

الواقع الاستثماري في محافظة مادبا. دراسة حالة التوسع في المنطقة الحرفية وأثر الاستثمار على المحافظة

اعداد ودراسة

مدير الاستثمار في بلدية مادبا الكبرى

ابراهيم نهار الهواوشة

المملكة الاردنية الهاشمية



مشروع توسعة المدينة الحرفية

المقدمة

المعلومات الاساسية حول محافظة مادبا

- 1- المساحة = 940 كيلو متر مربع
- 2- عدد السكان (2020) = 201907 نسمة
- 3- نسبة سكان محافظة مادبا الى سكان الاردن 2%
- 4- الموقع = 35 كم من محافظة العاصمة
- 5- الكثافة السكانية = 201.3 فرد / كم²
- 6- اهم المنشآت المتعلقة بالمشروع قيد الدراسة: توفير مدينة صناعية ذات طراز حديث لتوفير الخدمات للمجتمع بحيث يستطيع السكان ممارسة نشاط اقتصادي مزدهر

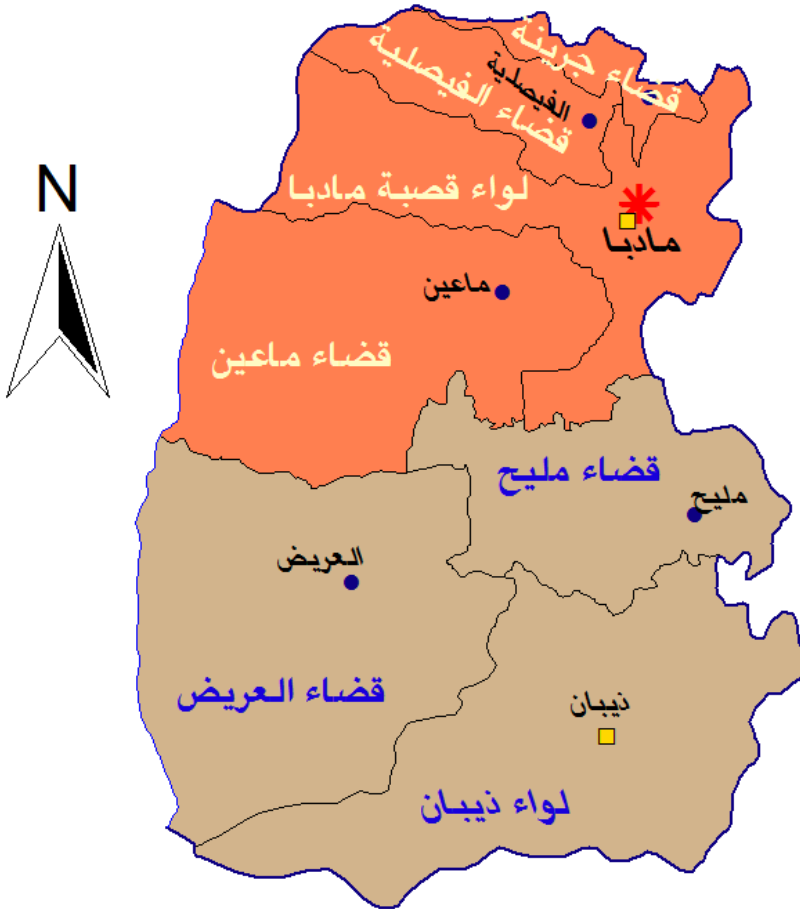
نبذة عن المحافظة

تقع محافظة مادبا على بعد 35 كم جنوب عمان ، وسط سهول خصبة، بناها المؤابيون في القرن التاسع قبل الميلاد، وفي القرن الثاني قبل الميلاد دخلت ضمن أراضي الدولة النبطية حتى (106م)، حيث ضمنت للولاية العربية . أشارت المصادر العربية القديمة أنه سكنها قبائل غسان في القرن السادس الميلادي، وقد توسعت في الفترة الرومانية، وازدهرت في الفترة البيزنطية و الأموية واشتهرت بفن الفسيفساء، وأصبحت من أهم المراكز الدينية و التجارية في بلاد الشام. من أهم مواقعها الأثرية : جبل صياغة (نبو)، كنيسة الخارطة، كنيسة الرسل، اللاهون، ذيبان و جلول.

اشتق اسم مادبا من لفظة آرامية (سريانية، وهي مركبة من كلمتين ميا دأبيا، بالكلمة الأولى تعني المياه والثانية (أيبا) تعني الفاكهة وحرف الدال هو أداة الإضافة فيكون معناهما: مياه الفاكهة) وقد بقي اسم مادبا كما هو الدال في المصادر القديمة دون تحريف حتى التاريخ الإسلامي في العصر الوسيط.

تمتاز المحافظة بالطابع السياحي لتوفر مقومات السياحة الدينية والعلاجية وذلك لوجود المواقع الدينية بمناطقها المختلفة والأملاح والمعادن في منطقته حمامات ماعين

علاوة على تنوع المناخ في مختلف مناطق المحافظة الأمر الذي يشجع السياح والمتنزهين
القدوم إلى هذه المناطق على مدار العام .



تقدير الطلب على خدمات المشروع

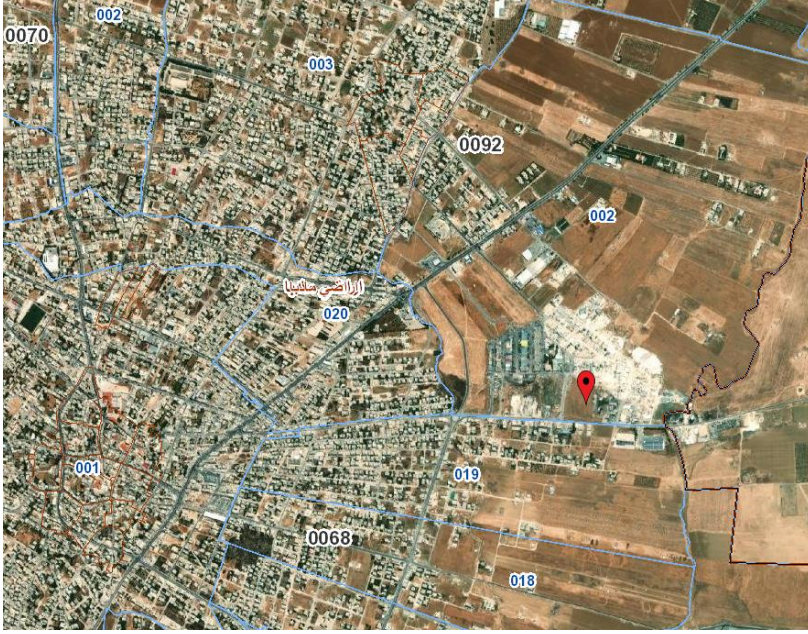
ان الهدف الاساسي لانشاء مدينة صناعية حديثة هو توفير خدمات التخزين
والبيع والشراء لصناعات الخفيفة والمتوسطة في محافظة مادبا والمحافظات والقرى
والبلديات المجاورة (ذيبان ، لب ومليح ، جبل بني حميدة)

وتشمل الفئات المستهدفة في الطلب على الخدمات المشروع:

- 1- كبار تجار قطع المركبات
- 2- صغار تجار قطع المركبات
- 3- المستهلكون الافراد
- 4- مؤسسات القطاع الخاص
- 5- بلدية مادبا كجهة ناظمة ومستثمرة ومشرفة على المشروع
- 6- تجار الصناعات الخفيفة والمتوسطة
- 7- نقل المحلات الموجودة داخل الاحياء والمناطق السكنية ضمن الصناعات الخفيفة وغيرها....والتي تؤدي الى التلوث البيئي والازعاج داخل الاحياء السكنية.

موقع المشروع:

يقع المشروع في الجهة الجنوبية من المنطقة الحرفية بمساحة اجمالية 40الف م² وفي منطقة تشهد نموا وتطورا سريعا وبحاجة لمثل هذه المشاريع لتوفير متطلبات السكان في المحافظة والمناطق المجاورة لها وذلك لوقوعها على عدة شوارع رئيسية حيث يتوفر في هذا الموقع المياه والكهرباء والمواصلات والبنية التحتية التي تساعد على اقامة المشروع ضمن القطع رقم (447,446,445,444,443,442,441,440) حوض رقم (2)- حنيننا الوسطى من اراضي مادبا .



حاجة السوق في مدينة مادبا لمدن الحرفية

للمدن الصناعية (الخفيفة والمتوسطة) إيجابيات اقتصادية واجتماعية وتنموية، أعمق من مجرد كونها مجرد تجمعات لعدد من المصانع في مكان واحد. فهي أحد مصادر التنوع الاقتصادي، ورافد أساسي لتوفير فرص العمل والحد من البطالة وآثارها السلبية بكل أبعادها، كما أنها بنية تحتية للتكامل الصناعي وتعظيم القيمة المضافة للمواد الخام واكتمال الدورة الصناعية، تلبية لاحتياجات السوق المحلية والحد من الاستيراد، نستعرض في هذه الدراسة دور المدن الصناعية (الخفيفة والمتوسطة) وتجربة بلدية مادبا الكبرى في هذا المجال، إضافة الى مستقبلها ودورها في صناعة التنمية وتنوع الاقتصاد.

تعتمد التجمعات الصناعية (الخفيفة والمتوسطة) على وجود بنية تحتية متكاملة لجميع المرافق والخدمات حتى تصبح موطن جذب للاستثمار، مما يساعد على توطيد الصناعة وهذا لا يتحقق إلا من خلال وجود مدن صناعية نموذجية تحقق من خلالها أهداف التنمية الاقتصادية الشاملة للبلاد،

إذ إن المدن الصناعية (الخفيفة والمتوسطة) تساعد على نشأة المصانع الوطنية ونموها، كما توجد تكاملاً بين المصانع الوطنية نظراً إلى التقارب فيما بينها، وتسهم في تنويع مصادر الدخل القومي إضافة إلى أن وجود مدن صناعية على امتداد الوطن يحد من الهجرة الداخلية من المحافظات إلى المدينة مما يحقق تنمية متوازنة بين مناطق المملكة ويساعد في الوقت نفسه على تدريب القوى الوطنية العاملة وتأهيلها كما يوفر فرصاً وظيفية للمواطنين الخريجين وتدريبهم في هذه المصانع الوطنية بتعاون مع مؤسسات الدولة المعنية بتدريب الشباب الاردنيين، وبالتالي إحلال العمالة الوطنية مما يساعد على استقطاب القوى الوطنية في سوق العمل المحلي وتخفيف الاعتماد على القطاع العام أو الحكومي والحد من رقعة البطالة المقنعة فيه ومعالجتها وتقليل آثارها الاقتصادية والاجتماعية

وصف المشروع

يقع المشروع : مادبا / بجانب المدينة الحرفية القديمة

مكونات المشروع: قطع اراضي بمساحات اجمالية 40 الف متر مربع ذوات الأرقام (440,441,442,443,444,445,446,447) حوض رقم 2- حنينا الوسطى من اراضي مادبا.

تم تقسيم المشروع كما يلي :

- 1- مخازن تجارية صناعية عدد 87 مخزن بمساحة اجمالية 4266 متر مربع (2م)
- 2- قطع اراضي للتأجير عدد 36 قطعة مساحات 2م500 / قطعة بمساحات اجمالية 2م18000
- 3- قطع اراضي للتأجير عدد 22 قطعة مساحات 2م250 / قطعة بمساحات اجمالية 2م5500

ملاحظات: يمكن ضم القطع في حال اقامة مشاريع بحاجة الى اكثر من قطعة مثلا مصانع وغيرها....

البيان	المساحة	العدد	المساحة الاجمالية
مخازن	2 م 48	78	2م3744
قطع اراضي	2م 500	36	2م18000
مخازن	2م50	5	2م250
مخازن	2م68	4	2م272
قطع اراضي	2م 250	22	2م5500

الدراسة المالية :

النفقات	
استملاك الارض بمساحة 40 دونم	1093805 دينار
انشاء مخازن تجارية بمساحة 250*2م4266	1066500 دينار
انشاء شبكة طرق وتمديد صرف صحي وانارة	333500 دينار
الفائدة البنكية على المبلغ المقترض سنويا بنسبة 4% (4*2250000/10)/100	900000 دينار
المجموع	3.393 مليون دينار

الايرادات	
اجرة المخازن السنوية وعددها 87*220*12 شهر	229680 دينار
تاجير قطع الاراضي وعددها 36*500*14 دينار	252000 دينار
تاجير قطع الاراضي وعددها 22*250*14 دينار	77000 دينار
تراخيص المخازن السنوية 87*150 د/سنة	13050 دينار
تراخيص الاراضي 58*150 د/سنة حسب الاستخدام	8700 دينار
بدل خلو لكل مخزن ولمرة واحدة فقط	130500 دينار
المجموع	710930 دينار

صافي الايرادات السنوية	
السنة	المبلغ
صافي الايرادات للسنة الاولى	710930 دينار
صافي الايرادات لباقي السنوات	580430 دينار

التحليل الاقتصادي

❖ معدل العائد الداخلي : ويمثل هذا المعيار في المعدل تتساوى عنده القيمة الحالية للنقدات النقدية الداخلة مع القيمة الحالية للتدفقات الخارجة للمشروع.

❖ صافي القيمة الحالية : يشير الى الفرق بين القيمة الزمنية للنقود الداخلة مع القيمة الزمنية للنقود الخارجة بعد فترة عمر المشروع ويجب ان تكون هذه القيمة موجبة ليكون المشروع مجديا وذو فائدة.

❖ فترة الاسترداد : والمقصود بها الفترة الزمنية التي يسترد فيها المشروع التكاليف الاستثمارية التي تم انفاقها على المشروع.

السنة	كف راسمالية	كف تشغيلية	مجموع الكلف	مجموع الايرادات	صافي التدفق النقدي
	3393805	-	-	-	3393805
1				710930	2682875
2				580430	2102445
3				580430	1522015
4				580430	941585
5				580430	361155
6				580430	219275-
7				580430	799705-
8				580430	1380135-
9				580430	1960565-
10				580430	2540995-
فترة استرداد					سنوات 6
نسبة العائد الداخلي للاستثمار					

الدراسة الاجتماعية :

- 1- الفئة المستفيدة من هذا المشروع هي الفئة ذات الدخول المتوسطة ومنهم من لا يملك دخل ثابت.
- 2- اغلبية سكان تلك المنطقة من اصحاب الحرف المهنية ومنهم من يعمل بالزراعة
- 3- جميع الموارد المطلوبة متاحة وسبل الوصول اليها متاحة.
- 4- الخدمات الاجتماعية متوفرة.

الدراسة البيئية :

- ان نقل المحلات الصناعية والحرفية الموجودة ضمن الاحياء السكنية الى المنطقة الحرفية للمشروع ويترتب على ذلك :
- 1- تخفيف التلوث البيئي على المناطق السكنية
 - 2- التقليل من الازعاج والازمات التي كان يتسببها وجود المحلات ضمن تلك الاحياء السكنية

