

## واقع وتحديات تخصيص قطع أراضي صناعية في محافظة البصرة

### ( المناطق الصناعية في قضاء أبي الخصيب أنموذجاً )

م.م. سندس احمد عبد القادر الرضمان

مركز دراسات البصرة والخليج العربي

sarahsnaa@gmail.com

#### الملخص:

بُغية مواكبة التطور الصناعي وقيام الدولة بتنشيط القطاع الصناعي ولا سيما الخاص ومن أجل النهوض به كونه يمثل جزءاً مهماً من اقتصاد البلد و اساساً لتطويره و تنمية القطاع الصناعي من خلال إقامة وتطوير المشاريع الصناعية وحرصاً على تنمية القطاع الصناعي لا بد من توفير عامل الأرض من حيث التملك والحجم والمساحة والرسوم والآجارات والقرب من الأيدي العاملة لذلك تم التطرق في طيات هذا البحث الى واقع عامل الأرض وهو كأحد مقومات التوطن الصناعي في محافظة البصرة من خلال ثلاث قوانين يتم التعامل بها من قبل بلدية البصرة والبلديات التابعة لها مع أصحاب المشاريع الصناعية ، منها (قانون الاستثمار الصناعي في العراق للقطاعين الخاص والمختلط رقم (٢٠) لعام ١٩٩٨) ، و (قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٣٨) لعام ١٩٩٩) ، فضلاً عن (قانون تنظيم الخدمات الصناعية رقم (٣٠) لعام ٢٠٠٠) ، والتي تضم في طياتها مجموعة من القوانين والقرارات والآليات الواجب العمل والالتزام بها من قبل البلدية والمؤسسات التابعة لها بغية تخصيص قطع الأراضي الصناعية لأصحاب المشاريع الصناعية للصناعيين.

الكلمات المفتاحية: (تحديات، تخصيص قطع أراضي، المناطق الصناعية).

## **The reality and challenges of allocating industrial plots in Basra Governorate (Industrial areas in the district of Abi Al-Khasib as a model)**

**Sundus Ahmed Abdul Qadir AL-ramadan**

**Center for Studies of Basra and the Arabian Gulf**

**Emil: sarahsnaa@gmail.com**

Abstract:

In order to keep pace with industrial development and the state's revitalization of the industrial sector, especially the private one, and in order to advance it as it represents an important part of the country's economy and a basis for its development and the development of the industrial sector through the establishment and development of industrial projects, and in order to develop the industrial sector, the land factor must be provided in terms of ownership and size The area, fees, rents, and proximity to manpower. Therefore, the folds of this research dealt with the reality of the land factor, which is one of the components of industrial settlement in In Basra Governorate, through three laws that are dealt with by the Basra Municipality and its affiliated municipalities with industrial project owners, including (The Industrial Investment Law in Iraq for the Private and Mixed Sectors No. (20) of 1998), and (Dissolved Revolution Command Council Resolution No. (38) ) of 1999), as well as (Law Regulating Industrial Services No. (30) of 2000), which includes with it a set of laws, decisions and mechanisms that must be worked and adhered to by the municipality and its affiliated institutions in order to allocate industrial plots to industrial project owners for industrialists.

**Keywords: (challenges, allocating plots of land, industrial areas).**

## المقدمة

تعاني الصناعات بشكل عام من مشكلة تخصيص الأرض الصناعية عند إقامة المشروع الصناعي ، إذ إن أغلب الصناعيين يعانون من صعوبة حصولهم على الأرض المناسبة لإنشاء مشاريع صناعية ، ولدراسة واقع الأراضي الصناعية في العراق وفي محافظة البصرة بشكل خاص تم التطرق إلى مفهوم المنطقة الصناعية ، مع التركيز على واقع هذه المشكلة في قضاء أبي الخصيب أنموذجاً للدراسة، كما تم التعرف على أبرز القوانين التي البلدية وأهم الإجراءات والآليات المتبعة لحصول صاحب المشروع الصناعي على قطع الأراضي ولمعرفة واقع حال الأراضي الصناعية من حيث العدد والمساحة في المناطق الصناعية المختارة ، كما تم الاطلاع على أبرز المعوقات التي يعاني منها الصناعيين من جانب وكذلك المشكلات التي تواجهها البلديات المانحة للقطع الصناعية من جانب آخر والتطرق إلى بعض الحلول والمقترحات لتلك المشاكل .

## مشكلة البحث:

تتمثل مشكلة البحث بعدة تساؤلات يمكن طرحها كما يأتي:

- ١- هل القوانين شرعت من قبل الجهات الرسمية والحكومية هي تصب لخدمة أصحاب المشاريع الصناعية؟.
- ٢- هل تتسم إجراءات الحصول على قطع الأراضي الصناعية بالتعقيد؟.
- ٣- هل هناك مشاكل تعترض الصناعي في حصوله على الأرض؟.

## فرضية البحث :

افتراض البحث الآتي:

- ١- هنالك مجموعة من القوانين التي شرعتها الجهات الرسمية لتسهيل حصول الصناعي على الأرض.
- ٢- هنالك مجموعة من الآليات والإجراءات التي اتبعت لخدمة الصناعي.

٣- يواجه الصناعيين جملة من المشكلات تحول دون الحصول أو التملك للأراضي الصناعية مما يحول من تنمية القطاع الصناعي .

#### هدف البحث:

يهدف البحث إلى دراسة أهم القوانين التي شرعت في سبيل تملك وتخصيص أراضي للصناعيين ، ودراسة أهم الإجراءات المتبعة من قبل البلدية بغية الحصول على الأرض الصناعية وكذلك دراسة واقع الأراضي الصناعية في قضاء أبي الخصيب نموذجاً ، فضلاً عن التعرف على أبرز المشاكل والحلول التي تواجه عملية التصنيع في محافظة البصرة .

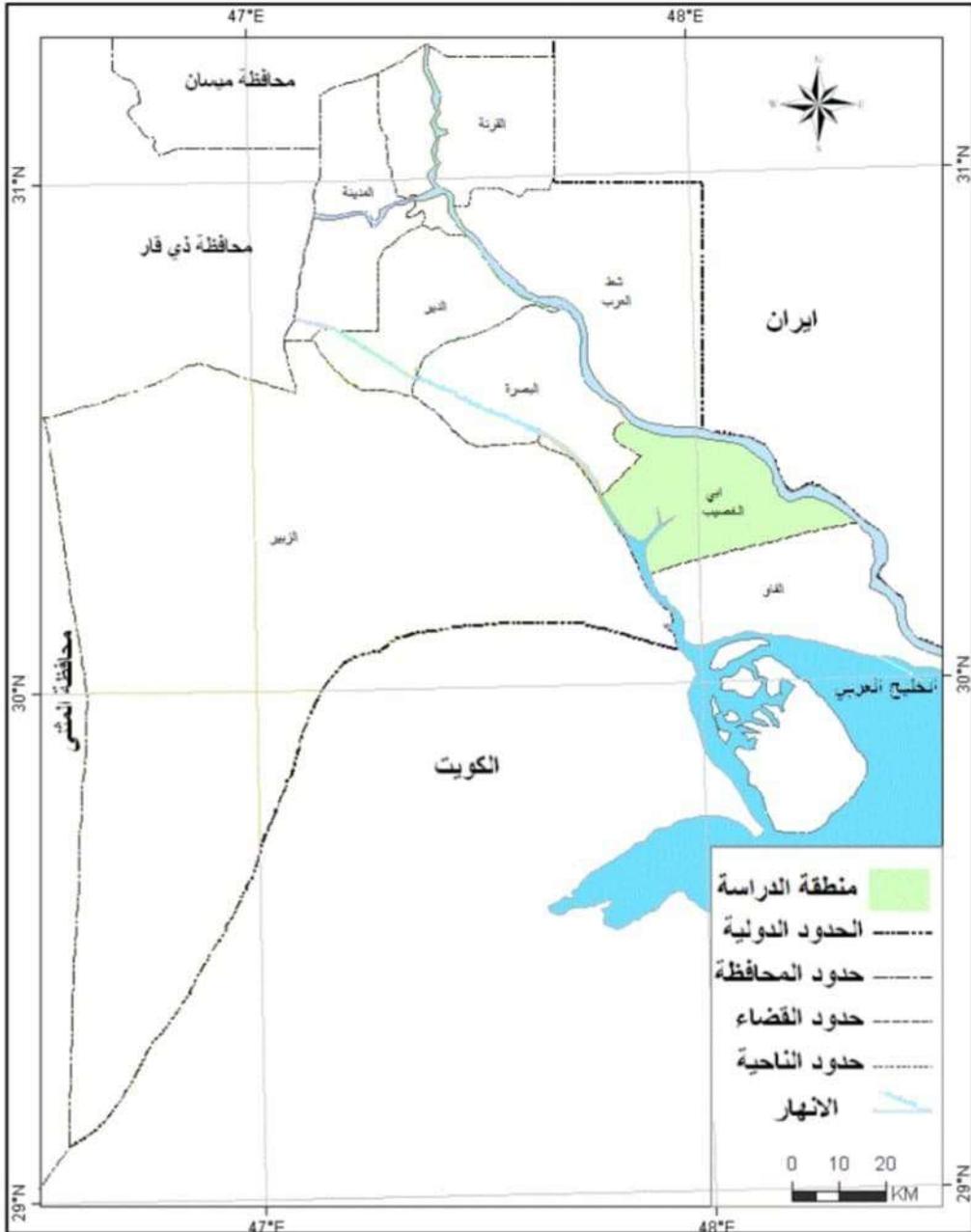
#### حدود البحث:

- ١- الحدود المكانية، تقع منطقة الدراسة في القسم الشرقي من محافظة البصرة وعلى الجانب الغربي من شط العرب عند تقاطع خطي الطول (٤٥،٤٧-٤٨،٢٢) شرقاً ، ودائرة عرض (٣٠،١٥-٣٠،٣٠) شمالاً.
- ٢- الحدود الزمانية : ركزت الباحثة على واقع القوانين الخاصة بتوفير الأراضي للصناعيين حتى عام ٢٠٢١.
- ٣- الحدود الموضوعية : المتمثلة بدراسة عامل الأرض كأحد عوامل التوطن .

#### هيكلية البحث:

لتحقيق هدف البحث تم تقسيم البحث إلى أربعة محاور :  
أولاً: أهمية عامل الأرض في الصناعات التحويلية في محافظة البصرة.  
ثانياً: القوانين التي شرعتها الجهات الرسمية في تخصيص قطع أراضي المشاريع الصناعية .  
ثالثاً: آلية العمل والإجراءات القانونية في الحصول على قطع أراضي صناعية .  
رابعاً : واقع الأراضي الصناعية في قضاء أبي الخصيب.  
خامساً : مشكلات الحصول على القطع الصناعية وبعض المقترحات لحل تلك المشكلات .

### خريطة (١) موقع منطقة الدراسة من محافظة البصرة



المصدر: رباب عبد المجيد الكصوان ، استخدام الخرائط التقليدية ونظم المعلومات الجغرافية في إعداد الخرائط الاستنتاجية لمحافظة البصرة ، رسالة ماجستير ،كلية الآداب ، جامعة البصرة ،٢٠٠٩، ص٤.

## اولاً : أهمية عامل الأرض في الصناعات التحويلية في محافظة البصرة :

تتفاوت أهمية الأرض بالنسبة للصناعات ، فالصناعات الصغيرة بطبيعة عملها لا تحتاج إلى مساحات واسعة ، أما الصناعات الكبيرة فقد تستلزم توافر مساحات واسعة من الأرض ، لغرض إنشاء بنايات المصنع المتمثلة بمستودعات مخازن المواد الولية والوقود والسلع المنتجة ومحطات توليد الطاقة الكهربائية وتنقية المياه ومحطات تزويد الوقود لوسائط النقل وفرق السلامة المهنية ، فضلاً عن أماكن لوسائط نقل مدخلات ومخرجات العملية الإنتاجية ، ومساحات مخصصة لإنشاء دور سكنية للعاملين والخدمات الصحية والتعليمية ، فضلاً عن النظرة المستقبلية للتوسع<sup>(١)</sup>.

يُعد عامل الأرض من العوامل الموقعية المهمة لقيام إي صناعة ، إذ إن كل صناعة تحتاج إلى مساحة من الأرض لقيام المعمل أو الورشة ، ومساحة أخرى لعمليات التفريغ والتحميل ، وأخرى لاحتمالات التوسع في المستقبل،

لذا فإن من أهم العوامل التي تعتمد عليها كفاءة الموقع هي الأرض كعنصر حاسم ومحدد ، فضلاً عن علاقتها بنوعية التربة وملائمتها لإقامة مشروعات معينة ، وبذلك تُعد الأرض من العوامل المكانية الضرورية لقيام الصناعات في كل موقع تختار أن تقوم فيه<sup>(٢)</sup>.

إن ارتفاع سعر الأرض أو أيجارها وعدم قدرة المشروع الصناعي على منافسة الاستعمالات الأخرى كالأستعمال التجاري يدفعه لاختيار موقع بديل باتجاه المناطق الرخيصة الثمن<sup>(٣)</sup>.

ومما ينبغي الإشارة إليه أن لقيمة الناتج النهائي للمشروع الصناعي تأثيراً كبيراً في عملية التوطن الصناعي ، فإذا كان الناتج النهائي ذا قيمة اقتصادية كبيرة أصبح للمشروع الصناعي قدرة أكبر على المناسبة وبذلك لا تتأثر مثل تلك المشاريع

بعامل الارض من حيث كونه محددًا للتوطن الصناعي ما دامت لديها القدرة على المنافسة<sup>(٤)</sup> .

وتختلف حاجة الصناعة من الأراضي تبعاً لأختلاف نوع الصناعة ومدى حا ، ولهذا فأن كلف هذه الحاجة تختلف بحسب مقدار الأراضي وموقعها فالمناطق الزراعية والريفية وضواحي المدن الأراضي فيها أرخص من الأراضي في المدينة كما أن قيمة الأرض تختلف فيما إذا كانت تابعة للأهالي أو للدولة<sup>(٥)</sup>، إذ أن الأرض داخل المدينة تخضع لقانون العرض والطلب فأسعارها تتباين من منطقة لأخرى داخل المدينة وتزداد أسعارها كلما اقتربت من المنطقة التجارية المركزية وتتباين تبعاً لذلك ايجارات المباني التي تقوم عليها<sup>(٦)</sup> .

ومن الجدول (١) نلاحظ تباين المساحة التي تشغلها بعض أنواع الصناعات في محافظة البصرة تبعاً لنوع الصناعة ومدى حاجتها للأرض بغية قيام مشاريعها الصناعية ، ففي قضاء الزبير تراوحت مساحة الأراضي المستغلة لإقامة الورش والمعامل الخاصة بالصناعات الصغيرة بين (٦١٥٧٥-٣٢٨٥٢)م<sup>٢</sup>، فمثلاً تراوحت المساحة المطلوبة لإقامة معامل كسارات الحصى والجص بين (١٠٠٠٠-١٥٠٠٠)م<sup>٢</sup>، في حين تراوحت مساحة معامل الأسفلت بين (١٢٥٠٠-٥٠٠٠)م<sup>٢</sup>، أما المساحة المطلوبة لصناعة الثلج فتراوحت بين (٢٥٠٠-٥٠٠٠)م<sup>٢</sup>، وغيرها من الصناعات<sup>(٧)</sup>.

#### جدول (١)

المساحات التي شغلها بعض أنواع الصناعات المختلفة في محافظة البصرة

المساحة م <sup>٢</sup>	نوع الصناعة
١٥٠٠٠-١٠٠٠٠	معامل كسارات الحصى والجص
١٠٠٠٠-١٢٥٠٠	معامل الترمستون

٧٩٩٠٠٠٠	مصانع البترو كيمياويات
٣٩٩٥٠٠٠	مصنع الأسمدة الجنوبية
١٦٢٠٠٠٠٠	الحديد والصلب
٢٠٠٠٠٠٠	مصانع غاز الجنوب
٢٠٠٠٠٠٠	مصانع تكرير النفط
١١٤٧٥٠٠	مصنع الانابيب البلاستيكية
٣٠١٥٠	منشآت الماسنك والفلانكوت
٣٢٢٠٠	منشآت الاصباغ
٢٣١٧٠	منشآت الغازات الصناعية
١٥٦٥٠	منشآت البلاستيك واللدائن
١٠٠٠٠	منشآت تكرير الزيوت
٥٢٥٠٠٠	معمل الأنابيب الحديدية
٧٠٠٠	معمل ورق البصرة
٥٠٠٠-٢٥٠٠	معامل الثلج
١٠٠٠-١٠	معامل الكاشي والموزايك
٢٠٠-١٠٠	معامل الطابوق
٢٦٠-٢٠٠	الصناعات الخشبية
٣٢٠٠	منشآت المنظفات

**المصدر :** الجدول من عمل الباحثة بالأعتماد على ١- مؤيد حسن قاسم، الصناعات الكيماوية في محافظة البصرة ، أطروحة دكتوراه  
 ٢- كفاية عبد الله عبد العباس ، الصناعات الإنشائية في محافظة البصرة ، رسالة ماجستير  
 ٣- سندس احمد عبد القادر ، تحليل مكاني للصناعات الصغيرة في قضاء الزبير ،  
 ٤- هدى احبيني عاشور ، تحليل جغرافي للصناعة الخشب والاثاث في محافظة البصرة  
 ٥- حميد عبد الحسين الجوراني ، التوزيع الجغرافي للصناعات الأساسية في محافظة البصرة  
 ٦- زينب محمود عبد الخضر ، تحليل جغرافي للصناعات المعدنية في محافظة البصرة.

كما تختلف حاجة الصناعات الإنشائية لمساحات من الأراضي تبعاً لصنف الصناعة وحجمها، إلا ان معظمها يحتاج إلى مساحات واسعة من الأراضي. فالمساحات المطلوبة لمعمل كاشي وموزاييك يتراوح بين (١٠-١٠٠٠) م<sup>٢</sup>، أما صناعة الطابوق فهي الأخرى تحتاج إلى مساحات واسعة من الأراضي لإقامة المعمل ولاستخدام الباقي من الأرض كمقالع للحصول على التراب وقطع اللبن وتجفيفه أذ تتراوح المساحة بين (١٠٠-٢٥٠) م<sup>٢</sup>، إذ نلاحظ إن معامل صناعة الترمستون تحتاج إلى مساحات واسعة من الأراضي الصناعية تراوحت بين (١٢٥٠٠-١٠٠٠٠) م<sup>٢</sup>(<sup>٨</sup>)

أما بالنسبة للصناعات الخشبية والتي تحتاج إلى مساحات من الأراضي لتعريض المنتج من الخشب لأشعة الشمس لكي تجف، ففي منطقة صناعية حمدان تنقسم معامل صناعة الخشب إلى قسمين، الأول ملك صرف، إذ تتراوح مساحة الأرض بين (٢٠٠-٢٦٠) م<sup>٢</sup>، أما النوع الثاني فهي المعامل الإيجار التابعة للبلدية فتتراوح مساحة الأرض ما بين (٦٠-٩٠-٢٠٠) م<sup>٢</sup>(<sup>٩</sup>).

كما إن همالك صناعات تختلف فيما بينها من حيث سعة المساحة الكلية المقامة عليها وإن هذا الاختلاف ناتج عن كون المجمعات الصناعية الأساسية لا تتشابه فيما بينها من حيث العمليات الإنتاجية أو عدد المصانع الإنتاجية أو حتى عدد الأقسام الفنية والإدارية، فهناك مجمعات أقيمت على مساحات واسعة من الأرض كمجمع مصانع الحديد والصلب الذي بلغت مجموع مساحته الكلية (١٦٢٠٠٠٠٠) م<sup>٢</sup>، في حين بلغت مساحة مجمع مصانع البتروكيمياويات (٧٩٩٠٠٠٠) م<sup>٢</sup>، في حين بلغت مساحة مصنع الأسمدة الجنوبية (٣٩٩٥٠٠٠) م<sup>٢</sup>، أما مصنع اسمنت أم قصر ومصانع غاز الجنوب، ومصانع تكرير النفط، بلغت مساحتهم وبالتساوي (٢٠٠٠٠٠٠) م<sup>٢</sup>، كما بلغت مساحة مصنع الاناييب الاسبستية (١١٤٧٥٠٠) م<sup>٢</sup> حيث كانت تحتاج لمساحة كبيرة لخزن الإنتاج من الاناييب المختلفة الأنواع(<sup>١٠</sup>)، أما بالنسبة إلى معمل الأناييب الحديدية بلغت مساحة أرض المنشأة الكلية (٥٢٥٠٠٠) م<sup>٢</sup>، مع وجود مساحة للتوسع المستقبلي

بحوالي (٤٠) ألف متر مربع ، ويكون التوسع أفقياً بإنشاء خط لحام طولي (خط اسفنجي)<sup>(١١)</sup>.

كما نلاحظ إن مساحة الأراضي المستغلة من قبل الصناعات الكيماوية تتباين هي الأخرى من حيث المساحة، فمساحة منشآت الماستك والفلانكوت بلغت (٣٠١٥٠) م<sup>٢</sup> وعلى التوالي ، كما بلغت مساحة منشآت المنظفات (٣٢٠٠) م<sup>٢</sup>، أما مساحة منشآت الأصباغ بلغت (٣٢٢٠٠) م<sup>٢</sup> ، في حين بلغت مساحة منشآت الغازات الصناعية (٢٣١٧٠) م<sup>٢</sup> ، أما منشآت تكرير الزيوت المستعملة فقد شغلت مساحة (١٠٠٠٠) م<sup>٢</sup> ، في حين بلغت مساحة منشآت البلاستيك واللدائن (١٥٦٥٠) م<sup>٢</sup> ، كما شغل معمل ورق البصرة مساحة بلغت (٧٠٠٠) م<sup>٢</sup><sup>(١٢)</sup>.

وعليه فإن الأراضي التي يتطلبها قيام النشاط الصناعي يشكل مؤشراً مهماً على تحديد مواقع الوحدات الصناعية ولاسيما تلك التي تستخدم كميات كبيرة من المواد الخام ، ويستحسن أن يقوم المشروع على مساحة كبيرة من الأرض تعادل خمسة أضعاف المساحة التي يشغلها المصنع ، للاستفادة من إقامة المخازن والمنشآت اللازمة للأعمال المختلفة ، وكذلك لوقوف السيارات والطرق الداخلية وأعمال الصيانة<sup>(١٣)</sup>.

نستنتج مما سبق أن الصناعات على اختلاف أنواعها تتباين فيها مساحة الأرض التي تشغلها لقيام منشآتها ، فهناك صناعات لا تحتاج إلى مساحات كبيرة من الأرض كما هو الحال لبعض أنواع الصناعات الصغيرة مثل الندافة وحاددة السيارات ، يقابلها صناعات يكون لعامل المساحة أهمية كبيرة لقيامها مثل الصناعات الكبيرة والمتوسطة.

## ثانياً : القوانين شرعتها الجهات الرسمية في تخصيص قطع أراضي المشاريع الصناعية في العراق.

من أجل التخلص من التعددية في القوانين التي وجدت والتي منها تصب لخدمة الصناعي تم اختيار ثلاث قوانين وهي

### ١- قانون الاستثمار الصناعي في العراق للقطاعات الخاص والمختلط رقم (٢٠)

لعام ١٩٩٨ .

يهدف هذا القانون إلى توفير المرونة ووسائل الدعم لتشجيع الصناعيين في كلا القطاعين الخاص والمختلط وتوفير نشاطها ولضمان مساهمتها في نمو الدخل القومي والغرض من هذا القانون هو تخصيص الأراضي للصناعيين ، كما يهدف الى تحديد الضوابط لمنح المساعدات والإعفاءات المالية لضمان التطور الصناعي. ومن أبرز الإجراءات المتخذة في هذا القانون.

أ- منح إجازة تأسيس المشروع الصناعي من قبل المديرية العامة للتنمية الصناعية<sup>(١٤)</sup> ، على الأشخاص الراغبين بإقامة مشروع صناعي الحصول على إجازة تأسيس مشروع صناعي لغرض اتخاذ الإجراءات الخاصة لتسهيل إقامة المشروع وتوفير ما يحتاج إليه المشروع من خدمات ( ماء - كهرباء - وسائل اتصال - وقود وغيرها ).

ب- إلزام دوائر الدولة بتخصيص ما يحتاج اليه المشروع الصناعي من الأراضي المملوكة للدولة وذلك بتخصيص ما يحتاج إليه المشروع الصناعي من الأراضي المملوكة للدولة ، ضمن التصميم الأساس للمدن ، وإمدادها بالخدمات اللازمة وتأجيرها لمالكه ببدل إيجار يساوي أجر المثل ويبقى مقدار الإيجار نافذاً مدة نفاذ إجازة التأسيس استثناءً من قانون بيع وإيجار أموال الدولة المرقم (٣٢) لعام ١٩٨٦<sup>(١٥)</sup> .

ت- يتم إعلام المديرية العامة للتنمية الصناعية عند إجراء تغييرات كبيرة في طبيعة المشروع الصناعي أو طاقته أو تجزئته أو دمجها أو تغيير موقعه من محافظة إلى

أخرى أو إيقاف العمل في المشروع القائم بالإنتاج مدة تتجاوز ثلاث أشهر أو استهلاكه أو بيعه كلاً أو جزءاً<sup>(١٦)</sup>.

ث- إلزام مالك المشروع الصناعي الحاصل على إجازة تأسيس المشروع المباشرة بتأسيس وتشديد مشروعه خلال عام من تاريخ منحه الإجازة وأن يكمله خلال ثلاث سنوات من تاريخ منحه وله الحق بطلب التمديد لعام واحد ولمرة واحدة<sup>(١٧)</sup>.

٢ :- قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم (٣٨) لعام ١٩٩٩ .

من أبرز التشريعات القانونية الملزمة تنفيذها من قبل البلدية في هذا القانون هي:

أ- صلاحية مؤسسات البلدية بفرز الأراضي بمساحات مناسبة وتخصيصها للاستعمال الصناعي بمختلف أصنافه مع مراعاة التصاميم الأساسية لها<sup>(١٨)</sup>.

ب- يجوز تأجير القطع ببدل إيجار لا يتجاوز (٣%) من قيمة الأرض وبدون مزايده علنية<sup>(١٩)</sup>.

ت- التأجير حصراً الى أصحاب الصناعات أو الحرف الصناعية وتُعطى الأولوية إلى من تقرر نقلهم إلى المناطق الصناعية المخصصة لهم ، يبقى عقد الإيجار كل خمس سنوات ، يدفع بدل الإيجار سنوياً<sup>(٢٠)</sup>.

٣ :- قانون تنظيم الخدمات الصناعية رقم ٣٠ لعام ٢٠٠٠ :

يقصد بالخدمات الصناعية الخاصة بهذا القانون هي التعليمات والاستشارة والنصب والتشغيل والتصليح للأجهزة والمعدات والمكائن والمركبات أو تبديل اجزاءها العاطلة. ومن أبرز قوانينها.

١- التنسيق مع دوائر الدولة ذات العلاقة (مديرية العمل والضمان الاجتماعي والمؤسسات البلدية) لتخصيص ما تحتاجه مشاريع الخدمات الصناعية من الأراضي المملوكة للدولة ضمن التصميم الأساس للمدن وتوفير الخدمات اللازمة لها<sup>(٢١)</sup>.

٢- لمؤسسات البلدية صلاحية إفراس قطع الأراضي العائدة لها بمساحات مناسبة وتخصيصها للاستعمال الصناعي بهدف إيجار مجمعات صناعية وتوفير الخدمات لها<sup>(٢٢)</sup>.

٣- يجوز لمؤسسات البلدية استناداً لتوصية من قبل دائرة العمل والضمان الاجتماعي بتأجير قطع الأراضي المفروزة للمشاريع المشمولة بأحكام هذا القانون ، ويتولى صاحب المشروع تشييد القطعة المستأجرة والأنتقال إليها خلال مدة مناسبة وتعطى الأولوية إلى من تقرر نقلهم إلى المناطق المخصصة لهم<sup>(٢٣)</sup>.

٤- يتم تقدير بدلات الإيجار من قبل اللجان المشكلة حسب احكام المادة (سابعاً) من قانون بيع و ايجار أموال الدولة المرقم (٣٢) لعام ١٩٨٦<sup>(٢٤)</sup>.

٥- يبقى عقد الإيجار نافذاً طيلة استمرار المستأجر بالعمل الصناعي أو الحرفي على أن تعاد تقديرات بدلات الإيجار كل خمسة سنوات<sup>(٢٥)</sup>.

نستنتج مما سبق ومن خلال دراسة القوانين التي سُنت بأنها تخدم المستثمر الصناعي ، إذ تعمل على تشجيع الاستثمار الصناعي وتطويره من أجل رفع مستوى الإنتاج من خلال منح إجازة تأسيس المشروع الصناعي وتخصيص قطع الأراضي لهم وتخصيصها للاستعمال الصناعي بمختلف اصنافه وفق التصميم الأساس للمدينة حيث تعطى الأولوية لمن تقرر نقلهم الى المناطق الصناعية من أصحاب الصناعات او الورش او الحرف الصناعية ويتم تأجيرها لهم ببديل إيجار لا يتجاوز (٣%) من قيمة الأرض ويبقى عقد الإيجار نافذاً طيلة استمرار المستأجر بالعمل الصناعي على ان يعاد تقدير بدلات الإيجار كل خمس سنوات .

ثالثاً - آلية العمل والإجراءات القانونية في الحصول على قطع الأراضي للصناعيين<sup>(٢٦)</sup>.

هنالك مجموعة من الإجراءات التي يجب على الصناعي إتباعها بغية الحصول على قطع الأراضي وهي:

- ١- تقديم صاحب المشروع الصناعي كتاب توصية تخصيص قطعة أرض صناعية صادرة من المديرية العامة للتنمية الصناعية ، مصحوب بالمستمسكات الشخصية ، ويرفق مع إجازة تأسيس المشروع الصناعي ( تحت التأسيس).
- ٢- إرفاق صور قيد عقاري للقطعة المرشحة للتخصيص.
- ٣- إرفاق خرائط تثبيت حدود خرائط قطاعية وخرائط تصميم الأساس .
- ٤- يقدم صاحب المشروع الصناعي دراسة جدوى اقتصادية لمشروعه والتي تدقق من قبل لجنة الجدوى الاقتصادية في بلدية البصرة.
- ٥- استحصال قرار لجنة اختيار الفعاليات يتضمن اقتراح صناعة تتلائم مع التوزيع النوعي للقطعة المرشحة للتخصيص وبالشكل الذي يتلائم مع استعمالها القطاعي.
- ٦- استحصال قرار من الإدارة العليا في البلدية على تخصيص القطعة المرشحة للصناعة المقترحة بطلب صاحب المشروع الصناعي (قرار اللجنة الاستشارية).
- ٧- استحصال الموافقة التخطيطية من مديرية التخطيط العمراني في البصرة على تخصيص القطعة المرشحة للتخصيص لغرض تنفيذ الصناعة المقترحة.
- ٨- استحصال الموافقة الصحية من مديرية صحة البصرة على تخصيص القطعة المرشحة للتخصيص لغرض تنفيذ الصناعة.
- ٩- استحصال موافقة مديرية الدفاع المدني.
- ١٠- يقدم المواطن صاحب المشروع الصناعي كتاب يؤيد براءة ذمته من أجور الماء والكهرباء.
- ١١- يقدم صاحب المشروع الصناعي مخططات تفصيلية لمشروعه.
- ١٢- إعداد الشروط الفنية والقانونية لتنفيذ المشروع الصناعي.

١٣- استحصال موافقة السيد المحافظ على تخصيص قطعة الرض بالأسناد إلى المخططات الإنشائية وجداول الكشوفات الفنية بالاستناد للشروط القانونية المعدة من قبل مديرية البلدية.

١٤- وأخيراً تحال كافة الأوليات للشعبة القانونية للتعاقد ، ولشعبة الواردات لاستيفاء بدل الإيجار ، ولشعبة المشاريع لتسمية المهندس الذي يشرف على تنفيذ المشروع الصناعي والاستلام والتسليم .

#### رابعاً : واقع الأراضي الصناعية في قضاء أبي الخصيب

وفي هذه الفقرة يتم دراسة واقع الأراضي الصناعية في المناطق الصناعية في قضاء أبي الخصيب والمتمثلة بـ (البردية وبلد السيد – اللقطة – الجديدة وحمدان والمعاريف - كوت حمداني وأخيراً العوجة ) ، من حيث أنواع الصناعات المتوطنة بحسب الفرع الصناعي واعدادها وتوزيعها فضلاً عن معرفة حجم مساحتها من الأرض المشيدة عليها .

#### ١- الصناعات التحويلية حسب الفرع الصناعي:

من الجدول (٢) والشكل (١) نلاحظ أن المجموع الكلي للصناعات في المناطق الصناعية في قضاء أبي الخصيب (٣١٦) معملاً ، إذ تتركز في منطقة البردية وبلد السيد (١٧٥) معملاً وتمثل نسبة (٥٥,٤%) من المجموع الكلي للصناعات في صناعية قضاء أبي الخصيب وهي بذلك تحتل المرتبة الأولى من حيث عدد المعامل في صناعية قضاء أبي الخصيب .

#### جدول (٢)

الصناعات التحويلية حسب الفرع الصناعي في قضاء أبي الخصيب لعام ٢٠٢١

المنطقة	ت	الفرع الصناعي	العدد	%
البردية وبلد السيد	١	صناعة المنتجات الغذائية والمشروبات	٦٨	٢١,٥
	٢	الصناعات الخشبية والأثاث	٤	١,٣
	٣	الصناعات المعدنية	١٦	٥,١
	٤	الصناعات الإنشائية	٧٤	٢٣,٤
	٥	الصناعات الكيماوية	١٣	٤,١

٥٥,٤	١٧٥			المجموع
٨,٢	٢٦	١	صناعة المنتجات الغذائية والمشروبات	اللقطة
٠,٣	١	٢	الصناعات الخشبية والأثاث	
١٠,٧	٣٤	٣	الصناعات المعدنية	
١,٣	٤	٤	الصناعات الإنشائية	
١,٣	٤	٥	الصناعات الكيماوية	
٠,٦	٢	٦	الخطاطة والمنسوجات	
٢٢,٤	٧١			المجموع
١,٨	٦	١	صناعة المنتجات الغذائية والمشروبات	الجديدة وحمدان والمعاريف
٣,٢	١٠	٢	الصناعات الخشبية والأثاث	
١٤,٨	٤٦	٣	الصناعات المعدنية	
٠,٣	١	٤	الصناعات الكيماوية	
٠,٣	١	٥	الخطاطة والمنسوجات	
٢٠,٤	٦٤			المجموع
٠,٩	٣	١	صناعة المنتجات الغذائية والمشروبات	كوت حمداني
٠,٩	٣			المجموع
٠,٩	٣	١	صناعة المنتجات الغذائية والمشروبات	العوجة
٠,٩	٣			المجموع
١٠٠	٣١٦			المجموع الكلي

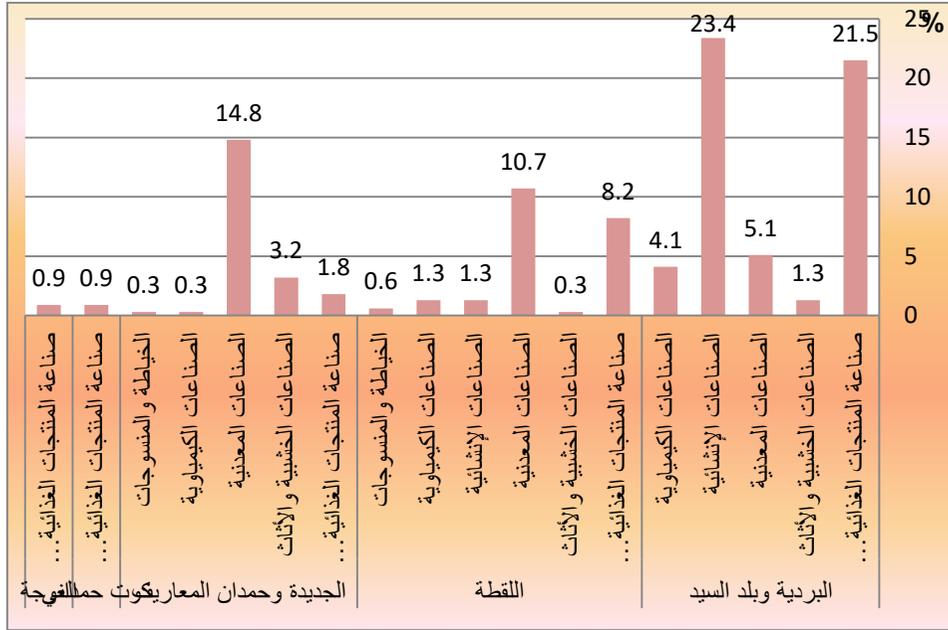
المصدر: ١- مديرية بلدية ابي الخصب شعبة الأملاك ، بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢١.

٢- إتحاد الصناعات العراقية / فرع البصرة ، بيانات غير منشورة لعام

٢٠٢١.

شكل (١)

عدد الصناعات التحويلية حسب الفرع الصناعي حسب الوحدات الإدارية  
لعام (٢٠٢٠)



المصدر جدول (٢)

أما منطقة اللقطة فتأتي بالمرتبة الثانية إذ بلغ عدد المعامل فيها (٧١) معملاً وبنسبة (٢٢,٤%) من المجموع الكلي للصناعات التحويلة في صناعية أبي الخصيب في حين تحتل منطقة الجديدة وحمدان والمعاريف المرتبة الثالثة من حيث عدد المعامل والبالغ عددها (٦٤) معملاً ، ومثلت نسبة (٢٠,٤%) من المجموع الكلي للصناعات في صناعية ابي الخصيب ، واخيراً منطقتي كوت حمداني والعوجة إذ بلغ عدد معاملها ثلاثة معامل وشكلت نسبة (٠,٩%) من المجموع الكلي للصناعات في القضاء ولكلا المنطقتين .

## ٢- الصناعات التحويلية بحسب معيار عدد الصناعات ومساحتها :

تقسم الصناعة إلى مجموعات مختلفة بحسب المساحة المطلوبة ، منها الصناعات الممتدة التي تكون فيها الكثافة العمالية منخفضة ، ومنها صناعات متوسطة وكبيرة تحتاج مساحات كبيرة من الارض مثل مصانع الحديد والأسمنت والمنتجات الكيماوية والانشائية وغيرها.

ويظهر تأثير أهمية عامل الأرض وتخصيص قطع صناعية في المناطق الصناعية في قضاء أبي الخصيب من خلال حجم مساحة الأرض التي تشغلها ويظهر ذلك من خلال ملاحظة جدول (٣) إذ تبين لنا أن هنالك تباين في مساحة الصناعات في المناطق الصناعية في قضاء أبي الخصيب ، ففي منطقة البردية وبلد السيد بلغ عدد معامل والورش فيها (١٧٥) معملاً تباينت المساحة فيها بين (٢٠٠ - ٢١٠٠) م<sup>٢</sup> ، كما نلاحظ تباين في مساحة النوع الواحد من الصناعات ، مثلاً معامل الالبان والمثلجات والمتواجدة بواقع (٧) معامل تراوحت مساحة(٣) معامل(١٠٠٠)م<sup>٢</sup> في حين بلغت مساحة المعامل الأربعة الأخرى(١٤٨٢) م<sup>٢</sup> ، كما تراوحت مساحة معامل أنتاج المياه الصحية والعصائر (١٠٠٠)م<sup>٢</sup> لمعملين و(٤٥٠)م<sup>٢</sup> لمعملاً واحداً ، وكذلك الحال بالنسبة لمعامل الأوكسجين والبالغ عددها (٦) معامل تراوحت المساحة فيها ما بين (٨٠٠)م<sup>٢</sup> و(٩٥٠)م<sup>٢</sup> و(١٥٠٠)م<sup>٢</sup> ، كما نلاحظ أن هنالك معامل تساوت المساحة فيها لجميع معاملها ومنها معامل المشروبات الغازية والبالغ عددها (٢٤) معملاً وبمساحة (١٠٠٠)م<sup>٢</sup> ، وورش حدادة السيارات بواقع (٤) ورش وبمساحة (٥٠٠) م<sup>٢</sup> ، ومعامل صناعة الكرفانات وبمساحة (١٠٥٠)م<sup>٢</sup> لسته معامل ، فضلاً عن تنوع المساحة للنوع الواحد من الصناعات وجد التنوع في الصناعات للمعمل الواحد وهذا ما لوحظ في فرع الصناعات الإنشائية ومنها معامل البلوك إضافة لصناعة البلوك قامت بصناعة الكاشي والشتاير والسيراميك والخليط الكونكريتي.

### جدول (٣)

الصناعات التحويلة حسب نوع الصناعة والمساحة في قضاء أبي الخصيب لعام ٢٠٢١

المساحة م <sup>٢</sup>	العدد	نوع الصناعة	الفرع الصناعي	ت	المنطقة
١٠٠٠	١٢	مياه صحية	صناعة المنتجات الغذائية والمشروبات	١	البردية وبلد السيد
١٠٠٠	٢٤	مشروبات غازية		٢	
-١٠٠٠ ١٤٨٢	٧	معمل الالبان والمثلجات		٣	

١٠٠٠	٣	معمل معجون طماطة		٤	
١٠٠٠	٣	معمل انتاج العصائر		٥	
٨٧٥	١	معمل انتاج العصائر والالبان		٦	
-٤٥٠ ١٠٠٠	٣	معمل مياه صحية وعصائر		٧	
-٧٠٠ ١٠٠٠	٢	معمل ملح باليود		٨	
-٣٠٠ ٤٥٠	٣	معمل جبس الذرة		٩	
١٠٠٠	١	معمل خل وماء ورد		١٠	
١٠٠٠	٣	معمل تليج		١١	
-٨٠٠ ١٠٠٠	٢	معمل دبس وخل		١٢	
١٠٠٠	٣	كبس التمور وتعليبها		١٣	
٨٧٥	١	معمل انتاج المربيات		١٤	
	٦٨		المجموع		
٥٠٠	٢	معمل نجارة	الصناعات الخشبية والأثاث	١	البردية وبلد السيد
٩٥٠	٢	صناعة السفن والزوارق		٢	
	٤		المجموع	٣	
٥٠٠	٤	حدادة سيارات		٤	
٨٠٠	١	ابدان سيارات		٥	
٥٥٠	١	معمل لدائن		٦	
٤٠٠	١	حدادة أبواب وشبابيك	الصناعات المعدنية	٧	
٢٠٠	١	المنيوم		٨	
١٩٠٠	١	صناعة خزانات الماستك		٩	
١٠٥٠	٦	صناعة الكرفانات		١٠	
٥٠٠	١	صناعة الزجاج		١١	
	١٦		المجموع		
-٢٥٠ ٩٥٠	٣	صناعة المناديل الورقية	الصناعات الكيماوية	١	

٥٥٠- ١٣٦٨	٣	معمل أصباغ دهنية		٢	
٩٥٠	١	صناعة غاز الأستيلين		٣	
٩٥٠- ٨٠٠- ١٥٠٠	٦	صناعة الأوكسجين		٤	
	١٣		المجموع		
٤٥٠- ٢١٠٠	٣٨	معمل بلوك	فرع الصناعات الإنشائية	١	
١٠٠٠	٣	بلوك + كاشي + سيراميك		٢	
٩٥٠	٨	بلوك + كاشي + شتاكر		٣	
٩٥٠	٣	بلوك + خليط كونكريتي		٤	
٩٥٠	١٨	كونكريت جاهز		٥	
٧٥٠	١	معمل شتاكر		٦	
٩٥٠	١	أنتاج الكاشي		٧	
٩٥٠	٢	بلوك + شتاكر		٨	
	٧٤			المجموع	
	١٧٥				المجموع الكلّي

المصدر: - ١- مديرية بلدية ابي الخصيب شعبة الأملك ، بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢١.

٢-إتحاد الصناعات العراقية / فرع البصرة ، بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢١.

في حين نلاحظ من الجدول (٤) إن عدد المعامل في منطقة اللقطة بلغ بواقع حال (٧١) معملاً وأن اغلب المعامل فيها توحدت في المساحة ومنها معامل الثلج والبالغ عددها (٣) معامل وبمساحة (٢٨٥٠)م<sup>٢</sup> ، فضلاً عن مساحة معملي معجون الطمطة والبالغة (٧٥٠)م<sup>٢</sup> ، اما معامل صناعة الكرفانات بلغت مساحة سبعة معامل فيها (٨٤٠)م<sup>٢</sup> وخمسة معامل بمساحة (١٠٨٠)م<sup>٢</sup> وخمسة معامل أخرى بمساحة (١٢٥٠)م<sup>٢</sup>، وغيرها من المعامل التي اختلفت بمساحتها وعددها .

#### جدول (٤)

الصناعات التحويلة حسب نوع الصناعة والمساحة في قضاء أبي الخصيب

لعام ٢٠٢١

المساحة م <sup>٢</sup>	العدد	نوع الصناعة	الفرع الصناعي	ت	المنطقة
٢٨٥٠	٣	معمل ثلج	صناعة المنتجات الغذائية والمشروبات	١	اللقطة
٤٨٠	١	ملح طعام		٢	
٥١٠	٣	معمل عصائر		٣	
٧٥٠	٢	معجون طماطة		٤	
٣٥٠	١	معمل جبس		٥	
٤٨٠	٢	دبس وخل		٦	
٣٦٠	١	معمل برغل		٧	
٣٦٠	١	تصنيع اللحوم		٨	
٥١٥	١٠	مياه صحية		٩	
٥١٠	٢	إضافات علفية		١٠	
	٢٦		المجموع		
٥٠٠	١	معمل نجارة	الصناعات الخشبية والأثاث	١	اللقطة
	١		المجموع	٣	
-٦٠٠ ٥٠٠٠	٢	معمل تصنيع الألواح الدائنية	الصناعات المعدنية	٤	
٦٠٠	١	خزانات وكراسي لدائنية		٥	
٩٥٠	١	أنابيب لدائنية		٦	
-٩٥٠ ١٠٤٠	٤	سلع لدائنية		٧	
٩٥٠	١	تدوير المخلفات اللدائنية		٨	
٦٠٠	١	إنتاج النقوش الحديدية والقوالب المعدنية		٩	
٥٠٠	١	إنتاج طبقات الميلامين mdf		١٠	
١٠٠٠	١	إنتاج الأبواب والشبابيك اللدائنية		١١	
٥٠٠	١	إنتاج الأبواب والشبابيك من الألمنيوم		١٢	
-٤٠٠ ١٢٥٠	١٩	صناعة الكرفانات		١٣	
١١٠٠	١	إنتاج الصفائح		١٤	
٩٥٠	١	معمل بلاستيك غازي		١٥	
	٣٤		المجموع		

٥٤٤	١	صناعة المناديل الورقية	الصناعات الكيميائية	١	
١٠٨٠	٢	صناعة زيوت محركات		٢	
١٠٠٠	١	إنتاج المنظفات		٣	
	٤		المجموع		
٣٥٨٠	١	معمل بلوك	فرع الصناعات الإنشائية	١	
-١٠٠٠٠ ١٢٥٠٠	٣	معمل ثرمستون		٢	
	٤		المجموع		
-٦٠٠ ٢٥٠٠	٢	تقطيع السفنج وخياطة المفروشات وتطريزها	فرع الصناعات النسيجية	١	
	٢				
	٧١		المجموع الكلي		

المصدر: ١- مديرية بلدية ابي الخصيب شعبة الأملاك ، بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢١.

٢- إتحاد الصناعات العراقية / فرع البصرة ، بيانات غير منشورة لعام

٢٠٢١.

أما في منطقة الجديدة وحمدان والمعاريف بلغ عدد الصناعات التحويلية فيها (٦٤) معملًا ، إذ لوحظ من الجدول (٥) أن أقل مساحة فيها بلغت (٣٠٠)م<sup>٢</sup> لكل من ورش النجارة وتبديل قطع الغيار وأعلى مساحة كانت من نصيب معامل تصنيع سخانات الماء والبالغة (٥٥٦٥)م<sup>٢</sup> ، في حين هنالك صناعات تباينت فيها المساحة بين (٩٠٠- ١٠٥٠) م<sup>٢</sup> كما هو الحال في معامل إنتاج خزانات الفاير كلاس .

أما منطقتي كوت حمداني والعوجة وصل عدد معاملها الى (٦) معامل تخصصت بصناعة المواد الغذائية والمشروبات المتمثلة بصناعة المشروبات الغازية والعصائر والخل والمياه الصحية بمساحة تراوحت بين (١٠٠٠-٥٠٠٠)م<sup>٢</sup>.

### جدول (٥)

الصناعات التحويلية حسب نوع الصناعة والمساحة في قضاء أبي الخصيب لعام ٢٠٢١

المنطقة	ت	الفرع الصناعي	نوع الصناعة	العدد	المساحة م <sup>٢</sup>
الجديدة	١	صناعة المنتجات	ألبان ومياه صحية	٤	٩٠٠

١٠٥٠	٢	مياه صحية	الغذائية والمشروبات	٢	وحمدان والمعاريف
	٦		المجموع		المجموع
٥٥٦٥	١	صناعة سخانات الماء		٤	المجموع
١٨٠٠	١	صناعة الكرفانات		٥	
٩٠٠	٢	معمل مضخات ومبادلات حرارية		٦	
٩٠٠	١	أجهزة الكترونية		٧	
٩٠٠	١	إنتاج أدوات احتياطية للسيارات		٨	
٩٠٠	٢	إنتاج خزانات فايبر كلاس		٩	
٩٥٠	١	معمل ذات الاستخدام الواحد		١٠	
٩٠٠	٣	معمل أنابيب بلاستيكية	الصناعات المعدنية	١١	
١٠٥٠	٩	شركة للأعمال الحديدية		١٢	
٩٠٠	١	إنتاج الأدوات الاحتياطية للسيارات		١٣	
٤٥٠	٢	معمل الأبواب والشبابيك		١٤	
٤٥٠	١٨	حدادة سيارات		١٥	
٣٠٠	١	إنتاج قطع غيار		١٦	
٤٥٠	١	إنتاج الصالونات		١٧	
١٨٠٠	١	إنتاج الصفائح المضلعة العازلة		١٨	
٥٣٠	١	مستلزمات حقول الدواجن بلاستيكية		١٩	
	٤٦		المجموع		
٤٥٠	١	أكياس نايلون	الصناعات الكيميائية	١	
	١		المجموع		
٣٠٠	١٠	نجارة	فرع الصناعات الخشبية	١	
	١٠		المجموع		
١٨٠٠	٢	إنتاج وتقطيع الاسفنج	فرع الصناعات	١	

		النسيجية			
	٢		المجموع		
	٦٤		المجموع الكلي		
٥٠٠٠	١	مشروبات غازية + مياه صحية	صناعة المنتجات الغذائية والمشروبات	١	كوت حمداني
٥٠٠٠	٢	معمل مشروبات غازية	المجموع	٢	
	٣		صناعة المنتجات الغذائية والمشروبات		
١٠٠٠	٢	معمل عصائر	المجموع	١	العوجة
١٠٠٠	١	معمل صناعة الخل	المجموع الكلي	٢	
	٣				
	٧١				

المصدر: - ١- مديرية بلدية ابي الخصيب شعبة الأملاك ، بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢١.

- ٢- إتحاد الصناعات العراقية / فرع البصرة ، بيانات غير منشورة لعام ٢٠٢١.

#### رابعاً :- مشكلات الحصول على قطع الأراضي الصناعية

بالرغم من انتشار المناطق الصناعية ضمن خارطة التصميم الأساس لقضاء أبي الخصيب وعلى مستوى مختلف من أفضية ونواحي محافظة البصرة إلا أن هنالك مجموعة من المشكلات والمعوقات التي يعاني منها الصناعيين للحصول على قطع أراضي بغية إنشاء مشروعه ، ويمكن تقسيم المشكلات إلى نوعين رئيسيين كما يأتي:

أولاً : المشكلات التي تواجه أصحاب المشاريع الصناعية :

١- بدلات الإيجار المرتفعة: والتي تعد من أكثر المعوقات التي تواجه القطاع الصناعي الخاص ما يهدد صاحب المشروع بعدم الاستقرار والذي يؤثر بدوره سلباً على تطوير معمله وزيادة إنتاجيته فعلى سبيل المثال إن ثلثي المنطقة الصناعية في حمدان وبالتحديد في عام ١٩٩٤ قد جرى تملكها بعد مضي ( عشرة سنوات) من تاريخ العقد الأول وقد دفع بدل إيجار سنوي لسنوات عديدة إذ

إن مجموع تلك المبالغ يزيد كثيراً عن قيمة الأرض الصناعية المؤجرة من البلدية<sup>(٢٧)</sup>.

٢- مشكلة القروض: حيث إن أغلب أو كافة البنوك والجهات الممولة تضع شرطاً أساسياً أن يكون المصنع أو الورشة التي يراد سحب قرض لها ملك وليس إيجار مما يفوت الفرصة على الصناعيين بحصولهم على القروض المالية والتي تؤثر بشكل كبير على تطوير هذه المصانع أو الورش .

٣- الروتين الإداري الواسع في الحصول على إجازة تأسيس المصنع : حيث إن الحصول على قطعة الأرض تتطلب إجازة ممارسة مهنة من دائرة الضمان الاجتماعي وكذلك تسجيل المشاريع الإنتاجية في التنمية الصناعية وعندها يتم تحويله بكتاب إلى البلدية لغرض التقديم على قطعة أرض ... إلخ من التسلسل الإداري المطول.

٤- الفساد الإداري : والمتمثل بالمحاباة في دفع قطع الأراضي للصناعيين حيث إن أكثر من ( ١٥٠٠ ) طلب محول من اتحاد الصناعات إلى البلدية لغرض الحصول على قطعة أرض تم إهماله بحجة محدودية قطع الأراضي المخصصة للصناعيين .

٥- بُعد المكان المخصص من قبل عقارات الدولة للصناعيين : إذ إن أغلب القطع المخصصة للصناعيين تكون خارج التصميم الأساسي أي تكون بعيدة عن المناطق السكنية مما يحمل صاحب الورشة أو المعمل اعباء كبيرة بغية الوصول إلى مكان عمله لذا نلاحظ أغلب الحرفيين يرفضون الذهاب الى الأماكن البعيدة .

٦- عدم الالتزام بقانون ( ٣٨ ) لسنة ١٩٩٩ والذي ينص على أن عقد الإيجار نافذاً طيلة استمرار المستأجر بالعمل الصناعي او الحرفي على ان يعاد تقدير بدلات الايجار كل (٥) سنوات وبنسبة (٣%) من قيمة الأرض<sup>(٢٨)</sup> اذ نلاحظ إن بلديه البصرة التزمت بتجديد العقد كل (٥) سنوات لكنها لم تلتزم ببديل الايجار بمعنى إن بدل الإيجار يكون بمقدار(الف دينار ) للمتر الواحد في حين تقوم بلدية

- البصرة في بعض الأحيان بفرض (٨٠٠٠) دينار للمتر الواحد مما يحمل المستأجر أعباء كبيرة .
- ٧- من المشاكل التي تعاني منها الصناعات في محافظة البصرة وبالأخص صناعية حمدان هو عدم القدرة على التوسع رغم وجود مكان واسع وذلك بسبب وجود انبوب للنفط والذي بدوره يحد من التوسع .
- ٨- عدم تملك الأراضي التي خصصت للصناعيين منذ عام ١٩٧٨ : حيث يتم تملك الأراضي في ذلك الوقت من قبل المحافظ وقيمة (دينار واحد) للمتر وتم منحهم وصل بالتمليك في ذلك الوقت ولم يؤخذ منهم بدل ايجار كونهم ممتلكين للأرض في حين تم توزيع وجبة أخرى لقطع الأراضي للصناعيين في عام (١٩٩٣) وتم عمل عقود لهم بموجب قرار (٦٤)لسنه (١٩٩٠) والذي ملخصه أن على البلديات افران قطع الاراضي التابعة لها وبمساحه مناسبه وتخصيصها الصناعي بمختلف أصنافه مع مراعات التصميم الأساس للمدينة ويتم تأجير تلك القطع من دون مزايدة ببديل إيجار مناسب وبشروط خاصه منها حصر الإيجار لصحاب الصناعات أو الحرف الصناعية وتعطه الأولوية لمن تقرر نقلهم إلى المناطق المخصصة لها<sup>(٢٩)</sup> . إلا إن بلدية البصرة لم تلتزم بهذا القرار وفضلت التأجير على أساس قانون الاستثمار الصناعي ( ٢٠ لعام ١٩٩٨ المعدل ) (وقرار ٣٨ لعام ١٩٩٩ الفقرة ثانيا - هـ ) والتي تنص على بقاء عقد الايجار نافذاً طيلة استمرار المستأجر بالعمل الصناعي أو الحرفي على أن يعاد تقدير بدلات الإيجار كل خمس سنوات وببديل إيجار من قيمت الأرض بدون مزايدة علنية<sup>(٣٠)</sup> .
- ٩- ضريبة العقار : والتي تتمثل بعدم التزام مديرية بلدية البصرة من إعفاء المستأجر من ضريبة العقار بموجب قانون بيع وإيجار أموال الدولة .
- ١٠- عدم تجديد عقود ايجار الصناعيين : إذ إن البلدية لم تأخذ بتوصيات الوزارة واللجنة المشكلة بتسجيل العقود بأسماء شاغليها بحسب واقع الحال حيث قامت

بتجديد القعود حصراً على أصحاب الورش الذين كانت عقودهم مسجلة بأسمائهم

١١- إحالة عشرات الورش التي تمارس مهنة النجارة والحدادة وحاددة الأبواب والشبابيك والأدوات الاحتياطية للسيارات للمزاد العلني كونها غير حاصله على إجازة ممارسة المهنة من دائرة العمل والضمان الاجتماعي كون الأخيرة تعتبر هذه الصناعات منتجة وليست مهن خدمية كون الإجازة تمنح لأصحاب الورش والمحلات التي تقدم خدمات تصليح (ما بعد البيع) وليس المعامل والورش التي تنتج مواد مصنعه جديدة<sup>(٣١)</sup>.

١٢- الهجرة العكسية لأصحاب الورش من المناطق الصناعية الى مناطق سكنهم : ما يترتب على ذلك من مشاكل التلوث والضوضاء الناتجة عن تلك الورش .

**ثانياً:- المشكلات التي تعاني منها البلدية تجاه أصحاب الورش والمشاريع الصناعية**  
على الرغم من كثرة المشاكل التي يعاني منها الصناعيين لحصولهم على قطع الأراضي نلاحظ بالمقابل تعاني البلديات من بعض المشكلات ومنها:

- ١- عدم الالتزام ببند العقد المبرم ما بين البلدية صاحب المشروع من حيث :-
  - أ- حالة الإنشاء أي لا بد من تجديد العقد كل خمس سنوات.
  - ب- نوع المعالجة بمعنى أنه يتم تأجير القطعة لغرض إنشاء صناعه محدده مثلاً (صناعه غذائية ) بالمقابل يقوم صاحب المشروع وبدون علم البلدية بتحويل نوع الصناعة إلى صنف آخر كأن تكون (صناعه إنشائية ) وهذا مخالف لبند العقد .
- ٢- عدم الالتزام بتسديد قيمة الإيجار التي لا تتجاوز (١١٥٠) ألف دينار ومائة وخمسون ديناراً للمتر الواحد في السنة
- ٣- عدم تسديد الديون المتركمة على صاحب المشروع الصناعي.
- ٤- التحايل على البلدية بمعنى إن صاحب المشروع يقوم بتأجير قطعة الأرض بأسمه ومن ثم يقوم بتأجيرها أو بيعها الى شخص آخر .

٥- كثرت التجاوزات الممثلة بشطر الأجور أو دمجها مع أجور أخرى وعدم رفع التجاوزات .

٦- عدم مراجعة معظم شاغلي الأجور الصناعية التي يشغلها المستأجرين البلدية لإكمال إجراءات تصويب عقودهم فضلاً عن عدم تقديم المستمسكات الأساسية لإكمال إجراءات التعاقد .

### الاستنتاجات والتوصيات

#### الاستنتاجات :

- ١- من خلال دراسة أهمية عامل الأرض للصناعات التحويلية تبين ان الصناعات تختلف فيما بينها من حيث المساحة فبعض الصناعات حاجتها للمساحة قليلة كما هو الحال للصناعات الصغيرة، بالمقابل هنالك صناعات تحتاج إلى مساحات واسعة لقيام المعمل ومساحات أخرى للتفريع والتحميل مثل الصناعات الكبيرة .
- ٢- على الرغم من تنوع القوانين التي يتم اتباعها من قبل بلدية البصرة والبلديات التابعة لها إلا انها تصب في هدف واحد وهو الزام جميع البلديات بتخصيص قطعة أرض ضمن التصميم الأساس للمدينة للصناعي لغرض إنشاء مشروعه الصناعي وتجديد العقد كل خمسة سنوات وببديل إيجار لايتجاوز (٣%) من قيمة الأرض وبدون مزايده علنية.
- ٣- من خلال دراسة واقع الأراضي الصناعية في قضاء ابي الخصيب لوحظ أن منطقة البردية احتلت المرتبة الأولى من حيث عدد المعامل وبنسبة (٥٥,٤%) ، في حين شكلت عدد المعامل في منطقتي اللقطة والجديدة وحمدان المعاريف ، نسب متقاربة تراوحت بين (٢٢,٤% و ٢٠,٤%) وعلى التوالي ، أما منطقتي كوت حمداني والعوجة فقد تساوت من حيث عدد المعامل إذ مثلت نسبة (٠,٩%) من المجموع الكلي لعدد المعامل في منطقة الصناعية في قضاء ابي الخصيب .

٤- تنوع حجم المساحات بتنوع الصناعات إذ مثل فرع الصناعات الانشائية في منطقة اللقطة المساحة الأكبر في المنطقة الصناعية في قضاء أبي الخصيب ، تلتها من حيث المساحة صناعة الكرفانات ، أما منطقة البردية وبلد السيد فكانت معامل البلوك له النصيب الأكبر من حيث المساحة ، تلاه معمل أصباغ دهنية ومعامل الالبان والمنتجات ، أما اقل مساحة في منطقة الجديدة وحمدان والمعاريف تمثلت في معمل النجارة .

٥- على الرغم من المشاكل الكثيرة التي عانى منها الصناعيين والمتمثلة ببدلات الإيجارات المرتفعة والفساد الإداري وقلة القروض وغيرها ، بالمقابل عانت البلدية من مشكلات عدة تمثلت بعدم التزام الصناعيين بدفع الإيجار بشكل منتظم والتلاعب بنوع الصناعة المتفق عليها ، وكثرة التجاوزات وغيرها.

٦- لوحظ من خلال دراسة الاليات والإجراءات التي يتم اتخاذها من قبل البلدية بغية حصول الصناعي او المستثمر على قطعة أرض إنها إجراءات معقدة وتحتاج إلى وقت وجهد كبير.

#### التوصيات:

- ١- خفض قيمة الإيجار وجعل المبالغ تتناسب ومقدرة الصناعي على دفعها بحيث يكون سعر المتر المربع (٥٠) ديناراً فقط .
- ٢- تسهيل القروض الممنوحة وجعلها ميسرة لجميع الصناعيين الذين يرغبون بالحصول على القرض وخاصة الذين لا يملكون طابو صرف .
- ٣- تخصيص منطقة صناعية جديدة تتوفر فيها بنى تحتية من ( ماء وكهرباء وشوارع مبلطة ) للقيام بالعمل الصناعي من جهة والقضاء على المحلات المشيدة في المناطق السكنية .
- ٤- تمليك الورش للصناعيين من خلال إعادة العمل بقرار (٦٤) لعام ١٩٩٠ وقرار (٣٨) لعام ١٩٩٩ .
- ٥- القضاء على التجاوزات والشطر والدمج في المأجورات من خلال تفعيل قرار (١٥٤) لعام ٢٠٠١ لإزالة التجاوزات .

- ٦- القضاء على الهجرة العكسية من المنطقة الصناعية إلى المناطق السكنية من خلال توفير قطع أراضي للصناعيين ضمن التصميم الأساس للمدينة .
- ٧- الالتزام بالعقود المبرمة بين البلدية والصناعيين من حيث نوعية الإنتاج ومدة العقد .
- ٨- الالتزام بتسديد الإيجار في الوقت المحدد له من قبل أصحاب الورش الصناعية .
- ٩- إلزام الصناعيين بإكمال جميع الإجراءات التي تخص معاملة الحصول على الأرض .

## الهوامش

- (<sup>١</sup>) مؤيد حسن قاسم ، الصناعات الكيماوية في محافظة البصرة وأبعادها الاقتصادية ، اطروحة دكتوراه ، كلية التربية للعلوم الانسانية، جامعة البصرة، ٢٠١٧م ، ص ٧٠.
- (<sup>٢</sup>) راشد عبد راشد الشريفي ، الصناعات الغذائية في محافظة البصرة وفاقها المستقبلية، دراسة في جغرافية الصناعة ، رسالة ماجستير، كلية الآداب، جامعة البصرة، ٢٠٠٤م ، ص ٨٣.
- (<sup>٣</sup>) كفاية عبدالله عبد العباس ،الصناعات الإنشائية في محافظة البصرة واقعها وفاقها المستقبلية ،رسالة ماجستير ، كلية الآداب، جامعة البصرة، ٢٠٠٥، ص ١٢٦.
- (<sup>٤</sup>) ياسين حميد بدع المحمدي ، التوطن الصناعي في محافظة نينوى ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٥ ، ص ٢٤.
- (<sup>٥</sup>) عبد خليل فضيل، التوزيع الجغرافي للصناعة في العراق ، جامعة بغداد، مطبعة الارشاد ، ١٩٧٦، ص ٣٢٢
- (<sup>٦</sup>) صادق علي سعيد العبادي ، الصناعات الصغيرة في محافظة ذي قار وابعادها التنموية ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة ذي قار، ٢٠١٤م ، ص ١٠٣ .
- (<sup>٧</sup>) سندس احمد عبد القادر ، تحليل مكاني للصناعات الصغيرة في قضاء الزبير، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة البصرة ، ٢٠٢٠، ص ٣٩.
- (<sup>٨</sup>) كفاية عبد الله عبد العباس العلي ، الصناعات الإنشائية في محافظة البصرة واقعها وفاقها المستقبلية ، أطروحة دكتوراه ،كلية الآداب ، جامعة البصرة ، ٢٠٠٥، ص ١٢٧
- (<sup>٩</sup>) هدى أحبيبي عاشور، تحليل جغرافي لصناعة الخشب والأثاث في محافظة البصرة ، رسالة ماجستير، كلية الآداب ، جامعة البصرة، ٢٠٢٠، ص ٦٥.
- (<sup>١٠</sup>) حميد عبد الحسين الجوراني ، التوزيع الجغرافي للصناعات الأساسية في محافظة البصرة واثرها في التنمية الإقليمية، رسالة ماجستير ،كلية الآداب ، جامعة البصرة، ٢٠٠٢، ص ١١٥-١١٦ .
- (<sup>١١</sup>) زينب محمود عبد الخضر العبودي ، تحليل جغرافي للصناعات المعدنية في محافظة البصرة وفاقها المستقبلية، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة البصرة ، ٢٠٢٢ ، ص ٥٠.

- (<sup>١٢</sup>) مؤيد حسن قاسم ، مصدر سابق ، ص ٧١.
- (<sup>١٣</sup>) ماهر حميد نعيم الجابري، الصناعات التحويلية في محافظة المثنى واقعها وآفاقها المستقبلية ، رسالة ماجستير ، كلية التربية للعلوم الإنسانية ، جامعة البصرة ، ٢٠١٢ ص ٩٨.
- (<sup>١٤</sup>) الوقائع العراقية ، قانون الاستثمار الصناعي ، ( المادة ٣ / الفقرة ٣ ) ، العدد (٣٧٣٣) ، ج ١ ، لسنة ١٩٩٨ .
- (<sup>١٥</sup>) الوقائع العراقية ، قانون الاستثمار الصناعي ، ( المادة ٩ / الفقرة أولاً ) ، العدد (٣٧٣٣) ، ج ١ ، لسنة ١٩٩٨ .
- (<sup>١٦</sup>) الوقائع العراقية ، قانون الاستثمار الصناعي ، ( المادة 16 ) ، العدد (٣٧٣٣) ، ج ١ ، لسنة ١٩٩٨
- (<sup>١٧</sup>) المادة (٣) من تعليمات منح إجازة تأسيس المشروع الصناعي ، رقم التشريع (٢) لسنة ١٩٩٩ ، [http:// wiki.dorar-aliraq.net](http://wiki.dorar-aliraq.net)،
- (<sup>١٨</sup>) البند الأول من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٦٤) لسنة ١٩٩٩.
- (<sup>١٩</sup>) البند ثانياً من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٣٨) لسنة ١٩٩٩.
- (<sup>٢٠</sup>) الوقائع العراقية ، قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٣٨) لسنة ١٩٩٩ ، ع (٣٧٦) ، الفقرات (أ) ، ب، د ، هـ ، و ) ، ص ١٨٠.
- (<sup>٢١</sup>) المادة (٣) الفقرة (تاسعاً) من قانون تنظيم الخدمات الصناعية رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠.
- (<sup>٢٢</sup>) المصدر نفسه ، المادة (١٠) الفقرة (أولاً) .
- (<sup>٢٣</sup>) المصدر نفسه ، المادة (١٠) فقرة (ثانياً) .
- (<sup>٢٤</sup>) المصدر نفسه ، المادة (١٠) فقرة (ثالثاً) .
- (<sup>٢٥</sup>) المصدر نفسه ، المادة (١٠) فقرة (رابعاً) .
- (<sup>٢٦</sup>) مديرية بلدية البصرة ، شعبة الإيجارات ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢١.
- (<sup>٢٧</sup>) مقابلة شخصية مع السيد عبد الحسين كاظم عبود ، اتحاد الصناعات العراقي، فرع البصرة ، بيانات غير منشورة ٢٠٢١.
- (٢٨) الوقائع العراقية ، ع ٣٧٦٥ ، لسنة ١٩٩٠.
- (٢٩) الوقائع العراقية ، القرار ٦٤ لسنة ١٩٩٠.
- (٣٠) مقابلة شخصية مع السيد عبد الحسين كاظم عبود ، اتحاد الصناعات العراقي، فرع البصرة ، بيانات غير منشورة ٢٠٢١.
- (٣١) مقابلة شخصية مع السيد عبد الحسين كاظم عبود ، اتحاد الصناعات العراقي، فرع البصرة ، بيانات غير منشورة ٢٠٢١.

#### المصادر:

- ١- الشريفي ، راشد عبد راشد ، الصناعات الغذائية في محافظة البصرة وفاقها المستقبلية ،دراسة في جغرافية الصناعة ، رسالة ماجستير، كلية الآداب، جامعة البصرة،٢٠٠٤م.
- ٢- فضيل ، عبد خليل ، التوزيع الجغرافي للصناعة في العراق ، جامعة بغداد، مطبعة الارشاد ،١٩٧٦.
- ٣- الجابري ، ماهر حميد نعيم ، الصناعات التحويلية في محافظة المثنى واقعها وفاقها المستقبلية ، رسالة ماجستير ، كلية التربية للعلوم الإنسانية ، جامعة البصرة ، ٢٠١٢
- ٤- الجوراني ، حميد عبد الحسين ، التوزيع الجغرافي للصناعات الأساسية في محافظة البصرة وأثرها في التنمية الإقليمية، رسالة ماجستير ،كلية الآداب ، جامعة البصرة،٢٠٠٢
- ٥- العلي ، كفاية عبدالله عبد العباس ،الصناعات الإنشائية في محافظة البصرة واقعها وفاقها المستقبلية ،رسالة ماجستير ، كلية الآداب، جامعة البصرة،٢٠٠٥.
- ٦- المحمدي ، ياسين حميد بدع ، التوطن الصناعي في محافظة نينوى ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة بغداد ، ٢٠٠٥.
- ٧- العبودي ، زينب محمود عبد الخضر ، تحليل جغرافي للصناعات المعدنية في محافظة البصرة وفاقها المستقبلية، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة البصرة ، ٢٠٢٢.
- ٨- العبادي ، صادق علي سعيد ، الصناعات الصغيرة في محافظة ذي قار وابعادها التنموية ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة ذي قار، ٢٠١٤م
- ٩- عاشور ، هدى أحبيني ، تحليل جغرافي لصناعة الخشب والأثاث في محافظة البصرة ، رسالة ماجستير، كلية الآداب ، جامعة البصرة،٢٠٢٠
- ١٠- القادر ، سندس احمد عبد ، تحليل مكاني للصناعات الصغيرة في قضاء الزبير ، رسالة ماجستير ، كلية الآداب ، جامعة البصرة ، ٢٠٢٠
- ١١- قاسم ، مؤيد حسن ، الصناعات الكيماوية في محافظة البصرة وأبعادها الاقتصادية ، اطروحة دكتوراه ، كلية التربية للعلوم الانسانية، جامعة البصرة ،٢٠١٧م
- ١٢- الوقائع العراقية ، قانون الاستثمار الصناعي ، العدد (٣٧٣٣) ، ج١، لسنة ١٩٩٨ .
- ١٣- المادة (٣) من تعليمات منح إجازة تأسيس المشروع الصناعي ، رقم التشريع (٢) لسنة ١٩٩٩ [http// wiki.dorar-aliraq.net](http://wiki.dorar-aliraq.net)
- ١٤- قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٦٤) لسنة ١٩٩٩.
- ١٥- قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٣٨) لسنة ١٩٩٩.

- ١٦- قانون تنظيم الخدمات الصناعية رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠.
- ١٧- الوقائع العراقية ، ع ٣٧٦٥ ، لسنة ١٩٩٠.
- ١٨- الوقائع العراقية ، القرار ٦٤ لسنة ١٩٩٠.
- ١٩- مديرية بلدية البصرة ، شعبة الإيجارات ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢١.
- ٢٠- مديرية بلدية ابي الخصيب ، شعبة الاملاك ، بيانات غير منشورة ، ٢٠٢١.
- ٢١- اتحاد الصناعات العراقي، فرع البصرة، بيانات غير منشورة ٢٠٢١.

