

گزارش شهرک های صنعتی عراق با رویکرد آشنایی با این شهرک ها

مقدمه:

یکی از اهداف وزارت صنایع و معادن گسترش شهرهای صنعتی مدرن در سراسر عراق به منظور تشویق بخش خصوصی برای ایجاد شرکت های کوچک و متوسط است که به اقتصاد ملی خدمت می کند و فرصت های شغلی برای بسیاری از کارگران با تخصص های مختلف ایجاد می کند. تأسیس چنین شهرهایی به دلیل نقش مهمی که ایفا می کند یک الزام اقتصادی برای سرمایه گذاران و صنعتگران داخلی و خارجی است ، علاوه بر این که یک ضرورت اجتماعی و توسعه ای برای مشارکت مطمئن در دستیابی به رونق و توسعه در استانهایی است که این شهر ها در آن مستقر شده اند. شرکت های طراح کارآمد با مهارت و تجربه عالی در تهیه مطالعات امکان سنجی ، طراحی و اجرا به منظور تأسیس این شهرهای صنعتی فعالیت می نمایند .

شهرک صنعتی در نینوا:

مساحت شهر صنعتی در نینوا (۴۲۵ دونم) است که در شمال عراق واقع شده است و مرکز آن موصل است ، دومین شهر بزرگ از نظر جمعیت ، حدود ۳ میلیون نفر است. موصل ۴۶۵ کیلومتر با بغداد فاصله دارد. این شهر به دلیل وجود گوگرد و کشت چغندر و پنبه و دارا بودن سنگ و آهک به مقدار زیاد، مشهور است.

هدف از ایجاد شهرک صنعتی

ارتقاء سطح اقتصاد محلی استان نینوا و استانهای همجوار با جذب سرمایه گذاران و صاحبان سرمایه و جذب تخصص علمی و فنی تحقق خواهد یافت .جذب مازاد نیروی کار و کاهش نرخ بیکاری برای کار در بخش صنعتی ، جایی که انتظار می رود این شهر حداکثر ۷۰۰۰ کارگر در تخصص های مختلف را در خود جای دهد.از منابع انرژی موجود ، می توان به ویژه به گاز طبیعی ، از میدان های نزدیک کرکوک اشاره کرد . بهره مندی از بازارهای اروپا و ترکیه نیز از قابلیت های این استان است زیرا این استان از طریق راه زمینی به ترکیه و به اروپا متصل می شود.

ردیف	نشانگرهای اقتصادی	مبلغ / میلیون دینار
۱	هزینه سرمایه گذاری	۱۸۸۴۹۳
۲	افزایش سرمایه در گردش	۳۰۴
۳	هزینه های عملیاتی	۳۴۲۸
۴	استهلاک	۷۴۱۲
۵	مجموع هزینه ها	۱۰۸۴۰
۶	درآمد سالانه	۳۹۴۲۸
۷	سود	۲۸۵۸۷
۸	نرخ بازده داخلی	٪۱۳،۸۹
۹	دوره بازپرداخت از شروع پروژه	۱۱ سال و دو ماه
۱۰	دوره بازپرداخت پس از پایان ساخت پروژه	۷ سال و دو ماه
۱۱	ارزش خالص	۷۹۲۷۶

شهر صنعتی در نهروان:

شهر صنعتی در بغداد / نهروان در قطعه شماره (۱/۲۲۲) ، منطقه ۳ ، با مساحت کل ۶۴۰۰ دونم واقع شده است و ۱۰ کیلومتر با مرزهای طرح اصلی و مرزهای شهرداری فاصله دارد. صنایع پیشنهادی شهر نهروان در بغداد :

- صنایع ساختمانی (بتن آماده ، گچ ، کاشی ، بلوک ، کاشی و سایر صنایع).

- صنایع شیمیایی (آسفالت اکسید شده ، پلاستیک و غیره)

- صنایع مهندسی (فلزات) (آهن آلیاژ ، آلومینیوم ، صنایع سبک ، لوازم خانگی و سایر صنایع).

شرح پروژه:

شهر صنعتی شامل مجموعه ای از امکانات و خدمات مختلف مانند ساختمانها ، جاده ها ، میدانها و مناطق سبز است ، جایی که ساختمانها و قطعات صنعتی مساحتی بین (۶۰-۷۰٪) از کل مساحت شهر صنعتی را تشکیل می دهند. مساحت کل پروژه (۱۶۰۰۰،۰۰۰ متر مربع) معادل (۶۴۰۰) دونم با ابعاد (۳۲۰۰ * ۵۰۰۰ متر) است.

بنابراین ، مناطق به شرح زیر تقسیم می شوند:

* بخش صنعتی به ۴۰۰۰ قطعه ، به میزان ۱۰۰۰ متر مربع برای هر قطعه ، به صنایع کوچک و متوسط اختصاص داده شده و ۴۰٪ مساحت شهر را تشکیل می دهند.

* جاده ها و میدان ها ۳۵٪ را تشکیل می دهند / عرض جاده های اصلی در محدوده (۱۰۰ متر) متغیر است ، از جمله پیاده روها و بلوار میانی ، در حالی که عرض راههای داخلی حدود (۳۴ متر) است.

* ساختمانهای خدماتی ۱۰٪ را تشکیل می دهند.

* فضاهای سبز و فضاهای باز ۱۵٪.

شهر صنعتی در نجف

مقدمه :

شهر صنعتی در نجف در قطعه شماره گذاری شده (۸ منطقه ۲۵،۲۴ / عیون الشیجیح) با مساحت کل حدود (۶۰۰۰ دونم) واقع شده است و ۱۵ کیلومتر با مرزهای اصلی فاصله دارد. مرزهای شهر نجف در منطقه بحرالنجف (۲۰۱۱) ، جایی است که بیش از ۲۰۰۰ قطعه صنعتی با مساحت ۱۲۵۰-۱۵۰۰ متر مربع در هر قطعه قرار گرفته است.

الزامات شهر صنعتی

برای بهبود واقعیت صنعت در استان نجف و ایجاد یک شهر صنعتی یکپارچه که مطابق با استانداردهای بین المللی مورد استفاده در ساخت شهرها باشد ، نیازمند موارد زیر است:

۱- ایجاد قطعات صنعتی بیش از ۲۰۰۰ قطعه به میزان (۱۲۵۰ تا ۱۵۰۰ متر مربع برای هر قطعه اختصاص داده شده به صنایع کوچک و متوسط که حدود ۴۰ تا ۵۰ درصد مساحت شهر را تشکیل می دهند).

۲- یکپارچه سازی راههای اصلی و فرعی داخلی در شهر صنعتی برای سهولت حمل و نقل و جابجایی.

۳- ایجاد ساختمانهای خدماتی یکپارچه به شرح زیر:

- ساخت استعلامات و مدیریت.

- ساختمانها (ایستگاه آتش نشانی ، مرکز بهداشت).
- ساختمان بانک.
- یک ایستگاه برق با ظرفیت کافی برای مطابقت با اندازه بخشهای صنعتی.
- ایستگاه تصفیه و پمپاژ آب.
- واحد تصفیه آب سنگین
- واحد تصفیه پسماند
- پمپ بنزین
- شبکه های آب ، فاضلاب ، آب های سطحی و آتش نشانی.
- مراکز تفریحی ، رستوران ها ، استراحتگاه و ساختمانهای مسکونی.
- ساختمانهای مسکونی.
- برج های دیده بانی
- باسکول
- مسجد
- ساختمان آموزش
- باغ ها و فضاهای باز.

راه اندازی شهر صنعتی در نجف:

تأسیس شهر صنعتی مستلزم تهیه یک امکان سنجی اقتصادی و فنی برای شهر ، همراه با انجام بررسی های توپوگرافی و آزمایش خاک برای محل ، علاوه بر تهیه طرحهای اساسی و دقیق و مابقی الزامات صنعتی است. انتظار می رود کل هزینه تکمیل شهر صنعتی تا (۶۹۰ میلیارد دینار عراق) باشد.

شهر صنعتی در استان بصره

در زمینه طراحی ، مراحل زیر انجام شد:

- انجام بررسی توپوگرافی و نصب تاسیسات ، جاده ها و خطوط برق.
- آزمایش خاک انجام شده است.
- آماده سازی طرح اولیه برای سایت.
- تعیین ظرفیتهای و منابع خدمات اساسی خارجی و توسعه خدمات داخلی.
- تهیه طرحهای تفصیلی برای ساختمانها ، خدمات اولیه ، شبکه ها و جاده ها.

در زمینه اجرا:

به منظور اجرای مرحله ای شهر صنعتی با سازمان های دولتی قراردادی منعقد شده است. علاوه بر کارهای گسترش لوله انتقال ، خروجی آب و نیروگاه با ظرفیت ۲۴ مگاوات.

مزایای شهرک صنعتی :

- جذب سرمایه گذاران داخلی و خارجی
- نظارت خوب بر کارخانه ها توسط مقامات مربوطه.
- حفظ منابع و شبکه های آب و کاهش پمپاژ منابع انرژی الکتریکی.
- توسعه اقتصاد ملی
- کاهش بیکاری.
- سهولت جمع آوری و حمل زباله های خطرناک
- تشویق سرمایه گذاران با اعطای معافیت مالیاتی و سایر امتیازات.
- ایجاد و توسعه رقابت بین محصولات کارخانه های تأسیس شده در شهر.
- ایجاد یک محیط صنعتی تمیز و عاری از آلاینده ها.
- توسعه مهارتها و قابلیتها و افزایش کارایی تولید.
- انتقال تجربه و فناوری روز در زمینه صنعت.

اطلاعاتی در مورد شهر صنعتی:

محل پروژه در استان بصره در قطعه شماره ۳۰ منطقه ۴۳ / ارکلی در استان بصره / خور الزبیر برای تأسیس شهر صنعتی انتخاب شد.

این شهر در جاده اصلی منتهی به بندر ام قصر و در فاصله ۳۰ کیلومتری مرکز شهر بصره واقع شده است. همچنین ، در ۵۵۰ کیلومتری جنوب بغداد در منطقه الزبیر (۱۱ کیلومتری غرب بصره در جاده منتهی از منطقه الزبیر به بندر ام قصر) قرار دارد.

مساحت پروژه ۲۰۰ دونم است و در حال حاضر کار برای افزودن ۹۵ دونم اضافی به پروژه در حال انجام است.

زیرساخت ها و خدمات:

- محل نزدیک به بندر برای صادرات .
- نزدیک شبکه جاده (ترافیک بزرگراه).
- نزدیک راه آهن.
- نزدیک محل تاسیسات نفتی.

این شهر شامل موارد زیر است:

- تقسیم بخش صنعتی به ۶۹ قطعه ، ۱۲۰۰ متر مربع برای هر قطعه ، برای صنایع کوچک و متوسط.
- شبکه های آب ، آتش نشانی ، فاضلاب و باران.
- راه و شبکه حمل و نقل.
- شبکه برق ، شبکه روشنایی و اینترنت.
- مدیریت شهری.
- ایستگاه آتش نشانی و مرکز بهداشت.
- واحد تصفیه پسماند
- ایستگاه برق
- ایستگاه فیلتر
- واحد تصفیه آب سنگین
- رسانه و پورتال ها.

- واحد رفع بو

قراردادهای شهر صنعتی بصره:

- قرارداد طراحی شهر صنعتی بصره ۱۰۰٪ کامل است.

- مرحله اول اجرای قراردادهای عبارت از:

- نصب نرده
- جاده ها
- ساختمان مدیریت
- ساختمان استعلامات
- شبکه آب های سطحی
- شبکه آتش نشانی
- شبکه آب خام
- امور برقی
- شبکه فاضلاب

امکانات اضافی:

- بانک ها
- مناطق سبز ، دریاچه های مصنوعی و مناطق توسعه ای آینده.
- دفتر ارتباط با ادارات دولتی مربوطه در مورد مجوزها و تأییدات لازم (پنجره واحد)
- گالری محصولات
- یک ساختمان تجاری که شامل بازارها و دفاتر تجاری است
- ساختمان آموزش و ساختمان خدمات مرکزی
- برج های دیده بانی
- باسکول

شهر صنعتی در استان ذی قار

مساحت کل شهر صنعتی در ذی قار (۲۰۰۰ دونم) در استان منطقه اور شرق منطقه ۴۸ از ۴۸ قطعه شماره گذاری شده (۹،۸،۷،۵،۵۹،۵۱،۵۰،۴۷،۲۱،۱۱، و ۱۸۸ رها شده) خارج از محدوده طراحی اصلی شهر ناصریه و فاصله ۷ کیلومتری با شهر دارد و دارای ویژگی های زیر است:

- ۲۰۰ متر با نزدیکترین منبع تأمین آب (رودخانه هوما) فاصله دارد.
- از نزدیکترین مجتمع مسکونی ۱،۵ کیلومتر فاصله دارد (تعداد طبقات ۲۰ طبقه است).
- ۳ کیلومتر با مدارس فاصله دارد.
- نزدیک خطوط فشار قوی برق
- این شهر شامل ۹۴۸ قطعه صنعتی تقسیم شده به میزان ۱۲۵۰ متر مربع برای هر قطعه ، با مساحت ۴۷۴ دونم است و از خدمات زیر برخوردار است:
- شبکه های آب ، آتش نشانی ، فاضلاب و محل عبور آب های سطحی.
- پارکینگ خودرو سواری و کامیون.
- شبکه تامین برق ، شبکه روشنایی و اینترنت
- راه و شبکه حمل و نقل
- فضای باز
- مدیریت شهری
- ایستگاه پلیس
- ایستگاه آتش نشانی و مرکز بهداشت
- واحد تصفیه پسماند
- واحد تصفیه آب سنگین
- ایستگاه برق
- ایستگاه فیلتر
- پورسانه و پورتال ها

امکانات اضافی:

- واحدهای مسکن.
- ساختمان بانک.
- ساختمان سندیکایی و موسسات آموزشی.
- هتل ها و رستوران ها.
- مجتمع های بازاریابی و فروشگاه ها.
- دفاتر تجاری و نمایشگاه محصولات.
- مدارس
- مسجد
- مناطق سبز ، دریاچه های مصنوعی و مناطق توسعه آینده.
- جایگاه سوخت / پمپ بنزین
- باسکول

قراردادهای شهر صنعتی ذی قار:

اول: - قرارداد طراحی شهر صنعتی در ذی قار ۱۰۰٪ (منطقه A) تکمیل شده است.

دوم: - قرارداد شماره (۱۶) / فاز اول ۱۰۰٪ کامل است و شامل ۱۰۵ پارتیشن صنعتی و شامل امکانات زیر است:

- ساختمان مدیریت.
- ورودیه ها (دروازه اصلی) (از چهار دروازه ، سه مورد ثانویه و یک اصلی برای مراحل بعدی اجرا می شود).
- ساختمان اداری کار.
- ایستگاه پمپاژ فاضلاب (۸ مورد در حال اجرا هستند).
- جاده هایی با مساحت ۸۵۰۰۰ متر مربع با تمام الزامات سنگ فرش ، بلوک و سایر ملزومات.
- ظرفیت مخزن آب بالا با ۷۵۰ متر مکعب
- شبکه های آب ، فاضلاب ، باران و آتش نشانی.

- شبکه فشار قوی و کم ، روشنایی ، کلیدها و اینترنت برای ساختمان ها.
 - سوم: - قرارداد شماره (۳۶) و ضمائم آن / مرحله دوم: میزان تکمیل ۷۵٪ مکمل مرحله اول است و شامل امکانات زیر است:
 - ساختمان دفاع غیرعامل
 - ساختمان کارگاه حمل و نقل.
 - ساختمان بانک.
 - ساختمان رستوران.
 - ظرفیت تصفیه آب ۸۰۰ متر مکعب در ساعت
 - واحد تصفیه آب سنگین ، ظرفیت ۲۲۰ متر مکعب در روز.
 - ظرفیت مخزن آب خام ۵۰۰۰ متر مکعب
 - مخزن آب نهایی بتنی دارای ظرفیت ۵۰۰۰ متر مکعب است.
 - ایستگاه پمپاژ آب باران.
 - شبکه آب ، فاضلاب ، باران و آتش نشانی در دست بررسی است.
 - شبکه تامین برق بالا و پایین ، روشنایی و کلیدها در حال بررسی هستند.
 - جاده هایی با مساحت ۳۰,۰۰۰ متر مربع با تمام نیازهای پیاده روها و بلوک ها.
- چهارم: - قرارداد شماره (۳۹) برای اجرای نیروگاه با ظرفیت ۲۴ مگاوات و میزان اتمام آن ۷۰٪ است و شامل موارد زیر است: -

- واردات تجهیزات ، ۱۰۰ completion تکمیل شده است.
- میزان اتمام کارهای عمرانی ۶۰ درصد
- میزان اتمام کار نصب ۲۵٪.

شهر صنعتی در استان الانبار

مساحت کل شهر ۳۰۰۰ دونم در استان الانبار / منطقه حصوه الشامیه در تقاطع بزرگراه (رمادی-هیت) ۳۵ کیلومتر است.

ویژگی ها:

نزدیک شبکه جاده ای بین المللی (بزرگراه) متصل به اردن

نزدیک راه آهن

این شهر شامل موارد زیر است:

۱- قطعات صنعتی ، با تعداد ۱۸۴۷ قطعه ، هر قطعه به طور متوسط ۱۲۵۰ متر مربع ، به صنایع کوچک و متوسط اختصاص داده شده و ۴۰ درصد مساحت شهر را تشکیل می دهند.

۲- جاده ها و میادین ۳۰٪ را تشکیل می دهند.

۳- ساختمانهای خدماتی ۱۰٪ را تشکیل می دهند.

۴- فضاهای باز ۱۰٪.

خلاصه ای از امکان سنجی فنی و اقتصادی پروژه:

این پروژه بر اساس مطالعات و گزارشاتی که قبلاً در این زمینه تهیه شده به شرح زیر ارائه می گردد:

۱- هزینه های سرمایه ای پروژه که شامل هزینه های طراحی ، ساختمانها ، واحدهای خدماتی ، امور برق ، کارهای شبکه آب ، معابر و حصار پروژه می شود.

۲- هزینه های عملیاتی پروژه که شامل ساخت ، نگهداری ، بیمه ، دستمزد ، حقوق و هزینه های اداری است.

۳- تصویب اجاره زمین و هزینه خدمات و ساختمانها بر مبنای محاسبه ارزش درآمدهای سالانه پروژه.

۴- مدت اجرای پروژه دو سال است.

۵- نرخ ارز در حین اجرا به شرح زیر برآورد شد:

- ۶۰ درصد برای اولین سال اجرا.
- ۴۰ درصد برای سال دوم اجرا.

۶- سود برآورد شده از پروژه از آغاز فرایند اجاره به شرح زیر است:

- ۶۰ درصد برای سال اول
- ۸۰ درصد برای سال دوم
- ۱۰۰٪ برای سال سوم و برای پایان عمر پروژه.

۷- تمام هزینه ها نشان دهنده هزینه های مورد نیاز پروژه در داخل محدوده است ، و خدمات خارجی ، از جمله تحویل آب و برق ، فاضلاب ، ارتباطات و جاده ها ، به عهده دولت است.

۸- با توجه به اینکه سن پروژه (۳۰) سال تعریف شده اکثر کارهای اجرایی برای مجتمع صنعتی ، کارهای عمرانی هستند و شامل؛ خدمات زیربنایی مانند آب ، شبکه فاضلاب ، جاده ها ، برق ، ارتباطات ، و ساختمانهای خدماتی و اداری می باشد.

۹- سرمایه عملیاتی پروژه محاسبه نشده است زیرا زمینها بلافاصله پس از پایان پروژه یا حتی در دوره ساخت پروژه اجاره داده می شوند.

صنایع پیشنهادی

صنایع ساختمانی

صنایع غذایی .

صنایع شیمیایی و تحول.

صنایع صنایع دستی

دوره اجرا

پروژه می تواند به صورت مرحله ای تکمیل و در پایان هر مرحله ، روند اجاره جاری شود و اجرای بقیه واحدها ادامه نیز ادامه خواهد داشت. بنابراین دوره اجرا می تواند دو سال به طول انجامد.

خلاصه ای از شاخص های مالی و تجاری پروژه

ردیف	جزئیات	هزینه ها و ارزش ها / میلیون دینار
۱	هزینه سرمایه گذاری	۴۴۸۷۹۶
۲	هزینه های سالانه	۳۴۹۷۶
۳	درآمد سالانه	۶۶۶۸۴
۴	سود سالانه	۳۱۷۰۸
۵	بازگشت ساده	٪ ۷
۶	مجموع ارزش افزوده	۵۸۹۹۸
۷	ارزش افزوده خالص	۳۵۴۱۸
۸	نقطه تعادل	٪ ۵۲
۹	دوره ی باز پرداخت	(۸) سنوات و (۱۰) أشهر
۱۰	نرخ بازده داخلی	٪ ۹

