



Al-Ghari Journal of Faculty of Administration and Economics



دراسة الجدوى لمشروع إنشاء مجمع وحدات سكنية واطئة الكلفة في محافظة النجف الأشرف

أ.د. عبد الوهاب محمد جواد الموسوي

الباحثة: فردوس عبد الحسين حنظل الشمري

كلية الإدارة والاقتصاد/ جامعة الكوفة

eng.firdos@gmail.com

كلية الإدارة والاقتصاد/ جامعة الكوفة

wahab.almusawi@yahoo.com

المستخلص

يعد الأسكان من القطاعات المهمة في الاقتصاد الوطني لأي بلد، إذ إنه يسهم في تطوير مجال الانشاءات وتشغيل الايدي العاملة ويسهم في القضاء على البطالة وتحقيق النمو للبلاد، وان الاهتمام بقطاع الأسكان يعد من سمات الحياة العصرية، و ان السكن هو الحاجة الاساسية في حياة الفرد والتي تنص على وجودها جميع الشرائع السماوية والانظمة الدولية إذ يمثل الوطن الصغير الذي يينتمي اليه الفرد والذي يحقق له المأوى والاستقرار إذ إن فاقد السكن لا يمكن ان يسهم في تقدم المجتمع لعدم شعوره بالاستقرار، وان زيادة النمو السكاني في محافظة النجف الاشرف ولاسيما في الاونة الاخيرة بسبب الهجرة الداخلية الى المحافظة كونها ذات مركز ديني وتجاري أدى الى زيادة الحاجة لانشاء مجمعات سكنية ذات طابع عمراني واقتصادي و اجتماعي تستهدف فئات معينة في المجتمع ولاسيما ذات الدخل المحدود، إذ بحثت الدراسة في جدوى مشروع انشاء مجمع وحدات سكنية واطئة الكلفة في المحافظة لتوفير وحدات سكنية بجودة انشائية عالية تطابق معايير العيش المستقر للفرد وبأسعار مناسبة تتناسب مع الدخل الشهري للفرد مع توفير كافة خدمات البنى التحتية والابنية الخدمية العامة وقد تم تقييم المشروع بأستخدام معايير الربحية التجارية بالاعتماد المؤشرات المادية التي يحققها المشروع وبذلك اثبتت الدراسة بجدوى إنشاء المشروع لما يحققه من عوائد ربحية للمستثمر وعوائد اجتماعية للسكان.

Abstract:

Housing is the basic sector in the National Economy of any country, as it contributes to the development of the field of construction and employment and achieving growth for the country, and the attention to the housing sector is one of the features of modern life, and housing is the basic need in the life of the individual, which states its existence is based on all international laws and regulations, as it represents the small homeland to which the individual belongs and which achieves shelter and stability for him, and the loss of housing cannot contribute to the progress of society because it does not feel stability, and the increase in population growth in Najaf Governorate, especially in recent times due to internal migration to the Governorate, because it's a religious and commercial center, has led to an increase in the need to establish a low-cost housing compounds of an urban, economic and social nature targeting certain groups in society, especially those with limited income. Standards of stable living for the individual at reasonable prices commensurate with the monthly income of the individual with the provision of all infrastructure services and public service buildings. Initiating the use of commercial profitability criteria by relying on the material indicators achieved by the project, and thus the study proved the establishment of the project due to the profitability returns it achieves for the investor and the social returns for population.

المقدمة



أن كل مشروع يبدأ بفكرة تستهدف إضافة قيمة جديدة الى الاقتصاد الوطني عن طريق توجيه الموارد الاقتصادية والمادية والبشرية لإنشاء وحدة اقتصادية جديدة قادرة على تحقيق المنافع العامة وتحقيق مصلحة صاحب المشروع من جهة ومن جهة أخرى زيادة الدخل القومي والمساهمة في دفع عجلة التقدم الحضاري للبلد بواسطة القطاعات الاقتصادية والاجتماعية ذات العلاقة المشتركة في المشروع .

ان مشاريع الاسكان هي من المشاريع المهمة التي تمثل جزءاً ضرورياً لاستقرار البلد وضمان توفير العيش الآمن للفرد إذ ان السكن هو من الاحتياجات الاساسية الذي لا يقل أهمية عن توفير الغذاء والدواء في حياة الفرد، وان توفير العيش الرغيد هو من المسؤوليات الضرورية المشتركة للدولة والافراد .

وقد اتجهت الدول والحكومات في اغلب بلدان العالم الى توفير السكن اللائق للفرد كونه مطلب الاساس للحياة إذ تم وضع ضوابط ودراسات متخصصة لاحتواء مشكلة السكن عن طريق اعتماد السكن الجاهز للأفراد بواسطة مشاريع الاسكان للقطاع العام او الخاص، وقد تكون هذه المشاريع أفقية او عمودية بحسب طبيعة المنطقة وتركز السكان فيها فضلاً عن متوسط العمر للافراد .

وأن من بين الدول التي اهتمت في الآونة الاخيرة بقطاع الاسكان هو العراق بسبب تزايد اعداد السكان وتدني مستوى الدخل بحيث لا يستطيع الفرد توفير السكن لعائلته بسبب الازدحام الاقتصادي الصعبة التي تحول دون توفير جميع متطلبات الحياة في آن واحد، كذلك انتشار الوحدات السكنية العشوائية في المدن والاقضية والنواحي من دون اي وضع قانوني يسمح له بامتلاك هذه الارض وبنائه فيها والتي أثرت على النسق العمراني وجمالية المدن .

أن كل هذه الأمور سيتم التطرق للإفصاح عنها في هذه الدراسة الخاصة بمشروع انشاء مجمع وحدات سكنية واطئة الكلفة في مدينة النجف الاشرف والتي سيتعرف عن طريقها على كفاءة هذا المشروع في استغلال الموارد الاقتصادية المتاحة لتحقيق الاهداف المرجوة.

أهمية البحث

تأتي أهمية البحث في أسهامه بانتعاش الاقتصاد المحلي عن طريق اضافة وحدة اقتصادية فعالة قادرة على تحقيق النمو في محافظة النجف الاشرف، وتحقيق حالة الرضا والاطمئنان والاستقرار وتخفيف العبء الثقيل عن المواطن في تكبد الاموال من خلال أمكانية الحصول على وحدة سكنية ذات جودة عالية واساليب البناء الحديثة بأسعار مناسبة وباقساط تتناسب المردود المالي للأفراد، فضلاً عن مساهمته الفعالة في حل جزء من مشكلة البطالة التي تعاني منها المحافظة وذلك عن طريق توفير فرص العمل للكفاءات الادارية والهندسية والعمالة الماهرة وغير الماهرة خلال مدة تنفيذ المشروع وتشغيله .

مشكلة البحث

بسبب زيادة أعداد السكان في مدينة النجف الاشرف ظهرت مشكلة ازمة في السكن الملائم لكافة طبقات وفئات المجتمع ولاسيما طبقة محدودي الدخل " وهي الطبقة المستهدفة في هذه الدراسة " والتي تعرف بالفئة ذات الدخل المنخفض والتي لا يتناسب دخلها مع المتطلبات المعيشية، وتمثل شريحة واسعة من المجتمع ونظراً لمحدودية قدرتها الشرائية فأنها تعاني من عدم الاستقرار في وحدات سكنية ملائمة لإمكانياتهم الاقتصادية .



هدف البحث

يهدف البحث الى ما يأتي :-

- 1- تسليط الضوء على الواقع السكني في محافظة النجف الاشرف .
- 2- التحليل الاستراتيجي للمشاريع السكنية الاستثمارية في المحافظة .
- 3- مراعاة شريحة كبيرة في المجتمع وهي فئة ذوي الدخل المحدود التي تفتقر الى حق أملاك السكن المستقر عن طريق توفير وحدات سكنية تناسب امكانياتهم.
- 4- وضع الخطط الهندسية والفنية والاقتصادية لإنشاء بيئة خدمية متكاملة من حيث توفير المناخ المناسب ووسائل الراحة والخدمة في موقع واحد متكامل .
- 5- المساهمة في تحسين المظهر العمراني العام وازافة جمالية عالية للمدينة تخفف من الصورة السيئة للسكن العشوائي عن طريق الأسهم في تقليل التوجه إليه .

فرضية البحث

يفترض البحث انشاء مجمع وحدات سكنية واطئة الكلفة في محافظة النجف الاشرف لمعالجة العجز الحاصل في الوحدات السكنية في المدينة ولتحقيق المنافع الاجتماعية والاقتصادية ومساهمته في تحقيق الامن السكني فضلاً عن الربحية المالية.

المبحث الاول :- المشروع الاستثماري .. دراسات الجدوى

أولاً :- مفهوم المشروع الاستثماري

تعددت المفاهيم والتعاريف حول معنى المشروع الاستثماري وذلك بسبب تعدد الجوانب والاشكال التي يمثلها المشروع والتي تختلف باختلاف طبيعة المشروع وحجمه، إذ يمكن تعريف المشروع الاستثماري على انه " نشاط استثماري يقوم على اساس تحويل عناصر الانتاج الاساسية بواسطة منظم او اداري إذ يعمل على تحليل ومزج العناصر لإنتاج سلعة او خدمة معينة تحقق اهداف محددة وتوزيعها في الاسواق"، ويعتمد توزيع المنتجات على خصائص الاسواق وانواعها بمعنى أي لابد من ان يكون توافق بين الطلب على السلع المعروضة في السوق وكلما كانت العوائد التي يحققها المشروع كبيرة كلما دل على نجاح فكرة المشروع⁽¹⁾.

ومن جهة اخرى يعرف البنك الدولي المشروع على أنه " حزمة من النشاطات الاستثمارية والسياسات والاجراءات المؤسسية الاخرى التي تستهدف تحقيق هدف تنموي معين خلال مدة زمنية معينة "⁽²⁾ .

ثانياً :- مفهوم دراسة الجدوى

تعنى كلمة الجدوى لغوياً الفائدة والمنفعة، وقد تعددت المفاهيم اقتصادياً لدراسة الجدوى منذ الكتابات الاولى لعلماء الاقتصاد إذ اصدر العالم دين جويل Dean Joel اول كتاب في عام 1951 في معالجة مشاكل المشروعات الاستثمارية ليتم بعدها الاهتمام بدراسات الجدوى باعتبارها من أهم فروع الاقتصاد الذي يستند على النظرية الاقتصادية سواء الجزئية أم الكلية والتي ترتبط بالعلوم الاخرى كالإحصاء والادارة والمحاسبة بهدف الوصول الى القرار الاستثماري الافضل⁽³⁾ .



إذ يعبر عنها اقتصادياً بمجموعة شاملة ومتسلسلة من الدراسات العلمية التي تقوم على افتراضات محددة تهدف الى اختيار البديل الامثل من بين البدائل المتاحة والتي تدرس كافة الجوانب للمشروع او البديل المقترح والذي يضمن تحقيق الاهداف المرجوة، تتسم هذه الدراسة بالدقة والشمولية التي تضمن تجنب المخاطر والخسائر في مراحل المشروع المتقدمة.

وتعرف دراسة الجدوى على انها " أداة لتحديد المشكلات والفرص المعقدة من خلال اجراء تحقيق لكافة تفاصيل المشروع او الفرصة المقترحة للحصول على لمحة عامة والتقييم فيما اذا كانت هذه الفرصة مجدية وتحقق الموارد المنشودة للمشروع او عدمها وتعتبر نقطة تقنيش مرغوبة للغاية يجب اعدادها واستكمال تفاصيلها قبل تخصيص الموارد للمشروع"⁽⁴⁾، و تعد عملية تحليلية تستخدم في دراسة إنشاء وتطوير اعمال المشروع وتستند على مجموعة من الافتراضات كالاftراضات الفنية والمالية والتسويقية وعادة ما يتم اجراؤها مرة واحدة وقبل البدء في تنفيذ اعمال المشروع⁽⁵⁾.

ويتم اعداد هذه الدراسة من قبل فريق مختص ذو المام بالعلوم الاقتصادية إذ يتناول كلاً منهم دراسة المشروع حسب اختصاصه وصولاً الى القرار المناسب والتي على أساس نتائجها يتم اتخاذ القرار الخاص بقبول المشروع والاستمرار بالمراحل المتتالية او التخلي عن المشروع المقترح نهائياً او قد يتم تعليقه الى وقت اخر⁽⁶⁾.

المبحث الثاني :- النمو والتوزيع السكاني في محافظة النجف الاشرف

أولاً : النمو السكاني

يتميز المجتمع السكاني في محافظة النجف الاشرف بالتغير الديناميكي ويعرف هذا على انه حالة حركية مستمرة تتضمن التوالد والتكاثر والوفيات، فضلاً عن الهجرة الداخلية والخارجية التي تعرضت لها المحافظة ومنها الهجرة الداخلية التي تتمثل بهجرة سكان الارياف الى مركز المدينة لتحسين الوضع المعيشي، وهجرة سكان المحافظات الجنوبية كالبصرة وذي قار الذين تعرضوا الى التهجير الاجباري من قبل النظام السابق في بداية عقد الثمانينات، والهجرة التي تعرضت لها المدينة من المحافظات الشمالية كالموصل والمناطق الغربية بسبب الارهاب، فضلاً عن الهجرة الخارجية التي تتمثل بهجرة سكان المحافظة باتجاه العاصمة بغداد لاسباب علمية او البحث عن فرص العمل وكذلك هجرة السكان الى خارج المدينة وخارج العراق اصلاً لاسباب قسرية ولاسيما في بداية عقد التسعينات⁽⁷⁾، ويعد النمو السكاني عاملاً مؤثراً مهماً في التنمية البشرية، ويتضمن النمو السكاني تزايد وتناقص السكان فضلاً عن عامل الهجرة⁽⁸⁾.

ثانياً : التوزيع السكاني

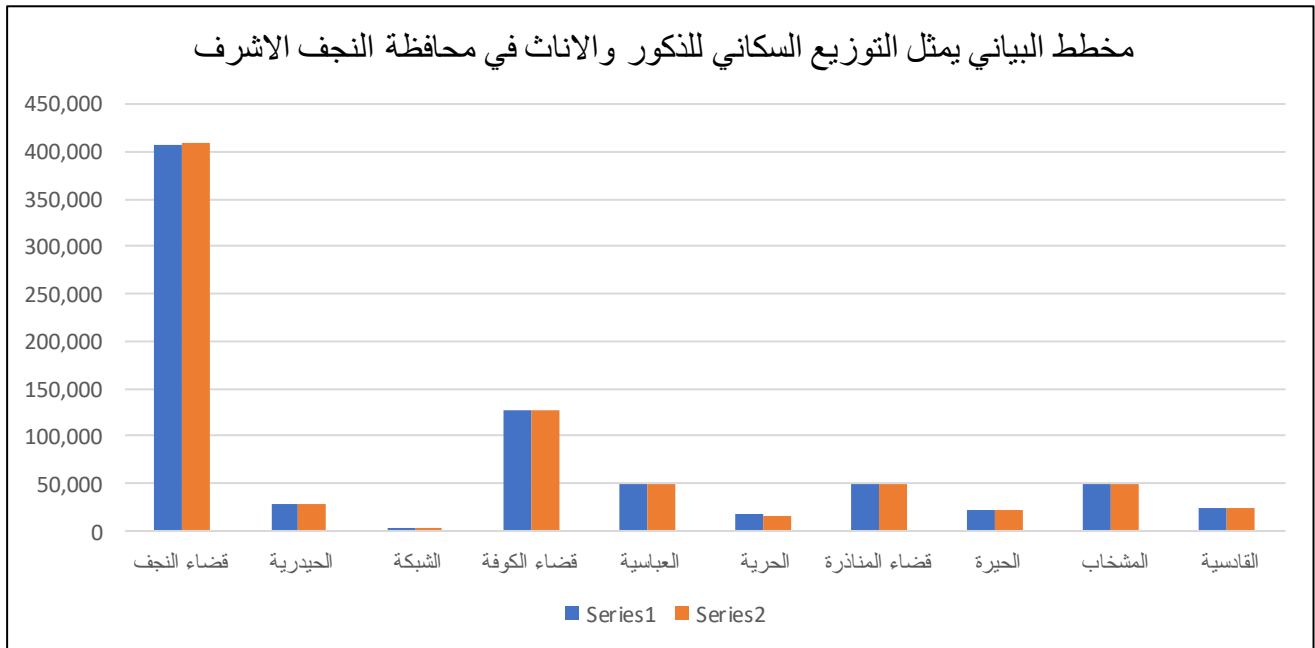
يتوزع السكان في محافظة النجف الاشرف في مركز المدينة والاقضية والنواحي التابعة لها، فضلاً عن المهاجرين فيها من المحافظات الاخرى إذ يتباين توزيعهم نسبة الى فئاتهم العمرية و الى العوامل البيئية والاقتصادية والطبيعية، إذ إن توزيع السكان في المحافظة يرتبط بعلاقة طردية بشكل السطح والموارد المائية لذلك يتركز اغلب السكان في المنطقة المنبسطة (السهلية) والتي تتميز بتوافر الموارد المائية⁽⁹⁾.

أن الوحدات الادارية في محافظة النجف الاشرف تتوزع على اربعة مجموعات كالآتي :-

1- المجموعة الاولى تتمثل بناحية الشبكة وتشكل نسبة 1% من اجمالي سكان المحافظة .



- 2- المجموعة الثانية تمتد ما بين 2-10 % وتتمثل في (ناحية الحرية بنسبة 2,5 %، وناحية الحيدرية بنسبة 2,9 %، وناحية القادسية بنسبة 4,8 %، وناحية العباسية بنسبة 7,2 %، وناحية المشخاب بنسبة 7,8 %، ومركز قضاء المناذرة بنسبة 8,3 %).
- 3- المجموعة الثالثة تتمثل بقضاء الكوفة وتشكل نسبة 16 % من سكان المحافظة .
- 4- المجموعة الرابعة تشكل نسبة 49,5 % وتتمثل بمركز قضاء النجف .



الشكل رقم (1)

المصدر: اعداد الباحثة بالاعتماد على بيانات وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، تقديرات سكان محافظة النجف الاشرف لعام 2020

نلاحظ من المخطط اعلاه ان مجموع اعداد السكان في محافظة النجف الاشرف في سنة 2020 هو (1,549,786) نسمة مابين ذكور واث يتوزعون على ثلاثة اقصية وسبعة نواحي إذ يبلغ المجموع الكلي للسكان في مركز قضاء النجف الاشرف (816,483) نسمة وناحية الحيدرية (57,818) نسمة وناحية الشبكة (489) نسمة وبلغ سكان مركز قضاء الكوفة (254,821) نسمة وناحية العباسية (99,034) نسمة وناحية الحرية (33,234) نسمة، وقد بلغ سكان مركز قضاء المناذرة (98,090) نسمة وناحية الحيرة (42,238) نسمة، وبلغ عدد سكان قضاء المشخاب (98,278) نسمة وناحية القادسية (49,301) نسمة.



المبحث الثالث : مفهوم و معايير الأسكان

أولاً : مفهوم الأسكان

يعد الأسكان من أهم متطلبات الحياة لدى الفرد في جميع بلدان العالم وهو من المشاكل المعقدة بسبب زيادة عدد السكان وعدم القدرة على توافر السكن الملائم، ويرتبط الاسكان بالنظام السياسي للبلدان إذ تعد سياسة الاسكان جزءا مهما من السياسة العامة للبلد، و انه يرتبط بالنظام الاقتصادي للبلد بحيث يعد سوق الاسكان من الاسواق الاقتصادية المهمة كونه يتأثر بالعرض والطلب ويعرف الاسكان على انه (نظام تتداخل فيه علوم الاقتصاد والاجتماع والعمارة وعلوم النفس والقانون ومكونات الاسكان تكون مرتبطة بمؤثرات اخرى التي يجب معرفتها عند التقصي لايجاد حلول المشكلة الاسكانية)⁽¹⁰⁾، كذلك النظام الاجتماعي يؤثر على نظام الاسكان من حيث الاعتماد على نوع الاسرة واحوالها المعيشية ومعدل الدخل الشهري ونوع السكن فيما اذا كان منفردا او متعدد الاسر، وان نظام الاسكان يتأثر بالتطور التكنولوجي من ناحية التصميم العمراني للمسكن واسلوب البناء المستخدم وقد ظهر في الونة الاخيرة مفهوم الاسكان واطى الكلفة (موضوع البحث) والذي يعرف على انه (مجال توفير المسكن الذي يحقق المعايير والمضامين الانسانية التي تليق بحياة الفرد وتخفض فيه الكلفة الى جملة المنافع)⁽¹¹⁾.

وان السكن يعد ثالث مطلب أساس بعد الغذاء والملبس، ولغوياً يعني : السكنية او الطمأنينية ويمثل احد مقومات الحياة التي لا يمكن الاستغناء عنه الذي يوفر الراحة والسلامة والعيش الرغيد للفرد لذا يعرف السكن على انه (ادنى حد لحاجة الانسان ليشعر بأسانيته والذي يجب ان تتوفر فيه جميع مقومات الحياة والخدمات الاساسية التي يحتاجها الفرد وانه عامل مهم من عوامل التقدم والتطور والشعور بالاستقرار)⁽¹²⁾، الا ان العلماء لم يتوصلوا الى مفهوم واحد حول مفهوم المسكن، إذ وصفه العالم Adam Smith في عام 1776 على انه سلعة اقتصادية، وفي عام 1817 وصفه العالم Dived Ricardo على انه أصول ملموسة مع عوائد متوقعة بغض النظر عن نوع المسكن اما العالم Melinkas فقد وصفه في عام 1998 على انه المكان الذي يجتمع فيه افراد الاسرة لمزاولة حياتهم المنزلية والانشطة الاجتماعية⁽¹³⁾.

و أن الجمعية العامة للأمم المتحدة في اجتماعها ذي العدد 183 في باريس اقرت فيه الاعلان العالمي لحقوق الانسان والذي تم نشره وتوزيعه على كافة المدارس والمؤسسات التعليمية في جميع بلدان العالم دون تمييز وقد نص هذا الاعلان في المادة رقم 25 الفقرة (1) " لكل شخص الحق في مستوى المعيشة الكاف للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته ويتضمن ذلك التغذية والملبس والمسكن والعناية الطبية وكذلك الخدمات الاجتماعية اللازمة، وله الحق في تأمين معيشته في حالات البطالة والمرض والعجز والشيخوخة وغير ذلك من فقدان وسائل العيش الرغيد نتيجة لظروف خارج ارادته".⁽¹⁴⁾

ثانياً :- استراتيجيات مشاريع الاسكان

يشهد العراق بصورة عامة أزمة في السكن بسبب تزايد عدد السكان ولاسيما بعد عام 2003 إذ شهد عجز في توفير الوحدات السكنية للأفراد بسبب عدة عوامل منها ارتفاع نسبة الاكتظاظ السكاني وعدم مطابقته للمعايير وتعدد الاسر في مسكن واحد، وكذلك انتشار العشوائيات في المناطق السكنية ذات الدخول المنخفضة ولاسيما في غياب القانون إذ أستغلت بعض الاسر غياب القانون والعقوبات وذلك بالاستحواذ



على اراضي ومساحات فارغة والسكن فيها للهروب من طائلة الایجار، ان مثل هذه الظاهرة أدت الى تشويه شكل المدن كون الوحدات السكنية قد تكون مشيدة من الطين او الخشب والتي تخلو من معايير الاسكان ومستويات العيش المستقر .

وقد يكون من العوامل الاخرى لأزمة السكن هو رداءة المنازل السكنية إذ ان اغلب العوائل تسكن في منازل قديمة قد تتجاوز مدة انشائها 50 سنة بحيث تكون غير صالحة للسكن بسبب تهرؤ البناء الذي قد يتسبب بالانهيار في اي لحظة على ساكنيه⁽¹⁵⁾.

لذا قامت الحكومة باتباع استراتيجيات متعددة لمعالجة هذه المشكلة بالتعاون مع وزارتي المالية والتخطيط ومنها توزيع قطع اراضي سكنية حسب شرائح المجتمع والقيام ببناء مجمعات سكنية ضمن مشاريع الاسكان في عموم العراق او عن طريق منح الاجازات الاستثمارية من قبل هيئات الاستثمار للمستثمرين لإنشاء مشاريع سكنية ومنح القروض في المصارف الحكومية⁽¹⁶⁾ .

تتمثل مشاريع الاسكان بصورة عامة بأنشاء انواع من المجمعات السكنية يتم تنفيذها بصورة مباشرة من قبل القطاع الحكومي او الخاص الا ان اسعارها باهظة الثمن تشكل عبئاً على فئة محدود الدخل في المجتمع والذين يصعب عليهم امتلاك وحدة سكنية في المشاريع الاسكانية التجارية بسبب تدني مستوى الدخل الشهري لهم، لذا من بين الاستراتيجيات المتبعة من قبل الحكومة والخاصة بتوفير السكن لفئة محدود الدخل تنطلق مشاريع الاسكان الاقتصادي والتي تعرف على انها (مشاريع انشاء وحدات سكنية مناسبة لاحتياجات فئة محدود الدخل بما يضمن توفير العوامل الخدمية واللازمة للسكن وتكون كلفتها ملائمة للاوضاع المعيشية بحيث يتمكنوا من تلبية احتياجات الحياة الاخرى)⁽¹⁷⁾.

وعلى الرغم من كل سياسات الاسكان المخططة والمنفذة الا ان الدراسات السكانية قد توصلت الى ان الحاجة الفعلية للوحدات السكنية في عموم العراق وصل الى اكثر من 3,528,585 وحدة سكنية لسنة 2015 وهي نسبة متزايدة بسبب الفجوة بين تزايد السكان والنمو البطيء لحركة قطاع الاسكان في العراق⁽¹⁸⁾.

ومن بين محافظات العراق شهدت محافظة النجف الاشرف حركة عمرانية واسعة من خلال تنفيذ مشاريع سكنية، وقد لاقت اقبالاً واسعاً من قبل السكان بسبب الموقع الجغرافي القريب من مركز المدينة فضلاً عن توافر البنى التحتية والخدمات الاساسية للمعيشة .

ثالثاً :- المشاريع السكنية في محافظة النجف الاشرف

تشهد محافظة النجف الاشرف حركة اسكان مزدهرة إذ تم انجاز مشروعين اسكان من قبل وزارة الاسكان والاعمار والكائنة في حي القدس وحي السلام، وقد بلغ عدد المشاريع السكنية الاستثمارية والمجازة من قبل هيئة استثمار النجف الاشرف اكثر من (14) مشروعاً سكنياً⁽¹⁹⁾، تتوزع هذه المشاريع في الجزء الشمالي والوسط والجنوبي من المحافظة اذ تهدف الحكومة المحلية لتغطية العجز السكني في المحافظة، وقد تم الشروع بهذه المشاريع في سنوات متتالية ابتداءً من عام 2010 بمدة زمنية للتنفيذ لا تقل عن ثلاثة سنوات وحسب حجم المشروع الا ان بعض المشاريع تجاوزت السقف الزمني المحدد لها بسبب الظروف



الاقتصادية والصحية التي يمر بها البلد، إذ ان اغلب المشاريع استخدمت طريقة انجاز المشروع على شكل مراحل وتوزيعها للسكان للحفاظ على الوحدات السكنية من الاندثار والاضرار .

الجدول رقم (1) مشاريع الاستثمار السكني في محافظة النجف الاشرف

ت	اسم المشروع	موقع المشروع	عدد الوحدات السكنية	مساحة المشروع	نسبة الانجاز
1	قرية الغدير 1	حي المكرمة القطعة المرقمة 3/86829	3100	532 دونم	100%
2	قرية الغدير 2	خلف حي النداء رقم القطعة 3/88269 مقاطعة 4	1280	160 دونم	75%
3	الاميرات 1	خلف حي النداء رقم القطعة 3/88220 جزيرة النجف	3100	500 دونم	100%
4	الاميرات 2	خلف حي النداء رقم القطعة 3/88270 مقاطعة 4	3000	319 دونم	40%
5	بيتي 1	خلف حي النداء رقم القطعة 3/88222 مقاطعة 4	1353	160 دونم	80%
7	طبية النجف السكني	خلف المعهد الفني - رقم القطعة 1/7896	2275	316 دونم	35%
8	مدينة ابو تراب	خلف حي النداء رقم القطعة 3/92977 مقاطعة 4	2500	370 دونم	80%
9	مدينة الكرار السكنية	خلف حي النداء رقم القطعة 3/88218 مقاطعة 4	2700	495 دونم	25%
10	قنبر السكني	خلف حي النداء رقم القطعة 3/94474 مقاطعة 4	887	160 دونم	100%
11	مجمع مدينة السلام	خلف حي النداء رقم القطعة 3/88224 مقاطعة 4	1200	243 دونم	60%
12	مجمع السلطان	خلف حي النداء رقم القطعة 3/88272 مقاطعة 4	1040	198.5 دونم	67%
13	مجمع الهادي السكني	المنادرة خلف سايلو المنادرة القطعة المرقمة 4597/1 مقاطعة رقم 3	134	14.39 دونم	100%
14	مجمع عماد سكر	النجف - القطعة المرقمة 3192/1 - جزيرة النجف الجنوبية	688	118 دونم	80%

المصدر : من عمل الباحثة بالاعتماد على البيانات من هيئة استثمار النجف الاشرف لعام 2021، بيانات غير منشورة

رابعاً :- دراسات معايير الاسكان

اهتمت دراسات أجنبية ومحلية في تنظيم معايير الاسكان والمعايير التخطيطية للاسكان في العراق والنهوض بواقع المدن والتي راعت الاطر العامة في التصاميم الاساسية وتطوير الحياة العمرانية بجميع اجزائها وتوزيع الكثافات السكانية والسيطرة على النمو السكاني وتأمين حياة افضل للسكان من خلال توفير بدائل خدمية، ومن اهم هذه الدراسات هي دراسة بول سيرفس التي قامت بها شركة بول سيرفس في عام 1973 التي ركزت على مفاهيم تخطيط الوحدات السكنية والمعايير العمرانية للمباني الخدمية، ودراسة مجلس دبلن في عام 2005 التي اهتمت بمعايير الافراز والتخطيط للحياة السكنية، كذلك دراسة معايير التخطيط الاقليمي في عام 1977 التي قامت بها هيئة التخطيط الاقليمي في العراق والتي اهتمت بمعايير المساحات واعداد الوحدات السكنية في المناطق العمرانية والكثافة السكانية، ودراسة معايير مخطط الاسكان العام في العراق عام 1983 التي قامت بها وزارة الاعمار والاسكان اهتمت بتحديد مستويات النمط السكني اللائق بالفرد وتحديد الحاجة الفعلية للوحدات السكنية في العراق، ودراسة الانماط والمعايير السكنية في العراق في عام 1984 التي قامت بها المؤسسة العامة للاسكان وقد ركزت هذه الدراسة على معايير المتطلبات الاساسية للوحدات السكنية والبنى التحتية وفق التسلسل الهرمي لحجم السكان، واخيراً دراسة معايير الاسكان الحضري في عام 2010 التي قامت بها الهيئة العامة للاسكان لوضع وتنفيذ السياسة العامة للاسكان والتي اصبحت المعايير الاساسية المعتمدة في التصميم والتنفيذ في العراق وقد



اعتمدت على دراسة بول سيرفس مع بعض التغييرات الطفيفة وان جميع المؤشرات الواردة في هذه الدراسة قابلة للتعديل بما يتلائم مع التطورات الحديثة⁽²⁰⁾ .

خامساً :- المحددات السكنية

يتم تصنيف المحددات السكنية اعتماداً على المعايير التخطيطية لمعايير الاسكان الحضري وعلى افراد الاسرة في احتساب اعداد السكان وتقدير عدد الوحدات السكنية وفقاً لاحصائيات تفصيلية ودقيقة كما يأتي⁽²¹⁾:

1- المحلة السكنية: وتسمى بالمجاورة ايضاً، وقد وضع فكرة المحلة السكنية العالم (كلارنس بيرري)* وهي مجموعة من الوحدات سكنية مع الخدمات العامة الضرورية (المدرسة، السوق، المسجد، الحدائق) يكون فيها معدل حجم السكان (2400-3600) نسمة، أي بمعدل 6 أشخاص في الاسرة الواحدة ويتراوح عدد الوحدات السكنية فيها 400-600 وحدة سكنية .

2- الحي السكني: وهو مجموعة من المحلات السكنية (لا تتجاوز 4 محلات سكنية) يضم عدد كبير من الاسر وتكون العلاقات الاجتماعية فيه اوسع من المحلة السكنية يكون فيه معدل حجم السكان (9600-14400) نسمة، أي بمعدل 6 أشخاص في الاسرة الواحدة ويقدر عدد الوحدات السكنية حوالي 1600-2400 وحدة سكنية .

3- القطاع السكني: ويشمل مجموعة من الاحياء السكنية ويكون مخدوم بجميع الفعاليات الحضرية ومتكامل ذاتياً من المدينة، يكون فيه معدل حجم السكان (38400-57600) نسمة، أي بمعدل 6 أشخاص في الاسرة الواحدة، وتقدر عدد الوحدات السكنية 6400 - 9600 وحدة سكنية .

المبحث الرابع : الدراسة الفنية للمشروع المقترح

أولاً :- وصف عام للمشروع المقترح

ان المشروع المقترح هو إنشاء مجمع وحدات سكنية واطئة الكلفة في محافظة النجف الاشرف إذ يكون المشروع بشكل شريطي بأبعاد (780*250) م، بمساحة اجمالية مقدارها (195,000) م² اي مايعادل (78) دونم* ويساوي (19.5) هكتار**، يحتوي المشروع على 500 وحدة سكنية بمساحة (150) م² للوحدة السكنية الواحدة ويكون من نوع السكن الافقي المنفصل ويضم حوالي 2500-3500 نسمة (بمعدل 6 أشخاص في الاسرة الواحدة)، ويتضمن المجمع مرافق خدمية دينية وتعليمية وتجارية وصحية وترفيهية، يتم انشاؤه وفق اساليب البناء الحديث بمواصفات فنية عالية الجودة وتصاميم معمارية حديثة وبشكل لا يتعارض مع المناطق السكنية الاخرى، وان السكن واطئ الكلفة لايعني مسكن تنخفض فيه الجودة ومعايير الحياة المستقرة وانما هو مسكن تنخفض فيه نسبة التكاليف الى جملة المنافع من خلال الاستغلال الامثل في المساحات واسلوب البناء⁽²²⁾.

ثانياً: أهمية المشروع المقترح

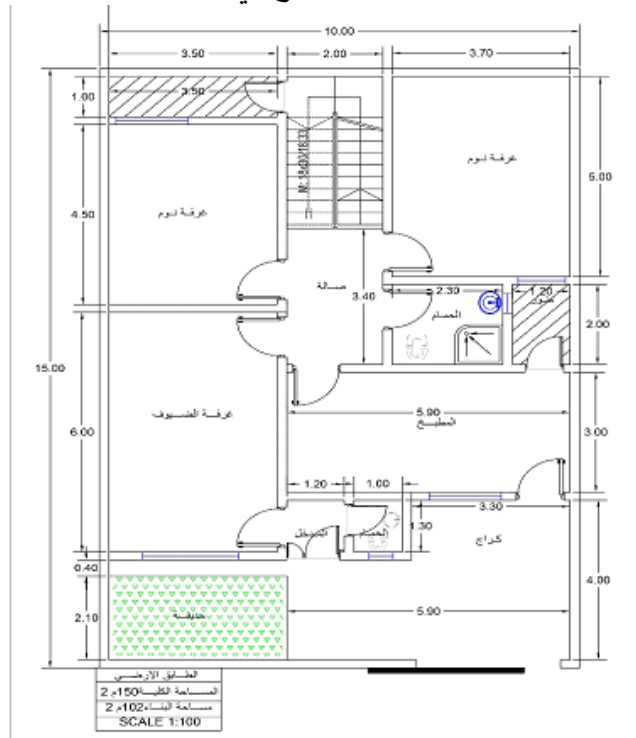
يسهم المشروع في سد جزء من النقص الحاصل في أزمة السكن في محافظة النجف من خلال انشاء بيئة سكنية خدمية متكاملة من حيث توفير المناخ السكني المناسب و وسائل الراحة التي يحتاجها الافراد في موقع متكامل واحد لتعويضهم عن جزء من معاناتهم بسبب ظروف أزمة السكن التي تمر بها المحافظة



والتي تشهد نمواً سكانياً متزايداً بسبب الهجرة الوافدة إليها من المحافظات أو الدول الأخرى، إذ إن ارتباط الفرد في المجتمع ينشأ عن ارتباط الفرد في مسكنه باعتبار أن العائلة هي نواة المجتمع، فضلاً عن مساهمته في تحسين المظهر العمراني وإضافة جمالية لمحافظة النجف الأشرف وتشغيل الأيدي العاملة وتخفيف مستوى البطالة، و يحفز أصحاب رؤوس الأموال في الاستثمار في مثل هذه المشاريع التي يعتبر تشغيلها قيمة مضافة للاقتصاد الوطني بشكل عام من خلال العوائد التي تحصل عليها الدولة جراء جباية الرسوم واجور الكهرباء والماء والمجاري وغيرها من الخدمات .

ثالثاً :- تصميم المشروع المقترح

تم تصميم المشروع من قبل الباحثة بعد الاستشارات الهندسية من ذوي الخبرة والمتخصصين وتم اعداد الخرائط وحساب جداول الكميات وفق برامج التصميم الهندسية إذ إن جميع المساحات والارقام الواردة في هذه الدراسة تم احتسابها بدقة عالية وفق البرامج اعلاه وتم مراعاة في التصميم تخفيض من تكاليف انشاء الوحدة السكنية وذلك لا يتم فقط عن طريق تخفيض مواد البناء فقط وإنما يتم بوساطة الطرق الحديثة في أساليب البناء المتطور والتي تتوافق مع البيئة الاجتماعية والاقتصادية وإن التصميم المعتمد يمثل حلقة تواصل بين مستويات الدخول الواطئة للسكان والتكلفة المنخفضة في انشاء الوحدة السكنية، كذلك تم التصميم بشكل مختلف عن المفاهيم التقليدية في انشاء المباني والوحدات السكنية في المجمع إذ ليس من المنطق توفير غرفة طعام وغرفة جلوس ويقابلها ضيق في مساحة غرف النوم، وتم مراعاة التهوية والاضاءة والاستقلال الخاص للأسرة بحيث تكون الوحدة السكنية ذات خصوصية تامة عن الوحدات السكنية المجاورة وقد تم الاخذ بنظر الاعتبار قابلية التوسع في المستقبل بأنشاء طوابق عليا⁽²³⁾.



من تصميم الباحثة وحدة سكنية بمساحة 150م²



رابعاً: وصف فعاليات المشروع المقترح

يتضمن المشروع انشاء وحدات سكنية عدد 500 وحدة سكنية ذات بناء افقي بمساحة كلية (75,000) م² وتكون مساحة الوحدة السكنية الواحدة بمساحة 150 م² بابعاد طول 15 م وعرض 10 م وارتفاع 3 م، ويبلغ مجموع المساحة البنائية للطابقين في الوحدة السكنية الواحدة (120) م² وتتكون من:

• الطابق الارضي بمساحة (102) م² والمساحة المتبقية (48) م² تتمثل بمراآب (كراج) وحديقة.

• الطابق الاول بمساحة (18) م² والمساحة المتبقية (84) م² تتمثل بالسطح.

اما المساحة المتبقية من مساحة المجمع فهي (120,000) م² تتوزع كما يأتي:

1- مدرسة (ابتدائية وثانوية): عدد 2 بمساحة (4125) م² (لكل مدرسة)، تم تصميم البناية وفق

المعايير المعمارية العالمية⁽²⁴⁾، تتألف من طابقين (12 صف مدرسي، مبنى الادارة، قاعات مختبرية،

كافتيريا، ودورة مياه صحية).

2- روضة :- عدد 1 بمساحة (1575) م² .

3- مركز صحي :- عدد 1 بمساحة (2655) م² تم تصميم البناية وفق المعايير المعمارية العالمية⁽²⁵⁾

4- مسجد :- عدد 1 بمساحة (2475) م².

5- ملعب خماسي :- عدد 1 بمساحة (3000) م² .

6- مركز تجاري (محال تجارية) :- عدد 1 بمساحة (3000) م² .

7- مساحات خضراء :- متوزعة في مناطق متفرقة من المجمع وبمساحة اجمالية (30,250) م².

اما المساحة المتبقية (68,795) م² فتشمل مساحة الشوارع الفرعية والرئيسية والارصفة .

خامساً :- مواصفات البناء

يتم تنفيذ اسس الوحدات السكنية والابنية رافت مسلح مع الاعمدة الكونكريتية ويكون بناء الهيكل الانشائي من الطابوق الخرساني (البلوك) مع مونة الاسمنت والرمل اما السقوف فيتم تنفيذها من الكونكريت المسلح، والانتهاءات فيتم استخدام الاسمنت والجص الفني للجدران الداخلية ويتم استخدام مونة الاسمنت والرمل والصبغ البلاستيكي للجدران الخارجية، ويتم استخدام السيراميك الخشن للارضيات، ويستخدم السيراميك الناعم لجدران المطابخ والحمامات، أما الابواب فيتم استخدام الابواب الداخلية من الخشب الصاج والابواب الخارجية من الحديد وابواب الصحيات فيتم استخدام الالمنيوم (PVC)، وكذلك يتم استخدام الشبابيك من مادة الالمنيوم (PVC)، اما الواجهات الخارجية فيتم استخدام الاسمنت والصبغ البلاستيكي والذي يتلائم مع العوامل الجوية في المنطقة .

سادساً :- الاثر البيئي لأقامة المشروع

تصنف المجمعات السكنية بطبيعتها من المشاريع الملوثة للبيئة صنف (ج) بحسب تعليمات المحددات البيئية لانشاء المشاريع ومراقبة سلامة تنفيذها رقم 3 لسنة 2011⁽²⁶⁾، والتي لا تفرض محددات بيئية موقعية لحماية البيئة من أثار المجمعات السكنية التي يعتمد اختيار مواقعها على مدى الحاجة الى انشائها وبذلك لا يتسبب المشروع المقترح اي تأثير سلبي على البيئة لعدم وجود اية صناعات او مراكز ابحاث او



مختبرات علمية او ماشابه، و انه لا يتسبب بأثار سلبية على التربة المحيطة بالمجمع كون اعمال الحفريات داخل المجمع لا تتعدى المتر.

المبحث الخامس: الدراسة المالية للمشروع المقترح

اولاً : التدفقات النقدية الداخلة والخارجة

أن الدراسة المالية هي التخطيط والتوجيه والتنظيم وتأمين احتياجات المشروع وتوظيف الاموال في تشغيل أنشطة المشروع لتحقيق اعلى نسبة من المنافع والايرادات في ظل الظروف المختلفة والبيئة المحيطة بالمشروع وعلى اساسها يمكن تقدير التكاليف الاستثمارية المبدئية للمشروع المزمع اقامته واعداد التدفقات النقدية الداخلة والخارجة وتحديد الربحية التجارية للمشروع⁽²⁷⁾.

الجدول رقم (3) كشف التدفقات النقدية الداخلة والخارجة وصافي الربح

كشف التدفقات النقدية الداخلة والخارجة وصافي الربح		
المبلغ الاجمالي د.ع	التفاصيل	
47,750,000	سعر بيع الوحدة السكنية	
23,755,550,000	السعر الكلي للوحدات السكنية (500 وحدة) بعد طرح قيمة الفوائد	
18,612,394,000	تطرح منه تكاليف انشاء الوحدات السكنية وابنية المشروع	
5,143,156,000	ارباح بيع الوحدات السكنية	التدفقات النقدية الداخلة
714,960,000	اجمالي التكاليف التشغيلية النقدية	
101,619,000	اجمالي التكاليف التشغيلية غير النقدية	
4,326,577,000	صافي الربح المحاسبي	
,000231,220	يضاف اليه صافي القيمة الدفترية للاصول	
528,808,0004,	صافي التدفق النقدي	

ثانياً :- معايير تقييم الربحية التجارية

1- **معييار فترة الاسترداد:** ويقصد بها المدة الزمنية اللازمة التي يمكن عن طريقها استرداد التكاليف الاستثمارية المنفقة على المشروع⁽²⁸⁾.

وتحتسب فترة الاسترداد بطريقتين:

أ- اذا كانت التدفقات النقدية السنوية للمشروع متساوية إذ يتم استخدام المعادلة⁽²⁹⁾ :

فترة الاسترداد = قيمة الاستثمار الاولي / صافي التدفق النقدي السنوي

اذا كانت التدفقات النقدية السنوية للمشروع غير متساوية يتم استخدام طريقة خصم التكاليف، اي

تحتسب فترة الاسترداد بطريقة تراكمية⁽³⁰⁾.

وبما ان التدفقات النقدية للمشروع المقترح متساوية سيتم استخراج فترة الاسترداد بالطريقة الاولى :-

$$\text{فترة الاسترداد} = 4,528,808,000 / 18,612,394,000$$

فترة الاسترداد للمشروع المقترح = 4.1 سنة



يحتاج المشروع الى (4.1 سنة) لاسترداد التكاليف الاستثمارية حيث فترة الاسترداد جيدة وهذا يقلل من المخاطر ويشجع ويدعم المشروع .

2- **معيار معدل العائد المحاسبي:** وهو النسبة المئوية بين متوسط الارباح المحاسبية السنوية الى متوسط التكاليف الاستثمارية دون الاخذ بنظر الاعتبار الاندثار والضريبة وكذلك يعرف بأنه "سعر الفائدة الذي يساوي بين القيمة الحالية للتدفقات النقدية التي ينتجها المشروع وبين التكاليف التي يطلبها المشروع المقترح " ⁽³¹⁾ وكلما كان معدل العائد المحاسبي كبيراً كان معدل الربحية مرتفعاً ⁽³²⁾. ويحتسب العائد المحاسبي كما في المعادلة ⁽³³⁾

$$\text{معدل العائد المحاسبي} = \text{صافي الربح المحاسبي} / \text{الكلفة الاستثمارية} \times 100\%$$

$$\text{معدل العائد المحاسبي} = 18,612,394,000 / 4,326,577,000 \times 100\%$$

$$\text{معدل العائد المحاسبي} = 23\%$$

من خلال مقارنة معدل العائد الداخلي مع معدل الفائدة على ايداع الاموال (12%) نجد ان معدل العائد المحاسبي يزيد عن معدل الفائدة وبالتالي فإن المشروع يعد مقبولاً

3- **معيار مؤشر دليل الربحية (غير المخصص):** وهو النسبة بين التدفقات النقدية الداخلة (الايادات) الى التدفقات النقدية الخارجة (التكاليف) ⁽³⁴⁾ . ويحتسب مؤشر دليل الربحية كما في المعادلة :

$$\text{مؤشر دليل الربحية} = \text{التدفقات النقدية الداخلة} / \text{التدفقات النقدية الخارجة}$$

$$\text{مؤشر دليل الربحية} = 23,755,550,000 / 18,612,394,000$$

$$\text{مؤشر دليل الربحية} = 1.27$$

دليل الربحية اكبر من الواحد وهذا يعني ان كل وحدة نقدية تحقق ربح .

ومن خلال النتائج أعلاه تبين ان المشروع مجدياً وذو ربحية اقتصادية .

الاستنتاجات

من خلال دراسة الجدوى لمشروع (إنشاء مجمع وحدات سكنية واطئة الكلفة في محافظة النجف الاشرف) توصلت الباحثة الى :-

1- تقتقر محافظة النجف الاشرف الى مشاريع الاسكان الاقتصادي، إذ إن اغلب المشاريع السكنية الاستثمارية المنفذة او قيد الانشاء تعد مشاريع سكنية تجارية وأن اسعار الوحدات السكنية تكون مرتفعة لا تتناسب مع الامكانية المادية لفئات معينة من المجتمع والذين لا يملكون وحدة سكنية خاصة بهم .

2- الكلفة الاستثمارية للمشروع المقترح ليست كبيرة مقارنة مع المشاريع السكنية الاخرى، الأمر الذي يشجع على الاستثمار في المشروع كونه يحقق إيرادات جيدة .

3- المشروع يسهم نسبياً في معالجة الحاجة الفعلية للسكن ولا سيما لذوي الدخل المحدود من مواطني المحافظة .

4- يحقق المشروع المقترح ربحية جيدة للمستثمر وبمدة زمنية مقبولة بحسب المعايير المحتسبة .



- 5- يحقق المشروع المقترح منفعة اجتماعية إذ يستهدف فئة مخصصة في المجتمع وهي فئة محدودى الدخل .
- 6- مؤشرات معايير دراسة الجدوى متوافقة ولا يوجد اي تعارض وهذا يسهل اتخاذ القرار الاستثماري بالنسبة للمستثمر .
- 7- جميع معايير الربحية التجارية لدراسة الجدوى للمشروع المقترح تبين أن المشروع مجدٍ مما يشجع على الاستثمار .

التوصيات

توصي الباحثة بـ :

- 1- تكثيف الدور الحكومي في تفعيل مشاريع الاسكان الاقتصادي بشكل اكبر لانشاء مجمعات سكنية واطئة الكلفة متكاملة الخدمات وبما يضمن القدرة الشرائية لفئات محدودة الدخل في المجتمع .
- 2- تقديم القروض الميسرة بفوائد رمزية سواء من المصارف الحكومية أم الخاصة بحيث تخدم فئات الدخل المحدود في المجتمع في شراء الوحدات السكنية .
- 3- تسهيل إجراءات منح القروض والضمانات المصرفية مثل توفير الكفيل والاكتفاء بحجز السند العقاري إذ ان هذه الشروط تمثل عبئاً على بعض المستفيدين .
- 4- استثمار الاراضي ذات السكن العشوائي لانشاء مجمعات سكنية بهدف الارتقاء والحفاظ على الواجهة العمرانية للمدينة والتنسيق مع دوائر التخطيط العمراني وتنظيم المدن في ذلك .
- 5- تقديم التسهيلات للمستثمرين في المصارف للحصول على القروض بأجراءات ميسرة وبمدة زمنية قصيرة .
- 6- توصية المؤسسات الحكومية والجهات الاستثمارية للمستثمرين لتخفيض القيمة الاجمالية للوحدة السكنية ومبالغ الاقساط الشهرية بحيث تتناسب مع مستوى الدخل المادي للمستفيدين .
- 7- الحد من البيروقراطية وتخفيف الإجراءات الخاصة بالمشاريع السكنية في دوائر الدولة ذات العلاقة التي تزيد من أعباء المواطن مادياً ومعنوياً.
- 8- تطوير وتشجيع معامل انتاج الطابوق الخرساني (البلوك) بأعتباره من البدائل المهمة ذات الكلفة المنخفضة في البناء فضلاً على انه يمتاز بمواصفات فنية عالية .

المصادر

- (1) عبد المطلب عبد الحميد، السياسات الاقتصادية تحليل جزئي وكلي، مكتبة زهراء الشرق، القاهرة، 1997، ص 25.
- (2) مدحت القريشي، دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات الصناعية، دار وائل للنشر، عمان، 2009، ص 16.
- (3) عبد المطلب عبد الحميد، دراسات الجدوى الاقتصادية لأخذ القرارات الاستثمارية، الدار الجامعية، مصر، 2006 ص 23 .
- (4) Rodney Overton , Feasibility studies Made Simple, ,Martin books, Australia ,2007 , P6.
- (5) John W. Brockhouse and others ,A Cooperative Feasibility Study Guide, U.S department of Agriculture Rural Business –cooperative services ,Services report 58 , 2010 , p1 .
- (6) كاظم جاسم العيسوي، دراسات الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص 42 .



- (7) رعد تويج، واقع التوزيع السكاني في محافظة النجف الاشرف، دراسة الكترونية منشورة على موقع وكالة انباء براءا، (2013 .)
- (8) جواد كاظم الحساوي و ظلال جواد كاظم وعلي عبد الحسين محمد، التحليل المكاني لمؤشرات التنمية البشرية في محافظة النجف الاشرف، كلية التربية، جامعة الكوفة، 2016، ص 1 .
- (9) وزارة التخطيط، الجهاز المركزي للإحصاء، تقديرات سكان محافظة النجف الاشرف لعام 2020 .
- (10) يحيى عبد الحسن فليح، واقع مشاريع الاسكان الحضري في السماوة، مجلة مداد الاداب، عدد خاص بالمؤتمرات، الجامعة العراقية، 2019، ص1291.
- (11) رائد محمد صالح، المعايير التصميمية لاسكان ذوي الدخل المنخفض، رسالة ماجستير، كلية الدراسات العليا - جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2002، ص3 .
- (12) ضرغام خالد عبد الوهاب، مشكلة أزمة السكن في العراق والمعالجات المقترحة (تحديات أستقطاب مشاريع الأسكان العامة-دراسة حالة)، مجلة الغري للعلوم الاقتصادية والادارية، المجلد العاشر، عدد خاص بمؤتمر الاسكان، الكوفة ، 2015، ص 206 .
- (13) Ilhan Wiesel ,Gethin Davison, Vivienne Milligan, Peter Phibbs, Bruce Judd and Michael Zanardo , Developing sustainable affordable housing a project level analysis, , Australian Housing and Urban research Institute,2012 ,p169.
- (14) <https://www.un.org/ar/universal-declaration-human-rights/> الاعلان العالمي لحقوق الانسان
- (15) رياض محمد علي عودة المسعودي و احمد حمود محيسن السعدي، أزمة السكن في العراق، مجلة العميد المجلد الثاني العددان الثالث والرابع، جامعة كربلاء، 2012 ، ص 406- 407 .
- (16) يحيى عبد الحسن فليح، مصدر سبق ذكره، ص1294.
- (17) اشرف ابو العيون عبد الرحيم و اسامة حلمي حداد و امنية ناجي عبد الحافظ، الدروس المستفادة من التجارب العالمية لتنمية مشروعات الاسكان الاقتصادي، جامعة المنيا، مصر، 2019 ص23.
- (18) ضرغام خالد عبد الوهاب، مصدر سبق ذكره، ص 209 .
- (19) هيئة استثمار النجف الاشرف، بيانات غير منشورة لسنة 2021.
- (20) غصون نجم، المعايير التخطيطية في التجمع السكني المستدام، رسالة ماجستير، الجامعة التكنولوجية، بغداد، 2014، ص 8 .
- (21) جمهورية العراق، وزارة الاعمار والاسكان، الهيئة العامة للاسكان، شعبة الدراسات، معايير الاسكان الحضري، 2010، ص9.
- * كلارنس بيرى :- مخطط حضري امريكي وعالم اجتماع ومؤلف .
- (22) رائد محمد صالح، مصدر سبق ذكره، ص 2 .
- * حسب النظام في العراق 1 دونم = 2500م²
- * 1 هكتار = 10,000 م²
- (23) معهد المعماريين والمدنيين العرب، متطلبات الفراغ المعماري، الباب السابع المباني السكنية ص 76 .
- (24) Neufert, Architects' Data, Fourth edition, 2012 ,p 196.
- (25) Neufert, Architects' Data, Ibid, p299.
- (26) تعليمات المحددات البيئية لانشاء المشاريع ومراقبة سلامة تنفيذها رقم 3 لسنة 2011.
- (27) خليل محمد خليل عطية، دراسات الجدوى الاقتصادية، مركز تطوير الدراسات العليا والبحوث، القاهرة 2008، ص 55.
- (28) أحمد عبد الرحيم زردق ومحمد سعيد بسيوني، مبادئ دراسات الجدوى الاقتصادية، الدار الجامعية، الاسكندرية، 2011، ص234.



**Al-Ghari Journal of Faculty
of Administration and Economics**



- (29) جبرائيل جوزيف كحاله ورضوان حلوة حنان، المحاسبة الادارية، مكتب دار الثقافة، عمان، 2002، ص 170 .
- (30) مايح شبيب الشمري و حسن كريم حمزة و حيدر جواد كاظم، تقييم قرارات الاستثمار النظرية والتطبيقات، مؤسسة النبراس للطباعة، بغداد، 2017، ص 108-109 .
- (31) كاظم جاسم العيسوي، مصدر سبق ذكره، ص 127.
- (32) مدحت كاظم القريشي، الاقتصاد الصناعي، دار وائل للنشر، عمان، 2005، ص 291 .
- (33) محمد ابو نصار، المحاسبة الادارية، دار وائل للنشر، عمان، 2005، ص 244.
- (34) عبد المطلب عبد الحميد، مصدر سبق ذكره ، ص 24.