

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة -

ميدان: هندسة معمارية، عمران ومهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية



معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

تخصص: إدارة المدن.

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

اعداد الطلبة:

- بختاوي آمال
- بلقاسم مريم

تحت عنوان:

دراسة جدوى لمنتزه ترفيهي بمشتلة المسيلة

- عميش علاوة
- محمد شيكوش نور الدين
- جامعة محمد بوضياف
- جامعة محمد بوضياف
- مشرفا.
- مشرفا ومساعد.

السنة الجامعية: 2020/2019.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

اهداء

الحمد لله الذي وفقني وأنار دربي وجعلني من الناجحين، وأدعو لي ولكل من قرأ هذا

العمل المتواضع بالهناء والتقدم وأن يوجهنا الله دائماً وأبداً إلى الطريق المستقيم.

وُجد الإنسان على وجه البسيطة، ولم يعيش بمعزل عن باقي البشر

وفي جميع مراحل الحياة، يُوجد أناس يستحقون منّا الشُّكر

وأولى الناس بالشُّكر هما الأبوان لما لهما من الفضل ما يبلغ عنان السماء،

فوجودهما سبب للنجاة والفلاح في الدنيا والآخرة.

إلى إخوتي أنيسة ومهدي.

اهدي هذا العمل الى نفسي والى رفيقة دربي في هذا العمل "آمال"

الى كل من منحنا يد العون والمساعدة ولو بكلمة نهدي لهم ثمرة جهدنا.

الى كل من نسيه القلم وحفظه القلب.

بلقاسم مريم

اهداء

بدأنا بأكثر من يد وقاسينا أكثر من هم وعانينا الكثير من الصعوبات وها نحن
اليوم والحمد لله نظوي سهر الليالي وتعب الأيام وخلاصة مشوارنا بين دفتي
هذا العمل المتواضع.

وبقوله عز وجل: "وقضى ربك ألا تعبد إلا إياه وبالوالدين احساناً".

اهدي هذا العمل المتواضع الى الوالدين الكريمن أطال الله في عمرهما.

إلى إخوتي حنان، محمد الأمين وسمية.

اهدي هذا العمل الى نفسي والى رفيقة دربي في هذا العمل "مريم"

الى كل من منحنا يد العون والمساعدة ولو بكلمة نهدي لهم ثمرة جهدنا.

الى كل من سعته ذاكرتي ولم تسعه مذكرتي.

* أهدي لهم عملنا المتواضع *

بختاوي آمال

شكر وعرفان

الحمد لله الذي فضلنا بالعقل وكملنا بالعلم وجمالنا بالفضيلة وأسعدنا بالهداية والتوفيق والصلاة والسلام على سيد المرسلين وخاتم النبيين محمد وآله وصحبه أجمعين.

كما أن الاعتراف لأهل الفضل واجب، فيقتضي أن نتوجه بجزيل الشكر والعرفان إلى كل من الأستاذين المشرفين عميش علاوة وكذا محمد شيكوش نور الدين على النصائح والتوجيهات والإرشادات وتشجيعات فكانوا لنا خير عون وسند في إنجاز هذا العمل.

الملخص:

إن دراسة الجدوى ضرورية لمختلف المشاريع، إذ تعد الخطوة الأكثر أهمية التي يجب التفكير بها عند البدء بأي مشروع، حيث تمس هذه الدراسة عدة جوانب (القانونية، البيئية، الاقتصادية، الاجتماعية... الخ)، ومن خلالها يتبين لأصحاب القرار إن كان المشروع مجدي أم لا.

مما استوجب علينا التطرق في هذه المذكرة إلى كيفية تطبيق دراسة الجدوى وكان تركيزنا على الجدوى المالية والجدوى الاجتماعية للمتزه الترفيهي لمشنتلة المسيلة، الأمر الذي وجدناه منعدم في الدراسات السابقة للمشروع،

ويخلص البحث إلى جملة من التوصيات التي نطمح من خلالها إدراج ودمج دراسة الجدوى لجميع المشاريع مع المتابعة والمراقبة الفعالة.

الكلمات المفتاحية: دراسة الجدوى (الجدوى المالية والاجتماعية)، المشروع، أصحاب القرار.

Abstract:

The feasibility study is necessary for various projects, as it is the most important step that must be considered when starting any project, as this study touches all aspects (financial, economic, social ... etc.), and through it it becomes clear to the project owner if it is feasible or not.

Through our study, we specialize in a financial and social feasibility study for the recreational park in Msila, considering the local administrations, especially the city of Msila, that completely lacks this kind of studies.

The research concludes with a set of recommendations through which we aspire to encourage the inclusion and integration of the feasibility study for all projects with effective follow-up and control.

Key words: feasibility study,(financial and social feasibility), project,
decision-makers.

الفهارس

أ. فهرس المحتويات:

الصفحة	مدخل عام	الرقم
2	مقدمة عامة	/
4	الإشكالية	01
5	الفرضيات	02
6	أهمية البحث	03
6	أهداف البحث	04
7-6	أسباب اختيار الموضوع	05
7	صعوبات الدراسة	06
7	دراسات سابقة	07
8	منهج البحث	08
8	تقنيات البحث	09
8	خطة البحث	10

الصفحة	الفصل الأول	الرقم
11	تمهيد	/
12	ماهية دراسة الجدوى	1
12	تعريف دراسة الجدوى	1
13	أبرز التسمات المميزة لدراسات الجدوى	1.1
15	أقسام دراسة الجدوى	2
17	مراحل دراسة الجدوى	3
18-17	مرحلة الدراسة المبدئية	1.3
18	مرحلة الدراسة القانونية	2.3
18	مرحلة دراسة بيئة المشروع	3.3
18	مرحلة الدراسة الهندسية والفنية	4.3
18	مرحلة تحليل تكاليف المشروع	5.3
19	خصائص دراسة الجدوى	4
20-19	متطلبات الدراسة المبدئية	5
20	أهمية دراسة الجدوى	6

21-20	صعوبات دراسة الجدوى	7
22-21	التعريف بطريقة تحليل SWOOT	8
23	مفاهيم عامة	II
23	تعريف المشروع	1
23	أبعاد المشروع	1.1
24	أنواع المشروع	2.1
24	مراحل المشروع	3.1
24	تعريف المنتزه	2
25-24	تعريف الحدائق العامة	3
25	الحضائر الحضرية والمجاورة للمدينة	4
26	مثال عن دراسة الجدوى	III
27	الدراسة التسويقية الأولية.	1
27	فكرة المشروع	1.1
27	الشرائح المستهدفة للمشروع	2.1
28-27	تحليل الموسمية بنجران	3.1
28	الجانب التسويقي	4.1
29	قنوات الاتصال والترويج	5.1
29	دراسة الجدوى الفنية	2
29	المشروع ومكوناته	1.2
30	الاحتياجات الانشائية للمشروع	2.2
30	المساحة وطبيعة الموقع	1.2.2
31-30	توزيع المساحات المطلوبة لمشروع مدينة الملاهي بنجران	2.2.2
31	المباني والإنشاءات	3.2.2
32	تكاليف تجهيزات المنتج	4.2.2
32	التجهيزات والألعاب	5.2.2
32	وسائل النقل	6.2.2
33	احتياجات المشروع من المصروفات التشغيلية	3.2
34-33	هيكل العمالة المطلوبة	1.3.2
35	معدلات الخامات	2.3.2
36	التصاميم الهندسية	4.2

37	دراسة الجدوى المالية	3
37	أقسام الدراسة المالية	1.3
38-37	التكاليف الاستثمارية	1.1.3
38	تمويل التكاليف الاستثمارية	2.1.3
39	خلاصة الدراسة المالية	2.3
40	خلاصة الفصل	/

الصفحة	الفصل الثاني	الرقم
42	تمهيد	/
43	تقديم مدينة المسيلة	1
43	الموقع الجغرافي والحدود البلدية	1.1
44	المناخ	2
45	درجة الحرارة	1.2
46-45	الرطوبة النسبية	2.2
46	اتجاه الرياح	3.2
46	الأمطار	4.2
47	الطوبوغرافيا	3
48	الجيولوجيا	1.3
48	الشبكة الهيدروغرافية	2.3
49	المعطيات الاجتماعية	4
49	التطور السكاني	1.4
51-50	التركيب العمري والنوعي للسكان	2.4
52	المعطيات الاقتصادية	5
52	توزيع المشتغلين حسب قطاعات النشاط الاقتصادي	1.5
53	المميزات العمرانية والمعمارية للمدينة	6
53	مراحل النمو العمراني لمدينة المسيلة	1.6
53	الفترة الرومانية	1.1.6
54	الفترة الحمادية	2.1.6
55	فترة الأتراك 1500م-1840م	3.1.6
56	فترة الاستعمار الفرنسي 1840م-1962م	4.1.6

57	فترة ما بعد الاستقلال 1962م-1974م	5.1.6
58	الفترة ما بين 1974م- 1990م	1.5.1.6
59	الفترة ما بين 1990م-2008م	2.5.1.6
60	الفترة ما بين 2008م- 2018م	3.5.1.6
61	الهيكل العمرانية لمدينة المسيلة	2.6
61	مخطط الأحياء	1.2.6
62	مخطط التجهيزات	2.2.6
63	مخطط الطرق	3.2.6
64	مخطط اتجاه التوسع	4.2.6
65	الدراسة التحليلية	7
65	التعريف بالمشروع	1.7
66	تقديم منطقة الدراسة	2.7
67	الطبيعة القانونية للملكية العقارية	3.7
68	دراسة المحيط المجاور	4.7
69	طبوغرافية الأرضية	5.7
70	العوائق	6.7
72-71	المدينة ومكان الراحة	8
73	خلاصة الفصل	/

الصفحة	الفصل الثالث	الرقم
75	تمهيد	/
76	اقتراحات التهيئة	.I
76	الاقتراح الأول	1
77	الاقتراح الثاني	2
79	تحديد أهداف المشروع	3
79	أهداف اقتصادية	1.3
79	اهداف اجتماعية	2.3
79	أهداف بيئية	3.3
79	أهداف تخطيطية	4.3
80	دراسة الجدوى	.II

80	دراسة الجدوى المالية	1
80	اقتراح ممولي المشروع	1.1
80	طرق التمويل	2.1
81	حساب عدد زوار مكان المشروع خلال أيام الأسبوع	3.1
82	تركيبية البناء	4.1
85-82	النشاطات المقترحة للمشروع الترفيهي	1.4.1
89	حساب سعر الألعاب المقترحة	5.1
91-90	أعمال التهيئة التي ستنتج	6.1
92	دراسة الجدوى الاجتماعية	2
92	استمارة استطلاعية موجهة لزوار مشئلة المسيلة	1.2
91	تحليل الاستمارة	1.1.2
99	نقاط قوة وضعف المشروع	3
99	تحسين نقاط الضعف	1.3
100	الإطار القانوني لعملية التمويل المالي المشروع	4
104-100	دفتر التعليمات الخاصة	1.4
105	خلاصة الفصل	/

الصفحة	الفصل الرابع	الرقم
109-107	التحقق من صحة الفرضيات	01
110	التوصيات	02
111	خاتمة	03

ب. فهرس الجداول

الصفحة	الجدول	الرقم
28	المواصفات التسويقية للمشروع	01
31-30	توزيع المساحات المطلوبة لمشروع مدينة الملاهي	02
31	مباني وإنشاءات المشروع	03
32	تكلفة التجهيزات والألعاب	04
32	وسائل النقل	05
34-33	احتياجات المشروع من المصروفات التشغيلية	06
35	معدلات الخدمات	07
38	التكاليف الاستثمارية	08
45	درجة الحرارة	09
46-45	الرطوبة النسبية	10
46	اتجاه الرياح	11
46	الأمطار	12
49	تطور سكان مدينة المسيلة (1966-2020)	13
50	التركيب العمري والنوعي للسكان	14
52	عدد المشتغلين بقطاعات النشاط الاقتصادي	15
70	العوائق الطبيعية والاصطناعية	16
81	عدد زوار مكان	17
84-83	النشاطات المقترحة للمشروع الترفيهي	18
88-86	حساب مداخيل المنتزه	19
89	سعر الألعاب الترفيهية المقترحة	20
90	أعمال التهيئة التي ستتجز	21
96	زيارة المكان في شهر مارس 2020	22
97	زيارة المكان في شهر جويلية 2020	23
99	نقاط القوة والضعف	24

ج. فهرس الأشكال:

الصفحة	الشكل	الرقم
09	هيكلة المذكرة	01
14	أقسام دراسة الجدوى	02
15	الدراسة القانونية	1-1
15	الدراسة الاجتماعية	2-1
16	الدراسة الاقتصادية	3-1
17	الدراسة البيئية	4-1
22	طريقة تحليل SWOT	03
23	أبعاد المشروع	04
24	مراحل المشروع	05
49	تطور سكان المسيلة (1966-2020)	06
51	الفئات العمرية لمدينة المسيلة 2020	07
78	تمويل المشروع	08
92	الفئات العمرية خلال أيام الأسبوع	09
93	الفئات العمرية خلال عطلة الأسبوع	10
94	طرق زيارة المشتلة	11
95	عدد مرات زيارة المشتلة	12
98	الوسائل المستخدمة في التنقل	13

د. فهرس المخططات:

الصفحة	المخطط	الرقم
44	مخطط يوضح موقع المسيلة	01
53	مخطط يوضح النواة الأولى (الحقبة الرومانية)	02
54	مخطط يوضح فترة الحماديين	03
55	مخطط فترة الأتراك (1500م - 1840م)	04
56	مخطط فترة الاستعمار الفرنسي (1840م - 1962م)	05
57	مخطط فترة ما بعد الاستقلال (1962م - 1974م)	06
58	مخطط فترة ما بين (1974م - 1990م)	07
59	مخطط فترة ما بين (1990م - 2008م)	08
60	مخطط فترة ما بين (2008م - 2018م)	09
61	أهم أحياء مدينة المسيلة	10
62	توزيع التجهيزات	11
63	شبكة الطرق لمدينة المسيلة	12
64	اتجاه توسع المدينة	13
66	موقع المشروع بالنسبة للمدينة المسيلة	14
67	الطبيعة القانونية لأرضية المشروع	15
68	المحيط المجاور	16
70	العوائق والارتقاقات	17
76	تهيئة 01	18
77	تهيئة 02	19
103	رسيمة مناطق اللعب	01

هـ. فهرس الصور:

الصفحة	الصورة	الرقم
36	التصميم الهندسي للمشروع (مثال)	01
47	صورة جوية تمثل طوبوغرافية المدينة	02
53	آثار الرومان	03
54	حي الجعافرة	04
54	خربة اليبس	05
55	حي الكراغلة وحي الجعافرة	06
56	مقر الدائرة	07
56	الحي الاستعماري	08
57	الطريق الوطني رقم 45	09
57	حي 300 مسكن	10
58	حي 924 مسكن	11
58	جامعة محمد بوضياف	12
59	السكة الحديدية	13
59	منطقة النشاطات	14
60	القطب الجامعي	15
60	منشآت في طور الانجاز	16
68	القطب الجامعي	17
68	محطة البنزين	18
68	مطاحن الحضنة	19
69	صورة جوية المقطع الطولي لأرضية المشروع	20
69	صورة جوية المقطع العرضي لأرضية المشروع	21
70	أعمدة كهربائية	22
70	السكة الحديدية	23
70	واد القصب	24
96	زوار شهر مارس	28-25
97	زوار شهر جويلية	30-29

و. فهرس الملاحق:

الرقم	الملحق
01	الوثائق والمخططات الخاصة بالملكية الأرضية.
02	استمارة استطلاعية.
03	المتابعة التقنية لمديرية التعمير والبناء.

المقدمة

مقدمة:

تعتبر دراسة جدوى المشاريع من الأمور البديهية اللازمة التي لا يمكن الاستغناء عنها، بل أصبحت ضرورية فرضتها الظروف في ظل التقلبات السياسية والاجتماعية والاقتصادية خاصة فيما يتعلق بالتمويل الذي يورق الدول المتقدمة قبل المتخلفة، فدراسة جدوى أي مشروع لا بد أن تمس جميع المستويات والجوانب (السياسية، القانونية، البيئية، الاقتصادية والاجتماعية).

حيث شهدت دول العالم المتقدمة ضرورة استخدام دراسة الجدوى في مختلف المشاريع، لكونها أداة علمية من الدرجة الأولى في صنع واتخاذ القرارات السليمة والصحيحة، وتساعد في تقييم إمكانات قبول ونجاح المشروع من عدمه، وتتم بجمع المعلومات وتحليلها ووصفها من أجل إمكانية تنفيذ المشروع على أرض الواقع، أي معرفة على أنه مجدي أم لا وذلك من خلال نقاط القوة والضعف والمخاطر والتهديدات والظروف غير المتوقعة التي تؤثر على نجاح المشروع.

وعلى غرار دول العالم المتخلفة شهدت الجزائر تطورات في مختلف مشاريعها، إلا أن طرق الدراسة والتنفيذ متغيرة عن دراسات الدول الأخرى، وهذا راجع لسوء التسيير والتنظيم أما بالنسبة لدراسة الجدوى فهي منعدمة في أي مشروع، لذا معظم المشاريع تبدي نهايتها بالفشل وذلك لغياب النصوص القانونية التي توجب بإعداد وتحضير هذا النوع من الدراسات.

أما الجانب الذي يخص موضوع دراستنا هو محاولة دمج دراسة جدوى لمنتزه ترفيهي بمشكلة المسيلة لتكملة الدراسة التقنية وتفاذي العراقيل التي قد يواجهها المشروع، ونظرا للظروف التي نعيشها حاليا "أزمة وباء كورونا" الاشكال هو عدم توفرنا على المعلومات الكافية للبحث أكثر في الدراسة والالمام بها من عدة جوانب لذا تم تطرقنا الى عنصرين منها فقط وهما دراسة الجدوى المالية والجدوى الاجتماعية، حيث تم العمل على اسقاط المعلومات والمعطيات لدراسة الجدوى المالية لمعرفة المساهمين وطرق تمويل المشروع كما تهتم أيضا بتحديد مصادر وحجم الأموال المطلوبة لإنشائه وتشغيله بالقدر الكافي، ومعرفة العوائد المنتظر تحقيقها على مدى عمره الافتراضي وبأقل درجة من المخاطرة، وكذا الجدوى الاجتماعية لإبراز مدى قابلية تنفيذ المشروع من طرف المجتمع، و دوره في إشباع الحاجات الأساسية كخلق نشاط جديد وفرص عمل بالمسيلة.

الفصل التمهيدي:

مدخل عام.

1. الإشكالية:

تعد المشاريع بكل أنواعها وتخصصاتها (خدماتية، إدارية، تجارية...)، في المدينة من أكبر اهتمامات المجتمع سواء كانوا أفرادا أم مجتمعات، كون أن هذه المشاريع لا تحاول فقط أن تلبي مختلف الاحتياجات، بل ينتظر منها فتح فرص للباحثين عن العمل وتحقيق طموحاتهم، مما تؤدي الى خفض معدلات البطالة.

وتزايد الاهتمام بالمشاريع في الآونة الأخيرة بسبب التطورات في العديد من التخصصات والتكنولوجيا الحديثة واستخداماتها المتنوعة.

ولقد أدركت الجزائر كغيرها من دول العالم إشكالية دراسة واستثمار وتجسيد المشاريع في المدينة وتطويرها. فالخطيوط لأي مشروع وتجسيده على أرض الواقع يعد من أهم الخطوات لتحقيق النجاح والفاعلية، فأصحاب هذا المجال يرون بأنه قبل البدء في عملية تنفيذ المشاريع على مستوى المدينة لا بد من القيام بدراسات الجدوى (جمع المعلومات التي لها علاقة بالمشروع وتحليلها من أجل معرفة تسهيل تنفيذه وإمكانية معرفة هل هو ناجح أم لا)؟

على غرار ذلك نجد مدينة المسيلة كغيرها من المدن تعاني من عدة مشاكل نذكر منها: من جهة نقص في المشاريع المتنوعة (خدماتية، ترفيهية، سياحية...)، ومن جهة أخرى فالكثير من المشاريع المنجزة لا تلبي احتياجات مستعمليها، وبالتالي أصبحت المدينة تفقد بعض المميزات من هويتها وقيمتها، مما جعلها مدينة لا تلبي الاحتياجات سابقة الذكر.

هذه الوضعية التي تعيشها العديد من المشاريع خاصة الترفيهية منها في مدينة المسيلة، جعلنا نلفت انتباهنا الى هذا التخصص المتمثل في دراسات الجدوى، والتي أصبحت أساسية قبل تنفيذ أي مشروع مهما كان نوعه وحجمه، ومحاولة تطبيقه على دراسة حالة في مدينتنا، تتمثل في مشروع ترفيهي.

لقد تم اقتراح مشروع ترفيهي سياحي بمشكلة المسيلة، وهو عبارة عن منتزه متواجد بالمدخل الشرقي الشمالي للمدينة وبمحاذاة الطريق الوطني رقم 45 الرابط بين مدينة المسيلة ومدينة برج بوعريريج. جاء هذا المشروع من أجل تقديم خدمات ترفيهية لسكان المدينة، وحفاظا على المحيط البيئي، ولا يتعارض مع القوانين المعمول بها (العمرانية والبيئية).

الإشكال الذي سجلناه من خلال ملاحظتنا واتصالاتنا الأولية بالمصالح ذات الصلة، هو أن هذا المشروع، لم يتم التطرق فيه الى دراسة الجدوى ولا الى دراسة الأثر، وتم اهمالها نهائيا، مما أدى بمكاتب

الدراسات للتقليل من أهميتها وقيمتها، في هذا النوع من الدراسة وعدم خضوعهم للقيام بها، مما زاد في صعوبة الأمر في اتخاذ القرار لتجسيد المشروع.

مما سبق ذكره سواء من خلال اطلعنا على دراسات الجدوى وأهميتها وطرق القيام بها، في العديد من المشاريع في الدول التي تولي اهتماما واضحا لمجالات التعمير وللحفاظ على البيئية، أو من خلال احتكاكنا بطرق دراسة وإنجاز وكذلك تسيير هذا النوع من المشاريع التي بدأت تظهر كنوع من الاستثمار الواعد، دفعنا الى محاولة صياغة سؤال تتمحور حوله اشكاليتنا، ويكون محل بحث على مستوانا من حيث الوقت والإمكانات المتاحة. التساؤل الذي كان يدور في أذهاننا ويشغلنا، لم يكن حول أهمية دراسات الجدوى، لأن هذا المحور أجابت عليه الكثير من الدراسات في شتى التخصصات، بل كان حول إمكانية القيام بهذا النوع من الدراسات المهمة والمعقدة على مستوانا، وعليه جاء سؤال الإشكالية كالتالي:

– هل الظروف من قوانين وخبرات بشرية ومادية، وتعاون السكان، مواتية وملائمة للقيام بدراسات الجدوى لأهم المشاريع (ناجعة وواقعية التنفيذ)؟ وان كان كذلك فما هي أهم المراحل والخطوات المستعملة في تطبيق دراسة الجدوى للمشاريع ذات الطابع الترفيهي، مثل مشروعنا؟

2. الفرضيات:

للإجابة على أسئلة البحث تمت صياغة الفرضيات التالية:

➤ الفرضية الأولى: تتعلق بدراسة جدوى المشاريع بصفة عامة، والظروف التي يجب توفرها لهذا النوع من الدراسات. وكأنا نعتقد بأن الخطوة الأولى يجب الاعتماد عليها هي الجانب القانوني (من قوانين ذات الصلة، معايير تقنية وأدوات تهيئة..)، واتصالاتنا الأولية ببعض مكاتب الدراسات وبعض المسيرين أوحى لنا بوجود إشكالية في القوانين الخاصة بالموضوع، وبالتالي وضعنا فرضية بالنفي، تتمثل فيما يلي:

– غياب النصوص القانونية التي توجب اعداد وتحضير دراسة جدوى المشاريع في بلادنا، كانت من أهم الأسباب التي ساهمت في عدم الاهتمام والقيام بهذا النوع من الدراسة رغم أهميتها.

➤ الفرضية الثانية: تتعلق بمشروع الدراسة.

❖ غياب دراسة الجدوى للمتنزه المقترح خاصة التمويل المالي أو ما يسمى بـ "التركيب المالي" أدى الى افشال المشروع وعدم تنفيذه لحد الساعة.

3. أهمية البحث:

- دراسة الجدوى أمر ضروري لا يمكن الاستغناء عنها في أي مشروع، لأنها تساعد في اتخاذ وصنع القرارات السليمة وتطبيقها تطبيقاً صحيحاً.
- توضيح مدى أهمية دراسة الجدوى للمنتزه المقترح ومعرفة نقاط الضعف التي تعرقل تجسيد المشروع في غياب دراسة الجدوى من أجل تحسينها وإظهار نقاط القوة وتطويرها.

4. أهداف البحث: نرمي من خلال اختيارنا لهذا النوع من الدراسة للوصول الى نوعين من الأهداف:

أ- أهداف عامة وهي:

- معرفة هذا النوع من المشاريع وما مدى نجاحه أو فشله، أي معرفة نقاط القوة ونقاط الضعف للمشروع قبل تجسيده في أرض الواقع.
- المعرفة المسبقة للنقائص المعرض لها المشروع، وبالتالي يمكن تصحيحها إن أمكن ذلك، أو تقادي المشروع نهائياً وتغييره، إذا أثبتت دراسة الجدوى أن خسائر المشروع تكون أكبر من فوائده.

ب- أهداف جزئية تتمثل في:

- معرفة وتحليل القوانين المتعلقة بدراسة الجدوى في هذا النوع من المشاريع إن وجدت.
- اختبار كيفية إشراك السكان ومعرفة مدى تأثيرهم في نجاح المشروع، عند القيام بدراسة جدوى لمشروع ما.

5. أسباب اختيار الموضوع:

مما نلاحظه في العديد من دول العالم خاصة التي تهتم بالاستثمار أن هذا النوع من الدراسات (دراسة الجدوى) أصبحت ملازمة لكل مشروع استثماري، أي المستثمر يحاول أن يعرف في الظروف الاعتيادية هل المشروع المقترح يكون ناجحاً وفعالاً، أم هل تلاقبه العديد من الصعوبات والعراقيل التي يجب تقاؤها. إن دراسة الجدوى في الجزائر غير موجودة ومنعدمة تماماً، هذا ما لاحظناه عند إطلاعنا على بعض المشاريع المتنوعة، وقلة هذا النوع من الدراسة في مكاتب الدراسات أدى إلى عدم المعرفة المسبقة للمشاريع هل هي مجدية أم غير مجدية أو ماهي نقاط القوة ونقاط الضعف ومجموعة العراقيل التي تحيط بالمشروع.

ونحن بصفتنا ندرس في تخصص إدارة المدن وبتفاقنا مع الأساتذيين المشرفين حاولنا التطرق لبعض الخطوات الأولى الخاصة بدراسة الجدوى للمشروع التنفيذي (متنزه ترفيهي بمشكلة المسيلة) والمتمثلة في:

➤ طبيعة تخصص إدارة المدن الذي يعمل بدوره على ربط العلاقة بين عملية دراسة الجدوى وعملية تنفيذ المشروع.

➤ فهم دراسة الجدوى من أجل إعطاء نظرة استشرافية للمشاريع عامة ولمشروع الدراسة خاصة.

6. صعوبات الدراسة: أثناء بحثنا في هذا الموضوع واجهنا بعض العراقيل أهمها ما يلي:

➤ يعتبر موضوع الدراسة صعبا نوعا ما وذلك لاعتباره حديث في التخصص، كما أن مكتبة المعهد لا تحتوي على أي موضوع يشمل دراسة جدوى المشاريع، لذا نود أن نكون السباقين لهذا النوع في الدراسات رغم بعض العراقيل التي صادفتنا أثناء البحث، من أجل فتح المجال للطلبة اللاحقين وتشجيعهم للعمل بموضوع دراسة جدوى المشاريع وعدم الاستغناء عنها.

➤ مطالبة أصحاب القرار ومختصي المجال على العمل بدراسة الجدوى من أجل تسهيل عملية أخذ المعلومات والمعطيات اللازمة للطلبة الباحثين.

➤ بعض المصالح تأبى منحنا المعطيات حفاظا على سرية المعلومات المتعلقة بالمشروع.

➤ صعوبة وجود مراجع حول دراسات الجدوى خاصة الدراسات البيئية والتقنية السابقة.

7. دراسات سابقة: استطعنا التعرف على بعض المواضيع التي تم تناولها من طرف زملائنا الطلبة

في مقياس ورشة الأعمال نذكر منها:

• دراسة جدوى تقنية-اقتصادية لمشروع مستودع المنتجات الغذائية المبردة " غرف تبريد الخضار والفواكه، بتاريخ 2019/10/29، بلدية المطارفة ولاية المسيلة.

• شركة دولفن وولد، دراسة جدوى مشروع سياحي فندق 5 نجوم، مرسى علم بمصر.

الهيئة العامة للسياحة والآثار، دراسة الفرصة الاستثمارية لمشروع مدينة الملاهي بمنطقة نجران، السعودية، مايو 2009.

8. منهج البحث:

من خلال اطلعنا على بعض مذكرات التخرج لاحظنا استعمال بعض المناهج المختلفة منها ما يتوافق في جزء من دراستنا كالمنهج الوصفي، فاعتمدناه في بعض أجزاء المذكرة، لكن من خصوصية موضوعنا اللجوء الى طرق أخرى معتمدة في هذه الدراسات خاصة في طريقة تحليلها ك: (تحليل SWOT وتحليل ZOOP).

– أما نحن فقد ركزنا في دراستنا على المنهج المسمى بتحليل SWOT لكون هذه المقاربة تفيد أكثر في عملية التحليل التي نقوم بها.

9. تقنيات البحث المستعملة:

- استعمال أسلوب الملاحظة والمقابلة مع بعض المصالح المعنية.
- الاتصال لعدة مرات ببعض المصالح والإدارات ومكاتب الدراسات.
- استعمال استمارة استبيان موجهة لسكان المدينة.

10. خطة البحث: مررنا بمرحلتين كبيرتين:

اتسمت الأولى بالنظري حيث اعتمدنا على دراسة المراجع ذات الصلة بالموضوع، ناهيك عن المناقشات سواء مع أساتذة وطلبة الورشة المقررة (التي كانت تتناول دراسات الجدوى) أو مع مسيري المدينة العاملين في الميدان الإداري خاصة. هذه المرحلة أكسبتنا فكرة طرح الإشكالية التي يمكن أن تكون محل دراسة، وكيفية مناقشتها (ما هي الزاوية التي نناقش من خلالها الموضوع المقترح).

أما المرحلة الثانية فركزت على الدراسة الميدانية، وذلك من خلال اختيارنا لدراسة جدوى مشروع يراد إنجازه في مدينة المسيلة، وقد قادنا هذا الاختيار الى الاطلاع والتقيب في الوثائق (قوانين، محاضر...) ومحاولة دراستها وتحليلها وربطها بالواقع، إضافة الى ذلك لقاءاتنا المتكررة مع مكاتب الدراسات، ومع الإداريين المعنيين، والسكان...، وذلك وفق المنهجية المذكورة آنفا.

وقد هيكلنا المذكرة الملخصة لدراستنا وفق الهيكل التنظيمي التالي:

الشكل رقم 01: هيكلية المذكرة.

مدخل عام.

- مقدمة.
- الإشكالية.
- الفرضيات.
- أسباب اختيار الموضوع.
- منهج البحث.

الجزء التطبيقي

الفصل الثالث: دراسة جدوى مشروع ترفيهي بمشكلة المسيلة.

- تمهيد.
- اقتراحات.
- دراسة الجدوى.
- دفتر الشروط.
- خلاصة الفصل.

الجزء النظري

الفصل الأول: التعريف بالإطار المفاهيمي حول دراسة الجدوى.

- تمهيد.
- ماهية الدراسة الجدوى.
- مفاهيم عامة.
- مثال عن دراسة الجدوى.
- خلاصة الفصل.

الفصل الثاني: الدراسة التحليلية.

- تمهيد.
- تقديم مدينة المسيلة.
- الدراسة التحليلية للمشروع "مشكلة المسيلة".
- خلاصة الفصل.

الفصل الرابع: خلاصة عامة

- تحقيق الفرضيات
- التوصيات
- خاتمة

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي حول دراسة الجدوى.

تمهيد:

المدينة هي عبارة عن مزيج متداخل ومنسجم من العناصر (سكان، بنايات، تجهيزات، مشاريع متنوعة... الخ)، فتموها وتوسعها يتم بإقامة المشاريع بطرق منظمة ومسيرة، لكي تعطي هذه المشاريع واقعا إيجابيا للمدينة، فان المعنيين بأمر تمدد المدن يسعون دوما لأن تكون المشاريع الجديدة ايجابية في كل النواحي، من هنا كانت فكرة معرفة نجاح كل مشروع من عدمه قبل تجسيده في الواقع مهمة جدا، لذا كان ادماج مفهوم دراسة الجدوى أمر لا بد منه.

وأصبحت هذه الأخيرة ضرورية قبل الانطلاق في أي مشروع وتنفيذه على أرض الواقع، وذلك عن طريق الاستخدام الأمثل لنقاط القوة وتطويرها ومعرفة نقاط الضعف التي تعرقل المشاريع وتحسينها الى الأفضل.

ومنه تطرقنا في فصلنا هذا الى بعض المفاهيم المرتبطة بموضوع الدراسة والمتمثلة في:

- ماهية دراسة الجدوى: (تعريف دراسة الجدوى، أقسامها، مراحلها، خصائصها، متطلباتها وأهميتها).
- تعريف المشروع: (أبعاد المشروع أنواعه ومراحله).
- تعريف المنتزه.
- تعريف الحدائق العامة.
- تعريف الحضائر الحضرية والمجاورة للمدينة.
- مثال عن كيفية تطبيق دراسة الجدوى لمشروع ترفيهي.

1. ماهية دراسة الجدوى:

1. تعريف دراسة الجدوى:

- هي دراسة يقوم بها صاحب الفكرة لتطبيق المشروع من نجاحه أو عدمه، ودراسة الجدوى توضح الاستثمارات المطلوبة والعوائد المتوقعة والمؤثرات الخارجية على المشروع، بالإضافة الى المنافسة والتطور التقني والفني¹.
- هي دراسة نظرية يقوم بها صاحب المشروع للتأكد من أنه ممكن تقنيا ومجدي اقتصاديا، بيئيا واجتماعيا، أي الاقتراب للمشروع من كل النواحي.
- هي مجموعة من الدراسات المترابطة والمتكاملة، التي توفر المعلومات والمعطيات الضرورية لتحديد مدى صلاحية ونجاح المشروع، وذلك من عدة جوانب قانونية، اقتصادية، تسويقية واجتماعية... الخ، وتؤدي في الأخير إلى اتخاذ قرار قبول أو رفض المشروع².
- هي مجموعة متكاملة من الدراسات المتخصصة يتم إجراؤها لتحديد مدى صلاحية المشروع الاستثماري من عدة جوانب قانونية، تسويقية، إنتاجية، مالية، اقتصادية، اجتماعية لتحقيق أهداف محددة، والتي تحدد في النهاية القرار الاستثماري الخاص بإقامة المشروع من عدمه، بمعنى قبول أو رفض المشروع³.

من خلال التعاريف السابقة يمكن استنتاج أن دراسة الجدوى هي:

عملية جمع المعلومات عن المشروع حيث يتم وصفها وتحليلها من أجل معرفة امكانية تنفيذها على أرض الواقع، وكذا العمل على الحد من المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها، حيث تؤدي دراسة الجدوى الى معرفة وتقييم المشروع على أنه مجدي أو غير مجدي من جميع النواحي.

¹ <https://ar.wikipedia.org/wiki/>

² شقيري نوري موسى، أسامة عزمي سلام، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات الاستثمارية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، سنة 2009 ص 18-19.

³ جريدة توعوية يصدرها معهد الدراسات المصرفية، دولة الكويت، السلسلة الخامسة، العدد7، فبراير 2013، ص1.

فدراسة الجدوى تختلف عن خطة العمل وتوصلنا إن كانت الفكرة مجدية وستنجح أم لا قبل بدء التنفيذ، أما خطة العمل فهي تفترض أن الفكرة ناجحة وتمنحك خطوات لكي تتخذ الإجراءات اللازمة للتنفيذ¹.

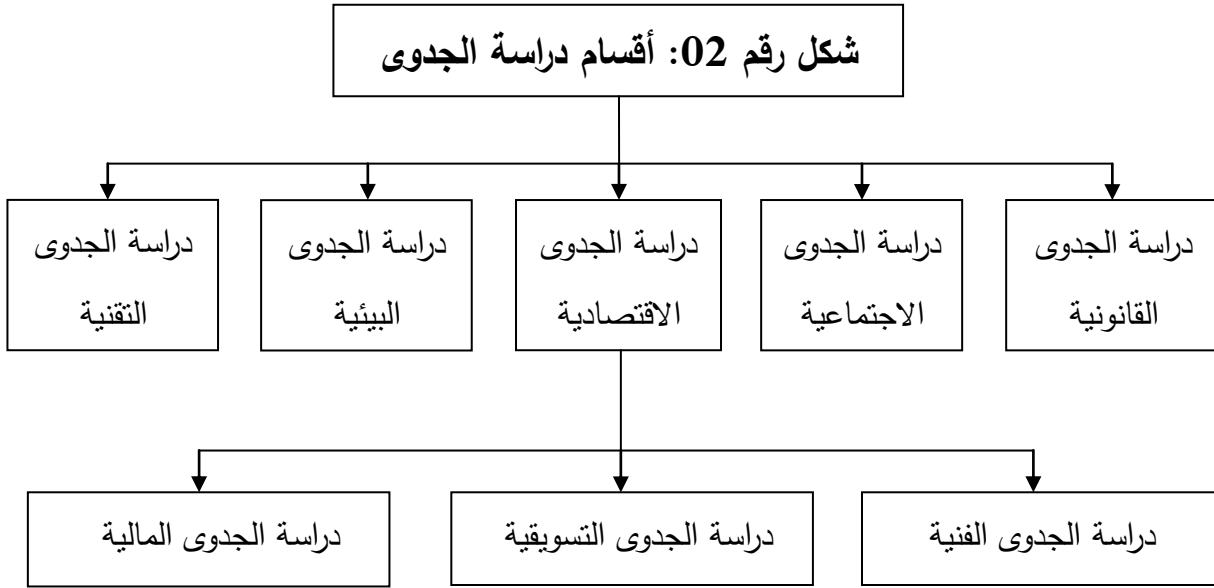
1.1. أبرز السمات المميزة لدراسات الجدوى²:

- النظرة المستقبلية: أي أنها تتعامل مع المستقبل فدراسة الجدوى تعنى بدراسة إمكانية تنفيذ فكرة استثمارية يمتد عمرها إلى عدة سنوات، ويمتاز عنصر الوقت فيها بالأهمية البالغة نتيجة عدم ثبات الفرص التسويقية المتاحة أمام المشروع لفترات طويلة، وذلك بسبب التطورات المستمرة في بيئة المشروع مما يتطلب ضرورة تحديث الدراسات باستمرار.
- طالما أن الدراسة تتعلق بالمستقبل فإن محتوياتها تمثل تقديرات احتمالية تحمل في طياتها احتمالات مطابقة لواقع أو الانحراف عنه، مما يعطي أهمية متزايدة لمراعاة الدقة في هذه التقديرات.
- تعدد المراحل وتربطها: ان دراسة الجدوى لمشروع ما تتكون من عدة مراحل وخطوات متخصصة، مترابطة، متداخلة ومتتابعة، حيث تمثل نتائج كل مرحلة مدخلات للمرحلة التي تليها، وفي نهاية كل مرحلة يتم اتخاذ قرار إما بالانتقال إلى المرحلة التالية أو التوقف. لذلك، فإن أي خطأ في اعداد أي مرحلة ينعكس أثره بشكل مباشر على المرحلة اللاحقة لها.
- أنها دراسة لا يمكن إنجازها من قبل خبير واحد وإنما من قبل فريق من الخبراء كل حسب تخصصه حيث يقوم خبراء التسويق بإعداد دراسة السوق، والمهندسون والخبراء الفنيون بإعداد الدراسة الفنية في حين يقوم الخبراء الماليون بإعداد الدراسة المالية والاقتصادية للمشروع.

¹ <https://blog.mostaql.com/how-to-prepare-a-feasibility-study-to-launch-your-project-simply-and-step-by-step/>

² جريدة توعوية، نفس المرجع السابق، ص 1.

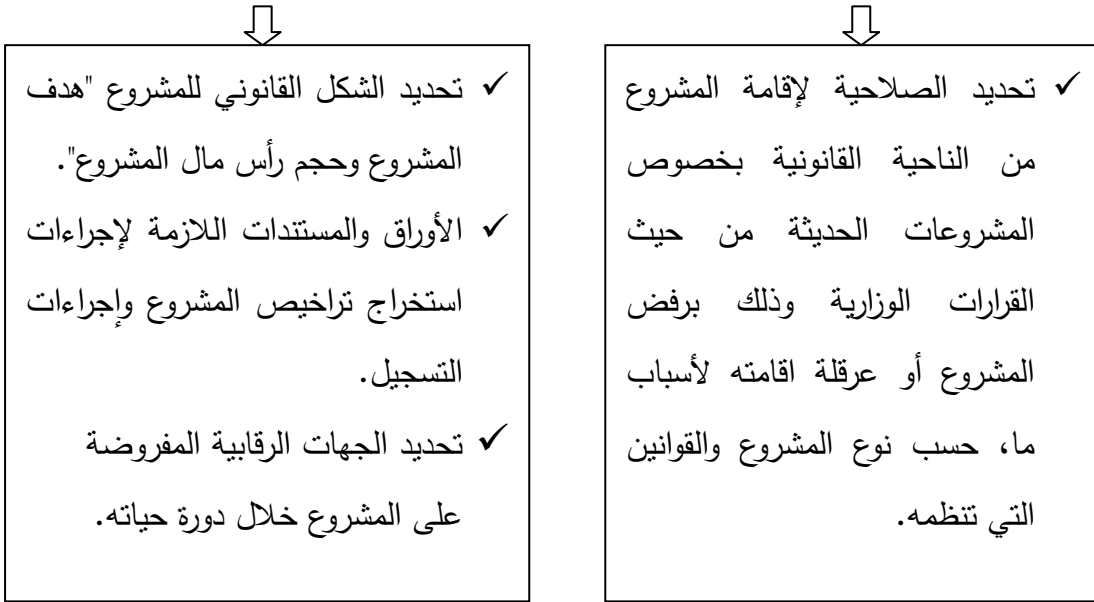
2. أقسام دراسة الجدوى: تنقسم دراسة الجدوى الى عدة أقسام نذكر منها:



المصدر: اعداد الطلبة 2020.

شكل رقم 2-1: الدراسة القانونية.

تحديد المشروع من حيث نوعه ومن ثم يتم اتخاذ الإجراءات المناسبة له وذلك بناء على:



المصدر:

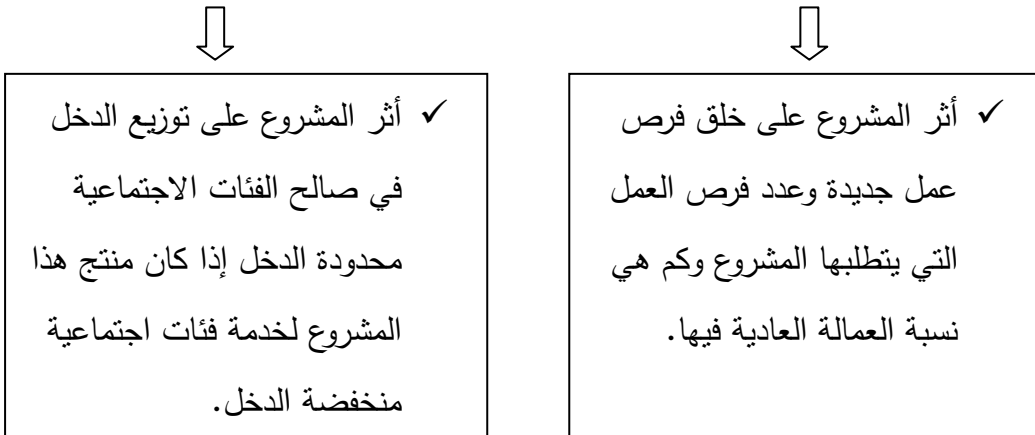
<https://www.facebook.com/1145657958801527/posts/114800721523326>+تعديل

الطلبة 2020.

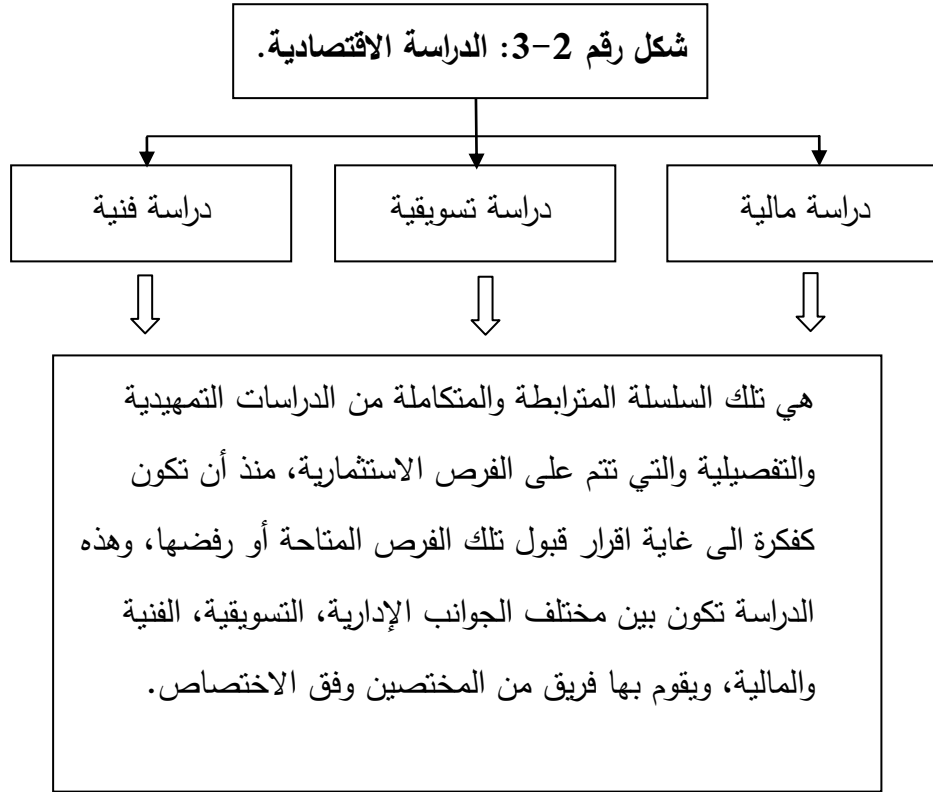
شكل رقم 2-2: الدراسة الاجتماعية.

تهتم الجدوى الاجتماعية بعدالة توزيع الدخل بين الفئات المختلفة في المجتمع ويمكن حصر

الجوانب الاجتماعية التي تهتم بدراسة الجدوى لأي مشروع في:



المصدر: <https://ar.wikipedia.org> + تعديل الطلبة 2020.



المصدر: عبد المنعم التهامي، دراسة الجدوى الاقتصادية، مكتبة عين الشمس، القاهرة، مصر، سنة 1984، ص20 + تعديل الطلبة 2020.

شكل رقم 4.2: الدراسة البيئية.

وتكمن دراسة تقييم الأثر البيئي للمشاريع الاستثمارية المقترحة تحديد الأضرار والمنافع البيئية المتوقعة من المشروع، من أجل تحقيق مصلحة المستثمر وخاصة التمويل من الجهات الدولية، أي أن لكل مشروع أثار بيئية موجبة أو سالبة، لذا فإن تقييم الآثار البيئية للمشروع يساعد في تقديم التوصيات بخطوات منع أو تقليل الأضرار البيئية الناتجة عن أي مشروع، ويتضمن التقييم البيئي تقييم أثار المشروع على الصحة العامة والمحافظة على البيئة ورفاهية السكان في منطقة المشروع.

توضح درجة الحماية والصيانة التي تتحقق للبيئة عبر مراعاة قدرتها الاستيعابية أو طاقتها القصوى لتحمل النشاطات البشرية الهادفة واستغلال الموارد البيئية من دون حدوث أي تدهور على المدى القصير والبعيد حيث تعد دراسة الجدوى البيئية إحدى ركائز حماية البيئة وصيانتها، وبما أن التنمية المستدامة هي التنمية التي تأخذ بنظر الاعتبار البعد البيئي بالإضافة إلى البعدين الاقتصادي والاجتماعي، فإن الاهتمام بدراسات الجدوى البيئية للمشاريع التنموية المختلفة ضرورة حتمية لتحقيق التنمية المستدامة.

المصدر: د. أسعد حمود السعدون، الجريدة اليومية في البحرين، دراسات الجدوى ودورها في تحقيق التنمية المستدامة، العدد 13451، الثلاثاء 20 يناير 2015م + تعديل الطلبة 2020.

3. مراحل دراسة الجدوى:¹

تمر دراسة الجدوى بمجموعة من المراحل والخطوات المتمثلة في:

1.3. مرحلة الدراسة المبدئية: ويتم فيها عمل تقرير مبدئي استطلاعي من قبل الجهة الاستشارية، ويُقدّم لصاحب المشروع بهدف التّحقق من مدى احتمالية نجاح المشروع، وذلك من خلال ما يلي:

¹ <https://mawdoo3.com>

➤ دراسة فكرة المشروع: ويُقصد بها معرفة مدى حاجة السوق للسلعة أو الخدمة المراد تقديمها.

➤ دراسة الظروف والمؤثرات البيئية المحيطة: من خلال مدى المنافسة وحجم الأسعار وحجم السوق، وما يتطلبه المشروع من مستلزمات، مثل: القوى العاملة والمعدات وغيرها.

2.3. مرحلة الدراسة القانونية: تهدف هذه المرحلة إلى مدى توافق المشروع مع الأنظمة والقوانين المعمول بها، وذلك من خلال دراسة ما يلي:

➤ القرارات والقوانين الخاصة بالاستثمار.

➤ قوانين ضريبية.

➤ قوانين العمل والعمال.

➤ تعليمات الرقابة على السوق.

➤ أنظمة المحافظة على البيئة وقوانينها.

3.3. مرحلة دراسة بيئة المشروع: حيث تهدف هذه المرحلة إلى مدى توافق المشروع مع البيئة المحيطة وذلك من خلال دراسة ما يأتي:

➤ بيئة المشروع الخارجية: المتمثلة في العوامل الاقتصادية، السياسية، الاجتماعية، التكنولوجية والقانونية الخارجية.

➤ بيئة المشروع الداخلية أو الخاصة به: المتمثلة في العوامل الإنتاجية، التسويقية، السياسية، والاجتماعية الموجودة داخل المشروع.

4.3. مرحلة الدراسة الهندسية والفنية:

➤ معرفة مدى قابلية تنفيذ المشروع.

➤ معرفة مدى توفر الأساليب الفنية للإنتاج.

➤ دراسة وتحديد موقع المشروع.

➤ دراسة حجم الطاقة الإنتاجية.

5.3. مرحلة تحليل تكاليف المشروع:

➤ معرفة أهداف التنمية الاقتصادية للدولة.

➤ تقييم العوائد والتكاليف والأسعار.

4. خصائص دراسة الجدوى¹: تتمثل خصائص الجدوى في:

- دراسة الجدوى لازمة لكل أنواع المشاريع مهما كانت أهدافها حيث نجدها مطلوبة في المشاريع العامة والخاصة، وكذا الزراعية، الصناعية والخدماتية.
- حجم هذه الدراسة وتكلفتها تتوقف على طبيعة المشروع وقيمة الأموال المستثمرة فيه.
- دراسة الجدوى هي منهجية علمية تساعد في اتخاذ القرارات.
- تتطلب دراسة الجدوى إشراك عدد كبير من أصحاب القرار ومختلف التخصصات الإدارية، التقنية والاقتصادية.
- تتميز مراحل دراسة الجدوى بالترابط والتكامل فنتائج كل مرحلة تمثل مدخلات للمرحلة التي تليها.
- المشروع يظهر في بداية الأمر كفكرة تكون جديرة بدراسة الجدوى، هذه الأخيرة تعتبر نموذج محاكاة للمشروع ويتم تصوره قبل البدء في التنفيذ لضمان الحفاظ عليه.

5. متطلبات دراسة الجدوى²:

للقيام بمختلف مراحل وخطوات دراسة الجدوى على نحو سليم، يجب توفر مجموعة من المتطلبات التي تمكن من اجراء هذه الدراسة بنجاح وفي شتى المجالات والميادين، وللقيام بدراسة جدوى لأي مشروع مهما كان نوعه، يجب توفر مجموعة من الشروط أهمها:

- مجموعة عمل من المتخصصين والخبراء في عديد من المجالات يكونون ذوي دراية عالية وخبرة يمثل هذه الدراسات.
- توافر خبرة تكنولوجية وفنية واسعة لمجموعة الخبراء المتخصصين القائمين على اعداد دراسة الجدوى.
- توافر كافة البيانات والمعلومات الوثيقة ذات الصلة بالأهداف الرئيسية للمشاريع سواء من قريب أو من بعيد.

¹ عبد المطلب عبد الحميد، دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية وقياس الربحية التجارية والقومية، مكتبة مطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 2000، ص 25، 26.

² يحي عبد الغني أبو الفتوح، دراسات جدوى المشروعات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 32، 33.

- توافر القدرة على المعالجة الالكترونية للبيانات والمعلومات.
- الحاجة الى سعة أفق القائمين على دراسة الجدوى والمامهم بالعديد من التخصصات.
- الدراسة الكاملة لمختلف المشاريع المماثلة التي تمت على المستوى المحلي وكافة المستويات في الدول الأخرى خاصة في ظل العولمة.
- الالمام بكافة القوانين المرتبطة بالاستثمار سواء مباشرة أو غير مباشرة.

6. أهمية دراسة الجدوى:

تعتبر دراسة الجدوى من العوامل الرئيسية التي يتوقف عليها مصير المشروع، فهي من الممكن جدا أن تكون سببا كفيلا بإنجاحه، وكذا إذا لم تكن مستوفية للشروط المفترضة قد تؤدي الى فشل المشروع، وذلك لأن دراسة الجدوى تعد بمثابة نظرة تحليلية ومستقبلية، ويتم من خلالها تحديد كافة الاحتمالات الوارد أن يتعرض لها المشروع، كي يتم وضعها في الحسبان قبل بدء العمل، والتعرف على مدى إمكانية التعامل معها.

ومنه فان نجاح المشروع ودوامه لفترة طويلة يتطلب إجراء دراسة جدوى شاملة ومتعمقة بأدق التفاصيل، وفي الواقع أن دور دراسة الجدوى لا ينتهي بمجرد إقامة المشروع فقط حيث تجرى بصفة دورية لرصد المتغيرات والتوصل إلى أفضل الطرق الممكنة للتعامل معها وتخطي الأزمات.

7. صعوبات دراسة الجدوى¹ : بالرغم من زيادة الاهتمام بدراسات الجدوى، إلا أن هناك

العديد من الصعوبات التي تواجه سياسات الاستثمار بصفة عامة وتطبيق دراسات الجدوى لعل أهمها:

– عدم توافر المعلومات: تمثل مشكلة عدم توافر ودقة البيانات والمعلومات الخاصة بالطلب الكلي على المنتجات والمعروض منها، أسعار البيع... الخ، العقبة الأولى أمام الدراسة العلمية لجدوى المشاريع.

¹ بن لبيوض نور الهدى، دور دراسة الجدوى الاقتصادية في تقييم المشاريع الاستثمارية دراسة حالة بالقرض الشعبي الجزائري وكالة البويرة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير، تخصص إدارة مالية، جامعة أكلي أمحمد أولحاج البويرة سنة 2018، ص 25، 26.

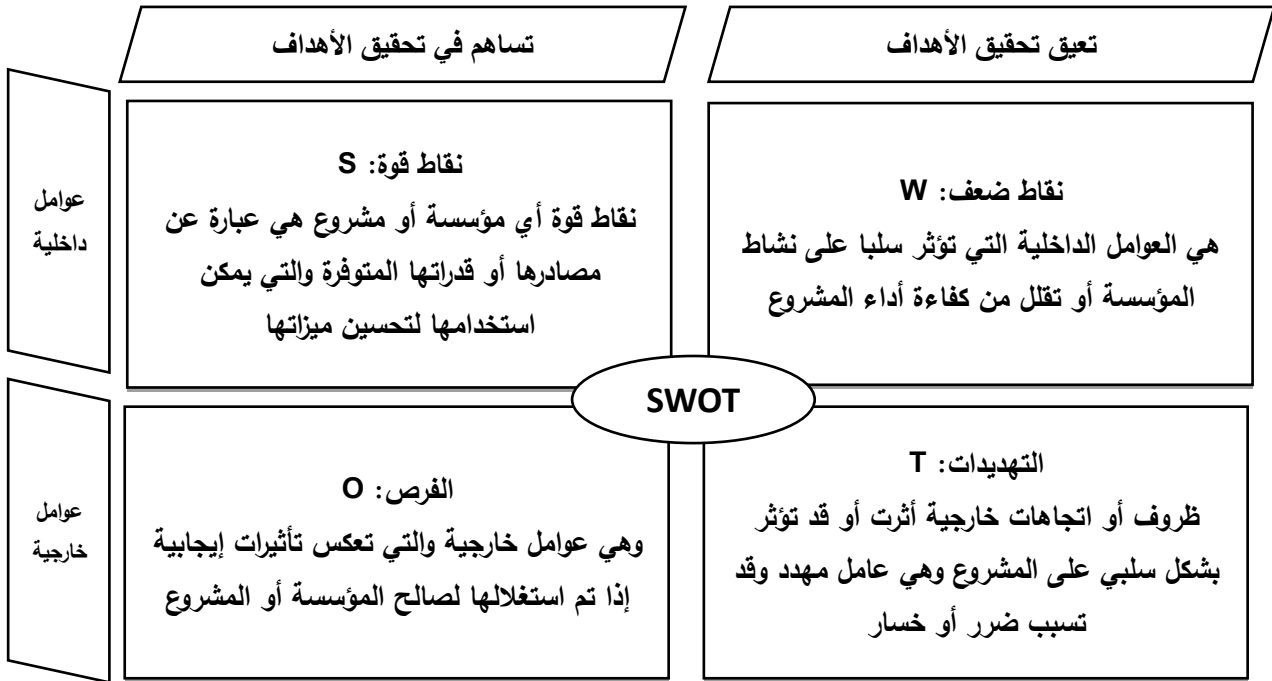
- ارتفاع التكاليف: تتصف مثل هذه الدراسات بارتفاع تكلفتها وتزداد هذه التكلفة كلما تعددت أوجه نشاط المشروع وازداد حجمه.
- المعوقات الفنية: تواجه الدول المتخلفة مشكلة النقص الواضح في الخبراء المتمرسين في دراسات الجدوى ممن تتوافر لديهم الخبرة والكفاءة والمهارة، مما ترتب عليه ضعف وقصور الدراسات المقدمة.
- المعوقات الإدارية والتنظيمية: هناك سلسلة من الإجراءات الإدارية المعقدة ينبغي على المستثمر أن يستوفيهها في كافة مراحل دورة المشروع، وإجراء التعاقدات اللازمة لإقامة المشروع، مثل هذه الإجراءات تقلل من فرص نجاح الاستثمار للدولة.

8. التعريف بطريقة تحليل SWOT:¹

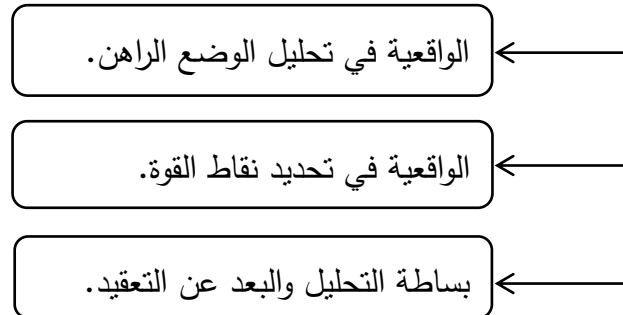
- هناك عدة طرق يمكن استعمالها في التحليل الاستراتيجي، ومن بين هذه الطرق طريقة SWOT التي يمكن التعريف على أنها:
- خطة استراتيجية لتحليل الوضع الراهن يمكنك فحص نقاط القوة ونقاط الضعف كما يمكنك من معرفة الفرص المواتية والتهديدات التي قد تسبب الضرر للمشروع. هذه الاستراتيجية تستعملها الشركات والمؤسسات والمنظمات والمدارس.
- تعتمد هذه الطريقة على أربعة عناصر أساسية قمنا بتلخيصها في الشكل التالي:

¹ <https://blog.mostaql.com/swot-analysis>.

شكل رقم 03: طريقة تحليل SWOT.



ولنجاح طريقة SWOT يجب الاعتماد على الشروط التالية:



كما تتم هذه الطريقة وفق خطوات أساسية قمنا بتلخيصها في مرحلتين أساسيتين:

– المرحلة الأولى: يتم فيها تحديد وترتيب عناصر طريقة تحليل SWOT من خلال جلسة العصف الذهني.

– المرحلة الثانية: يتم اختيار الخطة الاستراتيجية المناسبة للوصول إلى الأهداف المنشودة. هناك أربع استراتيجيات أساسية:

- الهجومية.
- الدفاعية.
- العلاجية.
- الانكماشية.

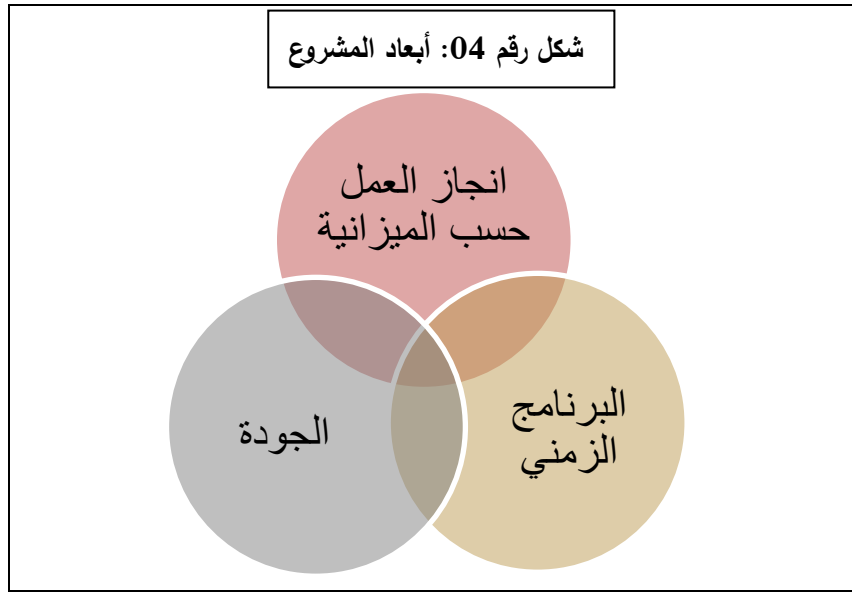
II. مفاهيم عامة:

1. تعريف المشروع:

- هو مجهود جماعي لتحقيق هدف معين من خلال مجموعة من المهام.¹
- هو مجموعة من الأعمال المترابطة يتم تنفيذها بطريقة منظمة، له نقطة بداية ونقطة نهاية محددتان بوضوح وذلك لتحقيق بعض النتائج المحددة والمطلوبة لتلبية حاجات معينة.²
- المشروع لفظ يشير الى مجموعة متتالية من الأنشطة لها علاقة مميزة تربطها معا، وتتحد بنقاط بداية ونقاط نهاية توضح نقاط اكتمال تحقيق الأنشطة بغية الوصول الى هدف أو مجموعة من الأهداف.³

1.1. أبعاد المشروع: كيفية تطبيق وإنجاز فكرة ما وفقا لما تتطلبه أبعاد المشروع وتتمثل

في:



المصدر: نعيم نصير، إدارة وتقييم المشروعات، المنظمة العربية للتنمية، الأردن، 2005، ص 13
+تعديل الطلبة 2020.

¹ - محمد الفيومي محمد، إدارة المشروعات، كلية التجارة، جامعة الإسكندرية، سنة 2001، ص 134.
² - تريفر يونغ، ترجمة سامي تيسير سلمان، كيف تنمي قدرتك على إدارة المشاريع، بيت الأفكار الدولية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1997، ص 15.
³ - جلال إبراهيم العبد، استخدام الأساليب الكمية في اتخاذ القرارات الإدارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 255.

2.1. أنواع المشروع:

- المشاريع الشخصية.
- مشاريع بأهداف أو مشاريع بأحداث.
- مشاريع للمجتمع.

3.1. مراحل المشروع:



المصدر: حسين إبراهيم بلوط، إدارة المشاريع ودراسة جدواها الاقتصادية، دار النهضة العربية، ط1، بيروت، لبنان، 2002، ص 30. + تعديل الطلبة 2020.

2. تعريف المتنزه:

هي مساحة من الأرض مزروعة بصورة طبيعية أو من صنع البشر بمختلف أنواع النباتات من الأزهار والشجيرات، وتكون عادة منسقة الشكل ومهيأة لاستقبال الناس لممارسة أي نشاط يحبونه في الهواء الطلق، سواء للتنزه أو التريض أو للجلوس تحت ظل الأشجار للقراءة والتأمل.

3. تعريف الحدائق العامة:

هي أماكن للراحة أو التوقف على المناطق الحضرية، والتي تحتوي على تجمعات نباتية مزهرة أو أشجار، ويضم هذا الصنف أيضا الحدائق الصغيرة المغروسة وكذا الساحات الصغيرة العمومية والمشجرة.

هي مجال منظم ومكان مسيحي يحتوي على نباتات مزروعة ومغروسة انطلاقا من تغيير يشمل المجال الطبيعي ابتغاءا لمنفعة أو تلبية حاجات المشروعة، وأن يكون للهندسة دور هام في تشكيلها.

وبصفة أخرى يمكن أن نعرف الحدائق العامة على أنها حيز ضمن المجال العام يعطي معنى لعلاقة الإنسان ببيئته الطبيعية، فهي تعكس الصورة الثقافية والاجتماعية لمستعمليها، بحيث تعتبر مجال مشترك ومجا لتقارب واتصال اجتماعي وبيئي بين الأفراد وبين مستعملي الحديقة.¹

4. الحضائر الحضرية والمجاورة للمدينة:

وهي تتكون من مساحات خضراء محددة ومسيجة عند الاقتضاء وتشكل فضاء للراحة والترفيه، ويمكنها أن تحتوي على تجهيزات للراحة واللعب، التسلية، الرياضة والإطعام، كما يمكن أن تحتو على مسطحات مائية، ومسالك للتنزه ومسالك للدراجات.²

¹ الوافي عبد اللطيف، الساحات العامة في المدينة ما بين التصميم والاستعمال، دراسة حالة المسيلة، 2003، ص14.

² ج. ر. قانون 06-07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها العدد 31، الموافق لـ 13 مايو 2007.

III. مثال عن دراسة الجدوى:

دراسة الفرصة الاستثمارية لمشروع مدينة الملاهي بمنطقة نجران -السعودية-¹

تمهيد:

تمثل هذه الدراسة محاولة استخراج الجدوى المبدئية للفرصة الاستثمارية التي أفرزتها دراسة الاستثمار السياحي في منطقة نجران.

وهي بالتحديد الدراسة دراسة جدوى مبدئية لمشروع مدينة ملاهي يمكن إقامتها بمدينة نجران لسكان المنطقة بشكل عام ولشريحة السائحين الراغبين في التنزه بالمنطقة المتميزة بالنقاء والانطلاق.

وقد تم تكييف دراسة انشاء المدينة بنظام B,O,T (build-operate-transfer) ويعني التشييد والتشغيل ونقل الملكية، وفيه يتم مستثمر من القطاع الخاص بعد إعطائه ترخيص من جهة حكومية مختصة من أجل تشييد أو بناء مشروع بنية أساسية، ويعتبر كتصور أساسي للمشروع للتأكد من جدواه، ويمكن الاعتماد عند تنفيذه على مختلف الأنظمة الاستثمارية المتاحة.

وتنقسم دراسة الفرصة الى 3 أجزاء رئيسية هي:

- الدراسة التسويقية.
- الدراسة الفنية الأولية.
- الدراسة المالية والاقتصادية.

¹ الهيئة العامة للسياحة والآثار، دراسة الفرصة الاستثمارية لمشروع مدينة الملاهي بمنطقة نجران، السعودية، مايو 2009.

1. الدراسة التسويقية الأولية.

1.1. فكرة المشروع:

انشاء مدينة بها جزء مائي وآخر مغلق ومكيف، يوجد بها مجموعة كبيرة ومتنوعة من الألعاب الكهربائية الكبيرة والألعاب الالكترونية الصغيرة كذلك الى الملاهي المائية، بحيث تستهدف جميع الأعمار بالإضافة الى الجلسات العائلية تقدم بها وجبات طعام ومشروبات، كما توجد جلسة خارجية تلبي رغبات المترددين الذي يفضلون الجلسات الخارجية والهدوء.

تتمتع منطقة نجران بالعديد من المقومات التي تحفز المستثمرين على الاستثمار السياحي بها، حيث تتميز بوجود العديد من المقومات السياحية من الآثار والمواقع التراثية والتاريخية والطبيعية بالإضافة الى تنوع تضاريسها واعتدال مناخها وجمالها الطبيعي، وتمثل هذه المقومات أحد اهم عناصر الجذب الرئيسية للزوار، وهو ما بدعم فرصة قيام نهضة سياحية بهذه المنطقة، وامكانية استيعاب المنطقة للمشروعات الاستثمارية والسياحية بشكل عام والمشروعات الترفيهية بصورة خاصة.

2.1. الشرائح المستهدفة للمشروع:

- سكان منطقة نجران.
- سكان المملكة.
- زوار منطقة نجران من الداخل وخارج المملكة.

3.1. تحليل الموسمية بنجران:

تعد الموسمية أحد السمات الرئيسية للطلب على المشروعات السياحية والترفيهية، ومن المتعارف عليه أن الموسمية تؤثر بشكل كبير على نسب الأشغال وتتمثل في:

- **إجازة الصيف:** حيث عطلة المدارس وإجازات الموظفين ورجال الأعمال، وتعتبر من أهم المواسم السنوية وأكثرها امتدادا من حيث المدة 3 أشهر.
- **إجازة الربيع:** كذلك هي من أهم المواسم السنوية لجمال فترتها وتمتد 15 يوما.
- **إجازة العيدين:** تتميز بنسبة أشغال مرتفعة.

• رمضان: هو عبارة عن 30 يوما ويتسم بانخفاض نسبة الأثغال فيه نظرا لوجود معظم الناس في الحرمين.

• باقي أياں السنة: تتمثل في عطلات نهاية الأسبوع وتنخفض فيها مستويات الأثغال.

4.1 الجانب التسويقي:

جدول رقم 01: المواصفات التسويقية

المتطلبات العامة المطلوب توافرها في المشروع	مكونات المشروع:
<p>– توفير عنصر الأمان بالنسبة للأطفال بصفة دائمة سواء في الألعاب المائية وحمامات السباحة أو باقي محيط المشروع.</p> <p>– وضع جلسات للعائلات تتميز بالخصوصية العائلية فهي أحد العناصر الأساسية في منطقة نجران فيجب مراعاتها بصورة جيدة.</p> <p>– جمال المنظر العام حول المشروع ونظافته.</p>	<p>– مطعم رئيسي مغلق</p> <p>– كافيتيريا ومقهى مفتوح</p> <p>– مبنى الألعاب المغلقة</p> <p>– البحيرات الصناعية</p> <p>– حمامات السباحة والألعاب المائية</p> <p>– المخيمات والمظلات</p> <p>– مسطحات خضراء</p> <p>– مخازن عامة</p> <p>– دورات المياه وخلع الملابس</p> <p>– مبنى الإدارة</p> <p>– غرف خدمية وغرف عمال</p> <p>– مصلى</p> <p>– مواقف السيارات</p> <p>– مكينة صراف</p>

5.1. قنوات الاتصال والترويج:

الإعلانات:

- إعلانات الجرائد والصحف اليومية للتعريف بالمشروع قبل افتتاحه.
- إعلانات التلفزيون والإذاعة.
- إعلانات الطرق.
- الكتيبات والمطبوعات والملصقات.
- استغلال المهرجانات والمسابقات.
- وسائل ترويجية أخرى غير مباشرة.

2. دراسة الجدوى الفنية:

تأتي دراسة الجدوى الفنية للمشروع ترجمة لما انتهت اليه الدراسة التسويقية، وذلك بوضع المواصفات الفنية لهذا المشروع، إضافة الى وضع الاحتياجات الفنية الخاصة بإنشاء وتشغيل المشروع.

وقد خلصت الدراسة التسويقية الى وجود الجدوى لإنشاء مدينة الملاهي، حيث أن هذه النوعية من مشروعات السياحة الترفيهية تتمتع بعدة امتيازات تم الإشارة اليها بالدراسة التسويقية.

1.2. المشروع ومكوناته:

يشكل المشروع فرصة تسويقية جيدة نظرا لما تتمتع به منطقة نجران من جذب لعشاق السياحة الترفيهية والتنزه، ولذا كان من الضروري أن يتم تصميم المشروع بصورة تتكامل مع طبيعة المكان وتخدم رغبات الفئة أو الشريحة المستهدفة وتلبي احتياجاتهم.

2.2. الاحتياجات الإنشائية للمشروع:

1.2.2 مساحة وطبيعة الموقع: تقدر مساحة الأرض المطلوبة للمشروع بحوالي 25000م² وتقع في مدينة نجران، يفضل أن تكون أرض المشروع ذات مستوى ثابت مما يسهل الاستفادة من جميع المساحات لخدمة الأغراض الاستثمارية للمشروع، ويوضح الجدول التالي تقدير المساحات المطلوبة للمشروع.

2.2.2. توزيع المساحات المطلوبة لمشروع مدينة الملاهي بنجران.

مساحة الأرض المقترحة للمشروع 20000م² - 250000 م².

جدول رقم 02: توزيع المساحات المطلوبة لمشروع مدينة الملاهي

الرقم	اسم الفراغ	مساحته	توزيعه	العدد	اجمالي المساحة م ²	الاستخدام
1	مطعم رئيسي مغلق	2000	أرضي+أول	1	2000	تسويقي
2	كافيتيريا ومقهى مفتوح	1200	أرضي	1	1200	
3	مبنى الألعاب المغلقة	2500	أرضي	1	2500	تسويقي
4	البحيرات الصناعية والشلالات	4000	أرضي	1	4000	
5	حمامات السباحة والألعاب المائية	6000	أرضي	1	6000	خدمي
6	المخيمات والمظلات	1000	أرضي	1	1000	
7	مسطحات خضراء وتنسيق الموقع	12000	أرضي	1	12000	خدمي
8	مخازن عامة	150	أرضي	4	600	
9	دورات المياه وخلع الملابس	500	أرضي	2	1000	خدمي

10	مبنى الإدارة	420	أرضي + أول	1	420
11	غرف خدمية	40	أرضي + أول	4	1600
12	غرف عمال	60	أرضي + أول	8	480
13	مصلى	200	أرضي	2	400

3.2.2. المباني والانشاءات: يحتاج المشروع أعمال خرسانة تشتمل على تجهيز مبنى الألعاب ومبنى الإدارة وملحقاته وكذلك المخيمات والمظلات وحمامات السباحة والألعاب المائية، ويمكن توضيح ذلك من خلال الجدول التالي:

جدول رقم 03: مباني وانشاءات

الأهمية %	التكلفة " بالألف ريال "	البيان
23.2%	5467	- مباني عظم خرساني
29.8%	7029	- تشطيبات
11.9%	2800	- البحيرات الصناعية والشلالات
		- حمامات السباحة والألعاب
25.4%	6000	المائية
2.1%	500	- المخيمات والمظلات
7.6%	1800	- مساحات خضراء
100%	23596	اجمالي المباني والانشاءات

4.2.2. تكاليف تجهيزات المنتج: تشمل تكلفة تجهيزات الألعاب الخاصة بالمشروع وتجهيزات جلسات المتنزه والتجهيزات الكهربائية بالإضافة الى وحدات التكيف المطلوبة، ويمكن توضيح ذلك من خلال الجدول التالي:

5.2.2. التجهيزات والألعاب:

جدول رقم 04: تكلفة التجهيزات

البيان	التكلفة " بالألف ريال"	الأهمية %
الألعاب	3370	77.1%
جلسات المتنزه	1000	22.9%
اجمالي الأثاث والتجهيزات	4370	100%

6.2.2. وسائل النقل: تضم وسائل النقل كافة السيارات الخاصة بالمشروع وخدمة العاملين والاداريين، وكذلك القطار الدائري، ويوضح الجدول التالي وسائل النقل اللازمة للمشروع:

جدول رقم 05: وسائل النقل

البيان	العدد	سعر الوحدة بالريال	التكلفة "بالألف ريال"
سيارة خاصة	2	60000	1200
سيارة نصف نقل وانيت	2	70000	140
القطار الدائري	1	260000	2600
الاجمالي	5		5200

3.2. احتياجات المشروع من المصروفات التشغيلية:

تمثل احتياجات المشروع من العمالة والخامات وكذلك الكهرباء والمياه وغيرها من لوازم تشغيل المشروع وهو ما يمكن توضيحه من خلال البنود التالية:

1.3.2. هيكل العمالة المطلوبة:

جدول رقم 06: احتياجات المشروع من المصروفات التشغيلية

الوظيفة	التكرار	الجنسية	الأجر الشهري بالريال
العمالة الإدارية			
المدير العام	1	سعودي	1000
مدير الصيانة	1	أجنبي	0
مدير الملاهي	1	سعودي	8000
مدير شؤون الموظفين	1	سعودي	6000
مدير الأغذية والمشروبات	1	سعودي	6000
			6000
اجمالي العمالة الإدارية			
العمالة الفنية			
قسم الصيانة: - مهندس الصيانة	1	سعودي	5000
- فني الصيانة	3	سعودي	2500
- عامل الصيانة	6	أجنبي	1200
قسم الطعام والمشروبات: - مشرف مطعم	1	سعودي	3500
- جرسونات "مطعم، كافيتيريا، خدمة الغرف".	6	أجنبي	1200

4000	أجنبي	1	قسم المطبخ: - مدير المطبخ
3000	أجنبي	1	- طبّاخ ساخن
3000	أجنبي	1	- طبّاخ بارد
3000	أجنبي	1	- حلواني وخباز
2000	أجنبي	2	- مساعد طبّاخ
1000	أجنبي	3	- عامل مجلي
1000	أجنبي	6	قسم الاشراف الداخلي: - عامل نظافة
1500	سعودي	1	- مراقب دوام وأمن
3500	سعودي	1	الإدارة المالية: - مسؤول الحسابات
3500	سعودي	1	- مراجع دخل
3000	سعودي	1	- مدقق ليلي
1500	أجنبي	6	- كاشير
3000	سعودي	1	- أمين مستودع
3000	سعودي	1	- مندوب مشتريات
3500	سعودي	3	قسم الملاهي: - مشرف عام
1200	سعودي	25	- عامل
		72	اجمالي العمالة الفنية
		77	اجمالي العمالة

2.3.2. معدلات الخامات: يوضح الجدول التالي المواد اللازمة لتشغيل المشروع سنويا.

جدول رقم 07: معدلات الخدمات

البيان	ملاحظات	التكلفة " بالآلاف ريال"
خامات المأكولات والمشروبات خامات أخرى	25% من اجمالي ايراد المأكولات 1% من اجمالي الايراد	822 103
اجمالي		926

- **معدلات الكهرباء:** تم تقدير الاستهلاك السنوي للكهرباء بالمشروع بحوالي 97 ألف ريال سنويا، وذلك بمتوسط 8000 ريال شهريا.
- **الوقود:** تم تقدير استهلاك الوقود بالمشروع الخاص بالسيارات بحوالي 50 ألف ريال سنويا شاملا تغيير الزيوت والوقود.
- **المياه:** تم تقدير استهلاك المياه بالمشروع بنحو 60 ألف ريال سنويا وذلك بمتوسط 5000 ريال شهريا.

4.2. التصاميم الهندسية:

صورة 01: التصميم الهندسي للمشروع

الموقع العام
مساحة الأرض المقترحة ٢٠,٠٠٠ م^٢ - ٢٥,٠٠٠ م^٢



مساحة المبنى الإداري = ٤٢٠ م^٢
مساحات خضراء مفتوحة = ١٢,٠٠٠ م^٢

مساحة المطعم الرئيسي = ٢٠٠٠ م^٢
مساحة المطعم المفتوح = ١٢٠٠ م^٢
مساحة مبنى الألعاب المغلقة = ٢٥٠٠ م^٢
مساحة الألعاب المائية و حمامات السباحة = ١٠,٠٠٠ م^٢

المصدر: الهيئة العامة للسياحة والآثار، دراسة الفرصة الاستثمارية لمشروع مدينة الملاهي بمنطقة نجران، السعودية، مايو 2009.

3. دراسة الجدوى المالية:

تعتمد الدراسة المالية على مجموعة من البيانات والمعلومات التي أفرزتها نتائج الدراسة التسويقية والفنية، هذا بالإضافة الى الخبرات المتراكمة للاستشارات الاقتصادية والإدارية في تكيف بنود التشغيل والايادات الفرعية في المشروعات السياحية.

1.3. أقسام الدراسة المالية:

وتنقسم الدراسة المالية الى خمسة أجزاء رئيسية كمايلي:

- التكاليف الاستثمارية وهيكل تمويلها.
- الايرادات السنوية.
- تكاليف التشغيل السنوية.
- ملخص المؤشرات المالية.
- خلاصة الدراسة المالية.

1.1.3. التكاليف الاستثمارية:

تمثل التكاليف الاستثمارية اجمالي الاستثمارات اللازمة للمشروع حتى يبدأ العمل ويتحصل على إيرادات فعلية، ويمكن تقسيمها الى 3 اقسام:

- الأصول الثابتة.
- مصاريف التأسيس "مصاريف ما قبل التشغيل" والاحتياطي.
- رأس المال العامل.

جدول رقم 08: التكاليف الاستثمارية

البيان	الإجمالي "ريال"	%
- الأصول الثابتة		
- المباني والانشاءات	23596	71.3
- الأثاث والتجهيزات والألعاب	4370	13.2
- وسائل النقل	520	1.6
اجمالي الأصول الثابتة	28486	86.1
- مصاريف ما قبل التشغيل احتياطي	1676	5.1
- رأس المال العامل	1424	4.3
	1500	4.5
اجمالي التكاليف الاستثمارية	33086	100

يلاحظ من خلال الجدول والشكل السابق ما يلي:

❖ تبلغ تكلفة المباني والانشاءات الخاصة بالمشروع حوالي 23.6 مليون ريال تمثل حوالي

81.3% من اجمالي تكاليف الاستثمارية للمشروع.

❖ تقدر تكلفة الأثاث والتجهيزات الخاصة بالمشروع بنحو 4.4 مليون ريال.

❖ تبلغ تكلفة وسائل النقل اللازمة للمشروع حوالي 2500 ألف ريال.

• مصاريف ما قبل التشغيل.

• الاحتياطي.

• رأس المال العامل.

2.1.3. تمويل التكاليف الاستثمارية.

• الإيرادات

3.3.3. تكاليف التشغيل السنوية:

• التكاليف النقدية المتغيرة.

• التكاليف النقدية الثابتة.

• التكاليف غير النقدية.

2.3. خلاصة الدراسة المالية:

مما سبق يتضح أن من خلال استخدام مختلف مؤشرات التحليل المالي وجود جدوى مالية واقتصادية للفرصة "مدينة الملاهي" في ظل مختلف بدائل التنفيذ فقد أظهرت مختلف المؤشرات المالية المبدئية وجود كفاءة مالية متوقعة للمشروع في إدارة تدفقاته المالية.

وتجدر الإشارة الى أن التقديرات الواردة بدراسة تميل الى التحفظ خاصة في ظل التقديرات المتفائلة لتوقعات الأسواق في الفترة القادمة.

ومع ذلك تظل النتائج التي توصلنا اليها من خلال دراسة الفرصة بمثابة توقعات قائمة على تحقق معدلات اشغال محددة وبالتالي تحقق إيرادات محددة، ويحتاج التوصل الى قرار نهائي الى اعداد دراسة جدوى تفصيلية للمشروع في ظل بيانات تسويقية وفنية أكثر دقة.

خلاصة الفصل:

دراسة الجدوى أصبحت ضرورية ولا يمكن الاستغناء عنها في مختلف المشاريع، إذا أردنا معرفة نقاط القوة ونقاط الضعف، التي تفيدنا في توقع ما مدى نجاح المشروع من عدمه، ولكون أن دراسات الجدوى أثبتت أهميتها لدى أصحاب المشاريع، فقد لاقى اهتماما كبيرا لدى العديد من الباحثين الذين أوجدوا لها معايير محددة ومناهج واضحة، تركز عليها في دراسة جدوى أي مشروع، وباختلاف المشاريع اختلفت أنواعها وأقسامها، فمثلا نجد منها دراسة "الجدوى القانونية، التقنية، البيئية، الاقتصادية والاجتماعية...". واختلفت كذلك المراحل ومتطلبات القيام بها.

من خلال هذا الفصل (الدراسة النظرية) نصل الى أن دراسة الجدوى تعتبر من العوامل الرئيسية التي يتوقف عليها مصير المشروع، أي هي بمثابة القيام بدراسات استكشافية أو تمهيدية للحكم على المشروع بالنجاح أو الفشل أو ان كان مجدي أم غير مجدي.

الفصل الثاني:

الدراسة التحليلية.

قراءة لمدينة المسيلة:

تمهيد:

من المعروف أن نجاح أي مشروع عمراني من عدمه يعتمد على سلسلة من العوامل، منها ما هو ذاتي مثل مكونات المشروع في حد ذاته ونوعية تصميمه، ومواد البناء المستعملة في بنائه ناهيك على طريقة تصميمه، ومنها ما هو خارجي مثل العوامل المحيطة به (مكان تواجد، قربه أو بعده من الحاضرة السكنية، النفاذية إليه ومدى ارتباطه بوسائل النقل الحضري)، لذا سنحاول من خلال هذا الفصل تقديم أهم مكونات مدينة المسيلة (السكنية صناعة، سياحة والترفيه....)، والتركيز على وضعية المجال العمراني ومدى استهلاكه المجالي من خلال استخدامات الأرض لمختلف المراحل التاريخية، بالإضافة الى معرفة عوائق التوسع الحضري، واتجاهاته المستقبلية، وإبراز شبكات النقل والحركية العمرانية.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل لتقديم لمدينة المسيلة من خلال معرفة النقاط التالية:

أولاً- تقديم عام لمدينة المسيلة.

- ✓ المعطيات الطبيعية.
- ✓ المعطيات الاجتماعية الاقتصادية.
- ✓ المميزات العمرانية.

ثانياً- دراسة تحليلية لأرضية المشروع.

1. تقديم مدينة المسيلة:¹

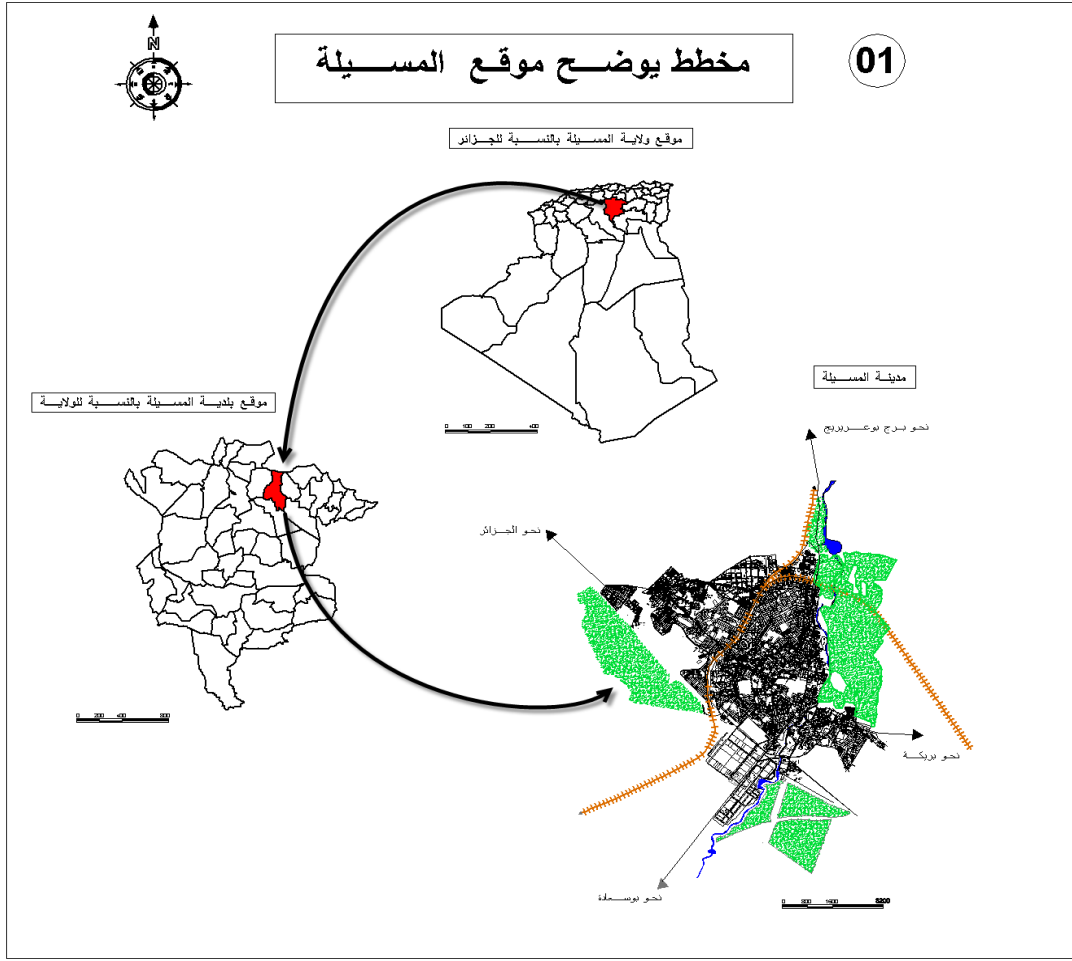
مدينة المسيلة مركز للبلدية وللولاية، هذه الأخيرة تلقب بعاصمة الحضنة لاحتضانها بين سلسلتي التلي والأطلس الصحراوي، كما تعتبر موقعا جغرافيا وإداريا مميزا.

وقد أصبحت المسيلة ولاية وفقا للتقسيم الإداري لسنة 1974م، يسكنها حوالي 21466 نسمة منها 140016 نسمة من سكان الحضر، و7631 نسمة من سكان الريف(وذلك حسب إحصاء سنة 2014)، وتعتبر ذات كثافة سكانية عالية مقارنة مع باقي بلديات الولاية حيث تصل إلى 621 ساكن/كلم² مع العلم أن الكثافة السكانية على مستوى الولاية تصل إلى 45 ن/كلم².

1.1. الموقع الجغرافي والحدود للبلدية:

بلدية المسيلة في الناحية الغربية لحوض شط الحضنة، وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40، الطريق الوطني رقم 45 والطريق الوطني رقم 60، بالإضافة إلى المجرى المائي (واد القصب). يحدها من الشمال بلدية العش (ولاية برج بوعريرج)، ومن الجنوب بلدية أولاد ماضي، ومن الشرق بلدية المطارفة، أما من الغرب فبلدية أولاد منصور (المخطط 01). تتربع على مساحة قدرها 252 كلم².

¹مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم لسنة 2015.



المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية المسيلة+اعدادالطلبة2020

تؤثر العوامل الطبيعية بصورة مباشرة على أي مشروع عمراني لما لها من ارتباط وثيق به. فهي التي تفرض على المصمم للمشروع تحديد كيفية التعامل معها وفهم حقيقة واقعها وذلك من خلال طبيعة تخطيط المشروع، وتحديد مواد البناء المستعملة، ومعالجة العوائق كتجنب مناطق الأخطار الطبيعية مثل الزلازل، وأماكن الانزلاقات... الخ.

2. المناخ:

تعتبر المدينة التي تقع في المنطقة الانتقالية الواقعة بين نطاقين حيويين وهما: نطاق سلسلة الأطلس التلي وسلسلة الأطلس الصحراوي، أي بين نطاق شبه رطب في الشمال وشبه جاف في الجنوب، وعليه فتتميز بمناخ متذبذب حار جاف صيفا بارد ممطر شتاء، مع العلم أن معدل التساقط بها 250 ملم في السنة والمعدل السنوي للحرارة بلغ 18.6م°.

1.2. درجة حرارة:

جدول رقم 09: درجة الحرارة

الجدول 01 درجة الحرارة	ج	ف	م	أ	م	أ	ج	ج	أ	س	أ	ن	د	اعلى	م س ح
متوسط درجة الحرارة القصوى	15	19	19	27	30.5	34	39	40	35	29	21	15	40	22.5	
متوسط درجة الحرارة الدنيا	6	7	8	13	16	20	24	25	22	15	10	5	5	35	
المتوسط الشهري للمدى الحراري	11	13	13	20	23	28	32	33	28.5	22	15.5	10	أدنى	م س ف	

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2018.

$$\text{م س ح} = \text{المتوسط السنوي الحراري} = (\text{متوسط درجة الحرارة القصوى} + \text{متوسط درجة الحرارة الدنيا}) / 2$$

$$\text{م س ف} = \text{متوسط المدى السنوي لفرق درجات الحرارة} = \text{متوسط درجة الحرارة القصوى} - \text{متوسط درجة الحرارة الدنيا}$$

2.2. الرطوبة النسبية:

جدول رقم 10: الرطوبة النسبية

الجدول 02 الرطوبة النسبية	ج	ف	م	أ	م	أ	ج	ج	أ	س	أ	ن	د
الرطوبة القصوى	87	82	80	65	64	62	48	49	63	64	79	84	
الرطوبة الدنيا	55	44	38.5	25.5	25	24	17	17	24	26	42.5	49	
المتوسط %	73	63.5	60	43	45	42	31	32	43	44	61	68	

03	03	02	02	02	02	02	02	02	03	03	04	المجموعة
إذا كان متوسط الرطوبة النسبية أقل من 30 %												مجموعة الرطوبة 01
إذا كان متوسط الرطوبة النسبية أ من 30 % إلى 50 %												مجموعة الرطوبة 02
إذا كان متوسط الرطوبة النسبية من 50 % إلى 70%												مجموعة الرطوبة 03
إذا كان متوسط الرطوبة النسبية أكثر من 70 %												مجموعة الرطوبة 04

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2018.

3.2. اتجاه الرياح:

جدول رقم 11: اتجاه الرياح

د	ن	أ	س	أ	ج	ج	م	أ	م	ف	ج	الجدول 03 الرياح
4	3	1	1	2	3	3	2	4	5	3	3	سرعة الرياح

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2018.

4.2. الأمطار:

جدول رقم 12: الأمطار

سنة	د	ن	أ	س	أ	ج	ج	م	أ	م	ف	ج	الأشهر
92 مم	3	7	3	14	4	0	19.5	18	0	17	1.5	4.5	الكمية

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2018.

3. الطبوغرافية:

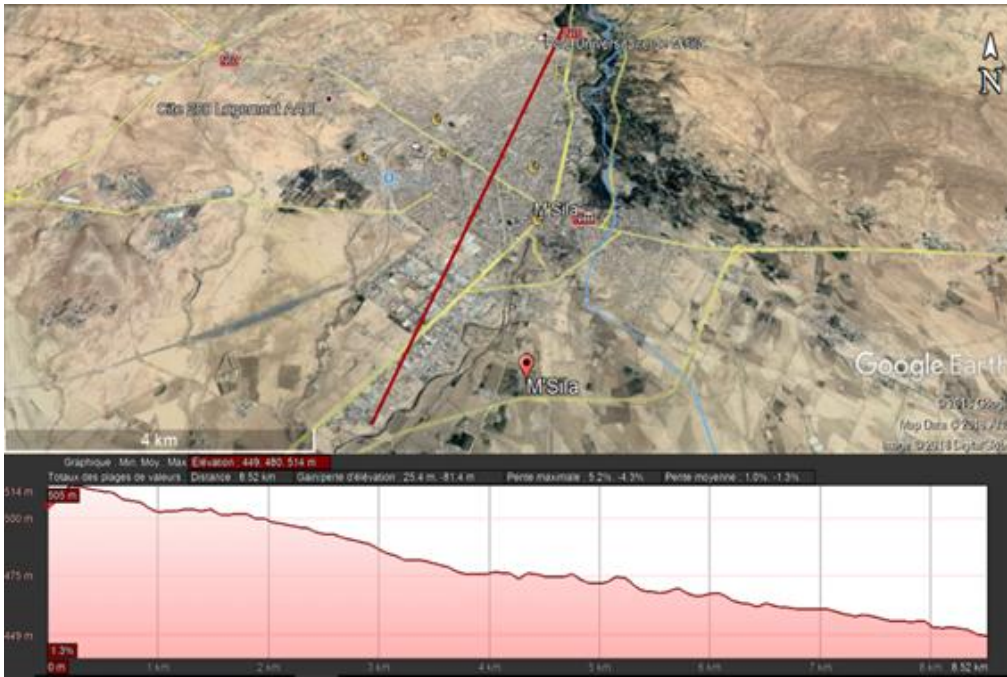
❖ الارتفاعات:

يتميز مجال منطقة الدراسة بارتفاع متوسط حيث تبلغ أقصى نقطة ارتفاع بـ: 830م فوق سطح البحر، والتي تقع في المرتفعات الجبلية الشمالية (جبال الحضنة) في المنطقة المسماة (جبل المريزة)، أما أدنى نقطة ارتفاع تصل إلى 400م وتقع في أقصى الجنوب عند حدود البلدية.

❖ الانحدارات:

بصفة عامة فإن الانحدار يأخذ اتجاه شمال جنوب أي كلما اتجهنا نحو الشمال زاد الارتفاع والعكس صحيح.

صورة رقم 02: طبوغرافية مدينة المسيلة



المصدر: googleearth + معالجة الطلبة 2018

من خلال الصورة الجوية الملتقطة نلاحظ أن الانحدار يكون مرتفع في النقطة 514م، ثم يبدأ ينخفض إلى غاية النقطة 475م، ومن ثمة يستمر في الانخفاض إلى غاية 449م.

1.3. الجيولوجيا:

❖ الفوالق:

من خلال دراستنا للخريطة الجيولوجية، فإنه تبين لنا أن معظم الفوالق تظهر في الجهة الشمالية من المجال، وهي تأخذ اتجاه شمال غربي، جنوب شرقي، وتظهر بشكل جيد في المناطق الشمالية الغربية لسد القصب.

❖ المؤثرات الزلزالية:

إن مجال بلدية المسيلة ينتمي إلى المنطقة رقم 02 حسب الخريطة الوطنية للزلازل، وعليه فإنه يجب أن تكون جميع الأشغال الخاصة بعملية البناء والتعمير تتماشى مع المتطلبات التقنية.

2.3. الشبكة الهيدروغرافية:

من أهم المجاري التي تمر بمحاذاة مدينة المسيلة نجد واد القصب، الذي يتميز بحوض تجميع كبير جدا يمتد في كل من ولاية البرج وسطيف وبعض التجمعات السكانية مثل تجمع غزال، كما نسجل أن هذه الوديان تنشط فيها ظاهرة جرف التربة، خاصة في المناطق الجنوبية أين نجد تكوينات جيولوجية هشة (رسوبات طينية رملية).

ومن أهم المجاري المائية التي تشق المدينة بالإضافة إلى واد القصب نجد كذلك:

- واد المويلحة الذي يشق الجهة الغربية لإشبيليا، ويحمل مياه الجهة الشمالية الغربية ويصب في واد القصب في جنوب المدينة.
- واد الكرمة الذي يصب كذلك بالجهة اليمنى لواد القصب.

4. المعطيات الاجتماعية والاقتصادية:

1.4. التطور السكاني:

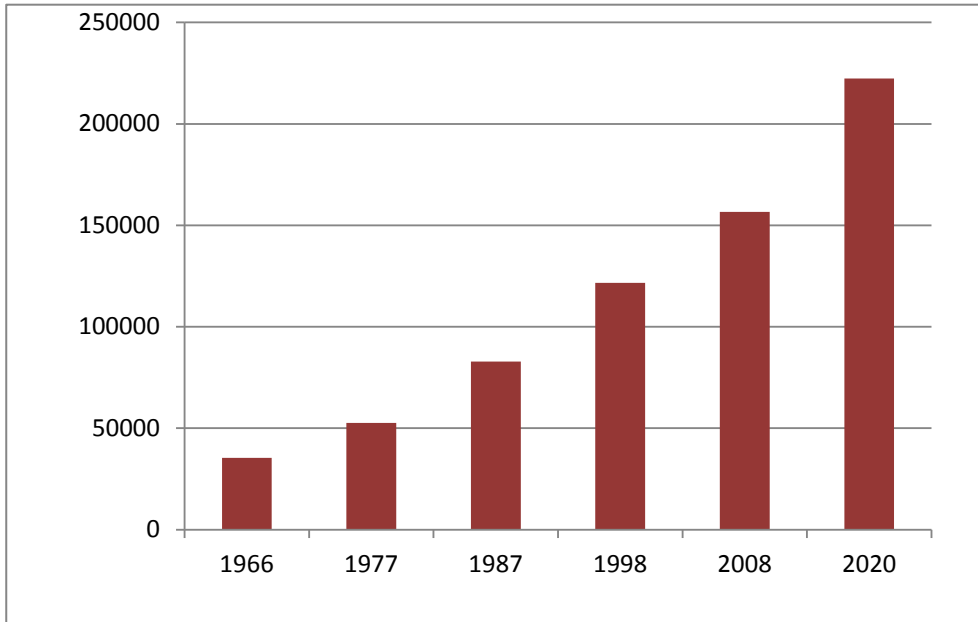
ان دراسة التطور السكاني لمدينة المسيلة يساعدنا في تحديد وتيرة النمو ومقارنتها بمختلف المراكز الثانوية، وذلك لمعرفة استقطاب المدينة للسكان او نفورهم منها من خلال تتبعنا للزيادة السكانية خلال الفترة الممتدة من 1966م الى غاية 2020م

جدول رقم 13: تطور سكان مدينة المسيلة (1966-2020)

السنة	1966	1977	1987	1998	2008	2020
عدد السكان	35377	52600	82877	121683	156647	222414

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008+ مكتب الاحصاء بالمسيلة.

شكل رقم 06: أعمدة بيانية توضح تطور سكان مدينة المسيلة (1966-2020)



المصدر: اعداد الطلبة 2020

2.4. التركيب العمري والنوعي للسكان: نلاحظ أن هناك زيادة في النمو السكاني لمدينة المسيلة فمن خلال آخر إحصاء للتقدير السكاني سنة 2020 قد ارتفع إلى 222414 نسمة، بعد ما كان 156647 نسمة لسنة 2008 أي بمعدل نمو سنوي 2.5.

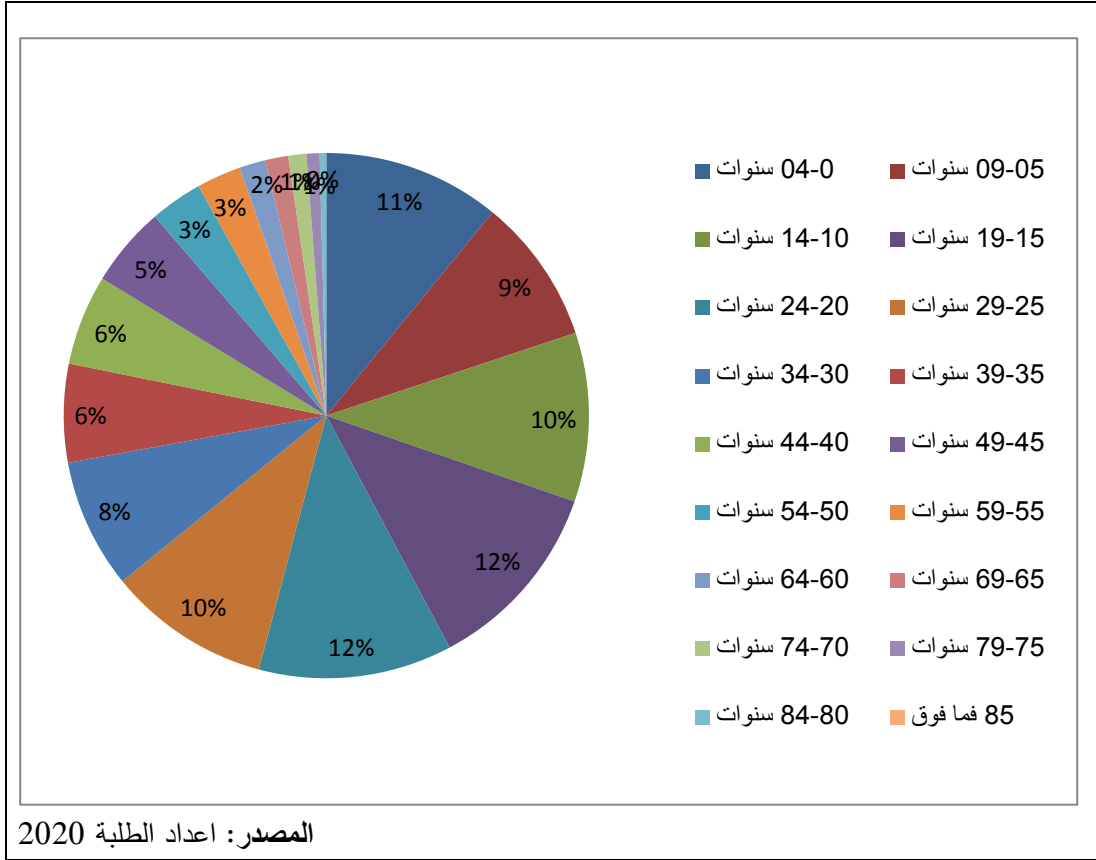
جدول رقم 14: التركيب العمري والنوعي للسكان سنة 2020

فئة العمر	الذكور	الإناث	المجموع
04 سنوات	12455	11788	24243
09-05	10031	9786	19817
14-10	11499	11454	22953
19-15	13122	13122	26244
24-20	13055	13122	26178
29-25	11276	10898	22174
34-30	8674	8896	17570
39-35	6472	6895	13367
44-40	6227	6227	12454
49-45	5649	5204	10853
54-50	4292	3781	8073
59-55	3158	2736	5894
64-60	1779	1780	3559
69-65	1557	1557	3114
74-70	1334	1112	2446
79-75	912	890	1802
84-80	512	467	979
85 فما فوق	356	334	690
المجموع	112431	109582	222414

المصدر: مكتب الإحصاء بالمسيلة.

التركيب العمري للسكان وسيلة مهمة للكشف عن نسبة الذكور والإناث في المدينة، من أجل الربط بينهما وبين معدلات المواليد والوفيات، وتعد خطوة أساسية ومهمة لعمليات التخطيط.

شكل رقم 07: دائرة نسبية توضح الفئات العمرية لمدينة المسيلة سنة 2020



من خلال الجدول والدائرة النسبية الخاصة بالفئات العمرية نجد أن الشريحة التي يتراوح عمرها ما بين 24-0 سنة تمثل 55% من العدد الاجمالي لسكان بلدية المسيلة، وهذا مؤشر على أن نسبة الشباب تمثل الغالبية من السكان.

أما الشريحة التي يتراوح عمرها ما بين 59-25 سنة بنسبة 41% من عدد السكان وهي تعتبر الشريحة الناشطة في سن العمل.

5. المعطيات الاقتصادية:

ان الدراسة الاقتصادية مهمة لمعرفة توزيع القوة العاملة عبر القطاعات الاقتصادية المختلفة، وكذلك معرفة الهيكل الوظيفي، كما تساعد في تحديد النشاط الاقتصادي السائد ودور كل قطاع في تنمية المدينة، وتمكننا من معرفة الدخل القومي للسكان وهذا من أجل اختيار نوع المشاريع التي قد تكون مناسبة أكثر من الأخرى.

1.5. توزيع المشتغلين حسب قطاعات النشاط الاقتصادي:

نقصد بالنشاط الاقتصادي، القطاع الذي يعمل به الفرد بصرف النظر عن مهنته، وفيما يلي الجدول رقم 15 يبين توزيع السكان المشتغلين بالمدينة حسب مختلف القطاعات.

جدول رقم 15: عدد المشتغلين بقطاعات النشاط الاقتصادي

المجموع	القطاع الثالث		القطاع الثاني				القطاع الأول		
	تجارة+خدمات+إدارة		بناء+اشغال عمومية		صناعة		الزراعة		
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد
100	37287	62.20	23192	14.45	5388	20.21	7536	2.50	933

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 + معالجة الطلبة 2018

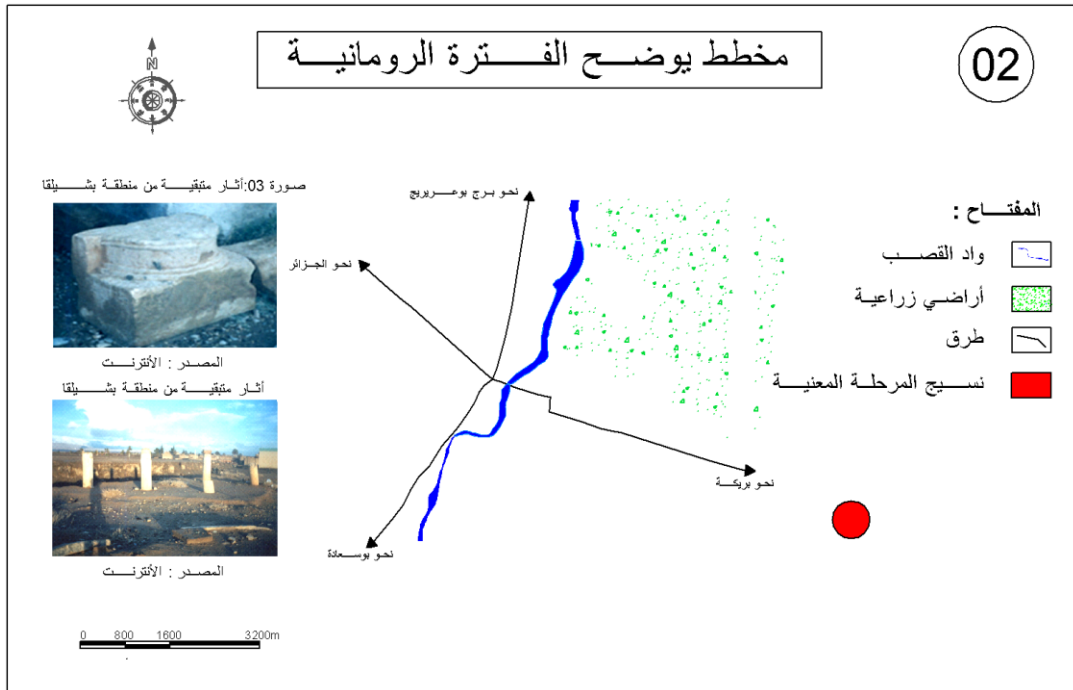
بما أن المدينة تمتاز ببعض النشاطات الاقتصادية مما ساعد المجتمع على طرق استغلالها والقضاء على مستوى البطالة ورفع اليد العاملة، لكن هذه الأنشطة غير متوفرة بشكل كبير في المدينة التي أدت الى عدم وجود التجهيزات الترفيهية دائمة، هذا ما تبين لسكان المدينة والمحيط أن مشروع الدراسة "مشتلة المسيلة" يحتل موقعا ومكانا استراتيجيا هاما على مستوى المدينة، غير ذلك لا تمتاز بالركود الاقتصادي نوعا ما.

6. المميزات العمرانية والمعمارية للمدينة:

1.6. مراحل النمو العمراني لمدينة المسيلة:

من خلال الاطلاع على المخطوطات التاريخية لمدينة المسيلة نلاحظ بأن مدينة المسيلة مرت بعدة حقبة تاريخية، كل حقبة تركت بصماتها ومن هذه الحقبة نسجل ما يلي:

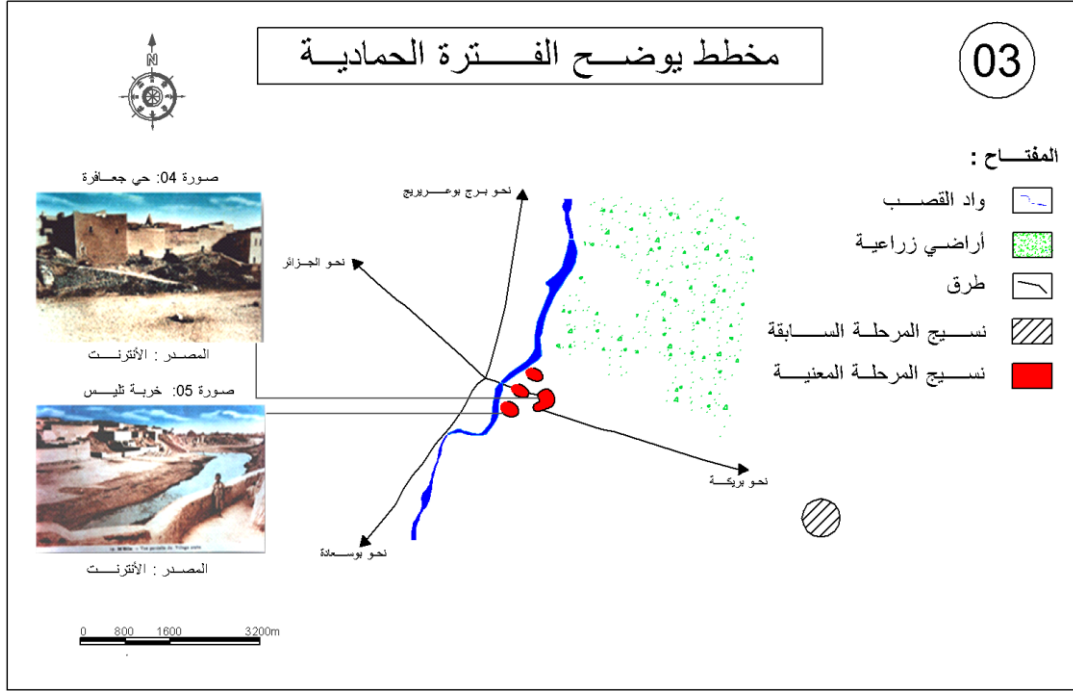
1.1.6. الفترة الرومانية:



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020.

المرحلة الرومانية: وهي المرحلة الأولى في تاريخ مسيلة، حيث نشأت النواة الأولى في الجهة الشمالية الشرقية والمسماة بمنطقة "بشيلقا" التي تبعد حوالي 3 كيلومتر عن مقر البلدية وسميت المدينة مزابي جوستيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه)، لكن المدينة لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها، حيث أقام الرومان سندا ونظاما لتوزيع المياه.

2.1.6. الفترة الحمادية:

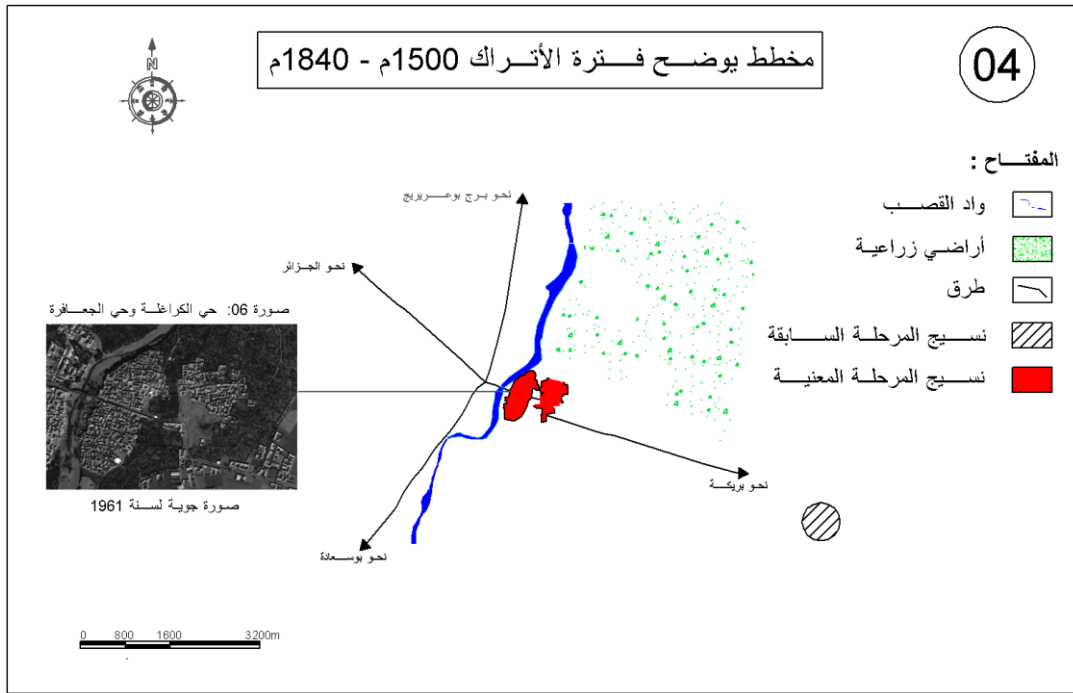


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020

المرحلة الحمادية: سبقت هذه المرحلة فترة الفاطميين التي تمت من خلالها إعادة بناء المدينة على مسافة 3 كيلومتر من الموقع الأثري لجوستيانا.

أما فيما يخص الفترة المعنية فتم من خلالها إنشاء النواة الأولى المسماة حالياً بحي الجعافرة نسبة إلى جعفر بن حماد، وبعدها توسع هذا الحي في الضفة الشرقية لوادي القصب فظهرت كل من أحياء رأس الحارة، خربة الليس والشتاوة.

3.1.6. فترة الأتراك (1500م - 1840م):

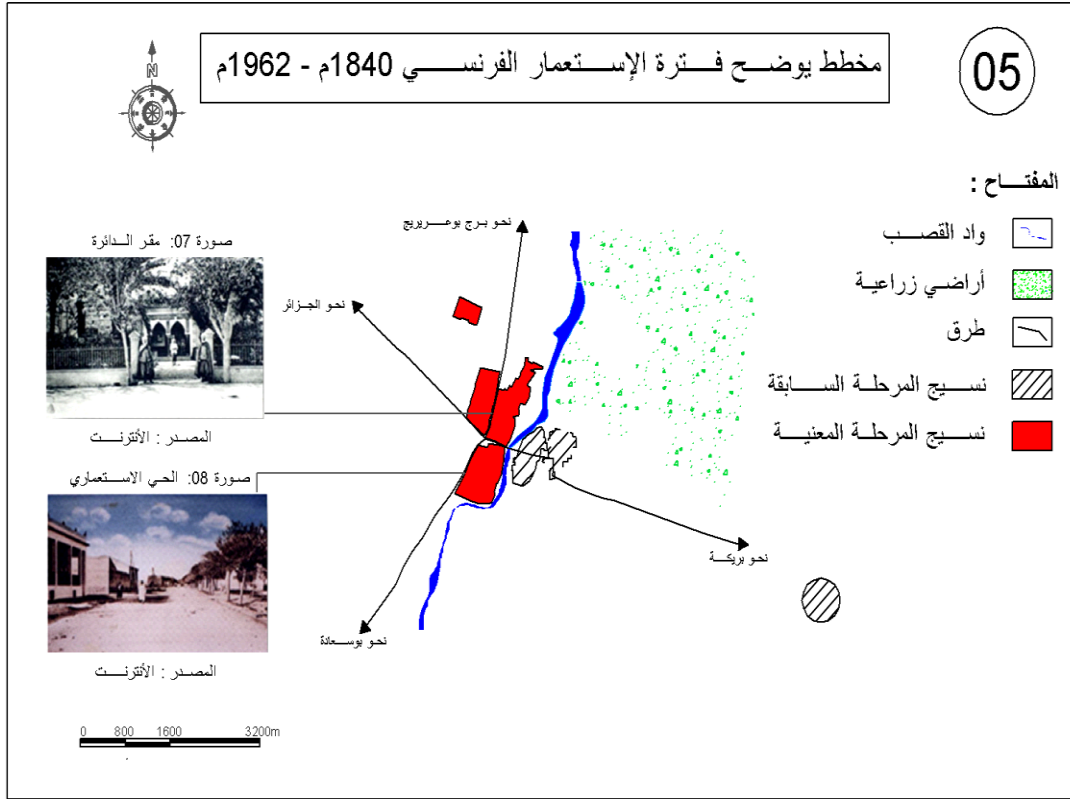


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020

مرحلة الأتراك الممتدة من 1500م إلى 1840م: تميزت باستقرار الأتراك في المدينة وتشيدهم لحي الكراغلة الذي يعتبر امتداد لكل من حي الشتاوة، رأس الحارة، خربة الليس بالإضافة إلى توسع حي الجعافرة.

المساحة: 16,7 هـ.

4.1.6. فترة الاستعمار الفرنسي (1840م - 1962م):



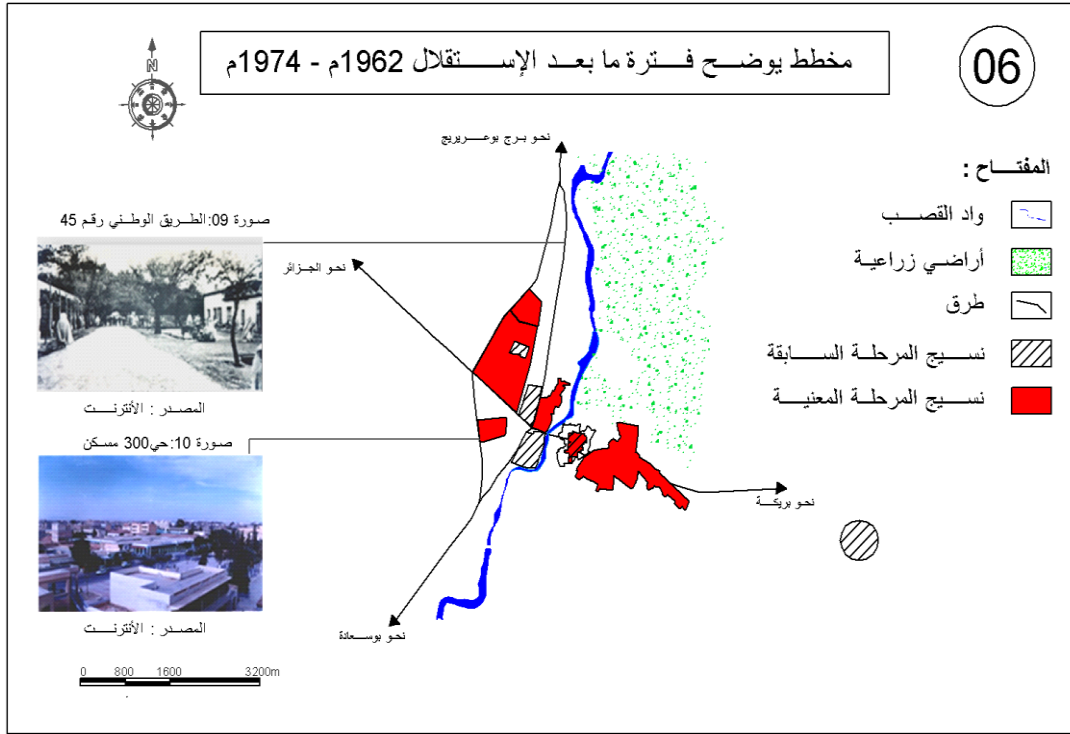
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020.

مرحلة الاستعمار الفرنسي 1840م - 1962م: حيث تميزت هذه المرحلة بظهور بعض المنشآت نذكر منها: التكنة العسكرية بحي الظهرة الاستعماري بالإضافة إلى مقر الحكم، الكنيسة، قسم الشرطة، البريد والمحكمة.

كما أنشأ حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين، وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان بالإضافة إلى ظهور السكنات الجماعية (HLM).

المساحة: 61,3 هـ.

5.1.6. فترة ما بعد الاستقلال (1962م - 1974م):

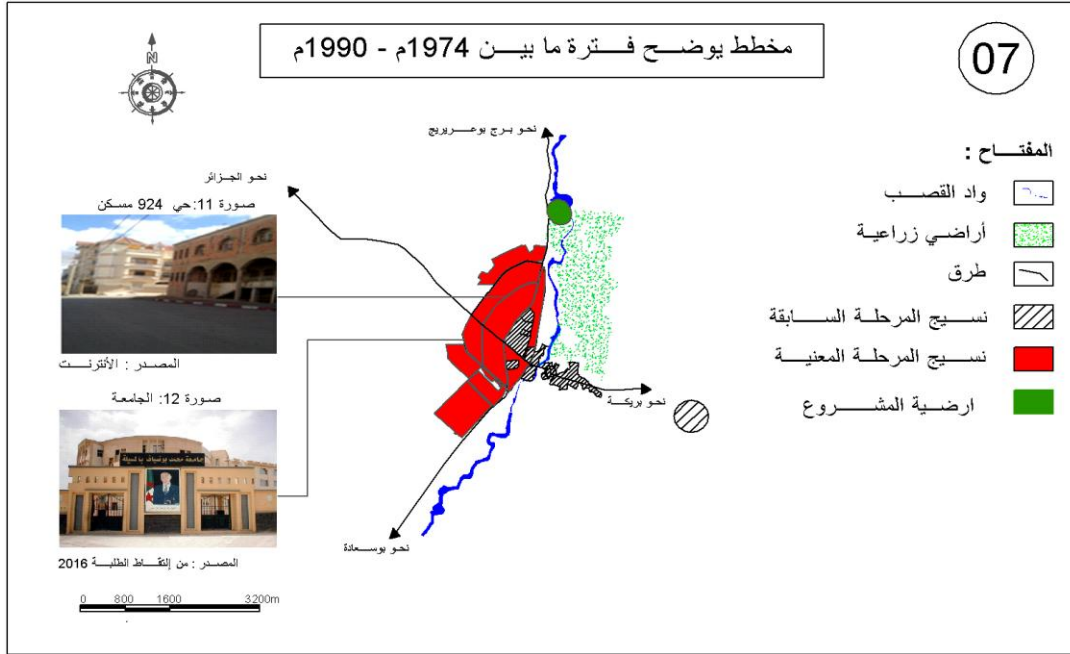


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020.

فترة ما بعد الاستقلال 1962م - 1974م: في هذه المرحلة تم انشاء حي 300 مسكن و 500 مسكن على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة سنة 1965 وهذا لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة، كما أنشئت التجزئة (حي الشواف) الذي صممه المهندس رولاند RONALD وظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حاليا بحي لاروكاد.

المساحة: 149,7 هـ.

1.5.1.6. فترة ما بين (1974م – 1990م):



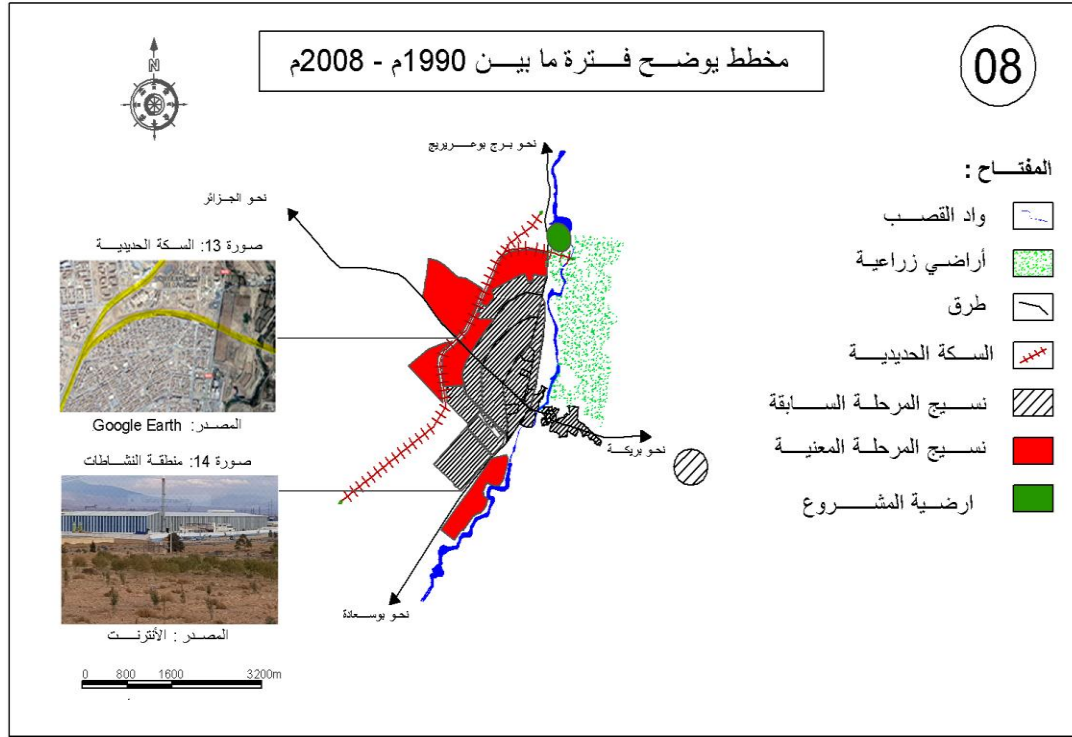
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020.

فترة ما بين 1974-1990م: بالنسبة لهذه الفترة فأهم ما ميزها هو ترقية المسيلة حيث استفادت المدينة من عدة هياكل إدارية، خدماتية وصناعية، حيث أنشئت المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية، وظهرت عدة جزينات ترابية نذكر منها:

حي 166، 86، 700، 270، 346.

المساحة: 253,7هـ..

2.5.1.6. فترة ما بين (1990م - 2008م):

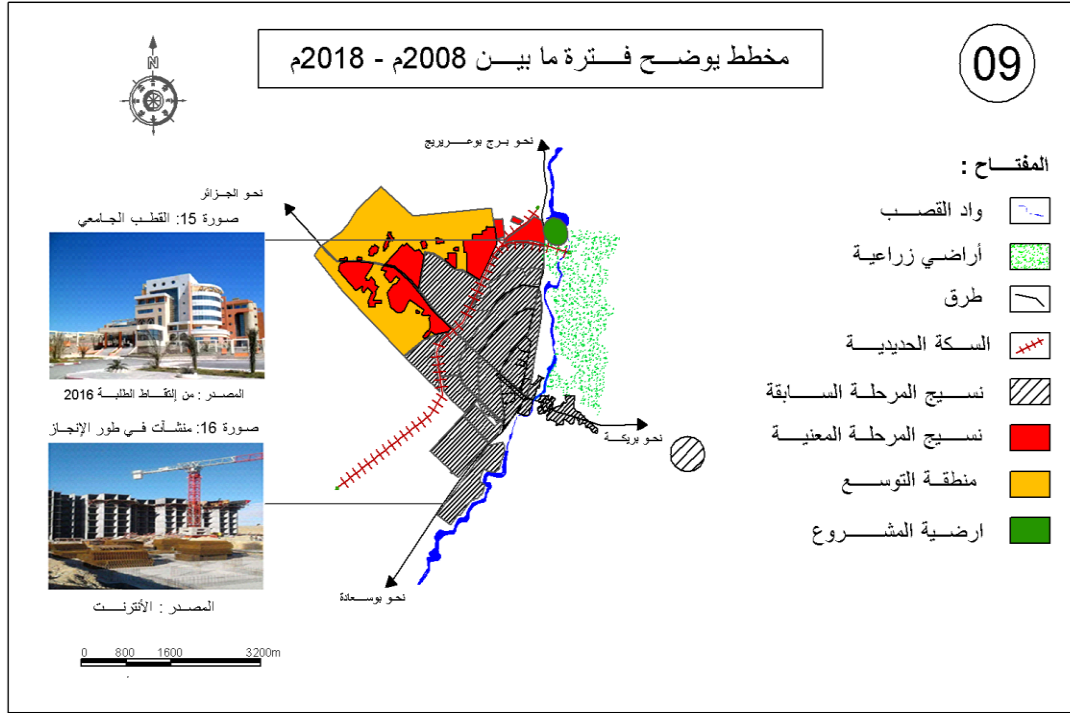


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020.

فترة ما بين 1990م - 2008م: في هذه الفترة وبظهور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير استمرت المدينة في التوسع نحو الغرب، هذه الوضعية في التوسع أعطت نفسا جديدا للمدينة وهو خط السكة الحديدية الذي يقطع النسيج الحضري بالإضافة إلى ظهور منطقة لنشاطات والتخزين على طريق بوسعادة.

المساحة: 343,6 هـ.

3.5.1.6. فترة ما بين (2008م - 2018م):



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020.

فترة ما بين 2008م-2018م: في هذه الفترة استمر توسع المدينة في الجهة الشمالية الغربية حيث ظهرت عدة منشآت منها: القطب الجامعي والإقامة الجامعية...

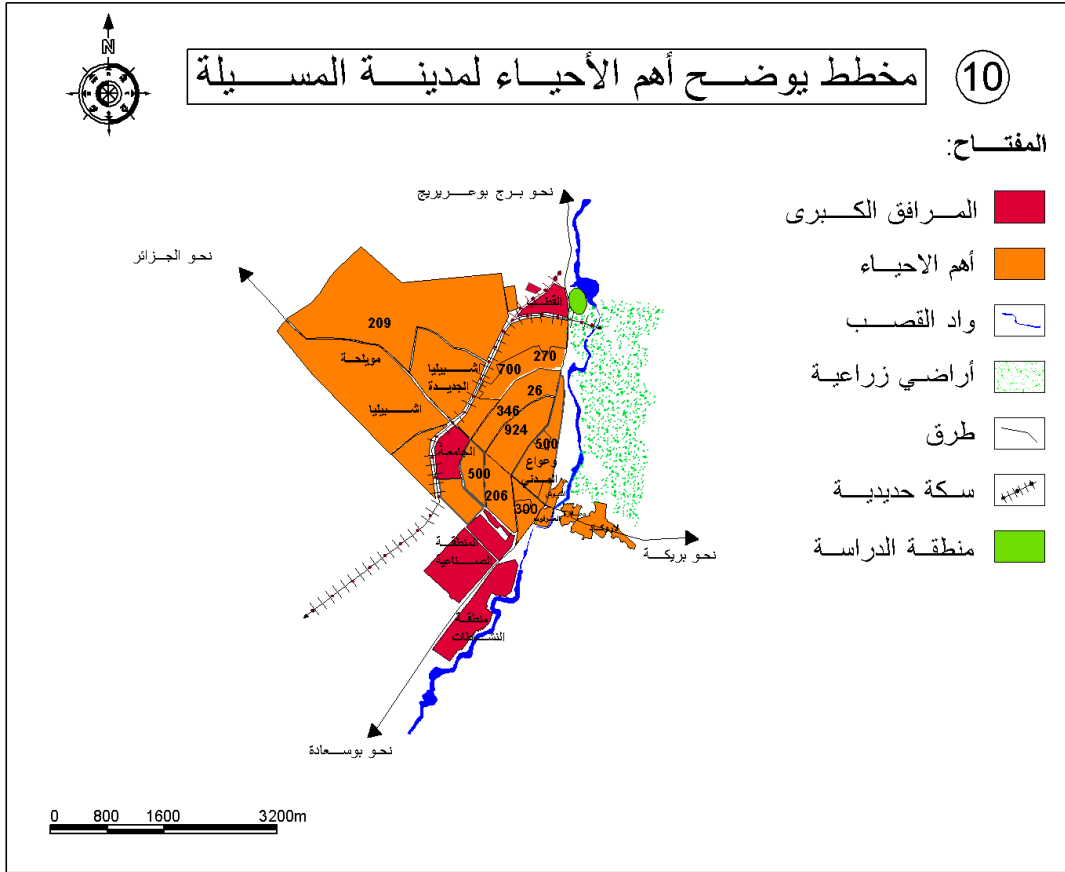
المساحة: 500,3 هـ.

نتيجة:

نلاحظ من خلال تتبعنا لتطور الحقب التاريخية التي مرت بها مدينة المسيلة عدم تواصل بين الحقبة والأخرى، أو بعبارة أخرى لا نسجل مميزات فترات ما قبل الاستعمار (الأتراك أو الرومان) في نمط التخطيط العمراني الحالي للمدينة، كما نلاحظ كذلك أنه بعد فترة 1990 تأكيد جهة توسع المدينة تجاه الجهة الشمالية وكذا الشمالية الغربية، حيث يتواجد المشروع المدروس.

2.6. الهيكل العمراني لمدينة المسيلة:

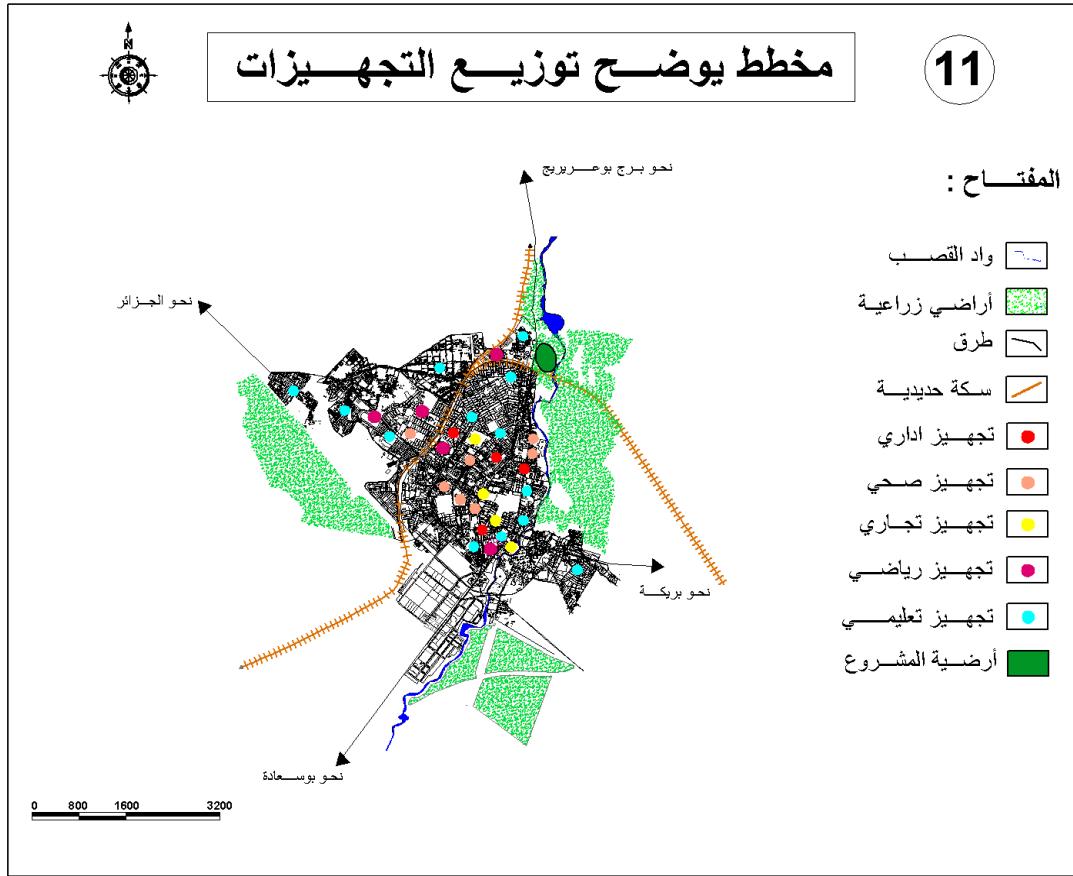
1.2.6. مخطط الأحياء:



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020.

تتكون المدينة من عدة أحياء منها قديمة ظهرت في الاستعمار الفرنسي كحي جعافرة والعرقوب بمحاذاة وادي القصب، وأحياء أخرى مثل الكوش، لاروكاد، وبعض التجزيئات الترابية: 300 مسكن، 500 مسكن، 700 مسكن.

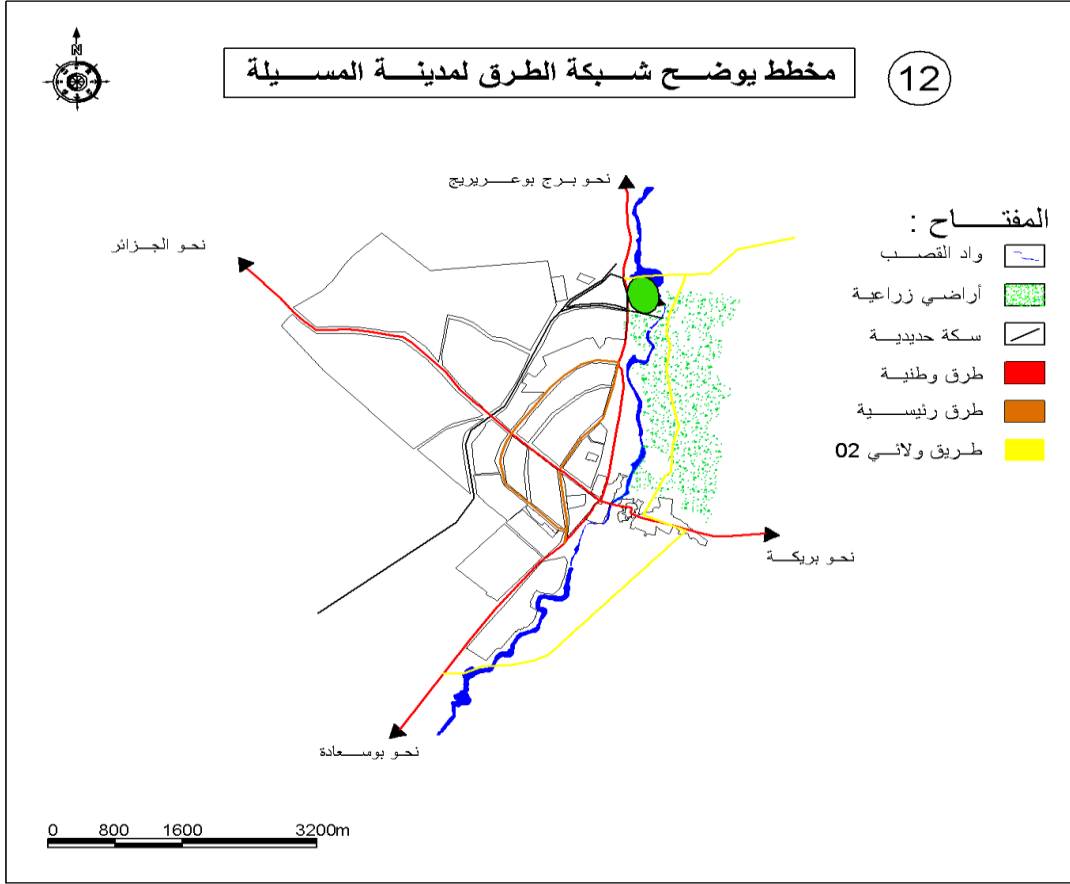
2.2.6. مخطط التجهيزات:



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020

تعتبر التجهيزات " الصحية، التعليمية، الإدارية، التجارية، الرياضية..." من الضروريات لراحة السكان ورفاهيتهم، فهي تساهم في نجاح مختلف القطاعات ومدى تحقيقها في رفع مستوى تطور المدينة. أما الجانب الترفيهي والثقافي من المتطلبات اليومية للحياة الحضرية، فالملاحظ فيه لمدينة المسيلة أن هذه التجهيزات تكاد تنعدم منها، هذا ما ساعد على اقتراح بعض السيناريوهات للمشروع " منتزه ترفيهي بمشئلة المسيلة" الذي يؤدي بدوره على نجاح المشروع.

3.2.6. مخطط الطرق:

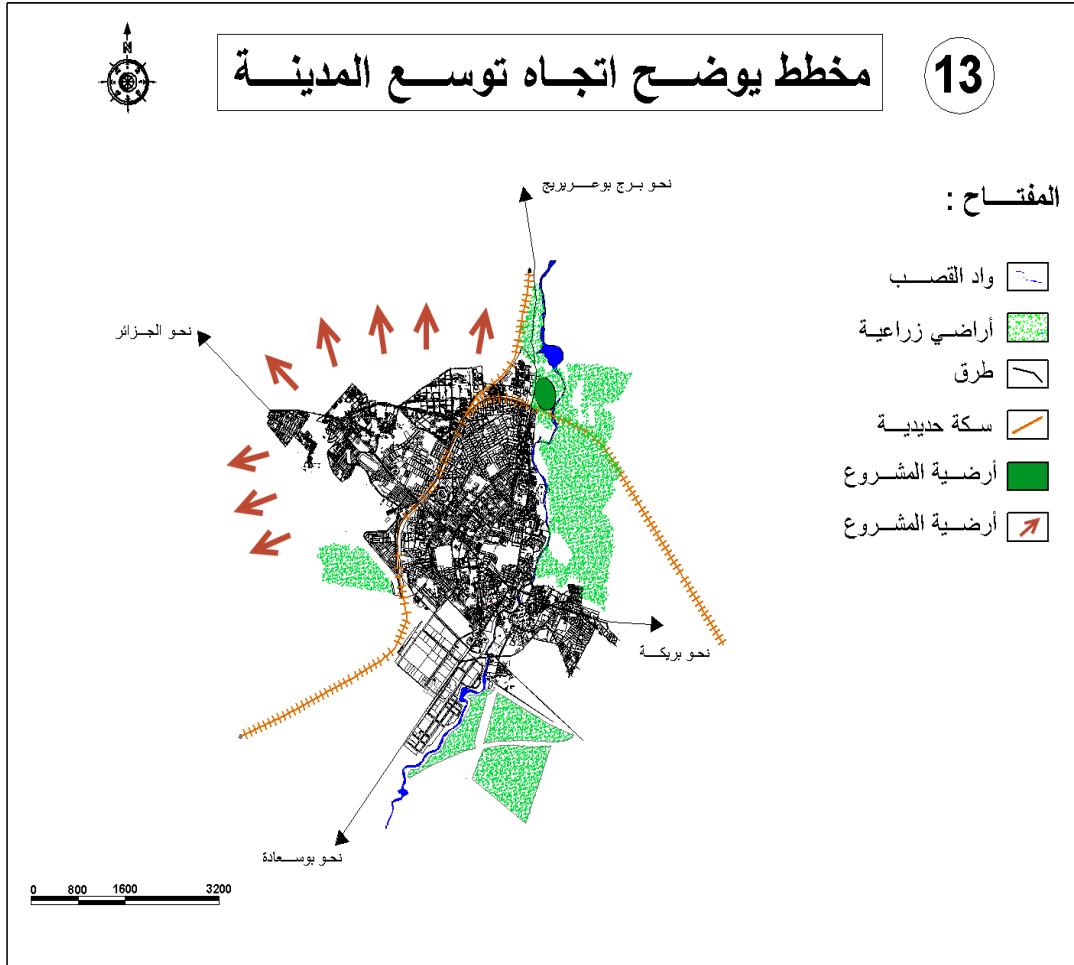


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020.

تتمثل أهم شبكة الطرق مدينة المسيلة في:

- الطريق الوطني رقم 45 الذي يربط الشمال بالجنوب "يربط بين مدينة برج بوعريريج ومدينة بومعادة".
- الطريق الوطني رقم 40 الذي يربط الشرق بالغرب "يربط بين مدينة بركة ومدينة الجزائر".
- الطريق الوطني رقم 60 الذي يربط وسط المدينة بالجهة الغربية " يربط بين وسط مدينة المسيلة ومدينة الجزائر".
- الطريق الرئيسي الذي يربط بين وسط المدينة بالجهة الشمالية لها.
- طريق ولائي رقم 02 الذي يربط قرية أولاد بديرة شرقا ثم مقبرة الأشياخ ثم حي الجعافرة.

4.2.6. مخطط اتجاه التوسع:



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020.

من خلال تحليلنا للمدينة نستخلص أنها تحتل موقعا متميزا، كونها تمثل همزة وصل ونقطة ربط بين مختلف جهات الوطن، حيث نجد أن توسع المدينة يتجه نحو الجهة الغربية والشمالية الغربية، فنلاحظ أن مختلف النشاطات المتنوعة متمركزة في وسط المدينة ولم تكن موزعة عبر مختلف القطاعات.

7. الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة "مشتلة المسيلة":

1.7. التعريف بالمشروع:

دراسة جدوى لمشروع ترفيهي بمشتلة المسيلة والذي نريد من خلاله أن نستهدف مجموعة النقاط التالية:

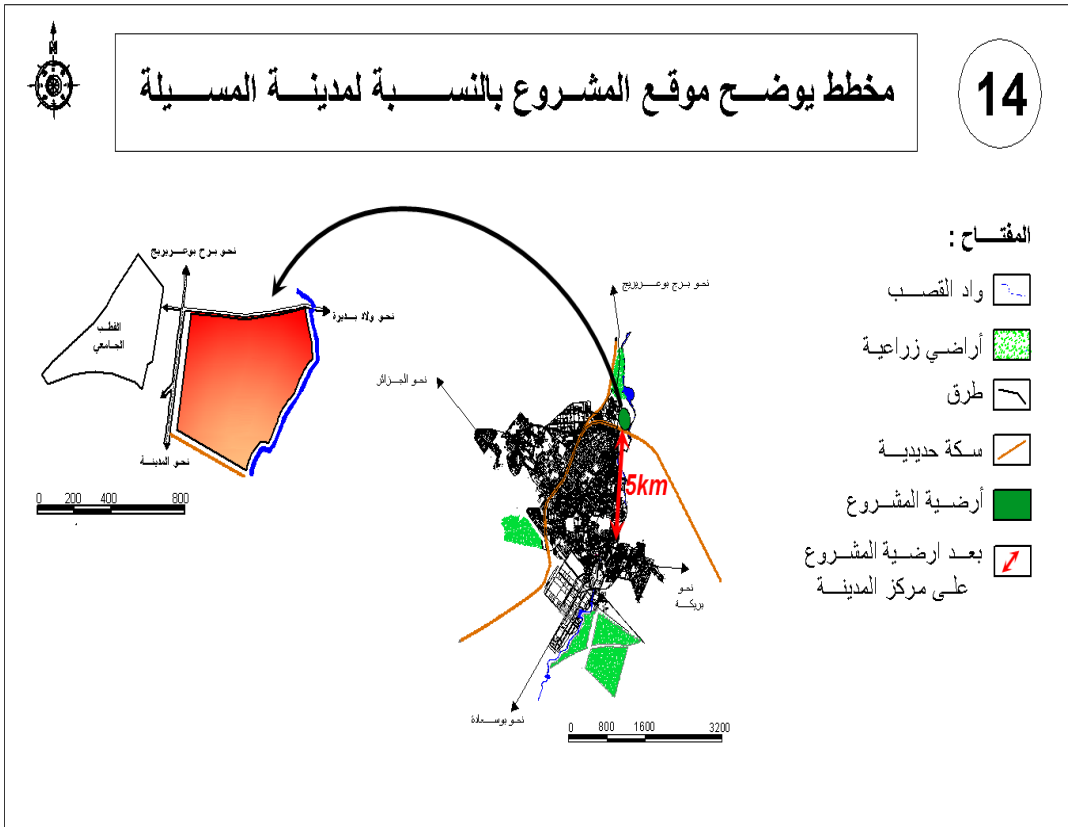
- دراسة جدوى شاملة للمشروع الترفيهي ونخص بالذكر دراسة الجدوى القانونية والاجتماعية.
- الاستفادة من قطاع السياحة بشكل أفضل مما يؤدي إلى خلق تنمية اقتصادية محلية ومستدامة.
- خلق جو جديد للمدينة وسكان المحيط مع ترك بصمة للسياحة والترفيه.
- بما أن المسيلة تفتقد الفضاءات العمومية على هذا الأساس نود خلق فضاء للراحة والترفيه.
- محاولة إعطاء نظرة مسبقة لمشروع الدراسة ان كان مجدي أم لا، أي ربط العلاقة بين عملية دراسة الجدوى وعملية تنفيذ المشروع الترفيهي.
- الوصول إلى أن يكون هذا المشروع ناجح من الجانب الاجتماعي والاقتصادي.

2.7. تقديم منطقة الدراسة:

تقع منطقة الدراسة بمحاذاة الطريق الوطني رقم (45)، وهي عبارة عن أرض شاغرة جزء منها مشجر يتراوح معدل أعمار الأشجار حوالي 30 سنة، وتمتاز التربة بالخصوبة ووفرة المياه الجوفية.

تبعد المشتلة عن وسط المدينة حوالي 5 كلم وتبلغ مساحتها بـ 30 هـ، يحدها من:

- الشمال: الطريق البلدي المؤدي إلى بلدية أولاد بديرة.
- الجنوب: السكة الحديدية.
- الشرق: الطريق الوطني رقم (45) الرابط بين المسيلة وبرج بوعريرج + القطب الجامعي.
- الغرب: واد القصب.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020.

3.7. الطبيعة القانونية للملكية للعقارية:¹

أرضية المشروع خضعت لعملية المسح العام استنادا على مخطط مجلس أعيان دوار المسيلة القديم، حيث سجلت في حساب الدولة تحت مراجع المسح التالية:

مسجلة بالفوج البلدي القسم 161 وتنقسم لمجموعات ملكية رقم 0003، 0004، 0005، 0006، 0007، 0066، 0069، 0126. أما منطقة المشروع فهي متواجدة ضمن المجموعة الملكية رقم 04. مع العلم وجود بعض الوثائق والمخططات التي تبين المجموعات والتقسيمات الخاضعة لها المنطقة. انظر الملحق رقم 01.



المصدر: مستخرج من مخطط المسح العام لمديرية المسح بالمسيلة + معالجة الطلبة 2020.

¹ معلومات مستخرجة من مديرية مسح الأراضي لولاية المسيلة.

4.7. دراسة المحيط المجاور:

- يعطي المحيط المجاور أهمية للمكان المدروس حيث يحد المنطقة "مشتلة المسيلة" من:
- الشمال: الطريق البلدي المؤدي إلى بلدية أولاد بديرة.
 - الجنوب: السكة الحديدية.
 - الشرق: الطريق الوطني رقم (45) الرابط بين مدينة المسيلة ومدينة برج بوعريريج.
 - الغرب: واد القصب.

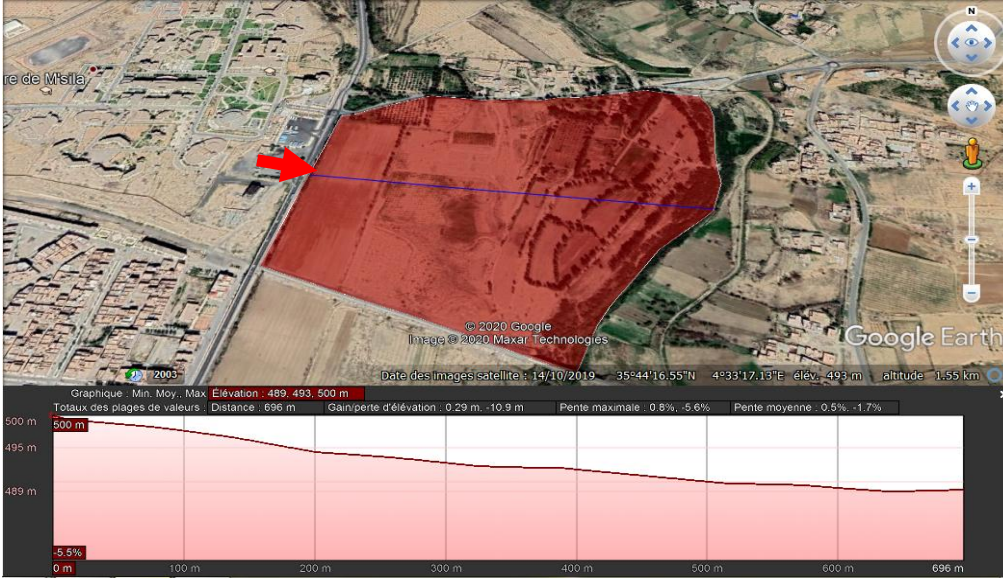


المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020.

5.7. طبوغرافية الأرضية:

تتميز المنطقة بأرضية منبسطة وانحدار ضعيف وهذا ما توضحه الصورة الآتية:

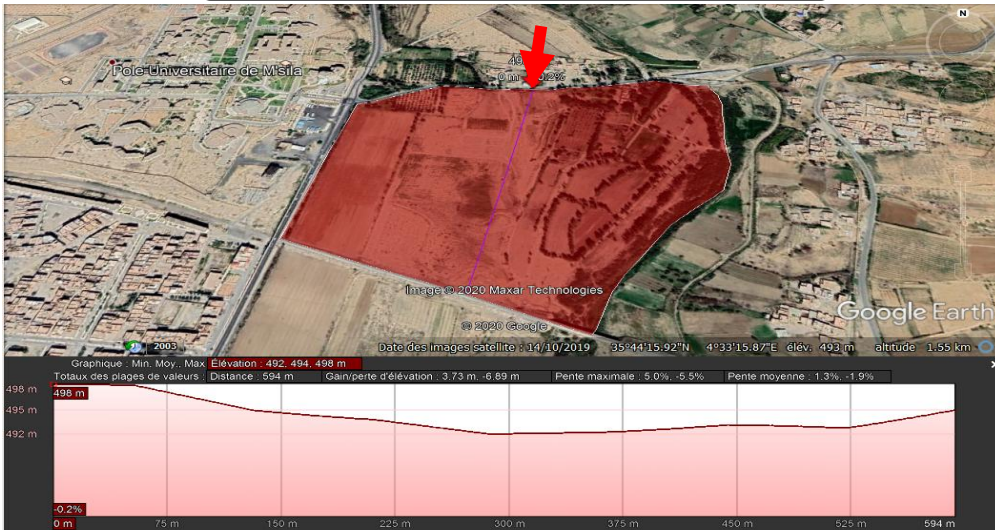
صورة 20: تمثل المقطع الطولي لأرضية المشروع



تحديد انحدار المقطع الطولي: الميل/المسافة. 350/500 : 1.42%

المصدر: googleearth+معالجة الطلبة 2020

صورة 21: تمثل المقطع العرضي لأرضية المشروع

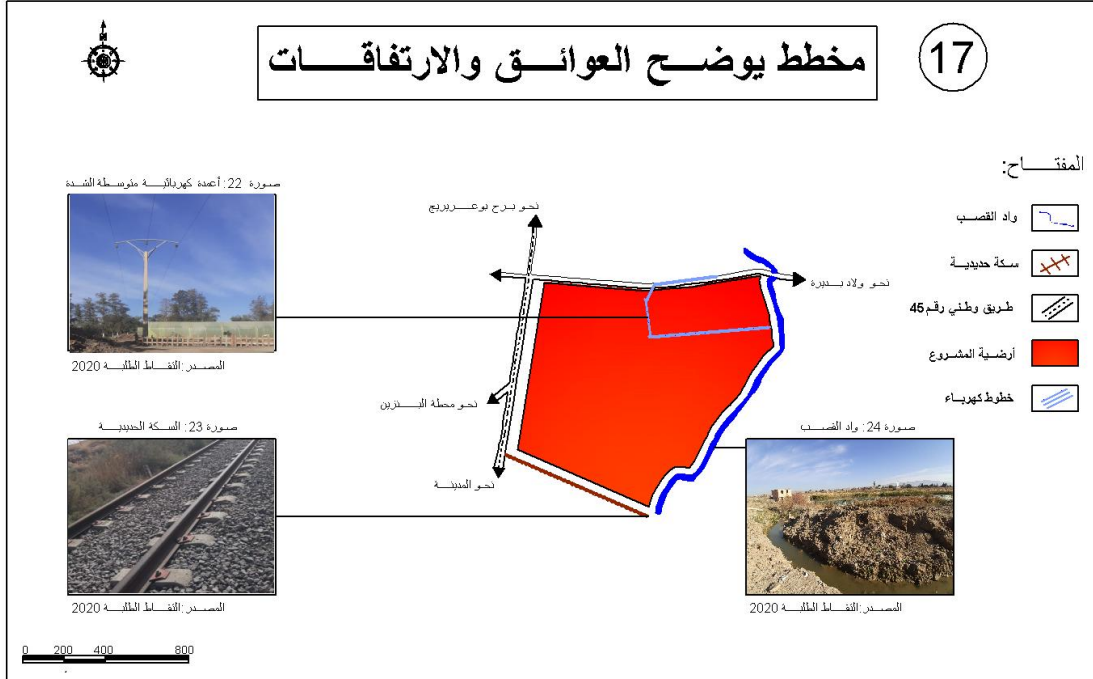


تحديد انحدار المقطع العرضي: الميل/المسافة. 300/498 : 1.66%

المصدر: googleearth+معالجة الطلبة 2020

6.7. العوائق:

بناء على الزيارات الميدانية والمخططات التي تحصلنا عليها والتي تم اعتمادها، فإن أرضية المشروع من المناطق التي توجد بها عوائق مختلفة "طبيعية واصطناعية" والمصنفة في الجدول التالي:



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2018 + معالجة الطلبة 2020.

جدول رقم 16: يمثل العوائق الطبيعية

العوائق الاصطناعية	العوائق الطبيعية
<ul style="list-style-type: none"> السكة الحديدية: تحد أرضية المشروع من الجهة الجنوبية وذات اتجاه واحد. الأعمدة الكهربائية: ذات التوتر المتوسط. 	<ul style="list-style-type: none"> واد القصب: يحد أرضية المشروع من الجهة الشرقية يتراوح اتساعه ما بين (9-17)م الأشجار(الصنوبر، الزيتون، الشعير) يتراوح معدل اعمارها حوالي 30 سنة، وهناك بعض الأشجار والنباتات التي تم غرسها مؤخرا والمتمثلة في: (الرمان، الاجاص، الزعرور، القرع الأخضر، الفول...)

المصدر: مسير إدارة مشتلّة المسيلة+معالجة الطلبة 2020.

8. المدينة ومكان الراحة "المشكلة":

نظرا لفقدان مدينة المسيلة للعديد من الفضاءات ومساحات الراحة والتنزه إلا أنها تصارع من أجل وجود مثل هذه الأماكن، والوصول لجعلها قبلة للسواح المحليين والأجانب وذلك بتفعيل قطاع السياحة للمدينة الذي يرتبط ارتباطا وثيقا باستغلال الجانب الحضري والبيئي.

حيث تتحدث جريدة الشروق الصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 2019 عن منطقة المشكلة الواقعة بالمدخل الشمالي للمدينة المسيلة، وتصفها برثة عاصمة الولاية التي نجت بأعجوبة من الاسمنت.

حديث عن مشروع لتطوير مشكلة المسيلة كفضاء ومنتزه عائلي لقاء صحفي حيث جاء فيه ما يلي:

يجري الحديث هذه الأيام عن مشروع مقترح من المتوقع أن يستهدف مصادر للشروق إعادة تهيئة وتطوير مشكلة المسيلة بالمدخل الشمالي وبالضبط قبالة القطب الجامعي، ويرمي المشروع بحسب مصادر نفسها الى منتزه وفضاء عائلي بامتياز يقضي على الفراغ المسجل في هذا الجانب.

وتجدر الإشارة الى أن المشكلة تتربع على مساحة معتبرة وتعد الفضاء الأخضر يكاد يكون الوحيد الذي نجا من مخالب الاسمنت بل كادت المشكلة في سنوات مضت أن تقبر يقول عدد من المتابعين لولا إرادة المخلصين، فهذا مشروع منتزه عائلي ان تحقق وتضيف ذات المصادر سيخرج عاصمة الولاية من حالة الصفرية التي تعرفها الولاية من حيث فضاءات التنزه وراحة العائلات.

وللعلم فان المشكلة وبعد أن أسند تسييرها الى المؤسسة العمومية المكلفة بإنجاز وصيانة المساحات الخضراء "مسيلة خضراء" يديرها مهندس مختص منذ نحو سنتين أو أكثر الى أن عادت اليها الروح، وتمكن هذا الأخير رفقة العمال التي تم اقحامهم في المؤسسة الفتية وبدعم من الولاية إعادة الاعتبار لهذا الفضاء المتنوع الذي يبقى بمثابة الرثة التي تنتفس من خلالها مدينة المسيلة التي يقطنها 380 ألف ساكن. مشكلة المسيلة التي كانت منذ سنوات تنتج عددا من أنواع الأشجار وكانت تابعة للبلدية، لكن ولأسباب تتعلق بالتسيير الذي وصف بغير العقلاني تراجع مستواها ومردوها وكادت أن تعصف بها الظروف التي مرت بها الجزائر خلال فترة التسعينات، حيث حاول البعض وقتها بطريقة أو بأخرى النيل من حرمتها واستهدافها في عشرات الأشجار المثمرة خاصة المشمش، اذ تعرضت نحو 400 شجرة أو أزيد الى الموت البطيء، ويفضل تضافر جهود عديد الجهات بالولاية وحتى البلدية والمجتمع المدني

والصحافة حافظت المشتلة على وضعها العام رغم اختفاء عديد الجوانب الجمالية فيها، وبعض المساحات المخصصة للأشجار المثمرة وغير المثمرة.

هذا الوضع الذي آلت إليه إحدى أكبر المساحات الخضراء والفضاءات المهمة بمحيط عاصمة الولاية ترك عشرات المواطنين يناشدون الجهات المعنية في أكثر من مناسبة التدخل لحماية هذه الثروة من بعض الأطماع الشخصية، وهو الأمر الذي يتحقق في السنوات القليلة الماضية عند اسناد تسيير وصيانة وحماية المشتلة للمؤسسة المشار إليها سلفاً التي تعكف منذ تسلمها المهمة على إعادة الاعتبار لهذا المكان، إلى أن تحدثت مؤخراً مصادر مقربة من الولاية عن مشروع في الأفق يقضي بتطوير المشتلة وتحويلها إلى فضاء يليق بمقام عائلات المسيلة وغيرها، وفي انتظار ذلك تسجل المشتلة التي توصف بالحديقة الكبرى إقبال عشرات العائلات قصد التنزه وممارسة بعض الأنشطة الرياضية.

خلاصة الفصل:

من خلال ما تضمنه هذا الفصل نجد أن مدينة المسيلة مرت على حقبة زمنية متعددة، منذ الرومان إلى الفترة الفاطمية ثم الحمادية، فترة الأتراك والفترة الاستعمارية الفرنسية مروراً بفترة الاستقلال وما بعدها من تغيرات طرأت على مستوى المدينة.

حيث تحتل المدينة موقعا متميزا بالنسبة للإقليم وجهة توسعها بالجهة الغربية والشمالية الغربية، أما بالنسبة لموقع دراسة المشروع "مشكلة المسيلة" فيحتل الموقع بوابة شمال المدينة، ومن خلال دراسة شبكة الطرق تبين لنا أن معظمها مؤدية إلى مكان المشروع وبالتالي يمكن النفاذ إليه بسهولة من خلال استعمال مختلف وسائل النقل "العامة والخاصة، هذا ما يؤدي للنهوض بالمدينة وتفعيل قطاع السياحة ذات استغلال بيئي واستثمار مجدي من الجانب الاقتصادي وكذا الاجتماعي لجلب سكان المدينة والمحيط للتنزه والترفيه وقضاء أوقات الراحة واللعب، ويتناسب مع جميع الفئات العمرية في جو بيئي مناسب.

لهذا سيتم ادراج دراسة الجدوى قبل تنفيذ المشروع، أي إعطاء نظرة استشرافية لنجاح المتنزه العائلي بالمشكلة من عدمه.

الفصل الثالث:

دراسة جدوى مشروع ترفيهي بمشكلة المسيلة.

تمهيد:

بعد الدراسة النظرية التي تطرقنا لها في الفصل الأول "ماهية دراسة الجدوى" وأهميتها في المشروع، مما أصبحت دراسة الجدوى لأي مشروع قبل تجسيده من الأمور الضرورية لا يمكن الاستغناء عنها، والتي فرضتها علينا الظروف في ظل التقلبات السياسية، الاجتماعية والاقتصادية خاصة فيما يتعلق بالتمويل.

بناء على ما ذكرناه سابقا سواء ما تعلق بمفهوم دراسة الجدوى، أو ما تعلق بطريقة القيام بها من قبل مختلف مكاتب الدراسات، آخذين بعين الاعتبار خصوصية كل مشروع، واختلاف ظروف كل مجتمع، فإننا حاولنا في هذا الفصل تطبيق كل ما له علاقة بدراسة الجدوى على مشروع واقعي في مدينة المسيلة، وللقيام بذلك اخترنا مشروع حديقة ترفيهية تحتوي هذه الأخيرة على مخططين مقترحين وهو ما تحتاجه دراسة الجدوى، الاقتراح الأول كان مقدما من قبل طلبة والثاني كان من قبل مكتب دراسات.

ما يمكن أن نسجله هنا هو أن دراسة الجدوى في الغالب تمس العديد من جوانب المشروع، لكن في حالتنا فقد تم التطرق لدراسة الجدوى المالية والاجتماعية فقط، وهذا نظرا لضيق الوقت وبعض الظروف الغير الملائمة للإحاطة بالمشروع من عدة جوانب أخرى قد تشير إليها دراسة الجدوى، ومنه تطرقنا في هذا الفصل الى:

➤ الاقتراحات.

➤ دراسة الجدوى:

1. دراسة الجدوى المالية.

2. دراسة الجدوى الاجتماعية.

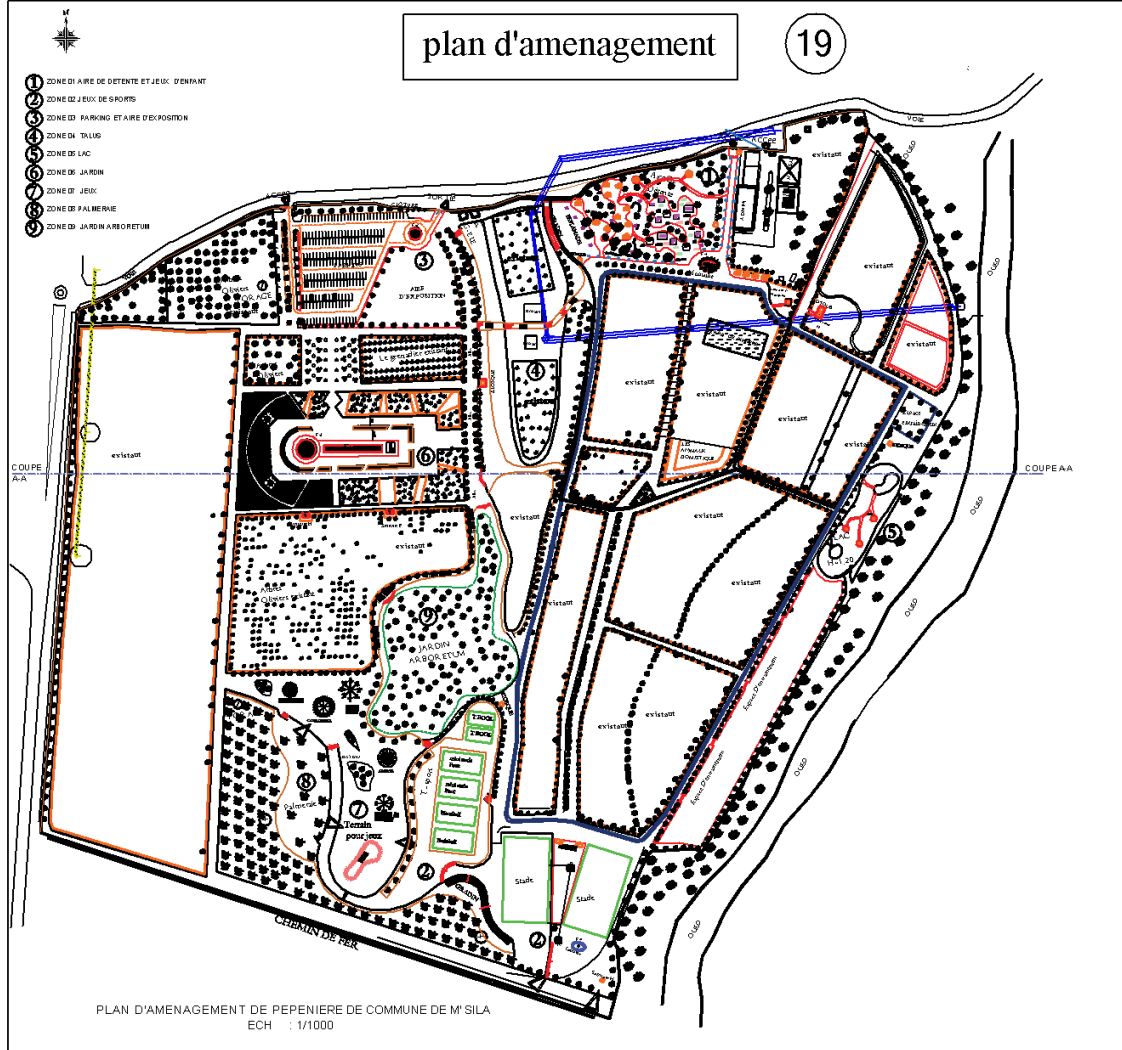
➤ نقاط قوة وضعف المشروع.

➤ دفتر الشروط.

➤ خلاصة الفصل.

2. الاقتراح الثاني:

مكتب الدراسات للهندسة المعمارية والعمرانية: "تطوير حديقة المدينة في حضانة بلدية المسيلة".



المصدر: مكتب الدراسات للهندسة المعمارية والعمرانية

شكل رقم 08: تمويل المشروع.



المصدر: مكتب الدراسات للهندسة المعمارية والعمرائية + تعديل الطلبة 2020

بعد ما تم الاطلاع على التهيئة المقترحة من طرف مكتب الدراسات مع الكشف التقييمي للمشروع بدون تفاصيل وغياب الكشف الكمي نهائيا، استقيننا بعض المعلومات التي بدت لنا أنها غير كافية بالنسبة لنا كطلبة أثناء قيامنا ببحثنا هذا، أو بالنسبة للمشروع كحد ذاته، لم يتم ادراج بعض المعطيات "كالمعطيات الاجتماعية، الديمغرافية المناخية والاقتصادية... الخ". لذا هو بعيد كل البعد عن الواقع، نذكر على سبيل المثال نوع النشاط المقترح من طرفه "بستان نخيل وبحيرة يعتبران أنشطة جامدة لا تؤدي أية خدمة وبدون مرودية" بالإضافة الى تكلفته المقترحة الباهضة، مع العلم ترك بعض المساحات صالحة لزراعة الحبوب والتي تقدر بـ 12.126 هـ، من أجل الحفاظ على الطابع الفلاحي المنتج للأشجار وهو ما تحتاج اليه ولاية المسيلة.

هذا ما دفعنا للقول على أن المشروع غير مؤسس مبدئيا أي لا يتم تتبع إجراءات دراسة الجدوى والعمل وفق مبادئها من أجل نجاح المشروع، مما استوجب علينا اقتراح سيناريو بديل له مع استدرج بعض النقائص الموجودة سابقا، لتقديم نشاطات وخدمات أحسن وذات مردودية.

3. تحديد أهداف المشروع:¹

1.3. الأهداف الاقتصادية:

- تشجيع وتدعيم السياحة المحلية بالمنطقة.
- توفير فرص عمل جديدة في مجال السياحة.
- تحقيق أكبر عائد اقتصادي من أرضية المشروع.

2.3. الأهداف الاجتماعية:

- نشر الوعي الثقافي والسياحي للجميع.
- رفع مستوى الصحة النفسية وإمكانية إعطاء راحة بصرية للزوار.

3.3. الأهداف البيئية:

- حماية البيئة الطبيعية من أي تغيير في خواص البيئة مما قد يؤدي إلى الإضرار بالكائنات الحية.
- تحقيق بيئة صحية آمنة.
- المحافظة على مكونات البيئة والارتقاء بها، ومنع تدهورها أو تلوثها والإقلال من حدة التلوث.

4.3. الأهداف التخطيطية:

- توفير خدمات وأنشطة ترفيهية ورياضية تناسب المنتفعين باختلاف أعمارهم وتعمل على جذب السائحين بالمنطقة.
- توفير أماكن لراحة والترفيه الزوار.
- تتاغم المنشآت مع المكونات الطبيعية للموقع.
- إعطاء المكان السياحي طابعا معماريا مميزا نابغ من البيئة المحلية.

¹ _ بن السعدية أحمد وبوقرة عيسى، خلق حديقة تسلية وترفيه شمال مدينة المسيلة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس تخصص تسيير مدينة، جامعة المسيلة، سنة 2015، ص 56.

II. دراسة الجدوى:

1. دراسة الجدوى المالية:

ومن هنا تم اعداد سيناريو 03 بديل مع استدرج بعض النقائص الموجودة سابقا، لتقديم نشاطات وخدمات أحسن وذات مردودية أي تطبيق دراسة الجدوى عند الانطلاق في المشروع، مع العلم تم اعتمادنا على تمويل السيناريو 02 المقدر بـ 58 مليار.

1.1 اقتراح ممولي المشروع الترفيهي:

– المجلس الشعبي الولائي.

– المجلس الشعبي البلدي.

– مديرية السياحة.

– البنوك.

– مستثمرين خواص "الوكالات السياحية".

– الجمعيات:

✓ جمعية الأحياء "جمعية المسيلة خضراء"

✓ جمعية المهندسين المعماريين والمدنيين ومسيري المدينة.

✓ جمعية البيئة الصحراوية.

✓ جمعية العمل التطوعي.

✓ جمعية فكر.

– مديرية الأشغال العمومية.

2.1 طرق التمويل:

– إعلانات الجرائد والصحف اليومية للتعريف بالمشروع قبل افتتاحه.

– إعلانات التلفزيون والإذاعة.

– إعلانات الطرق.

– الكتيبات والمطبوعات والملصقات في الساحات العمومية.

– الجرائد ووسائل التواصل الاجتماعي.

3.1. حساب عدد زوار مكان المشروع خلال أيام الأسبوع:

بعد الزيارة والمعاينة الميدانية تمت الملاحظة على أن زوار مشكلة المسيلة لمختلف الفئات العمرية ولكل أيام الأسبوع، يتغير العدد من يوم لآخر على غرار الزيارة الترفيهية في السنوات الأخيرة، ورغم ظروف الوباء التي نمر بها حالياً (أزمة وباء كورونا)، إلا أن الزوار يستمرون بالذهاب الى المكان باعتباره المتنفس الوحيد للمدينة.

والجدول الذي بينا أيدينا يوضح عدد الزوار خلال أيام الأسبوع:

جدول رقم 17: عدد زوار مكان

الأيام	الوقت	عدد الزوار	الفئة (ذكور واناث)
كل أيام الأسبوع	07:00-5:00 صباحا.	60 شخص.	35-59 سنة (رجال).
من الأحد الى الخميس	08:00 - 16:00 مساء 17:00 - 19:30 مساء	عمال ادارة المشكلة(8عمال). 140 شخص.	/
الجمعة	17:00 - 19:30 مساء	783 شخص.	04-15 سنة: 183 شخص. 15-40 سنة: 311 شخص. أكثر من 40 سنة: 289 شخص.
السبت	17:00 - 19:30 مساء	1000 شخص.	04-15 سنة: 283 شخص. 15-40 سنة: 400 شخص. أكثر من 40 سنة: 317 شخص.

المصدر: اعداد الطلبة 2020

4.1. تركيبية البناء:

من خلال جداول الفئات العمرية نستطيع استخراج طاقة الاستيعاب لكل الفئة.

- عدد سكان عام 2008: 156647 نسمة.

- عدد سكان مدينة المسيلة لعام 2020: 222414 نسمة كما هو موضح في الجدول رقم 14

صفحة 49.

ومن جدول الإحصاء السكاني تم استخلاصنا لبعض الألعاب الخاصة بالمنتزه حسب الفئات العمرية

التي تستعمل هذه الألعاب.

1.4.1. النشاطات المقترحة للمشروع الترفيهي:

تم الاتفاق على سعر اللعبة وذلك من خلال زيارتنا لبعض المتنزهات في الولايات الأخرى: ولاية

المسيلة، برج بوعريريج، سطيف، بجاية... " وهذا ما وجدناه متداول في المتنزهات لذا تم اعتمادنا على

المبلغ المتراوح من 100دج- 150دج الى 200 دج.

جدول رقم 18: النشاطات المقترحة للمشروع الترفيهي

الصورة	سعر اللعبة	الفئة العمرية	النشاط	التجهيز
	100 ج	03-09 سنة	ترفيهي	لعبة السفينة
	150 دج	03-11 سنة	ترفيهي	الألعاب متنوعة " الأرجوحة، أجهزة التزلق، أجهزة التوازن.
	100 دج	04-15 سنة	ترفيهي	لعبة الطائرة المروحية

	100دج	24-06 سنة	ترفيهي	لعبة السيارات
	100دج	24-10 سنة.	ترفيهي	لعبة القطار
	100دج	24-10 سنة.	ترفيهي	العربة
 	مجاني	كل الفئات العمرية.	ترفيهي	ساحة الجلوس+ نافورة

	<p>حسب الطلب</p>	<p>كل الفئات العمرية.</p>	<p>خدماتي ترفيهي</p>	<p>مطعم + مقاهي + كشك.</p>
	<p>مجاني</p>	<p>15-64 سنة.</p>	<p>ترفيهي</p>	<p>ساحات الرياضة والركض + دراجات</p>
	<p>20 دج</p>	<p>كل الفئات العمرية.</p>	<p>خدماتي</p>	<p>دورات المياه</p>
	<p>50 دج</p>	<p>من 25 سنة فما فوق.</p>	<p>خدماتي</p>	<p>مواقف السيارات</p>

المصدر: اعداد الطلبة 2020

جدول رقم 20: حساب مداخيل المتنزه.

اليوم	المداخيل
يوم الجمعة	<p>183 طفل × 100 دج "اللعبة" = 18300 دج.</p> <p>18300 دج × 5 "اللعبة" = 91500 دج.</p> <p>183 طفل × 150 دج "اللعبة" = 27450 دج.</p> <p>← من 15 سنة الى 40 سنة: 311 شخص.</p>
(لنفترض كل الأطفال يلعبون اللعبة المتوفرة)	<p>القسم الأول: من 15 سنة الى 30 سنة.</p> <p>لنفترض هذه الفئة تلعب لعبتين فقط للعبة رقم 05 واللعبة رقم 06.</p> <p>137 شخص × 100 دج "اللعبة" = 13700 دج.</p> <p>13700 دج × 2 "اللعبة" = 27400 دج.</p> <p>القسم الثاني: من 30 سنة الى 40 سنة:</p> <p>174 شخص.</p> <p>174 شخص × 150 دج "حقوق الدخول" = 26100 دج</p>
	<p>← أكثر من 40 سنة: 289 شخص.</p> <p>277 شخص × 150 "حقوق الدخول" = 41550 دج.</p>
المجموع:	214000.00 دج.

<p>السبت</p> <p>– 283 طفل × 100 دج "اللعبة" = 28300 دج.</p> <p>– 5 × 28300 = "اللعبة" = 141500 دج.</p> <p>– 283 شخص × 150 "اللعبة" = 42450 دج</p> <p>← من 15 سنة الى 40 سنة: 311 شخص.</p> <p>القسم الأول: من 15 سنة الى 30 سنة: 258 شخص. لنفترض هذه الفئة تلعب لعبتين فقط اللعبة رقم 05 واللعبة رقم 06.</p> <p>258 شخص × 100 "اللعبة" = 25800 دج.</p> <p>25800 دج × 2 "اللعبة" = 51600 دج.</p> <p>القسم الثاني: من 30 سنة الى 40 سنة: 142 شخص.</p> <p>142 شخص × 150 "حقوق الدخول" = 21300 دج.</p> <p>✓ أكثر من 40 سنة: 317 شخص.</p> <p>317 شخص × 150 "حقوق الدخول" = 47550 دج.</p>	
<p>المجموع: 304400.00 دج.</p>	
<p>خلال أيام الأسبوع الباقية: 200 شخص</p> <p>07:00-05:00 ص: 60 شخص</p> <p>19:00-17:00 م: 140 شخص</p> <p>60 شخص × 150 "حقوق الدخول" = 9000 دج.</p> <p>" 42 طفل" لنفترض هذه الفئة من الأطفال هم الذين لم يلتحقوا بمقاعد الدراسة، لذا اللعبة المناسبة لهم هي اللعبة رقم 02.</p> <p>– 42 طفل × 150 "اللعبة" = 6300 دج.</p> <p>من 15 سنة الى 30 سنة: 33 شخص.</p> <p>33 شخص × 150 "حقوق الدخول" = 4950 دج</p> <p>من 30 سنة فما أكثر: 65 شخص.</p> <p>65 شخص × 150 "حقوق الدخول" = 9750 دج</p>	
<p>المجموع: 30000.00 دج.</p>	

<p>3/1 من مستخدمي موقف السيارات ومنه: $700 = 3/1 \times 2000$ شخص. $50 \times 700 = 35000$ دج. (حقوق الدفع)</p>	<p>➤ حساب مداخيل موقف السيارات:</p>	
<p>لنفترض كل زوار المكان يستعملون دورات المياه: 2000 "شخص" $\times 20$ (حقوق الدفع) = 40.000 دج.</p>	<p>➤ حساب مداخيل دورات المياه:</p>	
<p>➤ المداخيل الأسبوعية للمتنزه: $521400.00 = 30000 + 304400.00 + 214000.00$ دج. - ➤ المداخيل الشهرية للمتنزه: $1564200.00 = 30 \times 521400.00$ دج. - ➤ المداخيل السنوية للمتنزه: $6256800.00 = 12 \times 3218000.00$ دج. -</p>		

المصدر: اعداد الطلبة 2020

5.1. حساب سعر الألعاب المقترحة:

بعد الاطلاع على عدة مواقع الكترونية "Arabic.Alibaba.com/ ouedkniss.com" لبيع مختلف التجهيزات ونخص بالذكر ألعاب التسلية والترفيه في المنتزهات وجدنا سعر الألعاب المتداولة في السوق بالقيم التالية والموضحة في الجدول رقم 21:

الجدول رقم 21: سعر الألعاب الترفيهية المقترحة.

السعر (دج)	السعر (الدولار الأمريكي)	اللعبة
5908240,00	46000	لعبة الطائرة المروحية
6293560,00	49000	لعبة السفينة
2350000,00	18296,48	لعبة متنوعة "أجهزة التزلق، أجهزة ثابتة، الأرجوحة"
2311920,00	18000,00	لعبة عربة
192600,00	15000,00	لعبة القطار
180000,00	1401,43	بحيرة للعب
132465,6	1031,34	كراسي (30 كرسي)
29375,2	228,70	كراسي + طاولة (10 طاولات)
83486,00	650,00	نافورة
1977153,6	15393,59	المجموع:

المصدر: Arabic.Alibaba.com/ ouedkniss.com

من الجدول أعلاه تم تحديد سعر الألعاب بمبلغ قدره 1977153,6 دج، كما أن التمويل الحالي للمنتزه من طرف المجلس الشعبي الولائي مقدر بـ 4 مليار سنتيم، ونظرا للمشاكل الموجودة على مستوى البنوك والوكالات وحسب التحريات التي قمنا بها أنهم لا يستطيعون المشاركة في تمويل المشروع (التركيب المالي) غير ذلك لديهم امكانية المشاركة في الأشغال الأخرى.

وبالتالي يتم التجسيد الفعلي للألعاب برأس المال الموجود للبدء في الأعمال وبذلك تمول نفسها بنفسها وهذا ما يجعل مدخولها انطلاقة في تجسيد باقي المشروع.

وحسب المداخل الأسبوعية والشهرية والسنوية للألعاب فانه يمكن تعويض المبلغ الأولي المقدم، اذ يتم إعطاء حصة 2 مليار سنتيم لشراء الألعاب والباقي للمباشرة في الأعمال الأخرى.

6.1. أعمال التهيئة التي ستتم:

الجدول رقم 22: أعمال التهيئة التي ستتم.

الأعمال المنجزة					
الرقم	التعيين	الوحدة	الكمية	سعر الوحدة دج	المبلغ "دج"
01	أعمال التسطیح ونقل التربة الى المفرغة العمومية على سمك 30 سم.	م ³	49197	300,00	1475910,00
02	وضع طبقة من الحجارة الجافة بسمك 20 سم.	م ²	32798	1000,00	3279800,00
03	خرسانة البلاطة من الشبكة الملحمة 15 سم.	م ²	24598.5	2500,00	6149625,00
04	بالوعات مياه الأمطار	و	80	12000,00	960000,00
05	مجمعات الصرف	و	20	40000,00	800000,00
المجموع:					12665335,00 دج.
06	أعمدة الاثارة العمومية	و	50	30000,00	1500000,00
07	تهيئة الممرات	م ²	16399	1200,00	1967880,00
المجموع الكلي:					16133215,00 دج.

المرحلة الأولى

المرحلة الثانية

المصدر: مديرية التجهيزات العمومية بالمسيلة + معالجة الطلبة 2020.

بعد الاتصال بمديرية التجهيزات العمومية بالمسيلة من أجل تحديد الأسعار المتداولة في انجاز أعمال التهيئة، قمنا بتعيين العناصر الانشائية للمشروع والتي قسمت الى شطرين ومنها تم تحديد السعر الإجمالي والمقدر 16133215,00 مليار سنتيم.

مع العلم أن المبلغ الباقي من الألعاب هو: 2022846.4 مليار سنتيم كمرحلة أولى، أي غير كافي لإنجاز هذه الأعمال، وبالتالي نباشر في الأشغال الضرورية ونترك الباقي الى أن يستطيع المشروع تمويل نفسه بنفسه.

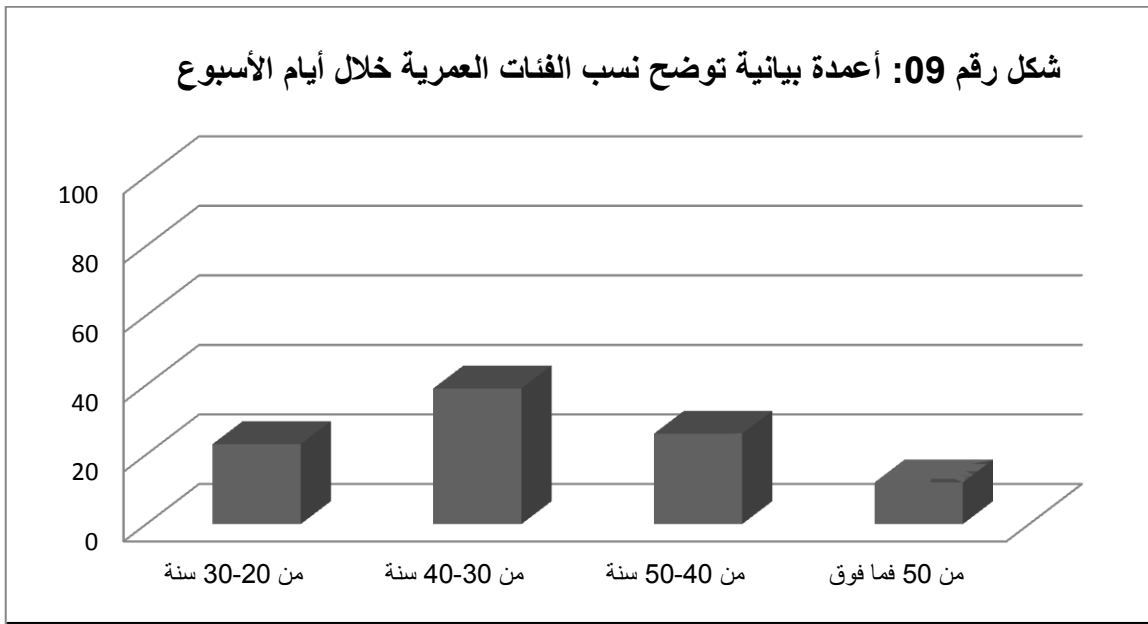
ومن هنا تكمن عملية دراسة الجدوى من الجانب المالي للمشروع.

2. دراسة الجدوى الاجتماعية:

1.2. استمارة استطلاعية موجهة لزوار مشتل المسيلة: (انظر الملحق رقم 02).

❖ زوار المكان خلال أيام الأسبوع:

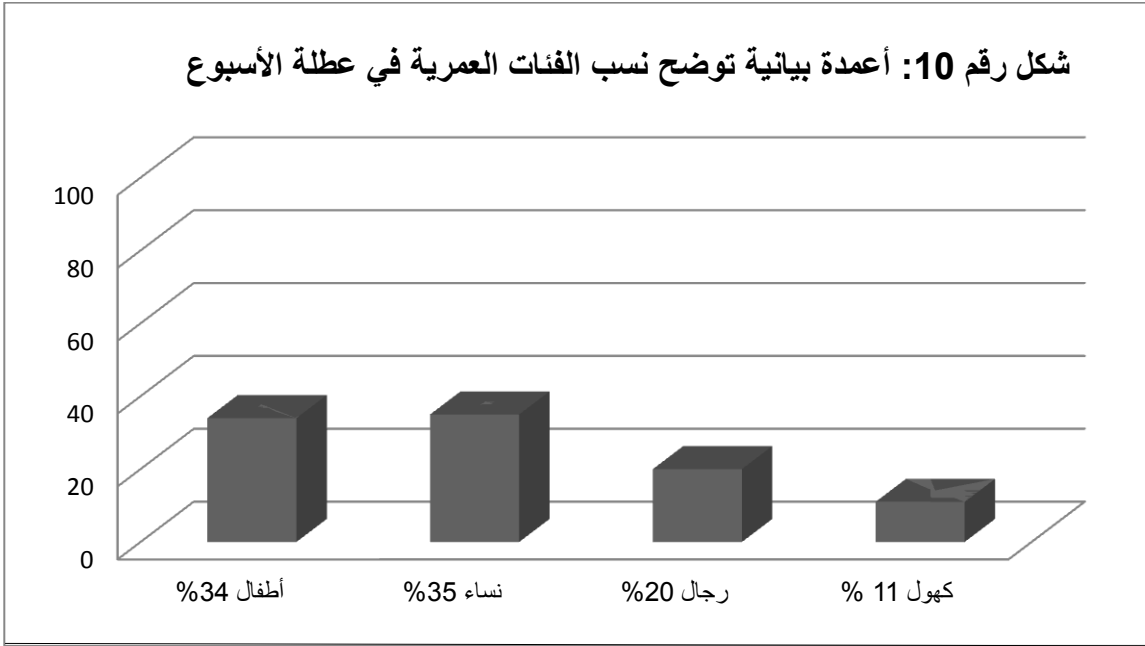
أغلب زوار المشتل في الأيام الأسبوع خارج أوقات العمل هم رجال منهم حاصلون على تعليم جامعي ومنهم عاملين وغير عاملين ومنهم من متقاعدين، أما في عطلة الأسبوع نجد بالمشتل جميع الفئات العمرية والنوعية (أطفال، نساء، رجال وحتى شيوخ).



المصدر: اعداد الطلبة 2020.

❖ زوار المكان في عطلة الأسبوع:

غالبية زوار المكان في عطلة الأسبوع تتكون من فئة النساء والأطفال بنسبة 34% و 35% على التوالي، بعدها تلي فئة الرجال بنسبة 20% لا يأتون بكثرة في عطلة الأسبوع نظرا لزيارتهم المتكررة في الأيام الأخرى، ومنه تأتي فئة الكهول بنسبة 11%. كما هو موضح في الشكل:

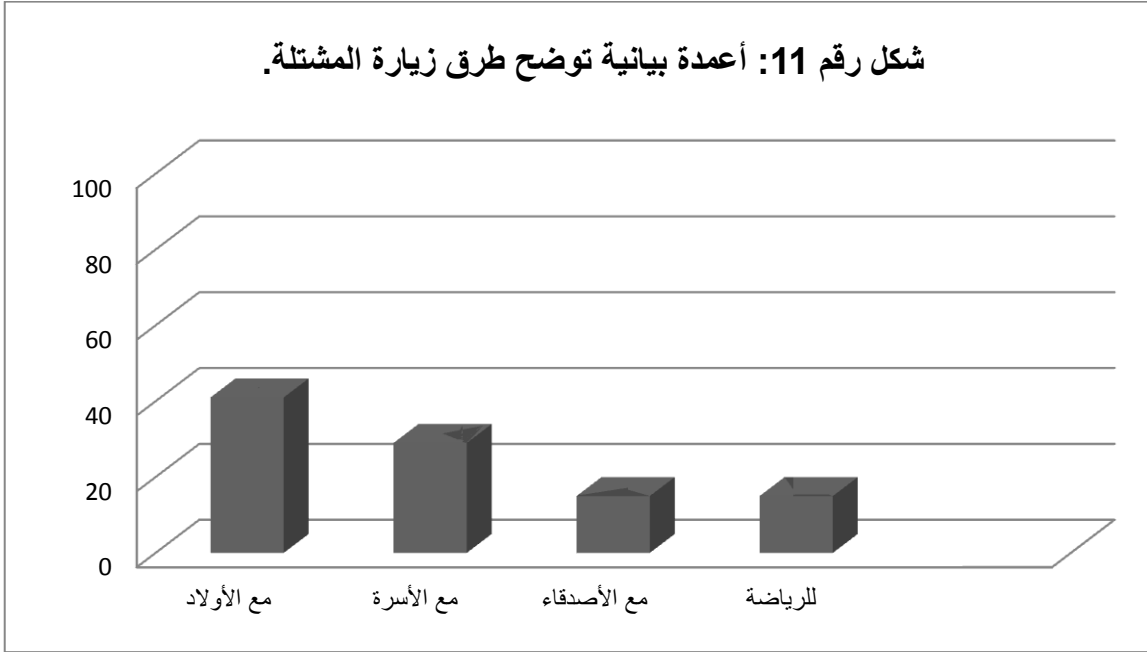


المصدر: اعداد الطلبة 2020

❖ الهدف من زيارة المشتلة:

معظم الزوار يأتون إلى المشتلة برفقة الأطفال من أجل اللعب والترفيه وتشكل هذه الفئة نسبة 41%، مع الأسرة تشكل نسبة 29%، أما رفقة الأصدقاء وكذلك الزيارة من أجل الرياضة يشكلان 15% لكل فئة.

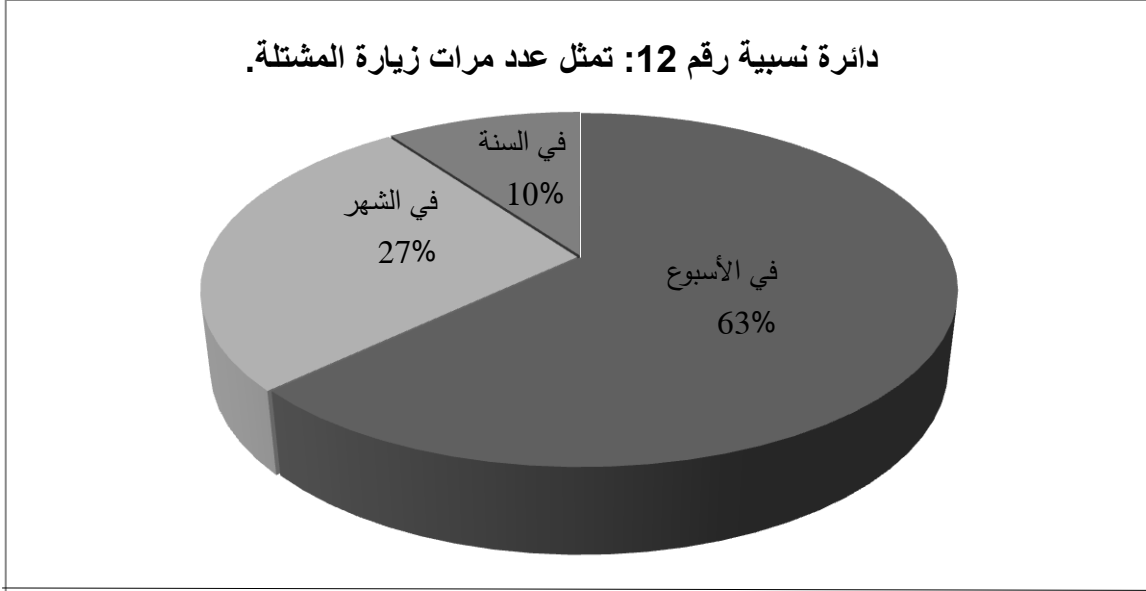
شكل رقم 11: أعمدة بيانية توضح طرق زيارة المشتلة.



المصدر: اعداد الطلبة 2020.

❖ عدد مرات زيارة الحديقة:

معظم رواد المشتلة يزورونها كل الأسبوع من مرة الى مرتين وتشكل نسبة 63%، أما الزيارة خلال الشهر فتقل الى 27%، مما نأخذ نسبة ما يساوي 10% خلال السنة.



المصدر: اعداد الطلبة 2020.

❖ صور توضح زوار مشتل المسيلة:

جدول رقم 18: زيارة المكان في شهر مارس 2020.

صورة:24



صورة:23



صورة:26



صورة:25



تعليق:

تمت زيارة عين المكان يوم 14 مارس 2020 على الساعة 15:00 زوالا، والتجول في كل أنحاءها لاحظنا وجود العديد من الزوار لمختلف الفئات العمرية وخاصة الفئة الشبانية والأطفال، ذلك من أجل الاستمتاع ببعض الوقت للراحة والترفيه والاختصار وخاصة لعب الأطفال، لعب بالدراجات وكذلك لعب كرة القدم هذا راجع لالتساع الكبير للمكان والطبيعة الخضراء المتواجدة هناك.

المصدر: اعداد الطلبة 2020.

جدول رقم 19: زيارة المكان في شهر جويلية 2020

صورة:28



صورة:27



صورة:30



صورة:29



تعليق:

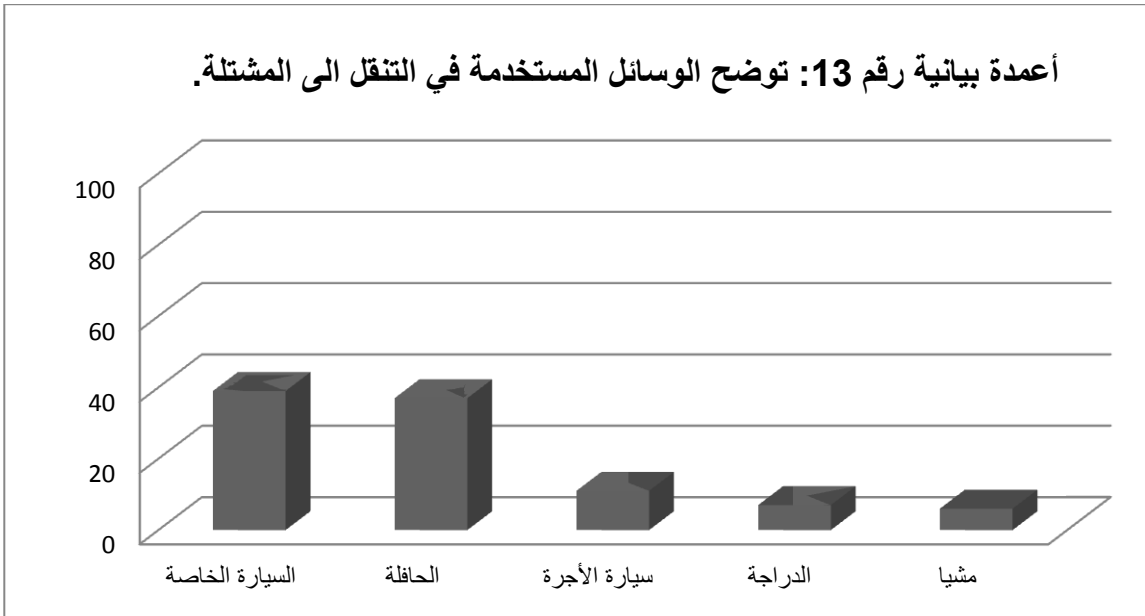
تمت زيارة المكان يوم 10 جويلية 2020 على الساعة 18:00 مساء، تستمر العائلات بزيارة المكان رغم الظروف المؤلمة التي نمر بها حالياً، مع المحافظة على التباعد الاجتماعي بين العائلات أي تجمع كل عائلة وحدها مع واحترام مسافة الأمان ووضع الإجراءات الوقائية خاصة عند لعب الأطفال، مع ذلك لا يتم سماحهم في المكان "المشكلة" باعتبارها المتنفس الوحيد لدى المدينة.

المصدر: اعداد الطلبة 2020.

❖ الوسائل المستخدمة في التنقل الى المشتلة:

نسبة قليلة من يأتون مشيا على الأقدام وهم الذين يسكنون بجوار المشتلة فقط وتمثل 6%، تليها التنقل بالدراجة والملاحظ منه أن غالبا ما تكون الفئة ما بين 15-20 سنة هي التي تأتي بالدراجة للعب والتجول بها وسط المشتلة وتشكل نسبة 7%، ثم سيارة الأجرة بنسبة 11% وذلك لزيادة سعر الأجرة لأن مكان المشتلة بعيد عن مركز المدينة لذا لا يستعملونها بشكل دائم، ومنه تأتي الحافلة وهي الوسيلة الأكثر استعمالا بنسبة 37%، وأخيرا السيارة الخاصة بنسبة 39%.

والشكل التالي يوضح ذلك:



المصدر: اعداد الطلبة 2020.

3. نقاط قوة وضعف المشروع:

جدول رقم 20: نقاط قوة وضعف المشروع.

نقاط الضعف	نقاط القوة
<ul style="list-style-type: none"> • واد القصب. • السكة الحديدية. • نقص الهيئات الممولة (المبلغ المقدم للمشروع غير كافي). • نقص الأمن. 	<ul style="list-style-type: none"> • الموقع المناسب (بمحاذاة الطريق الوطني رقم 45 والقطب الجامعي). • مزود بمختلف الشبكات (شبكة الكهرباء، شبكة المياه، شبكة الصرف الصحي). • المساحات المشجرة والاخضرار.

المصدر: من اعداد الطلبة 2020.

1.3. تحسين نقاط الضعف:

✓ واد القصب: تهيئة الواد بإقامة سدود وتحويلها لفضاءات ترفيهية وترفيه وهذا لحماية المواطنين من الأخطار الناجمة عنه.

✓ السكة الحديدية: ترك مساحة الارتفاع المقدر بـ 80م في كلا الجهتين، واستغلالها في مساحات مشجرة.

✓ التمويل: عدم الاعتماد على التمويل من طرف الدولة فقط، وتشجيع المتدخلون الخواص للمشاركة في الاستثمارات، مع ضرورة العمل بدراسة جدوى المشاريع من أجل نجاحها.

✓ نقص الأمن: بما أن المنطقة تحتوي على مركز أمني في الجهة الشرقية للمشكلة، لذا نرجو بوضع رجال الأمن أمام مكان المشروع وهذا لشعور الزوار بالأمان.

4. الإطار القانوني لعملية التمويل المالي للمشروع:

اتفاقية المتابعة التقنية للبناء والتعمير (انظر الملحق رقم 03).

1.4. دفتر التعليمات الخاصة:

هو عبارة عن وثيقة تنظيمية تتبع المشروع من مرحلة الدراسة والانجاز إلى مرحلة التسيير، وهو عبارة عن مواد تضبط المشروع المراد إنجازه والطرق والوسائل القانونية الكفيلة لتنظيم البرامج العمرانية والمذكورة في المادة (05) من القانون 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الخاص بالتهيئة والتعمير والمادة (09) من المرسوم التنفيذي رقم (91/ 176) المؤرخ في 28 ماي 1991، الذي يأخذ في أولوياته تخصيص تنظيم الأراضي العمرانية والفضاءات بكل أنواعها من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المادة 06 منه.

نههدف من خلال دفتر الشروط ضمان إنجاز المشروع وفقا للقوانين مع احترام المقاييس العمرانية، وأن يكون دفتر الشروط المعد للمشروع كوثيقة رسمية تنقيد بها الجهات المعنية للمدينة لابد أن يقنن ويحدد استعمال المجال شكليا ووظيفيا مع ضمان جدوى المشروع، وعليه يتم اقتراح المحاور الأساسية وهو عبارة عن مواد تحمي المشروع ضمن مجال محدد لتوفير جميع الشروط والآليات لغرض تحقيق الجدوى وهي مفصلة كما يلي:

📌 المراجع القانونية: تخضع هذه الصففة لأحكام النصوص التالية:

- 1- المرسوم الرئاسي رقم 236/10 المؤرخ في: 2010/10/07 والمتضمن تنظيم الصفقات العمومية المعدل والمتمم.
- 2- الأمر الرقم 75/58 المؤرخ في: 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 3- المرسوم التشريعي 94/07 المؤرخ في: 1994/05/18 والمتضمن شروط الانجاز المعماري ومهنة المهندس المعماري المعدل.
- 4- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 1988/05/15 والمتضمن كفاءات الممارسة التقنية للأشغال في ميدان البناء واجر ذلك المعدل والمتمم بالقرار الوزاري رقم 02 المؤرخ في: 2001/07/04.
- 5- القرار 03/03 المؤرخ في 03/19 المتعلق بالمنافسة المعدل والمتمم.

❖ **المرحلة الأولى:** بعض المواد التي تخص عملية تهيئة المشروع.

• **المادة 01: التجهيزات.**

- ربط التجهيزات بمختلف الشبكات.
- يجب التأكد من سلامة وتوفير الأمان في جميع الألعاب والانشاءات الميكانيكية والكهربائية بالمنتزه.

– يجب إحاطة كل لعبة أو آلة بسياج لمنع احتكاك الجمهور بها لتفادي الحوادث وإصابات

– تخصيص مساحة شاغرة على محيط كل لعبة.

• **المادة 02: الفضاءات الحرة**

- باعتبار المساحات الحرة فضاء عمراني يجمع بين مختلف التجهيزات يجب أن يهيئ بطريقة تتناسب مع ذلك بحيث يتم تدفق الراجلين بكل سهولة للوصول الى جميع الألعاب.
- تأثيث المساحات الحرة يكون حسب الاحتياج والضرورة والذوق الفني والجمالي وتتماشى مع جميع الفئات العمرية.

• **المادة 03: الطرق وأماكن التوقف**

- الممرات الرئيسية يتراوح عرضها من 5 إلى 7 متر.
- الممرات الثانوية يتراوح عرضها من 3 إلى 4.5 متر.
- تبلط كل الممرات ويتم تجهيزها بتأثيث الذي يلزمها كطوب الرصف (بافر المتشابكة) ذات اللون الرمادي لتحملها الظروف الجوية المختلفة.
- تحدد مواقف السيارات حسب مخطط التهيئة.

• **المادة 04: المساحات الخضراء.**

- تشجر الممرات على طول المحاور الرئيسية والطرق المختلفة (كأشجار الزينة وتكون غير مثمرة موسميا
- تشجير مناطق الارتفاق بحيث لا يصل ارتفاعها للخطوط الكهربائية ومن أنواعها نذكر شجرة الأروكاريا وبرادفورد الكمثرى وهي بطيئة النمو حيث تنمو 15 سم تقريبا في السنة.

• المادة 05: الشبكات العمومية

- من الأفضل ربط منشآت قطب الترفيه بمختلف الشبكات (الصرف الصحي، الماء، الغاز، الهاتف والأنترنيت.... إلخ).
- من الأحسن استغلال الشبكات الموجودة في أرضية المشروع.
- شبكة المياه الصالحة لشرب توزع باستعمال النظام المتفرع طبقا لما هو موجود.
- شبكة الصرف الصحي توزع باستعمال النظام المزوج لاستغلال مياه الأمطار للسقي.

• المادة 06: النفايات.

- تجمع النفايات في الأماكن المخصصة لها ويتم جمعها بصفة يومية في أيام العطلة ومرتين في الأسبوع في الأيام العادية.
- مشاركة المستفيدين من المشروع في الحفاظ على نظافة المحيط بالتوعية وذلك باستعمال لافتات اشهارية وضع سلات المهملات... إلخ.

• المادة 07: الأمان والصيانة.

- يجب تزويد مختلف مساحات المشروع بمآخذ للإطفاء وتكون ظاهرة للعيان.
- مساحات الترفيه تكون مهيأة وفق مقاييس السلامة والأمان وهذا باحترام التدرج العمري في استعمالها.
- مساحات ألعاب الأطفال يجب أن ترفق بأعوان مرشدين ومرافقين من أجل سلامتهم.
- فصل مختلف مساحات ألعاب الأطفال عن بعضها حسب طبيعة كل لعبة بطريقة تمنع التداخل فيما بينها.

• المادة 08: آثار المشروع على المجتمع.

- أثر المشروع على خلق فرص أعمال جديدة.
- القضاء على نسبة معينة من البطالة.
- خلق ثروة مالية.
- خلق مكان للراحة والترفيه لسكان المدينة مع تشجيع والتحفيز للانطلاق في مشاريع أخرى في نفس المجال.

❖ **المرحلة الثانية:** بعض المواد التي تضبط طرق استعمال دراسة جدوى المشاريع.

• **المادة 01: موضوع الصفقة.**

يهدف موضوع هذه الصفقة بتكفل مؤسسة الانجاز وتنفيذ الأشغال للمتنزه الترفيهي ب: حي أولاد بديرة مشنتلة المسيلة-بلدية المسيلة.

• **المادة 02: طريقة ابرام الصفقة.**

هذه الصفقة أبرمت عن طريق استشارة طبقا للمادة 27 من المادة الرئاسي 2010 /10/07 والمتضمن تنظيم الصفقات العمومية المعدل والمتمم.

• **المادة 03: مبلغ الاتفاقية.**

حدد مبلغ الصفقة بكل الرسوم (القيمة المضافة 19%) بالأرقام 580.000.000,00 دج بالأحرف ثمانية وخمسون مليون دينار جزائري لمتنزه ترفيهي والتي تمثل 7 % من اعانة الدولة (من طرف المجلس الشعبي الولائي) والمقدرة ب: 400.000.000,00 دج وبالأحرف أربعون مليون دينار جزائري.

• **المادة 04: الآجال المتوقعة للدراسة والمتابعة.**

– الآجال المتوقعة للدراسة والمتابعة يبدأ سيرانها ابتداء من تاريخ إمضاء الصفقة من طرف مؤسسة انجاز وتنفيذ الأشغال المدة 6 أشهر.
– اذ لم يسلم المشروع في المدة المحددة للإنجاز يخضع لعملية التسليم المؤقت مع حساب مبلغ التأخير لكل يوم.

• **المادة 05: تجسيد ألعاب المتنزه.**

– يجب على شركة الانجاز تجسيد منطقة اللعبة رقم 02

كما هو الموضح في الرسيمة المرفقة، ومن الأفضل انجاز منطقة اللعبة رقم 01، ويستحسن انجاز منطقة اللعبة رقم

03

بعدها يلي انجاز منطقة اللعبة رقم 04 كما توضحه

الرسيمة، أما اللعبتين رقم 05 و06 تبقى في المرحلة

الأخيرة.



المصدر: اعداد الطلبة 2020

• المادة 06: سلامة وضمانة التجهيزات.

- يسلم من المبلغ الاجمالي بنسبة 50% من شراء التجهيزات، و 40% الأخرى تسلم بعد اختيار وتجربة سلامة التجهيزات وتثبيتها، و 10% بعد سنة من استغلال التجهيزات.
- على مؤسسة الإنجاز وتنفيذ الأشغال احترام الآجال المحددة لتجسيد التجهيزات (مدة شهرين).
- على شركة الانجاز اعطاء ضمانات للتجهيزات لمدة سنة على الأقل.

خلاصة الفصل:

بعد الاطلاع على اقتراحات المتنزه الترفيهي وجدنا بعض النفاص تم تعيينها سابقا تتعلق بالجوانب التي درسناها (الجانب القانوني والجوانب التقنية والمالية) دفعتنا الى اقتراح سيناريو بديل لما وجد سابقا، حيث تم العمل عليه مع دمج دراسة الجدوى، ونخص بالذكر دراسة الجدوى المالية التي تطرقنا فيها الى معرفة سعر الألعاب وأعمال التهيئة التي تنتج كما تم تقدير مداخيل المتنزه، وكان هدفنا من دراسة الجدوى التي قمنا بها في هذا الفصل هو محاولة إعطاء صاحب المشروع إمكانية تصحيح النفاص التي يمكن أن تتسبب في عرقلة الفوائد، أما بالنسبة لدراسة الجدوى الاجتماعية تم فيها عمل استمارة استطلاعية موجهة لزوار مشكلة المسيلة وتحليلها من أجل الخروج بنتائج مفادها هل المكان مرغوب فيه من طرف سكان المدينة أم لا، وكان الهدف من وراء ذلك هو محاولة ابراز نقاط القوة في المشروع لتعزيزها، ونقاط الضعف لتصحيحها.

ولضمان تحقيق الأهداف المسطرة ميدانيا وضبط الصيغ والواجبات التي يجب احترامها أثناء الدراسة، الإنجاز والتسيير في مجال التجسيد، قمنا بصياغة دفتر الشروط وهو بمثابة ضوابط المشروع، نضمن من خلاله تطبيق المواصفات (القانونية والتشريعية في مجال التهيئة والتعمير) التي من شأنها تجعل المشروع من المشاريع الناجحة من مختلف الجوانب وتحافظ على استدامته.

الفصل الرابع:

خلاصة عامة.

تمهيد:

بالاعتماد على نتائج الدراسة النظرية والميدانية التي تحصلنا عليها، حاولنا التأكد من تحقيق صحة الفرضيات إن كانت صحيحة أم خاطئة، وكذا للخروج بجملة من التوصيات نأمل أن تؤخذ بعين الاعتبار في تطبيق دراسة جدوى المشاريع.

1. التحقق من صحة الفرضيات:

خلال المرحلة السابقة من دراستنا النظرية (ما كتب حول دراسات الجدوى) أو دراستنا الميدانية المتمثلة في الاطلاع على مختلف القوانين والمعايير المتعلقة بالجانب التخطيطي أو التنفيذي للمشاريع، أو المتعلقة بالجانب المالي لكل مشروع، أو تلك المتعلقة بجانب الاستعمالات (تحقيق احتياجات المستعملين للمشروع)، فإننا حاولنا ربط نتائج كل فصل بالفرضيات التي وضعناها كإجابات محتملة للسؤال الذي يركز عليه كل عملنا، من خلال التدقيق والمقارنات بين مختلف النتائج التي توصلنا إليها لحد الان، توصلنا الى الخلاصات التالية:

✓ التحقق من صحة الفرضية الأولى:

بالنسبة للفرضية الأولى والتي تتعلق بدراسة جدوى المشاريع بصفة عامة، والظروف التي يجب توفرها لهذا النوع من الدراسات، وبعد تفحصنا لتفاصيل القوانين الخاصة بالتهيئة وبتسيير المساحات الخضراء، وكيفية اعداد عقود التعمير وتسليمها وخاصة القوانين التالية:

- القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمكون من 49 مادة.
- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 20 مايو 1991م يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء والمكون من 49 مادة.
- القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 11 سبتمبر 2005.
- القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 مايو 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتثمينها والمكون من 42 مادة.

– المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015م والذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمكون من 95 مادة.

وبعد قراءة إجابات مكاتب الدراسات حول سؤالنا لهم في كيفية تعاملهم مع القوانين في حالة دراستهم للجدوى لأي مشروع، توصلنا الى افتقارهم الى القوانين الضابطة لهذا النوع من الدراسات، مع تسجيلنا لوجود بعض المحاولات الجادة لإصدار قوانين في هذا الشأن، فعلى سبيل المثال يؤكد أحد أعضاء الوكالة الوطنية للتهيئة والتعمير (Agence Nationale à L'aménagement et à l'attractivité des territoires) "ANAAT"

بأنه تم اقتراح مسودة مطروحة للنقاش من طرف خبراء جزائريين تهتم بدراسة جدوى المشاريع، لكن مع الأسف تم الغائها لحدوث بعض التغيرات على مستوى البلاد، ويؤكد على عزمهم على استصدار قوانين يعتمد عليها فعليا في هذا المجال، خاصة وأنهم الآن قيد انشاء لمسودة جديدة تهتم بنفس النوع من الدراسات وبالخصوص العمرانية منها

نستنتج:

اذن من خلال اطلاعنا على القوانين والمراسيم التنفيذية المذكورة أعلاه تبين لنا عدم ذكر أي بند قانوني يشير أو يلمح الى وجوب كيفية تحضير واعداد دراسة جدوى المشاريع نهائيا، أي غياب النصوص القانونية التي توجب اعداد وتحضير دراسة جدوى المشاريع، وعليه فانه يمكن لنا القول بأن الفرضية التالية: "غياب النصوص القانونية التي توجب اعداد وتحضير دراسة جدوى المشاريع في بلادنا، كانت من أهم الأسباب التي ساهمت في عدم الاهتمام والقيام بهذا النوع من الدراسة رغم أهميتها" محققة أو مؤكدة.

✓ التحقق من صحة الفرضية الثانية:

للتأكد من الفرضية الثانية التي تركز على دراسة الجدوى التمويل أو ما يسمى بـ "التركيب المالي"، والتي عادة ما تكون معروفة أو أن صاحب المشروع أو مكتب الدراسات له فكرة عامة على القيمة الاجمالية للمشروع وعلى وميكانيزمات التمويل، لكن اتصالاتنا المتكررة مع المعنيين على مستوى بلدية المسيلة ونقاشنا معهم في هذا الجانب، لاحظنا غموضا واضحا في اجاباتهم، أي لم تكن لهم إجابات دقيقة وواضحة، لعدم توفرهم على وثائق توضيحية كافية – هذا حسب اجاباتهم – أما مكتب الدراسات فانه يؤكد افتقاره لكل الوثائق الدقيقة.

وما توصلنا اليه هو أنه:

- تم اقتراح حديقة تسلية في مدينة المسيلة حيث تم المبلغ الإجمالي بـ 59 مليار.
- المبلغ الأولي 4 مليار من طرف المجلس الشعبي الولائي.

أما باقي المبلغ مصدره مجهول أي يبقى هنا الاشكال في التمويل، لكن توجد بعض التقسيمات للمبلغ الإجمالي في كيفية تهيئة المشروع كما يوضحه "الشكل 08 تمويل المشروع ص 78. دون الدخول في بعض التفاصيل حول ميكانيزمات التمويل التي لم نجد لها إجابات منطقية وواضحة، فانه يمكن لنا أن نستنتج بأن الفرضية الثانية "غياب دراسة الجدوى للمتنزه المقترح خاصة التمويل المالي أو ما يسمى بـ "التركيب المالي" أدى الى افسال المشروع وعدم تنفيذه لحد الساعة" هي فرضية صحيحة.

2. التوصيات:

في نهاية هذه الدراسة الخاصة بالحصول على شهادة ماستر 2، أردناه أن تعتمد على جزء نظري (قراءة للكتب ذات الصلة وللقوانين والمعايير التي يعتمد عليها مكاتب الدراسات) وجزء ميداني (مناقشات مع المهندسين في مكاتب الدراسات ومقابلات مع الميسرين التقنيين، واستجابات للسكان..). وضمنا مذكرتنا بجزء تطبيقي (محاولتنا للقيام بدراسة جدوى لمقترحي الحقيقة)، نود أن ننهيها ببعض التوصيات التي نراها ذات أهمية في هذا النوع من الدراسات (النظري -التطبيقي)، وأهم هذه التوصيات هي:

- الإسراع في اصدار قوانين ومعايير واضحة ودقيقة تفرض على أصحاب المشاريع (مادين أو معنويين) القيام بدراسة الجدوى لأي مشروع عمراني،

- توسيع دائرة التكوين في هذا التخصص واجبار كل الإدارات المحلية التي تفتقد تماما لهذا النوع من الدراسات، واجراء دورات تكوينية من طرف مختصين أكفاء في التعريف بالجدوى وكيفية دمجها في دراسة المشاريع مع المتابعة والمراقبة الفعالة، وإعطاء الفرصة للمهندسين الذين يقومون بتطبيق دراسة الجدوى في مشاريعهم.

- ضرورة توفر قاعدة معطيات وبيانات دقيقة مستحدثة تسمح بالإعداد الجيد لهذه الدراسات على أسس علمية وتقديرات سليمة.

- من خلال الدراسة الميدانية التي قمنا بها على المشروع المقترح منتزه ترفيحي بمشئلة المسيلة لاحظنا أن مبلغ التكلفة باهض مع المراد تجسيده وما نريد قوله التكلفة العالية تساهم في تأخر انجاز المشاريع، لذا من الأحسن تشجيع وتحفيز المستثمر العام أو الخاص في المساهمة في مثل هذه المشاريع، وذلك من خلال إعطاء توجيهات تساعدهم في فهم مراحل الجدوى وما فائدتهم منها كمستثمرين.

خاتمة:

إن إعداد دراسة الجدوى للمشروع هي في الأصل سلسلة من الدراسات المترابطة والمتكاملة لجوانب مختلفة في المشروع، منذ ظهوره كفكرة إلى حين الوصول إلى القرار النهائي بقبوله أو رفضه، وإنجاز هذه الدراسة يتوقف على مدى توافر كافة البيانات والمعلومات ذات الصلة بالأهداف الأساسية للمشروع وعلى وجود فريق عمل متخصص يمتلك خبرات ومهارات متنوعة في إعداد مثل هذه الدراسات. ومن خلال الدراسة التي قمنا بها وبالاعتماد على الإطار النظري تبين لنا أننا انجاز دراسات الجدوى ليس هدفا قائما بذاته، بل أداة للمساعدة في اتخاذ القرارات الرشيدة، للمحافظة على الموارد الاقتصادية المختلفة وتعظيم منافعها.

وعند القيام بدراسة الجدوى المالية تبين لنا لا بد من هاته الدراسة في المشروع، لأنها المؤشر الرئيسي الذي يدفعنا من معرفة إمكانية تجسيد وقبول المشروع أو رفضه، لارتباطه الوثيق بالكشف التقييمي (التركيب المالي) للمشروع، أما بالنسبة لدراسة الجدوى الاجتماعية فهو مدى قابليته من طرف السكان، وهذا لتفادي المشاكل والعراقيل والظروف التي تواجهها المشاريع أثناء الدراسة، الإنجاز والتسيير. وأملنا أن تكون هذه الدراسة (المذكورة) الخطوة الأولى التي تلفت الانتباه الى انتشار هذا النوع من الدراسات، وذلك لما له من أهمية في المشاريع العمرانية من جهة، ولكونه يدخل في صلب تخصصنا من جهة ثانية.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

❖ الكتب:

1. تريفير يونغ، ترجمة سامي تيسير سلمان، كيف تنمي قدرتك على إدارة المشاريع، بيت الأفكار الدولية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، سنة 1997.
2. جلال إبراهيم العبد، استخدام الأساليب الكمية في اتخاذ القرارات الإدارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، سنة 2004.
3. حسين إبراهيم بلوط، إدارة المشاريع ودراسة جدواها الاقتصادية، دار النهضة العربية، ط1، بيروت، لبنان، سنة 2002.
4. شقيري نوري موسى، أسامة عزمي سلام، دراسة الجدوى الاقتصادية وتقييم المشروعات الاستثمارية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، سنة 2009.
5. عبد المطلب وعبد الحميد، دراسات الجدوى الاقتصادية للمشروعات الاستثمارية وقياس الربحية التجارية والقومية، مكتبة مطبعة الإشعاع الفنية، مصر، سنة 2000.
6. عبد المنعم التهامي، دراسة الجدوى الاقتصادية، مكتبة عين الشمس، القاهرة، مصر، سنة 1984.
7. محمد الفيومي محمد، إدارة المشروعات، كلية التجارة، جامعة الإسكندرية، سنة 2001.
8. نعيم نصير، إدارة وتقييم المشروعات، المنظمة العربية للتنمية، الأردن، سنة 2005.
9. يحي عبد الغني أبو الفتوح، دراسات جدوى المشروعات، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2003.

❖ المذكرات:

1. الوافي عبد اللطيف، الساحات العامة في المدينة ما بين التصميم والاستعمال، دراسة حالة المسيلة، سنة 2000.
2. بن سعدية أحمد، بوقرة عيسى، خلق حديقة تسلية وترفيه شمال مدينة المسيلة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس، تخصص تسيير مدينة، 2015.
3. بن لبيوض نور الهدى، دور دراسة الجدوى الاقتصادية في تقييم المشاريع الاستثمارية دراسة حالة بالقرض الشعبي الجزائري وكالة البويرة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير، تخصص إدارة مالية، جامعة أكلي أمحمد أولحاج البويرة سنة 2018،

❖ الوثائق الرسمية والمجلات:

1. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون التهيئة والتعمير 90/29 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990.
2. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم لسنة 2015.
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2018.
3. الجريدة الرسمية قانون 06_07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتميئتها العدد 31، الموافق لـ 13 مايو 2007.
4. أسعد حمود السعدون، الجريدة اليومية في البحرين، دراسات الجدوى ودورها في تحقيق التنمية المستدامة، العدد 13451، الثلاثاء 20 يناير 2015م.
5. جريدة الشروق الصادرة بتاريخ 4 سبتمبر 2019.
6. جريدة توعوية يصدرها معهد الدراسات المصرفية، دولة الكويت، السلسلة الخامسة، العدد 7، فبراير 2013
7. الهيئة العامة للسياحة والآثار، دراسة الفرصة الاستثمارية لمشروع مدينة الملاهي بمنطقة نجران، السعودية، مايو 2009.

❖ الهيئات والمصالح المعنية:

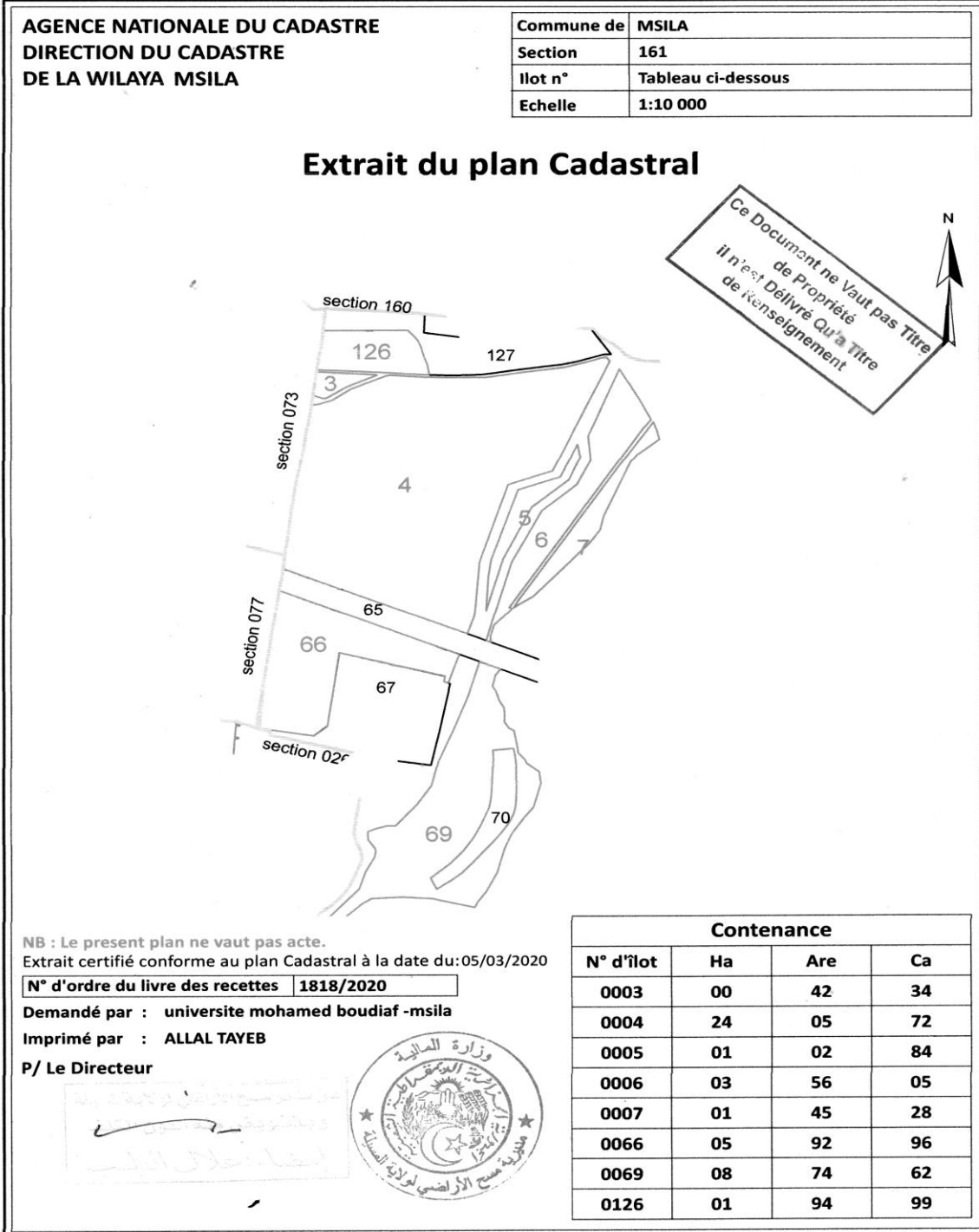
1. مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية المسيلة
2. مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة لسنة 2018.
3. مديرية مسح الأراضي لولاية المسيلة.
4. مكتب الإحصاء بالمسيلة.
5. مسير إدارة مشئلة المسيلة.

❖ مواقع الكترونية:

1. <https://ar.wikipedia.org/wiki>.
2. <https://blog.mostaql.com/how-to-prepare-a-feasibility-study-to-launch-your-project-simply-and-step-by-step>.
3. <https://mawdoo3.com>.
4. google earth.
5. <https://blog.mostaql.com/swot-analysis>.

الملاحق

الملحق رقم 01: الوثائق والمخططات التي تبين المجموعات والتقسيمات الخاضعة لها منطقة الدراسة.



MINISTRE DES FINANCES

AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE

DIRECTION DU CADASTRE

WILAYA

d. MSILA.....

COMMUNE

d. MSILA.....

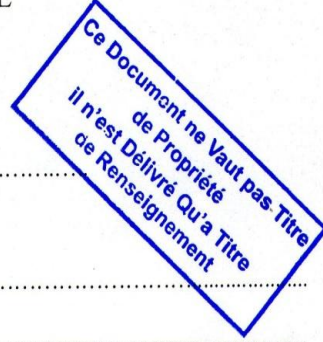
CONSERVATION DU CADASTRE

RELEVÉ



Cachet du Service

A la date du : **05/03/2020**.....
des renseignements d'ordre cadastral
concernant les ilots de propriété
... **Tableau ci-dessous**



Numero d'ordre du Livre Journal
des recettes : **1817/2020**.....

Demander par **universite mohamed bou diaf**.....
-msila.....

1	2	DESIGNATION DES ILOTS DE PROPRIETE						8	
		3	4	5	6	7			
						Ha	Ar		Ca
COMMUNE	-	161	0003	a	OULED BEDAIRA	00	42	34	Terre de culture (céréalière ou fourragère industrielle) sec
COMMUNE	-	161	0004	a	OULED BEDAIRA	24	05	72	Terre de culture (céréalière ou fourragère industrielle) sec
COMMUNE	-	161	0005	a	OULED BEDAIRA	01	02	84	Terre de culture (céréalière ou fourragère industrielle) sec
COMMUNE	-	161	0006	a	OULED BEDAIRA	03	56	05	Terre de culture (céréalière ou fourragère industrielle) sec
COMMUNE	-	161	0007	a	OULED BEDAIRA	01	45	28	Terre de culture (céréalière ou fourragère industrielle) sec
COMMUNE	-	161	0066	a	OULED BEDAIRA	05	92	96	Terre de culture (céréalière ou fourragère industrielle) sec

NON, PRENONS profession, demeure, lieu et date naissance des propriétaires et usufruitiers 1	N° du compte à la matrice 2	DESIGNATION DES ILOTS DE PROPRIETE							
		Section 3	N° de l'ilot 4	Lettre indicative ou Lot 5	Lieu-dit 6	CONTENANCE 7			NATURE D'occupation du sol 8
						Ha	Ar	Ca	
COMMUNE	-	161	0069	a	OULED BEDAIRA	08	74	62	Autre
BIENE DE LETAT	-	161	0126	a	OULED BEDAIRA	01	94	99	-

Coût de présent extrait :

.....08..... lignes de désignation à ..155 DA.....

Certifié conforme aux documents cadastraux :

AMSILA..... ,le 05/03/2020.....

Le Directeur du cadastre

عن مدير مسج الأراضي لولاية المسيلة
وبتصويص منه الموق الكلف
إمضاء: علال الطيب



Ce Document ne Vaut pas Titre
de Propriété
il n'est Délivré Qu'a Titre
de Renseignement

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère des Finances
Direction du cadastre
de la Wilaya de M'sila
N°D.C.W.M

وزارة المالية
مديرية مسح الأراضي
لولاية المسيلة
رقم 2020/...603...م.م.أ.م.

كشف إرسال

A Monsieur المسيلة الحضرية - معهد تسيير التقنيات الحضرية

الملاحظات Observations	العدد Nombre	بيان مفصل للوثائق Indication Détaillée des pièces
يشرفني أن ابعت لكم وفقا لارسالكم : رقم: 2020/06: الوارد الينا بتاريخ: 2020/03/02 .	01 01 01	ستجدون رفقة هذا الجدول مايلي : 01- مستخرج من مخططات مسح الأراضي لفائدة: معهد تسيير التقنيات الحضرية بلدية المسيلة قسم 161 م م 126+69+66+07+06+05+04 02- كشف الحساب 03- CC14

وصل : _____ في : _____ المسيلة في : 12 جانس 2020 M'sila le

عن مدير مسح الأراضي لولاية المسيلة
وبتفويض منه المخلص
إمضاء: علال الطيب



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère des Finances
Direction du cadastre
de la Wilaya de M'sila
N°D.C.W.M

وزارة المالية
مديرية مسح الأراضي
لولاية المسيلة
رقم ...603.../2020..م.م.أ.م.

كشف إرسال

إلى السيد مدير جامعة محمد بوضياف - معهد تسيير التقنيات الحضرية - المسيلة A Monsieur

الملاحظات Observations	العدد Nombre	بيان مفصل للوثائق Indication Détaillée des pièces
يشرفني أن ابعث لكم وفقا لارسالكم : رقم: 2020/06/02 الوارد الينا بتاريخ: 2020/03/02	01	ستجدون رفقة هذا الجدول ماييلي : 01- مستخرج من مخططات مسح الأراضي لفائدة: معهد تسيير التقنيات الحضرية بلدية المسيلة قسم 161 م م 126+69+66+07+06+05+04 02- كشف الحساب 03- C C14
	01 01	

وصل في : _____ : المسيلة في : 12 مارس 2020 M'sila le

عن مدير مديرية المسيلة
وبتصويهن منه العون المتكلف
إمضا: علال الطيب



Republique Algerienne Democratique et Populaire

MINISTERE DES FINANCES

CONSERVATION DU CADASTRE

**AGENCE NATIONALE
DU CADASTRE**

Antenne Locale du Cadastre
Wilaya

d. **MSILA**.....

N° Ordre.....

MSILA....., le **04/03/2020**.....

M. **universite mohamed boudiaf.-msila**

N° CC9 : **765/2020**

J'ai l'honneur de vous faire connaître, ci-dessous, le détail des frais d'établissement de documents.....relatif à votre demande du **04/03/2020**.....

	DELIVRANCE		MISE A JOUR	
	D.A	C.	D.A	C.
1- Extraits cadastraux et extraits d'actes Mod. CC4 bis	0	... ,00...	.....	.....
2- Documents d'arpentage.....	... 0...	...,00...	.....	.....
3- Extraits de matrices cadastrales et d'état de sections..	... 0...	...,00...	.....	.....
4- Extraits ou reproductions de plans cadastraux.....	... 2071...	...,00...	.....	.....
5- Renseignements complémentaires.....	... 0...	...,00...	.....	.....
6- Relevé des renseignements d'ordre cadastral concernant les ilots de propriété d'une région déterminée.....	... 155...	...,00...	.....	.....
7- Extraits de l'état des changements.....	.....	...,00...	.....	.....
8- Extraits des archives anciennes du service du cadastre..	.....	.....	.....	.....
Frais d'envoi et de correspondance.....	... 00...	...,00...	.....	.....
Somme dûe.....	.....		.....D.A.....	.....
Versement.....	... 2226,00...	.....	.....D.A.....	.....
En trop perçu ou à percevoir (1)...	.....		.....D.A.....	.....

Vous pourrez vous acquitter de cette somme soit par mandat carte, soit par versement au C.C.P ouvert au nom de M. **REGISSEUR DE LA REGIE DE RECETTE REGIONAL DU Cadastre**. Sous le n°...**307140.CLE.92**...et l'adresse suivante **B.P 816 BISKRA-07000**..... en rappelant la ou les références suivantes.....

Veuillez agréer, M..... l'expression de ma considération distinguée




 Le Directeur,

1) Rayer la mention inutile

الملحق رقم 02: استمارة استطلاعية موجهة لزوار مشتلّة المسيلة.

في إطار القيام بدراسة تطبيقية لنيل شهادة الماستر LMD تسيير المدينة تخص "إدارة المدن" حول دراسة جدوى لمنتزه ترفيهي بمشلتّة المسيلة.

نرجو منكم مساعدتنا في إتمام هذا العمل من خلال الإجابة الموضحة في استمارة الأسئلة التي وضعناها بين أيديكم من أجل مساعدتنا في القيام بدراسة فعالة نخرج منها بنتائج إيجابية وعملية.

وللإحاطة نعلمكم بأن المعلومات التي تفيدوننا بها تستخدم في إطار البحث العلمي فقط وليس لأغراض أخرى.

يرجى الإجابة عن الأسئلة المطروحة في الاستمارة الاستبائية بوضع علامة: X

❖ معلومات شخصية:

1. الجنس: ذكر أنثى
2. السن:
3. الحالة الاجتماعية: متزوج أعزب
4. عدد الأولاد:
5. مكان الإقامة: اسم الحي الذي تقيم فيه:
6. المهنة:

❖ أسئلة حول المشروع:

1. ماهو سبب زيارتكم لمكان مشتلّة المسيلة?.....
2. هل ترى أن الموقع مناسب وينال الاعجاب؟ مناسب (...), مناسب نوعا ما (...), غير مناسب (...).
3. كيف تكون زيارة المكان؟ بمفردك (...), مع الأسرة (...), مع الأولاد (...), مع الأصدقاء (...), الرياضة (...).

4. كم من مرة تكمن الزيارة الى المكان؟ في الأسبوع (...)، في الشهر (...)، في السنة (...).

❖ عند القيام بعملية التهيئة:

5. هل تستمر الزيارة الى المكان بصفة دائمة؟

6. إذا كان الدخول بمبلغ رمزي هل تستمر زيارتكم؟ تستمر (...)، تستمر نوعا ما (...)، لا تستمر (...).

7. كم من مرة تكمن زيارة المكان بعد القيام بعملية التهيئة خاصة مع الأولاد لوجود بعض الألعاب المتنوعة؟ في الأسبوع (...)، في الشهر (...)، في السنة (...).

8. ماهي الوسيلة التي تستعملها في التنقل؟ السيارة الخاصة (...)، سيارة الأجرة (...)، الحافلة (...)، الدراجة (...)، المشي (...).

9. هل عامل الأمن موجود في المشتلة؟ موجود (...)، موجود نوعا ما (...)، غير موجود (...).

الملحق رقم 03: المتابعة التقنية لمديرية التعمير والبناء.

المتابعة التقنية لمديرية التعمير والبناء.

صفحة

رقم 15/01 بتاريخ 2020/08/11

متابعة أشغال المتنزه.

هذه الاتفاقية أبرمت بين:

السيد: رئيس المجلس الشعبي الولائي لولاية المسيلة.

ومؤسسة انجاز وتنفيذ الأشغال.

اتفقنا وقررنا ما يلي:

التصريح بالنزاهة

انا الموقع (ة) اسفله

اللقب والاسم: مؤسسة الانجاز وتنفيذ الأشغال

المتصرف باسم ولحساب: الخاص

أصرح بشرفي بأنه لم أكن أنا شخصيا، ولا أحدا من مستخدمي، أو ممثلين عني أو معاملين ثانويين لي، محل متابعات قضائية بسبب الرشوة أو محاولة رشوة أعوان عموميين.

ألتزم بعدم اللجوء إلى أي فعل أو مناورة ترمي إلى تسهيل أو تفضيل دراسة عرضي على حساب المنافسة النزيهة.

ألتزم بعدم اللجوء إلى أي أفعال أو مناورات ترمي إلى تقديم وعد لعون عمومي بمنح أو تخصيص، بصفة مباشرة أو غير مباشرة، إما لنفسه أو لكيان آخر مكافأة أو امتياز مهما كانت طبيعته، بمناسبة تحضير صفقة أو عقد أو ملحق أو التفاوض بشأن ذلك أو إبرامه أو تنفيذه.

أصرح أي على علم أن اكتشاف أدلة خطيرة ومطابقة لانحياز أو فساد، قبل أو أثناء أو بعد إجراء إبرام صفقة أو عقد أو ملحق يشكل سببا كافيا لإلغاء الصفقة أو العقد أو الملحق المعني، ومن شأنه كذلك أن يكون سببا كافيا لاتخاذ تدبير ردي آخر، يمكن أن يصل حد التسجيل في قائمة المتعاملين الاقتصاديين الممنوعين من المشاركة في الصفقات العمومية وفسخ الصفقة أو العقد / أو المتابعات القضائية.

أشهد بأن المعلومات المذكورة أعلاه صحيحة تحت طائلة التعرض لتطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادة 216 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

حرر بالمسيلة في:.....

(اسم ولقب وصفة الممضي وختم المتعاقد)

رسالة العرض

- أنا الممضي أسفله (الاسم واللقب): مؤسسة الانجاز وتنفيذ الأشغال.
- المهنة:
- الساكن: حي 600 مسكن.
- المتصرف باسم ولحساب: خاص
- المسجل في لائحة الاعتماد الوزاري تحت حر 10/28/09801 بتاريخ: 2010/11/14
- رقم التسجيل الجبائي: 196028010058437
- المادة الجبائية: 28019102903

بعد الاطلاع على الوثائق الخاصة بمشروع الصفقة، وبعد تقدير نوع الخدمات الواجب القيام بها ومدى صعوباتها من وجهة نظري وتحت مسؤوليتي.

ألتزم وأتعهد تجاه السيد: رئيس المجلس الشعبي الولائي لولاية المسيلة بتنفيذ الخدمات طبقا لشروط دفتر التعليمات الخاصة مقابل مبلغ (بالأحرف): أربعون مليون دينار جزائري بكامل الرسوم بما فيه رسم القيمة المضافة ب: 19%، (بالأرقام): 400.000.000,00 دج.

تبرئ المصلحة المتعاقدة ذمتها من المبالغ المستحقة منها بدفعها في الحساب الجاري:

● رقم: 007901499001466337009

● لدى: بريد الجزائر

● العنوان: وكالة رقم 99009- شارع 1 نوفمبر 16407 - الجزائر

● المفتوح باسم: مؤسسة الانجاز وتنفيذ الأشغال

أؤكد تحت طائلة فسخ الصفقة بقوة القانون أو وضعها تحت التسيير المباشر للإدارة على حساب الشركة، بأن الشركة المذكورة لا تنطبق عليها ممنوعات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

أشهد بأن المعلومات المذكورة أعلاه صحيحة تحت طائلة التعرض لتطبيق العقوبات المنصوص عليها في المادة 216 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في 1966/06/08 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمنتم.

حرر بالمسيلة في:.....

(اسم ولقب وصفة الممضي وختم المتعاقد)

التصريح بالاككتاب

- تسمية الشركة: مؤسسة انجاز وتنفيذ الأشغال
- عنوان الشركة:.....
- عنوان المقر الرئيسي للشركة:.....
- الشكل القانوني للشركة: خاص
- مبلغ رأس مال الشركة: /

المسجل في لائحة الاعتماد الوزاري تحت رقم: حر 10/28/09801 بتاريخ: 2010/11/14

- الولاية التي يتم فيها تنفيذ الأعمال موضوع الصفقة: بلدية المسيلة - ولاية المسيلة.
- اسم ولقب وجنسية وتاريخ ومكان ميلاد المسؤول أو المسؤولين القانونيين للشركة أو الأشخاص الذين لهم صفة الالتزام باسم الشركة عند إبرام الصفقة: مؤسسة الانجاز وتنفيذ الأشغال

- يشهد المصريح بأن الشركة مؤهلة من هيئة متخصصة لهذا الغرض، إذا كان ذلك منصوصا عليه بموجب نصوص تنظيمية: نعم.

في حالة الإيجاب (اسم الهيئة التي أصدرت الوثيقة ورقمها وتاريخ إصدارها وتاريخ انتهاء صلاحيتها): مسجل في الاعتماد الوزاري تحت رقم: حر 10/08/09801 بتاريخ: 2010/11/14.

- يشهد المصريح بأن الشركة حققت خلال السنوات الثلاثة الماضية متوسط رقم أعمال سنوي (يذكر رقم الأعمال بالحروف والأرقام).....
- هل توجد امتيازات ورهون مسجلة ضد الشركة بكتابة ضبط المحكمة، الفرع التجاري؟ لا
- يشهد المصريح أن الشركة ليست في حالة إفلاس أو تصفية أو توقف عن النشاط؟ لا
- هل الشركة في حالة تسوية قضائية أو صلح؟ لا
- هل الشركة محل إجراء عملية تسوية قضائية أو صلح؟ لا
- هل حكم على الشركة لارتكابها مخالفة الأحكام الأمر رقم 3/03 المؤرخ في 2003/07/19 المعدل والمتمم والمتعلق بالمنافسة؟ لا

- يشهد المصرح أن الشركة استوفت واجباتها الجبائية وشبه الجبائية و الإيداع القانوني لحساباتها: نعم

- هل قامت الشركة بتصريح كاذب ؟ لا

- هل أديننت الشركة بحكم قضائي حاز قوة الشيء المقضي فيه بسبب مخالفة تمس بنزاهته المهنية؟ لا

- هل كانت الشركة محل قرارات فسخ تحت مسؤوليته من أصحاب المشاريع؟ لا

- هل الشركة مسجلة في قائمة المتعاملين الاقتصاديين الممنوعين من المشاركة في الصفقات

العمومية، المنصوص عليها في المادة 61 من المرسوم الرئاسي رقم 236/10 المؤرخ في: 28

شوال 1431 الموافق 2010/01/07 والمتضمن تنظيم الصفقات العمومية المعدل والمتمم؟ لا

- هل الشركة مسجلة في البطاقة الوطنية لمرتكبي الغش، مرتكبي المخالفات الخطيرة للتشريع

والتنظيم في مجال الجباية والجمارك والتجارة؟ لا

- هل حكم على الشركة لمخالفتها تشريع العمل والضمان الاجتماعي؟ لا

- هل أخلت الشركة في حالة المتعهد الأجنبي بالتزامها باستثمار المنصوص عليه في المادة

24 من المرسوم الرئاسي 236/10 المؤرخ في 28 شوال 1431 الموافق ل: 2010/10/07

والتنظيم الصفقات العمومية المعدل والمتمم؟ لا

- اذكر اسم ولقب موقع التصريح وصفته وتاريخ ومكان الميلاد وجنسيته: مؤسسة انجاز وتنفيذ

الأشغال.

- أؤكد تحت طائلة فسخ الصفة بقوة القانون أو وضعها تحت التسيير المباشر للإدارة على

حساب الشركة، بأن الشركة المذكورة لا تنطبق عليها الممنوعات المنصوص عليها في التشريع

والتنظيم المعمول بهما.

- أشهد بأن المعلومات المذكورة أعلاه صحيحة تحت طائلة التعرض لتطبيق العقوبات

المنصوص عليها في المادة 216 من الأمر رقم 156/66 المؤرخ في: 1966/06/08

والتنظيم قانون العقوبات المعدل والمتمم.

حرر بالمسيلة في:.....

(اسم ولقب وصفة الممضي وختم المتعاقد)

