

دراسة جدوى مشروع مجمع خدمات استثمارية بمنطقة شرق الجانبية  
شمال غرب مدينة كرداسة

إعداد

د. محمد محمود يوسف

خبير الاقتصاد العمراني ودراسات الجدوى

عضو الاتحاد العام للخبراء العرب

المدرس بقسم التخطيط العمراني

كلية التخطيط الإقليمي والعمراني - جامعة القاهرة

[/https://scholar.cu.edu.eg/?q=mmyoussif](https://scholar.cu.edu.eg/?q=mmyoussif)

[Mmyoussif@yahoo.com](mailto:Mmyoussif@yahoo.com)

[Mmyoussif@cu.edu.eg](mailto:Mmyoussif@cu.edu.eg)

## 1- وصف المشروع وأهدافه

### 1-1 اسم المشروع: انشاء مجمع خدمات الاستثمار والأعمال

### 2-1 وصف المشروع

المشروع هو انشاء مجمع خدمات الاستثمار والأعمال يحوي مركز تدريب وتأهيل للعمالة، حاضنة، أفرع بنوك، خط انتاج، مركز دراسات، وحدة تراخيص، وهو يقع في موقع استراتيجي بحكم موقع مدينة كرداسة حيث يتوسط منطقة تركيز استثمارات متنوعة وخاصة في المجالات الصناعية والخدمية ومن أهم تلك المناطق الاستثمارية المحيطة بالمدينة المنطقة الصناعية بأبو رواش، المنطقة الصناعية بمدينة 6 أكتوبر، المنطقة الحرفية بطريق القاهرة الواحات، المنطقة الاستثمارية غرب الجيزة، المشروعات السياحية، وأغلب تلك الاستثمارات لم تنفذ بعد مما سيولد فرص عمل هائلة. ويعد مشروع المجمع الاستثماري ذو أهمية كبيرة لما يتضمنه من مشروعات صناعية ومنطقة بنوك واعمال تقدم خدمات بنكية أو مصرفية وخدمات بحثية وايضا مجمع خدمات مختلفة بالإضافة الى وحدات سكن للعاملين بالمجمع الاستثماري.

### 3-1 الهدف من المشروع:

#### 1-3-1 أهداف طويلة الأجل:

- رفع المستوى المعيشي للسكان.
- تنويع القاعدة الاقتصادية بالمدينة.
- تكوين مركز مال واعمال بالمدينة.
- تحقيق روابط امامية وخلفية او علاقات تشابك وارتباط بين المشروعات والأنشطة الاقتصادية المختلفة.

#### 2-3-1 أهداف قصيرة الأجل:

- توفير فرص عمل جديدة للسكان بالمدينة من خلال اقامة منطقة استثمارية.
- تنمية مهارات العاملين بالقطاعات المختلفة المرتبطة بها وتحسين اوضاعهم المعيشية
- تدريب العمالة المختلفة
- تقديم الخدمات البنكية والبحثية والتراخيص المختلفة.

### 4-1 عناصر المشروع :

انشاء مجمع خدمات الاستثمار والأعمال يحوي مركز تدريب وتأهيل للعمالة، حاضنة، أفرع بنوك، خط انتاج، مركز دراسات، وحدة تراخيص

#### **1-4-1 منطقة صناعية لخطوط انتاجية**

تمثل إجمالي مساحة المنطقة الاستثمارية 1.85 فدان أى حوالى 2م7770، تمثل المنطقة المخصصة للصناعات منها 0.4 فدان أى حوالى 2م2719.5، ويقترح أن تتضمن المنطقة الصناعية قطع أراضي متنوعة المساحات لتلائم مع مستويات الصناعات بحيث يسهل تسويقها، وتتمثل فيما يلي:

- قطع أراضي صناعات صغيرة مسطح القطعة ( 150 ) م بارتفاع أرضي ، أرضي + دور بعدد 10 قطعة.
- قطع أراضي صناعات متوسطة مسطح القطعة ( 200 ) م بارتفاع أرضي ، أرضي + دور بعدد 6 قطع.

#### **1-4-2 منطقة مركز تدريب وتأهيل العمالة: 2م777 (10% من المساحة الإجمالية)**

1-4-3 منطقة للبنوك ومراكز دراسات وأبحاث: 2م1165.5 ( 15% من المساحة الإجمالية)

1-4-4 شبكة طرق 2م1165.5 (15% من المساحة الإجمالية)

1-4-5 مناطق الخدمات : 2م777 ( 10% من المساحة الاجمالية)

- مسجد
- مرافق
- مباني الاداره
- وحدة تراخيص
- محلات تجارية
- مخازن ومستودعات
- وحدة إسعاف وإطفاء

1-4-6 مناطق إسكان العاملين : 2م1165.5 ( 15% من المساحة الإجمالية)

تبلغ مساحة المنطقة المخصصة لإسكان العاملين حوالى 2م1165.5 يتم البناء على حوالى 85% من المساحة (2م990.6) والباقي يخصص (طرق وفرغات ، وخدمات) ويتم تنفيذها قطع أراضي إسكان عاملين بنمط العمارات المتصلة بنسبة بنائية 100% من مسطح القطعة البالغ (120) م بواقع وحدتين في الدور بمسطح الوحدة (2م60) بارتفاع أرضي + 4 دور بعدد (8) عمارة سكنية.

#### **1-5 البرنامج الزمني للمشروع:**

يوضح الجدول التالي المراحل الزمنية لتنفيذ المشروع بكافة عناصره فى كل مرحلة من مراحل التنمية كما يوضح المهام المتوقعة بكل مرحلة. يتم تنفيذ المشروع فى الفترة الزمنية من 2012 وحتى سنة الهدف المتوقعة 2027 ، أى على مدى 15 سنة مقسمة على ثلاث خطط خمسية.

#### **المرحلة الاولى من (2012-2017):**

- وتعتبر المرحلة التمهيديّة للمشروع حيث تشتمل على مجموعة من المهام المتمثلة فى:

- وضع مخطط تفصيلي لمنطقة المشروع مشتملة على مناطق الخدمات، مناطق الصناعات مقسمة على أنواع الصناعات المقترحة (، صناعات صغيرة، صناعات متوسطة)، ومناطق إسكان العاملين.
- الاجراءات الادارية واستصدار التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات المعنية بالمشروع (المحافظة -الوحدة المحلية - هيئة التنمية الصناعية -جهاز شؤون البيئة- ...إلخ).
- مد شبكات الطرق الرئيسية المحيطة بمنطقة المشروع، والبدء في مد شبكات المرافق الرئيسية (مياه شرب - صرف صحي - كهرباء - اتصالات) داخل منطقة المشروع.
- تقسيم قطع أراضي صناعات (صناعات صغيرة) حوالي 35% من اجمالي المشروع
- تقسيم قطع أراضي الخدمات المقترحة وتنفيذ نسبة 35 % من قطع أراضي الخدمات.

### المرحلة الثانية من (2017-2022):

- بيع قطع أراضي الصناعات المنفذة في المرحلة الاولى ( قطع أرض صناعات صغيرة ومتوسطة) ، وبيع بعض قطع أراضي الخدمات.
- تقسيم قطع أراضي صناعات (صناعات صغيرة ومتوسطة) حوالي 45% من اجمالي المشروع .
- تقسيم قطع أراضي الخدمات المقترحة وتنفيذ نسبة 40 % من قطع أراضي الخدمات.
- تقسيم قطع أراضي إسكان العاملين المقترح وتنفيذ نسبة 50 % منها ، وإمدادها بشبكات المرافق اللازمة لها (مياه شرب - صرف صحي - كهرباء - اتصالات).

### المرحلة الثالثة من (2022-2027):

- بيع قطع أراضي الصناعات المنفذة في المرحلة الثانية (، قطع أرض صناعات صغيرة، قطع أرض صناعات متوسطة)، وبيع قطع أراضي الخدمات الاخرى، بيع وحدات إسكان العاملين المنفذة بالمرحلة الثانية.
- تقسيم قطع أراضي صناعات (صناعات صغيرة) حوالي 45% من اجمالي المشروع.
- تقسيم قطع أراضي الخدمات المقترحة وتنفيذ نسبة 25 % من قطع أراضي الخدمات.
- تقسيم قطع أراضي إسكان العاملين المقترح وتنفيذ نسبة 50% المتبقية ، وإمدادها بشبكات المرافق اللازمة لها (مياه شرب - صرف صحي - كهرباء - اتصالات).

جدول (1) توزيع عناصر المشروع على مراحل التنمية المقترحة

مراحل التنمية			عناصر المشروع
الثالثة	الثانية	الاولى	
			- مد شبكات الطرق الرئيسية المحيطة - توصيل شبكات المرافق (مياه- صرف صحي- كهرباء -اتصالات). - تنفيذ قطع أراضي (صناعات صغيرة) 35% من اجمالي المشروع - تنفيذ 35 % من مناطق الخدمات المقترحة بالمشروع
			- تنفيذ قطع أراضي (صناعات صغيرة وصناعات متوسطة) 45% من اجمالي المشروع - مد المرافق لقطع الاراضي المقسمة - تنفيذ 40 % من مناطق الخدمات المقترحة بالمشروع - تنفيذ 50% من مناطق اسكان العاملين
			- تنفيذ قطع أراضي (صناعات صغيرة وصناعات متوسطة) 20% من اجمالي المشروع - مد المرافق لقطع الاراضي المقسمة - تنفيذ 25 % من مناطق الخدمات المقترحة بالمشروع - تنفيذ 50% من مناطق اسكان العاملين

## 2-دراسة الجدوى التفصيلية للمشروع

تتنوع دراسات جدوى المشروع ما بين الفنية والتسويقية التمويلية والاقتصادية والقومية الاجتماعية والبيئية كالتالي

**2-1 دراسة الجدوى الفنية:** هي تلك الدراسة التي تتحصر مهمتها في دراسة كافة الجوانب الفنية المتعلقة بالمشروع المقترح وتكمن

أهمية دراسات الجدوى الفنية للمشروعات فيما يلي:

- اختيار البدائل الفنية المختلفة التي يحتاجها المشروع، وفحص الآثار المتوقعة لتلك البدائل.
- الحكم على مدى توفر المستلزمات الفنية لنجاح المشروع.

ومن العناصر التي تهتم بها دراسات الجدوى الفنية ما يلي:

**2-1-1 اختيار الحجم المناسب للمشروع:** وذلك للوصول إلى الحجم الأمثل أو الممكن الذي يتناسب مع الامكانيات المتاحة المادية أو المالية أو الفنية، مع الأخذ بعين الاعتبار الدور الرئيس لموقع المشروع الذي يحدد حجم المشروع وطاقته الانتاجية والتكاليف المترتبة عليه والعوائد المتوقعة منه، وفي ظل هذا المشروع فإن هناك توازناً بين عناصر أو مكونات المشروع كالتالي:

### - منطقة صناعية لخطوط انتاجية

تمثل إجمالي مساحة المنطقة الاستثمارية 1.85 فدان أي حوالي 2م7770، تمثل المنطقة المخصصة للصناعات منها 0.4 فدان أي حوالي 2م2719.5، ويقترح أن تتضمن المنطقة الصناعية قطع أراضي متنوعة المساحات لتلائم مع مستويات الصناعات بحيث يسهل تسويقها، وتتمثل فيما يلي:

- قطع أراضي صناعات صغيرة مسطح القطعة ( 150 ) م2 بارتفاع أرضي ، أرضي + دور بعدد 10 قطعة.
- قطع أراضي صناعات متوسطة مسطح القطعة ( 200 ) م2 بارتفاع أرضي ، أرضي + دور بعدد 6 قطع.

- منطقة مركز تدريب وتأهيل العمالة: 2م777 (10% من المساحة الإجمالية)

- منطقة للبنوك ومراكز دراسات وأبحاث: 2م1165.5 ( 15% من المساحة الإجمالية)

- شبكة طرق 2م1165.5 (15% من المساحة الإجمالية)

- مناطق الخدمات : 2م777 ( 10% من المساحة الإجمالية)

- مسجد
- مرافق
- مباني الاداره
- وحدة تراخيص
- محلات تجارية
- مخازن ومستودعات
- وحدة إسعاف وإطفاء
-

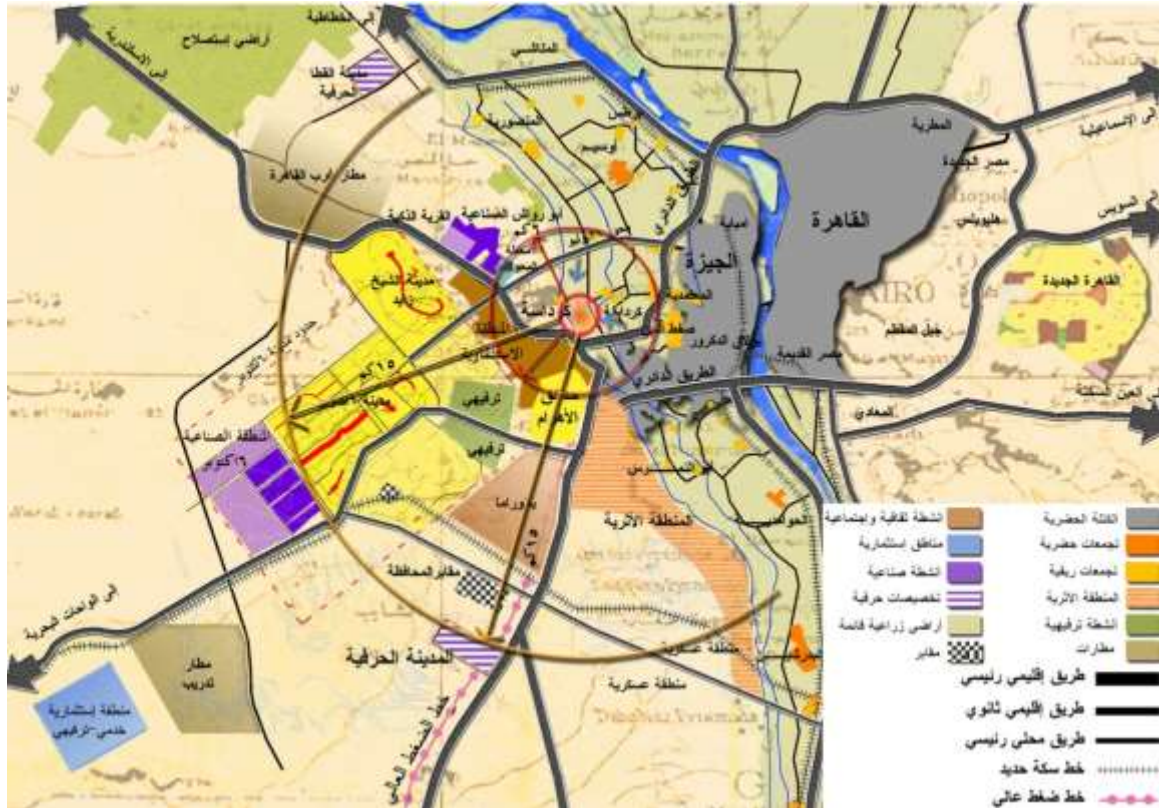
## - مناطق إسكان العاملين : 2م1165.5 ( 15% من المساحة الإجمالية)

تبلغ مساحة المنطقة المخصصة لإسكان العاملين حوالي 2م1165.5 يتم البناء على حوالي 85% من المساحة (990.6) والباقي يخصص (طرق وفراغات ، وخدمات) ويتم تنفيذها قطع أراضي إسكان عاملين بنمط العمارات المتصلة بنسبة بنائية 100% من مسطح القطعة البالغ (120) م2 بواقع وحدتين في الدور بمسطح الوحدة (2م60) بارتفاع أرضي + 4 دور بعدد (8) عمارة سكنية.

### 2-1-2 موقع المشروع:

تقع مدينة كرداسة في موقع استراتيجي يتوسط منطقة تركز استثمارات متنوعة وخاصة في المجالات الصناعية والخدمية ومن أهم تلك المناطق الاستثمارية المحيطة بالمدينة المنطقة الصناعية بأبو رواش، المنطقة الصناعية بمدينة 6 أكتوبر، المنطقة الحرفية بطريق القاهرة الواحات، المنطقة الاستثمارية غرب الجيزة، المشروعات السياحية، وأغلب تلك الاستثمارات لم تنفذ بعد مما سيولد فرص عمل هائلة تستلزم مجموعة من السياسات والبرامج تعمل على جذب فائض العمالة على مستوى مدينة كرداسة لتأهيل الأجيال القادمة من الشباب لتلبية المتطلبات المستقبلية لاحتياجات العمل بهذه المناطق، وأهم هذه السياسات:

ويعمل على تفعيل تلك السياسات قوة ارتباط مدينة كرداسة بمناطق تركز الاستثمارات من خلال مجموعة من المحاور الإقليمية منها القائم (الطريق الدائري، طريقي المريوطية والمنصورة، محور اللبيني، محور 26 يوليو، طريق مصر اسكندرية الصحراوي) ومنها المقترح في المخطط الاستراتيجي للمنطقة الاستثمارية غرب الجيزة حيث أنه تفصلها عن مدينة كرداسة ترعة المنصورة فقط، وقد أدى ذلك جميعه الى التميز الشديد للمدينة بموقع استراتيجي رائع، وهو الموضح في الشكل التالي



شكل رقم (1) موقع المنطقة الاستثمارية المقترحة بمدينة كرداسة والمحاور الإقليمية

ويعد اختيار هذا الموقع ملائم للمشروع حيث يستفيد من مجموعة عوامل منها:

(أ) **تكلفة النقل:** تعتبر من العوامل الأساسية المحددة للموقع الأمثل، التي تتمثل بكلفة نقل المواد الأولية ومستلزمات الانتاج من السوق إلى المشروع، أو تكلفة نقل السلع الجاهزة من المشروع إلى السوق، والموقع الأمثل هو الذي يحقق أقل كلفة نقل ممكنة، وموقع المشروع بالقرب من مجموعة طرق محاور اقليمية منها القائم مثل (الطريق الدائري، طريقي المريوطية والمنصورية، محور الليبي، محور 26 يوليو، طريق مصر اسكندرية الصحراوي)  
(ب) **القرب من السوق.**

(ج) **سهولة الحصول على المادة الخام:** موقع المشروع يسهل الحصول عليها من خلال الطرق المختلفة وتكلفة النقل المنخفضة نسبيا بسبب وفورات الحجم في النقل.

(د) **توفر أو عدم توفر البنى التحتية:** توفر البنى التحتية في المنطقة المراد اقامة المشروع فيها والمتمثلة بشبكات الماء، الكهرباء، الهاتف، الصرف الصحي وغيرها من العوامل تشجع على اقامة المشروع .

### 2-1-3 نوع المنتج :

- منتجات للصناعات الصغيرة والمتوسطة
- دورات تدريبية للعمالة
- خدمات بنكية وبحثية
- وحدات اسكانية للعاملين
- خدمات متنوعة ( تراخيص - اسعاف - مسجد ... )

### 2-2 دراسة الجدوى التسويقية والتمويلية: تهتم بما يلي

- دراسة العوامل المحددة للطلب على منتجات المشروع المقترح.
- تقدير الطلب الحالي والمتوقع لمنتجات المشروع.
- تقدير حجم السوق من خلال تقدير حجم الطلب.
- تحديد حجم ومصادر التمويل

### 2-2-1 تقدير الطلب على منتجات المجمع الاستثماري

حيث ان المنطقة بصفة عامة تحتاج لمنتجات الصناعات الصغيرة والمتوسطة بحكم مستويات الدخل المنخفضة والمتوسطة فإنه يتوقع ان يكون الطلب عليها كبيرا بالمشروع المقترح، كما يتوقع ان يكون الطلب على الدورات التدريبية بمركز تدريب وتأهيل العمالة كبير بسبب حاجة العمال الى تطوير قدراتهم العملية والمهنية ، كما أن المنطقة تحتاج الى الخدمات البنكية ومن ثم فإن فتح فروع بنكية بالمجمع



الاستثماري سيحدث نقلة نوعية للمنطقة وسينعش اقتصاد المدينة بحجم القروض الممكن منحها للأهالي، ومن ثم فإن الطلب على الخدمات البنكية بالمجمع الاستثماري يتوقع ان يكون كبيراً، كما ان الطلب على الوحدات الاسكانية للعاملين بالمجمع الاستثماري سيكون كبيراً لان المجمع الاستثماري سيوفر فرص عمل عديدة ومن ثم يكون ضروريا للعاملين السكن في وحدات الاسكان المخصصة لتقليل التكلفة.

#### الأساليب المستخدمة في تقدير الطلب على سلعه او خدمه معينه:

يمكن استخدام الأساليب الاحصائية الآتية في تقدير الطلب على سلع الصناعات الصغيرة والمتوسطة:

(أ) الوسط الحسابي

(ب) معامل الارتباط والانحدار

(ج) أسلوب السلاسل الزمنية

#### تقدير حجم الطلب على المنتجات باستخدام الوسط الحسابي:

يعتبر هذا الأسلوب من أبسط الأساليب الاحصائية المستخدمة لتقدير الطلب على سلعه ما، ومن البيانات التي يمكن أن تساعد في تقدير الطلب باستخدام الوسط الحسابي (حجم السكان، حجم الاستهلاك الإجمالي، معدلات نمو السكان) مثال: ما حجم الطلب المتوقع على سلعه (x) المدينة (س) للسنوات الخمس القادمة، اذا توفرت لديك المعلومات الافتراضية التالية:

1- بلغ إجمالي السكان في المدينة (س) في عام 2010 مليون نسمة

2- بلغت الكمية المستهلكة من السلعة (x) عام 2010 حوالي 20 مليون وحدة

3- عدد السكان في المدينة سيكون (1040000) نسمة في عام 2013 و(1169858) نسمة في 2014 و(1216652) نسمة في عام 2015.

فإن

متوسط استهلاك الفرد من السلعة (x) لعام 2010 = الاستهلاك الكلي ÷ عدد السكان

$$20 = 1000000 \div 20000000$$

لاحتساب متوسط استهلاك الفرد من السلعة (x) لبقية السنوات مع افتراض ثبات الكمية التي الفرد من خلال الجدول التالي:

الطلب المتوقع من السلعة (x)	متوسط استهلاك الفرد من السلعة x بالوحدة	عدد السكان	السنة
20000000	20	1000000	2010
20800000	20	1040000	2011
21632000	20	10814600	2012
225497280	20	112486	2013
203397160	20	1169858	2014

**وبالتطبيق على منتجات الصناعات الصغيرة والمتوسطة بالمجمع الاستثماري المقترح كالتالي:**

- 1- بلغ إجمالي السكان في مدينة كراداسة 82965 نسمة و عدد السكان المتوقع بناءا على احتمالات النمو السكاني للمدينة حتى عام 2027 بمعدلات النمو السائدة = 134349 نسمة،
- 2- الكمية المستهلكة المتوقعة من منتجات الصناعات الصغيرة والمتوسطة حوالي 300000 وحدة
- 3- عدد السكان في المدينة (85653) نسمة تقريبا في عام 2013 والمتوقع (87543) نسمة في 2014 و(89345) نسمة في عام 2015م.

فإن

متوسط استهلاك الفرد من السلعة = الاستهلاك الكلي ÷ عدد السكان

$$3.6 = 82965 \div 300000$$

لاحتساب متوسط استهلاك الفرد من سلعة الصناعات الصغيرة والمتوسطة في المجمع الاستثماري لبقية السنوات مع افتراض تغير متزايد بسيط في كمية الفرد المستهلكة من خلال الجدول التالي:

الطلب المتوقع على منتجات الصناعات الصغيرة والمتوسطة بالمجمع الاستثماري	متوسط استهلاك الفرد من السلعة x بالوحدة	عدد السكان	السنة
308350.8	3.6	85653	2013
350172	4	87543	2014
402052.5	4.5	89345	2015
671745	5	134349	2027

**2-2-2 الخطة التسويقية:** يمكن تسويق منتجات هذا المشروع من خلال حملة دعائية متوسطة التكلفة ويمكن تسويقه عبر الوسائل التقليدية داخل مدينة كراداسة نفسها من خلال المجالس المحلية ومن خلال الإعلانات في الجرائد المحلية وطرح نظام المزايدة والمظاريف المغلقة للمستثمرين وطرح كراسات الشروط.

### **3-2-2 مصادر التمويل:**

يعتمد تنفيذ المشروع على تفعيل دور المستثمر والقطاع الخاص في تمويل المشروع بحيث يسهموا معا بحوالي 70% من إجمالي تكلفة المشروع، ويقتصر دور الحكومة على تمويل شبكات البنية الأساسية الرئيسية لكافة عناصر المشروع.

**جدول (2) توزيع مصادر تمويل عناصر المشروع على مراحل التنمية المقترحة**

مصدر التمويل	عناصر المرحلة	نسبة التمويل المتوقعة
الحكومة	- مد شبكات الطرق الرئيسية المحيطة - توصيل شبكات المرافق (طرق - مياه - صرف صحي - كهرباء - اتصالات) لمناطق الاسكان والخدمات والصناعات بنوعياتها.	30% من إجمالي تكلفة المشروع
المستثمر	- تنفيذ وتقسيم قطع أراضي الصناعات الصغيرة والمتوسطة والبنوك والمراكز البحثية ومركز تدريب العمالة	45% من إجمالي تكلفة المشروع
القطاع الخاص	- تنفيذ وبيع مناطق الخدمات المقترحة بالمشروع - تنفيذ وتقسيم قطع أراضي اسكان العاملين.	25% من إجمالي تكلفة المشروع

## 2-2-4 آليات تنفيذ المشروع والجراءات المصاحبة للتنفيذ:

### 2-2-4-1 المرحلة الأولى: ويتم فيها تحضير البيانات الأساسية والرسومات للموقع وخطة العمل:

- تجهيز المخطط التفصيلي للموقع موضعاً عليه قطع الأراضي وتقسيمها بمساحات مختلفة لتتناسب جميع الاحتياجات من الإسكان والخدمات والصناعات (داخل المنطقة الصناعية).
- تخصيص جزء محدد من الأرض يحتوى على قطع أراضي من مختلف المساحات المتاحة بالموقع للإسكان والمصانع والشركات وأخرى لبناء الخدمات والمرافق.
- (وذلك بهدف بيع مجموعة من الأراضي المناسبة لكل استعمال التي تبدأ في العمل وإعمار المنطقة مما يشكل نقطة جذب وميزة نسبية لشراء الأراضي فيما بعد بسعر أعلى وإقبال أكثر).

### 2-2-4-2 المرحلة الثانية : وفيها يتم عمل تحديد أسلوب التسويق للأراضي:

#### (أ) توصيف المنتج :

- تحديد الموقع.
- تحديد المساحات المتاحة وأعداد الأراضي المطروحة.
- توضيح إمكانيات الوصول للأراضي.
- توضيح مواقع الخدمات المتاحة والأراضي المطروحة لها.

#### (ب) - تحديد الشريحة المستهدفة (الشركات المستهدفة التعامل معها في العمل وشراء قطع الأراضي):

- البحث عن أنواع الشركات المناسبة للعمل والشراء بالموقع, وذلك عن طريق الكتالوجات والدلائل المتاحة بهيئة التنمية الصناعية (مثل دليل دلتا للمدن الصناعية والصناعات).

#### (ج) - تحديد اساليب الوصول للشرائح المستهدفة:

- إعلانات بالصحف اليومية أو جرائد الوسيط.
- إعلانات على المواقع الالكترونية للهيئات والوزارات التي تهتم بالصناعة (بالنسبة للمنطقة الصناعية) مثل (هيئة التنمية الصناعية - مركز تحديث الصناعة - بنك التنمية الصناعية - .....
- عمل إعلان للموقع وقطع الأراضي المتاحة للمشروع (حسب الاستعمال).

## 2-2-5 أنظمة البيع والتسويق للمشروع :

### 2-2-5-1: أنظمة بيع وتسويق لمناطق الامتداد السكني :

#### (أ) المدة المقترحة للتنفيذ:

- الخطة الأولى 2012-2017 يتم توفير 700 وحدة بمعدل 140 وحدة سنوياً.

- الخطة الثانية 2017-2022 يتم توفير 700 وحدة بمعدل 140 وحدة سنوياً.
- الخطة الثالثة 2022-2027 يتم توفير 600 وحدة بمعدل 120 وحدة سنوياً

**(ب) آليات التنفيذ والتمويل:**

- شراء وتجهيز الارض المخصصة بالمخطط الاستراتيجي من الاهالي.
- تسديد ثمن الارض من الدفعات المقدمة لحجز الوحدات السكنية لصالح مديرية الاسكان بالمحافظة.
- تسوية ثمن الارض.
- توصيل المرافق الاساسية.

**2-2-5-2: انظمة بيع وتسويق لمناطق الامتداد (مناطق الخدمات) :**

\* طرح الخدمات التي سوف تتاح للبيع كالتالي:

• 25% دفعة مقدمة.

• 75% دفعات على 3 سنوات بفائدة 15% سنوياً.

\* كما يمكن طرح أنظمة أخرى تتمثل في :

• الايجار لمدد طويلة تصل الى 10 سنوات بنظام المزايدة.

• البيع بنظام المزايدة.

### 3- دراسة الجدوى الاقتصادية

تهتم دراسة الجدوى الاقتصادية بربحية المشروع من ثم لابد من تقدير تكاليف المشروع بكل مكوناته وخلال مراحلها المختلفة، وكذلك إيرادات مكونات المشروع المختلفة خلال مرحلة وباستخدام مؤشرات الربحية المختلفة كالتالي:

#### 2-3 التكاليف المتوقعة:

يوضح الجدول التالي التكاليف المتوقعة لعناصر المشروع متضمنة تكلفة الارض وتكلفة الامداد بالبنية الاساسية الرئيسية والفرعية لقطع الاراضى بنوعياتها المختلفة كذلك شاملة تكلفة الرسوم الادارية للحصول على الموافقات واصدار التراخيص واعتماد رسومات التقسيم، كما لا تشمل تكلفة الانشاءات حيث يقوم المستثمر بالتنفيذ.

ويتضح أن إجمالي التكلفة المقدرة تصل الى حوالى 20.58 مليون جنية، تمثل تكلفة أراضى الصناعات بنوعياتها حوالى 9.63 مليون جنية أى حوالى 46.7% من إجمالي التكلفة، بينما تمثل تكلفة مناطق الخدمات حوالى 1.8 مليون جنية، وتكلفة منطقة إسكان العاملين 1.96 مليون جنية.

جدول (3) التكاليف المتوقعة لعناصر المشروع ( بالمليون جنية)

تكاليف اجمالي للمساحة	تكلفة الارض الوحدة بالمليون جنية			المساحة بالم2	مكونات المشروع
	مصاريف ادارية	تكلفة البنية الاساسية	قيمة الارض		
4.55	0.15	1.7	2.7	1500	أراضى صناعات صغيرة
5.08	0.18	1.8	3.1	1219.5	أراضى صناعات متوسطة
1.79	0.09	0.9	0.8	777	منطقة مركز تدريب العمالة
1.96	0.06	0.8	1.1	1165.5	اسكان عاملين
3.25	0.4	0.95	1.9	1165.5	منطقة البنوك والمراكز البحثية
1.8	0.3	0.8	0.7	777	منطقة خدمات
2.15	0.05	1.2	0.9	1165.5	شبكات الطرق
20.58	1.23	8.15	11.2	7770	الاجمالي

### 2-3 الإيرادات المتوقعة:

يوضح الجدول التالي الإيرادات المتوقعة من بيع كافة عناصر المشروع والمتمثلة في قطع أراضي مرفقة (متصلة بالمرافق) للصناعات بنوعياتها، وقطع أراضي الإسكان، وقطع أراضي الخدمات.

ويتضح أن إجمالي العائد المتوقع على مستوى كافة عناصر المشروع يصل إلى حوالي 46.55 مليون جنيه.

تمثل إيرادات أراضي الصناعات بنوعياتها حوالي 10.72 مليون جنيه، بينما تمثل إيرادات مناطق الخدمات حوالي 4.25 مليون جنيه، وإيرادات مناطق إسكان العاملين 6 مليون جنيه.

وعلى النحو الموضح بالجدول فهناك من عناصر المشروع التي لا تدر إيراد على المشروع والمتمثلة في شبكات الطرق الرئيسية والفرعية بالمنطقة .

جدول (4) الإيرادات المتوقعة لعناصر المشروع ( بالمليون جنيه)

الربح	قيمة العائد بالمليون	قيمة التكاليف بالمليون	المساحة الإجمالية بالم <sup>2</sup>	مكونات المشروع
4.7	9.25	4.55	1500	أراضي صناعات صغيرة
6.02	11.1	5.08	1219.5	أراضي صناعات متوسطة
2.66	4.45	1.79	777	منطقة مركز تدريب العمالة
9.54	11.5	1.96	1165.5	منطقة البنوك والمراكز البحثية
2.75	6	3.25	1165.5	اسكان عاملين
2.45	4.25	1.8	777	الخدمات
2.15-	0	2.15	1165.5	شبكات الطرق
25.97	46.55	20.58	7770	الإجمالي

### 3-3 التكاليف المتوقعة على مراحل التنمية المختلفة:

يوضح الجدول التالي التكاليف المتوقعة من المشروع موضحة على مراحل التنمية الثلاثة والتي يتضح منها أن المرحلة الأولى تبلغ إجمالي التكلفة بها 5.15 مليون جنيه 25% من إجمالي التكلفة وتمثل تكلفة البنية الأساسية أو شبكات الطرق حوالي 1.25 مليون جنيه، تليها المرحلة الثانية حوالي 11.65 مليون جنيه 56.6% من إجمالي التكلفة، والمرحلة الثالثة بتكلفة تصل إلى 3.78 مليون جنيه.

جدول (5) التكاليف المتوقعة لعناصر المشروع على مراحل التنمية (بالمليون جنيه)

مراحل التنمية			مكونات المشروع
الثالثة	الثانية	الاولى	
1.25	2.5	0.8	أراضي صناعات صغيرة
0.93	3.25	0.9	أراضي صناعات متوسطة
0.19	1.1	0.5	منطقة مركز تدريب العمالة
0.36	0.9	0.7	منطقة البنوك والمراكز البحثية
0.85	1.9	0.5	اسكان عاملين
0.2	1.1	0.5	الخدمات
0.00	0.9	1.25	شبكات الطرق
3.78	11.65	5.15	الاجمالي

### 3-4 الإيرادات المتوقعة على مراحل التنمية المختلفة:

يوضح الجدول التالي الإيرادات المتوقعة من المشروع موضحة على مراحل التنمية الثلاثة والتي يتضح منها أن المرحلة الأولى تبلغ إجمالي الإيرادات بها 8.45 مليون جنيه 18.1% من إجمالي الإيرادات ، تليها المرحلة الثانية حوالي 20.4 مليون جنيه تمثل 43.8% من إجمالي الإيرادات، والمرحلة الثالثة بإيرادات تصل إلى 17.7 مليون جنيه.

جدول (6) الإيرادات المتوقعة لعناصر المشروع على مراحل التنمية (بالمليون جنيه)

مراحل التنمية			مكونات المشروع
الثالثة	الثانية	الاولى	
3.35	4.15	1.75	أراضي صناعات صغيرة
3.1	5.25	2.75	أراضي صناعات متوسطة
2	1.75	0.7	منطقة مركز تدريب العمالة
3.5	5.25	2.75	منطقة البنوك والمراكز البحثية
3.5	2.5	0.0	اسكان عاملين
2.25	1.5	0.5	الخدمات
0.00	0.00	0.00	شبكات الطرق
17.7	20.4	8.45	الاجمالي



### 3-5 مؤشرات الربحية

تتمثل اهم المؤشرات الاقتصادية للحكم على ربحية المشروع في المؤشرات التالية:

#### 3-5-1 معيار العائد / التكلفة Benefit Cost Analysis

يتعامل هذا المعيار مع القيمة الزمنية للنقود، ويطلق على هذا المعيار أحيانا بدليل الربحية ويحسب كالتالي:

$$\text{معيار العائد/ التكلفة} = \text{إجمالي الإيرادات المتوقعة} / \text{إجمالي التكلفة المتوقعة}$$

ويعتبر المشروع مقبول اقتصاديا إذا كانت النتيجة اكبر من واحد صحيح. كما يعتبر المشروع مرفوض اقتصاديا إذا كانت النتيجة أقل من واحد.

وفي حالة هذا المشروع "المجمع الاستثماري"

فإن إجمالي الإيرادات المقدرة 46.55 مليون جنيه

وإجمالي التكلفة المقدرة 20.58 مليون جنيه

$$\text{إذن معيار العائد / التكلفة} = 20.58/46.55 = 2.2 < 1$$

إذن المشروع مربح اقتصادياً

#### 3-5-2 معيار صافي القيمة الحالية Net Present Value (N.P.V)

إن معيار صافي القيمة الحالية لأي مشروع يشير إلى الفرق بين القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجية. ويقصد بالقيمة الحالية للإيرادات مثلاً أى القيمة الحالية للإيرادات المستقبلية ويهتم مؤشر صافي القيمة الحالية بالحكم على ربحية المشروع من خلال القيمة الحالية للإيرادات والقيمة الحالية للتكلفة كالتالي:

صافي القيمة الحالية = القيمة الحالية للتدفقات النقدية الداخلة - القيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة.

$$N.P.V = \sum_{i=1}^n \frac{R_i - C_i}{(1+r)^i}$$

حيث أن

R الإيرادات

C التكلفة

r سعر الفائدة أو الخصم

n عمر المشروع

وباعتبار أن إجمالي الإيرادات بعد 15 سنة بعد نهاية المرحلة الثالثة للمشروع 46.55 مليون جنيه كما هو مقدر مسبقاً وباعتبار أيضاً أن إجمالي التكلفة 20.58 مليون جنيه، وسعر الفائدة أو الخصم 10%

فإن مؤشر صافي القيمة الحالية سيكون كالتالي:

$$NPV = \frac{46.55 - 20.58}{15(1+0.1)} = 25.97/4.17 = 6.2 \text{ million egypt pound} > 0$$

ولأن مؤشر صافي القيمة الحالية أكبر من الصفر فإن ذلك يعنى ان المشروع مربح اقتصادياً

ويتصف معيار صافي القيمة الحالية بالدقة والموضوعية إضافة إلى انه معيار يعتمد على خصم التدفقات النقدية وصولاً إلى القيم الحالية. كما يعتبر أحد المعايير الدولية التي تستخدم في تقييم المشروعات على مستوى مؤسسات التمويل الدولية.

### 3-5-3 فترة الاسترداد Pay Back Period:

تمثل فترة الاسترداد المدة المطلوبة لاسترداد رأس المال المستثمر وهي من وسائل الموازنة الرأسمالية والتي يعتمد عليها المستثمر أو المدير المالي لتنفيذ مشروع استثماري ما.

ويهتم هذا المؤشر بتقدير الفترة التي يقضيها المشروع حتى يسترد المال المدفوع في البداية ويحدد المستثمر ما إذا كانت هذه الفترة تتناسب مع خطته أم لا.

ومن دراسة الجدولين السابقين اللذان يوضحان التكاليف والإيرادات المتوقعة للمشروع موزعة على مراحل التنمية ويتضح منهما أن إجمالي التكاليف المتوقعة للمشروع تبلغ 20.58 مليون جنيه بينما تبلغ الإيرادات المتوقعة للمشروع في نهايته إلى حوالي 46.55 مليون جنيه.

تبلغ إجمالي قيمة رأس المال المدفوع في نهاية المرحلة الأولى للمشروع حوالي 5.15 مليون جنيه بينما تبلغ الإيرادات في نفس المرحلة حوالي 8.45 مليون جنيه أي ما يمثل 164% من رأس المال المدفوع بتلك المرحلة.

في حين تصل إجمالي الإيرادات إلى حوالي 20.4 مليون جنيه في نهاية المرحلة الثانية في مقابل 11.65 مليون جنيه تكاليف وهو ما يمثل نسبة 175% من قيمه رأس المال المدفوع.

وتبلغ قيمه رأس المال المدفوع في نهاية المرحلة الثالثة للمشروع حوالي 3.78 مليون جنيه بينما تبلغ قيمة الإيرادات في تلك المرحلة 17.7 مليون جنيه.

وفترة الاسترداد هي تلك الفترة التي تسترد فيها المشاريع التكاليف الاستثمارية أو الفترة التي تتساوى عندها التدفقات الداخلة والخارجة. كلما كانت فترة الاسترداد اقصر يكون المشروع أفضل.  
طريقة حساب معيار فترة الاسترداد:

$$\text{فترة الاسترداد} = \frac{\text{التكلفة الاستثمارية}}{\text{التدفق النقدي السنوي (العائد السنوي)}}$$

ويمكن القول إن معيار فترة الاسترداد يعتبر أكثر المعايير شيوعاً واستخداماً نظراً لسهولة وتوفر المعلومات اللازمة لاستخدامه، كما يعتبر أكثر ملائمة خاصة في حالة المشروعات التي تخضع لعوامل التقلب السريعة وعدم التأكد، والتي تتعرض لتغيرات تكنولوجية سريعة. كما يمكن اعتبار هذا المعيار معياراً لقياس درجة المخاطرة التي يمكن أن يتعرض لها كل مال مستثمر.

ويمكن حساب فترة الاسترداد لمشروع المجمع الاستثماري محل الدراسة كالتالي:

التكلفة الرأسمالية الإجمالية 20.58 مليون

متوسط الإيراد السنوي =  $15/46.55 = 3.1$  مليون جنيه

إذن فترة الاسترداد = التكلفة الرأسمالية / الإيراد السنوي

$$= 20.58 / 3.1 = 6.6 \text{ سنة}$$

أي أن فترة الاسترداد المتوقعة للمشروع حوالي 6.5 تقريبا ست سنوات ونصف ، أي ان المشروع يسترد تكاليف الاستثمارية في منتصف السنة الثانية من المرحلة الثانية للمشروع.

#### 4-دراسة الجدوى القومية أو الاجتماعية

يعد مشروع المجمع الاستثماري ذو أهمية كبيرة على مستوى الاقتصاد القومي والمجتمع ككل للأسباب التالية:

##### 1-4 مساهمة المشروع في توفير فرص العمل والحد من مشكلة البطالة بالمجتمع

يتضمن مشروع المجمع الاستثماري استخدام العمالة العادية والمتوسطة والماهرة من اجل انجاز المشروع وبالتالي فهو يساهم في توفير فرص العمل وحل مشكلة البطالة ويمكن التأكد من ذلك من خلال العناصر التالية:

- العدد الإجمالي للعاملين في المشروع.
- عدد العمال المحليين في المشروع.
- عدد العمال الأجانب في المشروع.
- نسبة العمالة المحلية إلى إجمالي العاملين في المشروع.
- نسبة العمالة الأجنبية إلى إجمالي العاملين في المشروع.
- إجمالي قيمة الأجور المدفوعة للعاملين في المشروع.
- متوسط نصيب العامل المحلي من الأجور الكلية في السنة.
- متوسط نصيب العامل الأجنبي من الأجور الكلية في السنة.

ومشروع المجمع الاستثماري تتضمن فيه معظم العوامل السابقة حيث يركز على العمالة المحلية الا انه قد يستعين بالعمالة الاجنبية خاصة في منطقة البنوك والمراكز البحثية ومن ثم فالمشروع يساهم في توفير فرص العمل والحد من أزمة البطالة.

##### 4-2 مدى مساهمة المشروع في تكوين القيمة المضافة (الناتج المحلي الإجمالي)

يقصد بهذا المعيار، هو معرفة مدى مساهمة المشروع في تحقيق إضافة إلى الدخل القومي، ويتم إحتساب القيمة المضافة بطريقتين:

##### 4-2-1 طريقة عوائد عناصر الإنتاج:

يتم في هذه الطريقة جمع عوائد عناصر الانتاج المستخدمة في العملية الانتاجية (الأجور، الفوائد، الربح، الربح) وبعد حساب القيمة المضافة التي يولدها المشروع يتم احتساب نسبتها إلى القيمة المضافة الاجمالية وعلى مستوى الاقتصاد القومي. ومشروع المجمع الاستثماري بهذه الطريقة يساهم في توليد القيمة المضافة حيث يتضمن المشروع العوائد التالية:

- أجور للعمالة المستخدمة
  - ربح للأرض في حالة الاستخدام التجاري او الترفيهي
  - فائدة بالنسبة لرؤوس الأموال المقترضة
  - ربح للمنظمين أو أصحاب المشروع
- ومن ثم فهناك قيمة مضافة تضاف للاقتصاد القومي من مشروع المجمع الاستثماري.

#### 2-4-2 طريقة الانتاج والمستلزمات:

يتم في هذه الطريقة احتساب القيمة المضافة للمشروع، عن طريق تقدير قيمة الانتاج بسعر السوق ثم تطرح منه قيمة مستلزمات الانتاج والاندثار السنوي ثم اضافة الضرائب غير المباشرة وطرح الاعانات.

**وفي مشروع المجمع الاستثماري** يتمثل الانتاج النهائي في سلع الصناعات الصغيرة والمتوسطة والخدمات البنكية والبحثية ووحدات سكن العاملين ومنطقة الخدمات ويتمثل الفرق بينها وبين المواد الخام وكافة عناصر الانتاج المستخدمة في ما يسمى الناتج او القيمة المضافة التي يولدها المشروع.

#### 3-4 مدى مساهمة المشروع في تحسين وضع ميزان المدفوعات

يقصد بهذا المعيار معرفة مدى مساهمة المشروع المقترح في التوفير في العملات الصعبة. وعلى هذا الاساس يتم الحكم على مدى مساهمة المشروع في تحسين أو دعم ميزان المدفوعات، فإذا كان المشروع مقتصدًا في استخدام العملات الصعبة، فهذا يعني بأنه سوف يساعد على تحسين ميزان المدفوعات.

من أجل معرفة مدى مساهمة المشروع في دعم ميزان المدفوعات فإنه يلزم معرفة ما يلي:

- قيمة الصادرات من انتاج المشروع.
- قيمة الواردات التي سوف يستوردها المشروع من الخارج.
- الايرادات بالعملات الاجنبية من مصادر خارجية خلاف السلع المصدرة.
- المدفوعات بالعملات الاجنبية خلاف المدفوعات على الواردات السلعية.
- قيمة السلع التي ينتجها المشروع والتي يمكن أن تحل محل السلع التي كان البلد يعتمد على استيرادها من الخارج ( الاحلال محل الواردات).
- تحويلات رؤوس الأموال والارباح إلى الخارج وتحويلات رؤوس الأموال من الخارج إلى داخل البلد.

وفي مشروع المجمع الاستثماري يتوقع ان يساهم المشروع في تحسين ميزان المدفوعات من خلال تحسين الميزان التجاري به حيث يمكن للصناعات الصغيرة والمتوسطة تصدير فائض انتاجها بأسعار مميزة وجودة عالية، كما ان المجمع الاستثماري به منطقة بنوك ومن ثم قد يساعد في زيادة الاحتياطات الأجنبية او العملة الصعبة ومن ثم يتوقع ان يكون لمشروع المجمع الاستثماري أثر إيجابي كبير على ميزان المدفوعات.

#### 4-4 مدى مساهمة المشروع في زيادة إنتاجية العمل على المستوى القومي

ان معيار انتاجية العمل يعتبر من المعايير التي حازت على اهتمام الكثير من الاقتصاديين وخبراء التنمية والتخطيط لما له من أهمية في زيادة الدخل القومي وتحسين مستوى المعيشة.

تتحقق الزيادة في انتاجية العمل من خلال ما يلي:

- الحصول على المزيد من الانتاج بنفس الكمية السابقة من المدخلات.
- أو الحصول على نفس الإنتاج السابق بكمية أقل من المدخلات.
- أو الحصول على زيادة في الانتاج بزيادة أقل في المدخلات.

**وفي مشروع المجمع الاستثماري** يمكن باستخدام عمالة اقل نسبيا وفن تكنولوجي مناسب إنتاج نفس الحجم من الانتاج وبالتالي فهو قد يساهم في زيادة انتاجية العمل إذا روعي الفن التكنولوجي أو الانتاجي الملائم، كما يمكن باستخدام نفس القدر من العمالة وفن تكنولوجي مناسب ايضا أكثر تطورا ان يتم انتاج كمية أكبر من السلع والخدمات البنكية .

4-5 إتاحة الفرصة للاستثمارات الأخرى في قطاع الخدمات مثل المياه، الصرف الصحي الكهرباء والطرق، والنقل والتي تعتبر من العوامل الرئيسية لجذب الاستثمارات الخاصة.

4-6 مكافحة التضخم حيث أن فرص العمل الجديدة بمناطق الصناعات والبنوك والمراكز البحثية سيوجه نسبة من دخول المواطنين نحو الادخار في أصول يملكونها ذات قيمة اقتصادية على المدى الطويل مقابل أقساط يدفعونها بدلاً من الإنفاق في اتجاهات استهلاكية لا مردود لها.

4-7 سد الحاجة السكنية للعاملين بالمجمع الاستثماري بكفاءة وفاعلية من خلال منطقة سكن العاملين بكميات كبيرة على مساحات مناسبة بتكاليف إنتاج اقل بسبب وفورات الحجم مما ينعكس ايجابيا على سعر البيع ليتناسب مع القدرات المالية للمواطنين ورغبتهم في الدفع..

4-8 الاستخدام الأمثل للأرض ذات المساحة الكبيرة والتوازن في العلاقات الوظيفية لاستعمالات الأرض وتوزيع الخدمات الاستثمارية بتطبيق المفاهيم العمرانية في التخطيط حيث مراعاة التكامل الطبيعي والاقتصادي داخل نفس المشروع، وبين موقع المشروع ومحيطه العمراني مما يساهم في الاستثمار غير المباشر في القطاعات الخدمية الأخرى مثل الصحة والتعليم، والتنمية الاجتماعية.

4-9 تتعدد الآثار الاقتصادية للمشروع فهو مصدر للنمو الإقتصادي كما أنه يكفل الأمن الإقتصادي للمدينة ويطور وينمي أدوات الإنتاج بالمجتمع ويحسن الأداء المؤسسي للوحدات الاقتصادية بالمدينة ، وينمي ويطور أفراد المجتمع.

4-10 تقوم الأنشطة التجارية والخدمية لهذه المشروعات بمواجهة طلب غير مخدوم أو طلب جديد ، أو طلب قديم لا يتم اشباعه بالكامل بواسطة المنظمات التقليدية بالمجتمع . وتنتهز المشروعات المتناهية في الصغر هذه الفرصة لتقدم منتجاتها وخدماتها لمواجهة هذه الأنواع من الطلبات ويؤدي الأمر بالتالي إلى زيادة النشاط التجاري والتبادل السلعي في المدينة .

4-11 إن خلق وإنشاء مشروعات الصناعات الصغيرة والمتوسطة يؤدي إلى زيادة في حجم أدوات الإنتاج والتكنولوجيا المستخدمة في الإنتاج داخل المدينة ، إن زيادة حجم أدوات وأصول الإنتاج ، إن أحسن استخدامها تؤدي أيضا إلى زيادة الإنتاج (والناتج القومي الاقتصادي) ، وإلى زيادة فرص العمل وإلى توزيع افضل للدخل بالمجتمع .

4-12 تؤدي مشروعات الصناعات الصغيرة والمتوسطة على مستوى الفرد إلى زيادة المشاركة الفردية في النشاط الإقتصادي للمدينة على الأخص زيادة مشاركة المرأة (والتي تعد مشاركة محدودة في كثير من المدن) ، وإلى زيادة قدرة الأفراد على السيطرة على أدوات الانتاج والسيطرة على دخولهم.

4-13 تؤدي النتائج الاقتصادية الايجابية السابقة إلى تحسن ملموس في بعض الجوانب الاجتماعية ، والتي قد تظهر بشكل مباشر أو غير مباشر ، ومن أمثلة الآثار الاجتماعية الايجابية ما يلي :

- زيادة وعي العاملين في هذه المشروعات بقيمة الإنسان واحترامه لذاته من خلال العمل الشريف .
- زيادة وعي العاملين في هذه المشروعات بقيمة العمل كضرورة للحياة وتحقيق الذات .
- زيادة وعي العاملين في هذه المشروعات بأن القدرات الإنسانية يمكنها أن تذلل الصعوبات .

- زيادة وعي العاملين في هذه المشروعات بان الاعتماد على الذات يحقق الأمن الاقتصادي للفرد وللأسرة .
- زيادة وعي العاملين في هذه المشروعات بأن التكافل الاجتماعي بينهم يمكن أن يضيف قيمة للمجتمع .
- انشغال العاملين بهذه المشروعات يقضى على التسول .
- انشغال العاملين في هذه المشروعات يساعد على القضاء على الجريمة و المخدرات والإدمان.
- يؤدي العمل الأسري بهذه المشروعات إلى إعلاء قيمة التعاون بين الناس .
- يؤدي زيادة الدخل الأسري للعاملين في هذه المشروعات إلى تحسين الإنفاق على التعليم والصحة وإذكاء القيم الإيجابية للتعليم ،  
والوعي بأهمية الحفاظ على عادات صحية سليمة .

#### 5- دراسة الجدوى البيئية " تقييم الأثر البيئي "

اضافةً إلى الآثار الايجابية التي يمكن ان يحققها المشروع للاقتصاد أو للمجتمع ككل فإنه في نفس الوقت قد يترك آثار إيجابية أو سلبية على البيئة، حيث ان هناك بعض المشروعات لبعض الصناعات مثل الكيماوية اوالنسجية قد تترك آثار سلبية كبيرة على البيئة وقد تنبتهت الكثير لذلك من الدول في الوقت الحاضر.

وبالتالي يكون تقييم الأثر البيئي للمشروع مهم للغاية للحكم على مدى جدوى المشروع بيئيا من خلال عدد من المعايير والمحددات مثل:

(أ) هل منتج المشروع صديق للبيئة أم لا بمعنى هل يؤدي انتاج سلعة المشروع الى تلوث للبيئة ام لا؟

(أ) هل يساهم المشروع في زيادة المساحات الخضراء؟

(ج)هل يؤدي المشروع لاهدار المياه؟

(د)هل هناك صرف صحي للمشروع ام يقوم بالقاء النفايات بطريقة غير صحية وغير امنة؟

وبالنسبة لمشروع المجمع الاستثماري يتمثل منتج المشروع في سلع الصناعات الصغيرة والمتوسطة والخدمات البنكية والبحثية ومجمع الخدمات ووحدات اسكان العاملين وهي بطبيعتها في الغالب غير ملوثة، ولكن يجب التأكد من أن المشروع بأكمله يتضمن شبكة صرف صحي ، كما ان تخطيط وحدات اسكان العاملين قد يتضمن مساحات خضراء ومن ثم فإن الجدوي البيئية لهذا المشروع جيدة أو الأثر البيئي لهذا المشروع جيد في مجمله.