢٠٠٧	٢٠١٩
النجف	٧٧٥٠٤٢	٨٥٦٠٦٣	٩٤٦٢٥١	1510338

المصدر: وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، مديرية الإحصاء في محافظة النجف الشرف، (تقديرات سكان العراق لسنة ٢٠١٩)، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٠.

٢.١. بعض المفاهيم حول التنمية والاستثمار السكني:

١.٢.١. مفهوم الاستثمار:

يُعد الاستثمار من أهم المتغيرات الاقتصادية والمكانية وما يتصل بذلك من نتائج على المجتمع ويعبر الاستثمار عن الإضافة الجديدة إلى رأس المال للمجتمع، لغرض زيادة الطاقة الإنتاجية وتوسعها والمحافظة على ما موجود منها، موفرًا بذلك القاعدة الأساسية لتشغيل الأيدي العاملة وزيادة الإنتاج، وهناك عدة مصطلحات مرادفة لمفهوم الاستثمار، بأنه عملية استعمال المصادر والموارد الاقتصادية لإنتاج أو خلق سلع ورأس مال جديد، وتحقيق الزيادات في تدفق رأس المال. ويمكن تحديد مفهوم الاستثمار بأنه ذلك الجزء من القابلية الإنتاجية الموجهة إلى إنتاج السلع الرأسمالية لغرض زيادة الطاقة الإنتاجية للبلد، بمعنى أن البلد لا يجند كل طاقته لإنتاج سلع الاستهلاك المباشر، بل يحول جزءاً من تلك الطاقة إلى إنتاج السلع، كالأبنية والجسور والمعدات والمكائن والمصانع ووسائل النقل وما إلى ذلك، والتي تضاف إلى ما هو موجود منها في المجتمع.

٢.٢.١. تخطيط الاستثمار:

تكمن أهمية تخطيط الموارد الجغرافية قطاعياً ومكانياً في إحداث تنمية شاملة قابلة للاستمرار والتطور، فإن خطة الاستثمار ليست هدفاً بحد ذاتها بل استجابة لتحقيق الأهداف العامة في التخطيط، وتؤكد تجارب الدول الاشتراكية منها والرأسمالية، بل حتى النامية على أهمية الدور الذي تؤديه الاستثمارات، ليس بمجرد توافر الموارد الأولية بل يجب أن تكون متاحة ومتكافئة من حيث الحجم والنوع والتوقيت والمكان الذي تستثمر فيه، وبذلك يعدّ تخطيط الاستثمار من أهم الوسائل الفاعلة في تغيير الهيكل الاقتصادي والعمراني للبلد، قد أشار رودان أن عملية تخطيط الاستثمار، تحتل مكانة مهمة وأساسية في أولويات الدراسات المحاسبية والاقتصادية والمالية والإدارية والمصرفية وغيرها من التخصصات التي تهتم بالتطورات الهيكلية التي شهدتها المجتمعات، لما له من دور مهم في جذب المدخرات لتوظيفها في المجالات الاستثمارية المختلفة ويعمل على دعم الاقتصاد القومي وزيادة معدلات الرفاهية الاجتماعية عن طريق تعظيم العوائد المتحققة بإتباع طرق تضمن زيادة الادخار لدى المواطنين، ومن ثم توجيه المدخرات

نحو مجالات الاستثمار المختلفة واختيار الاستثمارات التي تساهم في خلق قيمة مضافة ليستمد الاستثمار الموجودات العلمية من علم الاقتصاد.

١, ٢, ٣. مفهوم التنمية:

التنمية تعني التغير في بنية الاقتصاد بتعدد قطاعات الإنتاج والخدمات، وزيادة ما بينهما من ترابط، وتعرفها هيئة الأمم المتحدة للتنمية بأنها تلك العمليات التي يمكن من خلالها توحيد جهود المواطنين والحكومة، لتحسين الاحوال الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في المجمعات المحلية، ولمساعدتها على الاندماج في حياة الامة والمساهمة في تقدمها بأقصى قدر مستطاع. يعد مفهوم التنمية يقتصر على النمو الاقتصادي الى جانب توزيع عوائد هذا النمو طبقاً ومكانياً، أي توزيع عوائد النمو على الشرائح السكانية وعلى مناطق واقاليم الدول وفق مبدأ تكافؤ الفرص والمساواة النسبية.

١, ٢, ٤. الاستثمارات السكنية:

المشاريع الاستثمارية السكنية ودورها في معالجة أزمة السكن في محافظة النجف بما يتناسب مع هيكل الطلب على الوحدات السكنية في المحافظة إذ تعد مشكلة السكن من المشكلات المعقدة والمركبة كونها ذات إبعاد اقتصادية واجتماعية وجغرافية وتخطيطية وعمرانية وفنية، ولكن يبقى البعد الاقتصادي (كلفة البناء و سعر الارض) من اكثر المشكلات التي تواجهها الجهات المعنية بحل مشكلة السكن، الامر الذي يستدعي وضع سياسة اسكانية عامة تستوعب مشكلات الواقع السكني و ترمي الى تقليص فجوة العجز السكني من خلال انشاء المجمعات السكنية الاستثمارية التي تتصف بالكفاءة العمرانية والوظيفية و تكون ذات تكلفة واطئة وتعاني المحافظة من النقص في عدد المساكن مع الزيادة في عدد السكان وعدد الشاغلين للمساكن الموجودة حالياً ، فضلاً عن ارتفاع اسعار المساكن الذي يعود اساساً للزيادة في كلف البناء و بما لا يتلاءم مع مستوى دخل الفرد في المحافظة إذ أن المشاريع الاستثمارية السكنية ترمي الى تقليص فجوة العجز السكني من خلال انشاء مجمعات سكنية تتناسب مع الامكانيات الشرائية لمواطنين المحافظة.

١, ٣. المشاريع الاستثمارية وتوزيعها الجغرافي في محافظة النجف الاشرف:

ان المشاريع الاستثمارية السكنية في محافظة النجف الاشرف محدودة في قطاعات استثمارية اقتصادية وخدمية لكنها تباينت حسب الوحدات الإدارية في المحافظة فضلاً عن طبيعية القطاعات الاقتصادية والاجتماعية والخدمية.

١,٣,١. مشاريع القطاع السكنية:

١- مجمع الحسن السكني: يقع المجمع في قضاء المناذرة وبواقع ١١٢ وحدة سكنية بطريقه البناء وبكافه الخدمات ولأن محافظة النجف الاشرف تحتاج الى ١٠٠ ألف وحدة سكنية وبمساحة (٦٠٠٠٠ م^٢)، حيث تم منحت رخصة استثمارية لمجمع الحسن السكني الاستثماري بكلفة استثمارية قيمتها (٤,٥٠٠,٠٠٠ مليون دولار) ويتكون المشروع من أربعة نماذج مساحاتها (٢٠٠ و ٢٥٠ م^٢ طابق واحد و ٢٥٠ م^٢ ٣ طابقين). ينظر الصورة (١).

صوره (١) مجمع الحسن السكني



-النقطت الصورة بتاريخ ٢٠٢٠/٢/١٠.

٢- قرية الغدير السكنية: تقع قرية الغدير بين شارع المطار وشارع كربلاء نجف مجاور حي المكرمة إذ تم تنفيذ القرية من قبل شركة كوبر جيس البريطانية التي نفذت سبعمائة وخمسين وحدة سكنية وبمساحة (١٢٠٠٠٠٠ م^٢)، وبكلفة استثمارية (٢٤٨٤٩٨٠٠٠ دولار). ينظر الصورة (٢).

صورة (٢) قرية الغدير السكنية



-النقطت الصورة بتاريخ ٢٠٢٠/١/٥

٣- **مجمع الشهداء السكني:** هو مجمع سكني في منطقة مظلوم، وقد بينت إدارة المشروع أن المجمع يضم أكثر من ٥٠٠ بيت وبمساحة (30000 م^٢)، وبكلفة الإجمالية بلغت (٤٧ مليار دينار)، وسيتم توزيعها وفق ضوابط خاصة إذ أن التوزيع سيشمل المواطنين غير المستفيدين والشهداء والمهجرين والأرامل وضحايا الإرهاب في محافظة النجف الأشرف.

٤- **مجمع قنبر السكني:** انجاز كافة الوحدات السكنية لمجمع قنبر السكني التابع للعتبة العلوية المقدسة والبالغة ٩٠٠ دار الى مستحقيها من منتسبي العتبة المقدسة، حيث تم تسليم جميع وحداته السكنية الى مستحقيها وتم اكمال كافة فعاليات البنى التحتية وايصال الخدمات من كهرباء وماء صالح للشرب ومنظومة شبكة المجاري وتعبيد الطرق المؤدية الى المجمع بمادة الاسفلت وبمساحة (٧٩٧١٩١ م^٢).

٥- **مجمع بيتي الأول السكني:** يعد مجمع بيتي السكني الاستثماري بأنشاء أكثر من ألف وحدة سكنية وبعده اصناف A و B و C إذ تقوم الشركة بإدخال أحدث التقنيات في انجاز مراحل العمل من معدات واليات حيث توفر الطاقة الكهربائية بواسطة الخلايا الشمسية، ويضم المجمع مدرسة إعدادية خاصة بالمشروع وبمساحة (٤٠٠٠٠٠ م^٢) وبكلفة بلغت (٤٨٣٥٧٦٢٧ دولار) والشركة المنفذة شركة الشافعي.

٦- **مجمع المناذرة السكني:** هو أول مجمع سكني في قضاء المناذرة بواقع ١٣٤ وحدة سكنية، بمساحة (٢٥٠ م^٢) للدار، وكما يضم المجمع السكني يحتوي على بنى تحتية متكاملة وشبكات للماء الصافي والمجاري وشبكات كهربائية واتصالات وطرق معبدة وساحات خضراء وساحات لوقوف السيارات، حيث بلغت الكلفة (٢٠ مليار دينار عراقي) وان مساحة المشروع بلغت (٣١٠٠٠ م^٢) وهو عبارة عن مجمع متكامل يحتوي على مدرسة وروضة اطفال ومسجد ومجمع تجاري ومكان للحرس أيضا.

٧- **مجمع الاميريات السكني:** مجمع الاميريات السكني النموذجي حيث يضم ٥٠٠ وحدة سكنية من المرحلة الأولى ويتميز مجمع الأميرات السكني بتصاميم حديثة واستخدام مواد البناء الخاضعة للمواصفات العراقية مع كافة الخدمات، يضم مشروع الاميريات السكني ٥٠٠ وحدة سكنية مع كافة الخدمات يبلغ عدد سكان المرحلة الاولى من مجمع الاميريات السكني وواقع (٥٠٠) وحدة سكنية مع كافة الخدمات يبلغ عدد سكان مجمع الأميرات حوالي (١١٠٠٠ نسمة) حسب الطاقة الاستيعابية المخطط لها، حيث أن المساحة (٤٨٠٠٠٠ م^٢)، والمخصصة منها لكل شخص حسب المعيار (٦,٢ م^٢/شخص) حيث بلغت مساحة المناطق الواجب توفرها حسب المعيار هي (٦,٨٧٥ هكتار) في مجمع الأميرات السكني، وقد بلغت مساحة المناطق المفتوحة والخضراء المخططة (واقع حال) هي (١٠,٥٥٤١ هكتار) أي هناك زيادة بمساحة المناطق المفتوحة والخضراء بمقدار (٣,٦٧٩١ هكتار)، أما بالنسبة لمساحة المناطق الخضراء

والمفتوحة المنفذة من المخططة هي (٣,٤٢٦٢ هكتار) والمساحة الغير منفذة من المخططة هي (٧,١٢٧٩ هكتار) هذا يعني أن نسبة:

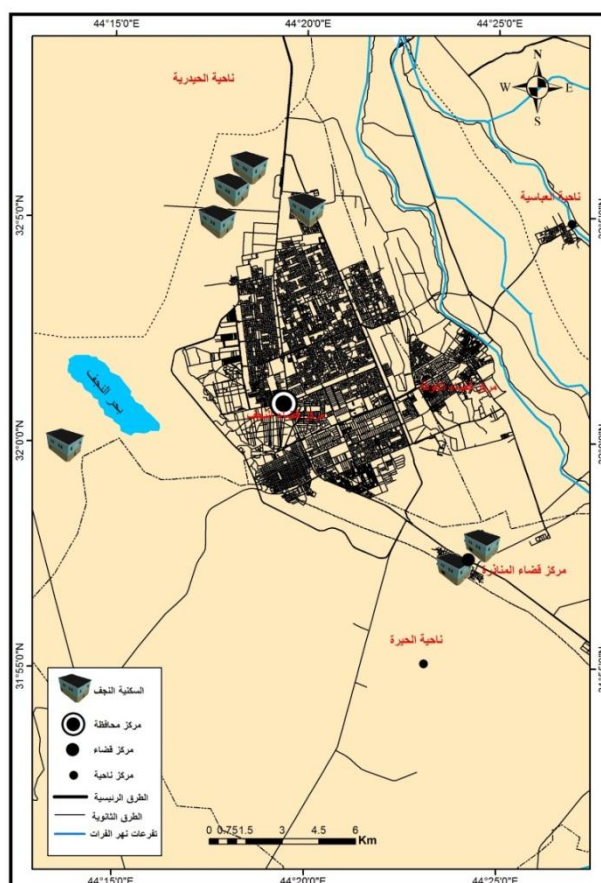
1- مساحة المناطق المفتوحة والخضراء الواجب توفرها حسب معيار في مجمع الأميرات السكني الاستثماري هي (٨,٦٢٤ %).

2- مساحة المناطق المفتوحة والخضراء المخططة (واقع حال) هي تفوق نسبة (١٠٠ %) من المساحة الواجب توفرها حسب معيار.

3- مساحة المناطق المفتوحة والخضراء المنفذة من المخططة هي (٤٩,٨٣٥٦٤ %).

4- مساحة المناطق المفتوحة والخضراء غير المنفذة من المخططة هي تفوق (١٠٣,٦٧٨٥٥ %) من المساحة الواجب توفرها حسب المعيار. ينظر الخريطة (٢).

خريطة (٢) المشاريع السكنية في محافظة النجف الاشرف



المصدر: برنامج ArcGIS10.7.1 تم تحديد المواقع من خلال برنامج MAPS.ME، الهاتف الذكي.

١,٤,١. تقويم المشاريع السكنية:

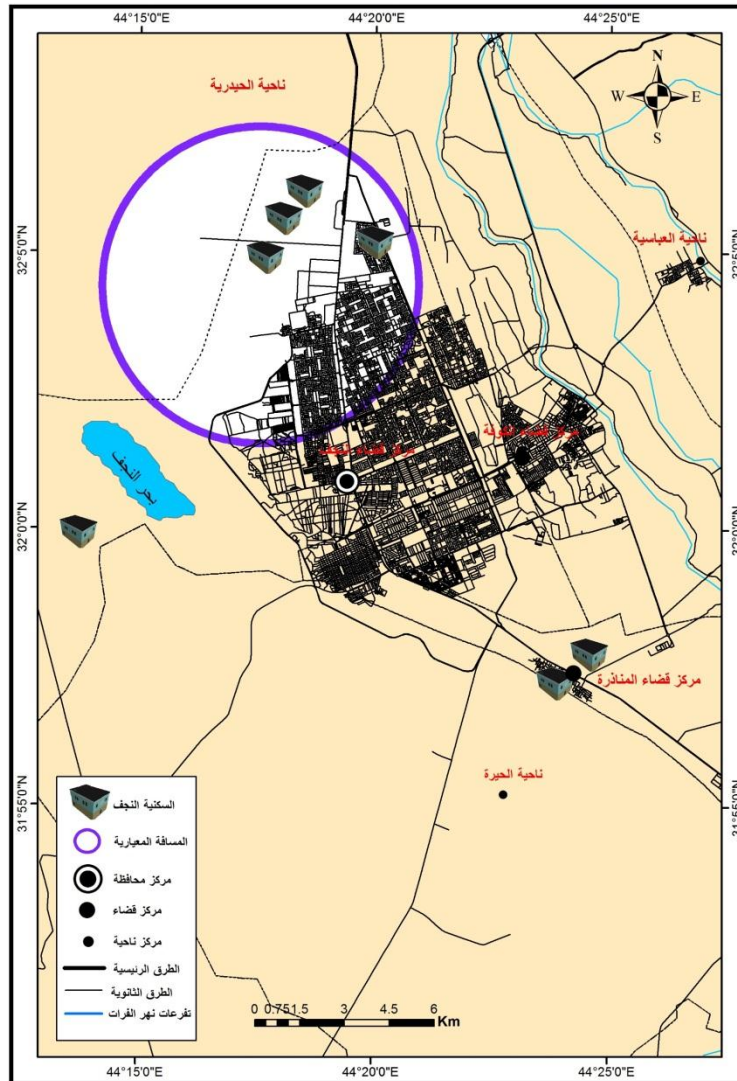
١,٤,١. تقويم المشاريع السكنية حسب المسافة المعيارية:

تستعمل قيمة المسافة المعيارية في رسم دائرة تسمى الدائرة المعيارية لتحديد منطقة تركز أغلب عناصر الظاهرة قيد الدراسة، وبالتالي نستطيع عن طريقها معرفة مدى تركز أو انتشار البعد المكاني للظاهرة، ويكون مركز هذه الدائرة هو موقع أحداثيات المركز المتوسط الفعلي للظاهرة وتمثل المسافة المعيارية تخطيطياً بدائرة حول المركز المتوسط للظاهرة، نصف قطرة مساوي للمسافة المعيارية، وكلما صغرت الدائرة المرسومة دل ذلك على تركز التوزيع المكاني للظاهرة، وكلما كبرت قيمة المسافة المعيارية كبر حجم الدائرة المعيارية، ودل ذلك على زيادة الانتشار والتشتت المكاني لتوزيع الظاهرة، أي أن المساحة الدائرة تتناسب طردياً مع درجة انتشار التوزيع المكاني والعكس صحيح، و عن طريق الخريطة (٣) التي تشير الى المسافة المعيارية لتوزيع المشاريع السكنية عام ٢٠١٩، أذ بلغ عدد المشاريع السكنية في قضاء النجف ضمن هذه الدائرة (٤) مشاريع حول المركز المتوسط من جملة المشاريع داخل منطقته الدراسة، وهو ما يتفق مع كثافة توزيع المشاريع السكنية في قضاء النجف على التوالي والتي ارتبطت بتجمع الأنشطة السكنية والخدمية بالقضاء، اذ وجد ان المشاريع السكنية في قضاء النجف التي وجدت خارج نطاق دائرة المسافة المعيارية (١) مشروع من جملة المشاريع السكنية التي تميزت بالانتشار والتشتت وان كانت تميل الى التركز في الأطراف مدينة النجف وهو ما يتفق الى حد كبير مع الامتدادات العمرانية الحديثة في محافظة النجف الاشرف ومحاور النمو العمراني بها في الآونة الأخيرة.

١,٤,٢. تقويم المشاريع السكنية حسب المركز المكاني المتوسط:

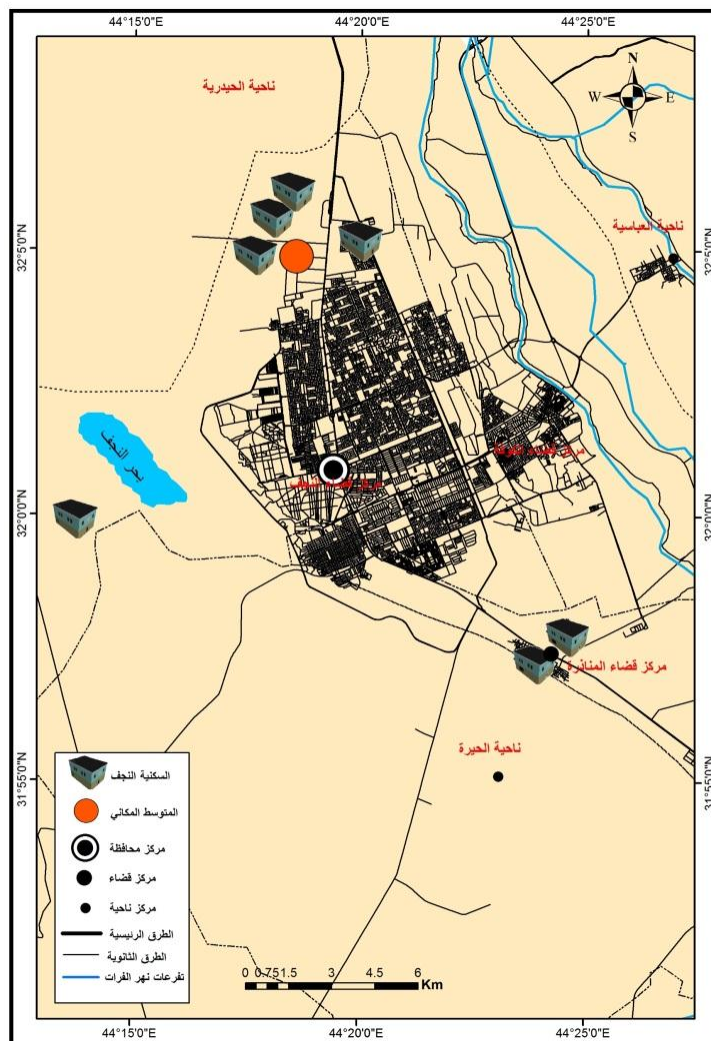
يطلق عليه مركز المعدل أو النقطة الارتكازية الافتراضية المثالية على اعتبار ان هذا المركز يمثل النقطة التي يتساوى حولها توزيع مفردات الظاهرة قيد الدراسة في كل الاتجاهات، وهي تخلو من اي تمثيل الظاهرة فهي نقطة ارتكاز تتحرك مع تغيير ثقل التوزيع الظاهرة مع الوقت، وعلى ذلك فهو عبارة عن المتوسط لا أحداثيات (x) والمتوسط لإحداثيات (y) لكافة معالم مفردات الظاهرة قيد الدراسة في كل الاتجاهات، وعلى ذلك فان أداة المتوسط المكاني هي المقابل لحساب قيمة المتوسط الحسابي للبيانات المكانية أي انها تحدد اين يقع الموقع الذي يعد متوسط جغرافيا لموقع المفردات الظاهرة قيد الدراسة، وتعد هذه الوظيفة إحدى وظائف النزعة المركزية الهادفة للكشف عن الأنماط النقطية، بغرض ايجاد المركز المتوسط الذي يمثل مركز ثقل للتوزيع المكاني للنقاط، وعن طريق خريطة (٤) التي تشير الى مركز المعدل أو النقطة الارتكازية لتوزيع المشاريع السكنية في قضاء النجف، اذ نجد ان هذا المركز الجغرافي المتوسط يقع في حي النداء بالتحديد.

خريطة (٣) المتوسط المكاني لتركز المشاريع السكنية في قضاء النجف الاشرف.



المصدر: برنامج ArcGIS10.7.1 تم تحديد المواقع من خلال برنامج MAPS.ME، الهاتف الذكي.

خريطة (٤) المتوسط المكاني لتركز المشاريع السكنية في قضاء النجف الاشرف



المصدر: برنامج ArcGIS10.7.1 تم تحديد المواقع من خلال برنامج MAPS.ME، الهاتف الذكي.

١, ٤, ٣. تقويم المشاريع السكنية حسب اتجاه نمط الانتشار في محافظة النجف الاشرف:

يعتبر الاتجاه نمط الانتشار عن التوزيع المكاني للظاهرة محدد الاتجاه، لذلك من الممكن الحصول على شكل بيضوي يعبر عن خصائص التوزيع ألتجاهي اذ يكون مركز هذا الشكل البيضوي منطبق على نقطة المركز المعدل ويقاس محورة الاكبر قيمة الاتجاه الذي تأخذه معظم مفردات الظاهرة، وعن طريق الخريطة (٥) والتي تشير الى التوزيع الاتجاهي لانتشار المشاريع السكنية في منطقة الدراسة عام ٢٠١٩، يلحظ ان الاتجاه الفعلي للتوزيع يأخذ شكلاً بيضاوياً يمتد في محور الجنوب نحو الشمال، وان عدد المشاريع السكنية داخل حيز المقطع المعياري الناقص بلغ (٣) مشاريع من جملة عدد المشاريع في قضاء النجف، وان عدد المشاريع التعليمية المبعثرة حول الشكل البيضاوي (٢) مشروع من جملة عدد المشاريع السكنية في قضاء النجف بما يتفق مع الكثافة السكانية واتجاهات النمو العمراني في المدينة، ولمعرفة اتجاه توزيع وانتشار المشاريع الاستثمارية السكنية في قضاء النجف على وفق هذا التحليل الذي يتحدد ان الانحراف المعياري في الاتجاه (X) والانحراف المعياري في الاتجاه (Y) بصورة منفصلة عن بعضهما، إذ يتم تحديد محاور الشكل البيضوي عن طريق حساب الانحراف المعياري لا حداثيات (X) انحراف المعياري لا حداثيات (Y) عن المركز المتوسط وان اتجاه الشكل البيضوي للمشاريع، ويحدد شكل الامتداد الجغرافي لها، اذ يتجلى الهدف هنا في تحديد طبيعة العلاقة بين نوع انتشار المشاريع التعليمية وكيفية ارتباطها مع الظواهر الجغرافية الأخرى مثل كثافة السكان في الأحياء وطرق النقل و غيرها مع بيان طبيعة الاتجاه، وعن طريق تطبيق التحليل إذ نستنتج على ما يلي:

١- ان الاتجاه التوزيعي للمشاريع السكنية في قضاء النجف يأخذ شكلاً بيضوياً باتجاه جنوبي - شمالي وهذا الامتداد يمثل الامتداد الجديد في المشاريع السكنية الحديثة البناء وكما موضح في الخريطة (٥).

خريطة (٥) اتجاه نمط الانتشار المشاريع السكنية في قضاء النجف الاشرف



المصدر: برنامج ArcGIS10.7.1 تم تحديد المواقع من خلال برنامج MAPS.ME، الهاتف الذكي.

١,٤,٤. تقويم المشاريع الاستثمارية السكنية حسب المعايير الوصفية:

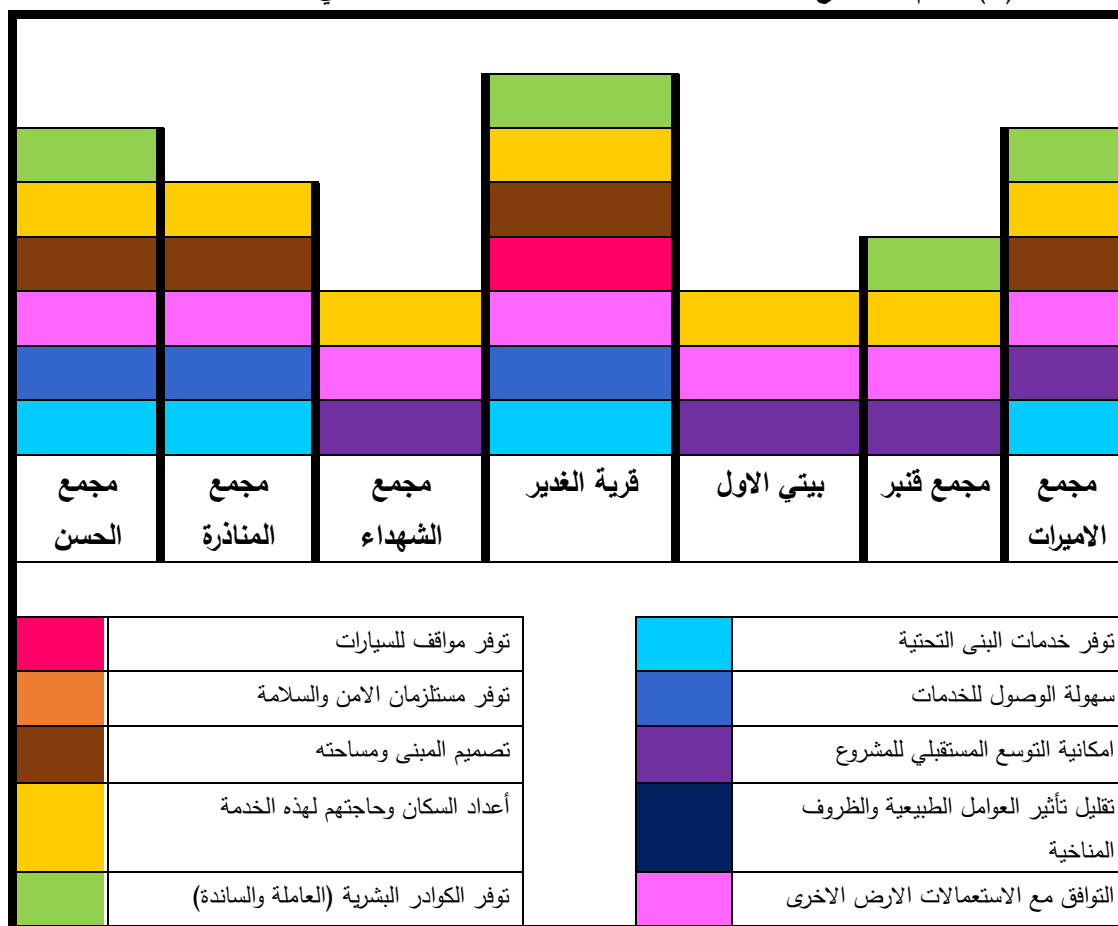
بعد ما تم تحديد معايير وصفية استخرجت من استمارة استبيان من ذوي الاختصاص (مخططين، جغرافيين، اقتصاديين...) في تحديد معايير أكثر تأثير في تقويم المشاريع الاستثمارية، وطبقت على المشاريع السكنية وبالاعتماد على الدراسة الميدانية والتحليل الوصفي لكل مشروع كما في الجدول (٢).

جدول (٢) تقويم المشاريع الاستثمارية السكنية حسب المعايير الوصفية في محافظة النجف الاشرف

ت	اسم المشروع	توفر خدمات البنى التحتية	سهولة الوصول للخدمات	مكانية التوسع المستقبلي للمشروع	تقليل تأثير العوامل الطبيعية والظروف المناخية	التوافق مع الاستعمالات الأرض الأخرى	توفر مواقف للسيارات	توفر مستلزمات الامن والسلامة	تصميم المبنى ومساحته	أعداد السكان وحاجتهم لهذه الخدمة	توفر الكوادر البشرية العاملة (والسائدة)
١	مجمع الاميرات السكني	جيد	متوسط	جيد	متوسط	جيد	يوجد	ضعيف	جيد	جيد	جيد
٢	مجمع قنبر السكني	ضعيف	متوسط	جيد	ضعيف	جيد	لا يوجد	ضعيف	متوسط	جيد	متوسط
٣	مجمع بيتي الأول	ضعيف	متوسط	جيد	ضعيف	جيد	لا يوجد	ضعيف	متوسط	جيد	متوسط
٤	قرية الغدير	جيد	جيد	ضعيف	متوسط	جيد	يوجد	متوسط	جيد	جيد	جيد
٥	مجمع الشهداء السكني	ضعيف	ضعيف	جيد	ضعيف	جيد	لا يوجد	ضعيف	متوسط	جيد	متوسط
٦	مجمع الهادي السكني	جيد	جيد	ضعيف	متوسط	جيد	لا يوجد	متوسط	جيد	جيد	جيد
٧	مجمع الحسن السكني	جيد	جيد	متوسط	متوسط	جيد	لا يوجد	متوسط	جيد	جيد	متوسط

المصدر: بالاعتماد على الاستمارة استبيان من خلال الدراسة الميدانية.

شكل (١) تقويم المشاريع الاستثمارية السكنية حسب المعايير الوصفية في محافظة النجف الاشرف



المصدر: بالاعتماد على جدول (٢).

الاستنتاجات:

- ١- عدم انتظام التوزيع المشاريع الاستثمارية السكنية حسب الإمكانيات والفرص في المحافظة، بعد استخدام نظم المعلومات الجغرافية.
- ٢- تركزت في مركز قضاء النجف بنحو (٤) مشاريع من (٦) مشاريع سكنية منجزة في المحافظة.
- ٣- تم في تقويم المشاريع الاستثمارية السكنية، الاستعانة بالمعايير الوصفية المقترحة (استبيان) للمشاريع السكنية في المحافظة، وتركز إقامتها في مناطق محددة من المحافظة.

التوصيات:

- ١- يمكن من خلال استخدام نظم المعلومات الجغرافية أن نحلل واقع البيئة الاستثمارية ضمن محافظة النجف الاشرف، كذلك تعطي المؤشرات الكافية في التوزيع المكاني للمشاريع الاستثمارية السكنية، ومساهمتها في التوزيع المكاني للاستثمارات.
- ٢- يمكن من خلال الاستثمار في المشاريع السكنية بهدف سد النقص الحاصل في توفر الوحدات السكنية في مختلف الوحدات الإدارية، فضلا عن وجود الاراضي الواسعة في المحافظة.
- ٣- على الهيئة الاستثمار الوطنية إيجاد معايير جديدة معاصرة تتلاءم من قطاع الاستثماري السكني، وتطبيقها على المشاريع الاستثمارية السكنية لتحسين البيئة التنموية في العراق عموماً ومحافظة النجف الاشرف خصوصا، فضلا عن وضع التصاميم المناسبة لكل مشروع ليكون منسجم مع الظروف البيئية المحيطة واحتمالات المستقبلية حتى يؤدي الهدف الذي بني من أجله.

المصادر:

- ١- عبد علي الخفاف، العالم الإسلامي - واقع ديموغرافي ومؤشرات تنموية، دار الضياء للطباعة والتصميم، طبعة ١، النجف، ٢٠٠٥.
- ٢- مقداد نعمان حمزة، تأثير الخصائص المناخية في الإصابة بالأمراض الموسمية في محافظة النجف الاشرف. رسالة ماجستير، كلية الآداب، جامعة الكوفة، ٢٠١٨.
- ٣- علي حسين محمد الجنابي، توزيع الاستثمارات وانعكاسه على توزيع السكان في العراق، أطروحة دكتوراه، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، ٢٠٠٦.
- ٤ - Harry Wexler, the Role Meteorology in Air Pollution, World Health organization, Monograph series No, 43 Genere Va. 1961.
- ٥- وديع هاني كاظم، تقييم قرارات الاستثمار لقطاع الكهرباء في ظل الاستراتيجية الوطنية المتكاملة للطاقة، رسالة ماجستير، كلية الإدارة والاقتصاد، الجامعة المستنصرية، ٢٠١٥.
- ٦- عبد الزهرة علي الجنابي، التنمية المستدامة من منظور جغرافي، دار الرضوان للنشر والتوزيع-عمان، طبعة ١، ٢٠١٩.
- ٧- عثمان محمد غنيم، التنمية المكانية دراسة في المفهوم والمضمون والنظريات، دار صفاء للنشر والتوزيع-عمان، طبعة ٣، ٢٠١٧.
- ٨- عدي عزيز علي، حياة عبد الرزاق حسين، المشاريع السكنية الاستثمار غير الحكومي و دورها في معالجة الازمة السكنية في محافظة الديوانية، هيئة استثمار الديوانية، ٢٠٢٠، شبكة المعلومات العالمية (الانترنت) الرابط <http://www.investdiw.gov.iq/viewnews.php?id=281>
- هيئة استثمار النجف الاشرف، القسم الاقتصادي والفني، بيانات غير منشورة، ٢٠٢٠.