



إعلان فرصة استثمارية رقم (11) لسنة 2024 إنشاء مدينة الوركاء الجديدة محافظة المثنى



استناداً الى قانون الاستثمار العراقي رقم (13) لسنة 2006 المعدل والأنظمة والتعليمات ذات الصلة واستناداً الى قرار مجلس الوزراء المرقم (23121) لسنة 2023.

تعلن الهيئة الوطنية للاستثمار بالتنسيق مع وزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة /هيئة تنفيذ المدن الجديدة عن الفرصة الاستثمارية لإنشاء مدينة الوركاء الجديدة في محافظة المثنى بمساحة (356) دونم بواقع فرصة استثمارية واحدة، فعلى الشركات الاستثمارية والمستثمرين الراغبين بالاستثمار شـراء الحقيبة الاستثمارية مقابل مبلغ قدره (30,000,000) ثلاثون مليون دينار عراقي والاطلاع على المعلومات والشروط المبينة في الموقع الالكتروني لـهيئة تنفيذ المدن الجديدة (<https://ncia.moch.gov.iq/>) والموقع الالكتروني للهيئة الوطنية للاستثمار (www.investpromo.gov.iq) تقديم طلباتهم وفق الشروط المبينة في ادناه:

1- تخصص نسبة لا تقل عن (10%) من الوحدات السكنية للدولة مجاناً (تسلم الى دائرة الإسكان في المحافظة) كحد أدنى ويكون مقدار النسبة وزيادتها كمييار من ضمن معايير التنافس بين المستثمرين.

2- تقديم خطة تمويل من مصرف معتمد (يؤيد لاحقاً من البنك المركزي العراقي) يؤيد قدرته المالية (وأن يقسم على مراحل العمل لتسهيل اجراءات المستثمر) وأن يتم حجز نسبة 25% من قيمة المشروع تصرف حصراً للمشروع بموجب تعهدات يقدمها المستثمر إضافة الى الموقف المالي للشركة مقترن بضمان جهة التمويل من مؤسسة مالية معتمدة.

3- خطاب ضمان بمبلغ (7) سبعة مليار دينار عراقي لصالح وزارة الاعمار والاسكان والبلديات والأشغال العامة / هيئة تنفيذ المدن الجديدة يطلق منه مانسبته (50%) بعد إنجاز المستثمر (25%) من المشروع ويطلق المتبقي بعد تسليم (50%) من الوحدات السكنية المتفق عليها .

4- تقديم الأعمال المماثلة المنجزة التي قام بها المستثمر أو المطور أو شركاءه في العراق أو خارجه مؤيدة من الجهات ذات العلاقة ومصدقة من السفارة العراقية (اذا كانت الشركات اجنبية أو منفذة لأعمال في الخارج) ولديه خبرة إدارية وفنية ومعدات كافية .

5- يلتزم المستثمر بتقديم مخططات أولية للمدينة مع دراسة جدوى اقتصادية وفنية محدد فيها عدد الوحدات السكنية المقترح انجازها شهرياً بموجب الفترة المحددة في دراسة الجدوى وحسب جدول مراحل تقدم العمل والمعايير التخطيطية المعتمدة وبموجب المتطلبات الواجب توفرها معدة من قبل جهة استشارية معتمدة او مكتب حاصل على هوية نقابة المحاسبين والمدققين العراقيين ونقابة المهندسين العراقيين او وزارة التخطيط او مكتب استشاري دولي على ان لا تقل نسبة البناء العمودي عن (10%) من نسبة الوحدات السكنية في المدينة 0

6- تقديم جدول زمني لإنجاز المشروع (جدول مراحل تقدم العمل) .

7- الالتزام بالشروط البيئية المحددة من قبل وزارة البيئة (المرفقه مع الإعلان) .

8- الالتزام بمتطلبات الدفاع المدني وإعتماد أنظمة الأمان والسلامة الحديثة بما في ذلك تصميم وتنفيذ منظومات الإنذار وإطفاء الحرائق .

9- تقديم شهادة تأسيس الشركة مع أوراق الشركة مصدقة من سجل الشركات أما فيما يخص الشركات الأجنبية المتقدمة تصدق كافة الوثائق المطلوبة من السفارة والقنصلية العراقية بالدولة التي تنتمي اليها الشركة ومن ضمنها (الحسابات الختامية) .

10- تقديم تعهد من احدى شركات التأمين المعتمدة تتعهد بموجبه بالتأمين الشامل على المشروع الإستثماري بعد الإحالة ومنح الإجازة الإستثمارية .

11- تقديم عدم ممانعة صادرة من الهيئة العامة للضرائب معنون الى الهيئة الوطنية للاستثمار وبراعة ذمة نافذة لغاية 2024 (إعتماد نظام الباركود) بعد الإحالة الى المستثمر.

12- فتح حسابات بالعملة العراقية أو الأجنبية أو كليهما للمشروع المجاز لاحقاً .

13- تقديم عقد شراكة (بالتكافل والتضامن) خاص للفرصة الإستثمارية (في حال وجود شريك) مصدق من دائرة كاتب العدل اصولياً ويجوز تقديم نموذج اولي (اتفاق) على الشراكة موقع بين المستثمرين معزراً بتعهد يقدم من قبلهم بعدم الانسحاب او التنازل في حال رسو الفرصة الإستثمارية عليها وبما يضمن الملاءة المالية في الفقرة (2) من الاعلان .

14- يلتزم المستثمر بتنفيذ المشروع خلال الفترة المحددة في الإجازة الإستثمارية وبيع الوحدات السكنية للمواطنين وعدم المضاربة بالأسعار المحددة بدراسة الجدوى والمثبت في العقد الأستثماري مع الإلتزام بتعليمات الهيئة الوطنية للأستثمار .

15- يلتزم المستثمر بتنفيذ كافة البنى التحتية لمساحة الأرض المخصصة بموجب الإجازة الإستثمارية للمدينة وفق أحدث المواصفات العالمية المعمول بها وتشمل (ماء - مجاري - كهرباء - طرق - اتصالات - الغاز السائل ... وغيرها) وربطها بمصادر الخدمات الرئيسية على حدود المدينة.

16- قيام المستثمر بتنفيذ مشاريع تصفية الماء على حسابه الخاص كجزء من البنى التحتية للمدن الجديدة ويتم اختيار موقع مشروع التصفية حسب كل حالة .

17- على المستثمر اعتماد منظومة التجميع التلقائي للنفايات في المدن الجديدة كجزء من شبكات البنى التحتية كأحد متطلبات الاستدامة .

18- التزام الشركات المستثمرة بأن تشمل منظومة إدارة النفايات التجميع والنقل والفرز والتدوير وحسب الحالة لكل مدينة .

19- تقديم حسابات ختامية للشركات المشاركة للسنوات (الثلاث) الاخيرة مصدقة اصولياً .

20- على مقدمي العروض الاستثمارية زيارة الموقع قبل التقديم مع مراعاة الضوابط والمحددات التخطيطية للمنطقة وفقاً لتعليمات وضوابط التخطيط العمراني ومديرية البلدية مع مراعاة الاثر البيئي وفق الانظمة العالمية المعتمدة والمعمول بها وتكون كافة الدراسات والمخططات الخاصة بالمشروع المرفقة ودراسة الجدوى الإقتصادية وغيرها على نفقة مقدمي العطاء.

21- ان تكون المدينة مستدامة وتستخدم فيها الطاقة النظيفة قدر الامكان بما ينسجم والفقره (7) وتكون نسبة الإستدامة أحد معايير المفاضلة بين العروض الإستثمارية .

22- تحديد نسبة من الوحدات السكنية يتم انشاءها بمواصفات خاصة تتلائم وإحتياجات شرائح (ذوي الإعاقة والتوحد والإحتياجات الخاصة) وتكون ضمن النسبة المحددة (حصة الدولة) يتم الاتفاق عليها لاحقاً مع المستثمر .

23- إنشاء نظام ادارة الكتروني لدوائر البلدية والتسجيل العقاري للأبنية الخدمية التي ستنفذ في المشروع وغيرها.

24- يشترط في قبول العرض ان لاتقل مجموع النقاط التي يحصل عليها عن (50) درجة ضمن نقاط معيارية المفاضلة وأن لا يقل عدد النقاط لكل فقرة من فقرات المعيارية عن (50%) من الدرجة المثبتة لكل فقرة .

25- يتم تقييم العطاءات من خلال الإعتمادعلى نقاط المعيارية لكل فقرة من الفقرات المشار اليها في أستمارة المفاضلة (المرفقة) والمحدد فيها نقاط وأسس المفاضلة والتقييم من الجانب الفني والأقتصادي والبيئي .

26- تقدم العطاءات خلال مدة اقصاها (60) يوماً ابتداءً من تاريخ نشر الاعلان في 2024/11/18 داخل ظرف مغلق ومختوم بختم الشركة مع إرفاق وصل شراء الحقيقية الإستثمارية الى مقر الهيئة الوطنية للاستثمار الواقع على طريق القادسية السريع المنطقة الدولية قرب السفارة التركية ، وان الموعد النهائي لاستلام العروض عند الساعة الثانية بعد الظهر من يوم الغلق وفي حال صادف يوم الغلق عطلة رسمية يمدد الى اليوم الذي يليه .

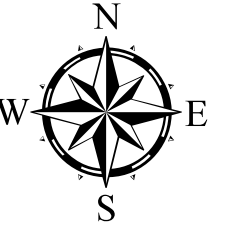
وفي حال جود أي إستفسارات الاتصال على رقم الهاتف (07733678838) و(07721111541) والبريد الإلكتروني (ncia@moch.gov.iq) .

معايير المفاضلة لمشاريع المدن الجديدة

ألية الاحتساب	الدرجة	المعيار
درجة كاملة للعرض الذي يوفر خطة تمويل لنسبة ٢٥% من المشروع وتقل درجتين لكل ٥% اقل	٢٠	خطة تمويل المشروع (مؤيدة من مؤسسة مالية معتمدة)
يمنح صفر للنسبة المقررة بالإعلان ويزداد درجة واحدة لكل ١% زيادة	صفر- ١٠	نسبة ما يقدمه المستثمر من ارض مخدومة او وحدات سكنية او اية أنشطة خدمية (خارج الإعلان) تسلم للجهة القطاعية مجاناً
تمنح درجة كاملة لأكثر اعمال مماثلة ويقل درجتين لكل ٥% اقل (شرط توثيق الاعمال بعقود وتأييد الإنجاز) مع تحديد فترة انجاز تلك الاعمال	١٠	الاعمال المماثلة
درجه كاملة للالتزام بالمحددات المدرجة في الإعلان ويتناقص درجة واحدة لكل محدد لا يلتزم به	١٥	نسبة الاستدامة في المدينة (حسب متطلبات المعيار الأخضر)
يمنح اقل فترة درجة كاملة وتقل درجة واحدة لكل سنة أكثر من المدة الأقل وحسب جدول تقدم العمل المقدم ضمن العرض الفني	١٠	فترة تنفيذ المشروع
يمنح درجة كاملة لأقل الأسعار (في حال وجود تسعيرة مختلفة حسب نوع الوحدات واصنافها ضمن نفس العرض يتم احتساب المعدل لهذه الأصناف) ويتم تقييم باقي العروض بالنسبة لأوطى الأسعار المقدمة	١٠	سعر الوحدات السكنية
يتم التقييم الفني من قبل لجنة التحليل ويمنح كل تصميم الدرجة التي يستحقها من ١٠	١٠	جودة التصميم (مخططات المشروع ومواصفات التنفيذ)
يمنح درجة كاملة للعرض الذي يتضمن وسائل نقل حديثة	٥	استخدام وسائل النقل الحديثة (ترام، مترو، قطار، معلق، الخ)
يمنح درجة كاملة للعرض الذي يتضمن نشاطات اقتصادية	١٠	نسبة من مساحة الأرض لأنشطة اقتصادية لأهالي المدينة (صناعة، زراعة، تجارة،... الخ) توحد مساحة الأرض للفرص المتعددة لاحقاً في مواقع محددة
	١٠٠	المجموع الكلي

المتطلبات الخاصة بإنشاء المدن المستدامة

درجة واحدة	فقرات الاستدامة	ت
	وضع رؤية وخطة استراتيجية تبين خطوات تحقيق الاستدامة في المدينة بصورة متكاملة واستخدام المعايير الحديثة للبناء والالتزام بمعايير الاسكان الحضري والريفي والتشريعات البيئية العراقية و في التصميم والتنفيذ.	١
	الالتزام بمنع التلوث الناتج من فعاليات التشييد والبناء واعمال البنى التحتية (كثقليل من الانقاض والنفايات وطريقة رفعها ، والحفاظ على التربة ومصادر المياه من الترسيب والتعرية والتلوث وغيرها) .	٢
	توفير مساحات خضراء كافية مزروعة بأشجار محلية (أو عالمية ملائمة للمناخ المحلي) وفق دليل التشجير الحضري العراقي لا تقل عن ٢٠% من مساحة المدينة تستعمل كحدائق عامة ولايتم استعمالها كمناطق ترفيهية وتجارية.	٣
	تطبيق معايير منع التلوث الضوئي في الشوارع واستخدام أنظمة اضاءة حديثة تقلل استهلاك الطاقة في المدينة وتصميم المباني والوحدات السكنية بحيث توفر اكبر استفادة من ضوء الشمس وتقليل استخدام الاضاءة الاصطناعية.	٤
	يكون تصميم المدينة وفق معايير التصميم المتضام بحيث يوفر الانشطة والخدمات قريبة من المناطق السكنية ليقفل استخدام السيارات ويشجع على وسائل النقل الجماعي والمشى .	٥
	تصميم شوارع المدينة لتتضمن التشجير الكافي مع مسارات الدراجات الهوائية (والخدمات الملحقة بها) والمماشي المناسبة للسكان (خصوصاً كبار السن وذوي الاحتياجات الخاصة).	٦
	اجراء مقاييس لمعدل الانبعاث للكربون وبشكل اجمالي ليتم تعويضها بأشجار تكون من مشاتل امانة بغداد والبلديات في المحافظات والزام المستثمرين بغرسها سواء في المدينة الجديدة أو المدن القائمة او الشوارع العامة.	٧
	توفير أنظمة ذكية لإدارة الخدمات ومراقبتها في المدينة كعدادات الطاقة والمياه والنفايات والنقل والاتصالات وربطها بتطبيق البلدية الذكي.	٨
	تصميم منظومة مياه تقلل الاستهلاك للمدينة (والمباني والوحدات السكنية) تتضمن تعدد مصادر المياه واستخدام مياه الامطار واعادة تدوير المياه الرمادية وفصلها عن المياه السوداء وانظمة الصرف الصحي المستدام ومراقبة استهلاك المياه بعدادات ذكية.	٩
	تصميم وتنفيذ شبكة الطاقة الكهربائية لتكون كفوءة وفق المعايير الحديثة بحيث تمنع تسرب الطاقة وذات عمر طويل مع قياس الطاقة بعدادات الكترونية وتعمل على تخفيض استهلاك الطاقة بنسبة ٥٠% عن طريق الطاقة المتجددة واستخدام الاجهزة الحديثة والمواصفات القياسية للمدن الخضراء.	١٠
	تصميم المباني والوحدات السكنية في المدينة وفق متطلبات التصميم السلبي بحيث تقلل الاعتماد على اجهزة التكييف وتشجع استخدام التهوية الطبيعية .	١١
	استخدام مصادر الطاقة المتجددة على مستوى المدينة او المباني بصورة منفردة (كمنظومات الطاقة الشمسية وتوليد الطاقة من النفايات وانبعاثات الغازات الحيوية).	١٢
	تنفيذ المباني والوحدات السكنية باستخدام مواد بناء محلية او عالمية كفوءة وعازلة للحرارة والصوت وصديقة للبيئة وقليلة النفايات وذات عمر طويل و مناسبة للبيئة المحلية العراقية ، مع استخدام زجاج عالي الاداء ذو طبقتين للفتحات والنوافذ.	١٣
	توفير أنظمة اعادة تدوير النفايات الصلبة (المواد البلاستيكية والزجاج والمعادن وغيرها) ومعالجة النفايات العضوية (كتحويلها الى اسمدة وطاقة) وتوفير البنى التحتية الخاصة بذلك.	١٤
	اعتماد متطلبات التصميم الصديق لذوي الاحتياجات الخاصة في المدينة وانظمة ادارة الطوارئ والدفاع المدني للسيطرة على الحرائق ونقل المرضى بصورة سريعة.	١٥
	مجموع الدرجات (يكون من ١٥ درجة)	



مساحة فرصة
الاستثمارية
لمدينة الوركاء 356
دونم

Legend

- احداثيات الوركاء
- الوركاء
- final الوركاء
- ▨ فرصة وزركاء الاستثمارية

FID	X	Y
0	535168	3479877
1	535934	3479129
2	535715	3478163
3	534967	3478910

Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

0 0.1 0.2 0.4 0.6 0.8 Kilometers