



التوزيع الجغرافي لمشاريع الإسكان الاستثمارية في محافظة ذي قار

الباحثة: هدير نوري محمد الموسوي

أ.د. حامد سفيح عجرش الركابي

جامعة ذي قار - كلية الآداب - قسم الجغرافية

المستخلص:-

يهدف البحث الى التعرف على مشاريع الاسكان الاستثمارية في محافظة ذي قار . وتوزيعها الجغرافي اذ ان اغلبها تتركز في مناطق معينة وتتناقص في مناطق اخرى لأسباب عدة من بينها العامل الاقتصادي والسكاني ومعرفة العوامل المؤثرة على هذا التوزيع سواء كانت طبيعية او بشرية

كلمات مفتاحية : التوزيع الجغرافي ، الإسكان الاستثمار

Geographical Distribution Of Investment Housing Projects In Dhi Qar Governorate

Researcher: Hadeer Nuri Mohammed Al-Musawi

Prof. Dr. Hamid Sufih Ajrash Al-Rikabi

Thi-Qar University - College of Arts - Department of Geography

Abstract :

The research aims to identify investment housing in The- Qar Governorate. and their geographical distribution, as most of them are concentrated in certain regions and decrease in other regions for several reasons, including the economic and population factor, and knowing the factors affecting this distribution , whether natural or human .

Keywords: geographical distribution, investment housing

المقدمة :

يعد التوزيع جوهري عمل الجغرافي ، لأنه يقوم بدراسة الظواهر الجغرافية وما تحتله من حيز مكاني ليحقق تفاعل مكاني بين الظاهرة وما يرتبط بها .ومن بين الظواهر التي يدرسها التوزيع الجغرافي المشاريع الاسكانية الاستثمارية حيث تبرز أهميته في تحليل وتتبع مبررات هذا التوزيع ومعرفة نمط الانتشار والتباعد والتركز للمشاريع السكنية التي اغلبها تتخذ توزيعاً غير منتظم إذ تتركز في مناطق معينة وتتناقص في مناطق اخرى لأسباب عديدة من بينها العامل الاقتصادي والسكاني . ومعرفة العوامل المؤثرة في تباين توزيعها سواء كانت طبيعية او بشرية. وتعد المشاريع الاسكانية



من مكونات قطاع الخدمات الذي تهتم به جميع الدول وتتنباه الحكومة او الشركات الاستثمارية (العامة والخاصة) بهدف توفير وحدات سكنية لمواطنيها قادرة على استيعاب اعداد السكان المتزايدة .

أولاً: مشكلة الدراسة :

يمكن إيضاح المشكلة بالتساؤلات الآتية:

- 1- هل هناك تباين في التوزيع المكاني للوحدات السكنية في محافظة ذي قار بحسب الوحدات الادارية ؟ و ما هو النمط الحالي للتوزيع ؟
- 2- ما هو حجم البيانات المتوفرة عن مواقع المشاريع الاسكانية الاستثمارية في محافظة ذي قار ؟
- 3- ما واقع الاستثمار في مشاريع الاسكان في محافظة ذي قار ؟ وما دوره في معالجة ازمة السكن ؟

ثانياً : فرضية الدراسة:

- تكون الفرضية اجابة اولية لمشكلة الدراسة تعد صياغتها بالاعتماد على ما جاء في المشكلة
- 1- يوجد تباين للتوزيع المكاني للوحدات السكنية في محافظة ذي قار بحسب الوحدات الادارية . ونمط التوزيع الحالي للمشاريع غير منتظم .
 - 2- من جمع البيانات والمعلومات عن منطقة الدراسة تبين ان هناك نقص او عدم تكامل في البيانات الخاصة بالمشاريع الاستثمارية والفرص الواعدة .
 - 3- هناك العديد من الخطط الاستثمارية في قطاع الاسكان تهدف الى تعزيزه ومعالجة العجز الحاصل في الوحدات السكنية وبالتالي ردم الهوة بين الواقع والطموح وصولاً لمستويات اعلى من الاكتفاء .

ثالثاً : هدف الدراسة :

اعداد وتصميم خرائط للمشاريع الاستثمارية لها القدرة على تمثيل العلاقات بين المقومات الطبيعية والبشرية للمشاريع الاستثمارية وبين مواقع المشاريع من جهة اخرى .

رابعاً : حدود الدراسة :

تتمثل الحدود المكانية للدراسة بالحدود المكانية لمحافظة ذي قار التي تقع في الوسط الجنوبي من العراق وتشغل حيزاً مكانياً (12956,84) كم² ، أي بنسبة (3.14%) من اجمالي مساحة العراق البالغة (437072). أما زمانياً تحددت بالمدة من (2009_2022) وذلك بدراسة المشاريع الممنوحة اجازات استثمارية من قبل هيئة استثمار ذي قار بعد صدور قانون الاستثمار لعام 2006



والذي بدأ العمل به عام 2009 وإلى فترة اكمال الرسالة والتي على اساسها تم جمع وتنظيم البيانات لبناء الخريطة الاستثمارية لمحافظة ذي قار .

1- المشاريع الاسكانية الاستثمارية:

من الجوانب المهمة التي يجب توافرها في المحافظة بشكل يناسب حجم السكان ومستواهم الاقتصادي والاجتماعي بحيث تكون موزعة حسب درجة الطلب عليها، لما لها من اهمية في تحقيق التوازن والانسجام وتوفير متطلبات السكان، ومن الطبيعي ان تختلف هذه المشاريع من حيث انواعها ودرجة اهميتها وتلبيتها لحاجات السكان وتركزها في وحده اداريه دون غيرها⁽¹⁾ .

وتتيح المشاريع الاستثمارية في قطاع الإسكان إمكانيات هائلة لتحقيق النهوض الاقتصادي وسد الاحتياجات السكانية المتزايدة على السكن ضمن بيئة استثمارية قانونية تسهم في مواجهة الطلب المتزايد على الوحدات السكنية بسبب النمو السكاني المتزايد وبمعدلات مرتفعة لأنه من المؤشرات الأساسية المعتمدة لتحديد وقياس درجة التقدم للمجتمعات كافة من حيث النمط والعدد والتجهيز والمستوى ويمثل حاجة ضرورية في حياة الانسان بل وأولى متطلباته هي الحصول على سكن صحي مناسب مزود بأشكال المرافق الضرورية كالماء والكهرباء والصرف الصحي ، ويفضل ان يكون داخل التصميم الأساس للمدينة لأجل توفير الحاجات الأساسية كالمدارس والمراكز الصحية والمستشفيات والخدمات الأمنية وخدمات التسوق ووجود شبكة من الشوارع المعبدة التي تربط المساكن بأمكان الخدمة ما يحقق التوازن في توزيعها ،فهو يشمل منظومة متكاملة من الوحدات السكنية والخدمات الاجتماعية والبنى التحتية⁽²⁾

(1-1) التوزيع الجغرافي للمشاريع الاسكانية الاستثمارية في محافظة ذي قار :

ان البيئة الجغرافية لها دور مهم في تحديد الإمكانيات السكنية من خلال الموقع الجغرافي للمشاريع السكنية وتوافر الخدمات الأساسية ، والحجم السكاني ، مستواهم المعاشي ،فهذا يسهم بصورة مباشرة في رسم صورة المشاريع الاسكانية لمنطقة الدراسة في ظل تعدد المتطلبات السكانية للوحدات السكنية مع زيادة كلفتها ، مع الاخذ بالحسبان توسع المشاريع الاستثمارية الاسكانية على وفق خطط مدروسة لضمان تمتع المناطق السكنية بالخدمات الاساسية والضرورية وبما يحقق التنمية المستدامة بالاعتماد على بعض المؤشرات منها⁽³⁾.

1- خلق بيئة سكنية ذات شروط فنية وصحية تلائم السكن من حيث (الموقع الجغرافي ،المساحة، الخدمات كافة) .



2- تقديم حاجة السكن الدوري من خلال معالجة الاثار البيئية والخدمية كالتلوث ومشاريع الصناعة والبنى التحتية .

3- توفير مناطق مناسبة للتوسعات العمرانية ، من خلال احتساب الكثافة السكانية وقدرة المشاريع الاسكانية على استيعاب السكان .

4- الاخذ بالحسبان متطلبات الفرد السكنية الحاضرة والمستقبلية ووضع مؤشرات اثنوغرافية (الزيادة السكانية ، الانشطار الاسري ، الرفاهية الاجتماعية) وما تعكسه على البيئة السكنية .

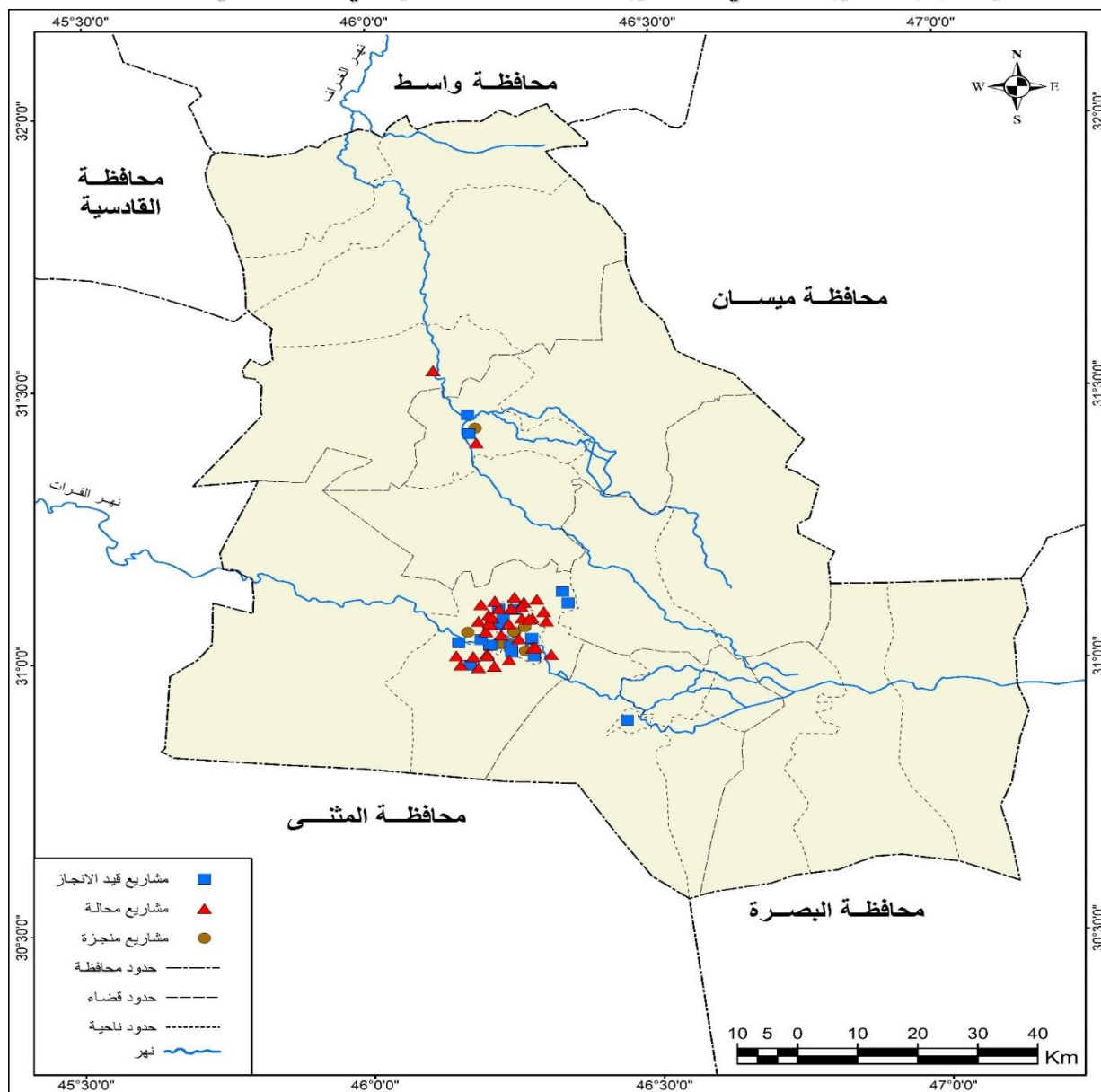
ومن خلال الادراك البصري للخريطة (نلاحظ ان محافظة ذي قار تقسم الى (20) وحده اداريه (11) منها بمرتبة قضاء و (9) بمرتبة ناحية بلغ عدد المشاريع السكنية فيها (66) مشروعا، حضي قضاء الناصرية النسبة الأكبر من المشاريع السكنية (59) مشروعا ما بين منجز وقيد الإنجاز ومحال بنسبة بلغت (89.39 %) مشروعا . وتصدر قضاء الناصرية على الاقضية الاخرى في عدد المشاريع

السكنية جاء ذلك نتيجة لطابع القضاء وباعتباره مركز المحافظة الذي يكسبه صفات متنوعة تسهم في جذب المستثمرين ويدفع ايضا سكانه باستثمار اموالهم في القطاع الذي يرونه مناسب، كذلك عامل الزيادة المستمرة في اعداد السكان ، وتحسن المستوى الاقتصادي والمعيشي، ثم تلاه قضاء الشطرة بواقع (5) مشاريع أي بنسبة (7.59) من مجموع المشاريع الاستثمارية الكلية . بينما حصل كل من قضاء النصر وقضاء سوق الشيوخ على (1) مشروع لكل منهما بنسبة (1.51) اما بقية الاقضية في المحافظة فقد خلت من اي مشروع سكني يمكن ان يعزى ذلك لعدم توفر مقومات الاستثمار او انعدام دور الاستثمار في قطاع السكن نتيجة عدم وجود وسائل تشجع على الاستثمار او لارتفاع كلفة بناء الوحدات السكنية وانخفاض المستوى المعيشي بالنسبة لذوي الدخل المحدود وعدم توفر الاراضي المخدمة والمناسبة لإقامة المشاريع السكنية ، كذلك انعدام البنى التحتية في هذه الوحدات ما يؤدي الى ارتفاع كلف انشاءها على المستثمر .

تقسم المشاريع الاسكانية في محافظة ذي قار الى ثلاث اقسام ، القسم الأول المشاريع المنجزة التي تكون نسب إنجازها (100%) و القسم الثاني المشاريع الاسكانية قيد الإنجاز التي تكون نسبة إنجازها اقل من (100%) ، والقسم الثالث المشاريع المحالة التي حصلت على إجازة استثمار ولكن نسب إنجازها (0%) . بلغ عدد المشاريع الاسكانية في محافظة ذي قار (66)

مشروعا . (8) منها مشاريع منجزة . و (19) مشروع قيد الإنجاز . اما المشاريع المحالة فقد بلغت (39) مشروعا .

خريطة (1) التوزيع الجغرافي للمشاريع الاسكانية الاستثمارية في محافظة ذي قار



المصدر : الباحثة بالاعتماد على بيانات ملحق (1-2-3)



(1-1-1) خريطة المشاريع الاستثمارية السكنية المنجزة في محافظة ذي قار :

من التفسير البصري للخريطة (1) والجدول (2) يتبين ان عدد المشاريع السكنية المنجزة في منطقة الدراسة بلغ (8) مشاريع. احتلت مدينة الناصرية المرتبة الأولى من هذه المشاريع بواقع (7) منها نسبة (89.39%). وجميعها تم بناءها بنمط السكن الافقي والذي يعد النوع المفضل لسكان منطقة الدراسة لتمتعهم بالاستقلالية نوعا ما وملائمته لعادات وتقاليده سكان المنطقة . ويكون بناء الوحدات الافقية على شكل منازل متجاورة مصممة بتصميم متشابه وذات مساحات مختلفة تخضع لرغبة المشتري الذي يريد اقتناء الوحدة السكنية

وفي المرتبة الثانية جاء قضاء الشطرة بواقع مشروع واحد بنسبة (12.5%). ويتوضح كذلك مقدار الكلف الكلية للمشاريع المنجزة التي بلغت (172451928) موزعة على 8 مشاريع. اعلى كلفة هي لمشروع الأساتذة السكني بلغت (71516111) اما اقل كلفة هي لمشروع موظفي قائممقامية الناصرية التي بلغت (1225560) بنسبة (0.71) . وهذه المشاريع هي⁽⁴⁾ .

1-مشروع بيسان السكني :

يقع في قضاء الشطرة شمال مدينة الناصرية اجيز من قبل هيئة استثمار ذي قار بموجب الإجازة 26 . شيد على ارض بلغت مساحتها 35 دونم . ونفذ بطريقة البناء الافقي يتكون من (210) وحدة سكنية بنسبة (10.30%) من مجموع الوحدات السكنية المنجزة في المحافظة وبهذا فقد حظي بالمرتبة الثالثة من حيث عدد الوحدات . وكذلك احتوى على مجمع تسويقي و مدرسة وصلات ترفيهية والعباب وساحات خضراء وطرق داخلية. البنى التحتية للمجمع متكاملة تقريبا . يتكون المجمع من مرحلتين المرحلة الاولى تضمن (57) وحدة سكنية بمساحة اجمالية (250)م² تضمنت (150)م² مساحة البناء . والنموذج الاخر مساحة البناء فيه (230) م² والمساحة الكلية بين (250-280)م² . وفر المشروع (250)فرصة عمل وكانت من نصيب العمالة المحلية بالكامل (100%) . منحت الرخصة للمشروع في (2011) بمدة انجاز تحددت ب (18) شهرا . في حين تمت المباشرة فيه عام (2013) واكتمل المشروع عام 2020. اما الكلفة الاجمالية للمجمع فقد بلغت (19,330,000) دولار بنسبة (11.21) وهي بالمرتبة الثالثة بعد دور الاساتذة ومجمع باب الناصرية .

صورة (1) مجمع بيسان السكني



N 31°24'52.99830" (LAT)
E 46°11'13.49270" (LONG)
Altitude: 9 m a.s.l
16/05/2023, 1:19 PM
Location provider: Fused
No street
No city
محافظة ذي قار
العراق

المصدر : الباحثة تم التصوير بتاريخ 16-5-2023.

2- مشروع باب الناصرية السكني :

يقع في مدينة الناصرية انجز برعاية هيئة استثمار ذي قار وهو من اهم مشاريع الشركة اللبنانية في الناصرية صمم على شكل مدينة سكنية بتصاميم متطورة مساحات البنايات فيها مختلفة تتراوح ما بين (104—221)م² يشتمل المشروع على ابنية خدمية وتجارية وصحية وبنى تحتية كاملة وحدائق للمشروع مدخل خاص وسور خارجي بما يوفر الامان للسكان ويعد هذا المشروع الاول من نوعه حيث يوفر الخصوصية للسكان وكذلك مراعاة الجوانب البيئية الخاصة بالمكان . كانت تكلفته المالية قدرها (70029260) دولار بنسبة (40.60) اذ يعد ثاني مشروع من حيث التكلفة بعد مجمع الاساتذة اما من حيث وحداته الادارية فقد بلغت (1348)وحدة ادارية وبهذا يعد اضخم المجمعات المنجزة في المحافظة حيث احتل نسبة (68.41) من مجموع المشاريع السكنية في المحافظة .

3 - مجمع الاساتذة السكني : يقع في مدينة الناصرية وهو مجمع لأساتذة جامعة ذي قار تم تنفيذه من قبل شركة تينا . على مساحه قدرها 110 دونم .وبتكلفة (71,516,111) وبهذا يعد المشروع اكثر المشاريع المنجزة تكلفة بنسبة تقدر ب (41.47) من مجموع المشاريع المنجزة وضم (725) وحدة سكنية بنسبة (11.12) اذ يأتي بالمرتبة الثانية بعد مجمع باب الناصرية السكني

صورة (2) مجمع باب الناصرية السكني



المصدر: الباحثة 2023-1-13

4- مجمع موظفي دائرة تفتيش البلديات :

منحت ذي قار اجازة لهيئة استثمار ذي قار لإنجاز المجمع لموظفي مديرية البلديات وهو مجمع سكني افقي يضم 30 وحدة سكنية قامت بتنفيذه شركة حميرن للتجارة والمقاولات . بلغت تكلفته الكلية (1,916,600) دولار بنسبة (1.11)

5- مجمع موظفي دائرة النزاهة السكني/1 :

يقع في مدينة الناصرية تم منح الرخصة لبنائه في عام 2016 على مساحة ارض شغلت (7317.5م²) بتكلفة قدرها (2,300,00) دولار و بنسبة (1.33) من مجموع تكاليف المشاريع المنجزة . وقد وفر المشروع فرص عمل بلغت (180) فرصة عمل جميعها من الايدي العاملة المحلية وتم التعاقد على مدة انجاز للمشروع بلغت (18) شهرا بدأ العمل به عام (2016) واكتمل تشييده عام (2020) بلغ عدد الوحدات السكنية فيه (34) وحدة سكنية سجلت نسبة (1.68) من عدد الوحدات السكنية الاجمالية

صورة (3) مجمع الاساتذة السكني



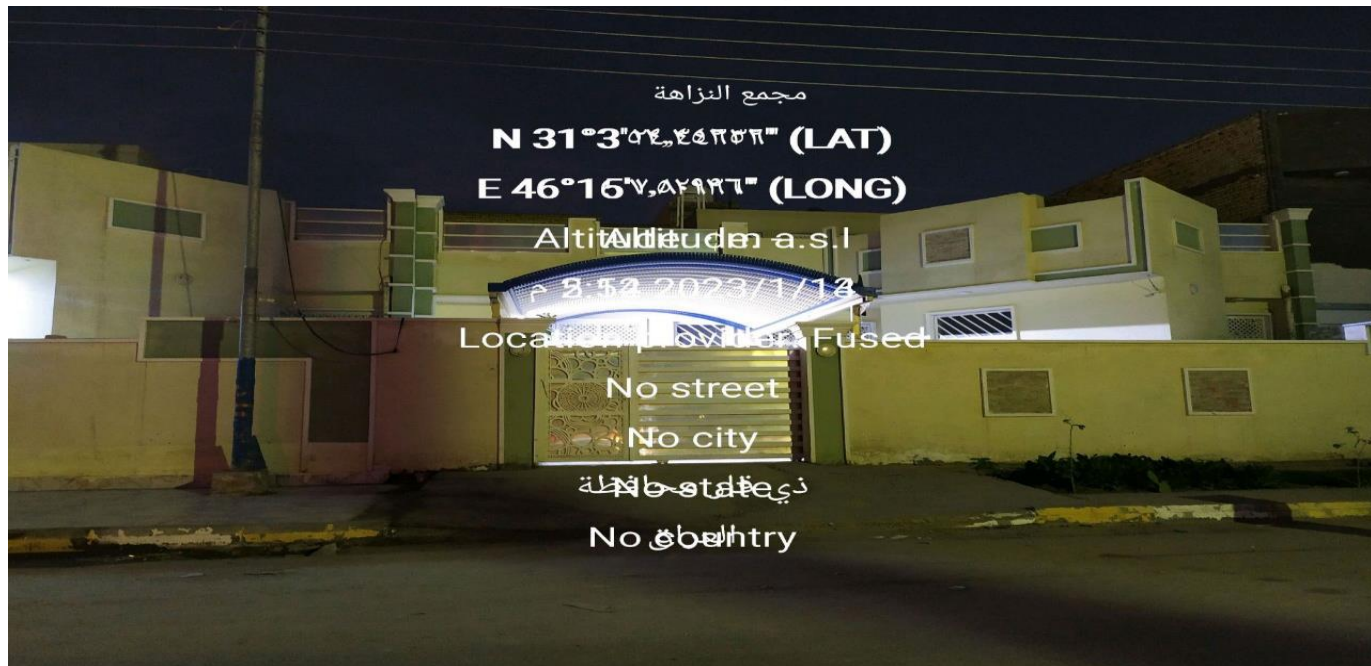
المصدر : الباحثة تم التصوير بتاريخ 2023-4-15

صورة (4) مجمع دائرة تفتيش البلديات



المصدر : الباحثة تم التصوير بتاريخ 2023_4_15 .

صورة (5) مجمع موظفي دائرة النزاهة الاول



المصدر: الباحثة تم التصوير بتاريخ 2023-1-16

6- مجمع موظفي التسجيل العقاري : تم تشيد مجمع موظفي التسجيل العقاري في مدينة الناصرية من قبل شركة نور الناضر للمقاولات العامة المحدودة .وهي شركة عراقية تبنت المشروع بكلفة قدرت بحوالي (3,924,605)دولار التي تقدر بنسبة (2.28) من مجموع قيم المشاريع المنجزة في المحافظة اقيم هذا المجمع على مساحة قدرها (24000م²) . ووفر فرص عمل قدرت ب (242) فرصة عمل جميعها محلية و تم التعاقد عليه عام 2019 لمدة 24 شهر بدأ العمل فيه في نفس العام واتم العمل عام 2020، ضم المشروع 79 وحدة سكنية سجلت نسبة (3.91) من مجموع الوحدات السكنية المنجزة في المحافظة .

7- مجمع موظفي دائرة النزاهة /2 : يقع في مدينة الناصرية تحديدا قرب دائرة جوازات ذي قار تم منح المشروع الرخصة (2019) قامت بإنشائه شركة العنوان للتعمير والهندسة على مساحة من الارض قدرها (8495م²) وبكلفة مالية (2,209,792)دولار التي حققت نسبة (1.28) من مجموع الكلف المالية للمشاريع المنجزة وفر فرص للعمالة قدرها (211) فرصة عمل تم التعاقد فيه على مدة انجاز 18 شهرا تمت المباشرة بالعمل عام (2019) وتسلم المشروع عام (2020) بعدد وحدات قدرها (35) وحدة سكنية .

8- مجمع موظفي قائم مقامية الناصرية: يعد الازغر من بين المجمعات السكنية المنجزة يقع في مدينة الناصرية على مساحة (5200م²) منح الرخصة في عام (2020) بمدة انجاز (540) يوم تم إنجازه عام (2021) بكلفة قدرها (1,225,560) احتوى على (26) وحدة سكنية شكلت نسبة (1.29) من بين مجموع الوحدات السكنية المنجزة .

صورة (6) مجمع قائم مقامية الناصرية



المصدر : الباحة تاريخ التصوير 2023_1_16



خريطة (2) المشاريع المنجزة في محافظة ذي قار



المصدر: الباحثة بالاعتماد على بيانات ملحق (1)



جدول (1) المشاريع المنجزة في محافظة ذي قار

النسبة % الوحدات السكنية	عدد الوحدات السكنية	مساحة الارض المخصصة للمشروع	النسبة % للكلفة	كلفة المشروع بالدولار الامريكي	الوحدة الادارية	اسم المشروع
10.38	210	35 دونم	11.21	19330000	الشطرة	مجمع بيسان السكني
11.12	225	110 دونم	41.47	71516111	الناصرية	مجمع الاستاذة السكني
1.48	30	10866 متر	1.11	1916600	الناصرية	مجمع موظفي دائرة تفتيش البلديات
1.68	34	73175 متر مكعب	1.33	2300000	الناصرية	مجمع موظفي النظافة السكني 1أ
3.91	79	24000 متر مربع	2.28	3924605	الناصرية	مجمع موظفي مديرية التسجيل العقاري
1.73	35	8495 متر	1.28	2209792	الناصرية	مجمع سكني لموظفي دائرة النظافة 2أ
1.29	26	5200	0.71	1225560	الناصرية	مجمع موظفي قائممقامية الناصرية
68.41	1384	212 دونم	40.60	70029260	الناصرية	مجمع باب الناصرية السكني
	2,023			172451928		المجموع

المصدر : الباحثة بالاعتماد على بيانات ملحق (1)، والبيانات الصادرة من هيئة استثمار ذي قار ،

(1-1-2) خريطة المشاريع السكنية قيد الإنجاز والمشاريع المحالة في محافظة ذي قار:

بالنظر للزيادة الواضحة في اعداد السكان نتيجة النمو المتزايد اصبح التوجه نحو الاستثمار السكني واقامة المجمعات السكنية في حالة تزايد لتستوعب الاعداد الكبيرة للسكان ولسد الحاجة لدى افراد المحافظة والتقليل من نسب العجز السكني فيها وذلك بالتخطيط الشامل من قبل الجهات المعنية في انشاء وحدات سكنية منظمة ومناسبة تتمثل بالمجمعات السكنية ذات الخدمات المتكاملة هذا ما جعل المشاريع السكنية لا تناسب القدرة الشرائية للأفراد ذوي الدخل المنخفض كون اغلبها تقع في اطراف المناطق ما يجعل المستثمر يتحمل تكاليف الخدمات المجتمعية الموصولة الى المشروع كافة مما يؤدي الى زيادة اسعارها بصورة لا تتناسب مع القدرة الشرائية للسكان وبالتالي خلق ازمات ومشاكل جديدة تسهم في تراجع الاستثمار بدلا من تقدمه وخاصة مع ارتفاع اسعار الاراضي لذلك فإن مساهمة الحكومة في انجاز قسم من الخدمات المخصصة للمشروع الاستثماري يسهم في خفض اسعار الوحدات السكنية ما يجعلها اسهل بالحصول عليها من قبل الأفراد⁽⁵⁾.



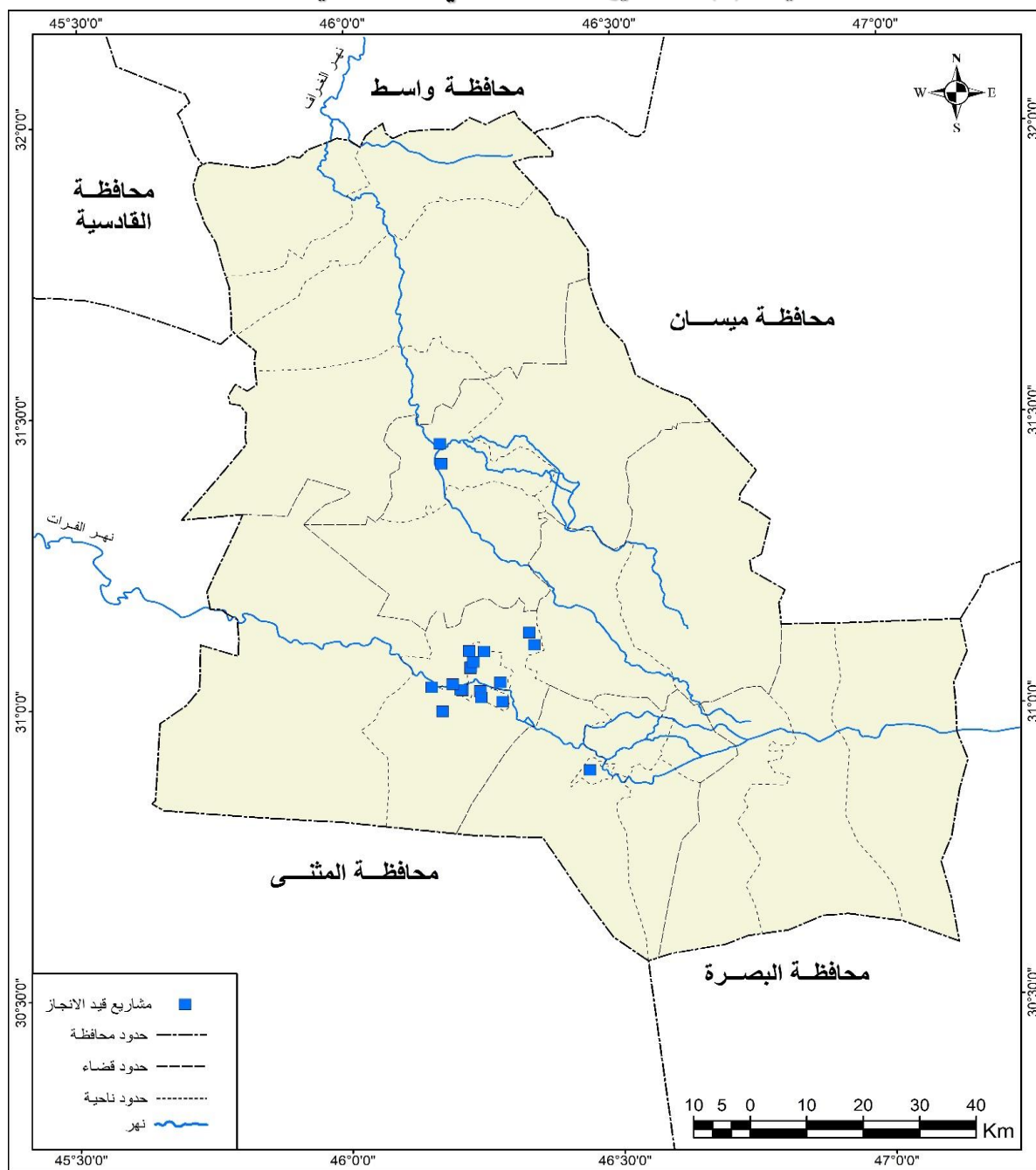
ويلاحظ من الخريطة (2) والجدول (1) إن المشاريع الاستثمارية قيد الإنجاز في محافظة ذي قار بلغت (19) مشروعا ، (16) منها في قضاء الناصرية بنسبة (84%) . يليه قضاء الشطرة بواقع (2) فرصة استثمارية بنسبة (10.52) من اجمالي الفرص الاستثمارية ، يليه قضاء سوق الشيوخ بواقع فرصة استثمارية واحدة بنسبة (5.26) .

من ناحية كلف المشاريع فقد بلغ مجموعها (668,675,497) موزعة على جميع المشاريع كل مشروع والكلفة التي خصصت له ، حيث بلغ نصيب المشاريع قيد الانجاز في قضاء الناصرية (573,394,619) دولار من مجموع الكلف بنسبة (85.75) وهي النسبة الاكبر نظرا لتركز المشاريع في قضاء الناصرية باعتباره مركز المدينة وكذلك الطلب على المشاريع السكنية في المركز اكثر من مناطق الاقضية والنواحي الباقية هذا يعود للتركز السكاني الكبير في المدينة مع وجود مستلزمات المشاريع الاستثمارية من البنى التحتية وارتفاع القدرة الشرائية لسكان المدن مقارنة مع سكان الارياف . اما السبب وراء عدم اقامة مشاريع سكنية في بعض الوحدات الادارية الاخرى هو عدم رغبة المستثمر في الاستثمار في المناطق التي يكون سكانها ذوي مستوى معاشي منخفض لأنه يعتبر مخاطرة برأس المال .

أما قضاء الشطرة فبلغت كلفت مشاريعه (26,220,000) دولار بنسبة تقدر ب (3.92) . ومشروع سوق الشيوخ الذي كلف حوالي (16,788,878) دولار بنسبة (2.51) . اما من حيث نمط البناء فمن خلال التطرق الى المشاريع المنجزة والمقارنة بينها وبين القيد الانجاز نجد ان التوجه في نمط البناء هو نحو النمط الافقي يرجع سببه الى تفضيل السكان لهذا النمط من التصميم على الرغم من السلبيات المترتبة عليه التي تتمثل بهدر الاراضي من خلال الامتداد والتوسع الافقي الذي يمكن ان يتجاوز على الاراضي الزراعية في المدينة ورغم تكاليفه المرتفعة التي لا تتناسب ذوي الدخل المنخفض الا ان رغبات السكان جعلت المستثمر يتوجه لهذا النمط من البناء تلبية لاحتياجات السكان ورغبتهم والوصول الى مرحلة سد او تقليل فجوة العجز السكني في المحافظة وبهذا عمدت هيئة استثمار ذي قار الى اعداد وتهيئة مجموعة من الفرص في هذا القطاع .



خريطة (3) المشاريع قيد الانجاز في محافظة ذي قار



المصدر : الباحثة بالاعتماد على بيانات ملحق (2) .



جدول (2) المشاريع السكنية قيد الانجاز في محافظة ذي قار

ت	اسم المشروع	الوحدة الادارية	كلفة المشروع بالدولار	النسبة % للتكلفة	مساحة الارض	عدد الوحدات السكنية	النسبة % للعدد	نسبة الانجاز للمشروع
1	مجمع سيد الشهداء السكني	الناصرية	73037150	10.90	75دونم	747	13.42	3%
2	مجمع ليوان السكني	الناصرية	171018000	25.57	180دونم	827	14.68	6%
3	مجمع الكوثر السكني	الشطرة	20412000	3.05	28دونم	313	5.62	42%
4	مجمع اكد السكني	الشطرة	58080000	8.68	160دونم	1000	17.97	27%
6	مجمع الاحرار السكني	الناصرية	16000000	23.92	30دونم	433	7.78	25%
7	مجمع العميد السكني لمنتسبي الصحة العامة	الناصرية	7688166	1.14	22دونم	151	2.17	71%
8	مجمع لموظفي مديرية الطاقة الكهربائية	الناصرية	53333333	7.97	644م	734	13.19	2%
9	مجمع لموظفي دائرة عقارات الدولة	الناصرية	2335167	0.34	9600م	27	0.48	84%
10	مجمع لموظفي مديرية بلدية سوق الشيوخ	سوق الشيوخ	16788878	2.51	35دونم	232	4.17	1%
11	مجمع سكني لموظفي هيئة استثمار ذي قار	الناصرية	10956878	1.63	22دونم	77	1.38	20%
12	مجمع القضاة السكني	الناصرية	8354666	1.24	11دونم و 328م	92	1.65	12%
13	مجمع سكني لدائرة التسجيل العقاري 21	الناصرية	1681381	2.51	14000م	53	0.95	8%
14	مجمع سكني لموظفي دائرة تقاعد ذي قار	الناصرية	2115960	0.31	4.5دونم	127	2.28	15.70
15	مجمع سكني لموظفي دائرة خزانة الناصرية	الناصرية	6161400	0.92	11.1دونم	93	1.67	18.19

5%	9.25	515	68دونم و 9 اولك	3.49	23368500	الناصرية	مجمع سكني لموظفي بلدية الناصرية	16
1%	0.46	26	6838م	0.18	1258269	الناصرية	مجمع سكني لموظفي التخطيط والمتابعة	17
44%	2.08	116	16دونم	0.79	5338500	الناصرية	مجمع سكني لموظفي دائرة كاتب العدل	18
38%	15.69	873	150دونم	6.99	46747250	الناصرية	مجمع الزقورة السكني	19
		5563			668675498		المجموع	

المصدر : الباحثة بالاعتماد على بيانات ملحق (2)

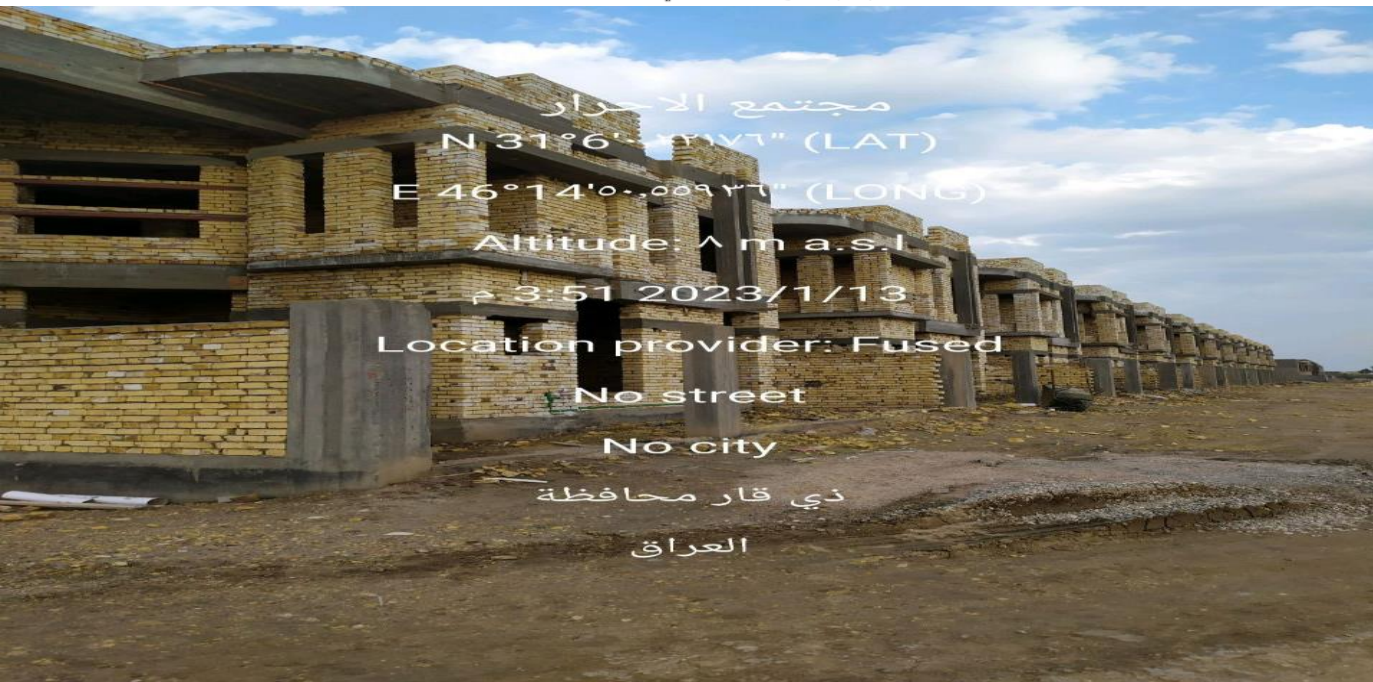
نماذج لمشاريع قيد الإنجاز في محافظة ذي قار

الصورة (7) مجمع موظفي الخزينة



المصدر : الباحثة تم التصوير بتاريخ 2023-1-16

الصورة (8) مجمع الاحرار السكني



المصدر : الباحثة تم التصوير بتاريخ 2023-1-13

(3-1-1) المشاريع المحالة في محافظة ذي قار :

المشاريع الاستثمارية المحالة هي التي منحت اجازة استثمارية من قبل هيئة استثمار ذي قار مع عدم المباشرة بالمشروع أي انها تكون مسجلة باسم المستثمرين مع وجود اسم المشروع ونوعه وعائديته لكن بدون نسبة انجاز(6) ويلحظ من الخريطة (3) و الجدول (2) ان عدد المشاريع المحالة للتنفيذ بلغ (39) مشروعا اغلبها تقع في قضاء الناصرية بواقع (37) مشروع بنسبة (94.87%) اما قضاء الشطرة فقد احتوى على مشروعين بنسبة بلغت (5.12%) . واما قضاء النصر فقد احتوى على مشروع واحد بنسبة (2.56%) من مجموع عدد المشاريع في المحافظة .

على الرغم من ان اكثر المشاريع حصلت على الرخصة منذ فترة طويلة الا انها لم يباشر العمل بها او باشر العمل بها ثم توقف بعد ذلك . يعزى ذلك الى تلكؤ اقامة المشاريع بسبب الاجراءات الادارية او قلة التخصيصات المالية او 20 لظهور معوقات فيما بعد اوقفت العمل بالمشروع او قبل البدء بالمشروع فمنعت من اقامته .

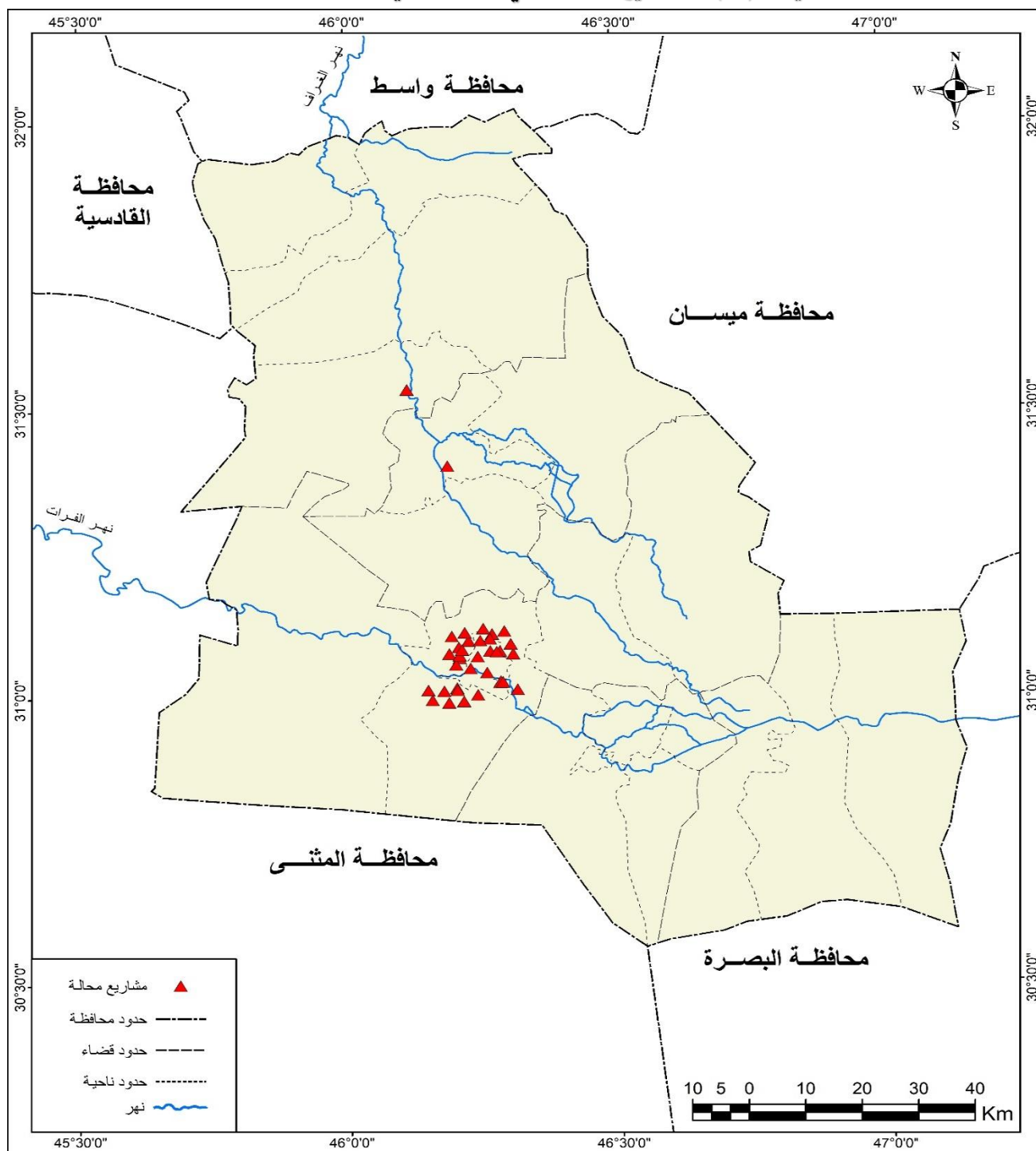
صورة (9) نموذج من المشاريع المحالة مجمع الراشد السكني



المصدر: الباحثة تم التصوير بتاريخ 2023-1-16



خريطة (4) المشاريع المحالة في محافظة ذي قار



المصدر : الباحثة بالاعتماد على بيانات ملحق (3)

جدول 3 (المشاريع السكنية المحالة في محافظة ذي قار

ت	اسم المشروع	موقع المشروع	كلفة المشروع	مساحة الارض المخصصة للمشروع	عدد الوحدات السكنية	تاريخ منح الرخصة
1	مجمع سكني جامعة ذي قار 21	الناصرية	\$10,418,133.00	28دونم	192	2021
2	مجمع سكني لموظفي كلية الامام الكاظم	الناصرية	2145778	10275م	34	2021
3	مجمع سكني قضاء النصر	النصر	10488156	30دونم	236	2021
4	مجمع سكني لموظفي جوازات ذي قار	الناصرية	3299491	8دونم		2021
5	مجمع نقابة الاطباء	الناصرية	7263386	13دونم	70	2021
6	مجمع موفي مديرية بلديات ذي قار	الناصرية	13472600	22دونم	353	2021
7	مجمع موظفي البطاقة الوطنية	الناصرية	7924000	24دونم	148	2021
8	مجمع سكني الحقوقيين	الناصرية	16277560	49دونم	298	2021
9	مجمع سكني الهادي	الناصرية	33287636	100دونم	598	2021
10	مجمع الحسن (ع) السكني	الناصرية	15355166	50دونم	401	2021
11	مجمع سكني الجوازات قسم الشؤون الادارية	الناصرية	2587000	6دونم	46	2022
12	مجمع سكني دائرة صحة ذي قار الاطباء	الناصرية	57734500	170دونم	782	2022
13	مجمع سكني موظفي زراعة ذي قار	الناصرية	28630258	91دونم	605	2022
14	مجمع لمنتسبي مديرية فواج طوارئ ذي قار	الناصرية	22046800	56دونم	369	2022
15	مجمع نقابة الاطباء السكني	الناصرية	2824243	4دونم	43	2022
16	مجمع الرحيق السكني	الناصرية	3808800	8دونم	58	2022
17	مجمع اللؤلؤة السكني	الناصرية	43976538	125دونم	648	2022
18	مجمع المصطفى السكني	الناصرية	7988836	19دونم	120	2022
19	مجمع الراشد السكني	الناصرية	42282694	140دونم	784	2022
20	مجمع سكني	الناصرية	4280000	13دونم	71	2022
21	مجمع المحبة السكني	الناصرية	40699739	50دونم	370	2022
22	مجمع دور العدالة السكني	الناصرية	4724333	17دونم	68	2022
23	مجمع الفرات السكني	الناصرية	13218876	30دونم	198	2022

2022	500	91دونم	28373800	الناصرية	مجمع سكني لعموم المواطنين	24
2022	214	26دونم	14092072	الناصرية	مجمع الشروق السكني	25
2022	9	1دونم	509198	الناصرية	مجمع سكني (وحدات سكنية)	26
2022						27
2022		18دونم	3038733	الناصرية	مجمع سكني لذوي الدخل المحدود	28
2022	964	186دونم	70046150	الناصرية	مدينة الرضا السكنية	29
2019	40	11دونم	3993133	الناصرية	مجمع الحياة السكني	30
2013	1469	170	233829100	الناصرية	مجمع القرية اللبنانية السكني	31
2013	822	150دونم	81059000	الناصرية	مجمع السعادة السكني	32
2021	280	40دونم	19844733	الناصرية	مجمع سكني لديوان محافظة ذي قار	33
2021		4دونم			مجمع سكني لموظفي دائرة التخطيط العمراني	34
	33	16اولك	1878000	الناصرية		
2021					مجمع سكني لموظفي التسجيل العقاري	35
	30	2م8330	1197333	الناصرية	الشرطة	
2021					مجمع سكني لحملة الشهادات العليا في التعليم المهني	36
	12	2م3000	644000	الناصرية		
2021					مجمع سكني لموظفي وزارة العدل السجن الاصلاح	37
	1000	145دونم	56304000	الناصرية		
2021	26	2م6838	1258269	الناصرية	مجمع سكني لموظفي التخطيط والمتابعة	38
2022				الناصرية	مجمع السيدية	39
2022				الناصرية	مدينة امباير السكنية	

المصدر : الباحثة بالاعتماد على بيانات ملحق (3)

الاستنتاجات :

1. تتأثر المشاريع الاستثمارية في محافظة ذي قار شكل كبير بالعوامل البشرية أكثر منها بالعوامل الطبيعية.
2. أن وضع خدمات البنى التحتية لمنطقة الدراسة متردي وتحسينها وتوسيعها امرا لا بد منه لجذب الاستثمارات وتنشيط حركتها.



3. وجود تباين كبير في المشاريع الاستثمارية وتركزها في وحدة إدارية دون أخرى
أغلب المشاريع الاستثمارية هي مشاريع ممولة تمويل ذاتي من أشخاص مع قلة
رؤوس الأموال التي تحد من قابلية التوسع.

الاقتراحات:

1. تسهيل الإجراءات الإدارية من قبل هيئة استثمار محافظة ذي قار لتحفيز المستثمرين على الاستثمار في القطاعات المختلفة.
2. ضرورة زيادة عدد المشاريع الاستثمارية السكنية منخفضة التكاليف بشكل يتلاءم مع الحاجة إليها للقضاء على العجز السكني في المحافظة لتمكين الأسر ذوي الدخل المنخفضة من الحصول عليها.
3. وضع الخطط اللازمة من قبل الدوائر المعنية لإيصال خدمات البنى التحتية للمواقع الاستثمارية المرشحة والمصادقة عليه وتفعيل قانون الاستثمار، وتوزيع المشاريع الاستثمارية بصورة متكافئة على الوحدات الإدارية للمحافظة.

المصادر

- 1- محسن ، انور كاظم خلف ، تقييم الخريطة الاستثمارية لمحافظة ذي قار باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، رسالة ماجستير ،كلية التربية ابن رشد للعلوم الإنسانية ، جامعة بغداد، 2020 ، ص
- 2- عبد الله، ليث شاكر أحمد، التباين المكاني لمواقع الاستثمار في محافظة الانبار بنظم المعلومات الجغرافية ، اطروحة دكتوراه ، كلية التربية ابن رشد ، جامعة بغداد ، 2020، ص146 .
- 3- بشير ابراهيم الطيف وزملاؤه ، خدمات المدن (دراسة في الجغرافية التنموية ،المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ،الطبعة الاولى ،2009، ص 232
- 4- الزيارة الميدانية ، 2022 .
- 5- عبد العظيم، وسن خزل، النمذجة الكارتو كرافية للخريطة الاستثمارية في محافظة بغداد باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، أطروحة دكتوراه، كلية التربية ابن رشد للعلوم الإنسانية جامعة بغداد، 2020 ،ص 94-95
- 6- عسكر، كرار عمار كاظم، التحليل الكارتوكرافي للإمكانات التنموية في محافظة كربلاء وإمكانية استثمارها باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، أطروحة دكتوراه (غير منشورة)،كلية التربية ابن رشد ، جامعة بغداد ، 2023، ص149 .
- 7- وزارة التخطيط ،هيئة استثمار ذي قار ، بيانات غير منشورة .