

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

معهد :تسيير التقنيات الحضرية ميدان:الهندسة المعمارية والعمران ومهن المدينة

قسم :تسيير المدينة فرع :تسيير التقنيات الحضرية

رقم : ..... تخصص : جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالبة: بن محفوظ و فاء ثلجة

تحت عنوان :

تسيير المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين

دراسة حالة - مدينة المسيلة -

لجنة المناقشة:

- جامعة المسيلة - رئيسا

أ. شيكوش حمينة مخلوفي

- جامعة المسيلة - مشرفا و مقرا

أ. شيكوش رمضان شوقي

- جامعة المسيلة - مناقشا

أ. بن عيسى توفيق

السنة الجامعية : 2017 / 2018

# المقدمة العامة

## المقدمة العامة:

تعتبر الصناعة العامل الرئيسي لاقتصاد الدول منذ نشأة وتطور المدن حيث تركزت في أماكن معين ومتعددة لتوطن الصناعة وبعد التطور الذي شهدته الصناعة وأصبحت لها متطلبات من مساحة ومواصلات ومواد البناء أولية برز تحول في أماكن استقرارها فبعدها كانت أغلبها ضمن النسيج الحضري أخذت في الابتعاد إلى أطراف المدينة المدن مشكلة مناطق صناعية متخصصة.

والجزائر من دول العالم الثالث المصنعة خاصة بعد توجه السياسة الوطنية لتطبيق سياسة التصنيع خلال فترة السبعينات للنهوض بالاقتصاد الوطني من خلال التنمية الصناعية المرتكزة أساسا على استغلال الموارد الطبيعية الباطنية وتجلي هذا التوجه بانطلاق مشاريع توطين المؤسسات الصناعية حيث أن السلطة التشريعية أوجبت إجراءات إدارية وقوانين تنظيمية لتسيير المنشآت الصناعية وحماية المحيط الحضري في الجزائر، كما أوجبت احترام القواعد المتعلقة بالتهئية والتعمير، غير ان القانون الجزائري يفرض على كل مؤسسة أو منشأة صناعية احترام قوانين التخطيط.

ومن هذا المنطلق سنأخذ مدينة المسيلة إلا مثال لدراسة موضوعنا فقد حاولنا أن ندرس تسيير المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين بمدينة المسيلة من الجانب التسييري للفضاءات العمومية (طرق، شبكات الصرف الصحي، مساحات خضراء، نفايات) والفضاء المبني لنخرج بدراسة تشمل التسيير القائم في المناطق الصناعية وتحليلها لاستنتاج بعض حلول للمشاكل.

# فهرس المحتويات

## فهرس المحتويات

إهداء

شكر

فهرس المحتويات

فهرس الجداول

فهرس المخططات والخرائط

فهرس الصور

فهرس الملاحق

### الفصل التمهيدي

- المقدمة العامة.....أ
- 1- الإشكالية.....3
- 2- الفرضيات.....3
- 3- أهداف الدراسة.....3
- 4- أسباب اختيار الموضوع.....4
- 5- منهجية البحث والأدوات المستعملة.....4
- 7- هيكلية الدراسة.....5

### الفصل الأول: الجانب النظري

- تمهيد.....8
- 1- مفاهيم عامة.....9
- 1-1- تعريف المدينة.....9
- 1-2- تعريف الصناعة.....9
- 1-3- تعريف التسيير.....9
- 1-3-1- مفهوم التسيير.....9
- 1-2-3-1- العناصر المتحكمة في التسيير.....11
- 1-3-3-1- مميزات التسيير.....12
- 1-4-1- عوامل التوطن الصناعي.....13
- 1-4-1-1- الموقع الجغرافي.....13
- 1-4-1-2- الموقع الصناعي.....14
- 1-5-1- إستراتيجية التصنيع في الجزائر.....14

- 15-6-1- تعريف المناطق الصناعية ومناطق النشاط.....15
- 15-1-6-1- تعريف المناطق الصناعية.....15
- 15-2-6-1- مبادئ إعداد المنطقة الصناعية.....15
- 16-3-6-1- خصائص المنطقة الصناعية.....16
- 17-4-6-1- المناطق الصناعية بالجزائر.....17
- 17-5-6-1- تهيئة المنطقة الصناعية في الجزائر.....17
- 18-6-6-1- إعادة تأهيل المناطق الصناعية.....18
- 18-7-6-1- توظيف مساحات المنطقة الصناعية.....18
- 19-7-1- تعريف مناطق النشاطات والتخزين.....19
- 20-8-1- تسيير المنطقة الصناعية.....20
- 22-1-8-1- شروط وكيفيات تسيير هذه المناطق.....22
- 22-2-8-1- الإطار القانوني لإنشاء المنطقة الصناعية.....22
- 24-3-8-1- معايير التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط.....24
- 25-4-8-1- الإجراءات القانونية والتنظيمية لإنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط.....25
- 25-5-8-1- قرار إنشاء واختيار موقع المنطقة الصناعية ومناطق النشاط.....25
- 28-6-8-1- الإطار المؤسسي المكلف بتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط.....28
- 30-9-1- تعريف المناطق الخاصة.....30
- 31-1-9-1- المناطق المطلوب ترقيتها.....31
- 32-2-9-1- مناطق التوسع الاقتصادي.....32
- 33-10-1- العقار الصناعي في الجزائر.....33
- 33-1-10-1- المناطق الحرة.....33
- 34-2-10-1- المؤسسة العمومية الاقتصادية.....34
- 35-3-10-1- قواعد وشروط تملك العقار الصناعي: مذكرة تسيير العقار الصناعي.....35
- 36-4-10-1- قواعد تسيير المحافظة العقارية الصناعية التابعة لأملاك الدولة الخاصة.....36
- 37-11-1- شروط منح الامتياز.....37
- 38-1-11-1- يمنح الامتياز وفق الشروط المالية التالية.....38
- 39-2-11-1- الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز.....39
- 39-3-11-1- الشروط المتعلقة بالمستفيد.....39
- 42-4-11-1- في إطار الأمر رقم 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار.....42
- 42-5-11-1- الشروط المتعلقة بمانح حق استغلال العقار الصناعي.....42

43.....	12-1- توزيع المناطق الصناعية
43.....	1-12-1- داخل المدن
44.....	2-12-1- خارج المدن
45.....	الخلاصة

## الفصل الثاني: دراسة تحليلية للمدينة

47.....	تمهيد
48.....	1- تقديم مدينة المسيلة
48.....	1-1- ولاية المسيلة
49.....	2-1- بلدية المسيلة
49.....	1-2-1- الموقع الجغرافي
50.....	2-2-1- الموقع الإداري
51.....	3-1- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها
51.....	1-3-1- الحقبة الرومانية
52.....	3-3-1- الفترة الحمادية
52.....	4-3-1- الفترة المرابطية
52.....	5-3-1- فترة ما قبل الأتراك
53.....	6-3-1- فترة الأتراك
53.....	7-3-1- مرحلة الاستعمار الفرنسي
55.....	4-1- الدراسة الطبيعية
55.....	1-4-1- المعطيات المناخية
58.....	5-1- القطاعات في مدينة المسيلة
58.....	1-5-1- القطاع الأول
58.....	2-5-1- القطاع الثاني
58.....	3-5-1- القطاع الثالث
59.....	4-5-1- القطاع الرابع
59.....	5-5-1- القطاع الخامس
59.....	6-5-1- القطاع السادس
60.....	7-5-1- القطاع السابع
61.....	6-1- التوزيع السكاني عبر مدينة المسيلة
61.....	1-6-1- الكثافة السكانية

62.....	7-1- الشبكات التقنية .....
62.....	1-7-1- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب .....
63.....	2-7-1- شبكة الصرف الصحي.....
63.....	3-7-1- شبكة الغاز الطبيعي.....
63.....	4-7-1- شبكة الكهرباء.....
63.....	5-7-1- تسيير المساحات الخضراء.....
64.....	8-1- الدراسة الاقتصادية.....
64.....	1-8-1- النشاطات.....
66.....	9-1- الدراسة العمرانية.....
66.....	1-9-1- دراسة الإطار المبني.....
67.....	2-1-9-1- التجهيزات.....
69.....	2-9-1- دراسة الإطار الغير المبني.....
69.....	1-2-9-1- الطرق المهيكلة.....
70.....	10-1- الطبيعة العقارية.....
70.....	1-10-1- أراضي ملك للدولة.....
70.....	2-10-1- أراضي ملك للبلدية.....
70.....	3-10-1- أراضي ملك للخواص.....
72.....	خلاصة الفصل.....

### الفصل الثالث: الدراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

74.....	تمهيد.....
75.....	2- تقديم منطقة الدراسة.....
75.....	1-2- المنطقة الصناعية.....
75.....	1-1-2- الموقع.....
76.....	2-1-2- حدود المنطقة الصناعية.....
77.....	2-2- إنشاء المنطقة الصناعية.....
77.....	3-2- تسيير المنطقة الصناعية.....
78.....	4-2- الوحدات الصناعية الموجودة بالمنطقة الصناعية ووضعيتها.....
80.....	3- دراسة الإطار المبني والغير مبني.....
80.....	1-3- دراسة الإطار المبني.....
81.....	2-3- دراسة الإطار الغير المبني.....

81.....	1-2-3- شبكة الطرق والمداخل
83.....	2-2-3- شبكة الصرف الصحي
85.....	3-2-3- شبكة المياه الصالحة
86.....	4-2-3- شبكة الكهرباء والإنارة
88.....	4- منطقة النشاطات والتخزين
88.....	1-4- موقع منطقة النشاطات والتخزين ببلدية المسيلة
90.....	2-4- تسيير منطقة النشاطات والتخزين
90.....	1-2-4- نشأة منطقة النشاطات والتخزين
91.....	5- دراسة الإطار المبني والغير مبني
91.....	1-5- دراسة الإطار المبني
92.....	1-1-5- عدد التجزئات
93.....	2-5- دراسة الإطار الغير مبني
93.....	1-2-5- شبكة الطرق والمداخل
94.....	2-2-5- شبكة الكهرباء والإنارة العمومية
95.....	3-2-5- شبكة الصرف الصحي
97.....	4-2-5- شبكة المياه الصالحة للشرب
98.....	5-2-5- المساحات الخضراء
99.....	خلاصة الفصل
100.....	الاقتراحات والتوصيات



# فهرس الجداول

## فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
55	المعدل الشهري للرياح	01
61	معطيات قطاعات مدينة المسيلة	02
62	يبين الكثافة السكانية لبعض قطاعات المدينة.	03
66	تطور الحظيرة السكنية للمدينة	04
66	الاحتياجات من السكن لسنة 2008	05
67	الاحتياجات من السكن في افاق 2018	06
67	الاحتياجات من السكن في أفاق 2028	07
80	جدول رقم (08): يوضح مؤسسات المنطقة الصناعية:	08
91	جدول رقم (09): يوضح وحدات منطقة النشاطات:	09


فهرس

المخططات والخرائط

## فهرس المخططات والخرائط

الرقم	العنوان	الصفحة
01	موقع ولاية المسيلة.	49
02	موقع بلدية مسيلة.	50
03	الموقع الاداري لبلدية المسيلة.	51
04	النهائي للمراحل التاريخية.	54
05	اتجاه الرياح في المدينة	56
06	الشبكة الهيدروغرافية لبلدية المسيلة.	57
07	قطاعات مدينة المسيلة	60
08	تبيين الكثافة السكانية	65
09	التجهيزات بالمدينة	68
10	الطرق المهيكلة	69
11	يوضح الملكية العقارية.	71
12	المعدل الشهري للرياح	75
13	معطيات قطاعات مدينة المسيلة	76
14	يبين الكثافة السكانية لبعض قطاعات المدينة.	79
15	تطور الحظيرة السكنية للمدينة	82
16	الاحتياجات من السكن لسنة 2008	84
17	الاحتياجات من السكن في افاق 2018	85
18	الاحتياجات من السكن في أفاق 2028	86
19	المعدل الشهري للرياح	88

89	معطيات قطاعات مدينة المسيلة	20
92	ا يبين الكثافة السكانية لبعض قطاعات المدينة.	21
93	تطور الحظيرة السكنية للمدينة	22
95	الاحتياجات من السكن لسنة 2008	23
96	الاحتياجات من السكن في افاق 2018	24
97	الاحتياجات من السكن في أفاق 2028	25



# فهرس الصور

## فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
79	مؤسسة نشطة	01
79	مؤسسة غير	02
81	أرضية مستغلة	03
81	أرضية غير مستغلة	04
83	مدخل السكة الحديدية غير معبد	05
83	طريق غير مهينة	06
83	ارصفة المنطقة حالتها رديئة	07
84	مصب الأمطار	08
89	اسلاك كهربائية تالفة	09
89	قطع للاشجار	10
89	مساحة خضراء مشوهة	11
91	الإطار المبني بمنطقة النشاطات والتخزين	12
94	مدخل المنطقة	13
96	قناة صرف صحي غير مكتملة الانجاز .	14
98	اتلاف الاشجار	15



# فهرس الملاحق





# الفصل التمهيدي

❖ الإشكالية

❖ الفرضيات

❖ أهداف الدراسة

❖ أسباب اختيار الموضوع

❖ منهجية البحث والأدوات المستعملة

❖ الوسائل المستعملة في الدراسة

❖ هيكلية الدراسة

## 1- الإشكالية:

يرتبط تحقيق التسيير الجيد للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات في الجزائر لإنشاء مؤسسات وهيئات تتحكم في تسييرها ويتجسد ذلك في وضع إجراءات قانونية تتحكم إلى حد بعيد في تطبيقها على المتعاملين.

لكن رغم أهمية هذه المناطق فهي لا تخلو من مشاكل بيئية حضرية تتسبب في أضرار سواء على العاملين أو المستثمرين.

وسنتطرق في بحثنا هذا إلى بعض المشاكل التي تعاني منها المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين بالمسيلة من تسيير الإطار المبني والفضاءات العمومية (تسيير النفايات وحالات الطرقات ومداخل المنطقة وكذا حالة الإنارة و شبكات الصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب)، ومعالجتها من طرف المؤسسة المسيرة لهته المناطق (مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية)، ومنه نطرح التساؤل التالي:

- ما هي الأسباب التي أدت إلى سوء التسيير في المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين بالمسيلة؟

## 2- الفرضيات:

- نرى بأن عدم إهتمام الهيئة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية راجع إلى سوء التسيير.

## 3- أهداف الدراسة:

- تحقيق التسيير الجيد للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات تتضمن وتراعي شروط بيئية واقتصادية واجتماعية.

- تطبيق القوانين التهيئة والتعمير ومعاينة المخالفين لها.

- التعرف على التسيير الواجب تطبيقه في المناطق الصناعية .
- تحديد الضوابط التي يجب إتباعها في تسيير المنطقة.
- إيجاد المعايير التي يقوم عليها التسيير في المناطق الصناعية.

#### 4- أسباب اختيار الموضوع:

- المشاكل الناجمة عن سوء تسيير المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات.
- أهمية المنطقة الصناعية على مستوى المدينة.
- معرفة الجهات المعنية بهذه المناطق.
- الحفاظ على هذه المناطق لكي لا تسبب اضرار على المدينة.
- نقص الدراسات في هذا الموضوع.

#### 5- منهجية البحث والأدوات المستعملة:

تعتبر منهجية البحث من أهم نجاح العمل العلمي ومن أجل الوصول إلى الأهداف المرجوة له، لهذا ألزم علينا ونحن نقوم بدراسة كيفية تسيير المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات إتباع المنهجية التي تحقق لنا الهدف الرئيسي على هذا الأساس يتبين لنا أن المنهج المناسب هو المنهج الوصفي حيث يتمركز عملنا على تحليل المعطيات النظرية وموضع الدراسة العملية والخروج بخلاصة عامة توصلنا إلى التصور النهائي من خلال هذا العمل والإجابة على التساؤلات المطروحة سابقا.

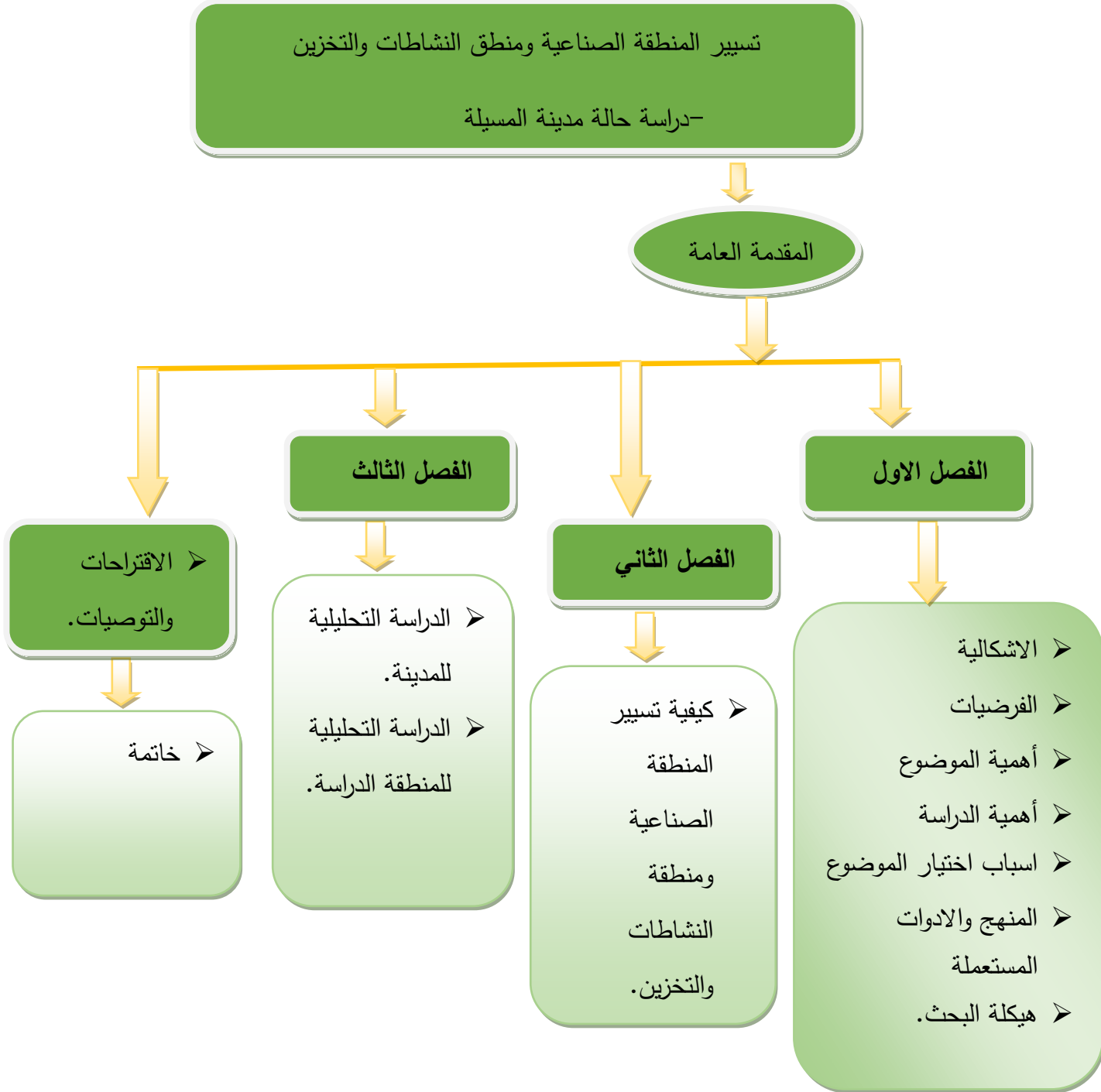
#### 6- الوسائل المستعملة في الدراسة:

- وهي الوقوف على عناصر وثوابت هذه الدراسة ودراستنا للمنهج المختار تبني على:
- **المقابلة:** وهي من التقنيات المستعملة في البحث عند جمعنا للمعلومات والبيانات التي يمكن الحصول عليها، من الاستمارة والملاحظة لأنها تتميز بدرجة عالية من الدقة والموضوعية.

- **المخططات:** تساعدنا على تحديد وتحليل مختلف المعطيات الخاصة بالموضوع ونقد الواقع. واعتمدنا في توضيح ذلك ببرنامج ARCGIS.
- **الوثائق:** كتب، مذكرات سابقة، أنترنت، المراسيم والمجلات العلمية.
- **الصور الفوتوغرافية:** وهي عنصر مكمل للملاحظة وتساعدنا على التحليل.
- **الملاحظة:** اعتمدنا بشكل كبير في هذا البحث على المعاينة الميدانية والملاحظة البسيطة ووصف واسع على أرض الواقع وزيارة مختلف الهيئات التي لها صلة بالموضوع ( E.G.Z.I.M، URBAS، مديرية الطاقة المناجم، المصالح التقنية البلدية،...).

## 7- هيكل الدراسة:

- **الفصل الأول:** وهي دراسة نظرية تضم مفاهيم ومصطلحات حول التسيير والصناعة والمناطق الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين.
- **الفصل الثاني:** نقوم في هذا الفصل بالدراسة التحليلية والدراسة العمرانية لمدينة المسيلة.
- **الفصل الثالث:** نقوم في هذا الفصل بتحليل للمنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين وتسييرها وتحليل النتائج.
- **الخلاصة والتوصيات:** الخروج بتوصيات واقتراحات لأهم الضوابط التي تتحكم في تسيير المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين.



# المفصل الأول

## مفاهيم عامة

❖ تمهيد

❖ مفاهيم عامة

❖ الخلاصة

## تمهيد:

في جميع الدراسات يجب التطرق إلى المفاهيم العامة من أجل الإحاطة بالموضوع، وذلك بتقديم مفاهيم حول المدينة والتسيير والصناعة، وكذا يجب تسليط الضوء على المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين من أجل إعطاء نظرة شاملة ومجملّة تبين إنشاءها وتموقعها وتوزيعها وتسييرها.

## 1- مفاهيم عامة

### 1-1- تعريف المدينة:

المدينة هي عبارة عن بيئة حضارية تحتوي على عدد كبير من الناس، وتعرف أيضاً بأنها نسيج مجتمعي من العمارة، والمصانع، والاقتصاد، والمدارس، والجامعات، وغيرها من المؤسسات التي تدل على وجود بيئة إنسانية في منطقة ما، وتعتبر صورة من صور التطور الحضاري، وعنصراً مهماً من عناصر المجتمع البشري. تعتبر المدن مظهراً من المظاهر الحضارية القديمة، فُشير الأبحاث التاريخية إلى أن الناس عرفوا المدن، وكيفية تأسيسها بالاعتماد على الدور المعماري في بناء العمارة السكنية، وهندستها بأسلوب دقيق، وتشير الدراسات الإحصائية أنّ المكان الذي يسكن فيه أكثر من 20 ألف نسمة يصنف بأنه مدينة، طالما أن المساحة الجغرافية القائمة تحتوي على كافة المظاهر المدنية، من منازل، ومدارس، ومراكز صحية، ومجلس بلدي، وغيرهم. (يحي سليمان وزملائه، مذكرة تخرج تأثير المنطقة الصناعية على المجال الحضري، جوان 2001).

### 1-2- تعريف الصناعة:

تمثل الصناعة في عصرنا هذا فرعاً رئيسياً من فروع الاقتصاد الوطني في العالم المتقدم، وتشمل كل المؤسسات الصناعية بما فيها المعامل، المناجم والحقول البترولية. (جاكلين يوجو قارني، الجغرافية الحضرية، 1989).

### 1-3- تعريف التسيير:

هو تلك المجموعات من العمليات المنسقة والمتكاملة والتي تشمل أساساً التخطيط، التنظيم، التوجيه، الرقابة، فهو تحديد للأهداف وتنسيق لجهود الأشخاص قصد بلوغها، ويشكل التسيير من منظور حركي عملية دائرية، تبدأ بتحديد الأهداف أي بالتخطيط فربما ولا يجوز اعتبار أنها عند الرقابة تنتهي،

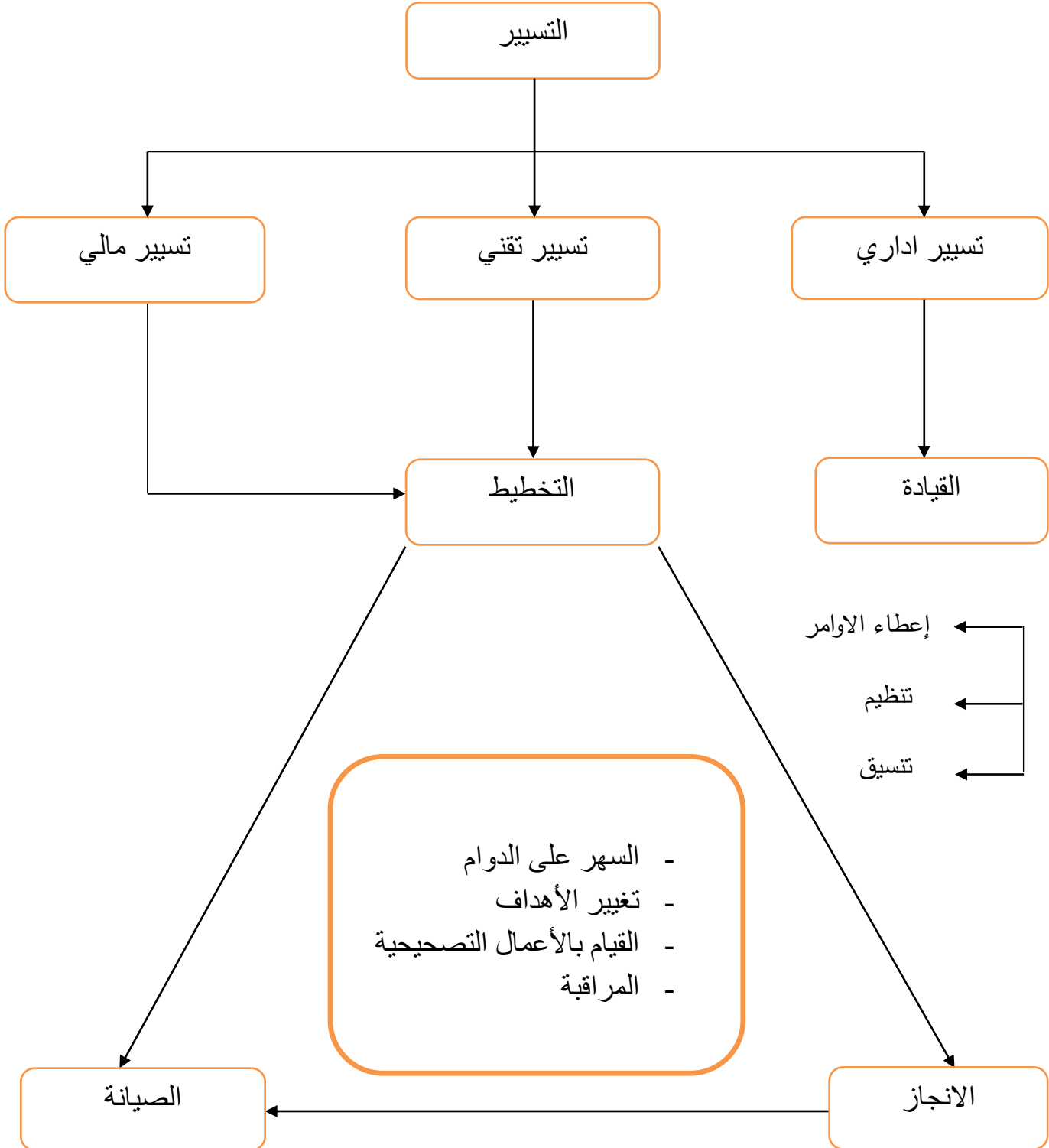
فالرقابة لا بد وأن تكشف عن وجود انحرافات وتصحيحها وهذا يتطلب إجراء تعديلات جذرية أو طفيفة على السياسات والإجراءات وغيرها من الخطط، أي أن الرقابة تعود من جديد إلى التخطيط وهكذا عملية دائرية. (محمد رفيق، مدخل للتسيير، ص 5)

لقد تعددت تعاريف التسيير بتعدد التيارات الفكرية حيث عرّفه العالم تايلور بأنه العلم المبني على القواعد، والقوانين، والأصول العلميّة والتي تكون قابلة للتطبيق على مختلف النشاطات الإنسانيّة. إن المصطلح الفرنسي "Gestion" في الحقيقة هو ضيق المضمون حيث أنه لا يشير إلا إلى مجموعة التقنيات في عملية التسيير، بينما نلاحظ أن مفهوم التسيير حسب المصطلح الإنجليزي "management" فإنه يشمل المفهوم الضيق بالإضافة إلى القدرات والكفاءات القيادية التي يجب أن تتوفر عليها المسير. (عبد الرزاق حبيب، اقتصاد وتسيير المؤسسات، 2000 )

إن عملية التسيير عملية معقدة تحتاج إلى مسير ناجح وكفاء والذي بدوره يحتاج إلى أدوات واليات تساعده في العملية التسييرية واتخاذ القرار. (خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، 2005).

1-3-1 العناصر المتحركة في التسيير:

شكل رقم (01): يبين العناصر المتحركة في التسيير



المصدر: خليل الشماع، مبادئ الإدارة، 1999 .

استعمال كلمة التسيير، أخذ عدة مفاهيم:

فوجد في المنجد ( DUBOIS Claude: 1983,455 ): " التسيير هو الإدارة بالأصالة عن النفس أو لحساب شخص آخر " .

بينما نجد الكاتب ( MURET Jean Pierre, 282 )، يعطي تعريفاً أكثر شمولية وتفصيلاً، حيث يطرح التعريفات التالية: " يتمثل مفهوم التسيير في طرح المشاكل بصورة شاملة، توقع وإجراء عمليات الاختيار الماهر، الناتجة عن الملائمة بين ثوابت مختلفة، خدمة الاحتياجات ذات المنفعة العامة، توفير النوعية لإطار الحياة والتفكير في المر دودية الاجتماعية لأي تجهيز وكذلك مردوديته".

#### • المسير ( Le Gestionnaire ):

هو "المكلف بعملية التسيير"؛ وهو المفهوم الذي ناقده في هذا البحث.

يمكن أن يكون المسير شخصاً طبيعياً أو معنوياً. (DUBOIS Claude ,456)

#### 1-3-2- مميزات التسيير:

التسيير علم وفن، يعرف بكونه مجموعة من مختلف العلوم بالإضافة إلى ممارسة كفاءات خاصة:(تكوين، سمات القائد، قدرة الاتصال، معرفة المهام، قدرة التأثير) إن التفكير التسييري عرف تطوراً هائلاً بفضل مساهمات البحوث في شتى الميادين : كالاقتصاد، المحاسبة، الرياضيات، علم النفس، علم الاجتماع، العلوم السياسية والاتصال، الإعلام الآلي، الانثروبولوجيا. خليل الشماع، مبادئ الإدارة، 1999.

تعريف التوطن الصناعي:

يعني التوطن الصناعي قيام صناعة ما في إقليم ما، بحيث تكون لها أهمية نسبية تفوق تلك الأهمية التي تحظى بها الصناعات الأخرى في باقي أنحاء الإقليم، ويعني التوطن الصناعي اختيار الموقع المناسب للمصنع وذلك بتعيين الموقع على المستوى الإقليمي والموقع على المستوى المحلي.

#### 1-4- عوامل التوطن الصناعي:

- رأس المال: رأس المال هو الثروة الناتجة عن عمل سابق، و التي تستخدم في إنتاج ثروة أخرى.
- المواد الأولية: المواد الأولية أو المواد الخام هي المواد التي تصنع منها حاجات الإنسان المتنوعة، وهي إما أن تكون بشكل مواد أولية زراعية، حيوانية، نباتية، معدنية، صناعية.
- العمال: القوى العاملة عنصر مهم في جميع العمليات الصناعية.
- السوق: هو مكان لبيع وشراء المواد الأولية، المواد النصف مصنعة و المنتجات جاهزة الصنع.
- الوقود والطاقة: الوقود: كل مادة تولد النار عند حرقها كالأعشاب، الفحم، البترول والغاز.
- الطاقة: هي القوة التي تنير المدن وتحرك المصانع وتحول المعادن إلى المصهورات التي تحول فيما بعد إلى منتجات معدنية متنوعة.
- المناخ: ظهرت في الآونة الأخيرة مجموعة من الدراسات حول علاقة المناخ بالتوطن الصناعي، وقد تناول بعض الباحثين اثر العامل المناخي في التوطن الصناعي بصورة عامة، وتناول آخرين عناصر المناخ المختلفة كل على حدا في توطن الصناعات المختلفة. (بجي سليمان وزملائه، مذكرة تخرج تأثير المنطقة الصناعية على المجال الحضري، جوان 2001).

#### 1-4-1- الموقع الجغرافي:

إن موقع أو قطر ما أو منطقة ما بالنسبة إلى الأقطار الأخرى أو بالنسبة لليابسة أو المسطحات المائية له تأثيره في تطور وازدهار الصناعة فيها باعتبار المناطق المجاورة لها.

• **تكلفة النقل:** يشمل النقل استخدام جميع وسائل النقل المعروفة في عصرنا، سواء على الطرق الطبيعية أو الطرق الصناعية (القنوات الملاحية) لنقل الإنسان والسلع من مكان لآخر.

• **الماء:** يعتبر الماء عنصرا رئيسيا في جميع العمليات الصناعية. فهو يستخدم في توليد البخار وفي التبريد وفي الغسيل وفي ترطيب الجو. كما انه يمثل مادة خام أساسية في العديد من الصناعات كصناعة البيرة، صناعة المرطبات،...

• **الهيكل السفلي:** يشمل طرق المواصلات، المنشآت، الموانئ والمطارات...

• **الأرض:** هناك العديد من الصناعات التي تحتاج إلى مساحات واسعة من الأرض لإقامة المنشآت الصناعية وملحقاتها من مخازن ومستودعات، هذا بالإضافة إلى إن المنشآت الصناعية الكبيرة يجب إن تأخذ بعين الاعتبار التوسعات المحتملة في مساحة المصنع. ( د. احمد حبيب الرسول، جغرافية الصناعة، 1985).

#### 1-4-2- الموقع الصناعي:

يقصد بالموقع الصناعي المنطقة أو الإقليم الذي توجد فيه الصناعة، إما أماكن أو المساحة أو الحيز الذي تشغله الصناعة أو المصنع، فيعرف بالموضع. نفس المرجع السابق

#### 1-5- إستراتيجية التصنيع في الجزائر:

بعد الاستقلال وجدت الجزائر نفسها متخلفة كغيرها من الدول حديثة الاستقلال المستعمرة حيث إن نسبة البطالة من الناشطين قدرت بـ: 30.6% أما الباقي يمارسون النشاط الزراعي، فرات الجزائر إن الخروج من ظاهرة التخلف يعتمد على التصنيع. لقد ظهر ذلك الاهتمام جليا في المخططات التنموية والمواثيق الرسمية من اجل إعطاء الطول للكثير من المشاكل المستعصية.

إنشاء المنطقة الحرة الصناعية للتصدير والتي كانت ترمي في مجملها الى تحقيق هدفين أساسيين هما امتصاص البطالة، مضاعفة العمل وإنتاج الوسائل المنتجة ونظرا للمعطيات الاقتصادية التي ظهرت

أنداك المتمثلة في تراكم الديون الخارجية وضغوطات صندوق النقد الدولي وتزايد احتياجات السوق الاستهلاكية الوطنية ألزمت الدولة بالرجوع إلى سياسة المحروقات والاستغلال الأمثل لعائداتها والانتقال من الاقتصاد الموجه الذي اثبت فشله للاقتصاد الحر. لهذا اتخذت عدة إصلاحات تمثلت في تركيز المخططات التنموية على الصناعة، الخدمات، القطاع الفلاحي، تشجيع الصناعات الصغيرة و المتوسطة لاسيما في المناطق الداخلية. (يحي سليمان وزملائه، مذكرة تخرج تأثير المنطقة الصناعية على المجال الحضري، جوان 2001).

### 1-6- تعريف المناطق الصناعية ومناطق النشاط :

لا يوجد في التشريع الجزائري تعريف لهذه المناطق، رغم أن هذه المساحات تمثل القاطرة الرئيسة المساهمة في النمو الاقتصادي، لذلك اعتمدنا في تعريفها على تقارير خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية، والهيئات المركزية التي لها علاقة مباشرة مع هذه المناطق.

#### 1-6-1- تعريف المناطق الصناعية:

إن المنطقة الصناعية من وجهة نظر خبراء الأمم المتحدة للتنمية الصناعية هي عبارة عن مساحة أرضية غير مهيأة مخصصة لإقامة مشاريع صناعية، تنشأ عموما بقرار من رئيس البلدية، ويشترط أن تكون مدرجة في مخطط التنمية العمرانية، أما من وجهة نظر وزارة تهيئة الإقليم والبيئة المنطقة الصناعية هي: المساحة التي تمنح للمؤسسة المحيطة الملائم والايجابي للعمل، بحيث تشكل عاملا من أهم عوامل ترقية الاستثمار وتحسين مردودية المؤسسة .

وفي تقرير آخر لمؤسسة تسيير المنطقة الصناعية، حول حركية السوق العقارية المخصصة للاستثمار وضعت وزارة مساهمات وترقية الاستثمار تعريفا للمناطق الصناعية باعتبارها مساحات محددة بأدوات التهيئة والتعمير مخصصة لاستقبال مشاريع اقتصادية ذات مصلحة وطنية أو خاصة.

### 1-6-2- مبادئ إعداد المنطقة الصناعية:

عند تنظيم منطقة صناعية من الممكن أن تحدث أخطار عديدة على الصعيد الصحي، الاجتماعي، كذلك على الصعيد التقني الاقتصادي.

أن توضع المنشآت الصناعية و المصانع على مقربة من الأحياء السكنية يخلق أضرار متعددة للسكان. بناء المصانع على مواقع ضيقة دون إجراء دراسات كافية تؤدي إلى عدم التجانس بين الصناعة و المجمعات السكنية، وذلك حسب اختيار الموقع، الموضع قبل اختيار نوع التصنيع.

- شرط الموقع: مراعاة الجوانب الجيوفيزيائية، نوعية التربة، الشكل العام للسطح.
- شرط المساحة: الأخذ بعين الاعتبار مسافة الطرق، المحاور المتخذة للتقليل من الضرر الناجم عنها، كذا مساحة التجهيزات الضرورية.

• شرط التجهيز الإعداد: تلعب طبيعية أهمية التجهيزات دورا كبيرا في تحسين سير العمل في المنطقة.

- شبكة الطرق.
- الطاقة.
- السلامة.
- المواد لأولية والمواد الخام.
- اليد العاملة.

• القوانين والضرائب. (يحي سليمان وزملائه، مذكرة تخرج تأثير المنطقة الصناعية على المجال

الحضري، جوان 2001)

### 1-6-3- خصائص المنطقة الصناعية:

تتميز المناطق الصناعية بمايلي:

- هي مناطق تتوفر على تجهيزات من أجل استقبال الوحدات الصناعية.
- تحافظ على قرب المسافة بينها وبين التجمعات السكانية من أجل تسهيل تنقل العمال وكذا تسريع وتيرة التسويق والتوزيع.
- استخدام أقل تكلفة للتجهيزات القاعدية كشبكة الغاز والكهرباء لأن المنطقة الصناعية مجهزة مسبقاً.
- تسهيل عملية إدخال المواد الأولية وإخراج المواد والمنتجات النهائية لقرتها من المحاور الكبرى للمواصلات.
- تتميز الوحدات الصناعية باستحواذ القطاع عليه.

#### 1-6-4- المناطق الصناعية بالجزائر:

في عام 1973 ظهرت ما تسمى بالمناطق الصناعية، وذلك بصدور القانون رقم 73/45 المؤرخ في 1973/02/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، حيث حدد شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم الولايات والبلديات، وعبر كامل التراب الوطني، وتم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84/55 المؤرخ في 1984/03/3.

#### 1-6-5- تهيئة المنطقة الصناعية في الجزائر:

- تتم تهيئة المناطق الصناعية عن طريق هيئات ومؤسسات مختلفة نذكرها حسب الترتيب التالي:
- هيئات عمومية اقتصادية منشأة بموجب المرسوم رقم 82/02 المؤرخ في 1983/03/9، وهذا عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة محلية، أو نشاطات ذات منفعة وطنية ومنتوعة تابعة لوزارات مختلفة.
  - مؤسسات اقتصادية حسب الكيفيات التي ستحدد بمرسوم عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية خاصة وتابعة لسلطة رئاسة واحدة.

• عن طريق وحدة متخصصة تنشأ بموجب القانون وفي التنظيمات المعمول بها، عندما تكون المنطقة الصناعية تحتوي على نشاطات ذات منفعة وطنية تابعة لمؤسسة واحدة.

وتجدر الإشارة هنا أنه تقع على عاتق الأجهزة المهيأة لإدارة المناطق الصناعية ضرورة المحافظة على مبدئين أساسيين هما: الحصول على العقارات والتنازل عليها إذا كان ذلك ضروريا لإنجاز مشاريع داخل المنطقة الصناعية من جهة، والتعديل في حالة حدوث إشكالات في برنامج المنطقة بما يتناسب مع حجم الصناعة المقامة في المنطقة، وهذا في إطار تهيئات إضافية، كما يقع على عاتقها تهيئة شبكات المنشآت القاعدية داخل المنطقة وضمان الاستغلال الحسن للعقار. (فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، 2015).

#### 1-6-6- إعادة تأهيل المناطق الصناعية:

يعتبر إعادة تأهيل المناطق الصناعية مشروع وطني يدخل في إطار تنفيذ البرنامج الخماسي لدعم النمو الاقتصادي، والذي شرع في تنفيذه ابتداء من أوت 2005، وخصصت الدولة له غلafa ماليا قدر بـ 7.2 مليار دج للمناطق الصناعية ومناطق النشاط الاقتصادي عبر عدة ولايات، وذلك بهدف تحديث الهياكل القاعدية وتطوير نمط التسيير للمؤسسات الصناعية. (مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بالمسيلة).

#### 1-6-7- توظيف مساحات المنطقة الصناعية:

تحتوي المناطق الصناعية على عدة مجالات متنوعة تختلف باختلاف تعاملاتها والدور الذي تقوم به، والجدير بالذكر توظيف مساحات المناطق الصناعية يمكن ان نراه في جميع المناطق الصناعية بالعالم كالآتي:

• **المجال المخصص للوحدات الإنتاجية:**

هو مكان مخصص للمكينات والعتاد المستعمل مثل الأفران، إضافة إلى المجال الضروري لحركة العمال العاملين على الآلات، ولغرض حماية هذه الوسائل تقام الأبنية المركبة والتي تتميز بالاتساع والارتفاع، ويعرف عموماً بأنه مكان نخصص لتسلسل العملية الصناعية منذ البداية كمادة أولية حتى النهاية، تخرج على شكل مادة مصنعة، ويجب أن لا تقل مساحة الوحدة الصناعية عن 500 م<sup>2</sup>.

• **مساحة التخزين:**

وهي عبارة عن أماكن مخصصة لتخزين المواد الأولية المنتجات المعدة للتسويق، وقد تكون هي الأخرى محمية بواسطة أبنية مجهزة بوسائل التكييف، كما يجب ألا تكون أكبر من المساحة المخصصة للإنتاج.

هي عبارة عن أماكن مخصصة لتوقف السيارات والشاحنات وكذلك الطرقات الفرعية المستعملة للتقل داخل المنطقة الصناعية.

• **المساحات المخصصة للخدمات:**

وتحتوي هذه المساحات على مجموع الخدمات الخاصة بالعمال مثل: المطاعم، المقاهي، قاعات المحاضرات والاجتماعات.

• **قنوات التصريف:**

تشغل قنوات التصريف مساحة معتبرة ونذكر أنها في الغالب لا تكون على شكل أنابيب بل قنوات محفورة وذلك لكي يسهل تنظيفها وإعادة إصلاحها عند العطب.

• المساحات الخضراء:

قد تحاط المؤسسة الصناعية بحزام اخضر كما يمكن أن تحاط المنطقة بأكملها بالأشجار بشرط إلا تصبح تلك الأشجار مشكلة أو عائقا لتوسيع المنطقة الصناعية. (يحي سليمان وزملائه، مذكرة تخرج تأثير المنطقة الصناعية على المجال الحضري، جوان 2001).

**1-7- تعريف مناطق النشاطات والتخزين:**

إن المناطق الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة، تمارس عليها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية وتمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة، وتنشأ المناطق الحرة بناء على اقتراح من وزير المالية، يحدد الأنشطة وموقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها، وعند الاقتضاء تحدد الأنشطة التي يسمح أن تمارس فيها، ويمكن أن يشمل العقار الذي تقع عليه أساس المنطقة، ميناء أو مطار أو منطقة صناعية إذا كان نشاطها صناعي. نفس المرجع ملخص النظام القانوني للمناطق الصناعية.

- جذب رؤوس الأموال المحلية والأجنبية وتوظيفها داخل البلاد في النشاطات الاستثمارية المختلفة.
- إدخال التكنولوجيا والمهارات الفنية والتقنيات الحديثة.
- تنشيط قطاع النقل والخدمات الأخرى.
- توفير فرص عمل للقوى العاملة وزيادة مهاراتهم وتطويرها وتنميتها.
- تطوير مناطق جديدة من خلال إقامة مشاريع استثمارية فيها.
- تشجيع إقامة صناعات تصديرية وتنشيط تجارة الترانزيت.
- تعزيز الدور الريادي للقطاع الخاص وتفعيله في إنشاء هذه المناطق التي تستعمل المواد الأولية المحلية في مداخلات الإنتاج.
- رفع الاقتصاد الوطني بالعملات الصعبة ودعم ميزان المدفوعات.

- تعزيز الترابط الأمامي والخلفي للقطاعات الإنتاجية السلعية والخدمية فيها مع مختلف النشاطات الاقتصادية المتعددة في الدولة لتنمية الاقتصاد الوطني. (سعيد عبد الحميد وزملانه، مذكرة تخرج تأثير المنطقة الصناعية ومناطق النشاطات على المدينة جوان 2014).

## 1-8- تسيير المنطقة الصناعية:

حسب المرسوم رقم 55/84 فقد أسندت مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى مؤسسات اقتصادية، تنشأ وفق كفاءات محددة بالمرسوم، وفي هذا الإطار ظهرت مؤسسات التسيير بصفة مؤقتة إلى حين تحديد المعيار القانوني المطبق لتحديد هذه المؤسسات، وقد عهدت مهمة تسييرها إلى العديد من الأجهزة المتخصصة نذكر منها:

\* المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية C.N.E.R.U

\* مؤسسة تسيير المناطق الصناعية E.G.Z.I.

وتتمثل المهمة الأساسية لهذه الأجهزة والمؤسسات في تلقي العقارات واكتساب الملكية بصفة قانونية للأراضي المكونة للمناطق الصناعية، والتي قد تكون ضمن أملاك الدولة أو تابعة للخواص، حيث تقوم هذه الأجهزة بإعادة التنازل على هذه الأراضي بواسطة عقود توثيقية ومشهرة لصالح المستثمرين في إطار المعاملات التجارية المحضنة، أو في إطار التجهيزات الاستثمارية بعد أن تقوم الأجهزة المهيأة بأعمال التجزئة للعقارات والتهيئات، كما تقوم المؤسسات المسيرة بأعمال الترميم للهياكل الخارجية وشبكات الربط المنشآت الملحقة بها عندما تكون المنطقة بحاجة إلى ذلك، أما الأعمال التي تجعل المنطقة الصناعية كعقار، هي الارتفاقات الإدارية (كتمرير السكك الحديدية) فيقع على عاتق المؤسسة المرتفعة للقيام بهذه الأشغال، وبالنسبة لأشغال التموين والكهرباء والغاز فإنه يقع على عاتق المؤسسة المتخصصة والمعنية بالتنسيق مع المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية، هذه المؤسسة التي قد تكون

مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري E.P.I.C قبل صدور قانون المؤسسات العمومية الاقتصادية سنة 1988.

#### ملاحظة:

أن التعدد والتنوع في الأجهزة ومؤسسات الإدارة والتسيير، وعدم ضبط طبيعتها القانونية بدقة، وطبيعة المعاملات والأعمال التي تقوم بها، أدى إلى تداخلها في الصلاحيات والاختصاصات، مما صعب التعرف على ما هي الأجهزة أو المؤسسة المهيأة، وما هي المؤسسة المسيرة، وما دورها، الشيء الذي نتج عنه إشكالات ميدانية فيما يخص نقل الملكية على الخصوص. (فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، 2015).

#### 1-8-1- شروط وكيفيات تسيير هذه المناطق.

- إثراء وتكييف دفتر الشروط النموذجي المعد بتاريخ 05 مارس 1984 حسب الأبعاد الاقتصادية الحالية لتسوية الوضعية القانونية للملكية في العقار الصناعي، كان لابد من الإسراع في عملية إعادة التنازل retrocession لفائدة المستثمرين للتجزئات الصناعية المنشأة من طرف الأجهزة المهيأة.
- إنهاء عمليات التهيئة في المناطق التي لم تهيئ بعد، لاسيما المناطق ذات الحيوية الاقتصادية والصناعية.
- توجيه المشاريع الجديدة إلى المناطق الصناعية، عندما يتوافق المشروع مع طبيعة المنطقة الصناعية.
- مراعاة الاستعمال الأمثل والعقلاني للعقار المتوفر داخل المنطقة الصناعية، وذلك بالاستجابة للاحتياجات الحقيقية.
- منح الهيئات المسيرة صلاحيات الضبط الإداري، وذلك تحت تصرف الهيئات الرئيسة لها، "الوالي" حتى تتمكن من القيام بمهمة المتابعة والمراقبة.

- وفي هذا السياق ومن الناحية العملية اتخذت عدة إجراءات من طرف كل الوزارات المعنية بالعقار الصناعي، قصد، جعله يتماشى مع سائر التحولات الاقتصادية.

### 1-8-2- الإطار القانوني لإنشاء المنطقة الصناعية:

يتم إعداد المنطقة الصناعية بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي للمنطقة المراد إنشاءها بعد اقتراح الوالي، بعد مداوات المجلس التي يتم فيها تحديد الأبعاد الاقتصادية للمنطقة ومدى أهميتها بالنسبة لمحيط البلدية ويتم تحديد المساحة الإجمالية، الموقع بدقة والحدود الإدارية يكون هذا كله مطابق لما هو في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU ومخطط التنمية المحلية الذي يتم فيه تحديد الأبعاد الاقتصادية للمنطقة وتجزئتها إلى مناطق النشاطات، بعد ذلك يتم إرسال الطلب إلى مدير النشاط المحلي بالولاية، حيث يتم تحديد مدى تطابق هذه المنطقة المقترحة مع الإطار القانوني للتهيئة والتعمير المتضمن كفايات تسليم شهادات التعمير وشهادة التقسيم والحدود المجاورة، ويتم الإمضاء على الطلب من طرف مدير النشاط المحلي بالولاية، ثم يتم إرسال الطلب إلى مصلحة التعمير بمديرية التعمير والبناء بالولاية، أين يتم النظر إلى مدى تطابق المنطقة مع توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للبلدية، ثم يرسل إلى الوالي للمصادقة عليه بعد إمضاء رئيس مصلحة التعمير، وبناء على القوانين والمخططات التالية:

- القانون رقم 84/09 المؤرخ في 04/02/1984 المتضمن إعادة التنظيم الإقليمي للبلاد.
- القانون رقم 09/09 المؤرخ في 07/04/1990 المتعلق بالولاية.
- القانون رقم 90/28 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.
- القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن الأملاك الوطنية.
- المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 23/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

- المرسوم التنفيذي رقم 91/177 المؤرخ في 23/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها.
- المرسوم التنفيذي رقم 91/178 المؤرخ في 23/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات التهيئة والتعمير والمصادقة عليها.
- المرسوم التنفيذي رقم 94/215 المؤرخ في 23/07/1994 الذي يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية وهيكلها وصلاحياتها.
- المرسوم التنفيذي رقم 95/265 المؤرخ في 06/09/1995 الذي يحدد صلاحيات المصالح التقنية، والشؤون العامة والإدارة المحلية وتنظيمها، عملها والمصادقة عليها.
- المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية و الأنشطة: المادة 41 من قانون 01-20 بتاريخ 2001/12/12.
- المخطط التوجيهي للمناطق الصناعية و الأنشطة هو أداة للتخطيط السياسية الوطنية، يحدد في إطار الخيارات الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، لتطوير المناطق الصناعية و الأنشطة و مواقعها.
- تتم الموافقة على إنشاء المنطقة الصناعية من طرف الوالي ويكلف السادة:
- الأمين العام للولاية، مدير الإدارة المحلية، المديرين التقنيين والشؤون العامة، مدير التعمير والبناء، رئيس الدائرة ورئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بتنفيذ قرار إنشاء المنطقة الصناعية. (يحي سليمان وزملائه، مذكرة تخرج تأثير المنطقة الصناعية على المجال الحضري، جوان 2001).
- الإطار القانوني والتنظيمي للمناطق الصناعية ومناطق النشاط: ملخص النظام القانوني للمناطق الصناعية ومنه:
- تجدر الإشارة بالذكر إلى أن الجزائر، تتوفر على حظيرة مهمة من المناطق الصناعية ومناطق النشاط، أنشئ معظمها خلال الفترة المتراوحة ما بين السبعينات والثمانينات ،فمن خلال إحصاء وزاري يبلغ عدد

المناطق الصناعية 72 (منطقة) تغطي مساحة إجمالية تقدر ب 14818 هكتار، ويبلغ عدد مناطق النشاط (449 منطقة) بمساحة 7593 هكتار، 30 % منها تبلغ مساحتها الفردية أقل من 5 هكتارات و 14% منها تفوق مساحة 25 هكتار.

### 1-8-3- معايير التمييز بين المناطق الصناعية ومناطق النشاط :

توجد عدة معايير وضعتها غرفة وترقية الاستثمار من شأنها أن تميز بين المناطق الصناعية ومناطق

النشاط هي:

- من الجانب القانوني والتنظيمي: تنشأ المناطق الصناعية والمؤسسات القائمة على تسييرها بمرسوم، أما مناطق النشاط فهي ناتجة عن مبادرات محلية وقد أنشأت بقرار من الولاية، البلدية أو وكالة عقارية للتسيير والتنظيم العقاري.

- من جهة حجم المناطق: حجم مناطق النشاط أقل نسبياً من حجم المناطق الصناعية، حيث لا تتعدى مساحتها 100 هكتار، باستثناء بعض المناطق الصناعية التي تتوافر على مساحات أقل من بعض مناطق النشاط.

- من جانب طبيعة النشاطات: إذا كانت مناطق صناعية تأوي مركبات ووحدات صناعية كبيرة، فإن مناطق النشاط تستقبل في غالب الأحيان وحدات صغيرة ومتوسطة، إضافة لوحدات تابعة لقطاع الخدمات.

- من جانب تهيئة وتسيير المناطق: مناطق النشاطات ليست محددة بصفة دقيقة، عكس المناطق الصناعية، وقد تكون مندمجة في بعض الأحيان في النسيج العمراني، كما أنها لا توجد مؤسسة مكلفة بتسييرها، فهذه المهمة موكلة إما للجماعات المحلية، أو الوكالة الولائية العقارية للتسيير والتنظيم العقاريين

(نفس المرجع 412).

#### 1-8-4- الإجراء القانوني والتنظيمي لإنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط:

يخضع إنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاط إلى جملة من الإجراءات نصت عليها التعليمات

الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 30 أبريل 1975 وهي:

- الدراسة التمهيديّة التي تقوم بها الأجهزة المكلفة بالتهيئة.
- قرار الإنشاء.
- التصريح بالمنفعة العمومية.
- تقديم طلب رخصة التجزئة والبناء عند إتمام الدراسات والإجراءات اللازمة.

#### 1-8-5- قرار إنشاء واختيار موقع المنطقة الصناعية ومناطق النشاط :

لم يوجد سابقا، أحكام قانونية واضحة تحدد الصلاحيات في مجال إنشاء المناطق الصناعية ومناطق

النشاط، وقد جاء المنشور الوزاري الصادر عن وزارة الأشغال العمومية والبناء المؤرخ في 04 / 30 / 1975 ليوضح ذلك.

يتخذ قرار إنشاء المناطق الصناعية حسب المنشور الوزاري المؤرخ في 30 أبريل 1975 من قبل وزير

الأشغال العمومية والبناء بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية للتهيئة المناطق الصناعية المحدثة بمقتضى المرسوم

45 - 73 المؤرخ في 02 / 28 / 1975 والتي مقرها لدى وزارة الأشغال العمومية، أما مناطق النشاط قرار

إنشاءها يتخذ من قبل الوالي المختص إقليميا بناء على مداولة من المجلس الشعبي البلدي.

ويتضمن الملف التقني لإنشاء هذه المناطق الوثائق التالية:

- مخطط موقع المنطقة.
- المخطط المتضمن لحدود المنطقة وطبيعة الشغل الحالي للأرض.
- الأسباب الداعية إلى إنشاء المنطقة استنادا للاحتياجات الحقيقية المراد تحقيقها الموقع المختار بالنظر إلى مقتضيات حماية الأرض والمواقع السياحية والمعالم الأثرية.

- التهيئات التكميلية الخارجة عن المنطقة وخاصة المنشآت القاعدية.

- برنامج المنطقة المتضمن لمشتملاتها.

ونظرا للطابع المعقد لهذه المناطق، تم تجميد إنشاء مناطق جديدة إلى غاية سنة 2010، أين تقرر

إنشاء مناطق صناعية حديثة، حيث يختلف النظام القانوني لإنشائها عن النظام السابق، فقد أوكلت هذه المهمة

للكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (التي تمثل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري) باعتبارها

متعهدا بالترقية العقارية مؤهلة لاكتساب الأملاك العقارية بغرض التنازل عنها مجددا بعد تهيئتها وتجزئتها

لاستعمالها في إطار ممارسة نشاطات إنتاج الخدمات والسلع.

إن ملف إنشاء المناطق الصناعية يعده المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ثم

يصادق عليه بمداولة من قبل مجلس الإدارة الذي يرأسه الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، بعدها يتم تمويل

تهيئة هذه المناطق من قبل مجلس مساهمات الدولة CPE .

إن هذه المناطق الحديثة تحتوي حسب الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على:

- منشآت صناعية مرنة ومتغيرة.

- منشآت خدماتية مشتركة (مطاعم مؤسسات مصرفية ...).

- ساحات مشتركة منظمة.

- منشآت لتحويل وعلاج النفايات الصناعية.

قرار التصريح بالمنفعة العمومية: يعد قرار التصريح بالمنفعة العمومية من أهم الإجراءات التي أقرها

القانون، والتي تنصب على كل العقارات مهما كانت طبيعتها القانونية سواء كانت الأرض التي ستخصص

للاستثمار الصناعي مستقبلا تابعة للدولة أم للجماعات المحلية أم الخواص.

ويسبق قرار التصريح بالمنفعة العمومية، تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية منظم وفقا لأحكام المادة 04 من المرسوم 93/196 المتضمن قواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية، ثم مرحلة التحقيق الجزئي الذي يهدف أساسا إلى تحديد الممتلكات والحقوق العقارية وقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العقارية.

وقد نظمت المادة 10 من مرسوم 93 / 186، الجهة المختصة باتخاذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية، حيث يكون بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات والحقوق العقارية محل إنشاء فوقها المنطقة الصناعية أو مناطق النشاط واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، وبقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات والحقوق العينية العقارية محل مشروع المنطقة الصناعية أو منطقة نشاط تقع في تراب ولاية واحدة.

ولقد حدد القانون في المادة 10 من قانون 11-91 ما يجب أن يتضمنه قرار التصريح بالمنفعة

العمومية تحت طائلة البطلان وهي:

- الهدف من نزع الملكية المزمع تنفيذه .
- مساحات العقارات وموقعها ومواصفاتها .
- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها .
- تقدير النفقات التي تغطي الملكية .

#### 1-8-6- الإطار المؤسسي المكلف بتسيير المناطق الصناعية ومناطق النشاط :

تعاقدت الهيئات المكلفة بإنشاء، تسيير وتهيئة المساحات العقارية الصناعية، مع اختلاط هذه الصلاحيات في بداية الأمر، حيث كانت مضمونة قبل وبعد الاستقلال مباشرة من طرف مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تسمى C.A.D.A.T ثم عهدت مهمة تسيير المناطق الصناعية للمركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية (C.N.E.R.U)، الذي أعيد هيكلته عضويا في سنة 1983 ليصبح مركز دراسات الإنجازات العمرانية (U.R.BA) الذي تنحصر صلاحياته في نطاق إقليم الجزائر العاصمة، والمهمة الأساسية للمركز

تلقي العقار وتهيئته، ثم التنازل عليه بواسطة عقود توثيقية مشهورة لصالح المستثمرين، وتحويل تسيير المساحات المشتركة وصيانتها إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية (E.G.Z.I) ، المنشئة بموجب المرسوم 56 - 84 المؤرخ في 03 / 03 / 1984 ، التي تستمد مواردها من المساهمات المالية التي تشارك بها الوحدات المقامة في المنطقة.

لقد أدى تعدد وتعاقب أجهزة تسيير وإنشاء المناطق الصناعية، وعجز البلديات من تجهيز، تسيير وتطهير الوضعية القانونية للمناطق النشطة، إلى إشكالات ميدانية تتمثل في الاستعمال اللا عقلاني للمساحات حيث كانت المساحات الممنوحة لا تتلاءم دائما مع الحاجيات الحقيقية لأصحاب المشاريع أو كانت تقام في أخصب الأراضي الزراعية، أو لا يتم الانتهاء من عمليات تهيئتها، أو تغيير في تخصيص الأراضي.

أمام هذه الوضعية، وفي ظل الانفتاح الاقتصادي، تم التحويل القانوني لبعض المناطق الصناعية إلى هيئات عمومية موجودة كمركز دراسات الانجازات العمرانية (U.R.BA) بالنسبة لتسيير المناطق الصناعية، و استحدثت وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين AGRFU بموجب قانون التوجيه العقاري- 90 / 25 حلت محل الجماعات المحلية في تسيير الأراضي الداخلة في مساحات التعمير مع الاحتفاظ بتخصيصها الأصلي المتمثل سواء في بناء سكنات، أو إقامة تجهيزات عمومية، أو مناطق صناعية أو مناطق نشاط، وباعتبارها متعاملا في الترقية العقارية كانت لها صلاحية إنشاء مناطق نشاطات وإدارتها في حدود إمكانياتها المادية والمالية.

وتدعيما لكل هذه الجهود، أنشأت السلطات العمومية بموجب التعليم الوزاري رقم 28 المؤرخة في 15 / 05 / 1994 لجنة المساعدة على تحديد مواقع ترقية الاستثمارات CALPI يتزأسها الوالي أو ممثله، مهمتها الأساسية إعفاء المستثمرين للتوجه لهيئات متعددة لتحديد مواقع الأراضي الموجهة لإقامة مشاريع تنموية ومساعدتهم للحصول عليها، كما رافق هذه اللجنة إنشاء وكالة ترقية الاستثمار APSI مهمتها تدعيم

ومساعدة المستثمرين في إطار تنفيذ مشاريع الاستثمارات وضمان ترقيتها ووضع معلومات ذات طابع اقتصادي، تقني وتشريعي.

ورغم هذه الجهود المبذولة إلا أن الواقع أثبت انحراف اللجان (CALPI) عن مهمتها أين أصبحت تمنح الأراضي بدل الملاك الحقيقيين المتمثلين في الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، مركز دراسات الانجازات العمرانية، ومديرية أملاك الدولة، حيث قيم تقرير CENEAP في سنة 2000 عمل هذه اللجنة ذات الطابع الانتقالي وغير الدائم وأشار إلى أن جل الأراضي الممنوحة 3.5 و 17 % من الأراضي فقط تم إنجاز عليها مشاريع استثمارية، كما ثبت في تلك الفترة تحويل جزء من الأراضي المخصصة لتشجيع الاستثمار وإدراجها بطرق احتيالية ضمن قوائم المساحات المخصصة لبناء المساكن، أو تم احتلالها من قبل أطراف غير صناعية، لاسيما نشاطات لا علاقة لها بالصناعة.

وأمام هذه النتائج، وبموجب قرار مجلس مساهمات الدولة رقم 05 المؤرخ في 21 / 07 / 2003 تقرر إنشاء 4 شركات تسيير مساهمة SGP أهم صلاحياتها إدارة التحويل القانوني لمؤسسات تسيير المناطق الصناعية (EGZI) إلى شركات التسيير العقاري SGI وتسيير حافظة أسهمها، كما تتولى إنشاء وتسيير حافظة العقار الصناعي مع شركات التسيير العقاري SGI وتحويلها للوكالة الوطنية لتطوير

الاستثمار (ANDI) التي حلت محل الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (APSI) لإحداث تسيير غير مركزي لشؤون الاستثمار، ووضع حد للفوضى والغموض وتسهيل إجراءات الحصول على أرضية للاستثمار. غير أنه لم تصدر نصوص تطبيقية تجسد قرار تحويل وتسيير الأرضية العقارية المخصصة

للاستثمار لصالح شركات تسيير المساهمة، وتداركا للوضع قررت السلطات العمومية بموجب المرسوم 07-119 المؤرخ في 23 / 04 / 2007 إنشاء مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت تسمية الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF مهمتها تسيير، ترقية، وساطة، وضبط الحافظة العقارية

المخصصة لإنجاز مشاريع تنموية، ووضع بنك معلومات حول الأصول العقارية، كما تحوز الوكالة حافظة عقارية تكون محل منح امتياز بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمار.

### 1-9- تعريف المناطق الخاصة:

ظهرت بالمناطق الخاصة في إطار قانون 93/12 المتعلق بترقية الاستثمار، حيث منحت امتيازات قانونية واقتصادية تحفيزية للاستثمار في هذه المناطق، ونشير هنا إلى أن المشرع نظم العقار الصناعي في المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما:

- مناطق مطلوب ترقيتها: Z.A.P Zone à promouvoir.

- مناطق التوسع الاقتصادي Z.E.E Zone d'expansion économique.

حيث يمكن حصر الامتيازات في إطار الاستثمار صناعيا، في هذين النوعين من المناطق، وخاصة تلك المتعلقة بالعقار، والتي تتمثل أساسا في امتياز الإعفاء من الضريبة على نقل الملكية بمقابل، أي شراء عقارات معينة للاستثمار فيها، كما اعفي المستثمر من دفع الرسم العقاري على الملكية ابتداء من تاريخ الحصول عليها ولمدة 05 سنوات وأقصاه 10 سنوات.

غير أن الحدود القانونية والجغرافية للمناطق المطلوب ترقيتها ومناطق التوسع الاقتصادي، استوجب على المشرع تنظيمها في المرسوم التنفيذي رقم 94/321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن تطبيق أحكام المادة 24 من قانون 93 /12 المذكور أعلاه، حيث حدد شروط المناطق الخاصة وضبط حدودها في إطار تطبيق القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، كما هي مبنية بدقة في القانون رقم 87/03 المؤرخ في 27 يناير 1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، لاسيما المادة 15 منه، فبالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها نستنتج أن قانون 93/12 لم ينشئها لأول مرة، وإنما أكد وجودها لدعم لاستثمار بها ضمن المناطق الخاصة. [www.droit-dz.com](http://www.droit-dz.com)

### 1-9-1- المناطق المطلوب ترقيتها:

استجابة لحاجيات الاستثمار وفي إطار المرسوم التشريعي 93/12، الذي أحال تكوين مناطق المطلوب ترقيتها وضبط حدودها إلى المرسوم التنفيذي رقم 91/312 المؤرخ في 14 سبتمبر 1991 مع احترام شروط المادة 51 من القانون رقم 87/03 المتعلق بالتهيئة العمرانية، تبين أن المناطق الواجب ترقيتها تتكوم من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية، وبعد استشارة السلطات المحلية، وعلى أساس المقاييس التي تعكس الضوابط الديموغرافية، المادية، الاجتماعية، الاقتصادية والمالية للبلديات المذكورة حسب المعايير التالية:

- المميزات الديموغرافية.

- المميزات المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي: وتتحصر أساسا في الجنوب، السهول، الهضاب العليا المناطق الجبلية، بالإضافة إلى المناطق الحدودية.

- المميزات الاجتماعية، الاقتصادية أو درجة التجهيز.

- المميزات المالية: تتمثل أساسا في إحصاء الموارد المالية لكل بلدية، نسبة الاستثمارات.

[www.droit-dz.com](http://www.droit-dz.com)

### 1-9-2- مناطق التوسع الاقتصادي:

يقصد بمناطق التوسع الاقتصادي، الفضاءات أو الأراضي الجيواقتصادية، التي تتطوي على خصائص مشتركة من التجانس الاقتصادي و الاجتماعي متكاملة، و تزخر بطاقات من الموارد الطبيعية البشرية، أو الهياكل القاعدية، والتي يجب تجميعها و الرفع من قدراتها، كي تكون كفيلة بتسهيل إقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات و تطويرها .

## ملاحظة

إن هذه المفاهيم والمعايير المذكورة أعلاه، جاءت واسعة و غامضة في بعض الحالات إلى حد يصعب معه صياغتها لإنشاء منطقة ما كمنطقة للتوسع الاقتصادي، الأمر الذي صعب من مهمة الإدارة في تكريس هذه المعايير لإيجاد مثل هذه المناطق وحال دون ظهورها على ارض الميدان إلى غاية الوقت الحاضر.

كما نص المشرع على كفاءات تحديد قائمة مناطق التوسع الاقتصادي، التي تكون على أساس نتائج التحاليل التي تأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية:

- المستوى المطلوب للتغطية في مجال المرافق الجماعية والمنشآت القاعدية لازمة لإقامة الاستثمارات وذلك بتحليل المؤشرات المعتادة في مجال التخطيط .

- الاعتماد في إنشاء هذه المناطق على المقترحات النابعة من الأشغال التحضيرية، أو من عناصر الصيغ النهائية للخطط الوطنية والجهوية في إطار التهيئة العمرانية.

ومنه يستثنى من مناطق التوسع الاقتصادي حسب السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية ما

يلي:

- المناطق المطلوب تزييتها حسب المفهوم الوارد في المادة 51 من قانون 03/87، والمتعلق بالتهيئة العمرانية.

- الأقطاب الصناعية في الحواضر والتجمعات السكانية الكبرى، والمحددة وفقا لقانون 25/90 المؤرخ في 16 نوفمبر 1990.

- مساحات الارتفاق أو الخدمة العمومية، وخاصة المساحات التي تشمل الموانئ والمطارات.

-مواقع المركبات السياحية والاستجمامية الكبرى. وعلى هذا الأساس، تعني منطقة التوسع الاقتصادي كل

الولاية أو بعضها أو مجموعة منها أو مجموعة من البلديات، تعين بقرار وزاري مشترك بين السلطات

المكافئة بالمالية، الجماعات المحلية، التهيئة العمرانية و التخطيط، وبناءا على اقتراح من الجماعات التي يهملها الأمر أن وجدت. [www.droit-dz.com](http://www.droit-dz.com)

### 1-10-1- العقار الصناعي في الجزائر:

المناطق الحرة والمناطق التي يتطلب تنميتها لم يظهر لهما وجود على ارض الميدان والتطبيق وعلى الرغم من اختلافهما، فالمناطق الحرة جاءت في إطار قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار أما المناطق التي يتطلب لتنميتها مساهمة خاصة من الدولة فقد جاءت في إطار قانون 16/01 المتضمن تطوير الاستثمار والذي ألغى قانون ترقية الاستثمار [www.droit-dz.com](http://www.droit-dz.com).

### 1-10-1- المناطق الحرة:

إن المناطق الحرة هي مناطق مساحتها مضبوطة، وتمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة وتمارس عليها أنشطة صناعية وخدماتية وتجارية، وذلك طبقا للشروط المقررة قانونيا ووفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر، والمتضمن المناطق الحرة.

وتحدث المناطق الحرة بموجب مرسوم تنفيذي صادر عن رئيس الحكومة وبناءا على اقتراح من وزير المالية باعتباره المسئول الأول عن الأملاك الوطنية للدولة، كما تحدد الأنشطة موقعها الجغرافي وحدودها وقوامها ومساحتها، وعند الاقتضاء تحدد الأنشطة التي يسمح أن تمارس فيها، ويمكن أن يشمل العقار الذي يقع عليه أساس المنطقة على مطار أو ملك وطني مينائي، أو يقع بالقرب من ميناء أو مطار أو منطقة صناعية إذا كان نشاطها صناعي [www.droit-dz.com](http://www.droit-dz.com).

### 1-10-2- المؤسسة العمومية الاقتصادية:

تعتبر المؤسسة العمومية الاقتصادية عجلة الاقتصاد الوطني، الوطني، الأمر الذي دفع بالمشروع إلى الاتجاه نحو فكرة الاستقلال المالي للمؤسسة العمومية، وهذا نظرا للظروف والتحولات الاقتصادية التي عرفها العالم بصفة عامة والجزائر بصفة خاصة، فاصدرا لمشروع عدة قوانين تصب كلها في هذا المفهوم،

كأحكام القانون التجاري فيما يتعلق بتصفية المؤسسات العمومية ثم إدخالها في مفهوم الخوصصة، ويعد قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، هو النواة الأولى لهذه الأفكار السابقة الذكر، ثم يليه قانون 25/95 المؤرخ في 25/09/1995 المتعلق بتسيير رؤوس الأموال التجارية للدولة الذي جاء كشرح للمبادئ العامة لقانون 01/88 وادخل مفاهيم حديثة في تسيير هذه المؤسسات العمومية، فأسندها إلى ما يسمى "الشركات القابضة"، ثم صدر الأمر 04/01 الذي وضح بدقة كيف تتم عملية "خوصصة" هذه المؤسسات العمومية بصفة نهائية، غير ان هذه المبادئ الاقتصادية المتعلقة باستقلالية وخوصصة المؤسسة العمومية اصطدمت بإشكالية قانونية ما تزال عالقة وهي عدم وضوح الطبيعة القانونية للملكية العقارية لهذه المؤسسات. [www.droit-dz.com](http://www.droit-dz.com)

- لم يتضح من خلال الإطلاع على مجمل القوانين الصادرة والمتعلقة بالخوصصة وقوانين المالية ما يشير بصفة جلية وقاطعة للعقار الصناعي وكيفية التصرف فيه باعتباره من الأصول الأساسية للمؤسسة، ويقصد بالأصول كل موجودات المؤسسة العمومية الاقتصادية بما فيها العقارات، وهنا ظهرت إشكالية الملكية العقارية بعد تمام إجراءات المناقصة أو المزايدة والبحث من طرف المستثمرين عن أصل الملكية التي لم تكن في غالب الأحيان ملك لدولة، غير أن هذه الطريقة هي الأكثر شيوعا و المفضلة لدى المستثمرين.

وبقي الأمر يحتاج إلى حلول قانونية فعلية وهذا رغم أن المادة 26 من الامر 01/03 المؤرخ في 22/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار تضمنت ما يفيد أن الدولة تكون حافظة عقارية من الاصول المتبقية للمؤسسات العمومية المتكونة من العقارات المبنية والموجودات العقارية للمؤسسات العمومية المحلية والمؤسسات العمومية الاقتصادية بالإضافة إلى كل موجودات وسندات المؤسسات العمومية القائمة والتي عهد تسييرها الى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار. [www.droit-dz.com](http://www.droit-dz.com)

### 1-10-3- قواعد وشروط تملك العقار الصناعي: مذكرة تسيير العقار الصناعي

لقد سعى المشرع الجزائري من خلال أحكام الأمر رقم 06-11 مؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق ل 30 غشت سنة 2006 إلى تحديد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، توفيراً لضمان شفافية السوق العقارات الاقتصادية.

وكذا سيولتها و ذلك:

- لضمان الحقوق واستقرار المعاملات وسيولتها ومنه تقليل المنازعات.
- لتشجيع المؤسسات المالية والمصرفية على إقراض المستثمرين للإسراع في تنفيذ وانجاز المشاريع بعيداً عن مشاكل تمويل استثماره في غياب سندات الملكية المشروطة من طرف البنوك لتقديم القروض بعد تبنى نظام السوق الحرة، والحصول على رخصة البناء .
- لتحسين إمكانيات تحديد وتوجيه السياسة العقارية الصناعية.
- وقد استثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي بحكم طبيعتها وعلاقتها بالمصالح العليا للدولة والتي تخضع إلى نصوص خاصة، و لاسيما منها:
  - الأراضي الفلاحية.
  - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع و المواقع السياحية والضرورية لانجاز برامج استثمارية تدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية.
  - القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
  - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات و استغلالها.
  - القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية.

#### 1-10-4- قواعد تسيير المحافظة العقارية الصناعية التابعة لأملاك الدولة الخاصة:

- بمفهوم المخالفة لنص المادة 12 وما يليها من القانون 90/30 المتضمن الأملاك الوطنية فإن العقارات الخاصة باختلاف أنواعها التابعة للدولة غير خاضعة لقاعدة عدم القابلية للتصرف الأمر الذي يجعلها محلا لكافة المعاملات التي تعرفها السوق العقارية بشروط هي:
- أن يكون العقار المعني بعملية التصرف غير مخصص لمرفق عام.
  - أن يكون التصرف فيه بمقابل و بشكل يتناسب و القيمة التجارية للعقار.
  - أن لا يكون من الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية .

لقد أراد المشرع الجزائري تجنب تنظيم عملية بيع الأراضي للمستثمرين خلافا للأحكام التي تضمنها قرار وزارة التجهيز المؤرخ في 19/02/1992 المحدد لشروط بيع الأراضي الجرداء المتوفرة التابعة للأملاك الدولة الخاصة ومضمون دفتر الشروط الملحق الذي جاء تطبيقا لنص المادة 161 لقانون المالية لسنة 1992 وذلك للأسباب التالية:

- أن عمليات الترقية الاستثمارية موضوع الامر 01/03 خصت الشخص المرشح لانجاز استثمار في أي ميدان ومن بينها الميدان الصناعي و قد يكون وطنيا أو غير وطني.
- خطر إعادة بيع العقارات الممنوحة كليا أو جزئيا من قبل المستفيدين.
- عدم انطلاق المستثمر في انجاز المشروع المصرح به ومنه عدم استغلال الأراضي إلى تم بيعها كما حصر المشرع الأشخاص المؤهلين لإصدار رخص الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني أو بالتراضي في:

- الوالي بقرار بناء على اقتراح من لجنة يحدد تنظيمها و تشكيلها و سيرها عن طريق التنظيم.
- المجلس الوطني للاستثمار بلائحة بالنسبة لمشاريع الاستثمار التي تستفيد من نظام الاتفاقية وفقا لأحكام الأمر رقم 01-03، ويمنح الامتياز أو التنازل بالمزاد العلني مقابل تسديد سعر التنازل أو الإتاوة

الاجارية السنوية الناتجة عن المزداد وكذا منح تخفيضات على سعر التنازل أو على مبلغ الإتاوة الاجارية السنوية على النحو الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية.

- يمنح الامتياز أو التنازل بالتراضي مقابل دفع القيمة التجارية أو إتاوة اجارية سنوية على النحو الذي تحدده مصالح الأملاك الوطنية المختصة إقليميا. [www.droit-dz.com](http://www.droit-dz.com)

### 11-1- شروط منح الامتياز:

يتم منح الامتياز لمدة أدياها 20 سنة قابلة للتجديد و قابل قانونا للتحويل إلى تنازل حسب أهمية المشروع و كذا الفترة الزمنية اللازمة لاسترجاع المستثمر لنفقات التجهيز و يأخذ عقد الامتياز شكل عقد إداري تتولى تحريره إدارة الأملاك الوطنية مرفقا بدفتر أعباء يحدد برنامج الاستثمار الواضح و كذا بنود وشروط الامتياز أو التنازل فالواقع نحن بصدد قرار إداري غير قابل للشهر و غير ناقل للملكية إلا إذا تحول الامتياز قانونا إلى تنازل وفقا للحكم الوارد في المادة العاشرة من الأمر السالف الذكر التي تقضي :

\* "يحول منح الامتياز قانونا إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز بشرط الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار و وضعه في الخدمة وفقا لبنود و شروط دفتر الأعباء المحدد عن طريق التنظيم و بعد أن تتأكد من ذلك قانونا الإدارات و الهيئات المؤهلة.

\* يستفيد صاحب الامتياز إذا ما أنجز مشروعه في الأجل المحدد في عقد الامتياز و طلب تحويل منح الامتياز إلى تنازل في ظرف سنتين اللتان تليان اجل انجاز المشروع فان هذا التحويل يمنح على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية على النحو الذي تحدده مصالح الأملاك الوطنية عند التحويل و بدون أي خصم. [www.droit-dz.com](http://www.droit-dz.com)

### 11-1-1 يمنح الامتياز وفق الشروط المالية التالية:

- دفع الإتاوة الاجارية السنوية الناتجة عن المزداد أو المحددة من قبل مصالح الأملاك الوطنية المختصة إقليميا طول المدة الممتدة من المشروع الفعلي للاستغلال إلى نهاية الامتياز.

- دفع القيمة التجارية على النحو الذي تحدده مصالح الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً. بحلول أجل الامتياز يكون للمستثمر الذي أقام المشروع المصرح به الحق في الاختيار بين تجديد عقد الامتياز أو طلب تحويل الامتياز إلى تنازل لفائده، في حين أن المستثمر الذي يخترق شروط الامتياز لاسيما منها ما تعلق بتنفيذ المشروع المصرح به في ظل الآجال المحددة يتعرض إلى فقدان حقه و هذا باستعمال الإدارة لحقها في فسخ عقد الامتياز.

- أن المشرع في منحه لرخصة البناء خرج عن القاعدة العامة المتمثلة في عدم إمكانية منح الرخصة دون توفر طالبا على عقد ملكية العقار موضوع البناء، للبحث عن كيفية استغلال العقار الصناعي، و هذا يتطلب منا التحديد الدقيق لهذا الأخير، الذي ارتبط وجوده بالاستثمار، مرتكزا أساسا على فكرة الاستغلال دون التملك.

- الأمر الذي دفع بالمشرع إلى وضع معايير قانونية العقود الاستثمار في العقار الصناعي، اتسمت بطابع العقد الإداري، ولكنها تأرجحت بين مفهوم هذا الأخير ومفهوم العقد المدني.

- ويتعاقب العقود الواردة على العقار الصناعي واختلاف مميزاتها القانونية أن هذا الاستغلال بواسطة هذه العقود لم يخل من ثغرات قانونية وعدم الوضوح في بعض الأحيان سواء من حيث التشريع أو من حيث التطبيق، لقد اختلفت و تنوعت عقود استغلال العقار الصناعي، باختلاف و تعاقب قوانين الاستثمار، و قوانين المالية المطبقة لها. كما تجلى هذا النوع باختلاف مناطق العقار الصناعي. و على هذا الاختلاف المرحلي، عرفت هذه العقارات أولى العقود و المتمثل في عقد التنازل "البيع" على الأملاك الوطنية الخاصة لفائدة مؤسسات متخصصة و إعادة التنازل "البيع" من طرف هذه المؤسسات لفائدة المستثمرين، وهذا ابتداء من قانون 45/73 والمتعلق بإنشاء مناطق صناعية و المراسيم التنفيذية رقم 55/84 و 56/84 المؤرخان في 10 مارس 1984 كليات إدارة وتسيير المناطق الصناعية.

### 1-11-2- الشروط المتعلقة بالأرض محل الامتياز:

- أن تكون الأرض محل منح الامتياز تابعة للأملاك الوطنية الخاصة غير مخصصة لتسيير مرفق عام.
- أن تكون متواجدة بإحدى المناطق المصنفة أو كمنطقة توسع اقتصاد يوفقا للمرسوم التنفيذي رقم 321/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها تطبيقا للقانون المتعلق بترقية الاستثمار.

### 1-11-3- الشروط المتعلقة بالمستفيد:

- إن الشروط الإدارية هي شروط تتعلق بتحديد كفاءات استغلال العقار الصناعي كوعاء عقاري في حد ذاته، وفي إطار احترام التشريعات والتنظيمات العامة المعمول بها، من قبل مستغل العقار الصناعي، التي وردت فيه فالقوانين والمراسيم الخاصة باستغلال العقارات الصناعية، لقد وردت هذه الشروط في عدة قوانين ومراسيم تتعلق بالاستثمار نوردها على حسب الترتيب التالي:

#### أولا: في المرسوم التنفيذي رقم 55/84 المتعلق بإدارة المناطق الصناعية:

- يجب على المتعامل إلا يقوم بأي تغييرات وإشغال معينة على شبكة المنشآت المشتركة إلا بعد حصوله على ترخيص من طرف المؤسسة المسيرة غير انه يمكن للمتعامل أن يقوم بنفسه بإشغال التجهيز والتهيئة للتجزئة العقارية الخاصة به، كإدخال توصيلات الماء والكهرباء والغاز ولكن بشرط حصوله على الموافقة المسبقة.

- يجب على المتعامل عند تهيئته للمنطقة أو التجزئة العقارية المملوكة له أن يحترم مبادئ حماية البيئة وذلك حتى ولو كانت تجزئته غير مبنية أو استعملها كمستودع فقط يتحمل المتعامل مسؤولية عبئ القيام بجميع الإجراءات اللازمة والتجهيزات الضرورية للتخلص أو لمعالجة كل الأضرار المحتملة والتي تمس مباشرة بالصحة العمومية بالزراعة وبالمياه المستهلكة وكذلك الحال فيما يتعلق بالدخان المتصاعد من مصانع والنفائيات الغازية والصلبة.

ثانيا: في القانون رقم 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار:

الشخص المرشح للاستثمار في أي ميدان ومن بينها الميدان الصناعي و هو أي شخص طبيعي أو معنوي شرط أن يكون جزائريا، وسواء كان مقيما أو غير مقيم، ثم نص على إمكانية أن يكون المستغل أجنبيا.

يجب أن يكون مستغل العقار الصناعي في إطار الاستثمار، حائزا بصفته مالكا في المنطقة المقصودة لقطعة أرضية يمكن أن تستغل أساسا لإقامة المشروع يلتزم المستغل بانجاز مشروعه حسب الشروط والأجال المقررة في دفتر الشروط أو الاتفاقية، هذه الأجال قد تكون محدودة لمدة زمنية معينة وفي حالة عدم الإنجاز خلال المدة، يمكن للإدارة إضافة أجل آخر للمستغل يجب على المستغل أو المتعامل مراعاة التشريع أو التنظيم المعمول بهما، في مجال الأنشطة المقننة وإن يحصل على تصريح بالاستثمار من طرف الوكالة الوطنية لدعم وترقية الاستثمار خضوع المتعامل أو المستثمر الأجنبي سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا لأحكام الاتفاقية المبرمة بين الدولة الجزائرية والدولة التي يكون هؤلاء الأشخاص من رعاياها.

يجب على مستغل العقار الصناعي، أن يودع مرة في السنة لووكالة ترقية الاستثمار كشفا يبرز فيه مدى تنفيذ الالتزامات التي تعهد بها وفق النموذج المتفق عليه بموجب المرسوم 20-2 العقار الصناعي بصفة عامة وفي إطار المراسيم التنفيذية 319/94 و320:

- يجب على أي متعامل أو مستغل أن يقوم بأشغال تهيئة المنطقة الحرة في الأجال المتفق عليها في دفتر الشروط، وكذا القيام بأعمال البناء والتجهيز للمنطقة، وصيانة الموجودات الثابتة يجب على أي متعامل في المناطق الخاصة المحافظة على البيئة وحمايتها ونقل المواد الخطيرة ومعالجتها داخل المنطقة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.

- يلتزم المستثمر صناعيا بالتأمين على كل أخطار الاستغلال الواردة، والتي تسبب أضرار للأموال العقارية سواء حدثت بفعله أو بفعل الغير العامل لإذنه يجب على المستثمر في المنطقة الحرة أو الخاصة ان يقدم للهيئة المكلفة بالمراقبة والمتابعة، مخطط تهيئة للمنطقة الصناعية أو الخاصة أو الحرة ومخططات تجزئة الأراضي للبناء الموضوعه طبقا للتنظيم المعمول به، بالإضافة على ذلك عليه تقديم المشاريع النهائية والأشغال التي يعتزم انجازها في المنطقة.

- يجب على المتعامل أو المستثمر أن يشرع في انجاز الأشغال في الآجال المحددة من قبل الإدارة وفي دفتر الشروط وفي حالة عدم الانجاز كل مشروع أو جزء منه في الآجال المقررة له توجه له الإدارة اعذرا بإتمام الأشغال وعند الاقتضاء تتولى الدولة إتمام الأشغال المتبقية على نفقة المستغل يجب على المستغل أن يتحمل نفقات ومصاريف الصيانة المحافظة على المنشآت ويسهر على مطابقة هذه الأخيرة لقواعد الأمن وحماية البيئة.

- يقع على عاتق المتعامل أو المستثمر عبئ بقاء أي ملك عقاري يهم المنطقة مهما كان نوعها أو أي بيع عقاري أو إيجار له بداخل المنطقة الحرة، وكذلك توفير جميع الخدمات الضرورية لصيانة هذه العقارات وحسن تسييرها يجب أن يتضمن النظام الداخلي لمنطقة، والعقود الواردة عليها القيود التي تسمح بالتأكد بأن الارتفاقات وأنظمة التعمير وكذا التدابير الخاصة بالنظافة والأمن قد احترمت. (حنا خوادجية سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعي ومناطق النشاط في الجزائر، جوان 2014).

#### 1-11-4- في إطار الأمر رقم 03/01 المتضمن تطوير الاستثمار:

لم يوضح هذا الأمر المصادق عليه بموجب القانون 16/01 المؤرخ في 21/01/2001 الالتزامات التي تقع على عاتق المتعامل أو المستثمر صناعيا إلا فيما يتعلق بالتزامه بالحصول على التصريح بالاستثمار من طرف الهيئات المكلفة بذلك مع مراعاة التشريع والتنظيم المعمول به، وخاصة تلك المتعلقة بالأنشطة المقتنة.

### 1-11-5- الشروط المتعلقة بمانح حق استغلال العقار الصناعي:

في البداية نشير إلى أن مانح حق استغلال العقار صناعيا هو الدولة ممثل في فروعها المحلية وكذا الهيئات الإدارية المنشأة لهذا الغرض واهم هذه الشروط نتطرق إليها كما يلي:  
أولا: في قانون 12/93:

- التزام الدولة بعدم تطبيق الإلغاءات والمراجعات التي تتم في المستقبل على الاستثمارات إلا بناء على طلب المستثمر نفسه.

- لا يمكن أن تكون العقارات موضوع الاستثمارات المنجزة محل "تسخير" من طرف الإدارة الا في الحالات التي تنص عليها التشريع المعمول به.

- وفي هذه النقطة بالذات برز عنصر الاختلاف إذ أن المتعاملين الاقتصاديين يطالبون بان يكون التعويض "قبلي" أي قبل أن تتم حياة الدولة للعقار موضوع التسخير.

- يجب على وكالة ترقية ودعم الاستثمار أن تقوم بالدور المنوط بها والمتمثل في المتابعة والمراقبة المستمرة للاستثمارات التي ستتجز، وعليه يتعين على المشرع أن يمنحها صلاحيات السلطة العامة لتقوم بهذا الدور على أحسن وجه.

- يقع على عاتق الدولة ممثلة في ادارتها المحلية واجهزتها المسيرة، عبء انجاز المنشآت الأساسية التي تسمح بربط منطقة الاستثمارات بخطوط الطرق الرئيسية التي يربط الناحية بالتراب الوطني، وكذا ايصالها بمختلف منشآت التزويد بالكهرباء والغاز والماء الصالح للشرب... الخ (حنان خوادجية سميحة، النظام القانوني للمناطق الصناعي ومناطق النشاط في الجزائر، جوان 2014).

## 1-12-1- توزيع المناطق الصناعية:

### 1-12-1-1- داخل المدن:

يختلف توزيع الصناعات داخل المدن من مدينة إلى أخرى، كما هي الحالة في باقي استعمالات الأرض، كالأستعمالات التجارية والسكنية والترفيهية وغيرها، لكن هذا التوزيع يظهر أكثر تعقيدا من توزيع استعمالات النشاطات الاقتصادية الأخرى وهذا التعقيد يرجع إلى عدد من العوامل منها العوامل التاريخية، وأخرى تتعلق بنوعية الإنتاج الصناعي وأخرى تتصل بعوامل الإنتاج المطلوبة لإقامة الصناعة.

ولا تزال هناك عوامل ترتبط بقوانين وأنظمة استعمالات الأرض داخل المدينة، لذلك فإن اختلاف تضافر هذه الضوابط أو بعضها يؤثر في النمط النهائي الذي يتخذه توزيع المناطق الصناعية في المدن، وهنا نستعين بالاستنتاجات التي وصلت إليها بعض الدراسات التي أجريت على مدن البلدان المتقدمة صناعيا، وتظهر نتائج الدراسات مختلفة، وبمقارنة توزيع الصناعات في المدة التسعة (09) التي أجريت عليها الدراسة، نجد انه من الصعب حصر الموقع الصناعي في مكان واحد من المدينة.

ومع ذلك يحاول المهتمون بموضوع المدينة والصناعة التوصل إلى تعميمات يستطيعون بواسطتها وصف البنية الصناعية للمدن الكبرى والمتوسطة الحجم، وإيجاد التفسير المناسب لذلك وتحديد بعض المناطق الصناعية فيها، وسبب التأكد هنا على ذكر المدن الكبرى والمتوسطة الحجم، منبثق من ان هذه المراتب من المدن تتمتع بخصائص جغرافية واقتصادية تمكنها من جذب أصناف مختلفة من المشاريع الصناعية، ولهذا السبب ظهرت فيها المناطق الصناعية بشكل أوضح من المدن صغيرة الحجم.

### 1-12-1-2- خارج المدن:

ويقصد بها المناطق الصناعية الخارجية، وهي على الأكثر حديثة، وتقع في الغالب على أطراف المدينة أو خارج حدودها، وتتكون من معامل الصناعات الثقيلة كالمعامل الكيميائية ومصانع الطائرات

ومصانع الحديد، وتحويل المواد الطاقوية من محروقات وإنتاج المواد الكيميائية ومعدات ذات الحجم الكبير.

ووجدت هذه المناطق لأسباب متعددة أبرزها:

- وجود الأرض المكشوفة خارج المدن.
- توفر المساحات الكافية لإنشائها.
- الأسعار المناسبة لقيمة الأرض.
- قلة ازدحام السكان.
- وسائل النقل.
- وجود مغريات أخرى وحوافز متعددة كالواجهات المائية وسهولة المواصلات وسرعتها.

ويمكن أن توصف هذه المناطق على أنها مناطق "صناعية متخصصة"، تختار مواقعها بطريقة علمية وتجهز بجميع الخدمات والمرافق قبل القيام بانجاز المنشآت الصناعية بها، وفي الغالب تقع هذه المناطق بالقرب من السكك الحديدية والطرق البرية والعامة والطرق المائية خاصة الموانئ التي نستعملها في الإنتاج ومختلف الأنشطة الداخلية. (سعيد عبد الحميد وزملائه، مذكرة تخرج أثر المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والتخزين على المدينة، دفعة جوان 2014).

## الخلاصة

إن في هذا الفصل قمنا بتحديد مختلف المفاهيم الخاصة بتسيير المناطق الصناعية وكذا مناطق النشاطات والتخزين.

ومنه نتعرف على المؤسسات والإدارات والهيئات المسيرة وهذا ما دفعنا لدراسة كيفية القيام

على عمل وتنظيم هذه المناطق ومساهمة المستثمرين في نجاح عملية التسيير.

# المفصل الثاني

## دراسة تحليلية للمدينة

- تمهيد
- تقديم مدينة المسيلة
- ولاية المسيلة
- بلدية المسيلة
- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها
- الدراسة الطبيعية
- القطاعات في مدينة المسيلة
- التوزيع السكاني عبر مدينة المسيلة
- الشبكات التقنية
- الدراسة الاقتصادية
- الدراسة العمرانية
- الطبيعة العقارية
- خلاصة الفصل

## تمهيد:

إن الدراسة الميدانية تعتبر عاملا هاما من شأنه إثراء البحث وفتح المجال لمعرفة الأسباب الحقيقية لإشكاليته، وطرح الحلول المناسبة استنادا إلى المعطيات المتاحة، من هذا المنطلق ارتأينا أنه من الضروري القيام بدراسة ميدانية على المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات.

## 1- تقديم مدينة المسيلة:

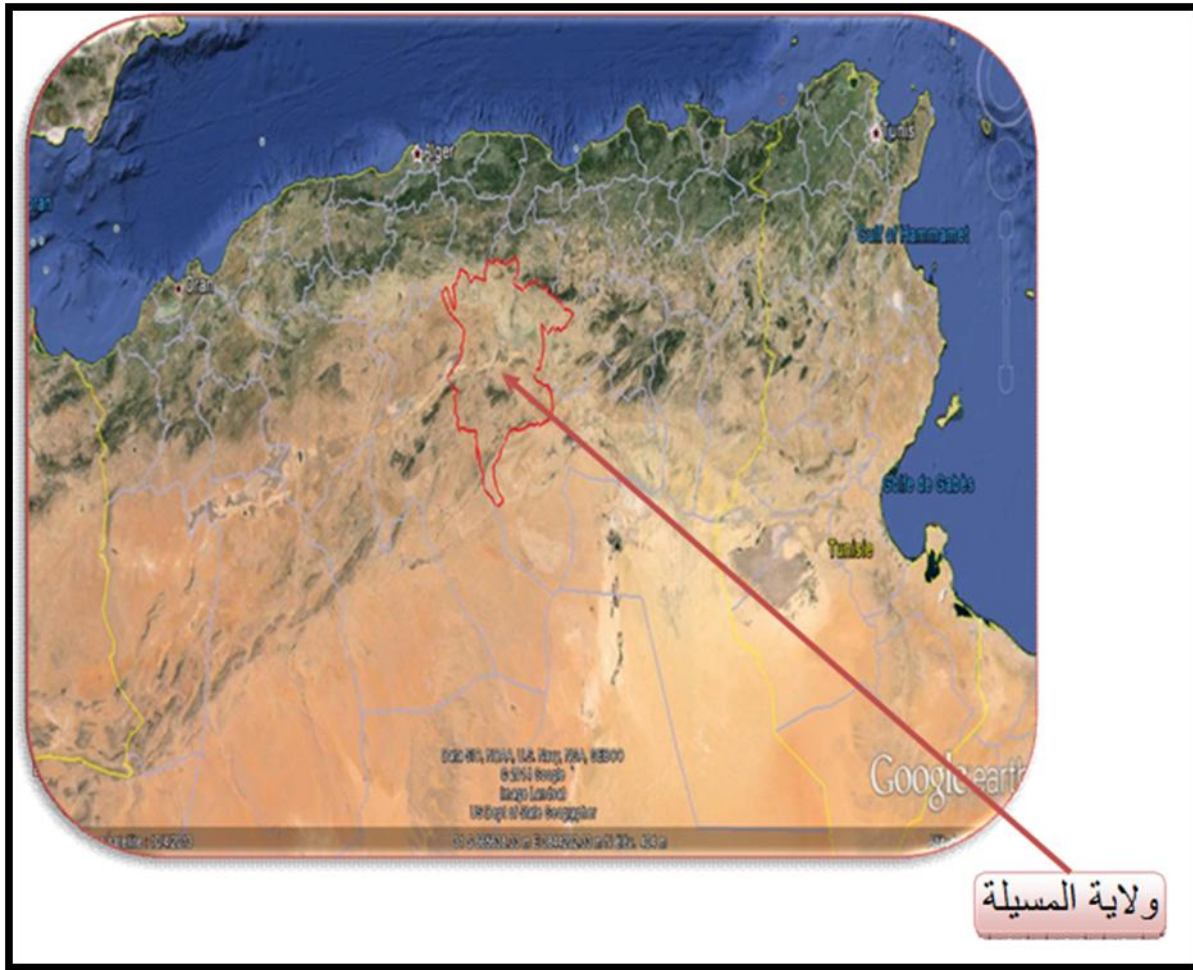
سنقوم بتقديم شامل يخص مدينة المسيلة وإبراز أهم الخصوصيات، يشمل مجال بلدية المسيلة التي تتميز بموقع جغرافي وإداري مميز، ومن حيث الدراسة الطبيعية والعمرانية.

### 1-1- ولاية المسيلة:

أنشأت ولاية المسيلة نتيجة للتقسيم الإداري لسنة 1974، بموجب الأمر 69/74 المؤرخ في 1974/07/20، بعدما كانت تابعة لولاية سطيف، حيث تتربع على مساحة قدرها 18175 كلم<sup>2</sup>، وهي تنظم حاليا 15 دائرة و 47 بلدية، يحدها:

- شمالا: كل من ولاية سطيف، برج بوعريريج، البويرة.
- جنوبا: ولايات بسكرة والجلفة.
- شرقا: ولاية باتنة.
- غربا: ولاية المدية والجلفة.

الخريطة رقم (01): تبين موقع ولاية المسيلة بالنسبة للجزائر.



المصدر: غوغل إيرث+ معالجة الطالبة 2018.

### 1-2-1- بلدية المسيلة:

### 1-2-1- الموقع الجغرافي:

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، حيث يحدها من: الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40، والطريق الوطني 45 بالإضافة للطريق الوطني رقم 60 والمجرى المائي (واد القصب)، تقدر مساحة البلدية ب 252 كلم<sup>2</sup>، يشغله حوالي 156647 نسمة حسب تعداد 2008 أي بمعدل 620 نسمة/كلم<sup>2</sup>.

الخريطة رقم (02): موقع بلدية مسيلة.



المصدر: الخريطة الرقمية + معاجة الطالبة 2018.

1-2-2- الموقع الإداري:

تقع بلدية المسيلة في أقصى الحدود الشمالية لولاية المسيلة، حيث يحدها:

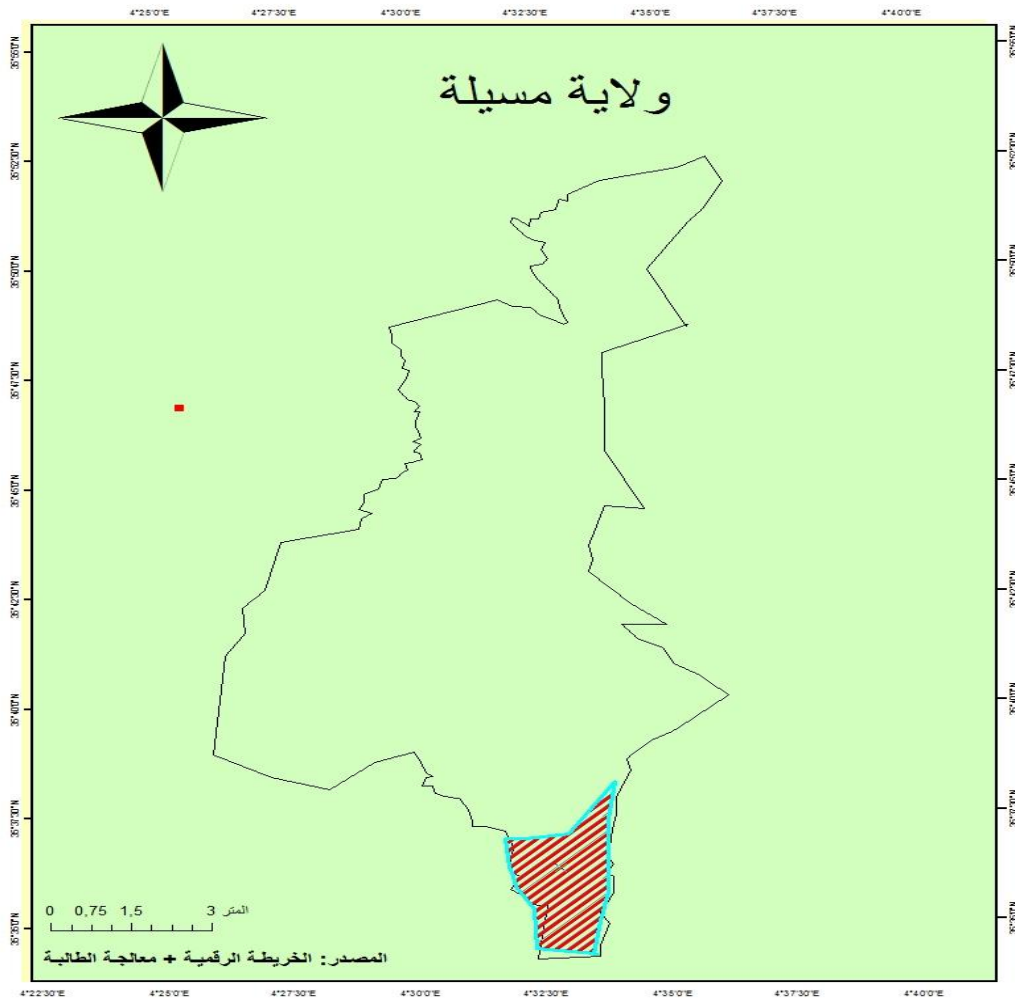
من الشمال: ولاية البرج (بلدية العش).

من الجنوب: بلدية أولاد ماضي.

من الشرق: بلدية المطارفة + السوامع.

من الغرب: بلدية أولاد منصور.

الخريطة رقم (03): الموقع الإداري لبلدية المسيلة.



المصدر: خريطة رقمية + معاجة الطالبة 2018.

3-1- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:

مرت على مدينة المسيلة عدة حقبة تاريخية حيث تركت كل حقبة بصمتها ونذكر منه:

1-3-1- الحقبة الرومانية:

حيث أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة بشيلقا الذي يبعد حاليا حوالي 03 كلم عن مقر

البلدية وسميت المدينة بزابي جوستنيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه) لكن المدينة لم تعرف

معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها وأقام الرومان سندا ونظاما لتوزيع المياه وقد دمرت هذه المدينة في سنة 740هـ.

### 1-3-2- الفترة الفاطمية:

أعاد الفاطميون بناء المدينة في سنة 935م على مسافة 3 كلم من الموقع الأثري لجوستنينا.

### 1-3-3- الفترة الحمادية:

عندما انفرد جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة 1015م عن العاصمة الحمادية (قلعة بني حماد) قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية والمسماة حاليا بحي الجعافرة نسبة إليه وبعدها توسع هذا الحي في الضفة الشرقية كواد القصب فظهرت أحياء رأس الحارة، خربة اليس، الشناوة، كان يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعى الشماس (موقع مسجد بلال حاليا)، حيث تميز النسيج العمراني بالبساطة واحترام الملكيات والواجهات الصماء التي تتماشى مع القيم كما عرف المجال الحضاري بنشأة الحارة حيث أنه فضاء فارغ تحيط به سكنات.

### 1-3-4- الفترة المرابطية:

عرفت مدينة المسيلة توسعا معماريا كبيرا في هذه الفترة وتميزت المدينة في هذه الحقبة بأن أصبحت مركزا علميا ومركز عبور تجاري إلى أن دمرت من طرف الهلاليين سنة 1350م.

### 1-3-5- فترة ما قبل الأتراك:

أي الفترة الممتدة بين 1350م إلى 1500م عرفت هذه الحقبة بقدم سيدي محمد بن عبد الله المغربي من مدينة وجدة إلى البقاع المقدسة لكنه استقر بالمدينة وشرع في إعادة بناء المدينة وسميت بمدينة سيدي بوجملين.

### 1-3-6- فترة الأترك:

دخلها العثمانيون سنة 1500م خلال هذه الحقبة أقيم حي الكراغلة والذي يعتبر إمتداد لكل من حي الشناوة ورأس الحارة والجعافرة.

### 1-3-7- مرحلة الاستعمار الفرنسي:

دخل الاستعمار الفرنسي المدينة سنة 1840م حيث تميزت هذه المرحلة الممتدة بين 1840م و1940م بظهور بعض المنشآت نذكر منها تكنة عسكرية على الضفة الغربية لواد القصب وحي الظهرة الاستعماري ومقر إقامة الكنيسة وقسم الشرطة والبريد والمحكمة.

كما أنشأت حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان.

وعرفت المدينة نشأة السكنات الجماعية (عمارات كوادرو HLM).

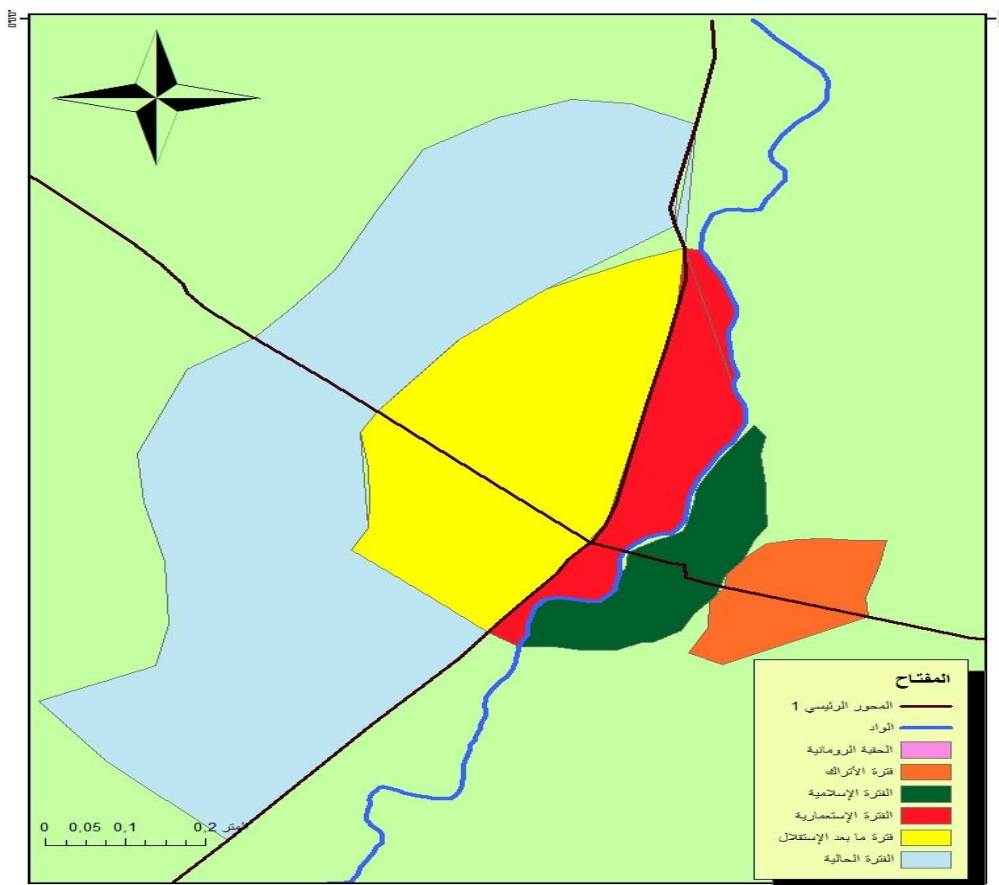
تميزت الفترة بظهور العمران الأوربي حيث الواجهات المفتوحة والشرفات واستقامة الطرقات. ونظرا للأراضي الخصبة التي تتميز بها المنطقة فقد أقيم مشروع سد القصب حيث تبعه مشروع المحيط المسقي.

### 1-3-8- فترة ما بعد الاستقلال:

عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث في الفترة الأولى 1962-1974م تم إنشاء حي 300 مسكنا و500 مسكنا على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة، الشناوة، رأس الحارة وخربة اليس، ثم أنشأت التجزئة (حي الشواف) الذي صممه المهندس رولان ROLAND، كما ظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حاليا بحي لاروكاد أما بالنسبة للفترة الثانية 1974-1987 فأهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة إلى مصنف ولاية حيث استفادت المدينة من عدة هياكل إدارية وخدماتية وصناعية حيث أنشأت المنطقة

الصناعية والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية وظهرت عدة تجزيئات ترابية نذكر منه حي 270، 346، 700، 86، 166 قطعة. وبعد سنة 1987 أستبدل المخطط العمراني الموجه سنة 1990م بوسيلة جديدة مماثلة تعرف بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)، وكذا ظهور مخطط شغل الأرض (P.O.S)، وأهم ما طبع هذه المرحلة هو استمرار التوسع العمراني لمجال المدينة بالناحية الغربية، كما شهدت ميلاد العديد من الأحياء الجماعية مثل حي 1000 مسكن، إلى جانب توطين العديد من المشاريع والمرافق ذات مجال نفوذ تمتد خارج مجال المدينة كجامعة محمد بوضياف، وخط السكة الحديدية.

#### المخطط رقم (04): النهائي للمراحل التاريخية.



المصدر: خريطة رقمية + معاجة الطالبة 2018.

#### 1-4-4- الدراسة الطبيعية:

سنتطرق إلى دراسة الخصائص الطبيعية التي تطبع مجال مدينة المسيلة وذلك بمعالجة موضع المدينة وتضاريسها إلى جانب التطرق إلى أهم العناصر المناخية بالإضافة إلى الشبكة الهيدروغرافية.

#### 1-4-4-1- المعطيات المناخية:

تعتبر منطقة المسيلة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه رطب في الشمال والشبه جاف في الجنوب وعليه فهي تتميز بمناخ متذبذب حار جاف صيفاً، بارد ممطر شتاءً ومن هذا فمناخ المنطقة ينتمي إلى مناخ البحر الأبيض المتوسط.

#### أ- الرياح:

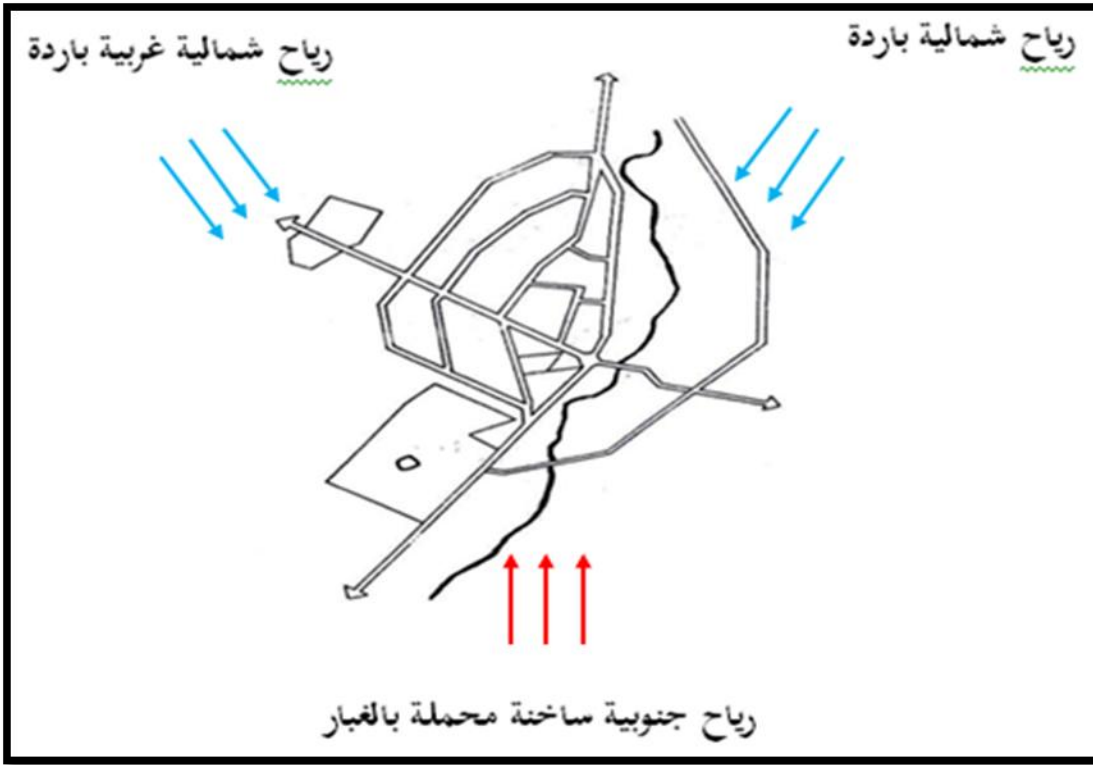
مدينة المسيلة تخضع لرياح ذات اتجاهين أساسيين، وهما (شمالية غربية، شمالية شرقية) وهي الرياح السائدة خلال معظم السنة والمؤثرة على مناخ المنطقة بصفة عامة، أما في فصل الصيف نجد الرياح ذات الاتجاه الجنوبي وهي تعرف برياح السيروكو، الاسم العلمي لها وبالاسم الشبهيلي الاسم المحلي، وبسبب وجود المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين في الجنوب الغربي للمدينة، فإن هذه الأخيرة تأتي محملة بالملوثات.

#### جدول رقم 01: المعدل الشهري للرياح

الاشهر	جانفي	فيفري	مارس	افريل	ماي	جوان	جويلية	اوت	سبتمبر	اكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الرياح (م/ثا)	04	04	03	02	04	02	01	02	02	02	04	02

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008+ معاجة الطلبة 2016.

المخطط رقم (05): اتجاه الرياح في المدينة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008+ معاجة الطلبة 2016.

ب- الشبكة الهيدروغرافية:

من أهم المجاري المائية التي تشق مجال البلدية نجد واد القصب، الذي يتميز بحوض تجميع كبير جدا يمتد في كل من ولايتي برج بوعريريج وسطيف، علما أن نسبة كبيرة من المياه التي يجمعها هذا الحوض تصب في سد القصب، الذي يوفر نسبة مهمة من مياه السقي خاصة للأراضي المتواجدة جنوب بلدية المسيلة، وهناك أيضا مجموعة من الأودية الصغيرة التي تشق مجال البلدية والتي في الغالب تأخذ الاتجاه من الشمال إلى الجنوب أي من مرتفعات سلسلة جبال الحضنة شمالا وتصب في شط الحضنة جنوبا ومن أهم هاته المجاري المائية التي تشق المدينة:

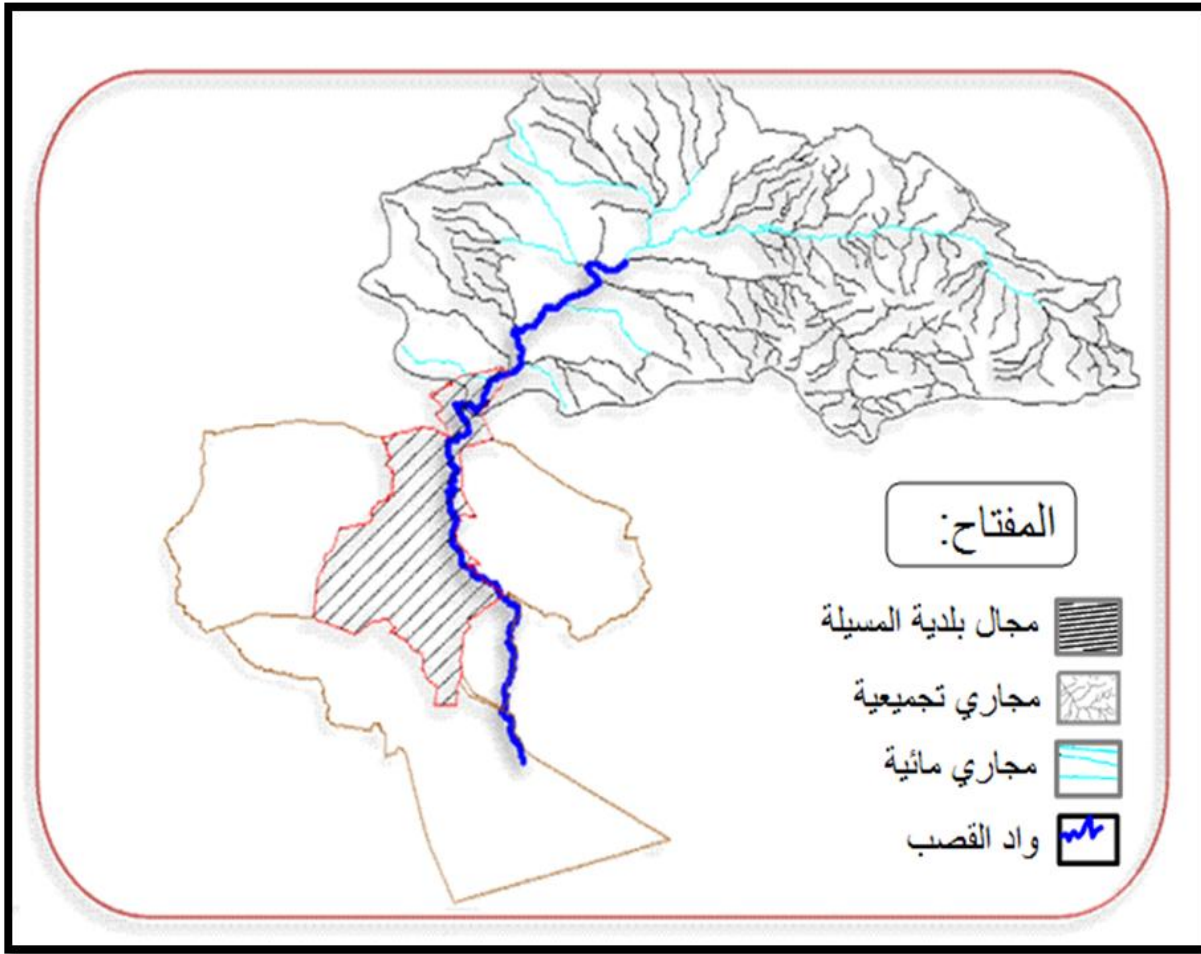
- واد مويحة الذي يشق الجهة الغربية لشبيليا ويحمل مياه الجهة الشمالية الغربية ويصب في واد القصب جنوب المدينة.

- واد الكرمة الذي يصب كذلك في الجهة الجنوبية لواد القصب.

- واد لقمان يسيل من الشمال نحو الجنوب ويصب في الجهة الجنوبية لواد القصب، وينشأ من حوض

مائي كبير.

المخطط رقم (06): الشبكة الهيدروغرافية لبلدية المسيلة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008 + معاجة الطلبة 2016.

## 1-5- القطاعات في مدينة المسيلة:

بالاعتماد على التقسيمات المبينة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المسيلة لسنة

(2008)، وهي محددة كالتالي:

### 1-5-1- القطاع الأول:

يمثل المدينة القديمة ويمتد على مساحة قدرها 317.30 هكتار منها 106 هكتار للسكنات 32

للتجهيزات، 153.7 هكتار حقول وبساتين، وهو أقدم قطاع من حيث النشأة يتميز بنسيج منقطع وغير منسجم.

ويتميز هذا القطاع باحتوائه مجموعة من التجهيزات الموجودة بالقرب من المحور مثل المؤسسات

التعليمية قرب الطريق الوطني رقم 45، وتجهيزات خدماتية وإدارية.

### 1-5-2- القطاع الثاني:

يمثل وسط المدينة ويقع في الغرب من القطاع العمراني الأول ويجاوره، ليفصل بينهما الطريق

الوطني رقم (45) يمتد على مساحة قدرها 240 هكتار، تحتل به السكنات 72 هكتار، 108 هكتار

للتجهيزات، 60 هكتار للطرق، كانت نشأة وميلاد أحيائها بعد الاستقلال، جملة الأحياء المشكلة لهذا

النسيج هي حي وعوac المدني وهو أهم حي من حيث الكثافة والنشاط، وتوجد به عدة تجهيزات مهمة

صحية وخدماتية وتعليمية وهي الأكبر في هذا القطاع، وتتميز أكثرية الشوارع فيه بالنشاط التجاري.

### 1-5-3- القطاع الثالث:

وهو القطاع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع

الثاني ويمتد على مساحة قدرها 172 هكتار، منها 103 هكتار للسكنات، 42 هكتار للتجهيزات.

يتميز نسيجه بالشكل المنتظم والشوارع الواسعة والمرتبطة في هيكلية متدرجة (رئيسية- ثانوية - ثالثية) ومن أهم الأحياء الموجودة بهذا القطاع والتي تغلب عليه السكنات الجماعية (1000 مسكن، 206 مسكن، 106 مسكن، 70 مسكن...) وكذا بعض السكنات الفردية مثل حي الورود، حي المعلمين.

#### 1-5-4- القطاع الرابع:

وهو القطاع الذي يمثل الامتداد الطبيعي والمجالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثالث، يمتد على مساحة قدرها 168 هكتار، تعود أول نشأة مساكنه إلى بداية 1989م.

يتميز بالسكنات الفردية بشكل كبير في طرفيه وقليل من السكنات الجماعية والتجهيزات في وسطه، من بين الأحياء المشكلة له نميز: (حي 500 مسكن، 642 مسكن حي النسيج، حي النبلاء...) ومن التجهيزات الغالبة عليه التعليمية والملاحق الجامعية وبعض التجهيزات.

#### 1-5-5- القطاع الخامس:

ويشكل الناحية الغربية يمتد على مساحة قدرها 323.27 هكتار، 72.52 هكتار للسكنات، 88 هكتار للتجهيزات، 46.69 هكتار للطرق، 116.16 هكتار للمساحات الحرة.

ويتميز بنسيج يغلب فيه السكن الفردي و برامج سكنية متنوعة من أهم الأحياء المشكلة له حي 700 مسكن و 270 مسكن، 346 مسكن، 166 مسكن، 86... أما التجهيزات فيتوفر على تجهيزات جامعية ورياضية مهمة وبعض التجهيزات الإدارية والتعليمية والخدماتية (محطة المسافرين، القطار).

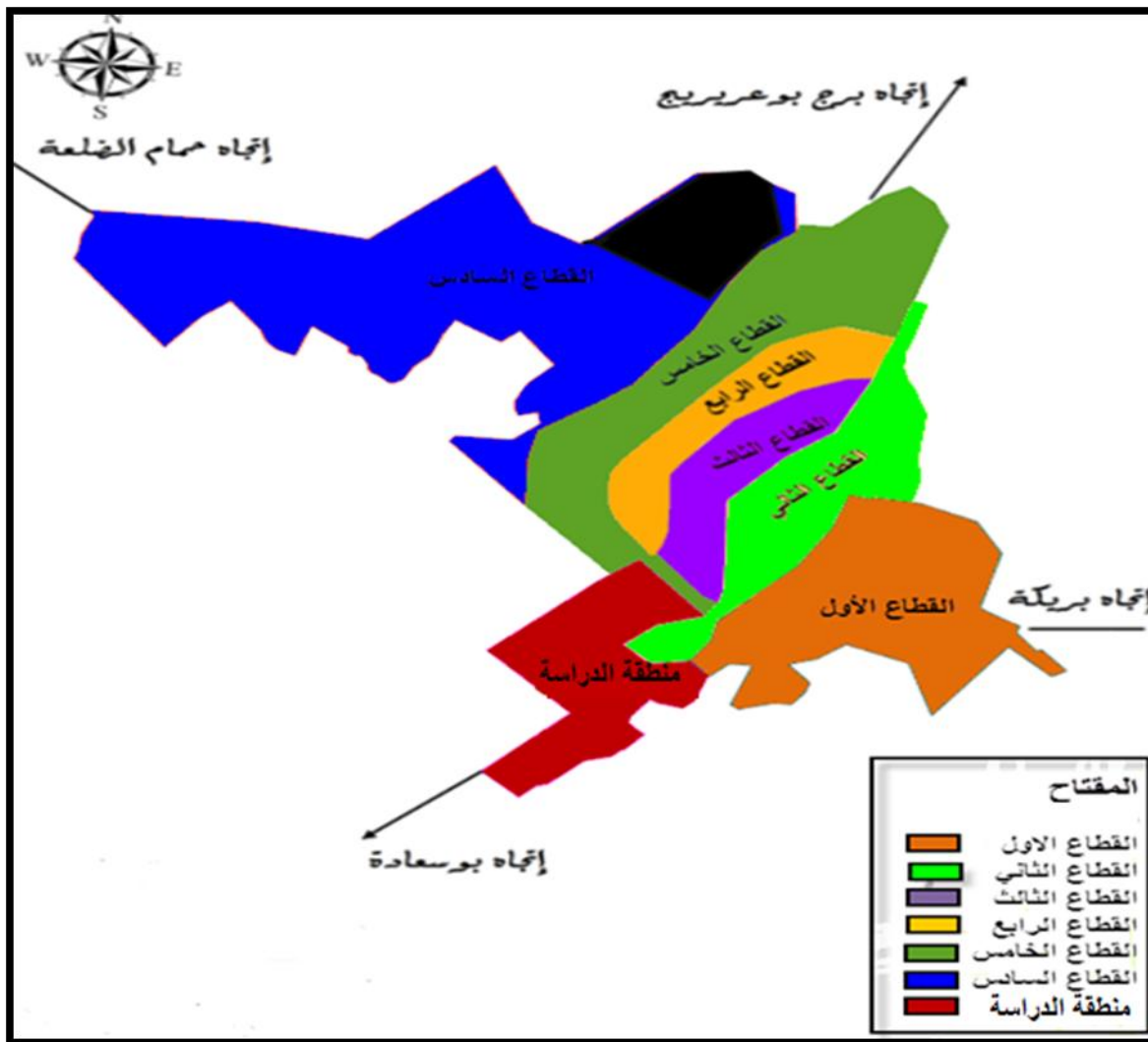
#### 1-5-6- القطاع السادس:

يتكون من حي اشبيليا 504 قطعة-1200-297-295، حي 5 جويلية قطعة القديمة الواقع في الجنوب والقطاع يقع بأقصى الجهة الغربية من المدينة. يتربع على مساحة قدرها 270.75 هكتار للسكنات، 34 هكتار للتجهيزات، 191 هكتار للمساحات المبرمجة أو الحرة.

1-5-7- القطاع السابع:

ويقع جنوب المدينة ويضم المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات، يحتل مساحة إجمالية 2800 هكتار وهي تعد كأحد العوائق في وجه التوسع وفيه تقع منطقة الدراسة سنتطرق تحديد مشاكلها التسييرية من تسيير للفضاءات العمومية الخاصة بها والمبنية.

المخطط رقم (07): قطاعات مدينة المسيلة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008 + معالجة الطلبة 2016.

الجدول رقم (02): معطيات قطاعات مدينة المسيلة

رقم القطاع	عدد السكان (نسمة)	المساحة (الهكتار)	الكثافة السكانية (ن/هـ)
1	333291	317.3	81
2	33731	240	109
3	34749	172	157
4	16425	168	76
5	14829	323.25	36
6	18917	292.05	50
7	/	280	/

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008 + معالجة الطلبة 2016.

1-6- التوزيع السكاني عبر مدينة المسيلة:

وفي هذا الصدد قمنا بدراسة ما يلي:

1-6-1- الكثافة السكانية:

تعتبر دراسة الكثافة السكانية احد المقاييس التي يعتمد عليها في توزيع السكان على مساحة المدينة ومن المعلوم أنها تختلف من منطقة إلى أخرى ومن حي إلى آخر وذلك لأسباب متعددة منها توفر الخدمات الصحية، التجهيزات الإدارية والاقتصادية والفقر... الخ، وتعتبر مدينة المسيلة من أكثر المدن كثافة سكانية في ولاية المسيلة حيث أنها تتراوح ما 36 ن/هـ إلى 157 ن/هـ.

الجدول رقم (03): يبين الكثافة السكانية لبعض قطاعات المدينة.

رقم القطاع	عدد السكان (نسمة)	المساحة (الهكتار)	نسبة السكان من المجموع	نسبة المساحة من المجموع %	الكثافة السكانية (ن/هـ)
01	333291	317.3	21.91	20.98	81
02	33731	240	22.20	15.87	109
03	34749	172	22.87	11.37	157
04	16425	168	10.81	11.11	76
05	14829	323.25	9.76	21.37	36
06	18917	292.05	12.45	19.30	50
المجموع	151943	1512.6	100	100	78

المصدر: مديرية التخطيط + معالجة الطلبة 2016.

## 7-1- الشبكات التقنية

### 7-1-1- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب:

يتم توزيع المياه الصالحة للشرب بمدينة المسيلة بشبكة من القنوات مختلفة من حيث المادة والأقطار معظمها من حديد الزهر والإسمنت (Amiante Ciment) وكذلك من البلاستيك (PVC) حيث تشكو في معظمها من القدم والتسربات وتقدر نسبة الضياع فيها بـ 06 % ويتطلب دراسة خبرة لإعادة تأهيل الشبكة تتم عملية التوزيع على مستوى واحد وذلك لأن مدينة المسيلة مستوية تقريبا على محيط ضعيف الانحدار وذلك بخزانات مرتفعة توفر ضغط مناسب (15 م) في شمال المدينة.

إن نسبة الربط بالشبكة هي حوالي 96 % مع توسع المدينة نلاحظ نقص في الضغط مما توجب

إنجاز خزانات مائية مزودة بمضخات خاصة في مناطق (ZUHN).

### 1-7-2- شبكة الصرف الصحي:

إن شبكة الصرف الصحي بالمدينة هي من النوع الموحد (Unitaire) حيث يتم تجميع كل المياه المستعملة المنزلية والصناعية ومياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه رئيسيا من الشمال إلى الجنوب إلى المصب النهائي بواد القصب حيث هو مبرمج محطة للتصفية.

### 1-7-3- شبكة الغاز الطبيعي:

يعد الغاز الطبيعي مؤشرا هاما من مؤشرات التطور الحضري والاقتصادي ووصلت نسبة التغطية بمدينة المسيلة ما يقارب 94.65% أما التزويد فيتم من محطة التخفيف الموجودة بجنوب اشبيليا.

### 1-7-4- شبكة الكهرباء:

تتزود مدينة المسيلة بالطاقة الكهربائية انطلاقا من محطة الطاقة الكهربائية الموجودة بالجهة الغربية للمدينة والتي تبلغ قدرتها الإنتاجية 880 ميغاواط/السنة ويتم تلبية حاجيات المدينة انطلاقا من هذه المحطة بواسطة خمسة خطوط رئيسية وبلغت نسبة التغطية بالمدينة نسبة 99.99%.

### 1-7-5- تسيير المساحات الخضراء:

ويقدر نصيب الفرد من المساحات الخضراء حسب معطيات قدمت لنا من المصالح المختصة بـ 0.65 م<sup>2</sup> وحسب المصالح نفسها يعرف هذا المعدل تزايدا مستمرا نظرا للسياسة المنتهجة من طرف أعلى السلطات في المدينة (الوالي)، وهو رقم صغير إذا ما قورن بالمعدلات العالمية.

## 1-8-1- الدراسة الاقتصادية:

المصادر الاقتصادية تتمثل في العناصر التالية:

### 1-8-1-1 النشاطات:

#### 1-1-8-1-1 الصناعية:

معظم الوحدات الإنتاجية موجودة بالمنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات جنوب المدينة محاذية

لطريق بوسعادة، هذه المنطقة تلعب دورا هاما في تقليص حدة البطالة بالولاية.

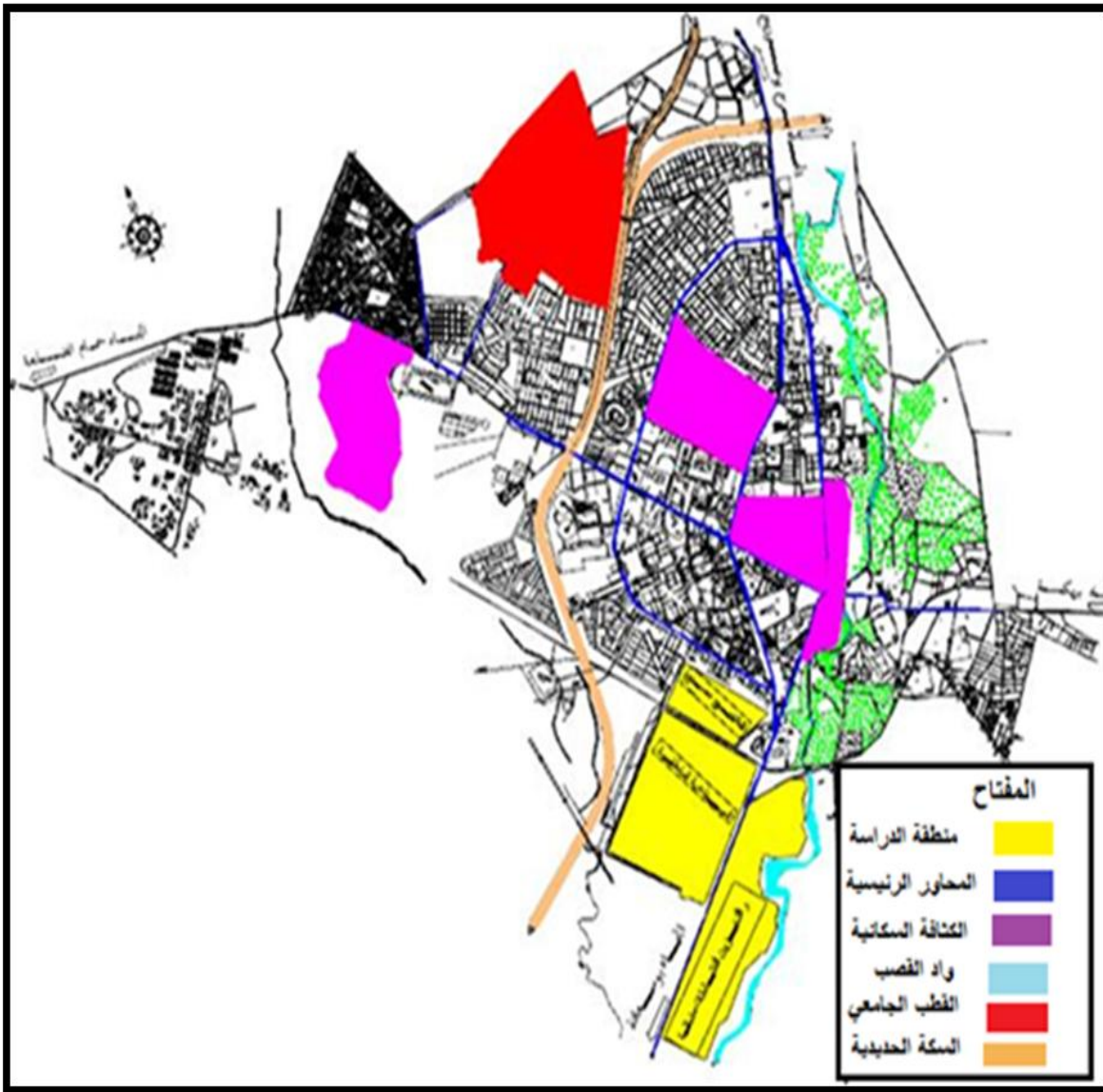
يمثل قطاع الصناعة مع الأشغال العمومية والبناء نسبة 43,3% من مجموع مناصب الشغل.

#### 1-1-8-1-2 الخدمات:

يستحوذ قطاع الخدمات على النسبة الأكبر من مناصب الشغل حيث تقدر بـ 58,3% من مجموع

المشتغلين، يتوسع هذا القطاع بتوسع المرافق المختلفة (الإدارية، الصحية، التربوية، الثقافية، الرياضية... الخ.

خريطة رقم (08): تبين الكثافة السكانية



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008+ معاجة الطالبة 2016.

1-9-1- الدراسة العمرانية:

1-9-1-1 دراسة الإطار المبني:

1-9-1-1-1 السكن:

- قدرت الحظيرة السكنية لمدينة المسيلة بـ: 24669 مسكن سنة 2008.

الجدول رقم (04): تطور الحظيرة السكنية للمدينة

السنة	عدد المساكن الإجمالي	عدد المساكن المشغولة	بنايات ذات استعمال مهني	مساكن غير مشغولة	معدل شغل السكن
1998	19733	15969	385	3764	7.62
2008	24669	20548	924	4121	6

المصدر: مديرية التخطيط لولاية المسيلة 2008 + معالجة الطلبة 2016

- الاحتياجات من السكن:

العجز المسجل سنة 2008: تمت عملية حساب الاحتياجات من السكن على أساس 6 افراد في

المسكن.

الجدول رقم (05): الاحتياجات من السكن لسنة 2008

عدد السكان	عدد المساكن الموجودة	عدد المساكن في حالة رديئة	الاحتياجات من السكن	العجز
156647	23420	2498	26108	2688

المصدر: مديرية التخطيط لولاية المسيلة 2008 + معالجة الطلبة 2016.

• الاحتياجات من السكن في أفق 2018:

الجدول رقم (06): الاحتياجات من السكن في أفق 2018

الاحتياجات من السكن	عدد السكان (نسمة)	السنة
4305	205035	2018

المصدر: مديرية التخطيط لولاية المسيلة 2008 + معالجة الطلبة 2016.

• الاحتياجات من السكن في أفق 2028:

الجدول (07): الاحتياجات من السكن في أفق 2028

الاحتياجات من السكان	عدد السكان (نسمة)	السنة
11908	264550	2028

المصدر: مديرية التخطيط لولاية المسيلة 2008 + معالجة الطلبة 2016.

1-9-1-2- التجهيزات:

من خلال دراسة التجهيزات على مستوى بلدية المسيلة نلاحظ:

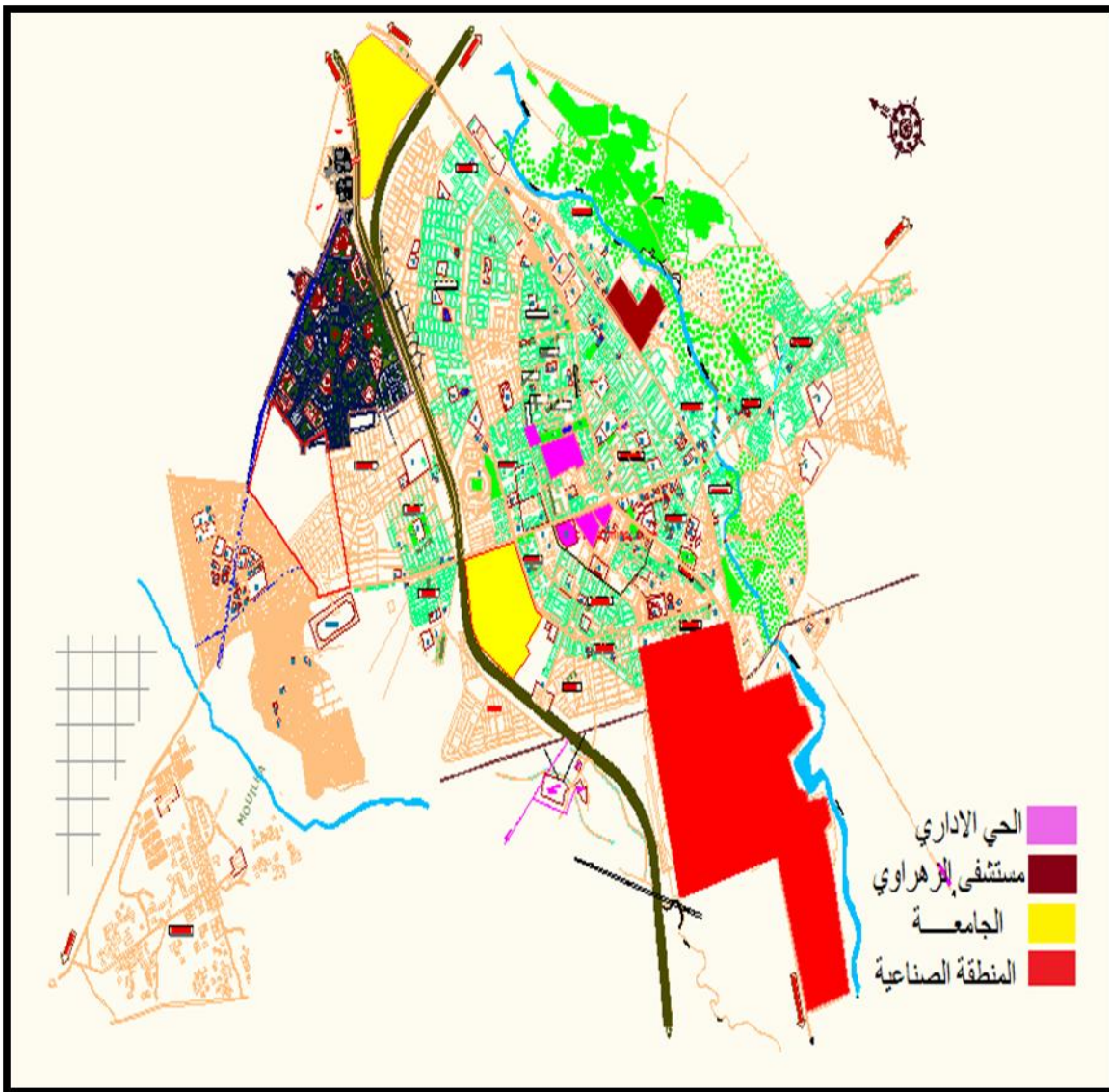
- تمركز التجهيزات الإدارية على طول الطريق الوطني رقم 40، مما سجل حركة مرور كثيفة ولذلك فهي تلعب دورا كبيرا في المجال الحضري للمدينة، وأيضا لها تأثير في المجال الخارجي للمدينة وذلك بالنسبة للبلديات التابعة لها.

- وزعت التجهيزات المدرسية على جميع تراب البلدية وحسب تقديرات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU فان التجهيزات الموجودة والمبرمجة قادرة على سد حاجيات السكان المتمدرسين مستقبلا، إذ توجد 07 ثانويات ومتقنتين، 03 مراكز للتكوين المهني بالإضافة إلى الجامعة والقطب الجامعي ومختلف الإقامات الجامعية التابعة لها، زيادة على مختلف المدارس والابتدائية والاكماليات والثانويات الموزعة عبر مختلف أطراف المدينة.

- تتمثل التجهيزات الصحية في مستشفى الزهراوي، مراكز صحية عمومية، مركز تصفية الدم صيدليات، مراكز صحية للخواص.

- أما التجهيزات الرياضية والترفيهية فإنها تلبى حاجيات السكان نسبيا وان كانت لا تتوفر على ديمومة العمل مع ملاحظة نقص كبير في مساحات اللعب والمساحات الخضراء على مستوى الأحياء.

#### المخطط رقم (09): التجهيزات بالمدينة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمدينة المسيلة (2008) + معالجة الطلبة 2016.

1-9-2- دراسة الإطار الغير المبني:

1-2-9-1- الطرق المهيكلة:

1-2-9-2- الطرق الوطنية:

- الطريق الوطني رقم 40 والذي يربط الشرق بالغرب على المحور بريكة، المسيلة، تيارت.

- الطريق الوطني رقم 45 والذي يربط الشمال بالجنوب على محور بوسعادة، المسيلة، برج بوعريرج.

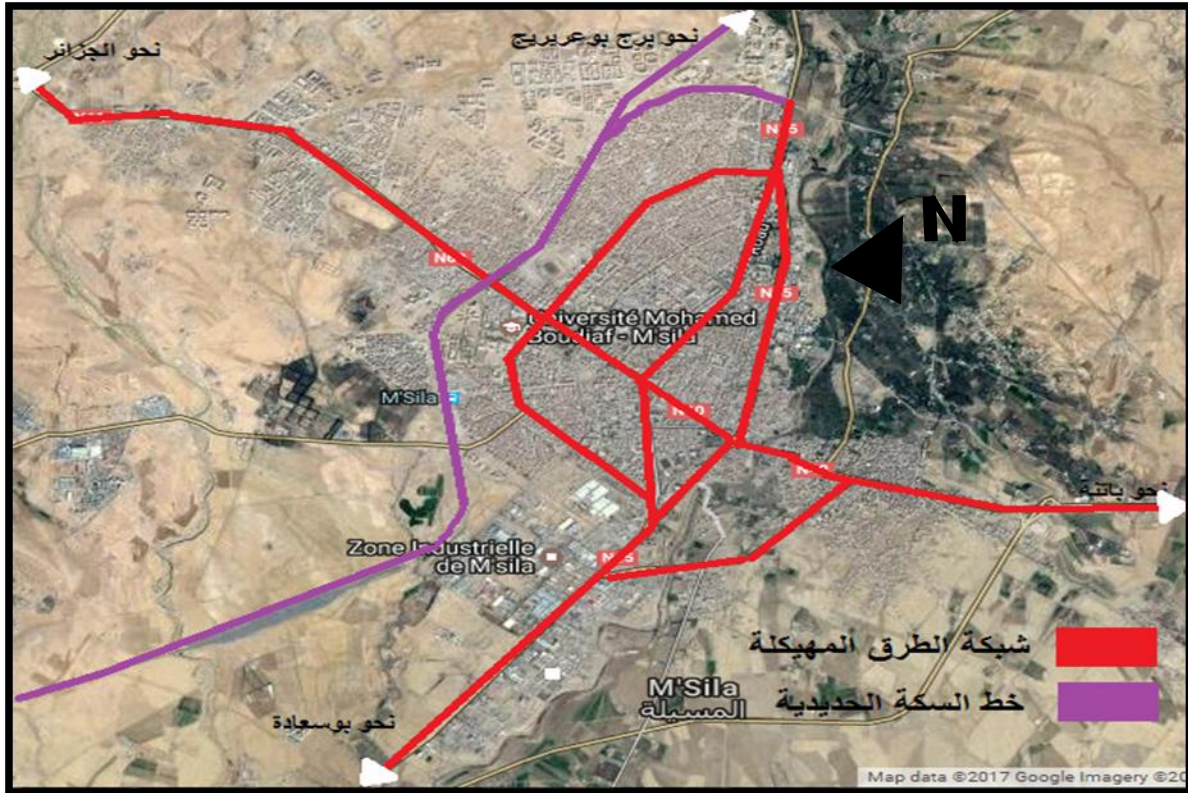
- الطريق الوطني رقم 60 والذي يربط بين بلدية حمام الضلعة والمسيلة.

1-2-9-3- خط السكة الحديدية:

خط السكة الحديدية يربط المدينة بخطين: (المسيلة، بريكة)، (المسيلة، برج بوعريرج).

كما انه يربط المدينة بالشبكة الوطنية للسكة الحديدية.

المخطط رقم (10): الطرق المهيكلة



المصدر: صورة جوية+ معالجة الطالبة 2018.

### 10-1- الطبيعة العقارية:

من خلال دراسة لوحة الطبيعة العقارية تم تحديد ثلاث انواع للطبيعة العقارية وهي:

#### 1-10-1 أراضي ملك للدولة:

وتحتل أكبر نسبة من أراضي المدينة تقدر بـ 47.87% بما يعادل 858.12 هكتار من إجمالي مساحة المدينة المقدر بـ 1792.60 هكتار وهي تشغل كل أراضي وسط المدينة تقريبا وكل مساحة المنطقة الصناعية ومساحة منطقة النشاطات في جنوب تراب المدينة.

#### 1-10-2- أراضي ملك للبلدية:

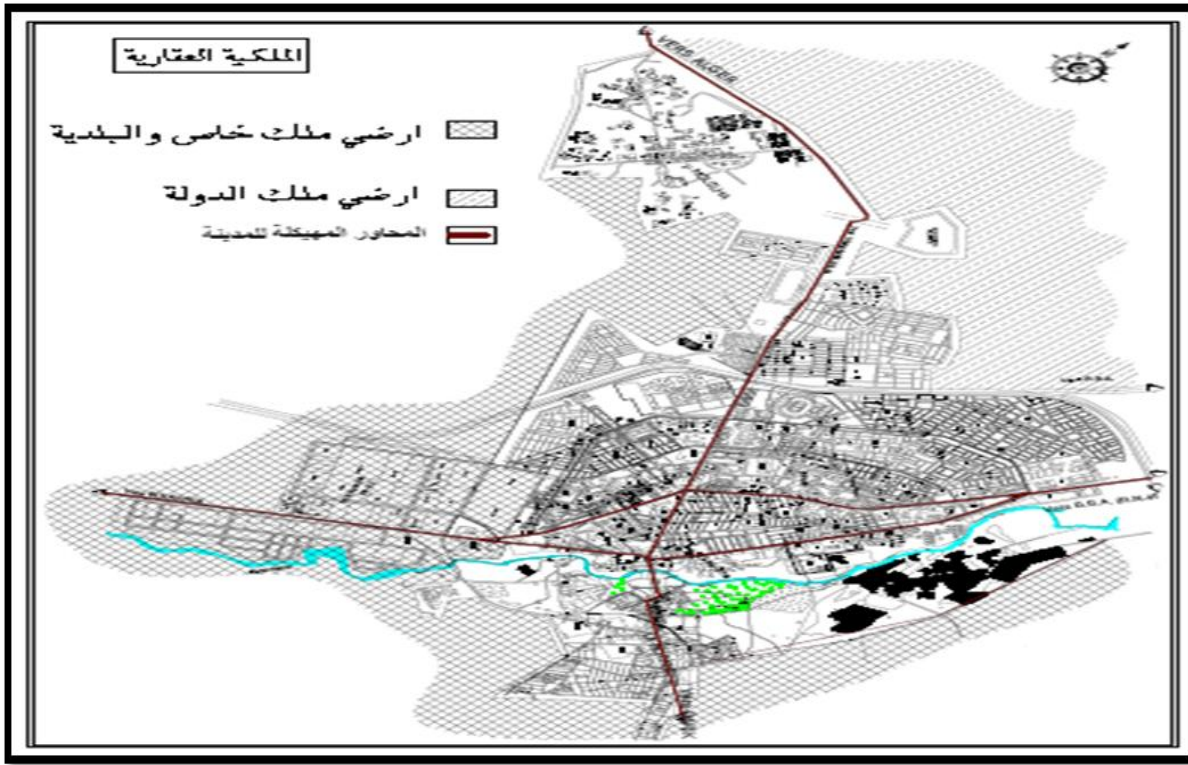
وتحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة إذ تقدر بـ 499.06 هكتار لتمثل ما نسبته 27.84% من إجمالي مساحة المدينة، وهي تمتد حتى خارج حدود المحيط العمراني الأمر الذي لا يقف حاجزا ولا يطرح أي أشكال عند توسع المدينة بتلك الناحية، وفي الوقت الحالي والمستقبلي لآفاق بعيدة، كما نجد جزء من الأراضي التابعة للبلدية يتركز بقلب المدينة وبحي وعواصم المدني.

#### 1-10-3- أراضي ملك للخواص:

وتمثل 24.29% من المساحة الإجمالية للمدينة أي ما يعادل 435.42 هكتار، وهي تتركز أساسا بالقطاع العمراني في الأول بالناحية الشرقية للمدينة وأخرى تتمثل في مساحات صغيرة في القسم الشمالي من تراب المدينة.

نلاحظ أن منطقة الدراسة تتواجد بها عقارات أغلبها ملك للدولة.

مخطط رقم (11): يوضح الملكية العقارية.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمدينة المسيلة (2008) + معالجة الطلبة 2016.

## خلاصة الفصل:

من خلال دراسة التحليل لمدينة المسيلة نرى أنها تعاني من بعض المشاكل على المستوى الفضاءات الخارجية والمبنية والبيئية وعلى هذا الأساس اخترنا منطقة الدراسة لتحديد نوع هذه المشاكل وتسييرها من قبل السلطات المكلفة لهذه المناطق الصناعية.

# الفصل الثالث

## الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة

- تمهيد
- تقديم منطقة الدراسة:
- دراسة الإطار المبني والغير مبني:
- منطقة النشاطات والتخزين:
- دراسة الإطار المبني والغير مبني
- خلاصة الفصل
- الاقتراحات والتوصيات

## تمهيد:

سنقوم في هذا الفصل بدراسة تحليلية لمنطقة الصناعات ومنطقة النشاطات والتخزين بمدينة

المسيلة والتطرق إلى المشاكل التي تعاني منها المنطقة.

2- تقديم منطقة الدراسة:

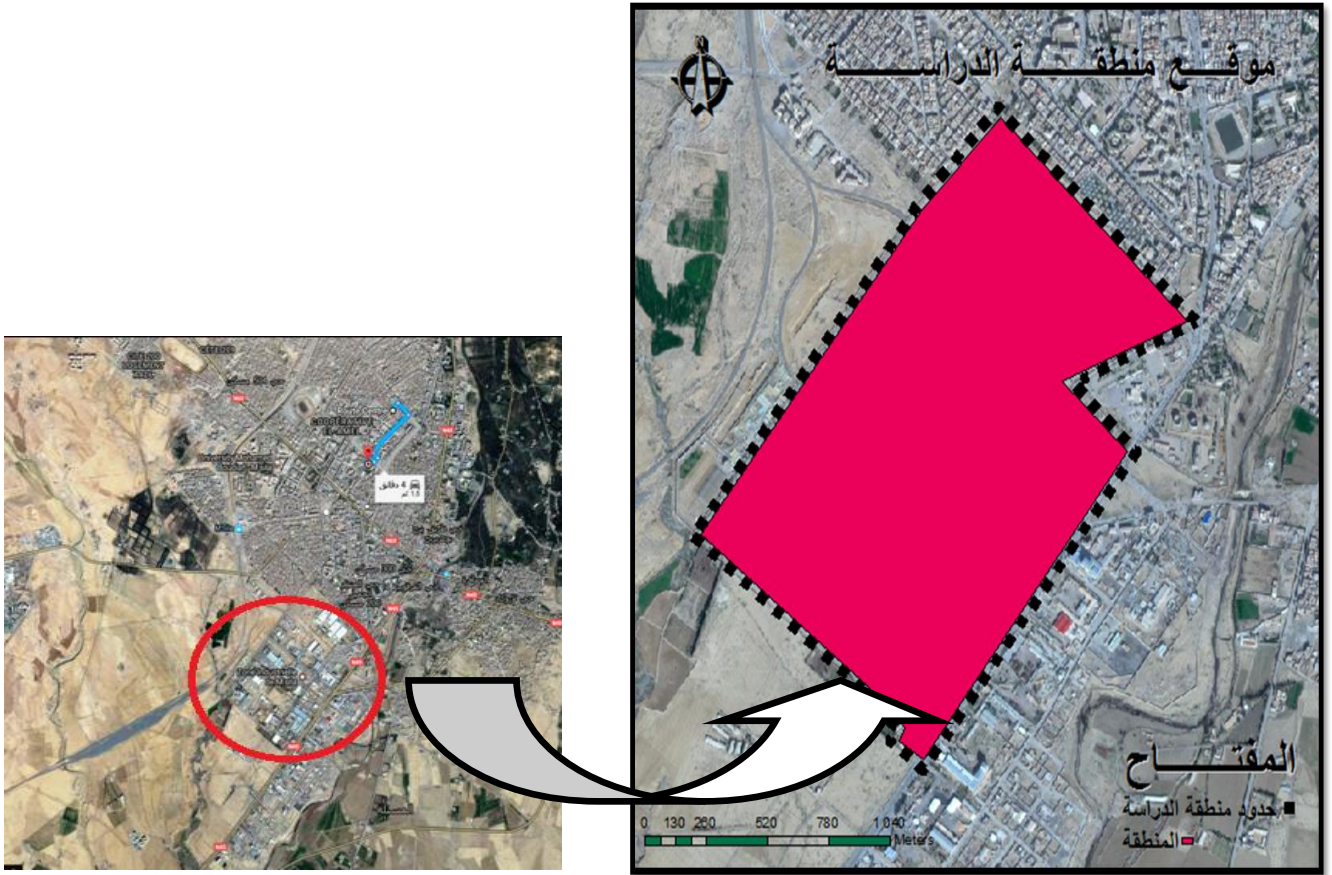
1-2- المنطقة الصناعية:

1-1-2 الموقع:

تقع المنطقة الصناعية في الجهة الجنوبية من مدينة المسيلة على طول الطريق الوطني رقم 40

الرابط بين مدينة المسيلة ومدينة بوسعادة تقدر مساحتها الإجمالية بـ 164 هكتار .

المخطط رقم (12): موقع منطقة الدراسة من مدينة المسيلة.



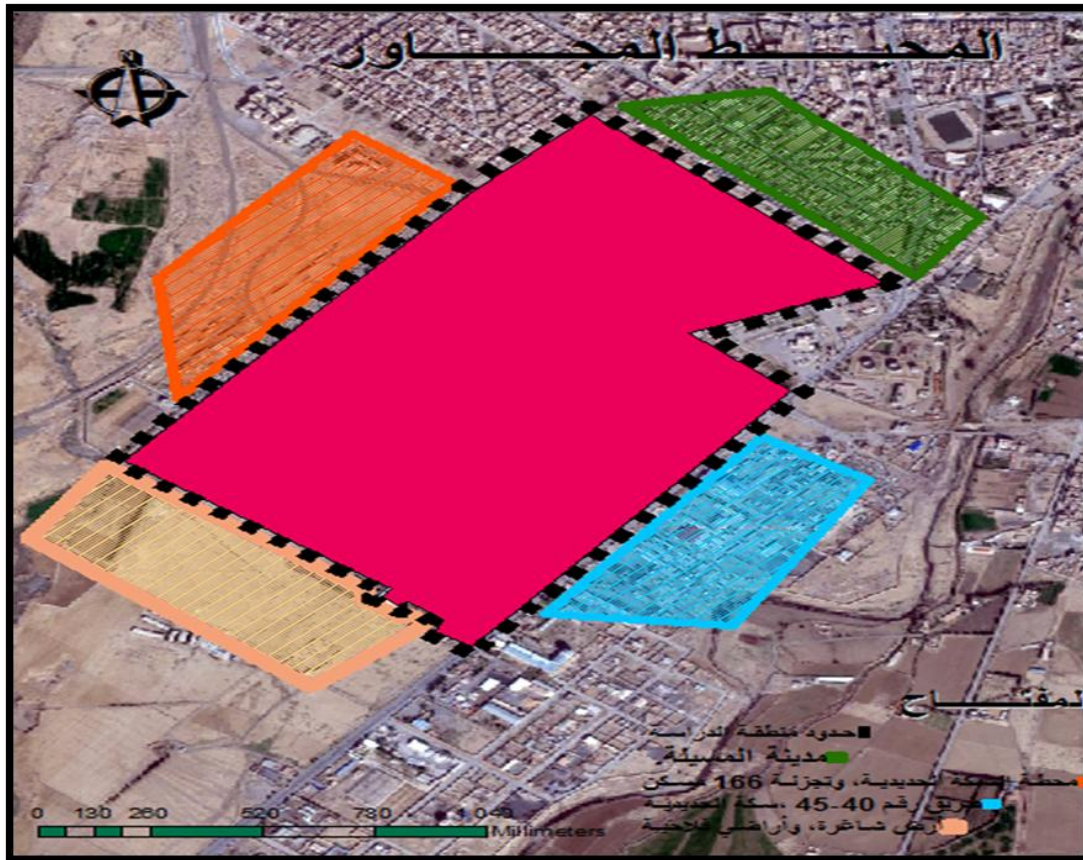
2018 ARCGIS + معالجة الطالبة باستعمال Google earth

## 2-1-2- حدود المنطقة الصناعية:

يحدّها من:

- الشمال: مدينة المسيلة.
  - الشرق: الطريق الوطني رقم (40)، منطقة النشاطات والتخزين.
  - الغرب: تجزئة 166 مسكن.
  - الجنوب: أرض شاغرة، وأراضي فلاحية.
- تحتل منطقة الدراسة موقع استراتيجي بالنسبة للطرق الوطنية والسكة الحديدية.

المخطط رقم (13): المحيط المجاور



2018 ARCGIS + معالجة الطالبة باستعمال Google earth

## 2-2- إنشاء المنطقة الصناعية:

أنشأت المنطقة الصناعية بموجب القرار الوزاري رقم 1685 المؤرخ في 15 أكتوبر 1975 الصادر عن وزارة الأشغال العمومية والبناء جاء قرار إنشاء المنطقة الصناعية لتركيز النشاط الصناعي في منطقة واحدة وهذا راجع للتزايد المستمر للنشاطات الصناعية داخل المدينة. ومن خلال التحقيق العقاري تبين أن أراضي المنطقة الصناعية تشمل أراضي ملك للدولة وأراضي ملك للخواص وتتمثل فيما يلي:

- أراضي ملك للدولة مساحتها 149.

- أراضي ملك للخواص مساحتها 14 هكتار.

### ❖ بطاقة تقنية المنطقة الصناعية بالمسيلة

- المساحة الإجمالية: 164 هـ.

- مساحة القطع الأرضية 146 هكتار.

- مساحة الطرق والأرصفة والمساحات العمومية 17 هكتار.

- عدد القطع: 79 قطعة.

- عدد القطع المسواة بعقود: 54 قطعة. (مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية)

## 2-3- تسيير المنطقة الصناعية:

بعد استلام أشغال التهيئة وفي إطار تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 84/ 55 المؤرخ في 03/03/1984 تم تحويل تسيير هياكل المنطقة الصناعية إلى مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بالمسيلة (EGZIM) وهذا بتاريخ 09/02/1987 من طرف مكتب الدراسات والانجاز العمراني بسطيف، حيث أسندت لها مهام حراسة وصيانة، نظافة الأجزاء المشتركة داخل المنطقة الصناعية.

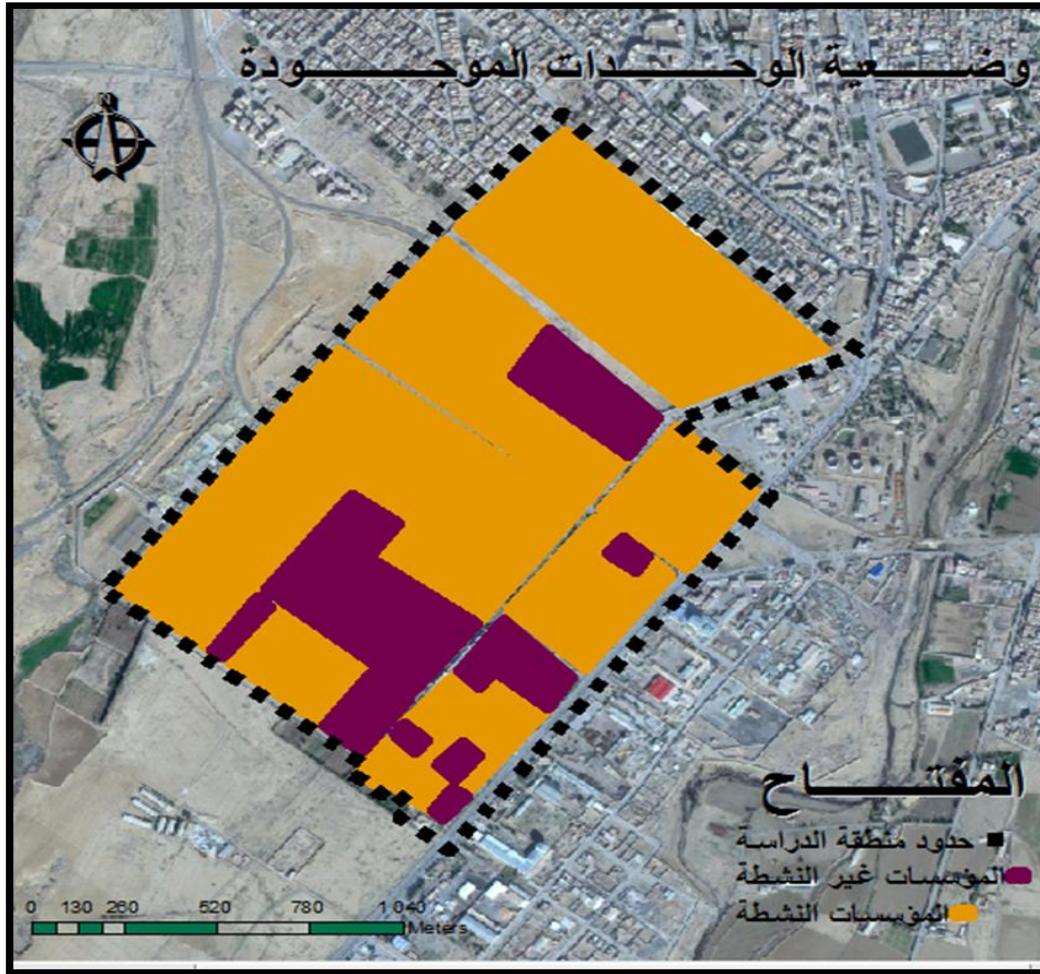
تتمثل الوظيفة القاعدية لهذه المؤسسة في تسيير القاعدة الصناعية من خلال:

- التدخل والوقاية ضد الحرائق ومختلف الحوادث.
- الصرف الصحي وتهيئة الطرقات.
- إبادة الأعشاب .
- تسيير النفايات العامة للوحدات الصناعية .
- مراقبة تسربات السوائل الصناعية.

#### 2-4- الوحدات الصناعية الموجودة بالمنطقة الصناعية ووضعيتها:

تحتوي المنطقة الصناعية على 79 تجزئة حيث عدد التجزئات التي لها عقد الملكية 54 أما الباقي فهي غير مسواة وضعيتهم، حيث تملك المؤسسات العمومية والتي عددها 21 مؤسسة تملك 36 تجزئة، أما المؤسسات الخاصة والتي هي 43 مؤسسة فتملك 43 تجزئة، وجل القطع التي لا تملك عقود ملكية وكذا القليل من القطع التي لها عقود ملكية هي عبارة عن أراضي شاغرة أو مؤسسات غير نشطة وتقدر مساحة هذه القطع بـ 44.87 هكتار أي ما يعادل نسبة 30.73% من المساحة المبنية للمنطقة الصناعية والمقدرة بـ 146 هكتار .

المخطط رقم (14): حالة القطع الموجودة بالمنطقة الصناعية



المصدر: Google earth + معالجة الطالبة باستخدام ARCGIS 2018.

صورة رقم (02): توضح مؤسسة غير



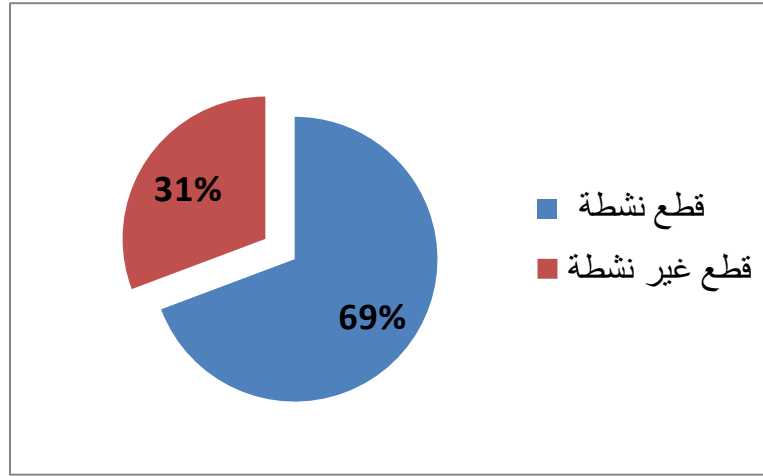
المصدر: تصوير الطالبة 2018

صورة رقم (01): توضح مؤسسة نشطة



المصدر: تصوير الطالبة 2018

الشكل رقم 01: توضح نسبة القطع النشطة وغير نشطة.



المصدر: من إنجاز الطالبة 2018

نلاحظ إن مساحة القطع الغير نشطة تمثل ما يقارب ثلث المساحة المبنية الإجمالية وهذا راجع إلى عدم تسوية وضعيتها.

3- دراسة الإطار المبنى والغير مبنى:

3-1- دراسة الإطار المبنى:

يتمثل في الوحدات الصناعية الموجودة في المنطقة الصناعية، يتربع على مساحة قدرها 146 هكتار، تشمل حاليا 79 وحدة ونلاحظ في بعض المؤسسات أراضي شاغرة غير مستغلة.

جدول رقم (08): يوضح مؤسسات المنطقة الصناعية:

المنطقة الصناعية		
العدد الاجمالي للمؤسسات	274	%
عدد المؤسسات التي تشتغل	102	37,23
عدد المؤسسات التي لا تشتغل	172	62,77
المساحة الاجمالية للمؤسسات (م <sup>2</sup> )	784 807,00	%
المساحة الاجمالية للمؤسسات التي تشتغل (م <sup>2</sup> )	597 222,00	76,10
المساحة الاجمالية للمؤسسات التي لا تشتغل (م <sup>2</sup> )	187 585,00	23,90
عدد القطع الاجمالي	313	%

المصدر: مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بالمسيلة

صورة رقم (03): توضح أرضية مستغلة. صورة رقم (04): صور توضح أرضية غير مستغلة.



المصدر: تصوير الطالبة 2018



المصدر: تصوير الطالبة 2018

3-2- دراسة الإطار الغير المبني

3-2-1- شبكة الطرق والمداخل:

يقدر طول الطرق بـ 6.5 كلم تغطي مساحة قدرها 42700 م<sup>2</sup>، بالنسبة للمداخل هناك ثلاث

مداخل للمنطقة الصناعية.

- مدخل من الجهة الشرقية في جهة الطريق الوطني رقم (40).
- مدخل من الجهة الشمالية بجهة محطة المسافرين القديمة.
- مدخل من الجهة الغربية من جهة تجزئة 166 مسكن.

المخطط رقم (15): شبكة الطرق ومنافذ المنطقة الصناعية



Google earth + معالجة الطالبة باستعمال ARCGIS 2018.

تعتبر شبكة الطرق من اهم العناصر المهيكله وهي الرابط الاساسي بين المنطقة والمدينة كما ان منطقة الصناعة بمحاذاة الطريق الوطني رقم 40-45 وتمتاز بحركة كبيرة.

الارصفة من خلال التحليل نجد ان ارصفت المنطقة تقتر الى الرعاية سيئة كونها غير مبلطة ومحاطة بها بعض الحشائش فنجدها تقتصر على التهيئة.

الصورة رقم (05): مدخل السكة الحديدية غير معبد



صورة رقم (06): توضح طريق غير مهينة



المصدر: تصوير الطالبة 2018

المصدر: تصوير الطالبة 2018

صورة رقم (07): ارضة المنطقة حالتها رديئة



المصدر: تصوير الطالبة 2018

3-2-2- شبكة الصرف الصحي:

تمتد على مسافة 4.8 كلم، مصنوعة من مادة الاسمنت والأقطار المستعملة في (400 - 600)

ملم وهي ملائمة، إلا أنها غير مهينة في بعض الأماكن بالمنطقة وغياب الأغطية، مما يخلق تسربات

تتسبب في انتشار الروائح الكريهة وانتشار الأوساخ والمواد السامة، فهي تضر بالبيئة والإنسان على حد

سواء وعدم تدخل الأجهزة المكلفة بالصيانة، صرف المياه القدر ومياه الامطار هي مجموعة تقنيات الصرف الصحي تسمح بالعيش في بيئة نظيفة و تغطي كامل المنطقة.

المخطط رقم (16): شبكات الصرف الصحي.



2018 ARCGIS +Google earth معالجة الطالبة باستعمال

صورة (08): توضيح مصب الأمطار

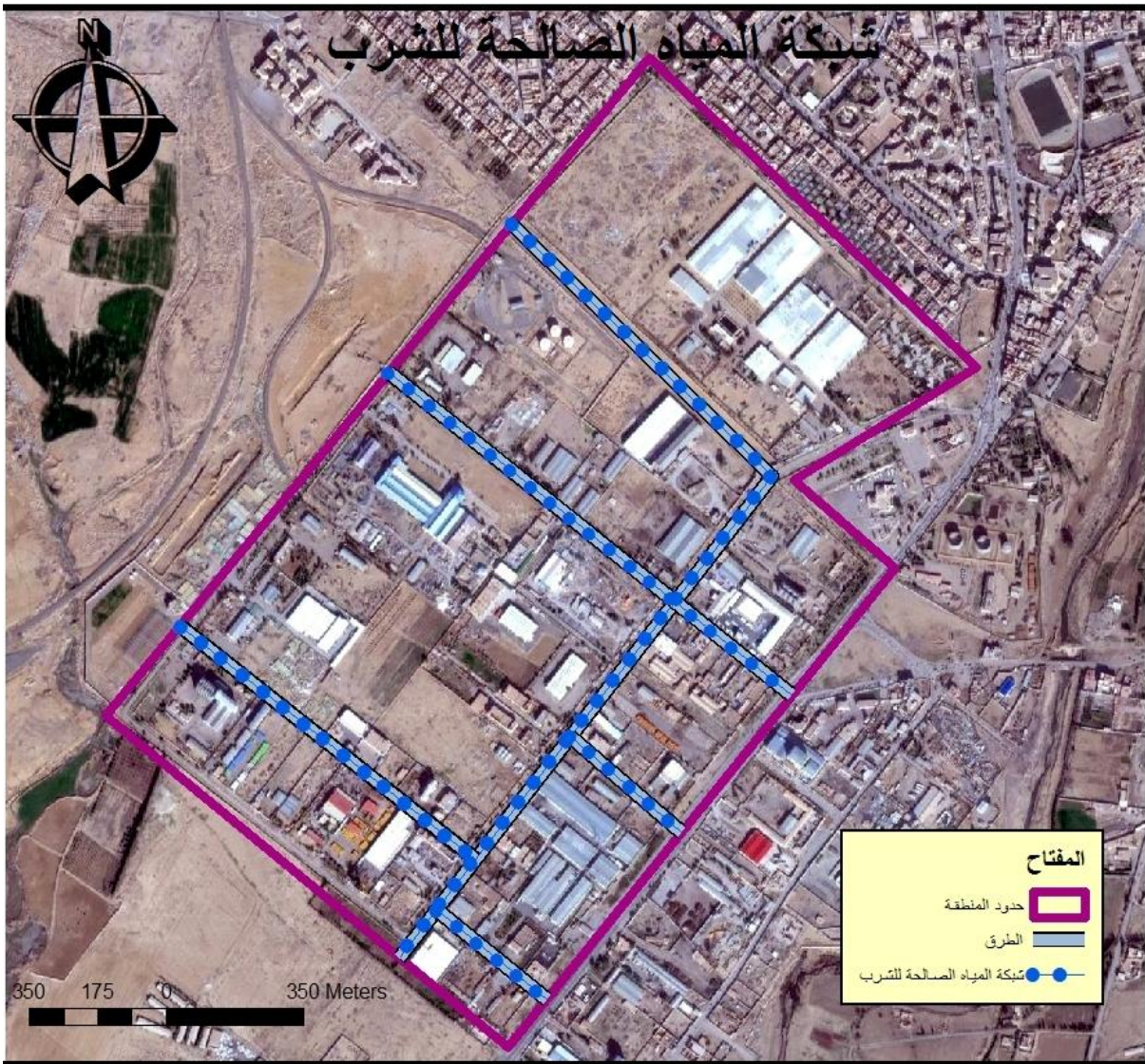


المصدر: تصوير الطالبة 2018

### 3-2-3- شبكة المياه الصالحة:

شبكة المياه الصالحة للشرب بمنطقة الدراسة نصف منجزة، مصنوعة من مادة حديد الزهر، الأقطار المستعملة (200-250) ملم، ممتدة على طول 4.9 كلم، تالفة جراء الحفر وهذا ما يؤدي إلى تلوثها، ما يشكل خطورة كبيرة على صحة الإنسان (عمال - مستهلكون) علما أنها تدخل في معظم عمليات الإنتاج بالمصانع وتتكفل بها المؤسسة.

المخطط رقم (17): شبكات المياه الصالحة للشرب



2018 ARCGIS +Google earth معالجة الطالبة باستعمال

### 3-2-4- شبكة الكهرباء والإنارة:

المنطقة الصناعية مغذاة بنسبة 100% بالكهرباء ذات التوتر المتوسط تحتوي المنطقة على مولدين، عدد اعمدت الإنارة 173 عمود معظمها تالفة، وهذا ما يؤثر على الرؤية بالنسبة لعمال الحراسة وكذا وسائل النقل التي تدخل ليلا.

المخطط رقم (18): الإنارة العمومية وخط الكهرباء



المصدر: google earth ومن انجاز الطالبة باستعمال ArcGis 2018

صورة رقم (09): توضح اسلاك كهربائية تالفة



المصدر: تصوير الطالبة 2018

3-3- المساحات الخضراء: تبلغ مساحتها 99565 م<sup>2</sup>، لكن ذلك حبر على ورق في شبه منعدمة في منطقة الدراسة، هذه الأخيرة متمثلة في بعض الشجيرات وأشجار أمام مداخل بعض المؤسسات والمصانع، ومن المفروض أن تكون هذه المناطق مشبعة بها، لأننا نعلم أن المناطق الصناعية من اكبر الملوثات للبيئة أو الجو، ودور المساحات الخضراء أو الأشجار هو التقليل من هذه الملوثات وتلطيف الجو قبل أن تكون مصدر للتريبين أو الجمال.

صورة رقم (11): مساحة خضراء مشوهة



المصدر: تصوير الطالبة 2018

صورة (10): توضح قطع للاشجار



المصدر: تصوير الطالبة 2018

#### 4- منطقة النشاطات والتخزين:

##### 4-1- موقع منطقة النشاطات والتخزين ببلدية المسيلة:

تقع منطقة النشاطات والتخزين بالجهة الجنوبية لمدينة المسيلة، تتربع على مساحة قدرها 109

هكتار يحدها:

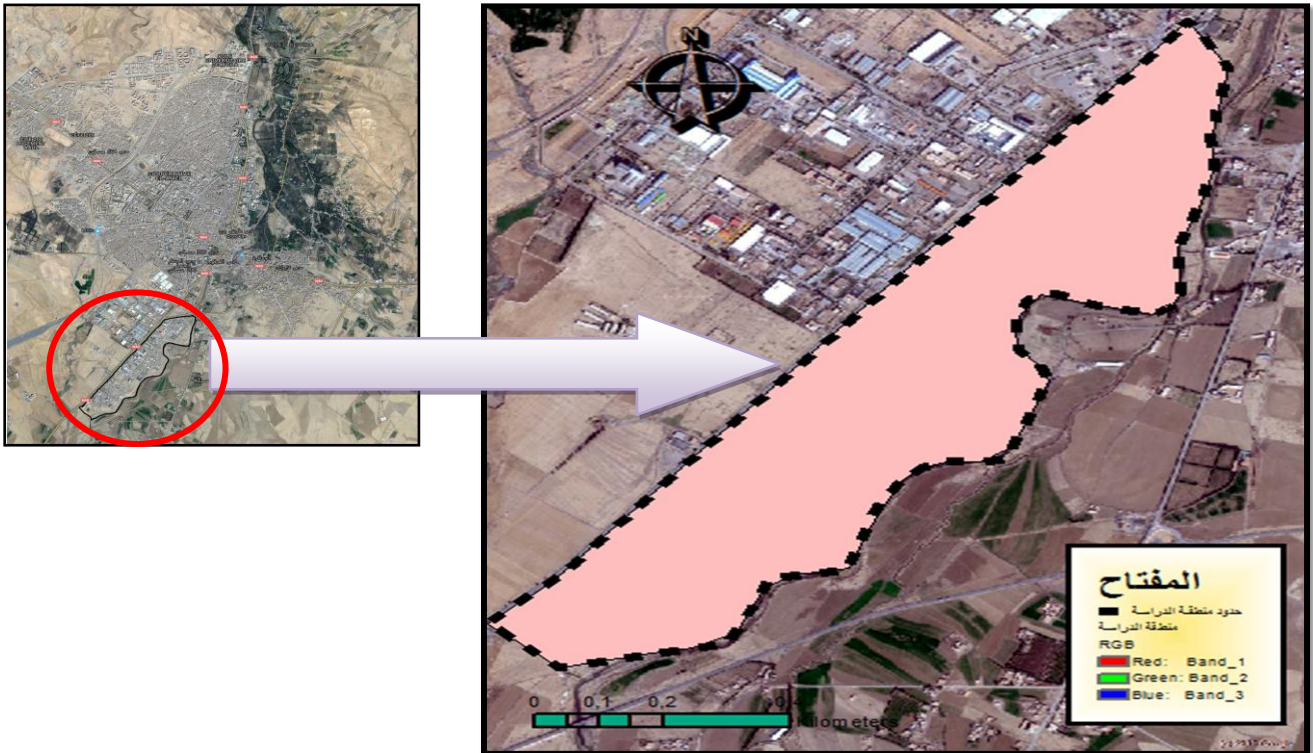
- من الشمال: حي 300 مسكن.

- من الجنوب: أراضي فلاحية.

- من الشرق: وادي القصب.

- من الغرب: المنطقة الصناعية.

المخطط رقم (19): موقع منطقة النشاطات والتخزين



المصدر: google earth ومن انجاز الطالبة باستعمال ArcGis 2018

مخطط رقم (20): يوضح حدود المنطقة.



المصدر: من انجاز الطالبة باستخدام ArcGis 2018.

#### 4-2- تسيير منطقة النشاطات والتخزين:

تسيير هذه المنطقة من طرف EGZIM (مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بالمسيلة).

#### 4-2-1- نشأة منطقة النشاطات والتخزين:

أنشأت منطقة النشاطات والتخزين ببلدية المسيلة بموجب مداولة التسوية للمجلس الشعبي البلدي لبلدية المسيلة رقم 67-95 المؤرخ في 26-08-1995، تمت المصادقة على المخطط العام للتجزئة من طرف مديرية التعمير والبناء لولاية المسيلة بتاريخ 28-10-2000، تم منح رخصة التجزئة بقرار من بلدية المسيلة رقم 157-2000 بتاريخ 11-12-2000، كما تمت عملية إشهار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية بالمسيلة بتاريخ 24-01-2001 حجم 158 رقم 132.

#### ❖ بطاقة تقنية المنطقة الصناعية بالمسيلة

- مساحة منطقة النشاطات : 109 هكتار.
- مساحة الطرق والأرصفة: 12 هكتار.
- المساحات العمومية: 06 هكتار.
- مساحة القطع المخصصة للتوزيع: 90 هكتار.
- عدد القطع: 313 قطعة موزعة من طرف البلدية .
- عدد القطع الغير موزعة: 00.
- عدد القطع المسواة بعقد ملكية: 188 قطعة.
- عدد القطع الملغاة: 03 بسبب قربها من واد القصب.
- 01 مخصصة لانجاز خزان المياه الصالحة للشرب والبيتر المنجز. (مؤسسة المنطقة الصناعية)

## 5- دراسة الإطار المبنى والغير مبني

5-1- دراسة الإطار المبنى: يتمثل في الوحدات الموجودة في المنطقة، يشغل مساحة 90.2 هكتار،

لكنه غير مستغل كلياً. كما نلاحظ عدم إكمال الجدار الواقي ووجود حانة مخصصة لبيع المشروبات الكحولية وهذا يعيق أصحاب المشاريع إكمالها بالإضافة إلى رمي القارورات بصفة عشوائية.

جدول رقم (09): يوضح وحدات منطقة النشاطات:

منطقة النشاطات والتخزين		
العدد الاجمالي للمؤسسات	82	%
عدد المؤسسات التي تشتغل	66	80,49
عدد المؤسسات التي لا تشتغل	16	19,51
المساحة الاجمالية للمؤسسات (م <sup>2</sup> )	1 458 218,91	%
المساحة الاجمالية للمؤسسات التي تشتغل (م <sup>2</sup> )	1 339 137,91	91,83
المساحة الاجمالية للمؤسسات التي لا تشتغل (م <sup>2</sup> )	119 081,00	8,17
عدد القطع الاجمالي	73	%
عدد القطع المستغلة	57	78,08
عدد القطع الغير المستغلة	16	21.92

المصدر: مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية المسيلة

صورة رقم (12): توضح الإطار المبنى بمنطقة النشاطات والتخزين

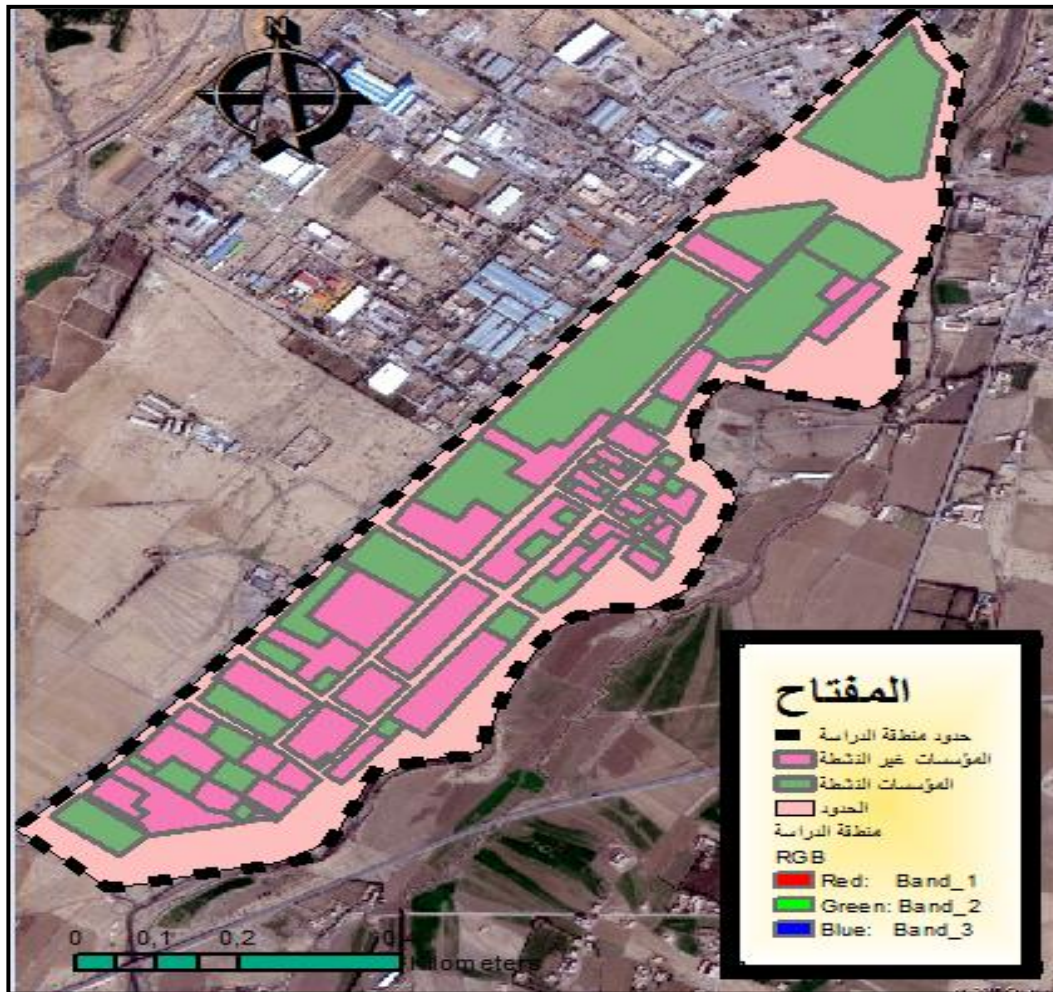


المصدر: تصوير الطالبة 2018

### 5-1-1- عدد التجزئات:

تتكون تجزئة منطقة النشاطات والتخزين من 313 قطعة مرقمة من 1 إلى 313 تشغل مساحة 90.2 هكتار، لكن معظم هذه القطع عبارة عن أراضي شاغرة وغير مستغلة وهذا تبذير للعقار، مساحة القطع الشاغرة بـ 41 هكتار أي ما يعادل نسبة 54.54% من المساحة المبنية الإجمالية. هناك عدة أنشطة تمارس في منطقة النشاطات والتخزين منها الغذائية والبتروولية أو الكيمائية، وكذلك مخازن ومستودعات، ولاحظنا أن النشاط السائد هو صناعة مواد البناء والميكانيك، أيضا لاحظنا أن الكثير من القطع أو المؤسسات لا تشغل.

### مخطط رقم (21): يوضح تجزئات منطقة النشاطات



المصدر من انجاز الطالبة باستعمال ArcGis 2018

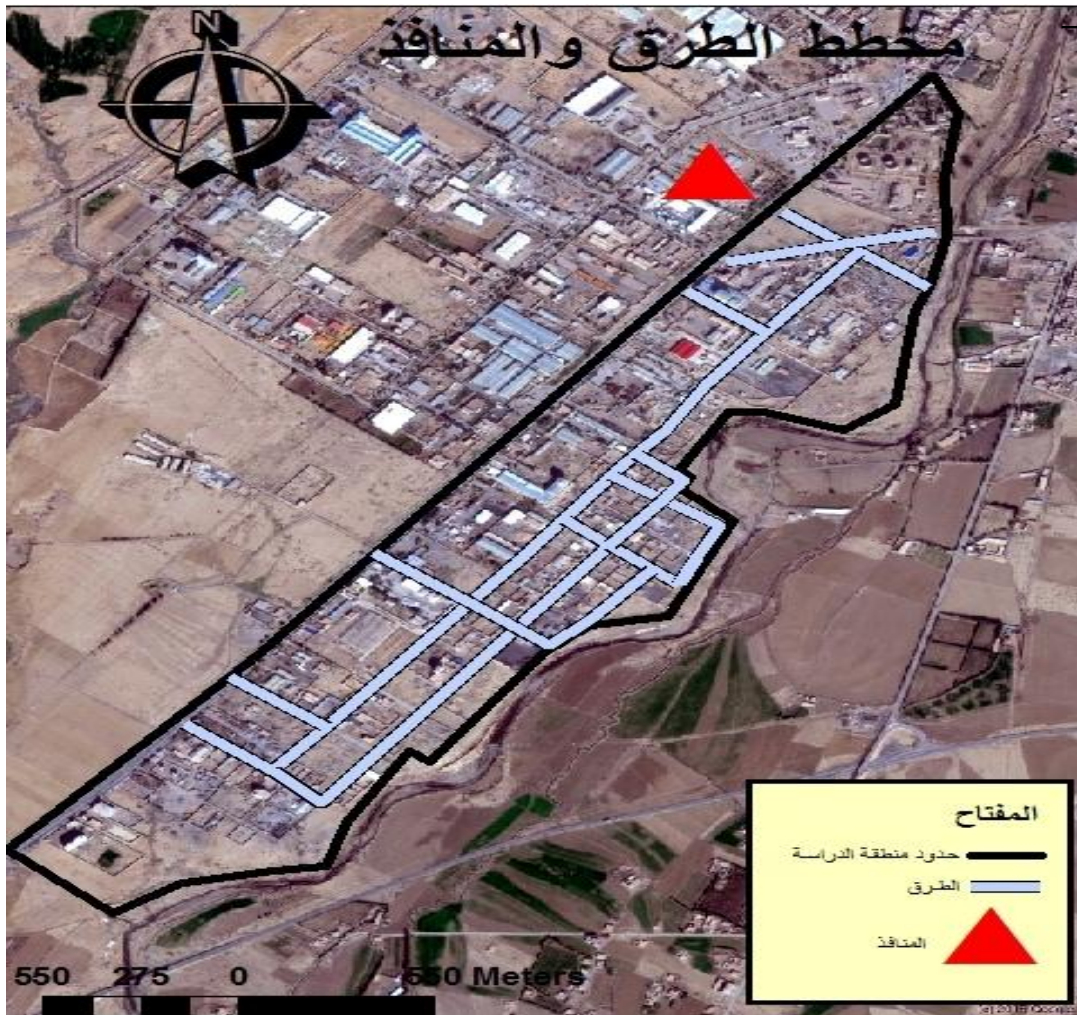
2-5- دراسة الإطار الغير مبني:

1-2-5- شبكة الطرق والمداخل:

تمتد على طول 8131.12 متر، أن المتتبع لمسار الطريق داخل منطقة النشاطات يلاحظ عدم تكافئ الفرص في استعمالها حيث تغطي ما نسبته 50% من المنطقة فقط، كما أن غالبيتها غير مهيئة وغير معبدة، ما يؤثر بشكل سلبي على حركة المرور داخل المنطقة، أما المداخل تحوي منطقة النشاطات والتخزين على 05 مداخل وهي غير كافية كما لا توفر الحماية لأنها منافذها كل مفتوحة ولا توجد ابواب للمداخل.

- مدخل من الجهة الشمالية الطريق الوطني 40.

مخطط رقم (22): يوضح تجزئات منطقة النشاطات



المصدر من انجاز الطالبة باستعمال ArcGis 2018

صورة رقم (13): مدخل المنطقة



المصدر: تصوير الطالبة 2018

5-2-2- شبكة الكهرباء والإنارة العمومية:

منطقة النشاطات مغطاة بنسبة 40% بشبكة الكهرباء، يبلغ الطول الإجمالي لشبكة الكهرباء والإنارة 62926.01 م<sup>2</sup> شبكة توصيل الكهرباء بين الأعمدة اغلبها متلفة جراء الحفر العشوائي من طرف بعض المؤسسات، معظم الأعمدة تالفة ما يشكل نقطة سوداء بالنسبة للمتعاملين بالمنطقة سواء المصانع أو وسائل نقل السلع.

المخطط رقم (23): يوضح شبكة الانارة العمومية.



المصدر من انجاز الطالبة باستعمال ArcGis 2018.

5-2-3- شبكة الصرف الصحي:

إن هذه الشبكة صالحة لاستعمال، تغطي نسبة 100% من مجال الدراسة طولها 985.50 م إلا أن هناك بعض النقائص والتمثلة في إعادة الأغطية من الفونت للمشبعات المغطاة بإطارات من الخرسانة المسلحة كما توجد مشبعات لا تتناسق ومستوى قارعة الطريق.

المخطط رقم (24): يوضح شبكة الصرف الصحي.



المصدر من انجاز الطالبة باستعمال ArcGis 2018

صورة رقم (14): قناة صرف صحي غير مكتملة الانجاز.



المصدر: تصوير الطالبة 2018

#### 5-2-4- شبكة المياه الصالحة للشرب:

إن هذه الشبكة الحيوية نصف منجزة يبلغ طولها 10631.5 م، بقنوات قد تكون غير صالحة جراء الحفر والشبكات الفرعية غير المنجزة، صمامات غلق أو ربط أو توزيع المياه غير موجودة، وان وجدت فان هذه القطع غير مركبة جيدا وبالتالي يتطلب وضعها بالطريقة سليمة، المشبعات التي تحمي القطع التقنية جزء منها اتلف، مما يجعلها عرضة للتلوث وبالتالي تكون له عواقب وخيمة على البيئة والإنسان.

تزويد المنطقة بالمياه الصالحة للشرب يتم من البئر المسمى غزال 1 والذي قوة تدفقه 35 ل/ثا حيث يزودها بحوالي 4000 متر / يوم.

مخطط رقم (25): شبكة المياه الصالحة للشرب.



المصدر من انجاز الطالبة باستعمال ArcGis 2018

5-2-5- المساحات الخضراء:

تبلغ مساحتها 62926.01 م<sup>2</sup> إلا أنها غير موجودة نهائيا أما الموجودة فهي عبارة عن بعض الأشجار والشجيرات المبعثرة، مع العلم ان لها أهميتها بهذه المناطق سواء بيئيا أو جماليا.

صورة رقم (15): اتلاف لاشجار



المصدر: تصوير الطالبة 2018

## خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا توصلنا الى ان المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين نجد أنها تعاني من عدم مساهمة المستثمرين فيما يخص عمليات الصيانة والمحافظة على مستوى الفضاء العمومي رغم أنه تربطهم علاقة في تسييرها، مما زاد من تدهور وصعوبة تسيير للفضاءات العمومية على اعتبار أنهم عنصر ضروري ومركز اهتمام لنجاح أي مشروع.

✓ نقص الجهاز الأمني.

✓ والطرق والأرصفة حالتها متدهورة.

✓ انعدام المساحات الخضراء.

✓ الرمي العشوائي للنفايات.

✓ وجود قطع شاغرة وأخرى غير ناشطة.

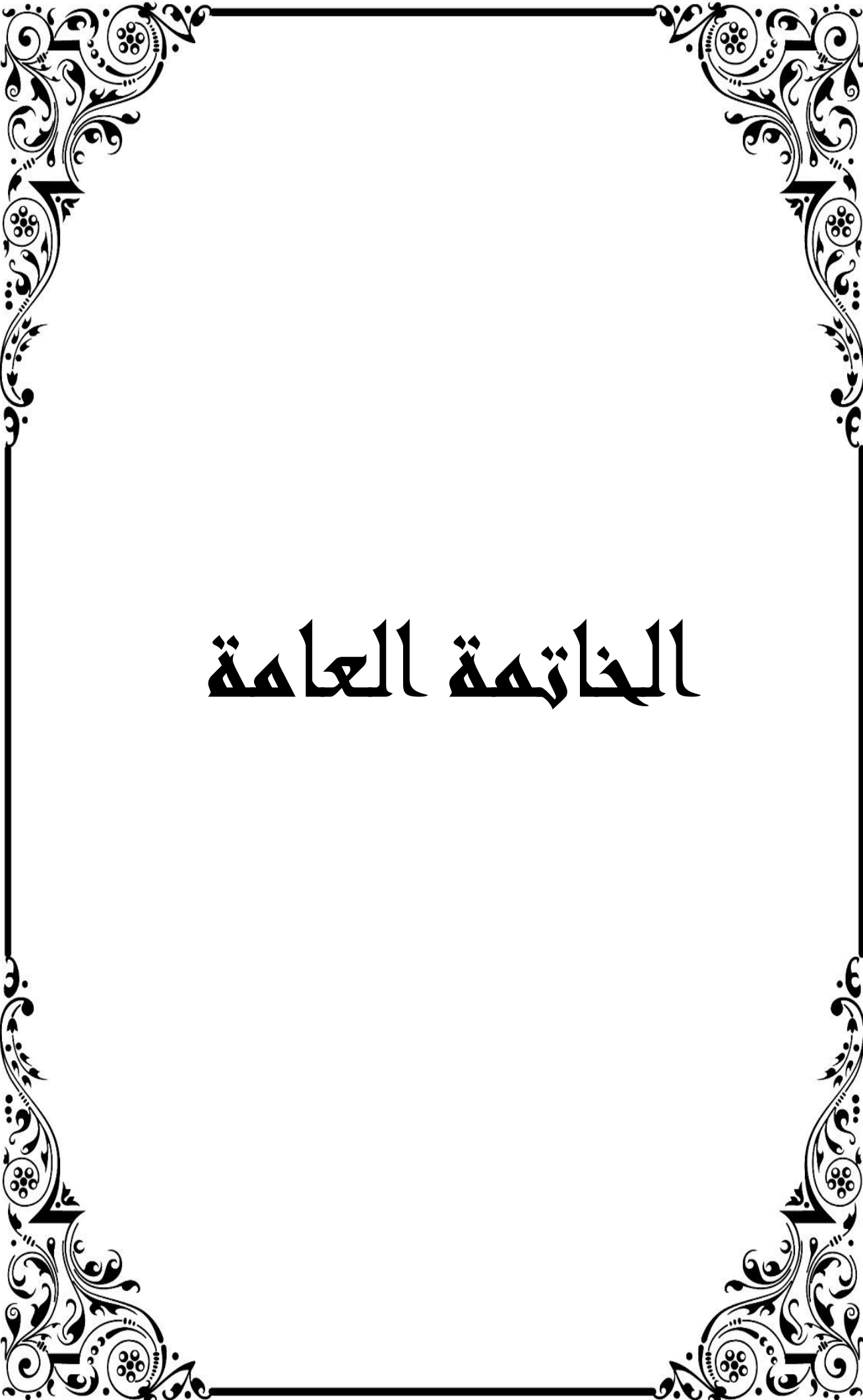
✓ غياب التهيئة والتسيير المحكم لها.

✓ شبكات الغاز غير مكتملة.

**تحقيق الفرضية:** نستنتج أنه من تحليلنا للمنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين الهيئة المسيرة لم تأخذ بعين الإعتبار التسيير الجيد للمنطقة.

## الاقتراحات والتوصيات:

- إنشاء خلية وقاية وامن يكون لها مقر داخل المنطقة الصناعية للحماية من خطر حدوث كارثة داخل المنطقة.
- إنشاء خلايا بين مصلحة البلدية والمناطق لمراقبة النفايات الصناعية الناتجة عن الوحدات.
- إنشاء خلايا تتكفل بمراقبة الشبكات المختلفة (كهرباء، غاز، الماء، صيانة الطرق).
- إنشاء محطات لمعالجة المياه الصناعية المستعملة من قبل بعض الوحدات قبل رميها في الواد.
- تفعيل الاستثمار الصناعي بالتسيير الجيد.
- وضع مخاطب واحد يرافق المستثمر في اختيار الأرضية التي تناسب نشاطه وتبسط له إجراءات الاستثمار.
- وضع كل الموارد المالية والبشرية لأجل إعادة تأهيل المناطق الصناعية، ومناطق النشاط، وتوفير كل المنشآت القاعدية من ماء، كهرباء، غاز... وغيره.
- تطهير الساحة العقارية الصناعية من المتعاملين غير الملتزمين بمشاريع استثمارية.



# المخاتمة العامة

## الخاتمة العامة:

إن أهمية النظام القانوني يهدف الى تنظيم حقيقي لتسيير المناطق الصناعية وبالرغم من أهمية الأملاك العقارية العمومية المعروضة في السوق العقارية فهي تتعلق بمضاغة وتعدد المتدخلين في التسيير والغموض أو فيما يخص شروط وكيفيات الحصول عليها.

فبالنسبة للمناطق الصناعية فقد تم انشاء معظمها في سنوات السبعينيات عهدت مهمة تهيئتها بعد افلاس EGZI إلى اجهزة التهيئة المختصة أما تسييرها عهد إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية SGI. معظم هذه المؤسسات تم تحويلها في سنة 2003 إلى شركات التسيير العقاري وفي سنة 2009 تم تجميد إنشاء المناطق الصناعية، إلا انه وبعد انعقاد مجلس الوزراء لسنة 2001 تقرر انشاء 42 منطقة صناعية.

بالإضافة الى ذلك وضع دفا تر شروط دقيقة مع تطبيقه الصارم يعد السبيل الوحيد الذي من شأنه إعطاء لهذه المساحات الأهلية على البقاء، كذلك عن طريق إشراك المتعاملين الاقتصاديين بشكل أكبر في عملية التكفل بالنفقات الخاصة بتسيير هذه المناطق.

وفي إطار موضوع دراستنا لتسيير المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين بالمسيلة تطرقنا إلى تحليل جوانبها المختلفة ومحاولة إصلاح بعض المشاكل في التهيئة، البيئة، والشبكات المختلفة التي تعاني منها المنطقة كما توصلنا إلى إيجاد بعض الإقتراحات من أجل إزالة بعض العوائق في هذه المناطق والتي تتكفل بها السلطات والهيئات المكلفة بهذه المناطق وحتى تجعل المستثمر لا يحس بالقلق أو الخيبة عند استثمار أمواله في الساحة العقارية بالمنطقة.



قائمة

المراجع والمصادر

## قائمة المراجع والمصادر

### القرآن الكريم

### الكتب والمجلات:

1. جاكين يوجو قارني، الجغرافية الحضرية، 1989.
2. خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2005.
3. خليل الشماع، مبادئ الإدارة، دار الميسرة للنشر والتوزيع عمان، 1999.
4. الدكتور احمد حبيب الرسول، جغرافية الصناعة، دار النهضة العربية، 1985.
5. روبيرت اوزيل، ترجمة شعبان، تخطيط المدن، دار النشر عويدات، بيروت لبنان 1973.
6. عبد الرزاق حبيب، اقتصاد وتسيير المؤسسات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
7. محمد رفيق، مدخل للتسيير، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

### المذكرات:

1. بلكعبيات مراد، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل مقدمة الدكتوراه، كلية الحقوق السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012.
2. حنان خوادجية سميحة، ملخص النظام القانوني للمناطق الصناعية ومناطق النشاط في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم الانسانية، جامعة قسنطينة1، عدد 41، جوان 2014.
3. سعدي عبد الحميد وزملائه، مذكرة تخرج تأثير المنطقة الصناعية ومناطق النشاطات على المدينة، معهد، تسيير، التقنيات الحضرية، جوان 2014.
4. فاطمة تاتولت ، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستر جامعة الجزائر، 2015.
5. بن قسمية احمد وزميله، مذكرة تخرج تأثير المنطقة الصناعية على المجال الحضري، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جوان 2010.
6. يحي سليمان وزملائه، مذكرة تخرج تأثير المنطقة الصناعية على المجال الحضري، تسيير التقنيات الحضرية، جوان 2001.

## المواقع :

1. [www.droit.com](http://www.droit.com)
2. [www.google](http://www.google) earth.com

الملحق رقم (01)

دفتر الشروط الخاص برخصة التجزئة

المتعلقة بالمنطقة الصناعية بلدية

المسيلة

## مدخل:

تم اعداد دفتر الشروط وفقا للشروط وفقا لاجراءات ومحتويات المرسوم التنفيذي رقم 91 /176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد ليكيفيات واجراءات واعداد وتسليم شهادة التعمير، رخصة التجزئة شهادة التقسيم رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم.

- يطبق دفتر الشروط على كل التجزئة الخاصة بالمنطقة الصناعية ببلدية المسيلة.
- يهدف دفتر الشروط الى تحديد القواعد والارتفاقات ذات المنفعة العامة.
- يحدد حقوق اعباء وواجبات كل من صاحب التجزئة والمستفيدين خاصة فيما يتعلق بالكيفية التسييرية تتم بها انجاز اشغال تهيئة المنطقة وكذلك انجاز المستفيدين بعضهم بعض من جهة أخرى.
- يحدد دفتر الشروط على كل المستفيدين من القطع الارضية بالمنطقة الصناعية .
- يجب التذكير بدفتر الشروط في كل حالات بيع او نقل الملكية

## الفصل الأول:

### 1- حقوق واجبات والتزامات:

#### 1-1- صاحب التجزئة والمستفيدين:

### الباب الاول:

#### 1-1-2- حقوق والتزامات صاحب التجزئة:

المادة الأولى 01: طبيعة الأشغال التي يتكفل بها صاحب التجزئة

يتعهد صاحب التجزئة بإنجاز الأشغال الخاصة بالطرقات والشبكات والهياكل في اقرب الآجال، كذلك

المساحات ذات الاستغلال العمومي والضرورية في هيئة التجزئة.

تتمثل أشغال التهيئة في:

#### 1-1-2-1 الهياكل الخارجية:

\_ الهياكل الخارجية الضرورية لدمج وربط المنطقة الصناعية بالمحيط المجاور.

\_ يتحمل صاحب التجزئة الدراسات الخاصة بهذه الهياكل التي يستفيد منها المنطقة الصناعية.

#### 1-1-2-2 أشغال تهيئة وتسوية:

\_ يلتزم صاحب التجزئة بانجاز أشغال التسوية والتهيئة العامة للهياكل العامة (الطرقات، المواقف والتجهيزات

الجماعية) ماعدا تلك المتعلقة بالقطع الأرضية الفردية والتي أشغال تسويتها وتهيئتها هي على عاتق صاحب

القطعة (المستفيد).

\_ يلتزم صاحب التجزئة بتهديم البنايات الموجودة داخل التجزئة والتي لا علاقة لها بتهيئة المنطقة الصناعية

كما يحول كل الشبكات التي تعيق مخطط التهيئة.

### 1-1-2-3 الطرق ومواقف السيارات:

\_ ينجز صاحب التجزئة الأشغال الخاصة بالطرقات والمعينة بمخطط تهيئة والضرورية للوصول إلى كل القطع وفقا للقواعد المحدد في المادة 17 من دفتر الشروط.

\_ يمكن لصاحب التجزئة منع حركة المرور والتوقف على جزء أو كل الطرق التي تم انجازها وهذا بصفة مؤقتة

### 1-1-2-4 خط السكة الحديدية:

\_ في حالة الضرورة السكة الحديدية للمنطقة الصناعية ويتبين إمكانية ربط المنطقة ينجز صاحب التجزئة خط رئيسي ابتداء من شبكة التحويل التابعة للشركة الوطنية للنقل بالسكة الحديدية.

\_ يتم إنجاز هذا الخط وفقا للمواصفات التي تعمل بها الشركة الوطنية للنقل بالسكة الحديدية وعند الإنتهاء من إنجاز الخط يتم تحويله للمؤسسة المختصة لتسييره وصيانته.

\_ القطع التي توجد بجوار خط السكة الحديدية تخصص للوحدات ذات الإستعمال الكثيف للسكة الحديدية .  
التوصيلات الفردية الصناعيين يجب أن تتطابق مع مواصفات الخط الرئيسي.

### 1-1-2-5 شبكة صرف المياه القذرة ومياه الأمطار :

\_ يتعهد صاحب التجزئة بانجاز أشغال شبكة صرف المياه القذرة ومياه الأمطار .

\_ تتجز الشبكتين على شكل منفصل صرف المياه القذرة على حدى ومياه الأمطار على حدى.

### 1-1-2-6 شبكة المياه الصالحة للشرب:

\_ ينجز صاحب التجزئة الشبكة الرئيسية للمياه الصالحة للشرب بما فيها خزانات المياه.

### 1-1-2-7 تجهيزات إطفاء الحريق:

\_ يجهز صاحب التجزئة شبكة المياه الصالحة للشرب بتجهيزات مضادة للحريق متمثلة في نافورات وهذا على إمتداد طول الشبكة، كما يدعم هذا الإنجاز بتجهيزات أخرى داخل القطع الأرضية يتكفل بها المستفيدون وهذا تحت رقابة مصالح الحماية المدنية، كما يلتزم المستفيدون بإنجاز هياكل لتخزين المياه داخل وحداتهم.

### 1-1-2-8 الكهرباء والغاز الطبيعي:

\_ ينجز صاحب التجزئة شبكة الكهرباء العمومية على طول كل الطرق، كما يلتزم بترك ممر لإنجاز شبكة الكهرباء والغاز لتزويد الوحدات الصناعية بالطاقة الكهربائية والغاز الطبيعي، يتم التزويد بناء على طلب المستفيد مع تحمل كل مصاريف.

### 1-1-2-9 الموصلات السلكية (الهاتف):

\_ يخصص صاحب التجزئة ممرات لخطوط الهاتف والتلبيكس  
\_ مصلحة البريد والموصلات تتكفل بدراسة وإنجاز التوصيلات حسب طلبات المستعملين وعلى عاتقهم.

### 1-1-2-10 المساحات الخضراء:

\_ صاحب التجزئة ينجز الأشغال الخاصة بالمساحات الخضراء بما فيها التشجير وهذا بالمناطق العمومية داخل المنطقة وليس داخل القطع الفردية.

### المادة 02: احترام مخطط التهيئة

\_ يتعهد صاحب التجزئة باحترام المواصفات التي يحتويها ملف التجزئة مع كل الوثائق التي يشملها (مخطط التهيئة \_برنامج الأشغال \_التقنين التقني والخاص بالبناء \_ الارتفاقات الخ...)

### **المادة 03: صيانة هياكل:**

- يتكفل صاحب التجزئة وهذا على عاتقه بصيانة كل الهياكل والمعدات ذات المنفعة العمومية حتى يتم تحويلها إلى المؤسسة المكلفة بتسييرها.

- يمكن لصاحب التجزئة أن يشترط على مستعملي هذه الهياكل المساهمة في مصاريف الصيانة حسب قواعد تحدد أما حسب مساحة القطع أو حسب درجة استعمال هذه الهياكل والشبكات ويتم ذلك بناء على تقديم كشف المصاريف التي يجب تعويضها

### **المادة 04: وضع مواد البناء ورمي أتربة التسوية:**

- يعين صاحب التجزئة للمستفيدين الأماكن التي يتم بها تفريغ مواد البناء، أما بالنسبة للأتربة الزائدة في أشغال تسوية الأرضية يجب أن تنقل على القمامة العمومية الخاصة بذلك.

- يسهر صاحب التجزئة على مراقبة رمي الأتربة \_ مواد البناء، الفضلات بحيث يمنع رميها بالقطع الأرضية الفارغة أو على الطرق والمساحات العمومية للتجزئة.

### **المادة 16: طبيعة البناية**

- لا يمكن انجاز الا وحدة واحدة على قطعة الأرض بحيث تكون معزولة على باقي الواحدات المجاورة بارتفاعات محددة في المادة 21 من دفتر الشروط.

### **المادة 17: المدخل والطريق**

#### **01-17 المدخل:**

- يجب أن ينجز مدخلا واحدا لكل قطعة، ماعدا القطع الأرضية الموجودة في زاوية ملتقى طريقيين يمكن أن يكون لها مدخلين.

- يمنع المدخل المباشر على الطريق الوطني . لا يسمح به إلا عن طريق الشبكة الداخلية للتجزئة.
- الدخول والخروج للقطع يجب أن لا يعيق حركة المرور .
- مداخل القطع يجب أن تتجز بصفة أن تسمح للشاحنات بالدخول إلى القطعة بقاطرتها الأمامية.
- المدخل يكون ممكن في كل المواقع التي تتناسب مع الشروط التالية:
- المدخل يجب ألا يتجاوز عرضه عرض الطرق العمومي ولا يجب أن يقل عرضه عن خمسة (05 أمتار)
- عند ملتقي طريقين يجب أن يكون المدخل على 30 متر على الأقل وهذا بالنسبة للقطع الموجودة عند التقاء طريقين

- ينجز المدخل للوحدات بصفة يسمح بالرؤية الكافية للسائقين عند الدخول أو الخروج.

## 17- 02- الطريق:

- \_ يجب أن يمر الطريق العمومي بكل البنايات والهياكل ولا بد أن تتوفر فيه المواصفات التي تتطلبها خدمة الوحدات الموجودة بالتجزئة
- \_ الطرق المفتوحة لحركة المرور العامة يجب أن لا يقل عرضها عن سبعة (07) أمتار (الطريق فقط) وعشرة (10) أمتار (الطريق مع الأرصفة)

## المادة 18: التوصيل إلى الشبكات

## 18- 01- المياه الصالحة للشرب

- \_ يجب أن توصل الشبكة الداخلية للهياكل الصناعية والبنايات بالشبكة الرئيسية للمياه الصالحة للشرب التي أنجزها صاحب التجزئة، ماعدا في حالة خاصة إذا كانت شبكة المياه موحدة (المياه الصالحة للشرب والمياه الصناعية). إذا كانت المياه تتطلب معالجة إضافية فقد يتحملها المستفيد.

- عداد المياه يتم وضعه من طرف مؤسسة تسيير المياه وهذا بطلب من المستفيد مع تقديم الوثائق الضرورية المخطط والبطاقة التقنية، يتحمل المستفيد مصاريف كل ذلك.
- التوصيل يتم بعد الموافقة الكتابية لصاحب التجزئة.
- من صلاحيات المستفيد اتخاذ الإجراءات خلال توصيل شبكته التأكد من قوة السيلان الرئيسي وقوة الضغط الضرورية لوحده وإمكانية انجاز خزان إضافي مجهز بدافع للمياه داخل وحدته.
- \_ على المستفيد إذا كان باستطاعته استعمال كل الوسائل لاسترجاع المياه الصناعية ومعالجتها وإعادة استعمالها.

## 18-02- المياه القذرة ومياه الأمطار :

- يجب أن توصل كل الوحدات بالشبكة الرئيسية لتصريف المياه القذرة التي أنجزها
- صاحب التجزئة بعد المصادقة على المخطط التنفيذي للشبكة.
- كل شبكات تصريف المياه المنجزة يجب أن تكون منفصلة على بعضها (شبكة المياه القذرة، شبكة مياه الأمطار كل على حدى)
- أنه من الأهم أن تصرف الوحدات مياهها في الشبكة الجماعية الخاصة بها بعد معالجة طبقا للتنظيم الساري المفعول، أما مياه المطار فتجمع وتصب في الشبكة الخاصة بها.
- يتقدم المستفيد بطلب لصاحب التجزئة للحصول على التسريح لتوصيل شبكة وحدته بالشبكة الرئيسية، يرفق الطلب بالمخطط الخاص بالتوصيل وكذلك مذكرة حساب أو كل وثيقة لها علاقة بالعملية
- صاحب التجزئة يعين له نقطة التوصيل، قطر وعمق القناة التي يتم التوصيل إليها.
- تتجز شبكة تصريف بشكل جيد لتفادي تسرب المياه
- يجب أن تتطابق مواد البناء المستعملة في انجاز الشبكة مع المقاييس المعمول بها

### 18-3-01- مصب المياه القذرة:

### 18-3-01- المياه القذرة:

- إن مصب المياه القذرة ذات الطابع بكتيري تجمع في شبكة من النوع المنفصل وتعالج في محطة تصفية
- يمنع استعمال الحفر لتجميع المياه القذرة داخل القطعة.
- عند ربط شبكة الوحدة بالشبكة الجماعية يجب الأخذ بعين الاعتبار المواصفات التالية:
- نقطة التوصيل أو الربط تكون فقط في مجمع المراقبة المنجز من طرف صاحب التجزئة والمخصص للمياه القذرة

- يجب أن لا يتجاوز عدد التوصيلات على مجمع مراقبة واحد، توصيل في كل جهة من جهاته
- لا يسمح إلا بمصب واحد لكل واحدة.
- التوصيلات بالمجمع يجب أن تتجز بطريقة الربط بين الجزء المخصص في الشبكة الرئيسية المنجز من طرف صاحب التجزئة والشبكة الخارجية من الوحدة.
- في كل الحالات لا يسمح بالتوصيل عن طريق المجمع على شكل نافورة أو صندوق التوصيل.
- مصب مياه شبكة الوحدة يجب أن يكون ارتفاعها 0.20م فوق الحافلة العليا للقناة التي يتم توصيل إليها.
- التوصيلات الفردية للبنىات تنجز بصفة أن تقاوم قوة الضغط في حالات رجوع المياه عند انسداد القناة الرئيسية.

- يمنع صب في شبكة المياه القذرة كل المواد الملوثة، السامة ذات الأشعة، السهلة الاشتعال وهذا قبل معالجتها.

- يمنع رمي المواد الصلبة، السائلة والغازية في الشبكة الرئيسية حيث يمكن أن تكون مصدرا.

- مباشرة أو غير مباشر يشكل خطرا على العمال أو يتسبب في إتلاف الهياكل أو يؤثر على سير محطة  
التصفية.

\_ كل مصب يتعارض مع المواصفات السابقة الذكر والذي يؤثر على المحافظة على صلاحية الهياكل  
المنجزة يتحمل عواقبه أمام الإدارة المحلية المختصة صاحب القطعة.

### 18-3-02 -المياه العكرة الصناعية:

\_ يتعهد المستفيد على انجاز محطة للمعالجة الأولية للمياه العكرة الصناعية قبل مصبها في الشبكة العمومية  
انجاز وصيانة تجهيزات معالجة المياه صاحب القطعة ويسهر المحافظة على سيرها الحسن.

المياه العكرة الصناعية يجب أن تتطابق مع الحدود الكمية والنوعية التي تمت الموافقة عليها في رخصة  
المصب أو التوصيل.

\_ يمكن معالجة المياه إلى درجة التحكم النهائي في هذه الحالة وفي حالة عدم استعمالها يمكن السماح  
بصبها في الشبكة الخاصة بمياه الأمطار .

\_ قبل التوصيل أو الربط مع الشبكة العمومية يجب أن يطلب صاحب القطعة تسريحا من المصلحة  
المختصة مع توضيح حجم المواد السائلة ومعامل ضغطها.

\_ لا يمكن للمستفيد من تشغيل شبكته إلا بعد تجريبها من حيث صلاحيتها خاصة من حيث العزلة. تجريب  
الشبكة يتم بالمياه.

\_ يتعهد المستفيد بالسماح لمصالح حماية البيئة ومصالح الصحة بزيارة ومراقبة شبكة تصريف المياه القذرة  
وإمكانية إجراء التجارب التي يرونها ضرورية. كما يتعهد بتسهيل عملية اخذ عينات من المواد السائلة التي  
تصب في الشبكة.

### 18-3-03- مياه الأمطار :

\_ تصب في الشبكة بالخاصة بمياه الأمطار كل من المياه الجارية ومياه التبريد إذا لم يعاد استعمالها.  
ينجز مجمع للمراقبة خاص بمياه الأمطار وهذا داخل حدود القطعة وهذا قبل مصب هذه المياه في الشبكة الرئيسية.

- يمنع المصب المباشر في الساقية أو البالوعات الموجودة بالطريق العمومي.

- توصيل الشبكة المنجزة من طرف صاحب القطعة إلى الشبكة الرئيسية المنجزة من طرف صاحب التجزئة وهذا بواسطة مجمع المراقبة وذلك بزاوية تتراوح بين  $30^{\circ}$  و  $60^{\circ}$ .

\_ يجب أن يكون مستوى سيلان المياه الخارجة من الوحدة مرتفعا ب 0.50م على الأقل على المستوى العلوي للقناة الرئيسية لمياه الأمطار .

- بالنسبة للتوصيل إلى الساقية المكشوفة (غير المغطاة) المخصصة لمياه الأمطار ينجز التوصيل بصفة تجنب رجوع المياه إلى الوحدة، وهذا مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات صاحب التجزئة فيما يخص مستوى ارتفاع المياه في الساقية الرئيسية وكذلك قوة التدفق الخاصة بالوحدة.

- يجب انجاز بالوعات مياه الأمطار داخل الوحدة بعدد كافي لضمان سيلان سريع لمياه الأمطار .

- قبل المصب النهائي للمياه في المجمع الرئيسي للتجزئة يجب أن تمر هذه المياه بحوض يوقف الأجسام اليابسة والمواد التي تظهر على سطح المياه، كما يجب على صاحب القطعة أن يعتني بصيانة هذا الحوض وتنظيفه من المواد السابقة الذكر.

\_ يمنع كل مصب على شكل ساقية لمياه الأمطار أو المياه القذرة.

## المادة 19: مساحة وشكل قطعة الأرض:

- المستفيد بقبوله لاقتراح صاحب التجزئة، يعني كذلك قبوله بشكل قطعة الأرض التي استفاد منها والتي حدودها معينة على مخطط التوتيد.

- نظرا لأسباب تقنية صاحب التجزئة شكل ومساحة القطعة، في هذه الحالة ليس للمستفيد الحق في المعارضة، من حقه فقط المطالبة باسترجاع مبلغ الجزء الذي نقص أو دفع مبلغ الجزء الذي أضيف، يعني أن المبلغ المتبقي يكون حسب فارق المساحة بالزيادة أو النقصان.

- يشرع صاحب التجزئة في التوتيد المؤقت للقطعة في الشهر الموالي للاستفادة، يتحمل المستفيد مصاريف التوتيد.

- ينجز التوتيد النهائي بعد الانتهاء من الأشغال وهذا لتحديد المساحة الحقيقية والنهائية التي يشملها عقد الملكية.

- يمنع على المتسفيد تجزئة القطعة التي استفاد منها.

## المادة 20: السياح

- ينجز المستفيد المحاذي للطريق العمومي، كذلك السياح الفاصل بين قطعتة والقطع المجاورة وهذا بعد الحصول على رخصة تسلم له من طرف مصالح التعمير للولاية وهذا طبقا للتشريع المعمول به فيما يخص رخصة التجزئة ورخصة البناء وهذا في اجل سنة بعد الحصول على قطعة الأرض.

- في حالة وجود مخطط نمودجي للسياح المحاذي للطريق العمومي تم تصميمه من طرف صاحب التجزئة، يلتزم المستفيد باحترامه.

- في حالة عدم وجود على مخططا يقدم المستفيد ملفا خاصا بسياح الواجهة الرئيسية إلى مصالح المختصة للحصول على رخصة.

- في حالة أن السياح يوجد على واجهة الطريق الوطني أو الولائي يلتزم المستفيد إضافة إلى طلب رخصة البناء بتقديم ملفا إلى مصالح المختصة للحصول على قرار التراصف.
- السياجات المحاذية لبعضها البعض يكون علوها 2.20م.
- المخطط التوضيحي للسياح يدمج مع الملف الذي يقدم لمصادقة صاحب التجزئة والحصول على رخصة البناء.

#### المادة 21: توتيد البنايات

- يجب ان توجه البنايات بشكل يعطي منظرا لائقا في الواجهة الرئيسية.

#### 21-01- بعد البنايات:

أ\_ بعد البنايات بالنسبة لحدود الطريق الداخلي في كل المستويات يجب أن تكون البنايات على بعد ثمانية (08) أمتار على الأقل من الحدود الطريق الداخلي للمنطقة.

ب- بالنسبة إلى الحدود الفاضلة بين القطع يجب لا تقل المسافة الفاصلة بين البنايات على أربعة (04) أمتار يمكن حفظ المساحة إلى ثلاثة (03) أمتار إذا كانت المساحة تساوي أو اقل من 1000م<sup>2</sup>.

ج\_ بالنسبة الحدود الفاصلة بين الطريق الوطني والولائي أو خط السكة الحديدية.

تراصف البنايات مع الطريق الوطني والولائي محدد من طرف مصالح المختصة التابعة لوزارة الأشغال العمومية.

\_ تراصف البنايات مع خط السكة الحديدية محدد من طرف الشركة الوطنية لنقل بالسكة الحديدية

د\_ توتيد البنايات قرب بعضهم على وحدة عقارية واحدة يمكن أن يتفق مستفيدان لقطعتين متجاورتين على انجاز بنايات متجاورة وغير موحدة مع مراعاة التحفظات التالية:

- أن تكون المواصفات الهندسية متوافقة وان تشكل الواجهات مجموعة هندسية فعالة

- أن تترك بين البنايات فراغات كافية تسمح بانجاز أعمال الصيانة وتنقل التجهيزات الخاصة بإخماد الحرائق.

- أن تحترم قواعد الارتفاع بين البنايات (بحيث تكون المسافة بين البنايات مساوية لارتفاع البناية الأكثر علو ولا تقل على أربعة (04) أمتار).

## 21- 02 شغل الأرض:

أ- معامل شغل الأرض لا يمكن أن تتجاوز شغل الأرض للبنايات 50 من المساحة الإجمالية للقطعة .  
\_ يمكن أن يصل شغل الأرض إلى 60 وهذا في حالة عملية المشاريع المجمع المنصوص عليها في المادة 21-1-د.

\_ يعني بمعامل شغل الأرض العلاقة بين المساحة غير المبنية على الأرضية مع المساحة الإجمالية للقطعة.  
ب- معامل استغلال الأرض معامل استغلال هو العلاقة بين المساحة المبنية المغطاة مع المساحة الإجمالية للقطعة.

حدد معامل استغلال الأرض كالتالي:

- 0.50 كحد أدنى

- 1 كحد أقصى

- لا يصل معامل استغلال الأرض إلى الحد الأقصى إلا إذا توفرت الشروط التالية:

- إذا كان الجزء المبني فوق المعامل المحدد كحد أدنى وتوجد في الطابق العلوي (ط+1)

- إذا كان الجزء المبني في الطابق العلوي مخصص لنشاط إداري أو تخزين.

- يطبق معامل شغل الأرض سواء كان برنامج الانجاز على مرحلة واحدة أو عدة مراحل.

### 21-03- علو البنايات:

- لا يمكن أن يتجاوز علو البنايات عشرة (10) أمتار.
- في حالة أن البناية تشمل طابقين أن يصل العلو إلى اثنا عشرة (12) مترا.

### المادة 22: المنظر الخارجي:

- يجب أن تساهم البنايات وملحقاتها من خلال حجمها ومعالجتها في إعطاء شكل هندسي ومعماري لائق.
- يمكن لصاحب التجزئة أن يفرض على المستفيدين انجاز السقوف على شكل منحدر مدمجة في حامل أفقي.

- البنايات مهما يمكن استغلالها، الأراضي ولو كانت مستغلة لتخزين يجب أن تكون مهيبّة ومصانة بصفة عدم الإخلال بنظافة ومظهر المنطقة.

### 22-01- تصميم وانجاز الواجهات:

- عند استعمال مواد البناء كالأجر المقعر أو الطوب الأسمنتي وغيرها في انجاز الواجهة الرئيسية يجب تلييسها وطلاتها مع الأخذ بعين الاعتبار لون طلاء الواجهات الرئيسية المجاورة.

- الخرسانة المستعملة في الواجهات الخارجية يمكن أن تبقى خامّة عندما يكون انجازها بواسطة لوحات خطبية طبيعية أو ألواح تأطير تمت دراسته خصيصا لذلك وهذا على شرط أن ينتج عن ذلك تجلس في المادة المستعملة للبناء بواسطة أداء جيد في تحضير الخرسانة.

- الواجهات التي يمكن رؤيتها من الطريق العمومي يجب أن تكزن مضيئة ليلا وذلك بواسطة تجهيزات إنارة لا تؤثر على رؤية مستعملي هذه الطرق.

## 22- 02 - الإشهار:

- ماعدا لوحة التعيين الخاصة بالنشاط الاجتماعي للوحدة ورمز المؤسسة، كل إشهار أو ملصقات على الأرضية أو على السياج الخارجي غير مسموح به .
- اللوحات سواء كانت مضيئة أو لا والتي تحمل تعيين النشاط الاجتماعي يمكن وضعها في أعلى البناية أو على الواجهة على لوحة عرضها 1.20م على ارتفاع 3.50 م من الأرض
- حامل اللوحة الإشهارية لا يتجاوز ارتفاعه 1.20م
- وضع العمود الاشهاري يخضع للإجراءات القانونية السارية المفعول.
- قبل الشروع في بداية الأشغال، يجب أن يخضع الصناعي مشروعه لاعتماد من الطرف السلطات المختصة.

## المادة: 23 التوقف -المساحات الشاغرة-التشجير-مساحات التخزين

### 23-01- توقف السيارات:

- \_ يمنع منعاً باتاً توقف السيارات على الطريق خارج المواقع التي أنجزها صاحب التجزئة.
- \_ تمنع كل عمليات الشحن والتفريق في الطريق العمومي \_على المستفيدين اخذ الاحتياطات وذلك بتخصيص مساحات التوقف والمناورة وعمليات الشحن وذلك حسب عدد الزائرين والعمال واستغلال

### 23- 02- المساحات الشاغرة الداخلية والتشجير:

يجب أن تمثل المساحات الغير مبنية على الأقل 50% من المساحة الإجمالية للقطعة

هذه المساحات تشمل:

- \_ الطرق الداخلية وتنقل السيارات.

\_ مواقع السيارات وساحات المناورة.

\_ المساحات المغروسة.

\_ ساحات التخزين.

فيما يخص ارتفاعات البعد المذكورة في المادة، 21 يمكن للمستفيد أن يأخذ من هذا الارتفاع ممرا

لتشجير أو غرس العشب الطبيعي بحيث تكون أبعاد هذا الممر كالتالي:

\_ عرض بمترين (02) على الأقل على طول الطرق الداخلية

\_ عرض بمترين واحد (01) على الأقل على طول السياج المجاور والخلفي لقطعة الأرض

\_ يجب أن لا يكون خلق ممرات مشجرة أو مغروسة على حساب مداخل الطرقات.

\_ المدخل الضروري لتدخل مصالح الأمن يجب أن يبقى شاغرا وممكن استعماله بصفة دائمة.

### 02-23- ساحات التخزين:

- لا يسمح للمستفيد بخلق مخازن للفضلات الصناعية على مستوى وحدته

- كل الفضلات الصناعية وغيرها من الفضلات يجب أن تتقل بصورة دائمة إلى القمامة الخاصة بها لا

يسمح إلا بتخصيص ساحات لتخزين المواد الضرورية للممارسة نشاط المؤسسة.

- ساحات التخزين والهدف منها وكيفية تهيئتها يجب أن توضح على المخططات التي تقدم إلى صاحب

التجزئة من اجل الحصول على رخصة البناء.

## الباب الرابع: اجراءات المحافظة على المحيط

### المادة 24: حماية المحيط

- يجب على المستفيد أخذ كل الإجراءات الضرورية للقضاء على مصادر التلوث والإزعاج.
- يجب أن يتحصل على رخصة من المصالح المختصة قبل الشروع في الإنجاز إذا كان المشروع يشكل خطرا من جانب التلوث والإزعاج.
- يتكفل المستفيد وعلى حسابه الخاص بانجاز كل التجهيزات والمرافق الضرورية التي تفرضها المصالح المختصة وهذا للحد أو القضاء على مصادر الإزعاج والتلوث.
- يجب أخذ رأي صاحب التجرئة عند انجاز الهياكل الخاصة بالمعالجة أو القضاء على كل مصادر الإزعاج والتلوث.
- يخضع المستفيد لإجراءات القانون 83 / 03 المؤرخ في 5 فيفري 1983 المتعلق بحماية المحيط عدم احترامه يعرض إلى عقوبات ينص عليها القانون.

### المادة 25: الفضلات الجوية

- يجب على المستفيد اخذ كل الاحتياطات لتجنب الخروج المباشر لهذه الفضلات قبل معالجتها كالدخان - الروائح- الغبار وكل أنواع الغازات التي قد تلوث الجو
- الفضلات الجوية يجب أن تكون متطابقة مع الشروط القانونية السارية المفعول.

### المادة 26: الفضلات اليابسة

- إن عملية معالجة، نقل وتخزين الفضلات اليابسة يجب أن تعطي لها عناية خاصة من طرف الصناعي، عليه أن ينسق مع المصالح المختصة حول كيفية تخزينها والتخلص منها.

- الفضلات ذات طابع تسممي يجب أن تخزن في مكان منعزل وغير مرئي كما يجب أن ترمى في قمامة مراقبة وهذا بموافقة السلطات المختصة .

\_ يتم التخلص منها في تجهيزات خاصة بمعالجة السموم.

#### المادة 27: الفضلات السائلة

- الفضلات الصناعية التي درجة تلوثها عالية، قبل رميها في المجمع الرئيسي يجب أن تعالج في تجهيزات خاصة بحيث تخضع مواصفاتها وحجمها ودرجة فعاليتها إلى اعتماد من طرف المصالح المختصة.
- هذه التجهيزات يجب أن تكون مزودة باحتياطات أمنية لتفادي حوادث سيلان المواد الخطيرة .
- يلتزم المستفيد باحترام مقاييس المعالجة الأولية التي تحددها المصالح المتخصصة حتى يمكن الوصول في معالجة المياه إلى تحقيق مياه ممكن استعمالها عند المصب النهائي لأغراض فلاحية أخرى.

#### المادة 28: مضرات أخرى

- على المستفيد تفادي التسبب في كل مضرات أخرى خاصة منها الحس والروائح الكريهة.
- يجب عليه استعمال الوسائل التكنولوجية للتخفيف وإذا أمكن القضاء على هذه المضرات .
- في كل الحالات فان درجة الحس لا يمكن أن تتجاوز 50 دسبال خلال النهار مقاسة على واجهة البناية الأقرب إلى منطقة النشاط، في الليل يجب اخذ احتياطات إضافية للحد من الحس حتى لا يصل الإزعاج إلى الوحدات المجاورة.
- إذا كانت وحدة المستفيد حساسة لبعض أشكال التلوث والتي تنجم عن الوحدات المجاورة، في هذه الحالة عليه بالإعلان والتصريح بأشكال التلوث مع توضيح المقاييس والشروط المسموح بها لحسن سير النشاطات.

الملحق رقم (02)

**دفتر الشروط لمنطقة النشاطات والتخزين ببلدية المسيلة  
(تسوية)**

## مدخل:

\_ إن دفتر الشروط هذا حرر وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 91 / 176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات وكيفيات تسليم شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة القسمة، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة التهديم.

- يطبق دفتر الشروط على كل التجزئة .

- يهدف من دفتر الشروط تحديد القواعد العامة والاتفاقيات ذات المنفعة العمومية، كما يحدد العلاقات التي تربط بين صاحب التجزئة (مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بالمسيلة) من جهة والمستفيدين من القطع الأرضية من جهة أخرى، كذلك يضبط العلاقات بين المستفيدين أنفسهم.

- يحدد شروط وإجراءات الاستفادة من القطع الأرضية كما يضبط قواعد البناء بالتجزئة.

- يطبق دفتر الشروط على كل المستفيدين من القطع الأرضية بمنطقة النشاطات والتخزين بالمسيلة.

- يجب التذكير بدفتر الشروط في كل حالات نقل الملكية.

**الباب الأول: حقوق والتزامات صاحب التجزئة والمستفيدين**

**الفصل الأول: حقوق والتزامات صاحب التجزئة**

**المادة الأولى:** طبيعة الأشغال التي هي على عاتق صاحب التجزئة يتعهد صاحب التجزئة (مؤسسة تسيير

المنطقة الصناعية بالمسيلة) بانجاز الشبكات المختلفة في أقرب الآجال.

وتتمثل الأشغال في:

- تهيئة الطرقات والمرافق والأرصفة ماعدا الموجود داخل القطع.

- انجاز شبكة صرف المياه القذرة ومياه الأمطار.

- انجاز شبكة المياه الصالحة للشرب.
- تجهيز شبكة المياه بمعدات مضادة للحريق.
- انجاز شبكة الكهرباء العمومية.
- تهيئة المساحات العمومية بما فيها التشجير.

#### **المادة الثانية: احترام مخطط التهيئة**

تلتزم مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بالمسيلة باحترام كل الموصفات التي تشملها ملف التهيئة

والتي تتمثل في:

- مخطط التجزئة.
- برنامج الأشغال.
- الارتفاقات.

#### **المادة الثالثة: صيانة الهياكل**

- تلتزم مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بالمسيلة بصيانة كل الهياكل والمنشآت ذات المنفعة العمومية إلى حين تسليمها إلى المصالح المسيرة لها.

- مصاريف الصيانة قد توزع على المستفيدين حسب المساحة التي يشغلها كل واحد.

#### **المادة الرابعة: رمي الفضلات الأشغال**

- يلتزم صاحب التجزئة مع السلطة الدراية المحلية بتعيين منطقة خاصة لرمي الفضلات الأشغال (أترية، مواد بناء غير صالحة...).

- كما يتكفل صاحب التجزئة بمراقبة كل رمي قوضوي على مستوي محيط التجزئة.

## الفصل الثاني: حقوق والتزامات المستفيدين

### المادة الخامسة: طبيعة الأشغال التي يتحملها المستفيد

- تهيئة القطعة المتحصل عليها.
- الطرقات والممرات داخل القطعة.
- توصيل الشبكات الداخلية (المياه الصالحة للشرب- المياه القذرة) بالشبكة الرئيسية.
- تجهيزات الداخلية ضد الحريق.
- التزويد بالكهرباء.
- إيصال الهاتف.
- إيصال الغاز.

### المادة السادسة: تسوية البقع المتلفة

- يلتزم صاحب القطعة أو المقاول المكلف بانجاز الأشغال بإعادة تسوية المناطق المتلفة بعد انجاز أشغال التوصيل بالشبكات الرئيسية.

### المادة السابعة: النظافة والأمن

- يلتزم المستفيدين من القطع بمراعاة احترام القواعد التنظيمية للنظافة والأمن المدني.
- على كل مستفيد الحفاظ على النظافة داخل المؤسسة واحترام رمي الفضلات في المناطق المخصصة لها من طرف الإدارة المحلية.

### **المادة الثامنة: الارتفاقات**

- يلتزم المستفيدون من القطع الأرضية باحترام الارتفاقات التي حددها مخطط التهيئة لمنطقة النشاطات والتخزين بالمسيلة والخاصة بخطوط الكهرباء، شبكات المياه الصالحة للشرب والمياه الفذرة، شبكة الغاز والهاتف، كما لا يعارض الارتفاقات العمومية المتمثلة في وضع لوحات تسمية المؤسسات والطرق...الخ).

### **المادة التاسعة: رخصة البناء**

- يلتزم المستفيد بانجاز وحدته وفقا للتنظيم المستخدم الجاري واحترام قواعد البناء وفقا لبنود دفتر الشروط الخاص بالمنطقة.

- لا يسمح بالشروع في الانجاز إلا بعد الحصول على رخصة البناء من الهيئة المختصة.

- كل تغيير في المشروع يخضع لنفس الإجراءات السابقة الذكر .

### **المادة العاشرة: انجاز الأشغال**

- المقاولون المكلفون بانجاز الواحدات يمكن السماح لهم باستعمال الطرق العمومية و الشبكات مدة الإنجاز وهذا بعد موافقة صاحب التجزئة .

- يتحمل صاحب القطعة أو المقاول المكلف ترميم كل إتلاف للطرق أو الشبكات تسبب فيه.

### **المادة الحادية عشر: حقوق النقل**

- كل المستفيدين حق في استعمال الطرق و التنقل على المستوى كل منطقة النشاطات والتخزين شريطة احترام ومراعاة القواعد التنظيمية لحركة المرور .

## الباب الثاني: مواصفات تقنية

### الفصل الأول طبيعة النشاطات المسموح به بالمنطقة

#### المادة الثانية عشر: الطبيعة الحرفية والتخزين

القطع الأرضية بالمنطقة مخصصة للنشاطات الحرفية و التخزين ويمكن السماح بانجاز مقرات للحراسة ومكاتب إدارية خاصة بالوحدة.

#### المادة الثالثة عشر: البنايات والنشاطات الممنوعة

يمنع انجاز البنايات التالية:

- السكنات .
- الأكواخ.
- الآبار إلا بموافقة مصالح الري المختصة محليا.
- استخراج المواد الأولية.

#### المادة الرابعة عشر: المنشآت الخاصة.

هناك منشآت خاصة يصنف نشاطها في قائمة النشاطات الخطيرة فهذه الواحدات تخضع لتسريح إداري خاص وفقا للتنظيم والقانون المتعلق بحماية وترقية الصحة العمومية.

### الفصل الثاني: شروط شغل الأرضية

#### المادة الخامسة عشر: طبيعة البناية

كل قطعة ارض بمنطقة النشاطات و التخزين بالمسيلة هي خاصة بانجاز وحدة واحدة منفصلة عن باقي الواحدات بارتفاع يمنع بناءه.

#### المادة السادسة عشر: المدخل

- لا يسمح الا انجاز مدخل احد لكل مؤسسة ما عدا المؤسسات ذات الواجهين يمكن أن ينجز بها مدخلين مع مراعاة القواعد الأمنية لملتقى الطرقات.

#### المادة السابعة عشر: توصيل الوحدات بالشبكات الرئيسية

توصل أو تربط الشبكات الداخلية للوحدات (المياه الصالحة للشرب المياه القذرة، مياه الأمطار) بالشبكات الرئيسية.

بالنسبة للمياه الصالحة للشرب، الكهرباء، الغاز والهاتف تخضع عملية الربط لعقد اشتراك مع المؤسسات المسيرة لهذه الشبكات

#### المادة الثامنة عشر: مساحة وشكل القطعة

- يلتزم المستفيد من القطعة الأرضية بقبول واحترام مساحة وشكل القطعة كما هو موضح في مخطط التجزئة. يمنع على صاحب القطعة تجزئتها.

#### المادة التاسعة عشر: السياج

- يلتزم المستفيد من قطعة ارض بمنطقة النشاطات و التخزين بالمسيلة بانجاز السياج وفقا لمخطط رخصة البناء مع احترام حدود القطعة .

- بالنسبة للحائط الفاصل بين الوحدات يمكن التعاون بين المستفيدين لانجاز حائط مشترك

#### المادة عشرون: تشكل البنايات

- يجب أن توجه البنايات بصفة أن تعطي الواجهة الرئيسية منظرا لائقا

- تتجز البناية على بعد 4 أمتار من الحدود الفاصلة بين القطع

#### المادة الواحد وعشرون: ارتفاع البناية

- يجب أن لا يتجاوز ارتفاع البناية عشرة (10) أمتار وفي حالات خاصة يمكن أن يكون الارتفاع اثني عشر 12 مترا.

#### المادة اثني وعشرون: نسبة شغل الأرض

- يجب أن لا يتعدى نسبة المساحة المبنية 50% من المساحة الإجمالية للقطعة، وفي حالات خاصة يمكن أن تصل إلى 60%.

#### المادة الثالثة والعشرون: الهيئة الخارجية للبناية

- يجب مراعاة في تصميم الواجهات الرئيسية للمؤسسات الطابع الجمالي للمنطقة.

#### المادة الرابعة و العشرون: المواقع و المساحات الفارغة

- يمنع توقيف السيارات خارج المناطق التي حددها صاحب التجزئة لذلك

- يمنع إجراء عملية الشحن و التفريغ على حافة طرق المنطقة، تجري العمليات داخل المؤسسة

- المساحات الشاغرة (الغير مبنية) تستغل في تهيئة الطرق الداخلية للمؤسسة، المواقع، وإنشاء مساحات خضراء.

## الفصل الثالث: إجراء حماية المحيط

### المادة الخامسة والعشرون: حماية المحيط

- يلتزم كل المستفيدون من القطع الأرضية بمنطقة النشاطات والتخزين بالمسيلة بأخذ كل الإجراءات الضرورية للقضاء على مصادر تلويث المحيط والتي تتمثل في:
- المواد الملوثة للهواء كالدخان، الروائح الكريهة، الغبار، الغازات
- المواد اليابسة التي تسبب التسمم، والتي يتم معالجتها بالاتصال مع المصالح المختصة حيث تعين معالجتها ومنطقة رميها
- المواد السائلة كالزيوت، السموم حيث يتم تجميعها بالوحدة ومعالجتها قبل سيولها في القناة الرئيسية للمياه القذرة

- بالنسبة للحس يجب أن لا تتعدى درجته 50 دسبال

### الباب الرابع: شروط بيع القطع الأرضية

### المادة السادسة والعشرون: الطابع المبدئي للبيع

- إن الاستفادة من قطعة ارض بمنطقة النشاطات والتخزين لموافقة إدارية للسلطة المختصة محليا بالتنسيق مع مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بالمسيلة
- المادة السابعة والعشرون: الرخصة الإدارية
- تخضع الاستفادة من قطعة ارض بمنطقة النشاطات والتخزين لموافقة إدارية للسلطة المختصة محليا بالتنسيق مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بالمسيلة.

### المادة الثامنة والعشرون: حق الانتفاع

- لا يسمح للمستفيد باستغلال القطعة إلا بعد استثناء كل الشروط الدراية والمالية حيث تسلم له مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بالمسيلة عقد ملكية أو شهادة مؤقتة لاستغلال القطعة في حالة عدم وجود عقد.

### المادة التاسعة و العشرون: مدة الانجاز

- يتعهد المستفيد من قطعة الأرض بالانطلاق في انجاز المشروع المصرح به في مدة أقصاها سنة، وفي حالة ملاحظة صاحب التجزئة بان المشروع لم ينطلق في انجازه يجوز لهذا الأخير استرجاع قطعة الأرض مع تعويض المبلغ المدفوع مع خصم 15/ من المبلغ الإجمالي.

### المادة الثلاثون: حق المعارضة

- يمنع على المستفيد من قطع الأرض كرائها، بيعها أو تبديلها قبل الانتهاء من انجاز المشروع و الشروع في الإنتاج.

### المادة الواحد والثلاثون: التنازل

- كل تنازل عن قطعة الأرض من المستفيد سواء لصاحب التجزئة الأصلي أو لأي شخص آخر يخضع لنفس الإجراءات المنصوص عليها في المادة التاسعة و العشرون من دفتر الشروط

- في حالة وفاة صاحب المشروع ( المستفيد ) يسمح بنقل الملكية للورثة وفقا للفريضة المقدمة

### المادة الثانية والثلاثون: تحديد سعر البيع

- يحدد سعر البيع للمتر المربع بمداولة مجلس إدارة مؤسسة المنطقة الصناعية بالمسيلة.

### المادة الثالثة والثلاثون: كيفية الدفع

- يتم الدفع مبلغ الشراء القطعة دفعة واحدة او حسب جدول يتم تحديده بين المستفيد وصاحب التجزئة وفي

- كل الحالات لا يسلم العقد إلا بعد دفع المبلغ الإجمالي لثمن القطعة الأرضية

**المادة الرابعة والثلاثون: المصاريف**

- يتحمل المستفيد مصاريف نقل ملكية (حقوق التسجيل، التوثيق، الإشهار)

**المادة الخامسة والثلاثون: النزاعات**

- عند نشوب أي سوء تفاهم أو نزاع يتحكم الطرفين للهيئة القضائية المختصة محليا.

**المادة السادسة والثلاثون: تبليغ محتويات دفتر الشروط**

- تلتزم مؤسسة تسيير المنطقة الصناعية بالمسيلة بتبليغ دفتر الشروط لكل المستفيدين بمنطقة النشاطات

والتخزين بالمسيلة.

## تلخيص:

تعتبر المناطق الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين العامل الرئيسي الذي تركز عليه المدن فهي تحتوي على مؤسسات مختلفة النشاط ومعظمها تعاني مشاكل بيئية تدهور الشبكات الذي هو تحت مسؤولية ادارة المنطقة وتسيير هذه المناطق .

وما مدينة المسيلة الا نموذج لدراستنا التي تطرقنا في موضوعنا بدراسة الجانب التسييري لها حيث كان تركيزنا على تسيير الفضاءات العمومية والبيئية للمنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات واستخلصنا في الاخير أنه أسباب تسيير المنطقة الاهمال الاداري والهيئة المسيرة لها.

**الكلمات المفتاحية:** التسيير، الصناعة، المنطقة الصناعية، منطقة النشاطات والتخزين.

## Résumé:

Les zones industrielles, les zones d'activités et de stockage sont les principaux facteurs sur lesquels reposent les villes: elles comprennent différentes institutions dont la plupart souffrent de problèmes environnementaux, la détérioration des réseaux, qui est sous la responsabilité de l'administration et de la gestion de la zone.

La ville de Mesila n'est qu'un modèle pour notre étude, qui portait sur la gestion des tribunaux publics et environnementaux de la zone industrielle et du secteur d'activité et a conclu dans cette dernière que les raisons de la gestion de la négligence administrative de la région et l'organisme qui la gère.

**Mots clés:** Gestion, Industrie, Zone Industrielle, Zone d'Activité et Stockage.