

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة محمد بوضياف المسيلة

معهد: تسيير التقنيات الحضرية

ميدان: الهندسة المعمارية والعمران ومهن المدينة

قسم: تسيير المدينة

تخصص: الحوكمة

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

بعنوان:

**الحظائر الصناعية بين البرامج والتطبيق**

**دراسة حالة الحظيرة الصناعية بذراع الحاجة مدينة**

**المسيلة**

تحت اشراف الأستاذ:

رمضان شيكوش شوقي

إعداد الطالب:

حجاب عبد الرزاق

لجنة المناقشة:

✓

السنة الجامعية: 2021/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# شكر و عرفان

عملا بقول الله تعالى "وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ"

سورة إبراهيم: الآية 07

نشكر الله العلي القدير والحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات فبعون من الله تعالى وتوفيقه

تم انجاز هذا العمل ونسأله تعالى المزيد من التوفيق والنجاح

نتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى الأستاذ الفاضل المشرف:

(رمضان شيكوش شوقي) الذي لم يخل علينا بنصائحه وتوجيهاته

والمعلومات القيمة التي بها تم تخطي الصعاب وإتمام هذا البحث

وكل أساتذة قسم التسيير والتقنيات الحضرية ومن ساهم معنا من قريب وبعيد ولو بكلمة

طيبة



طيبة

# إهداء

الحمد لله الذي وفقني لهذا ولم أكن أصل إليه لولا فضل الله عليا أما بعد:

فإلى من نزلت في حقهم الآية الكريمة في قوله تعالى: ((وَوَصَّيْنَا الْإِنْسَانَ بِوَالِدَيْهِ

حُسْنًا)) سورة العنكبوت الآية 08.

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أمي وأبي العزيزين حفزهما الله اللذان سهرا وتعبا

على تعليمي في إتمام هذا العمل من قريب أو من بعيد وإلى أفراد أسرتي سندي في

الدنيا ولا أحصي لهما فضل, إلى عائلتي الصغيرة زوجتي الحبيبة وإبني الغالي إياد

وإبنتي الصغيرة وصال وكل أقاربي وكل الأصدقاء والأحباب دون استثناء وإلى كل

أساتذتي الكرام وكل رفقاء الدراسة.

وفي الأخير أرجو من الله تعالى أن يجعل عملي هذا نفعاً يستفيد منه جميع الطلبة

المقبلين على التخرج.



# إهداء

"قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون " صدق الله العظيم

الهي لا يطيب الليل إلا بشكرك..... ولا يطيب لنهار بطاعتك .....  
ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك..... ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .....  
ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك .....

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة..... ونصح الأمة..... إلى من نبى الرحمة والعلمين .....  
إلى من كلفه بالهيبة والوقار... إلى من علمني العطاء دون انتظار... إلى من أحمل اسمه بكل  
افتخار..... أرجوا الله أن يمد في عمرك لترى ثمارا حان قطافها بعد طول انتظار..... وستبقى  
كلماتك نجوما اهتدي بها اليوم وفي الغد والى الأبد.... **والذي العزيز** .....  
إلى ملاكي في الحياة... إلى معنى الحب والحنان..... إلى بسمه الحياة وسر الوجود إلى من  
كان دعاؤها سر نجاحي إلى أعلى الحباب..... **أمي الحبيبة**..... إلى أخواتي ورفقاء دربي في



فهرس الموضوعات :

الصفحة	العنوان
	ملخص الدراسة
	شكر وتقدير
	الإهداء
	فهرس المحتويات
	قائمة الجداول
	قائمة الأشكال
	قائمة الخرائط والمخططات
أ	المقدمة العامة
	الفصل التمهيدي: الإطار النظري العام للدراسة
3	الإشكالية
4	الفرضية
4	أهداف الدراسة
4	أسباب اختيار الموضوع
5	المنهجية المستعملة
5	هيكلة المذكرة
	الفصل الأول: الإطار النظري للمناطق الصناعية
7	تمهيد
8	1- أهمية الصناعة والتوطين الصناعي
8	1-1- تعريف الصناعة
8	1-2- تعريف التوطين الصناعي
9	2- أهداف التوطين الصناعي
9	3- المناطق الصناعية
10	4- نشأة المناطق الصناعية
10	5- تعريف المناطق الصناعية

11	6-مقومات ومراحل إنشاء المناطق الصناعية
11	أ- الموقع
12	ب- الأيدي العاملة
13	ت- المادة الخام
13	ث- رأس المال
13	ج-الطاقة
13	ح-النقل
13	7-مراحل إنشاء المناطق الصناعية
14	1-مرحلة التخطيط
15	2-مرحلة التصميم
15	3-مرحلة التشغيل
16	8-أهداف وأهمية إقامة المناطق الصناعية
16	8-1-أهداف إقامة المناطق الصناعية
17	9-دور المناطق الصناعية في التنمية
17	10-مصطلحات عمرانية
17	10-1-مفهوم المدينة
18	10-2-العمران
18	10-3-التهيئة
18	10-4-المجال العمراني الخارجي
19	10-5-المجال المبني
19	10-6-النسيج الحضري
19	10-7-التهيئة الحضرية
19	10-8-مفهوم النظام البيئي الحضري
20	10-9-القانون التوجيهي للمدينة
20	10-10-تعريف المخطط التوجيهي
20	10-11-تعريف مخطط شغل الأرض
20	11-التدخلات العمرانية

21	11-1-عملية التجديد الحضري
21	11-2-عملية إعادة الهيكلة
21	11-3-عملية إعادة الاعتبار
21	11-4-عملية الترميم الحضري
22	11-5-عملية إعادة التنظيم
22	11-6-التكثيف العمراني
22	12-أهداف التدخلات الحضرية
23	خلاصة الفصل الأول
	الفصل الثاني: الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة
25	تمهيد
26	1-تقديم مدينة المسيلة
26	1-1-نشأة مدينة المسيلة
29	1-2-بلدية المسيلة
29	1-2-1-الموقع الجغرافي
30	1-2-2-الموقع الإداري
31	1-3-لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها
31	1-3-1-الحقبة الرومانية
32	1-3-2-الفترة الفاطمية
32	1-3-3-الفترة الحمادية
32	1-3-4-الفترة المرابطية
32	1-3-5-فترة ما قبل الأتراك
32	1-3-6-فترة الأتراك
32	1-3-7-مرحلة الإستعمار
33	1-3-8-فترة ما بعد الاستقلال
35	1-4-الدراسة الطبيعية
35	1-4-1-المعطيات المناخية
37	أ-الرياح

37	ب- الشبكة الهيدروغرافية
37	1-5- القطاعات في مدينة المسيلة
38	1-5-1- القطاع الأول
38	1-5-2- القطاع الثاني
38	1-5-3- القطاع الثالث
39	1-5-4- القطاع الرابع
39	1-5-5- القطاع الخامس
40	1-5-6- القطاع السادس
40	1-5-7- القطاع السابع
41	1-6- التوزيع السكاني عبر مدينة المسيلة
41	1-6-1- الكثافة السكانية
42	1-7- الشبكات والبنية التحتية
42	1-7-1- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب
42	1-7-2- شبكة الصرف الصحي
42	1-7-3- شبكة الغاز الطبيعي
42	1-7-4- شبكة الكهرباء
42	1-7-5- تسيير المساحات الخضراء
42	1-8- الدراسة الاقتصادية
42	1-8-1- النشاطات
43	1-8-1-1- الصناعة
43	1-8-1-2- الخدمات
43	1-9- الدراسة العمرانية
45	1-9-1- دراسة الإطار المبني
46	1-9-1-1- السكن
46	1-9-1-2- التجهيزات
46	1-9-2- دراسة الإطار الغير مبني
46	1-9-2-1- الطرق المهيكلية

47	1-9-2-2-الطرق الوطنية
47	1-9-2-3-خط السكة الحديدية
48	1-10-الطبيعة العقارية
48	1-10-1-أراضي ملك للدولة
49	1-10-2-أراضي ملك للبلدية
25	1-10-3-أراضي ملك للخواص
26	خلاصة الفصل الثاني
<b>الفصل الثالث تحليل منطقة الدراسة</b>	
51	<b>تمهيد</b>
51	1-تقديم منطقة الدراسة
51	2-الأشغال المنجزة في أرضية المشروع فيإطار عملية إعادة التهيئة لسنة 2000
54	3-الموقع
55	4-حدود منطقة الدراسة
55	5-الطبيعة القانونية لعقار أرضية المشروع
56	6-طوبوغرافية أرضية المشروع
57	7-عدد المستثمرات الموجودة على أرضية المشروع
58	أولا-أشغال البنية التحتية
58	1-الملف التنفيذي لشبكة الصرف الصحي
59	2-الملف التنفيذي لشبكة المياه المستعملة ومياه الأمطار
60	3-الملف التنفيذي لشبكة المياه الصالحة للشرب
61	4-الملف التنفيذي لشبكة إطفاء الحرائق
62	5-الملف التنفيذي لشبكة الكهرباء تحت الأرض
63	6-الملف التنفيذي لشبكة الإنارة العمومية داخل وخارج الحظيرة الصناعية
64	7-الملف التنفيذي لشبكة الغاز الطبيعي
65	8-الملف التنفيذي لشبكة الهاتف
66	9-الملف التنفيذي لشبكة الطرق الداخلية للحظيرة الصناعية
67	10-الملف التنفيذي إشارات المرور الداخلية للحظيرة

68	11-مخطط يوضح جميع الشبكات التي تمت دراستها داخل الحظيرة الصناعية
69	12-إعداد تهيئة جدار الإحاطة الخارجي
70	13-إنجاز إدارة التسيير
71	14-مخطط التهيئة العام
73	15-إمكانية توسع الحظيرة الصناعية بذراع الحاجة بمدينة المسيلة
73	خلاصة الفصل الثالث
74	16-النقائص المسجلة في تسيير وتنفيذ البرنامج
75	16-1-غياب أليات القيادة
76	16-2-نقائص في بنود دفاتر الشروط
77	16-3-تأخر كبير في إبرام العقود
77	16-4-اللجوء المفرط إلى الملاحق لتعديل محتوى الأشغال
78	16-5-اللجوء المفرط لأوامر توقيف الأشغال
78	16-6-إنجاز نفس الأشغال أكثر من مرة في نفس المنطقة
79	17-تحقيق الفرضية
81	18-التوصيات والإقتراحات

### فهرس الجداول:

الرقم	عنوان الجدول	الصفحة
01	المعدل الشهري للرياح	35
02	معطيات قطاعات مدينة المسيلة	40
03	الكثافة السكانية لبعض قطاعات المدينة	41
04	تطور الحظيرة السكنية بالمدينة	43
05	الإحتياجات من السكن لسنة 2008	44
06	الإحتياجات من السكن في افاق 2018	44
07	الإحتياجات من السكن في افاق 2028	44

## فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
14	المراحل الرئيسية لإنشاء المناطق الصناعية	01

## فهرس الخرائط والمخططات:

الصفحة	العنوان	الرقم
	الخرائط	
27	موقع ولاية المسيلة بالنسبة للجزائر	01
28	موقع ولاية المسيلة والولايات المجاورة	02
30	موقع بلدية المسيلة	03
31	الموقع الإداري لبلدية المسيلة	04
48	توزع برنامج الحظائر الصناعية بالجزائر	05
53	موقع منطقة الدراسة بالنسبة للمدينة	06
54	إمكانية توسع المنطقة الصناعية	07
	المخططات	
34	المراحل التاريخية	01
36	إتجاه الرياح في المدينة	02
37	الشبكة الهيدرو جرافية لبلدية المسيلة	03
39	قطاعات مدينة المسيلة	04
43	الكثافة السكانية	05
46	التجهيزات بالمدينة	06
47	الطرق المهيكلية	07

55	الملكية العقارية	08
56	الطبيعة القانونية لعقار منطقة الدراسة	09
57	طبوغرافية أرضية المشروع	10
58	تجزئة أرضية المشروع	11
59	شبكة الصرف الصحي	12
60	شبكة المياه المستعملة ومياه الأمطار	13
61	شبكة المياه الصالحة للشرب	14
62	شبكة إطفاء الحرائق	15
63	شبكة الكهرباء	16
64	شبكة الإنارة العمومية	17
65	شبكة الغاز الطبيعي	18
66	شبكة الهاتف	19
67	شبكة الطرق الداخلية	20
68	إشارات المرور	21
70	جميع الشبكات	22
71	الهندسة المعمارية والمدنية لجدار الإحاطة	23
72	مخطط التهيئة العام	24



## المقدمة العامة

### المقدمة العامة:

تعتبر الصناعة العامل الرئيسي لاقتصاد الدول منذ نشأة وتطور المدن حيث تركزت في أماكن معينة ومتعددة لتوطن الصناعة وبعد التطور الذي شهدته الصناعة وأصبحت لها متطلبات من مساحة ومواصلات ومواد البناء الأولية برز التحول في أماكن استقرارها فبعدها كانت أغلبها ضمن النسيج الحضري أخذت في الابتعاد إلى أطراف المدن مشكلة مناطق صناعية متخصصة. والجزائر من دول العالم الثالث المصنعة خاصة بعد توجه السياسة الوطنية لتطبيق سياسة التصنيع خلال فترة السبعينات للنهوض بالاقتصاد الوطني من خلال التنمية الصناعية المرتكزة أساسا على استغلال الموارد الطبيعية الباطنية وتجلي هذا التوجه بانطلاق مشاريع توطن المؤسسات الصناعية حيث أن السلطة التشريعية أوجبت إجراءات إدارية وقوانين تنظيمية لتسيير المنشأة الصناعية وحماية المحيط الحضري في الجزائر، كما أوجبت احترام القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، غير ان القانون الجزائري يفرض على كل مؤسسة أو منشأة صناعية احترام قوانين التخطيط. ومن هذا المنطلق سنأخذ حظيرة الصناعية بذراع الحاجة بمدينة المسيلة، مثال لدراسة موضوعنا، حيث تطرقنا فيه إلى جملة من المشاكل التي واجهت برنامج الدولة والمتمثل في تهيئة 50 حظيرة صناعية جديد، حيث أدت هذه المشاكل لعدم تجسيد هذه الحظائر المقترحة، كما قدمنا بعض الحلول والتوصيات المقترحة والتي نرى، أنها قد تكون حلا لهاته المشاكل، وذلك من أجل النهوض بالتنمية المحلية والتنمية الاقتصادية للبلاد.

الفصل التمهيدي:

الإطار العام للدراسة

### 1- الإشكالية:

توجهت معظم الدول النامية خلال العقود الماضية إلى تبني سياسات وبرامج صناعية تنبثق من استراتيجيات شاملة للتنمية الاقتصادية والاجتماعية وتراوحت تلك السياسات من كونها مزودة بخطط وبرامج تدار وتنفذ بشكل مباشر ومركزي من قبل الدولة ذات النظام الاقتصادي المركزي إلى كونها مجرد توجيه لطموحات المؤسسات العامة والخاصة لتتلاءم مع مجموعة أهداف تنموية شاملة مع تجميع هذه الطموحات وتبويبها ورصد الميزانيات اللازمة للمؤسسات العامة واقتراح ووضع حوافز مناسبة بالنسبة للمؤسسات الخاصة وذلك في الدول ذات الاقتصاد الحر، وبجانب السياسة الاقتصادية فان منهجية التنمية الصناعية في كل دولة تتأثر بدرجة كبيرة بطبيعة نمط التصنيع والموارد المتاحة وبواقع العمالة وتوافرها وبدرجة النمو الاقتصادي.

إن المتبع للجهود التنموية التي بذلتها الجزائر في سبيل التنمية الصناعية، يتأكد أن القطاع الصناعي اعتمد في نموه على العديد من السياسات والتي أسفرت عن بناء هيكل ضعيف للإنتاج الصناعي، صناعات معتمدة في الغالب على العالم الخارجي في تلبية طلبها على المدخلات الإنتاجية والمعدات والخبرات الأجنبية أيضا الأمر الذي زاد من الارتباط ومن تبعية القطاع الصناعي للعالم الخارجي.

رغم كل الجهود التي بذلتها الدولة الجزائرية، إلا أنه لم ينطلق الانجاز الفعلي للمناطق الصناعية المقررة ضمن البرنامج الوطني الذي يضم 50 حظيرة صناعية جديدة، على الرغم من الإجراءات الأخيرة المتخذة من قبل السلطات العمومية في مجال تسهيل حصول المتعاملين الاقتصاديين على العقار الصناعي، كونه يعتبر من بين أبرز العراقيل التي تواجه الاستثمار، إلى جانب ضعف التمويل.

وتبقى آلاف الطلبات للحصول المتعاملين الاقتصاديين الوطنيين والمحليين على العقار الصناعي من أجل مباشرة المشاريع وتجسيدها واقعيًا، على الرغم من أنّ الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري "ANIRF" تؤكد على الحلول التي تمنحها السلطات العمومية في هذا المجال من خلال توجيه المستثمرين الراغبين في الحصول على العقار.

فيما يخص برنامج إنشاء 50 حظيرة صناعية جديدة، والذي أسند إنجازها في سنة 2011 للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بتكلفة إجمالية تقدر بمبلغ 290مليار دج، فإنه لم يسفر عن تجسيد أي حظيرة صناعية إلى نهاية سنة 2018، في حين أن استلامه كان مقرر في أبريل سنة 2018.

## الفصل التمهيدي: الإطار العام للدراسة

ولاية المسيلة كغيرها من باقي الولايات، استفادة هي الأخرى من برنامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وإعادة تهيئتها، واستفادة أيضا بإنجاز وتهيئة الحاضرة الصناعية المتواجدة بمنطقة ذراع الحاجة والتي كانت تبلغ مساحتها ب78 هكتار مقسمة إلى 52 قطعة موزعة على 47 مشروع، وبعدها تمت توسعة هذه الحاضرة لتضاف إليها مساحة قدرها 500 هكتار في نفس المنطقة، هذه الحاضرة التي تمت برمجتها في سنة 1989 كمنطقة صناعية حيث صرفت عليها مبالغ هائلة خصصت للدراسة والإنجاز، ولكن لم يتم إنجاز أية أشغال بها غير الأشغال التي أنجزت منذ فترة طويلة.

أوكلت مهام إعادة دراسة وإنجاز أشغال التهيئة، وتسيير هذه المنشأة للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتم تكليف مكتب الدراسات URBS بإعداد الدراسات اللازمة وتحضير مخططات الإنجاز وتحديد تكلفة الإنجاز الفعلية، وذلك من أجل تخصيص مبلغ للأشغال التي يتم إنجازها، ورغم كل التسهيلات الإدارية، وتوفر الغلاف المالي إلا أن مشروع هذه الحاضرة لم يرى النور بعد.

من خلال ما ذكرنا: "ماهي الأسباب التي تعرقل إنجاز وتهيئة هاته المشاريع، رغم وجود العقار المخصص لهذه المشاريع وتخصيص الغلاف المالي لهاته العملية.

### 2-الفرضيات:

على الرغم مما يجري في البلاد من تغيرات في الأحداث السياسية والاقتصادية، نرى أن هناك اختلالات أدت إلى عدم تجسيد الحاضرة الصناعية بذراع الحاجة والتي تتخلص فيما يلي:

- قد يرجع هذا التأخر المسجل في تجسيد برنامج تهيئة الحاضرة الصناعية بذراع الحاجة ولاية المسيلة إلى ضعف الإدارة في تسيير هذا المشروع. وعدم وجود الكفاءات والقدرات المؤهلة في تسيير ومراقبة إنجاز الحاضرة، سواء من الناحية التقنية أو من الناحية الإدارية.

### 3-أهداف الدراسة:

إن الهدف الرئيسي الذي تهدف إليه هاته الدراسة، هو الوقوف عند المشاكل الحقيقية التي تعرقل إنجاز الحاضرة الصناعية بذراع الحاجة ولاية المسيلة وتحليلها تحليلا منطقيا وإيجاد الحلول اللازمة لتجسيدها ميدانيا.

### 4-أسباب اختيار الموضوع:

يرجع سبب اختيار موضوع الدراسة للأهمية البالغة التي أولتها الدولة لإنجاز الحظائر الصناعية، هذه الأخيرة التي من شأنها أن تدفع عجلة التنمية بولاية المسيلة إلى أحسن مستوى، والتخفيف من نسبة البطالة، وجلب المستثمرين الأجانب، وتنوع الأنشطة الصناعية.

## الفصل التمهيدي: الإطار العام للدراسة

نظرا لأهمية الموضوع، وكونه حديث الساعة ولم يتم التطرق إليه أو دراسته من الناحية التقنية من قبل.

### 5- المنهجية المستعملة:

المنهج المتبع هو المنهج الوصفي التحليلي مع تقنيات بحث متمثلة في

-المخططات

-الخرائط

-الجداول

- الملاحظة

- الزيارة الميدانية

- الوثائق

- المراسيم التشريعية

### 6-هيكلية المذكرة

انجزت المذكرة كما يلي:

#### ● الفصل التمهيدي وتناولنا فيه

- الاشكالية

- الفرضية

#### 2-الفصل الأول: وهي دراسة نظرية تطرقنا فيها إلى مفاهيم ومصطلحات حول الصناعة والمناطق

الصناعية وبعض المفاهيم العمرانية.

#### ● الفصل الثاني: تطرقنا في هذا الفصل إلى الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة.

#### ● الفصل الثالث: تطرقنا في هذا الفصل أيضا إلى تقديم وتحليل منطقة الدراسة بصفة مفصلة

وتحليل نتائج الدراسة.

#### ● الخلاصة والتوصيات: بعد استخلاص نتائج الدراسة قمنا بتقديم مجموعة من التوصيات التي

من شأنها أن تحل بعض المشاكل التي تواجه الحظائر الصناعية.

الفصل الأول:

الإطار النظري

للمناطق الصناعية

## الفصل الأول \_\_\_\_\_ الإطار النظري للمناطق الصناعية

تمهيد:

تعد الصناعة حجر الزاوية لأي تقدم اقتصادي واجتماعي وحضري في أي وحدة مكانية، لكونها نشاطا اقتصاديا يتسم بدرجة عالية من التشابك الاقتصادي. إذا أنها تعد العمود الفقري لتطوير كافة القطاعات الاقتصادية، فضلا عن التأثير المباشر في زيادة القيمة المضافة للدخل الوطني، كما تساهم أيضا في تغيير بيئات توطنها جغرافيا إسهاما فعالا بحكم ما تزرعه من قيم ومفاهيم تؤثر في التركيب الاجتماعي. وبتعبير آخر فإن حجم الموفورات المجتمعية الناجمة عنها لا تقل أهمية عن حجم الموفورات الاقتصادية.

إن اختيار المواقع الصناعية المناسبة تعد جزءا مهما من التحليل المكاني للأنشطة الصناعية وتحديد عوامل توطنها لتحقيق تنمية اقتصادية شاملة وكاملة. كما يتطلب تطور الصناعة وتوطنها تجهيزا مناسباً للمناطق الصناعية بطرق مواصلات ذات قوة كبيرة، ومجمعات سكنية مجهزة بأسس حياة مشتركة هامة.

إن أسلوب المناطق الصناعية هـ ومن الخصائص الأساسية للتوطن الصناعي الحديث، ففي الوقت الحالي إن أصحاب الصناعة عندما يبحثون عن الأماكن المناسبة لتوطن صناعاتهم، فإنه من الشروط التي يبحثون عنها هو توفر منطقة صناعية مناسبة ومجهزة.

سنحاول في هذا الفصل تسليط الضوء على السند النظري للمناطق الصناعية من خلال معالجة النقاط التالية:

### 1- أهمية الصناعة والتوطين الصناعي

يعتبر التوطين الصناعي تجسيد للسياسة الصناعية التي تنتهجها البلدان في تطوير صناعاتها المختلفة واستثمار مواردها الطبيعية بالاعتماد على توزيع النشاطات الصناعية في البلاد والاستفادة من التكنولوجيات المختلفة في استغلال تلك الموارد آخذة في الاعتبار أماكن تواجدها وأماكن تسويق منتجاتها.

### 1-1- تعريف الصناعة.

تعد الصناعة ظاهرة اقتصادية واجتماعية وحضارية في كل بلد من بلدان العالم، فالصناعة عملية معقدة تمتد جذورها إلى بنية المجتمع وتؤثر في تركيبه الحضاري والمادي بما يؤدي إلى تطوره اقتصاديا واجتماعيا وعمرانيا وفي الوقت نفسه تتأثر الصناعة بالعوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لذلك المجتمع. وإذا أريد للصناعة أن تسهم بفعالية في تطوير المجتمع ونموه، فإنه يفترض أن يتبنى خطة التصنيع على أساس الاستغلال الأمثل للموارد والإمكانيات المتاحة في الدول.

الصناعة هي النشاط الإنساني غير الفلاحي الذي يسعى إلى إنتاج أو إحداث تعديل على الأشياء والمواد بهدف تحقيق غاية محدودة. بل أوسع من ذلك، حيث تشمل جميع الفنون والمهن والقدرات وتطبيقات العلوم المختلفة، فهي جميعها تدخل في مفهوم الصناعة.

مما سبق يمكن القول إن الصناعة هي فنيات أحكام الأعمال في أنشطة الحياة المختلفة، وبكلمة مختصرة هي فن الوجود الإنساني وتحسين نوعيته في ميادينه المختلفة والمتنوعة، أي هي صناعة الوجود الإنساني وترقيته. (جاكلين يوجو قارني، الجغرافية الحضرية 1989)

### 1-2- تعريف التوطين الصناعي.

التوطين الصناعي يعني اختيار وسط أو بيئة معينة لإقامة صناعة أو صناعات معينة، أي اختيار المواقع والبيئات المناسبة اقتصاديا واجتماعيا وجغرافيا وحتى سياسيا لإقامة المشروعات الصناعية وتوزيعها على الرقعة الجغرافية للبلاد، بغرض الحصول على نسيج صناعي وطني ذي غايات وطنية واضحة ومحددة مسبقا، ولتحقيق ذلك فإن الدولة من خلال أجهزتها المتخصصة تعين المناطق التي ترغب في تنميتها، وأصحاب المشاريع الصناعية يختارون المواقع التي يرون أنها مناسبة لمشاريعهم.

ويختلف التوطين الصناعي عن التوطن الصناعي، فمن حيث المعنى فإن التوطين الصناعي عملية إرادية ويخضع لتوجيه مركزي مباشر ويتم وفق خطة وطنية صناعية شاملة، تسعى إلى تحقيق أهداف مضبوطة تندرج ضمن برامج الدولة للتصنيع وخطط التنمية للبلاد.

## الفصل الأول \_\_\_\_\_ الإطار النظري للمناطق الصناعية

مع الإشارة إلى أن التوطين يمكن توقع آثاره ومعرفتها مسبقاً، بل قد تكون هذه الآثار هي من أهداف التوطين، أما التوطين الصناعي قد تكون له آثار معينة ليست من أهدافه لأن هدفه الرئيسي ينحصر في تحقيق النجاح الاقتصادي للمشروع الصناعي. (دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة ص11, خبابة صهيب 2012/2011)

### 2-أهداف التوطين الصناعي.

إن توجيه التوطين الصناعي يسعى لتحقيق عدة أهداف يمكن إيجازها فيما يلي:

- تحسين الوضعية الاجتماعية والاقتصادية لمختلف الفئات.
  - تنمية الأقاليم المختلفة للبلاد في أسرع وقت ممكن.
  - الوصول إلى توزيع وتشيتت الأنشطة الاقتصادية على مختلف جهات القطر.
  - القضاء على الفوارق الاجتماعية والاقتصادية بين المدن والأرياف.
  - تحويل المواد الأولية وتصنيعها قرب مراكز استخراجها.
  - الوصول إلى التخصص الإقليمي في مجال الإنتاج الصناعي.
  - الوصول إلى الاكتفاء الذاتي في مجال الإنتاج الصناعي.
  - قسيم وتوزيع الصناعات بين الأقاليم على أساس تخصص اليد العاملة.
- تحقيق الأهداف السياسية للبلد وذلك إذا كان الأمر يتعلق ببعض الصناعات الاستراتيجية، من أجل توطينها في مواقع آمنة تتمتع بقدر من الحماية.
- تحقيق التوازن الإقليمي والاستقرار السكاني.
  - الاستفادة من المزايا البيئية للمنطقة وإمكانياتها التي تفيد في التقليل من التلوث خاصة بالنسبة للصناعات ذات الطبيعة الملوثة للبيئة. (دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة ص 19, خبابة صهيب 2012/2011)

### 3-المناطق الصناعية.

إن أسلوب المناطق الصناعية تعتبر الأسلوب المتبع في مختلف البلدان في توطين الصناعة وهو من الخصائص الأساسية للتوطين الصناعي الحديث، وهذا راجع للدور الذي تلعبه هذه المناطق كأقطاب للتنمية على المستويين المحلي والوطني.

### 4-نشأة المناطق الصناعية.

تعود نشأة المناطق الصناعية إلى عهد الإمبراطورية الرومانية حيث تركزت على موانئ البحر الأبيض المتوسط و ذلك بهدف زيادة النشاط التجاري و الاقتصادي لتحقيق مصالح وأهداف الإمبراطورية الرومانية، ولكن تطبيق فكرة المناطق الصناعية بدأ عمليا منذ أواخر القرن التاسع عشر عندما أقيمت أول منطقة صناعية بالقرب من مانشستر بالمملكة المتحدة عام 1271م، ولحقت منطقة أخرى قرب شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية في العام 1277م، ثم أقيمت منطقة صناعية ثالثة حول نابولي بإيطاليا في العام 1701م، ولم تأخذ هذه الظاهرة في الانتشار إلا منذ منتصف القرن العشرين حيث أخذت كل من الدول المتقدمة و الدول النامية في إدخال المناطق الصناعية ضمن خصصها التنموية. (دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة ص24 , خبابة صهيب 2012/2011)

### 5-تعريف المناطق الصناعية.

تعد المناطق الصناعية ظاهرة حضارية على كل المستويات، وعادة ما يطلق عليها التسميات التالية:  
النطاق الصناعي، المستوطنة الصناعية، الميدان الصناعي، المنطقة الصناعية، ومهما اختلفت التسميات فهي تشير إلى تلك المساحة من الأرض التي تضم مجموعة من المصانع مزودة بالخدمات والمرافق اللازمة، وتوزع هذه المساحة إلى أقسام صغيرة يخصص كل منها لإنشاء مصنع معين. وذلك بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشائها وخصائصها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات.  
كما تعرف أيضا: تجاور أكثر من منشأة صناعية بغض النظر عن سعة إنتاجها (صغيرة أو كبيرة) في منطقة جغرافية واحدة، وهي تتسم إما بتكامل عمودي لمراحل إنتاج متجانس معين من المواد الخام إلى المنتجات النهائية أو بتكامل أفقي للنشاطات المترابطة في نفس المرحلة أو المقابلة أو القريبة منها بمدخلات أو مخرجات تكميلية، وبتكامل خطي من خلال السلع والخدمات التي تمد مجموعة من العمليات الصناعية مثل إنتاج قطع الغيار.

فمن زاوية الاقتصاد الجغرافي تعرف بأنها منطقة واسعة داخل المدن أو المناطق المحيطة بها مخصصة للحصول على تصاريح الاستخدام الصناعي. هذا التعريف الكلاسيكي يدرج المناطق الصناعية داخل المدينة، بيد أن التوجه السائد منذ ثمانينيات القرن الماضي هو أن تموقع المناطق الصناعية ينبغي أن يكون نسبيا خارج المجال الحضري المأهول للتقليص من أضرار المخلفات الصناعية، ويمكن القول إذن أن المنطقة الصناعية هي تسمية عامة يراد بها منطقة جغرافية (خاضعة للتخطيط والتطوير) مخصصة لإقامة وحدات مخصصة للاستخدام

## الفصل الأول \_\_\_\_\_ الإطار النظري للمناطق الصناعية

الصناعي (المصانع والمستودعات...)، تتموقع خارج مجال السكن الحضري ويمكن أن تستفيد من امتيازات وإعفاءات ضريبية.

(دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة ص28, خبابة صهيب 2012/2011)

### 6- مقومات ومراحل إنشاء المناطق الصناعية.

لإنشاء المناطق الصناعية نسعى للاسترشاد بجملة من المقومات أهمها على سبيل المثال:

#### أ- الموقع :

قد يؤدي الاختيار غير المناسب لموقع المنطقة الصناعية إلى فقدان خصوصيات معينة أو تغير في النظام الايكولوجي الطبيعي.

فعلى سبيل المثال قد يؤدي استصلاح الأراضي في المناطق القيمة بيئياً-كالأراضي الرطبة بهدف إنشاء مناطق صناعية-إلى تدمير الموائل الطبيعية لأنواع كثيرة من النبات والحيوان.

ويستلزم اختيار الموقع الأمثل عملية تخطيط شامل، يتم خلالها دراسة المتغيرات وتحديد المواقع المتوافقة مع المحددات الحاكمة والأخذ في الاعتبار التأثيرات البيئية والاجتماعية وأخيران تقوما لإدارة بتعيين الموقع ويتطلب اتخاذ القرار لاختيار الموقع

ما يلي:

- البعد عن المناطق البيئية الحساسة كالأراضي الرطبة والغابات وغيرها.
- تحديداً المناطق التي يمكن تخفيف التأثيرات البيئية عليها، من خلال التخطيط والإدارة السليمة.
- اختيار الأراضي قليلة الانحدار، ذات التربة الفقيرة والمنخفضة الخصوبة.
- تجنب المناطق المعرضة للسيول أو ذات التربة الطينية أو المعرضة للزلازل فهي غير اقتصادية وغير مناسبة بيئياً.

-إعادة استخدام مناطق جرى تطويرها سابقاً لاحتواء الزحف العمراني ولتجنب التعدي على الأراضي الزراعية والرطبة والغابات والموارد الطبيعية ذات القيمة.

فحص الأراضي السابق استخدامها، للتأكد من خلوها من المخلفات السامة والخزانات الأرضية والملوثات

المختلفة للهواء والتربة والمياه.(دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة ص30/29, خبابة صهيب 2012/2011)

## الفصل الأول \_\_\_\_\_ الإطار النظري للمناطق الصناعية

### ب- الأيدي العاملة:

تعتبر الأيدي العاملة من المقومات الأساسية لإنشاء المناطق الصناعية وفي العادة فان الإنتاج يتأثر كثيرا بهذا العنصر سواء من حيث الكم أو الكفاءات المتنوعة، لذلك يعتمدا لموقع على الكثافة السكانية مما يزيد من عدد الطبقة العاملة، أما الكفاءة فإنها تحتاج إلى عمال فنيين ذوي خبرة ومهارة وقد يكونوا من أصحاب المؤهلات العلمية والفنية. من هنا نلاحظ أهمية وجود مراكز التأهيل والتدريب في تأهيل وتدريب تلك العناصر العاملة وتطويرها حسب احتياجات الصناعة ومتطلباتها لذلك فإن وجود مراكز التدريب والمدارس والمعاهد الصناعية تساهم في إمداد احتياجات تلك المناطق من تلك الفئة العاملة والتي تمتاز بالخبرة والكفاءة. (دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة ص 30، خبابة صهيب 2012/2011)

### ت- المادة الخام:

إن المناطق الصناعية وبشكل عام تقوم على المؤسسات الصناعية التي بداخلها، وإن هذه المؤسسات تقوم على أساس الصناعات التحويلية بهدف تكوين وصناعة مادة جديدة لخدمة منفعة البشر وإشباع رغبتهم وتحقيق احتياجاتهم. من هنا نلاحظ أهمية توفر المواد الخام، ومن اجل تحقيق تلك الغاية وبأقل التكاليف حيث يعتبر عنصر المادة الخام من أعلى النفقات عادة في الصناعة لذلك نرى بأن واقع الصناعة يبرز أهمية كبيرة للمواد الخام وطرقا لحصول عليها. (دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة ص 30، خبابة صهيب 2012/2011).

### ث- رأس المال:

إن قيام أي نشاط اقتصادي يحتاج إلى رأس المال سواء لشراء المواد الأولية التي يعتمد عليها في العملية الإنتاجية أو للحصول على المكائن والمعدات والآلات اللازمة لإنجاز العملية الإنتاجية الصناعية وبذلك يكون رأس المال إحدى أهم مستويات الصناعة الحديثة.

إن أهمية رأس المال باعتباره إحدى مقومات الصناعة لا يرجع إلى أهمية النقود التي ينبغي توفرها لإجراء العملية فقط، بل ترجع بالدرجة الأساس إلى ضرورة توفير احتياجات الصناعة من الآلات والمعدات ووسائل النقل والمواد الخام والنصف مصنعة... الخ. فالصناعة بحاجة إلى رأس مال متغير لتأمين احتياجاتها من المواد الخام ودفع الأجور، وهي بحاجة كذلك إلى رأس مال ثابت لتأمين احتياجاتها من الآلات والمكائن وإقامة الإنشاءات والمباني، وكلما كبر حجم المشروع كلما ازدادت الحاجة إلى رأس المال، فالاحتياجات من رأس المال اللازمة لتنفيذ المشروع الصناعي تتوقف بالدرجة الأساس على طبيعة الصناعة ومدى تطور الأسلوب التقني فيها

### ج- الطاقة:

تعتبر الطاقة من العوامل المهمة في إنشاء المناطق الصناعية لأنها العصب المحرك للعملية الإنتاجية داخل المؤسسات، ولقد كان لتوافر الطاقة وبكميات اقتصادية كبيرة الدور المهم في انتشار دائرة التصنيع وتقدمها في بدا الأمر. ولكن مع التقدم التكنولوجي الذي ساهم بشكل كبير في تقليل من الأهمية النسبية للطاقة بوصفها عاملا محدودا في عملية تحديد موقع المنطقة الصناعية إلى حد بعيد. وذلك من خلال إمكانية إحلال بين مصادر الطاقة المختلفة وبالتالي انخفاض الأهمية النسبية لكل مصدر على حدا.

### ح- النقل:

يعتبر عامل النقل والمواصلات من العوامل المهمة بالنسبة لإنشاء المناطق الصناعية، وإن قيام وتطور الصناعة لا يستلزم نقل المواد الخام أو الطاقة فقط أو توفير خدمة النقل الجيدة، بل نقل القوى العاملة من مواقع سكنها إلى المناطق الصناعية وبالعكس. كل ذلك يجعل من خدمة النقل الجيدة والرخيصة نسبيا أهم مقومات الصناعة الحديثة واختيار مواقع المناطق الصناعية. (دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة ص 31, خبابة صهيب 2012/2011)

### 7-مراحل إنشاء المناطق الصناعية.

تساهم المناطق الصناعية في إحداث تغيرات في البيئة الطبيعية والاجتماعية من أجل النهوض بالمقاييس اللازمة للمعيشة والاقتصاد، وإنشاء منطقة صناعية ذات اشتراطات بيئية جيدة، يتطلب التخطيط والتشغيل المستدام الذي يأخذ في عين الاعتبار الجوانب البيئية والاجتماعية المختلفة المتعلقة بالتنمية المقترحة. (دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة ص 32, خبابة صهيب 2012/2011)

ولابد من التعامل مع القضايا البيئية الرئيسية المرتبطة بإنشاء المنطقة الصناعية في مرحلة التخطيط والتعرف عليها خلال مرحلة تقييم الأثر البيئي، وهي بالتفصيل كما يلي:

#### 1-مرحلة التخطيط:

تشمل اختيار الموقع الأمثل، وتحديد الصناعات الممكنة وإقامتها والتأثيرات البيئية والاجتماعية والاقتصادية المتوقعة وتحضير الدراسة الاستراتيجية لتقييم الأثر البيئي.

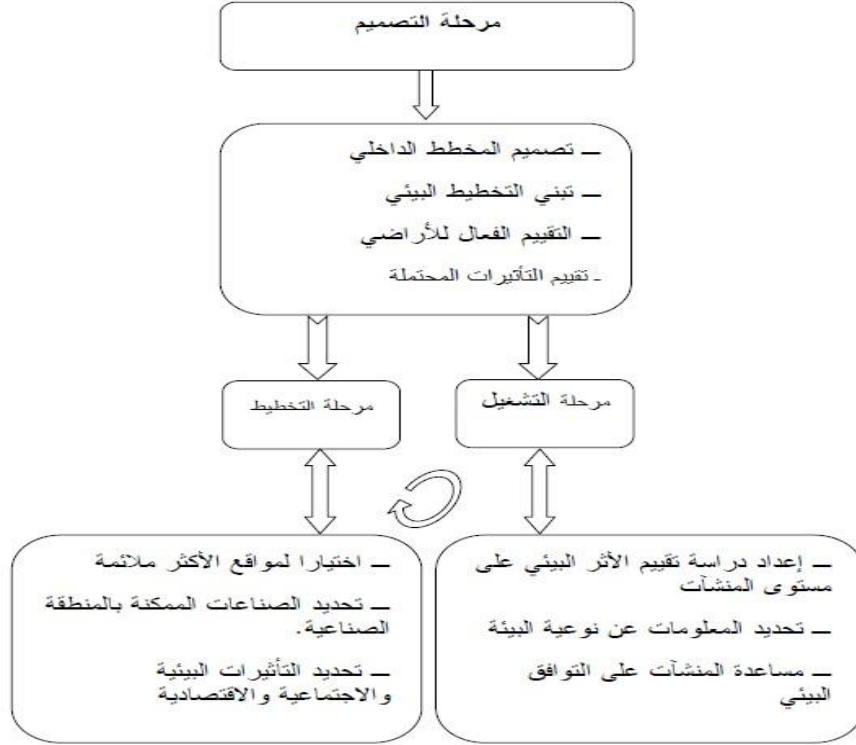
#### 2-مرحلة التصميم:

وفيها يتم الأخذ بعين الاعتبار تصميم المخطط الداخلي وتقسيم المناطق بطريقة فعالة والتخطيط للبنية التحتية المركزية وتقييم التأثيرات التراكمية المتوقعة.

## 3-مرحلة التشغيل:

تتضمن إعداد دراسات لتقييم الأثر البيئي للمنشآت وتحديد وتحديث المعلومات عن نوعية البيئة للمنطقة وتقييم المنشآت للوصول إلى الالتزام البيئي.

### الشكل(1): المراحل الرئيسية لإنشاء المناطق الصناعية



المصدر: الدليل الإرشادي لإدارة المناطق الصناعية نقلا عن الموقع بتاريخ 10-04-2010: [www.seamegypt.org](http://www.seamegypt.org)

(دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة ص 33, خبابة صهيب 2012/2011)

### 8-أهداف وأهمية إقامة المناطق الصناعية.

#### 8-1-أهداف إقامة المناطق الصناعية.

- إن الأهداف الأساسية من إقامة المناطق الصناعية بشكل عام يمكن اختصارها فيما يلي:
- تطوير وتنمية قطاع الصناعة من خلال تشجيع إقامة الصناعات ذات الأحجام المختلفة والاستفادة من مزايا تسهيلات الإنتاج والخدمات العامة المتوفرة فيها.
  - تطوير وتنمية المناطق المحيطة بها حيث تستفيد هذه المناطق من تطوير البنى التحتية ومن تركيز الاستثمارات المالية التي تنتج عنها زيادة النشاط الاقتصادي.
  - توفر إقامة المناطق الصناعية من خلال قطع الأرض المناسبة للاستعمال الصناعي أو الأبنية أو الوحدات الصناعية الجاهزة الكثير من الجهد والمال على أصحاب الصناعة في البحث على أنسب المواقع الصناعية لمشروعاتهم.
  - رفع مستوى الاقتصاد المحلي من خلال استقطاب المستثمرين وأصحاب رؤوس الأموال وجذب الخبرات العلمية والفنية.
  - لوصول بمستوى الإنتاج كما ونوعاً إلى المستويات الملائمة لطلب الأسواق المحلية والخارجية.
  - تبادل المستلزمات الإنتاجية بما يحقق الاكتفاء الذاتي.
  - جذب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة نحو المناطق الصناعية ومساعدتها على التطور.
  - توفير المواقع الصناعية وتوسيع القاعدة الإنتاجية.
  - تجميع المشروعات لخلق التكامل بين المصانع والمشروعات الإنتاجية.
  - تطبيق المواصفات والمعايير الدولية المتعلقة بالبيئة.
  - تحقيق الموفورات الخارجية للمصانع التي تنشأ فيها، وإذا كانت المصانع تتفاوت من حيث مقدار الموفورات الخارجية والداخلية التي تحققها خارج المنطقة الصناعية منفردة فإنه من الطبيعي أنها تتشابه من حيث مقدار الموفورات (الخارجية والداخلية) التي تحققها بفعل وجودها داخل منطقة صناعية واحدة ومن الطبيعي أن يرافق تركيز الصناعات في مكان ما تدعيم لهذه المؤسسات الصناعية وتحقيق لمكاسب جماعية ما كان لها أن تتحقق وهي منفردة في مواقعها خارج المنطقة الصناعية. ومن هذه الموفورات التي تحققها المصانع داخل المناطق الصناعية وفورات النقل الناجمة عن الموفورات في تكاليف النقل لتجميع المؤسسات الصناعية في موقع واحد والموفورات الداخلية الكبيرة الناجمة عن تحول هذه الصناعات إلى مدينة صناعية والموفورات الخارجية الثابتة

## الفصل الأول \_\_\_\_\_ الإطار النظري للمناطق الصناعية

الناجمة عن إمكانية توسع المصنع وتطويره داخل المنطقة، وكذلك الوفرة الخارجية الناجمة عن تخفيض تكاليف الإنتاج الصناعي بفعل نمو صناعات متنوعة في مكان واحد هو المنطقة الصناعية.

إن الأهداف السابقة الذكر لا تنفي وجود أهداف خاصة لإقامة المناطق الصناعية حسب كل دولة. (دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة ص33-34, خبابة صهيب 2011/2012)

### 9- دور المناطق الصناعية في التنمية.

إن إقامة المناطق الصناعية يساهم في دعم العملية التنموية بصفة عامة وتنمية القطاع الصناعي بصفة خاصة، ويمكن أن نجيز دورها فيما يلي:

- الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية بصفة عامة والتنمية الصناعية بصفة خاصة.
- توفير فرص العمل والاستخدام في المناطق الريفية بجذب الصناعة إليها.
- تحقيق توزيع متوازن لكل من العمالة والإنتاج ما ينتج عنه من تنمية إقليمية متوازنة.
- استيعاب الفائض من العمالة في القطاع الزراعي وتنويع مصادر الدخل.
- تهيئة الفرصة أمام أصحاب المؤسسات للحصول على العقار الصناعي بأسعار مغرية وبدون تأخير.
- إجراء تغييرات جذرية في هيكل الإنتاج والعمالة والعمل على تنوعهما.
- جذب الاستثمار الخاص للمساهمة في تنمية القطاع الصناعي.
- جذب الاستثمار الأجنبي المباشر وغير مباشر بتوفير بعض الامتيازات الخاصة بهذه المناطق.
- تحقيق اللامركزية الصناعية والحد من تركز الصناعات في بعض المناطق وخاصة حول العاصمة.
- تقديم الخدمات والمنافع للمشروعات الصناعية بحيث تقل تكاليفها وتزداد أرباحها.
- تخصيص الأراضي المناسبة للاستعمال الصناعي مما يساعد على التهيئة العمرانية الجيدة.
- تنظيم التوسع الصناعي وترشيد اختيار مواقع المشروعات الصناعية داخل أقاليم المدن الكبيرة.
- توفير مواقع جديدة للصناعات المضطرة لنقل مواقعها بسبب المشروعات الكبرى لتطوير المدن. (دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة ص 35, خبابة صهيب 2011/2012)

### 10-مصطلحات عمرانية

#### 10-1- مفهوم المدينة:

هي عبارة عن تصميمات مبنية على أسس رياضية، هندسية، فلسفية إيديولوجية ورمزية، والتي تعبر عن تطور الفن المعماري الذي يبرز الجماليات التي تجذب الناس، والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام، وإذا اعتمدنا على الناحية اللغوية نجد أن كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة "دين" وهي الأصل السامي في عدة لغات وبمعاني مختلفة.

بالرغم من كثرة العلماء المهتمين بتعريف المدينة إلا أنهم لم يعطوا تعريفا واضحا لها، ذلك أن ما ينطبق على مدينة لا ينطبق على أخرى، لأنها عرفت باختصاصات متعددة حسب وجهة نظر كل عالم، فمنهم من فسر المدن في ضوء ثنائيات تتقابل بين المجتمع الريفي والحضري، ومنهم من فسرها في ضوء العوامل الايكولوجية، ومنهم من تناولها في ضوء القيم الثقافية

-هو العلم الذي ينظم المدن، عن طريق دراسة المفاهيم التي تسمح بتكييف مساكن هذه المدن وفق حاجيات البشر بالاعتماد على مجموعة من التدابير الاقتصادية والاجتماعية والبشرية. (المنظومة القانونية للتعمير جامعة محمد خيضر بسكرة 2003 داودي عبدالباسط ص 10)

#### 10-2- العمران:

إن العمران هو ذلك التنظيم الجمالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، كون هذا الأخير يعبر عن التنظيم واللاتوازن من ناحية الوظيفة للمجال، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن ومفهوم كلمة العمران يختلف من حقبة زمنية إلى أخرى مما يسمح لنا باعتماد على تصنيفات كالعمران القديم الإسلامي و العمران الحديث، من هنا نستخلص انه إذا كان فن التخطيط المدن معروف في السابق من فن الأعمال الفنية التي تركز على الأبعاد، فان العمران ظهر كاختصاصات نظرية وتطبيقية في مجال تنظيم المدينة ويحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في مجال الحضري وينظم العلاقات بينهم، وعلى هذا الأساس العمران ينظم واقع المدينة ويحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها والتحكم في ثروتها عن طريق أدوات واليات تتماشى مع أدوات التهئية العمرانية. (المنظومة القانونية للتعمير جامعة محمد خيضر بسكرة 2003 داودي عبدالباسط ص 12)

### 10-3-التهيئة:

هي كل تدخل من طرف السلطات العمومية، يرمي لتحسين سير الفضاء السوسيو فيزيائي الحضري والريفي وتنظيمها. (المنظومة القانونية للتعمير جامعة محمد خيضر بسكرة 2003 داودي عبدالباسط ص 12)

### 10-4-المجال العمراني الخارجي:

يشكل تعبيراً للمجتمع بأكمله، فهو بذلك من الأماكن المفضلة للحياة الجماعية، التنزه، الترفيه، التنقل، الراحة، اللعب، ويضمن الانسجام البصري والوظيفي بين مختلف هياكل المدينة.

المجال العمراني الخارجي من المكونات الأساسية للمجال العمراني، يعبر عن كل المساحات الحرة وغير المبنية مهما كان استغلالها، يتحدد شكله وطبيعته وفقاً لوظيفته وتبعاً لما يحيط به من مجالات مبنية أيا كانت طبيعتها، ويتكون المجال الخارجي من مجموع المساحات التالية:

\* المناطق المخصصة للنقل وتوقف السيارات.

\* المناطق الحرة: الساحات، الأرصفة، ممرات المشاة، العقارات غير المبنية.

\* المناطق المشجرة.

\* العقار

### 10-5-المجال المبنى :

يعبر المجال المبنى عن كل الكتل والهياكل المبنية داخل المجال العمراني مهما كانت طبيعتها وشكلها ووظيفتها، يختلف من حيث الشكل والوظيفة حسب الغرض الذي أنشئ من أجله، وهو يقتضي أن تتوفر به شروط معينة ويلبي حاجيات محددة تتعلق بمعايير الرفاهية والبيئة الداخلية.

والفضاء المبنى يتكون من مجموع:

-السكنات.

-التجهيزات.

### 10-6-النسيج الحضري:

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق، الفضاء المبنى، الفضاء الحر، الموقع والتجاوب بين هذه العناصر يعرف بخصائص الفضاء الحضري الذي يعرف تحولات ثابتة وراجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن. (المنظومة القانونية للتعمير جامعة محمد خيضر بسكرة 2003 داودي عبدالباسط ص 14)

### 10-7- التهيئة الحضرية:

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء الاجتماعي الفيزيائي من أجل ضمان تنظيمه وسيره الحسن وكذا تميمته كإعادة الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة، التوسع العمراني.

يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يضم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد مع القديم بصفة منسجمة وحركية دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة، وتعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة والتخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه ومراقبة التوسع الحضري، فهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع وتنظيم السكنات، الأنشطة، البنايات، التجهيزات ووسائل الاتصال على امتداد المجال. (المنظومة القانونية للتعمير جامعة محمد خيضر بسكرة 2003 داودي عبدالباسط ص 14)

### 10-8- مفهوم النظام البيئي الحضري:

يمكن أن نعرف النظام البيئي الحضري بطريقة سهلة، لكي تعيش المنطقة الحضرية هي في حاجة مثلها مثل الكائنات الحية إلى الهواء، ماء نقي وإلى مواد صلبة بالنسبة إلى أي كائن حي والمدينة تطرح النفايات الناتجة عن نظامها الغذائي على شكل هواء ملوث أو مياه صرف أو نفايات صلبة.

### 10-9- القانون التوجيهي للمدينة:

تعاني المدينة الجزائرية اليوم من عدة اختلالات وفي مختلف المجالات العمرانية الاجتماعية الاقتصادية وغيرها حيث أن عدم تكافؤ الفرص في المدن الجزائرية أدى إلى اختلال في الكثافات السكانية من الشمال إلى جنوب وزاد من هجرة السكان وهذا ما أدى إلى خلق فوضى في المدن الجزائرية وانتشار العمران الفوضوي نتيجة الحاجة إلى العقار ورغم وجود قوانين تتعلق بالمدينة وضوابطها إلا أن هذه القوانين لم تعد فاعلة لعدم تماشيها مع تطور المدينة الجزائرية كل هذا أدى إلى استصدار مشروع القانون التوجيهي للمدينة. فهل سيكون هذا القانون بمثابة القفزة النوعية في السياسات الاستراتيجية في تخطيط المدن، ويأتي بحلول للمشاكل والاختلالات التي تعاني منها المدينة الجزائرية؟ وهل ستكون هاته الحلول مؤقتة أم ستكون حلول مستدامة للتحديات المستقبلية. (المنظومة القانونية للتعمير جامعة محمد خيضر بسكرة 2003 داودي عبدالباسط ص 16)

### القانون التوجيهي للمدينة :

القانون رقم 06/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006 يندرج مشروع هذا القانون في سياق استكمال المنظومة التشريعية المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وحماية الفضاءات

## الفصل الأول \_\_\_\_\_ الإطار النظري للمناطق الصناعية

الحساسة وتثمينها وترقيتها ويقوم هذا المشروع على عدد من المبادئ والاعتبارات تتمثل في وضع إطار تشريعي منسجم يضمن ترقية المدينة. ويكرس هذا النص مبدأ التشاور والتكامل في إعداد الاستراتيجيات المتعلقة بسياسة المدينة والإسهام في إنجازها وترقية الاقتصاد الحضري والتنمية المستدامة وتجسيد مهام المراقبة ومتابعة كافة النشاطات المتعلقة بسياسة المدينة مع التركيز على الخدمة العمومية والشفافية والعمل والتضامن وتعزيز حضور الدولة وتطبيق القانون وتحديد إطار مؤسسي وتنظيمي لتسيير المدينة وتحديد صلاحيات الفاعلين ودورهم، التقليل من الاختلالات في المناطق الحضرية ومراقبة توسع المدن واعتماد قواعد التسيير والتدخل والاستشارة تقوم على مبادئ التعاقد والشراكة وتنوع مصادر التمويل للتنمية المستدامة للمدينة وإنشاء مصدر للمدينة يتولى تخطيط سياسة المدينة ومتابعة تنفيذها. (المنظومة القانونية للتعمير جامعة محمد خيضر بسكرة 2003 داودي عبدالباسط ص 17)

### 10-10- تعريف المخطط التوجيهي (PDAU) :

عرفت المادة 16 من القانون 90-29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموع البلديات آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي، ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية، حماية الساحل، البيئة والموارد الطبيعية حماية المناطق ذات التراث الطبيعي، الثقافي والتاريخي. (المنظومة القانونية للتعمير جامعة محمد خيضر بسكرة 2003 داودي عبدالباسط ص 17)

### 10-11- تعريف مخطط شغل الأراضي (POS) :

يعرف مخطط شغل الأراضي كما تنص عليه المادة 31 من القانون 90-29 على أنه أداة من أدوات التعمير التي تحدد بالتفصيل أسس استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات والتنظيمات التي أقرها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. وهو يغطي جزء من تراب بلدية واحدة أو مجموعة من بلديات تجمعها مصالح اقتصادية. (المنظومة القانونية للتعمير جامعة محمد خيضر بسكرة 2003 داودي عبدالباسط ص 20)

### 11- التدخلات العمرانية:

هو مجموعة العمليات العمرانية التي تكون على مستوى حي معين حتى يصبح يتماشى مع المتطلبات الحديثة، وهو يشمل العمليات التالية:

### 11-1- عملية التجديد الحضري (la renovation urbaine):

هو مجموعة من القوانين الإدارية، العقارية المالية والتقنية، وضعت بهدف تحسين وضعية منطقة قديمة أو منطقة مدنية دون التغيير في الخصائص الجمالية للنسيج أو النوعية المعمارية والمبنية. ومنه فهو عملية مادية تتطلب تغيير

## الفصل الأول \_\_\_\_\_ الإطار النظري للمناطق الصناعية

في وظيفة المجال وحدوده بمعنى ان المجال يحافظ على وظيفته وحدوده الأصلية، وتمثل هذه العملية في إزالة البنايات القديمة، والعتيقة) الموجودة في حالة رديئة(وإعادة بنائها وتعويضها ببنايات أخرى جديدة على أسس معمارية حديثة، التي تشكل خطورة على ساكنيها، والأخذ بعين الاعتبار تناسقها مع النسيج الحضري القائم (النسيج القديم) بنفس الطبيعة وفي نفس الموضع

### 11-2- عملية إعادة الهيكلة (la restructuration urbaine):

وهي عملية تتطلب تغيير في وظيفة المجال وحدوده بمعنى أن المجال في هذه الحالة الحافظ على وظيفتها الأولى، وعلى حدوده التصميمية، وتمثل هذه العملية في التدخل على شبكة الطرق، التهديم الجزئي لبعض الحصص وتغيير وظيفتها الأولى، وبالتالي هذه العملية تؤدي إلى تغيير الخصائص التصميمية للمجال الحضري

### 11-3- عملية إعادة الاعتبار (la rehabilitation urbaine):

هي مجموعة الأعمال التي تهدف إلى تحويل بناية أو حي أو مقر، وذلك بأن نعيد له الخصائص التي تجعله صالحا للسكن في ظروف جيدة للعيش والإقامة، وأن تضمن إعادته على حالتها الأولى مع الحفاظ على الخصائص المعمارية للبناية. وفي هذا الاتجاه فإن عملية إعادة الاعتبار غالبا ما تعني بها تحسين السكن (de **amélioration'habita**) وفي حقيقة الأمر إعادة الاعتبار عملية واسعة تمس عدة جوانب منها: تحوي إعادة الهيكلة الداخلية للمسكن؛

-التطرق إلى تقسيم البناية إلى شقق لأجل تكييفها مع متطلبات الحجم؛ -تصميم السقف؛ -التبليس؛ -معالجة وتجانس الواجه.

### 11-4- عملية الترميم الحضري (la restauration urbaine) :

وهي عملية تلح باستصلاح مجموعة من المباني ذات القيمة المعمارية أو التاريخية دون المساس بالمظهر الداخلي أو الخارجي لها .

### 11-5- عملية إعادة التنظيم (la réorganisation urbaine):

وهي مجموعة من عمليات التدخل على المجال الحضري، تهدف إلى تهيئة وضعيته وتنظيمه وهذا على مستوى جميع مكوناته، من سكن، بني تحتية، نشاطات، وظائف، ومختلف التجهيزات الموجودة. وعندما تشمل هذه التدخلات مناطق وعمارات ومباني ذات أهمية بالنسبة لقوات الدفاع الوطني فإن هذه العمليات تعرض مسبقا على وزارة الدفاع الوطني، كما يمكن إنشاء هيكل تنفيذي لمختلف هذه العمليات قصد الحصول على تنسيق أفضل لها

### 11-6- التكتيف العمراني :

استهلاك للمجال وذلك من خلال استغلال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني وهي أيضا عملية رفع كثافة المباني وعدد الطوابق داخل النسيج العمراني وتهدف هذه العملية إلى استغلال المجال بطريقة فعالة لتلبية متطلبات السكان المتنوعة.

### 12- أهداف التدخلات الحضرية:

- \*تحسين الإطار المعيشي للمواطن.
- \*تقليص الفوارق بين الأحياء.
- \*ترقية التماسك الاجتماعي.
- \*القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.
- \*تدعيم الطرق والشبكات المختلفة وسهولة الوصول إليها؛
- \*ضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها خاصة المتعلقة بالصحة والتربية والتكوين، حماية البيئة.
- \*الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكن.
- \*مكافحة الآفات الاجتماعية.
- \*التحكم في مخططات النقل والتنقل وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها؛
- \*القضاء على كل العيوب الموجودة في المناطق العمرانية التي تؤثر سلبا على حياة السكان.
- \*تسهيل فرص الحصول على المنافع العامة .

## الفصل الأول \_\_\_\_\_ الإطار النظري للمناطق الصناعية

### خلاصة الفصل:

لقد تعرضنا في هذا الفصل إلى الإطار النظري للتوطين الصناعي والمناطق الصناعية، وعليه فالصناعة عملية معقدة وهي عبارة عن تجسيد أفكار الإنسان التي تراوده لتحسين حياته اليومية، فهي بذلك تطورت مع تطور البشرية وزيادة متطلباتها الأساسية، وعلى هذا أصبحت الصناعة ظاهرة اقتصادية واجتماعية وحضارية، تعمل على تلبية الحاجيات الضرورية للإنسان، من هنا عمل الإنسان على توطين الصناعة بالقرب من التجمعات الحضرية التي يقيم فيها إلا أن تطور الوعي بخطورة المخلفات التي تنتجها المؤسسات داخل المناطق مما أدى إلى إعادة النظر في توطين هذه المناطق وفق أسس و معايير محددة.

ومن السمات الحديثة للتوطين الصناعي ظهرت ما يسمى بالحظائر الصناعية التي هي عبارة عن رقعة جغرافية محدودة تتجاور فيها أكثر من مؤسسة صناعية، حيث تتسم هذه المناطق بمتطلبات أساسية لقيام المصانع. إن اختيار مواقع هذه الحظائر أصبح يخضع إلى عدة معايير للتوفيق بين المتطلبات الاقتصادية والاجتماعية ومراعاة المسؤولية البيئية التي أصبحت ضرورية للحفاظ على الوسط الذي نعيش فيه.

ومن خلال استعراضنا لأهم المراحل الأساسية لإنشاء وتطوير الحظائر الصناعية، ومع التطور الصناعي الحاصل أديا إلى تعدد التوجهات والمفاهيم حول المناطق الصناعية وأصبحت تقسم إلى أنواع عديدة ومتخصصة فظهر ما يعرف بالحظائر الصناعية.

الفصل الثاني

دراسة تحليلية

لمدينة المسيلة

تمهيد:

إن الدراسة الميدانية تعتبر عاملاً هاماً من شأنه إثراء البحث وفتح المجال لمعرفة الأسباب الحقيقية لإشكاليته، وطرح الحلول المناسبة استناداً إلى المعطيات المتاحة، من هذا المنطلق ارتأينا أنه من الضروري القيام بدراسة ميدانية على الحظائر الصناعية ومثلاً على ذلك سلطنا الضوء على الحظيرة الصناعية بذراع الحاجة بمدينة المسيلة كنموذج للدراسة للوقوف على كل العراقيل التي تواجه تجسيده على أرض الواقع.

### 1- تقديم مدينة المسيلة:

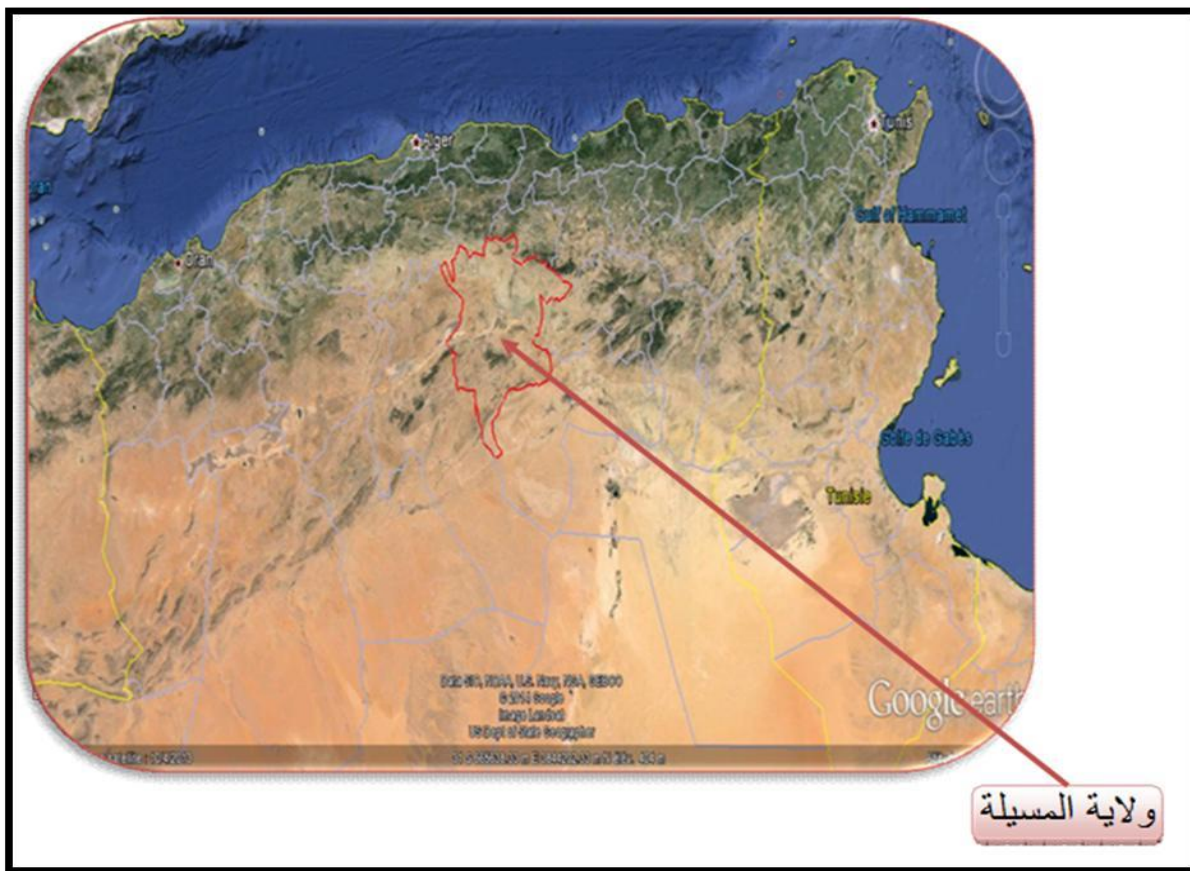
سنقوم بتقديم شامل يخص مدينة المسيلة وابرار أهم الخصوصيات، ويشمل مجال بلدية المسيلة التي تتميز بموقع جغرافي واداري مميز، من حيث الدراسة العمرانية والطبيعية.

### 1-1- نشأة ولاية المسيلة:

نشأت ولاية المسيلة نتيجة للتقسيم الإداري لسنة 1974، بموجب الأمر 69/74 المؤرخ في 1974/07/20، بعدما كانت تابعة لولاية سطيف، حيث تتربع على مساحة قدرها 18175 كلم<sup>2</sup> وهي تضم حوا لي 41 دائرة 47 بلدية يحدها:

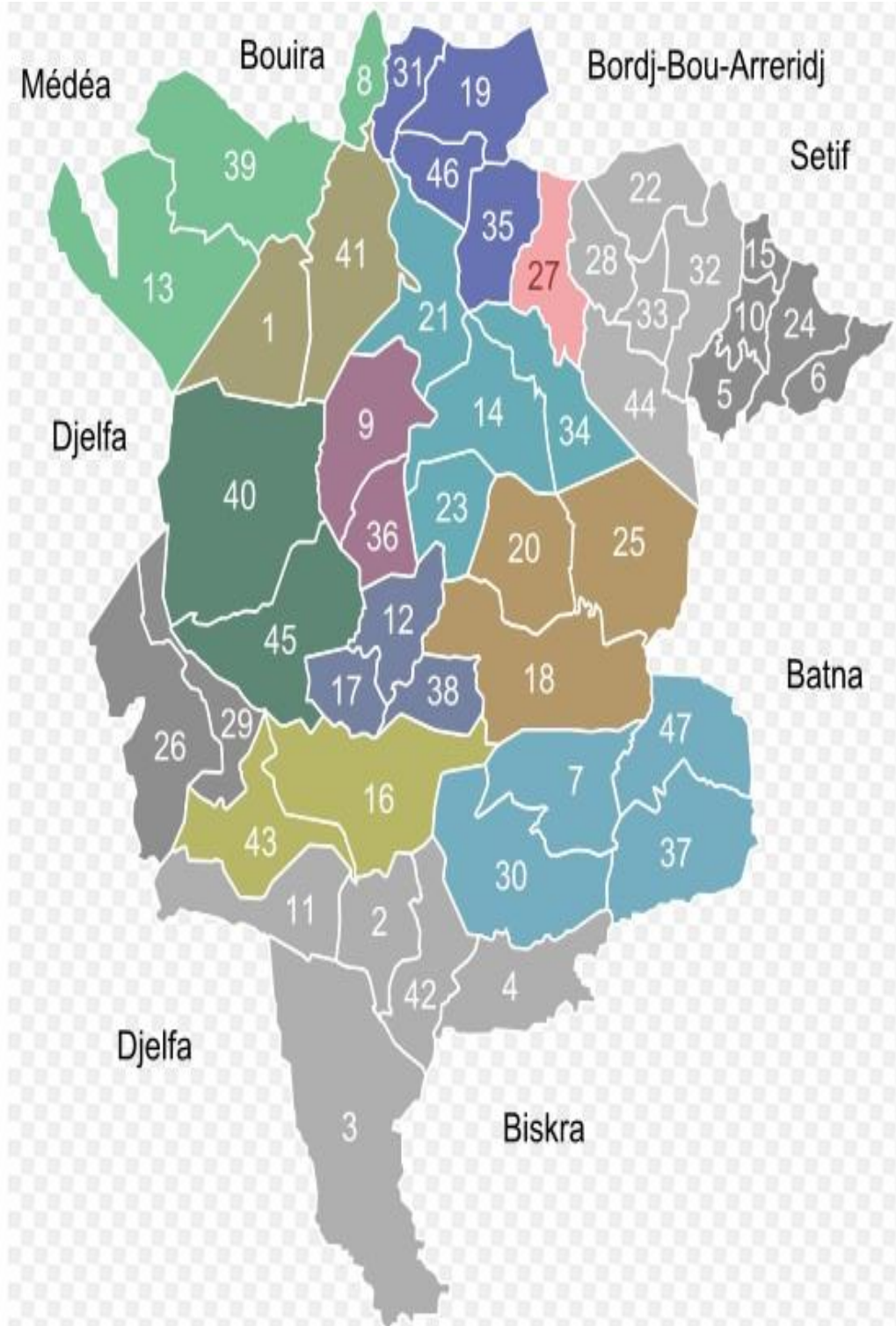
- شمالا: كل من ولاية سطيف. برج بوعرييج. البويرة.
- جنوبا: ولايات بسكرة والجلفة.
- شرقا: ولاية باتنة.
- غربا: ولاية المدية والجلفة.

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



المصدر: غوغل إيرث + معالجة الطالب 2021.

الخريطة رقم(02) تبين موقع ولاية المسيلة وولايات المجاورة لها



المصدر: خريطة ولاية المسيلة من الأنترنت

1-2-1- بلدية المسيلة:

1-2-1- الموقع الجغرافي:

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة حيث يحدها من: الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة وهي نقطة تقاطع كل من الطريق الوطن رقم 40 والطريق الوطني 45 بالإضافة لطريق الوطني رقم 60 والمجرى المائي (واد القصب)، تقدر مساحة البلدية 252 كلم<sup>2</sup> يشغله حوالي 156647 نسمة حسب تعداد 2008 أي بمعدل 260 نسمة / كلم<sup>2</sup>.

الخريطة رقم (03): موقع بلدية المسيلة.



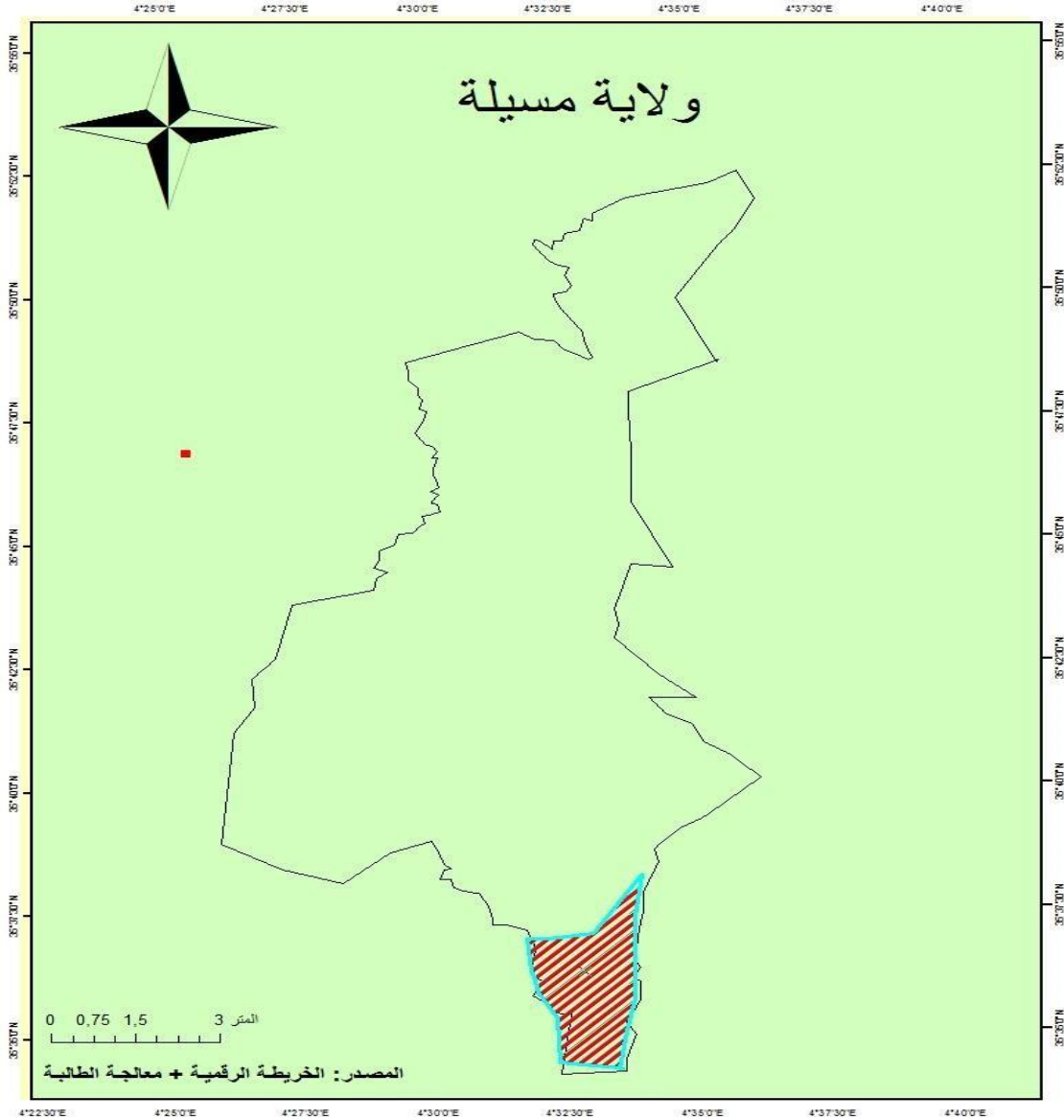
المصدر: الخريطة الرقمية + معالجة الطالبة 2021.

### 1-2-2- الموقع الإداري:

تقع بلدية المسيلة في أقصى الحدود الشمالية لولاية المسيلة حيث يحده:

- من الشمال: ولاية البرج (بلدية العش)
- من الجنوب: بلدية أولاد ما ضي.
- من الشرق: بلدية المطارفة + السوامع.
- من الغرب: بلدية أولاد منصور.

الخريطة رقم (04): الموقع الاداري لبلدية المسيلة.



المصدر: خريطة رقمية + معالجة الطالبة 2021.

3-1- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:

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

1-3-1- الحقبة الرومانية:

حيث إنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة بشيلقا التي تبعد حاليا حوالي 3 كلم عن مقر البلدية وسميت المدينة بزاييجوستيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه)، لكن المدينة لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية للمدينة

ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها وأقام الرومان سندا ونظاما لتوزيع المياه وقد دمرت هذه المدينة في سنة 740 هجري.

### 1-3-2- الفترة الفاطمية:

أعاد الفاطميون بناء لمدينة في سنة 935م على مسافة 3 كلم من الموقع الأثري لجوستينيانا.

### 1-3-3- الفترة الحمادية:

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

### 1-3-4- الفترة المرابطية:

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

### 1-3-5- فترة ما قبل الأتراك:

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

### 1-3-6- فترة الأتراك:

دخلها العثمانيون سنة 1500م خلال هذه الحقبة أقيم حي الكاراغلة والذي يعتبر امتداد لكل من حي الشتاوة ورأس الحارة والجعافرة.

### 1-3-7- مرحلة الاستعمار الفرنسي:

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

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية للمدينة

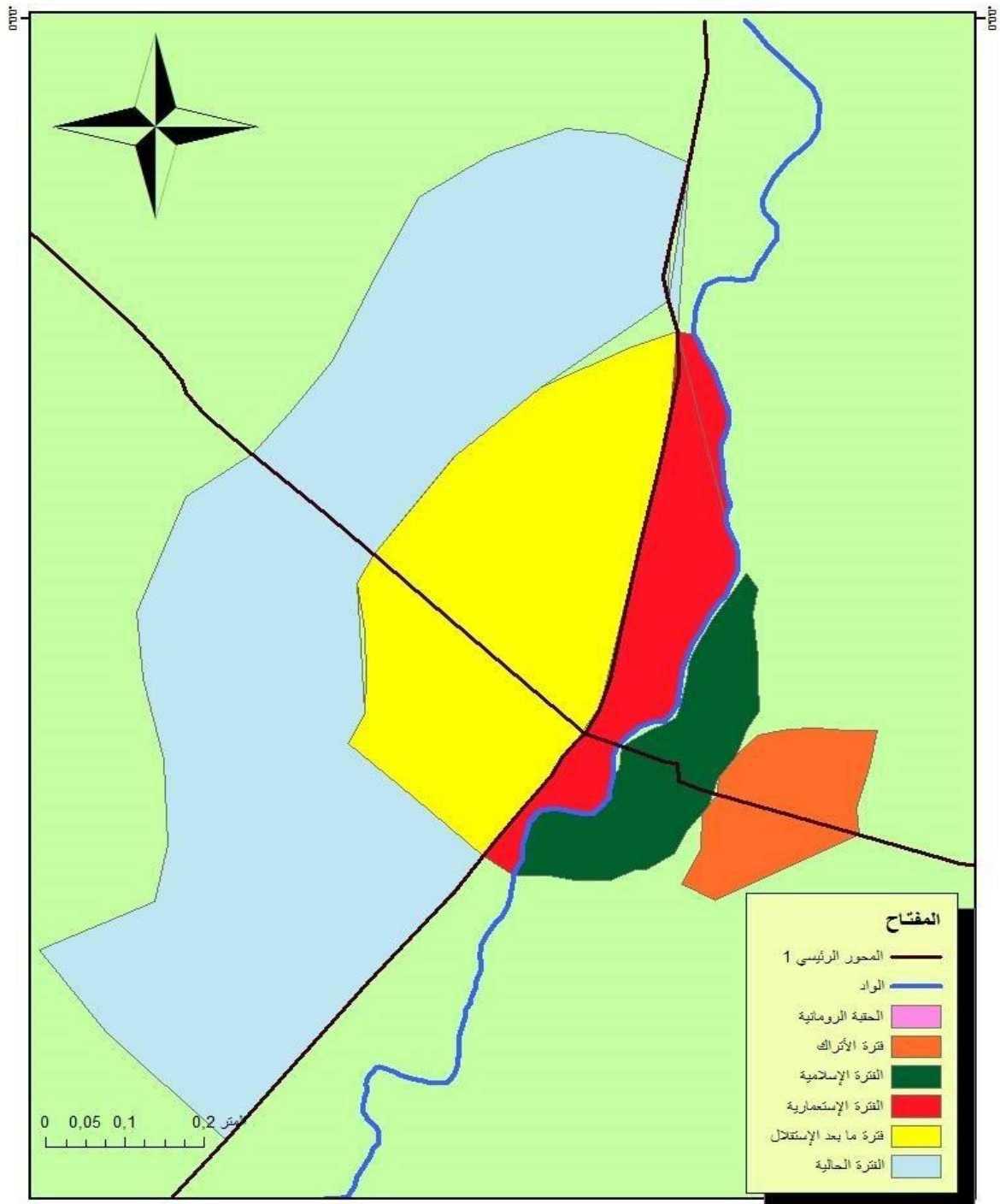
كما أنشأت حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان. وعرفت المدينة نشأة السكنات الجماعية (عمارات كوادر HLM)،.

تميزت الفترة بظهور العمران الأوربي حيث الواجهات المفتوحة والشرفات واستقامة الطرقات، ونظار للأراضي الخصبة التي تتميز بها المنطقة فقد أقيم مشروع سد القصة حيث تبعة مشروع المحيط المسقي.

### 1-3-8- فترة ما بعد الاستقلال:

عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث في الفترة الأولى 1962-1974م تم إنشاء حي 300 مسكنا و500 مسكنا على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكرا غلة، الشناوة، أرس الحارة وخرية اليس ، ثم أنشأت التجزئة (حي الشواف)، الذي صممه المهندس رولان ROLAND كما ظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حاليا بحي لاروكاد أما بالنسبة للفترة الثانية 1974-1987 فأهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة إلي مصنع ولاية حيث استفادت المدينة من عدة هياكل إدارية وخدماتية وصناعية حيث أنشأت المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية وظهرت عدة جزئيات ترابية نذكر منه حي 270، 700، 86، 166 قطعة وبعد سنة 1987 أستبدل المخطط العمراني الموجة سنة 1990م بوسيلة جديدة ماثلة تعرف بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)، وكذا ظهور مخطط شغل الأرض (P.O.S) وأهم ما طبع هذه المرحلة هو استمرار التوسع العمراني لمجال المدينة بالناحية الغربية كما شهدت ميلاد العديد من الأحياء الجماعية مثل حي 1000 مسكن إلى جانب توطين العديد من المشاريع والمرافق ذات مجال نفوذ تمتد خارج مجال المدينة كجامعة محمد بوضياف وخط السكة الحديدية.

المخطط رقم (01): المراحل التاريخية .



المصدر: مخطط رقمي + معالجة الطالب 2021.

#### 1-4- الدارسة الطبعفة:

سنتطرق إلى دارسة الخصاص الطبعفة التي تطبع بجال مفةنة المسفلة وءلك بمعالجة موضع المفةنة وتضارفسها إلى جانب التطرق إلى أهم العنا صر المناخفة بإضافة إلى الشبكة الهفءروغرافية.

#### 1-4-1- المعطفات المناخفة:

تعتبر منطقة المسفلة منطقة انتقالفة بفن نطاقفن ءفوففن الشبه رطب فف الشمال والشبه ءاف فف الءنوب وعلفة فهف تتمفز بمناخ متءءبء ءار ءاف صففا بارء ممطر شفاء ومن هءا فمناخ المنطقة فنفمف إلى مناخ البءر الأففبض المتوسط.

#### أ- الرفاح:

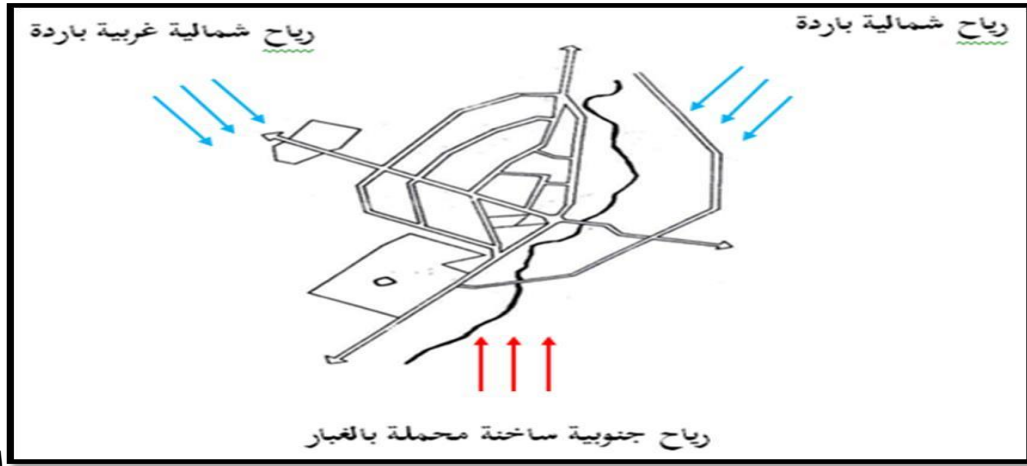
مفةنة المسفلة تخضع لرفاح ءاا اءاهفن اساسفن وهما (شمالفة غربفة، شمالفة شرقفة)، وهف الرفاح الساءة ءلال معظم السنة والمؤثرة علي مناخ المنطقة بصفة عامة أما فف فصل الصفف بءء الرفاح ءاا الاءاه الءنوبف وهف تعرف برفاح السفروكو، الاسم العلمف لها وبالسف الشهفلف الاسم المءلف وبسبب وءوء المنطقة الصناعفة ومنطقة النشاطاا والءءرفن فف الءنوب الغربف المفةنة فان هءه الأءفرة تأتي مءملة بالملوئاا.

#### ءءول رقم 01: المعدل الشهرف للرفاح

الاشهر	ءانفف	فبفرف	مارس	افرفل	ماف	ءوان	ءوفلفة	اوا	سبءمفر	اكءوبر	نوفمفر	ءفسمفر
الرفاح (م/ئا)	04	04	03	02	04	02	01	02	02	02	04	02

المصدر: المخطط اءوءففف للئهفةة والءعمفر لبلءفة المسفلة 2012+ معاءلة الطالبا 2021.

المخطط رقم (02): اتجاه الرياح في المدينة



المصدر:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2012+ معالجة الطلبة 2021.

ب- الشبكة الهيدروغرافية:

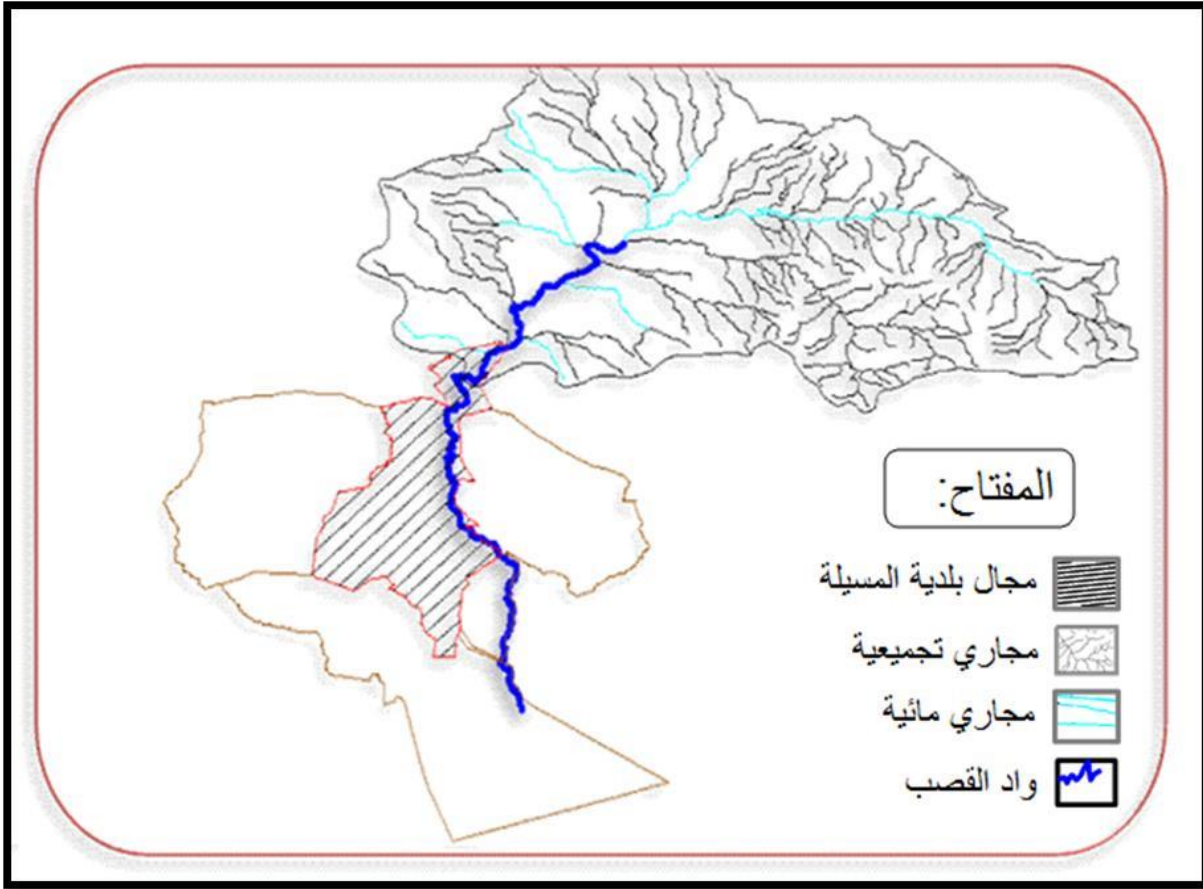
من أهم المجاري المائية التي تشق مجال البلدية نجد واد القصبة الذي يتميز بحوض تجميع كبير جدا يمتد في كل من ولايتي برج بوعريش وسطيف علما أن نسبة كبيرة من المياه التي يجمعها هذا الحوض تصب في سد القصب، الذي يوفر نسبة مهمة من مياه السقي خاصة للأراضي المتواجدة جنوب بلدية المسيلة وهناك أيضا مجموعة من الأودية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

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

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

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

المخطط رقم (03): الشبكة الهيدروغرافية لبلدية المسيلة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2012+ معالجة الطالب 2021.

#### 1-5- القطاعات في مدينة المسيلة:

بالاعتماد على التقسيمات المبنية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المسيلة لسنة (2008) وهي محددة كالتالي:

#### 1-5-1-القطاع الأول:

المدينة القديمة ويمتد على مساحة قدرها 317.30 هكتار منها 106 هكتار للسكنات 32 للتهيئات، 153.7 هكتار حقول وبساتين وهو أقدم قطاع من حيث النشأة يتميز بنسيج منقطع وغير منسجم. ويتميز هذا القطاع باحتوائه مجموعة من التهيئات الموجودة بالقرب من المحور مثل المؤسسات التعليمية قرب الطريق الوطني رقم 45، وتهيئات خدماتية وإدارية.

### 1-5-2- القطع الثاني:

يمثل وسط المدينة ويقع في الغرب من القطع العمراني الأول ويجاوره، ليفصل بينهما الطريق الوطني رقم (45)، يمتد على مساحة قدرها 240 هكتار، تحتل به السكنات 72 هكتار، 108 هكتار للتجهيزات، 60 هكتار للطرق، كانت نشأة وميلاد أحيائها بعد الاستقلال، جملة الأحياء المشكلة لهذا النسيج هي حي وعواصم المدني وهو أهم حي من حيث الكثافة والنشاط، وتوجد به عدة تجهيزات مهمة صحية وخدمية وتعليمية وهي الأكبر في هذا القطع، وتتميز أكثرية الشوارع فيه بالنشاط التجاري.

### 1-5-3- القطع الثالث:

وهو القطع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطع الثاني ويمتد على مساحة قدرها 172 هكتار منها 103 هكتار للسكنات، 42 هكتار للتجهيزات. تميز نسيجه بالشكل المنتظم والشوارع الواسعة والمرتبطة في هيكلية متدرجة (رئيسية - ثانوية - تالشييه)، ومن أهم الأحياء الموجودة بهذا القطع والتي تغلب عليه السكنات الجماعية (1000 مسكن، 206 مسكن، 106 مسكن، 70 مسكن) وكذا بعض السكنات الفردية مثل حي الورود، حي المعلمين.

### 1-5-4- القطع الرابع:

وهو القطع الذي يمثل الامتداد الطبيعي والجمالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطع الثالث يمتد على مساحة قدرها 168 هكتار تعود أول نشأة مساكنه إلى بداية 1989م يتميز بالسكنات الفردية بشكل كبير في طرفية وقليل من السكنات الجماعية والتجهيزات في وسط من بين الأحياء المشكلة له نميز: (حي 500 مسكن، 642 مسكن حي النسيج، حي النبلاء) ومن التجهيزات الغالبة عليه التعليمية والملاحق الجامعية وبعض التجهيزات.

### 1-5-5- القطع الخامس:

ويشكل الناحية الغربية يمتد على مساحة قدرها 323.27 هكتار، 72.52 هكتار للسكنات 88 هكتار للتجهيزات، 46.69 هكتار للطرق، 116.16 هكتار للمساحات الحرة. ويتميز بنسيج يغلب فيه السكن الفردي وبرامج سكنية متنوعة من أهم الأحياء المشكلة له حي 700 مسكن و 270 مسكن، 346 مسكن، 166 مسكن، 86... أما التجهيزات فيتوفر على تجهيزات جامعية ورياضية مهمة وبعض التجهيزات الإدارية والتعليمية والخدمية (محطة المسافرين القطار).

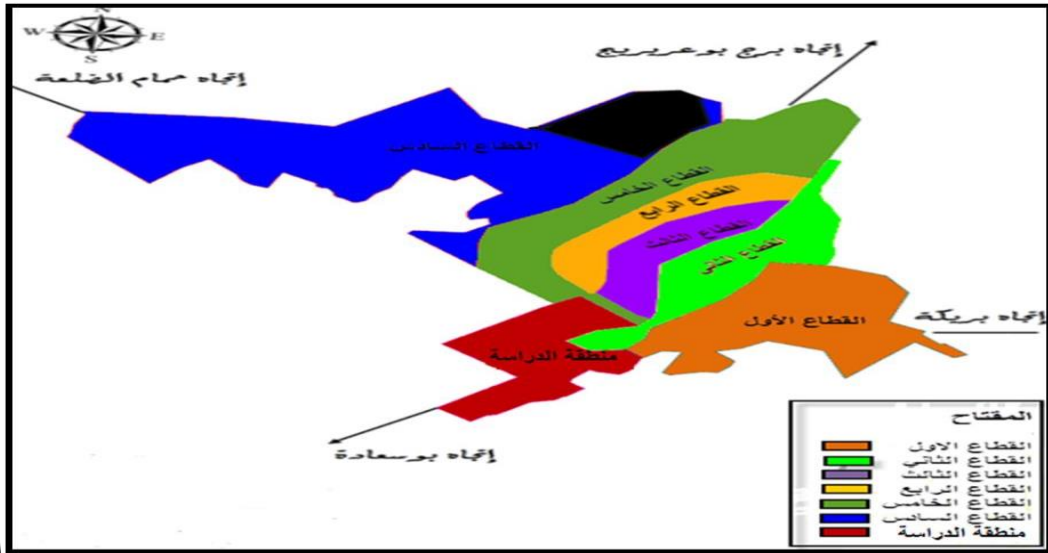
### 1-5-6- القطاع السادس:

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

### 1-5-7- القطاع السابع:

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

المخطط رقم (04): قطاعات مدينة المسيلة



المصدر:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008 + معالجة الطالب 2021.

الجدول رقم (2): معطيات قطاعات مدينة المسيلة

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

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008+ معالجة الطالب 2021.

### 1-6- التوزيع السكاني عبر مدينة المسيلة: وفي هذا الصدد قمنا بدراسة ما يلي:

#### 1-6-1- الكثافة السكانية:

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

الجدول رقم (3): يبين الكثافة السكانية لبعض قطاعات المدينة.

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

المصدر: مديرية التخطيط + معالجة الطالب 2021.

### 1-7-7- الشبكات التقنية

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

يتم توزيع المياه الصالحة للشرب بمدينة المسيلة بشبكة من القنوات مختلفة من حيث المادة والأقطار معظمها من حديد الزهر والإسمنت (Amiante Ciment)، وكذلك من البلاستيك (PVC) حيث تشكو في معظمها من القدم والتسربات وتقدر نسبة الضياع فيها ب 6% ويتطلب دراسة خبرة لإعادة تأهيل الشبكة تتم عملية التوزيع على مستوى واحد و ذلك لأن مدينة المسيلة مستوية تقريبا على محيط ضعيف الانحدار وذلك بخزانات مرتفعة توفر ضغط مناسب (15م)، في شمال المدينة.

إن نسبة الربط بالشبكة هي حوالي 96 % مع توسع المدينة نلاحظ نقص في الضغط مما توجب إنجاز خزانات مائية مزودة بمضخات خاصة في مناطق (ZUHN).

### 1-7-2- شبكة الصرف الصحي:

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

### 1-7-3- شبكة الغاز الطبيعي:

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

### 1-7-4- شبكة الكهرباء:

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

### 1-7-5- تسيير المساحات الخضراء:

ويقدر نصيب الفرد من المساحات الخضراء حسب معطيات قدمت لنا من المصالح المختصة ب 0.65 م<sup>0</sup> وحسب المصالح نفسها يعرف هذا المعدل تزايد مستمرا نظرا للسياسة المنتهجة من طرف أعلى السلطات في المدينة (الوالي) وهو رقم صغير إذا ما قورن ب المعدلات العالمية.

### 1-8- الدراسة الاقتصادية:

المصدر الاقتصادية تتمثل في العناصر التالية:

#### 1-8-1- النشاطات:

#### 1-8-1-1- الصناعية:

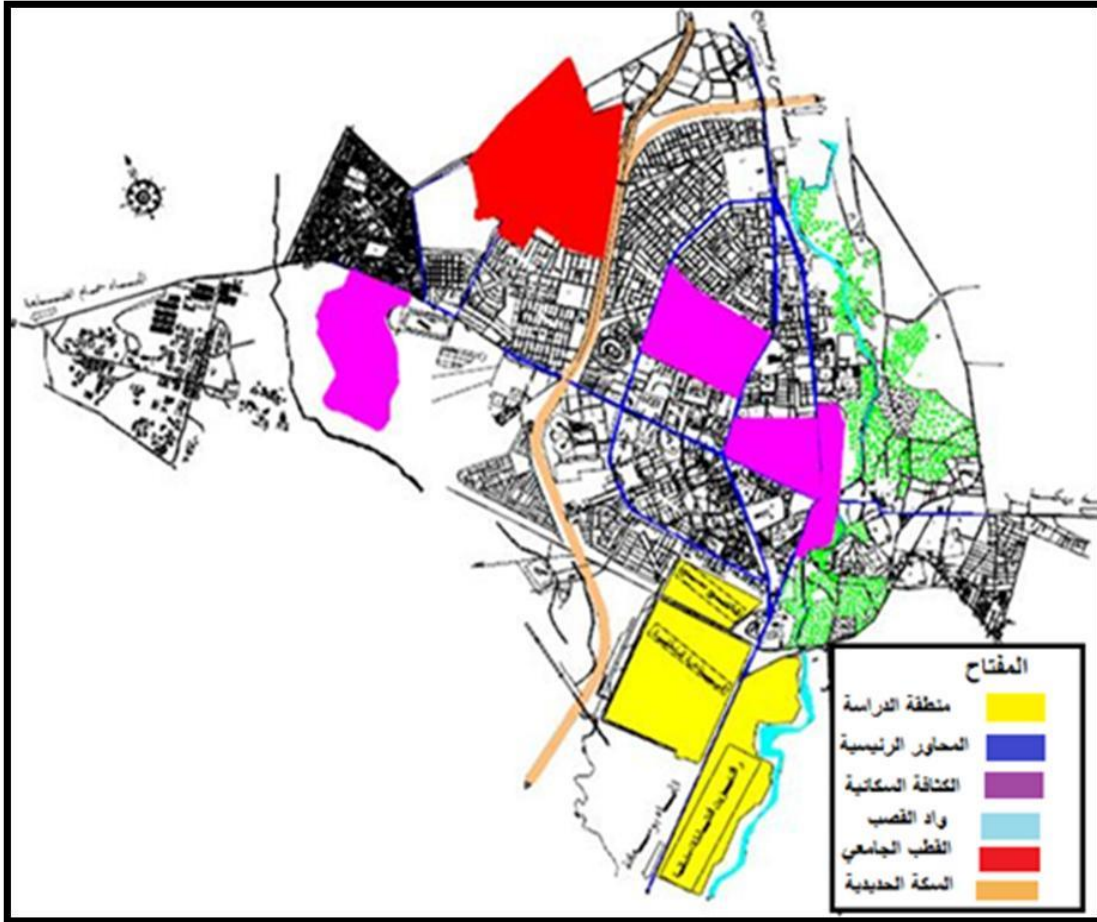
معظم الوحدات الإنتاجية موجودة بالمنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات جنوب المدينة محاذية لطريق بوسعادة، هذه المنطقة تلعب دورا هاما في تقليص حدة البطالة بالولاية.

يمثل قطاع الصناعة مع الأشغال العمومية والبناء نسبة 43.3% من مجموع مناصب الشغل.

2-1-8-1: الخدمات:

يستحوذ قطاع الخدمات على النسبة الأكبر من مناصب الشغل حيث تقدر بـ 58.3% من مجموع المشتغلين، يتوسع هذا القطاع بتوسع المرافق المختلفة (الإدارية، الصحية، التربوية، الثقافية، الرياضية... الخ).

مخطط رقم (05): تبين الكثافة السكانية



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008 + معالجة الطالب 2021.

9-1- الدارسة العمرانية:

1-9-1 دارسة الإطار المبني:

1-1-9-1 السكن:

قدرت الحظيرة السكنية لمدينة المسيلة ب: 24669 مسكن سنة 2008.

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية للمدينة

الجدول رقم(4): تطور الحظيرة السكنية للمدينة

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

المصدر: مديرية التخطيط لولاية المسيلة 2008 + معالجة الطالب 2021

### • الاحتياجات من السكن:

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

الجدول رقم(5): الاحتياجات من السكن لسنة 2008

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

المصدر: مديرية التخطيط لولاية المسيلة 2008 + معالجة الطالب 2021.

الجدول رقم (6): الاحتياجات من السكن في افاق 2018

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

المصدر: مديرية التخطيط لولاية المسيلة 2008 + معالجة الطالب 2021.

الجدول (7): الاحتياجات من السكن في أفاق 2028

السنة	عدد السكان(نسمة)	الاحتياجات من السكان
2018	205035	4205

المصدر: مديرية التخطيط لولاية المسيلة 2008 +

### 1-9-1-2- التجهيزات:

من خلال دراسة التجهيزات علي مستوى بلدية المسيلة نلاحظ:

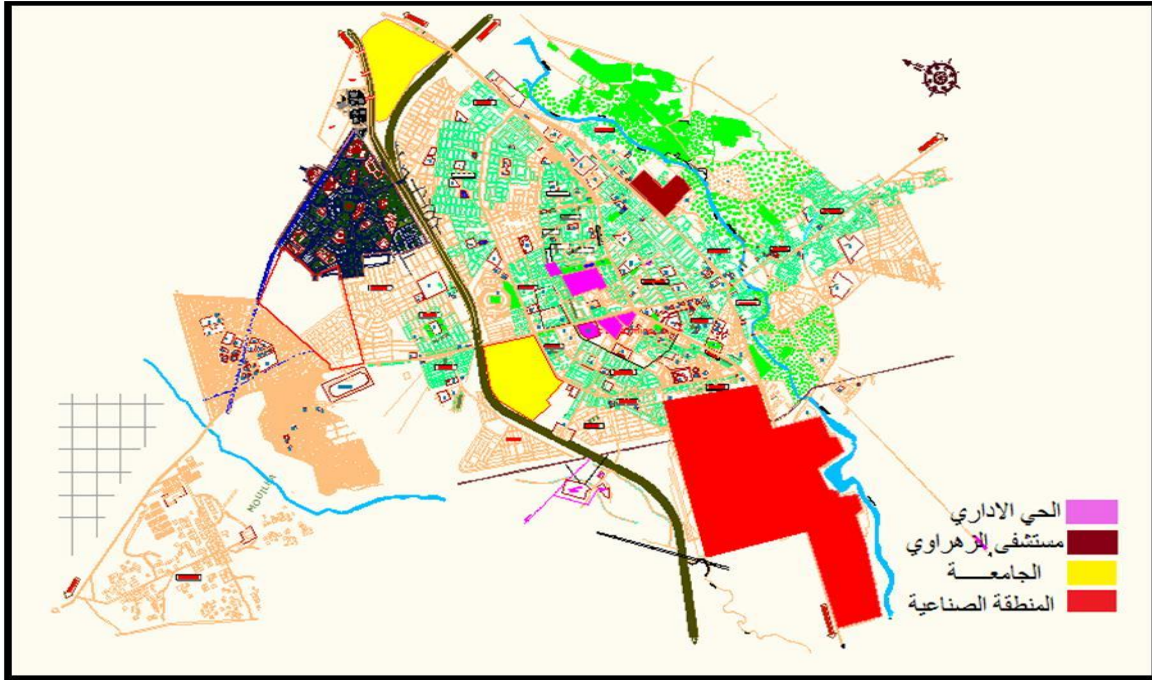
- تركز التجهيزات الإدارية على طول الطريق الوطني رقم 40، مما سجل حركة مرور كثيفة وذلك فهي تلعب دورا كبيرا في المجال الحضري للمدينة، وأيضا لها تأثير في المجال الخارجي للمدينة وذلك بالنسبة للبلديات التابعة لها.

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

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

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

المخطط رقم (6): التجهيزات بالمدينة



المصدر: المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير للمدينة المسيلة (2008) + معالجة الطالب 2021.

1-9-2- دارسة الإطار الغير المبني:

1-9-2-1- الطرق المهيكلة :

1-9-2-2- الطرق الوطنية :

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

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

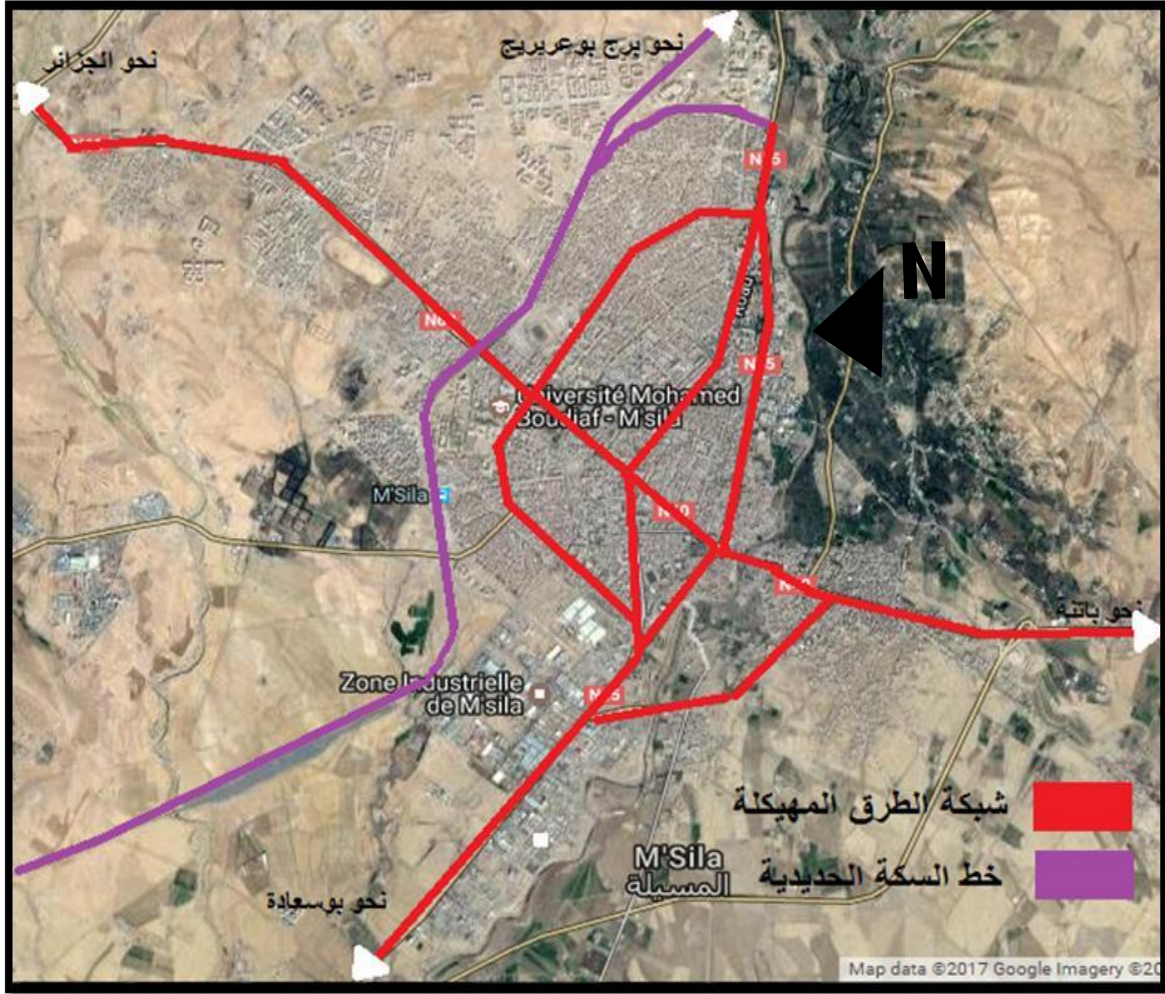
- الطريق الوطني رقم 60 والذي يربط بين بلدية حمام الضلعة والمسيلة.

1-9-2-3- خط السكة الحديدية :

خط السكة الحديدية يربط المدينة بخطين: (المسيلة - بريكة) + (المسيلة - برج بوعرييج) كما أنه يربط المدينة

بالشبكة الوطنية للسكة الحديدية.

المخطط رقم (7): الطرق المهيكلة



المصدر: غوغل إيرث + معالجة الطالب 2021.

10- الطبيعة العقارية:

من خلال دراسة لوحة الطبيعة العقارية تم تحديد ثلاثة أنواع للطبيعة العقارية وهي كالآتي:

1-10-1 أراضي ملك للدولة:

وتحتل نسبة من أراضي المدينة وتقدر ب 47.87 بالمئة بما يعادل 858.12 هكتار من إجمالي مساحة المدينة المقدرة ب 1792.60 هكتار وهي تشغل كل أراضي وسط المدينة تقريبا وكل مساحة المنطقة الصناعية ومساحات النشاطات والتي تقع جنوب المدينة وكذا الحظيرة الصناعية ذراع الحاجة والتي تقع في الجهة الغربية الجنوبية للمدينة.

## الفصل الثاني \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية للمدينة

### 1-10-2- أراضي ملك للبلدية :

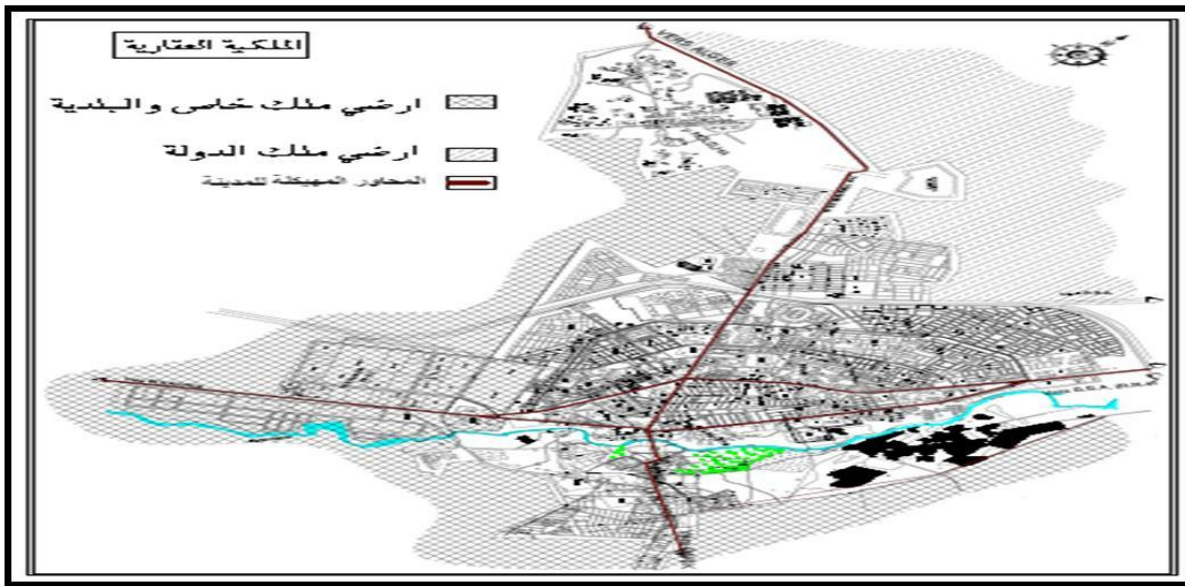
وتحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة إذ تقدر بـ 499.06 هكتار لتمثل ما نسبته 27.84 بالمئة من إجمالي مساحة المدينة، وهي تمتد حتى خارج حدود المحيط العمراني الأمر الذي لا يقف حاجزا ولا يطرح أي إشكال عند توسع المدينة بتلك الناحية، وفي الوقت الحالي والمستقبلي لآفاق بعيدة، كما نجد جزء من الأراضي التابعة للبلدية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

### 1-10-3- أراضي ملك للخوادم:

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

نلاحظ أن منطقة الدراسة تتواجد بها عقارات كلها ملك للدولة.

### مخطط رقم (12): يوضح الملكية العقارية.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمدينة المسيلة 2008 + معالجة الطالب 2021.

### خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة نرى أنها تعاني من بعض المشاكل على المستوى الفضاءات الخارجية والمبنية والبيئية وكذلك على مستوى العقار الموجه للاستثمار والذي يعرقل المشاريع التنموية وعلى هذا الأساس اخترنا منطقة الدراسة لتحديد نوع هذه المشاكل وإيجاد الحلول المناسبة لها حتى يتم إنجازها وتحسينها على أرض الواقع، لا أن تكون حبيسة الأوراق والبرامج.

إن برنامج إنجاز 50 حظيرة صناعية والذي كان من المفروض تسليمها قبل سنة 2018 مهياً ومجهزة وقابلة لاستقبال كل المشاريع ، يستحق المتابعة والدراسة، وذلك لكونه يلعب دوراً تنموياً في المنطقة التي يجسد في إقليمها .

لذا فإنا المنطقة التي نقوم بدراستها هي الحظيرة الصناعية بذراع الحاجة المتواجدة في إقليم ولاية المسيلة وإسقاط جل المشاكل التي كانت سبب في عدم تحسينها، على باقي الحظائر الأخرى.

## الفصل الثالث:

### تحليل منطقة الدراسة

تمهيد:

لقد تبنت الدولة الجزائرية سياسة اقتصادية جديدة سنة 2016، من شأنها تحقيق التنمية المحلية لـ 37 ولاية وتمثل في برنامج تهيئة 50 حظيرة صناعية جديدة، حيث تقرر تسليم هذه الحظائر ووضعها قيد الاستغلال في سنة 2018، ومن بين هذه الحظائر اخترنا الحظيرة الصناعية المتواجدة بذراع الحاجة بولاية المسيلة كعينة للدراسة، والوقوف على جل العراقيل التي حالت دون إنجازها، رغم كل التسهيلات المقدمة سواء من ناحية العقار، أو الدراسة أو الغلاف المالي المخصص لهذه الأشغال.

### 1- تقديم منطقة الدراسة:

في البداية كانت تسمى المنطقة الصناعية بذراع الحاجة، حيث تم اقتراحها من طرف المجلس الشعبي البلدي، والمجلس الشعبي الولائي، لولاية المسيلة سنة 1990، حيث كلفت الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين بالمسيلة بإعداد الدراسة، ومراقبة إنجازها، وبعد هذه العملية ونظرا للظروف الأمنية التي كانت تعيشها البلاد، تم تجميدها، إلى غاية سنة 2000.

وفي سنة 2000 أوكلت المهام إلى مكتب الأبحاث بالمسيلة (BERM)، حيث تم إلغاء الدراسات السابقة، وإعادة دراسات جديد وملف تنفيذي جديد وإعداد دفتر شروط جديد، وبعد كل الإجراءات الإدارية، تم انطلاق الأشغال بمهاتة المنطقة الصناعية، وتم إنجاز الأشغال التالية.

### 2- الأشغال المنجزة في أرضية المشروع في إطار عملية إعادة التهيئة لسنة 2000

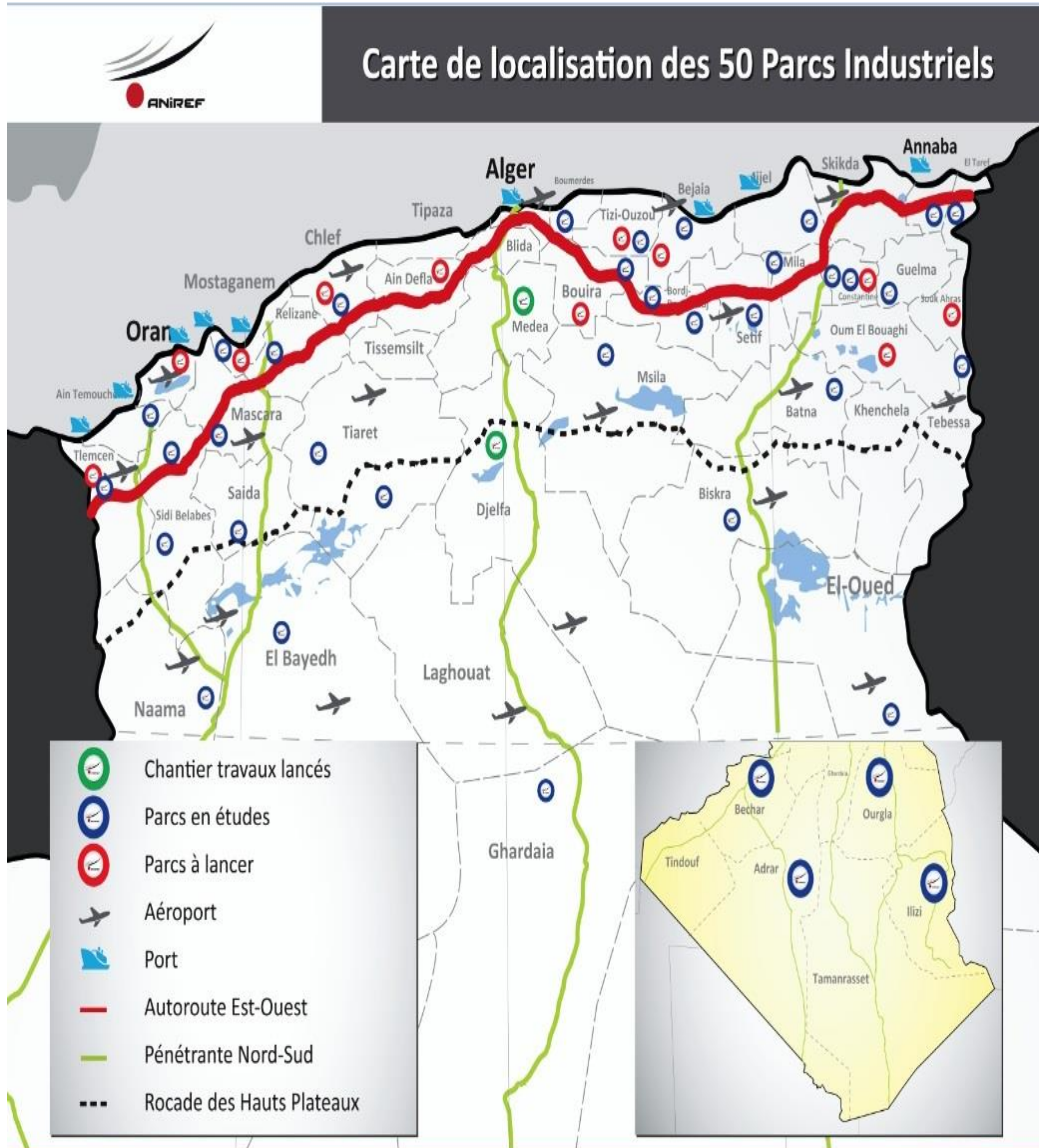
- جدار الإحاطة لكل جزء منجز بنسبة 80٪، حيث تعرضت 20٪ للتخريب.
- غرفة الحراسة لكل جزء 80٪، حيث تعرضت 20٪ للتخريب.
- شبكة المياه الصالحة للشرب منجزة بنسبة 100٪ مختلفة الأقطار وأنجزت بمادة PEHD وهي لاتزال صالحة بعد الحفر عليها ومراقبة حالتها الفيزيائية.
- شبكة الصرف الصحي منجزة بنسبة 80٪، حيث تعرضت هي الأخرى لسرقة غطاء غرف التجميع.
- شبكة الطرق منجزة بنسبة 50٪، حيث لم تكتمل عملية إنجازها لأسباب نجهلها.
- شبكة الكهرباء غير موجودة لأسباب نجهلها.
- شبكة الغاز الطبيعي غير موجودة لأسباب نجهلها.
- شبكة الألياف البصرية غير موجود لأسباب نجهلها.

## الفصل الثالث \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

لم ينطلق في هذه الحقبة توزيع أو تقسيم الأراضي ومنحها للمستثمرين في ذلك الوقت أنا ذاك، ورغم بحثنا المعمق لم نتوصل لتلك الأسباب التي منعت تقسيمها لمستثمرات، وبعد كل هذه الأشغال تم تجميد العملية.

في سنة 2016 ظهر مفهوم جديد وهو ما يسمى بالحظائر الصناعية الجديدة، ومن بين هذه الحظائر، الحظيرة الصناعية بدارع بولاية المسيلة، حيث أوكل إنجاز وتهيئة وتسيير الحظيرة الصناعية المذكورة، للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF والتي بدورها قامت بتكليف مكتب الدراسات والإنجاز العمراني URBAS بإعداد الدراسة ووضع دفتر الشروط لإنجاز أشغال التهيئة حيث كان من المقرر تسليم هذا المشروع سنة 2018 إلا أنه حال دون ذلك.

خريطة رقم (05) تبين توزيع برنامج الحظائر الصناعية بالجزائر



المصدر الموقع الرسمي للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري **aniref**

غير أن الجزء الصغير من الحظيرة والذي تبلغ مساحته بـ 21 هكتار المتواجد في الجهة الشرقية للطريق الحول، انطلق المستثمر سويح بإنجاز جميع أشغال التهيئة للجزء المذكور بنسبة 85٪ على عاتقه ويرجح انطلاق مشروعه في إنتاج الأجر الأحمر أواخر هذا العام من سنة 2021. وفي سنة 2018 وبقرار من والي ولاية المسيلة، أوكل إنجاز ومتابعة اشغال التهيئة لمديرية البناء والتعمير والهندسة المعمارية، حيث قامت هي الأخرى بوضع دفتر الشروط واختيار المقاوله المختصة، حيث تم انطلاق الأشغال ولكن وتيرة الإنجاز بطيئة جدا أو تكاد تنعدم الأشغال بما.

### 3-الموقع:

تقع منطقة الدراسة ذراع الحاحة في الجهة الغربية لولاية المسيلة، وفي الجهة الشرقية لبلدية أولاد منصور تقدر مساحتها بـ 102 هـ و 02 أر و 41 س، بعد حذف حق الارتفاق للطريق الإجتابي أصبحت المساحة الصافية تقدر بـ 77 هـ و 75 أر و 01 س

### خريطة رقم (06) موقع منطقة الدراسة بالنسبة للمدينة



المصدر غوغل إيرث: إعداد الطالب

## الفصل الثالث \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

### 4-حدود منطقة الدراسة:

حدود منطقة الدراسة هي كالآتي:

شمالا: ميدان الرمي { وزارة الدفاع الوطني } .

جنوبا: الطريق الولائي رقم 01 الرابط بين بلدية أولاد منصور وبلدية المسيلة.

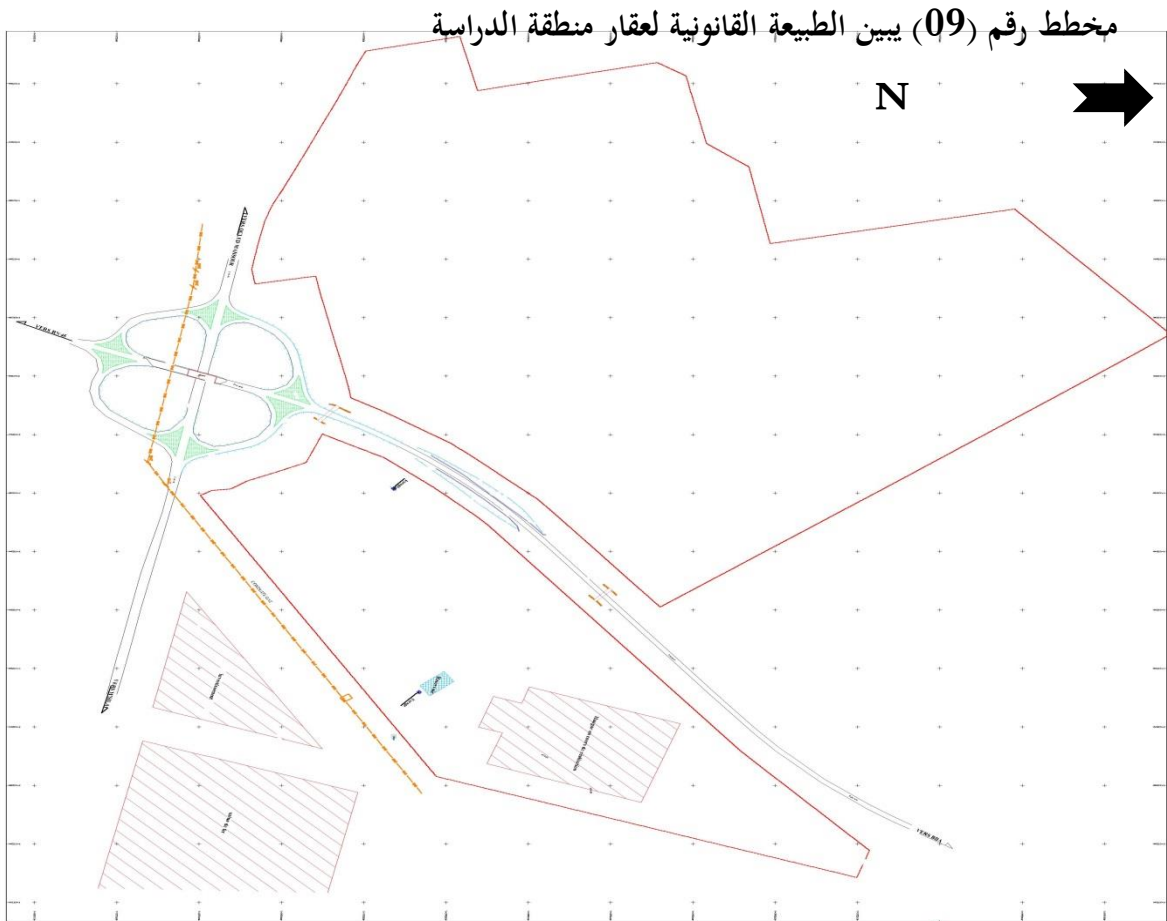
غربا: أرض شاغرة { الفائص من الفوج } .

شرقا: إرتفاقات خطوط كهربائية + أنبوب الغاز الطبيعي .

### 5-الطبيعة القانونية لعقار أرضية المشروع:

إن العقار أرضية المشروع والذي هو محل الدراسة ملك تابع إلى الفوج البلدي رقم 29 حسب مخطط

مجلس الشيوخ أعيان دوار لقمان القديم.



المصدر: مديرية مسح الأراضي

6-طوبوغرافية أرضية المشروع:

أرضية المشروع هي أرضية غير مستوية وغير مسطحة، وهي متعددة المناسيب أو الارتفاعات. مما يلزمنا التعامل مع هذه المعطيات الطبيعية ودمجها خلال أشغال التهيئة، حتى نتفادى تكاليف مالية وأشغال إضافية خارج الغلاف المالي المخصص لهذه العملية.

مخطط رقم (10) طوبوغرافية أرضية المشروع



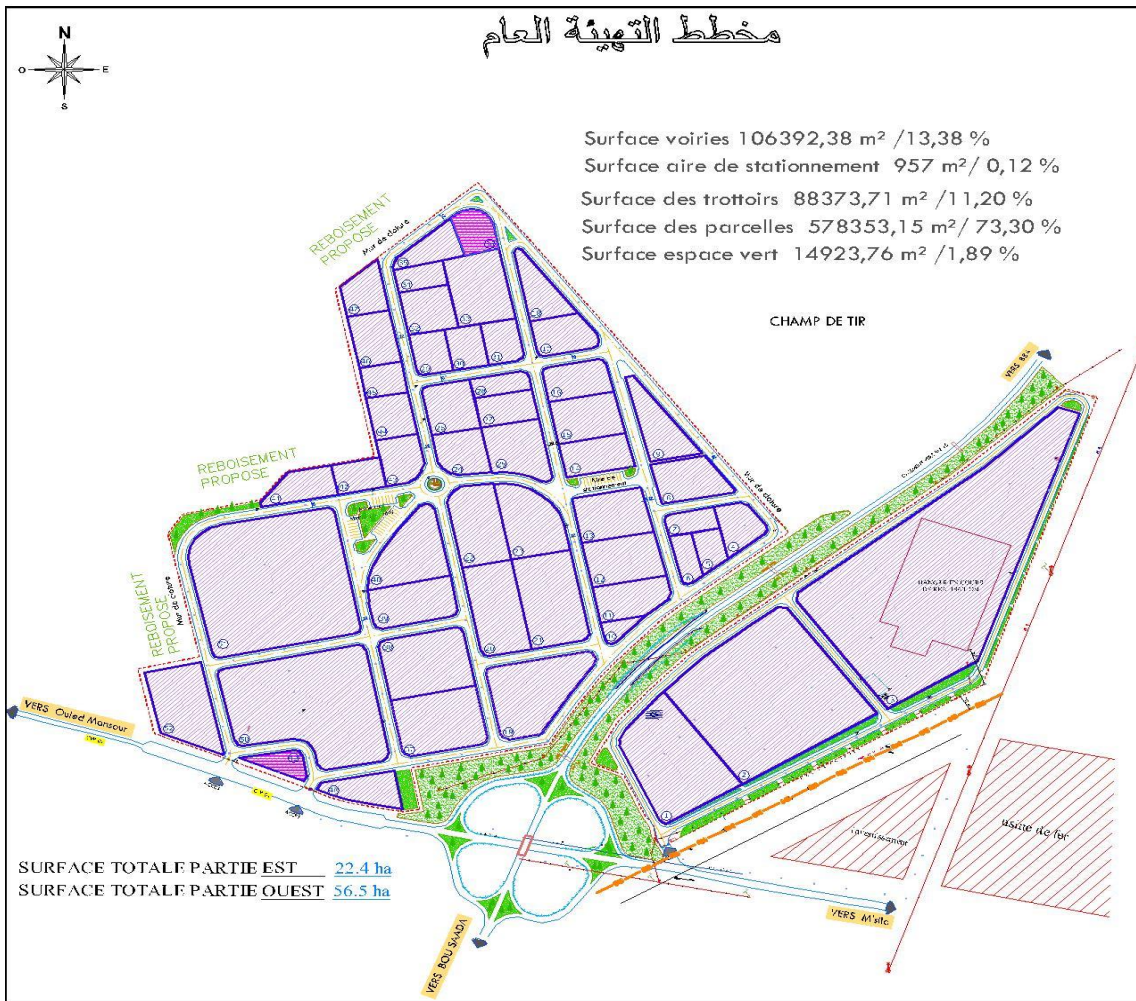
المصدر: مكتب الدراسات URBAS

## الفصل الثالث دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

### 7- عدد المستثمرات الموجودة على أرضية المشروع:

يقدر عدد المشاريع الاستثمارية المقترحة على أرضية المشروع بـ 47 مشروع استثماري، لكل مشروع احتياج مساحاتي لتوطينه حسب الدراسة التكنو اقتصادية الخاصة به، لذلك تم تقسيم منطقة الدراسة حسب أهمية المشروع وجدية صاحب المشروع في إقامة مشروعه، لا من أجل الحصول على قطعة أرض فقط. على ضوء كل المعطيات الخاصة بالمشاريع الاستثمارية، تم تقسيم أرضية المشروع وإنجاز مخطط التجزئة المبين أسفله والمصادقة عليه من قبل الهيئات المختصة، وتحت إشراف السيد والي ولاية المسيلة وكل المتدخلين في المشروع.

### مخطط رقم (11) تجزئة أرضية المشروع



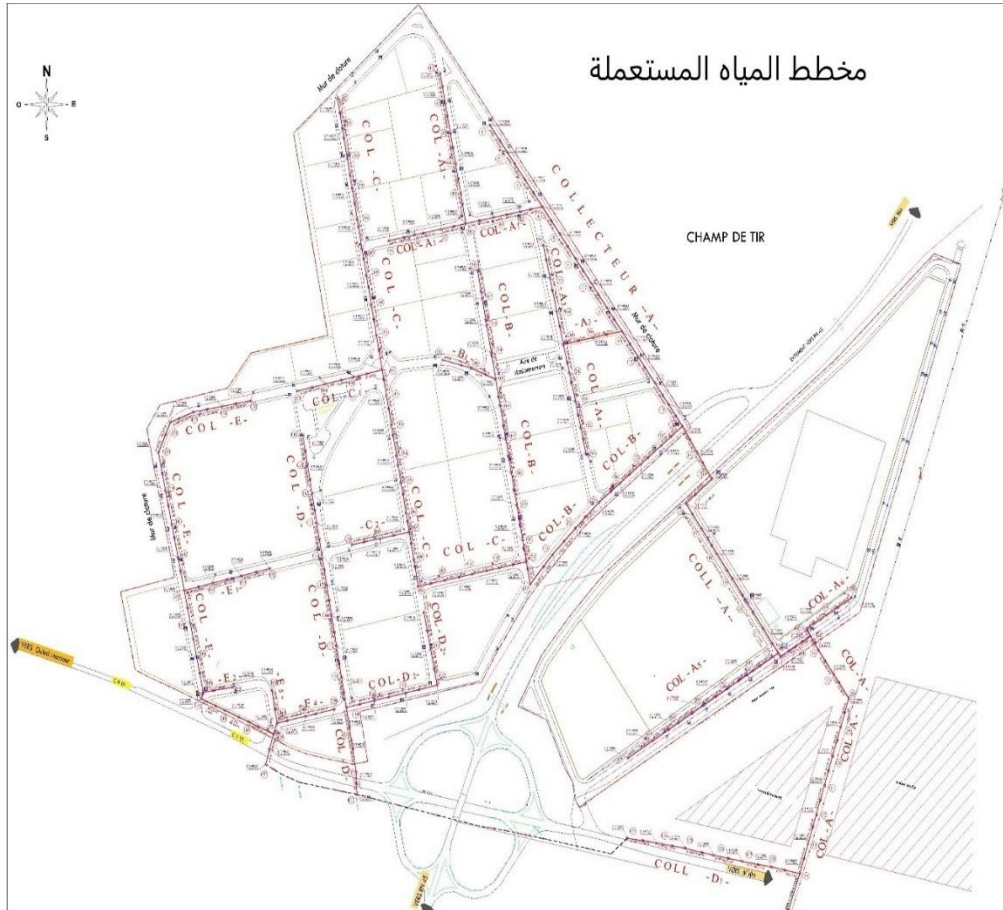


### 02-الملف التنفيذي لشبكة المياه المستعملة ومياه الأمطار:

حيث تم إعداد هذا المخطط وفق احتياجات كل المشاريع التي ستجسد على أرضية المشروع، من مياه لاستعمالها في تزويد مشاريعهم، حيث يوضح فيها جميع الأقطار المتعلقة بالشبكة الرئيسية والتوصيلات، وكذا المجمعات مياه الأمطار ومواد إنجازها وجميع الحسابات الهندسية التي تتعلق بمهاتة الشبكة وكذا دفتر المواصفات التقنية، وهاته الشبكة مخصصة للمياه المستعملة ومياه الأمطار فقط ، دون أي مياه أخرى .

بالنسبة للمياه المستعملة فإنه تم وضع دفتر شروط خاص بالمستثمرين ، حيث يتم تصفية كل المياه المستعملة قبل رميها في شبكة الشبكة الرئيسية ، إلى غاية إنجاز محطة تصفية قريبة من الحظيرة الصناعية .

### مخطط رقم (13) شبكة المياه المستعملة ومياه الأمطار



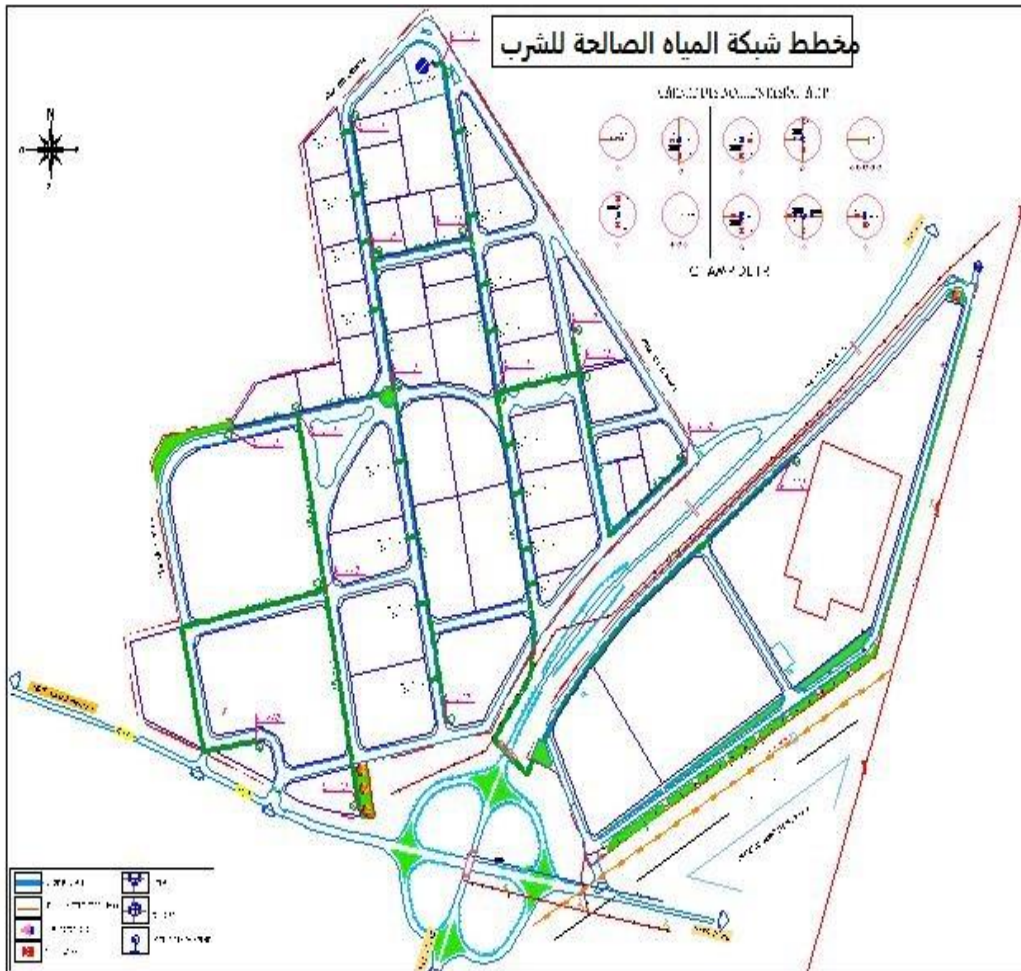
المصدر: مكتب الدراسات URBAS

تمت المصادقة عليه من طرف مديرية الموارد المائية، وذلك بعد رفع التحفظات ووضع قوانين خاصة برمي المياه المستعملة.

### 03-الملف التنفيذي لشبكة المياه الصالحة للشرب :

حيث تم إعداد هذا المخطط وفق احتياجات كل المشاريع التي ستجسد على أرضية المشروع، من مياه لاستعمالها في تزويد مشاريعهم، حيث يوضح فيها جميع الأقطار المتعلقة بالشبكة الرئيسية والتوصيلات، وكذا الأمطار مواد إنجازها وجميع الحسابات الهندسية التي تتعلق بمهارة الشبكة وكذا دفتر المواصفات التقنية، وكذا مصادر التزويد بالماء وأماكن تخزينه، من خزانات والتجهيزات والمعدات الكهربائية وكذا مضخات المتعلقة بضخ المياه .

### مخطط رقم (14) شبكة المياه الصالحة للشرب



المصدر: مكتب الدراسات URBAS

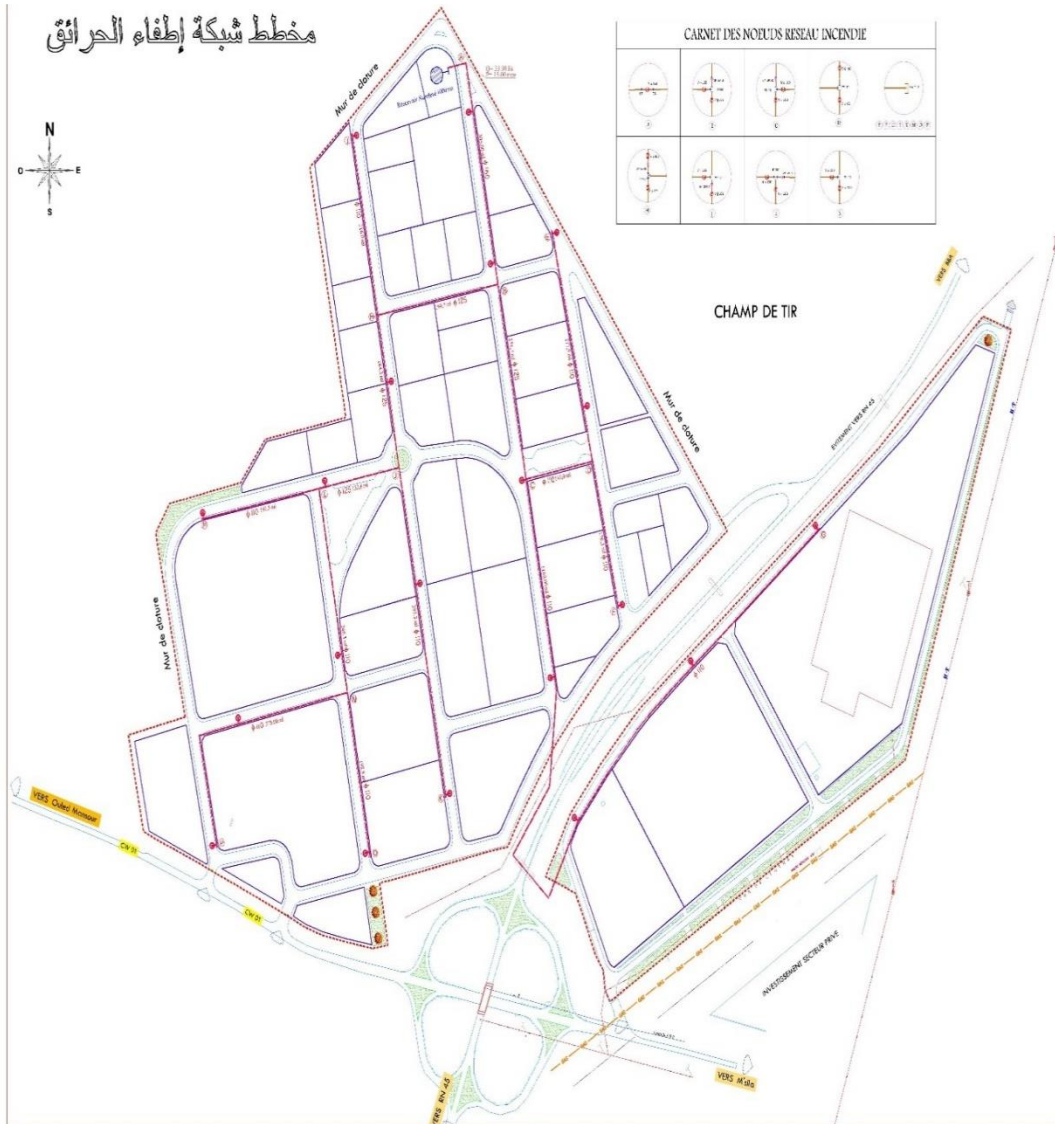
## الفصل الثالث دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

تم المصادقة على هذا الملف، من قبل مديرية الري لولاية المسيلة، كما تم منح رخصة حفر بئرين إرتوازيين على مستوى الحظيرة الصناعية، وكذا تكفلها بالقيام بجفرها.

### 4- الملف التنفيذي لشبكة إطفاء الحرائق:

حيث تم إعداد هذا المخطط وفق احتياجات كل المشاريع التي ستجسد على أرضية المشروع، وكذا وضع فوهات إطفاء الحرائق، تكون قريبة من كل المستثمرات، وتكون وفق مخطط الوقاية والسلامة، تجنباً لأي حريق أحوادث مهما كان نوعه وأينما كان.

### مخطط رقم (15) شبكة إطفاء الحرائق



المصدر: مكتب الدراسات URBAS

تم المصادقة على هذا الملف، من قبل مديرية الحماية المدنية لولاية المسيلة، بعد رفع كل التحفظات بما يخص السلامة والوقاية من الحوادث على مستوى الحظيرة الصناعية.

### 5- الملف التنفيذي لشبكة الكهرباء تحت الأرض:

حيث تم إعداد هذا المخطط وفق احتياجات كل المشاريع التي ستجسد على أرضية المشروع، وكذا تزويدها بالطاقة الكهربائية، كما خصصت قطعة أرضية لوضع كل التجهيزات الكهربائية والمحولات التي من شأنها أن تعزز الحظيرة الصناعية وإمدادها بالطاقة الكهربائية

### مخطط رقم (16) شبكة الكهرباء

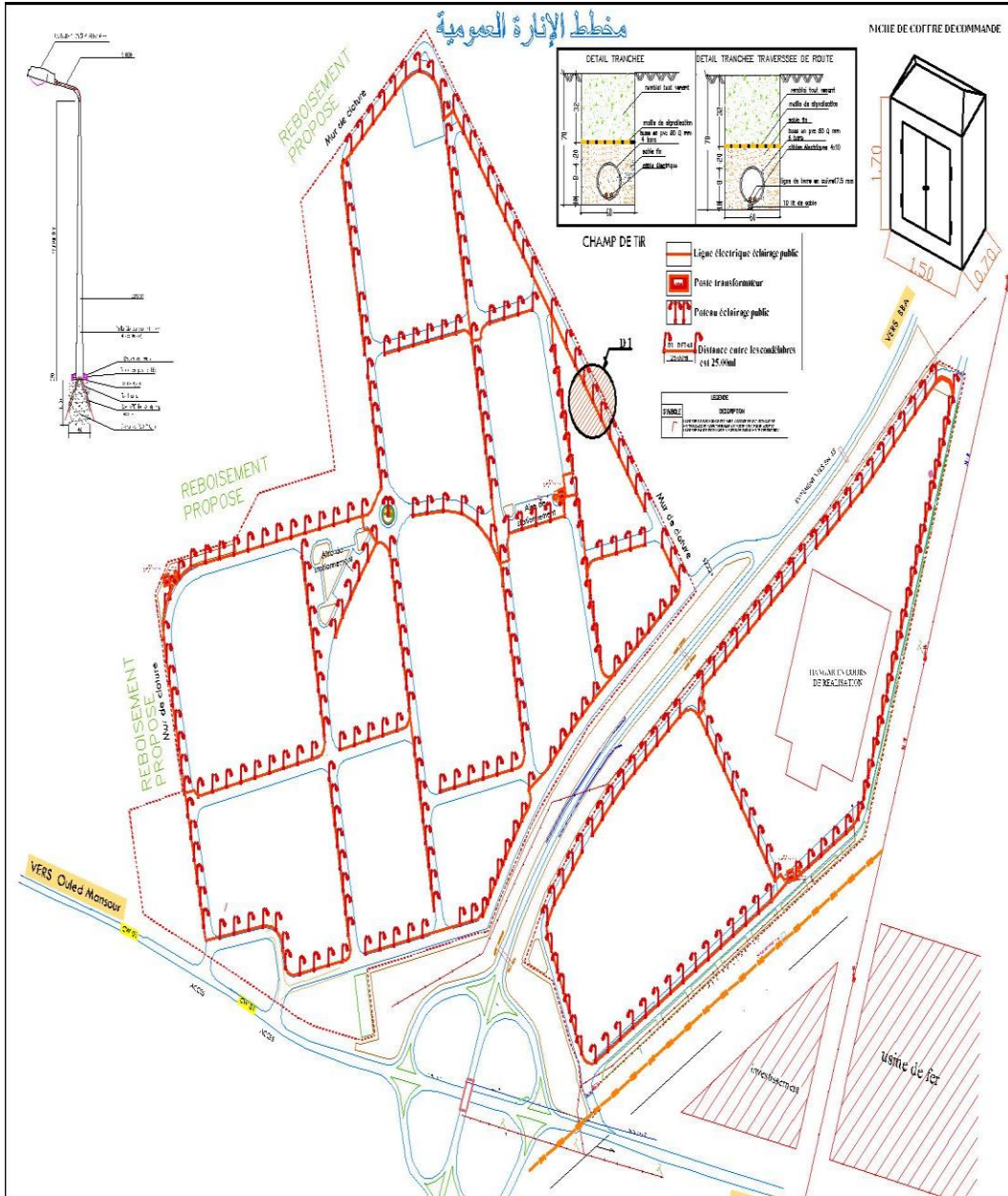


المصدر: مكتب الدراسات URBAS

تم المصادقة على هذا الملف، من قبل مديرية سونلغاز لولاية المسيلة، بعد رفع كل التحفظات بما يخص الاحتياجات الفعلية للمستثمرين، قصد حساب القدرة الكهربائية اللازمة لتمويل الحظيرة الصناعية.

6- الملف التنفيذي لشبكة الإنارة العمومية داخل وخارج الحظيرة الصناعية: حيث تم إعداد هذا المخطط وفق احتياجات الحظيرة الصناعية للإنارة العمومية ، وكذا إختيار نوع الأعمدة اللازمة وكذا كميتهما لتغطية جميع نقاط الحظيرة الصناعية .

مخطط رقم (17) شبكة الإنارة العمومية



المصدر: مكتب الدراسات URBAS

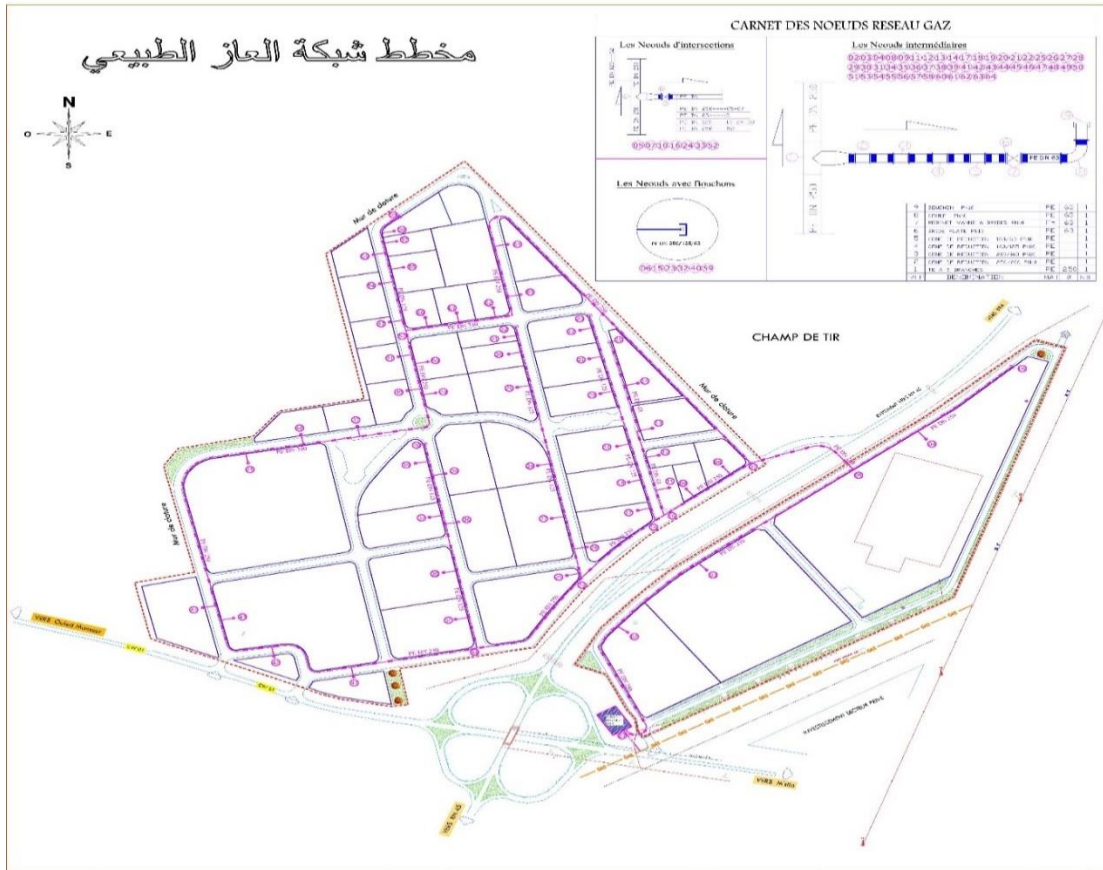
## الفصل الثالث \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

تم المصادقة على هذا الملف، من قبل مديرية سونلغاز لولاية المسيلة، بعد رفع كل التحفظات بما يخص احتياجات الحظيرة الصناعية من الإضاءة وتمويلها بالأعمدة والمصابيح الكهربائية التي تناسب الحظيرة.

### 7-الملف التنفيذي لشبكة الغاز الطبيعي:

حيث تم إعداد هذا المخطط وفق احتياجات كل المشاريع التي ستجسد على أرضية المشروع، وكذا تخصيص قطعة أرض لوضع مضخة الغاز ، وكذا تحديد نوع التوصيلات الغازية لكل مستثمرة.

### مخطط رقم (18) شبكة الغاز الطبيعي



المصدر: مكتب الدراسات URBAS

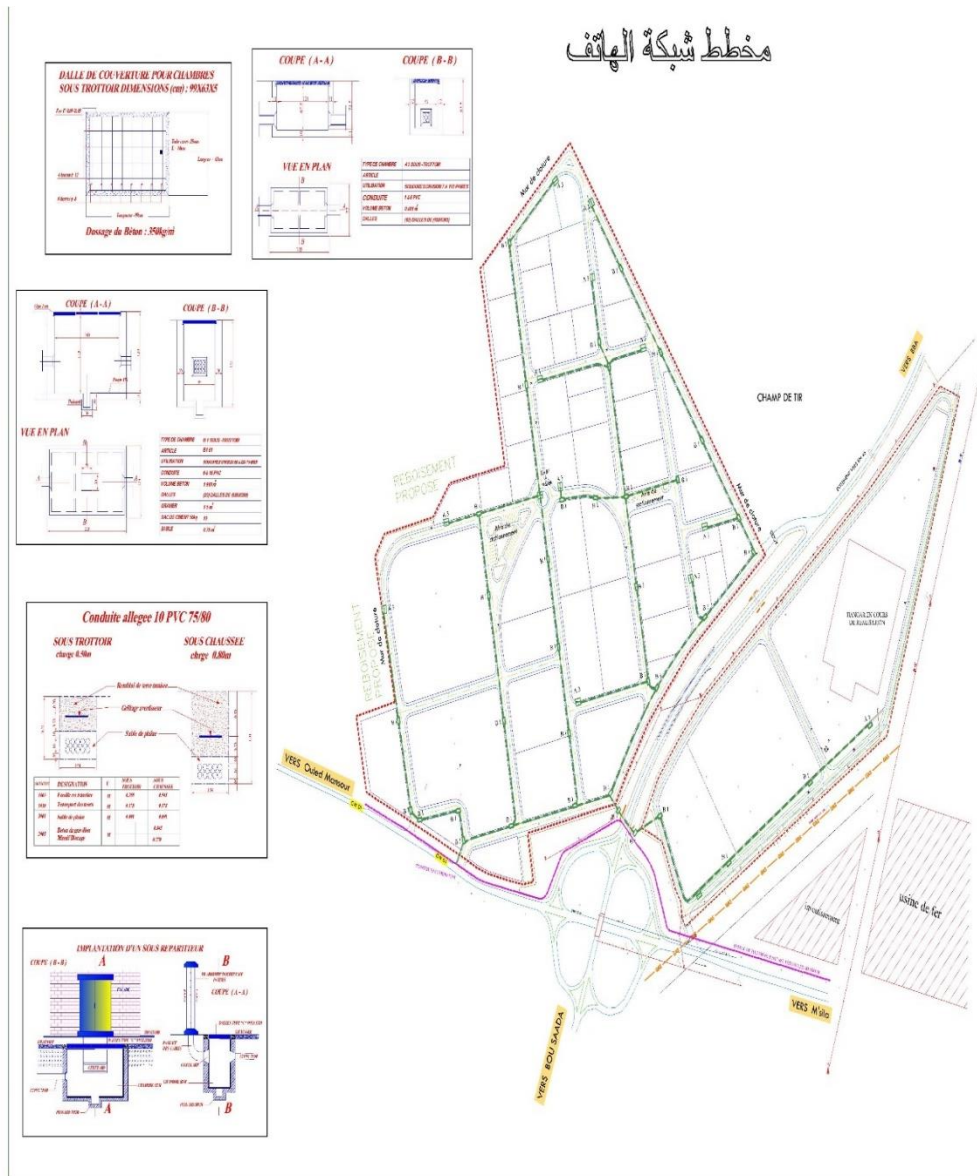
## الفصل الثالث \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

تم المصادقة على هذا الملف، من قبل مديرية سونلغاز لولاية المسيلة، بعد رفع كل التحفظات بما يخص الاحتياجات الفعلية للمستثمرين، قصد حساب الاحتياج الحقيقي واللازم لتمويل الحظيرة الصناعية.

### 8-الملف التنفيذي لشبكة الهاتف:

حيث تم إعداد هذا المخطط وفق احتياجات كل المشاريع التي ستجسد على أرضية المشروع، وكذا وضع غرف التعريف الهاتفي على حواف الطرق الداخلية بما يسمى MSN ، وكذا شبكة الألياف البصرية والتي تعد في الوقت الحالي التكنولوجيا الحديثة ، التي تربط أصحاب المشاريع بالعالم الخارجي .

### مخطط رقم (19) شبكة الهاتف



المصدر: مكتب الدراسات URBAS

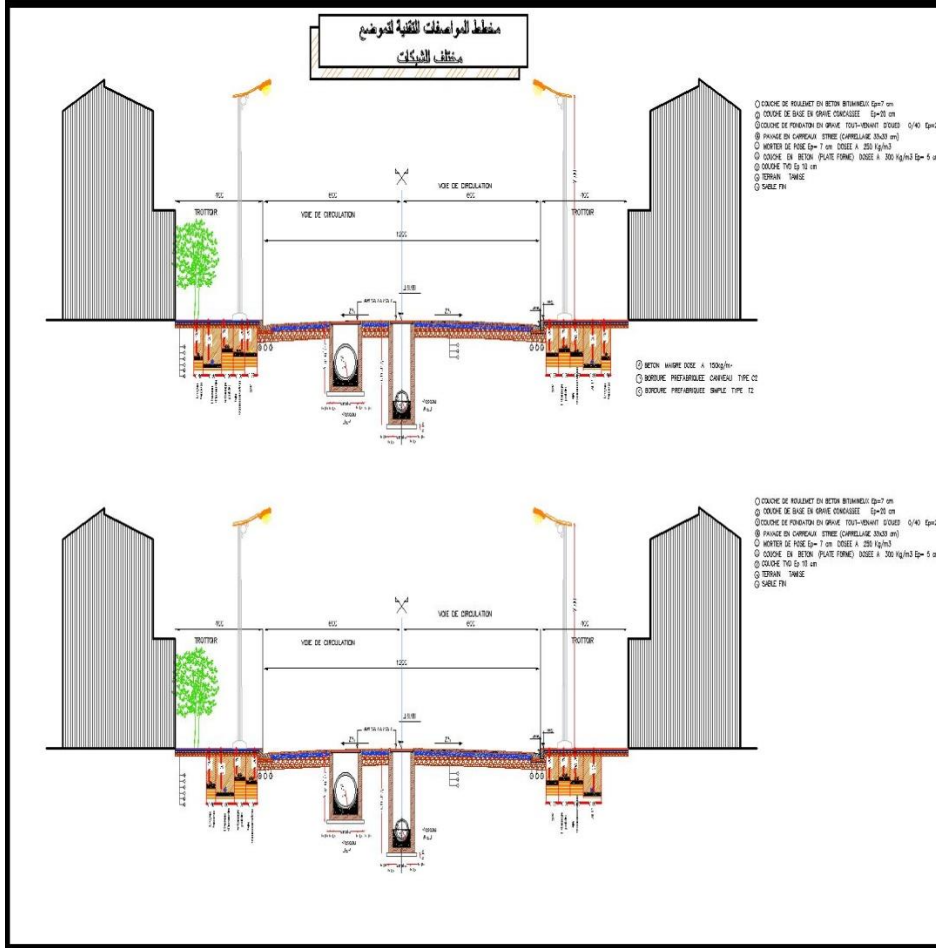
تم المصادقة على هذا الملف، من قبل مديرية اتصالات الجزائر لولاية المسيلة، بعد رفع كل التحفظات بما يخص طرق الربط ووضع خطوط الهاتف للمستثمرين، على مستوى الحظيرة الصناعية.

9- الملف التنفيذي لشبكة الطرق الداخلية للحظيرة الصناعية بذراع الحاجة : حيث تم إعداد هذا المخطط وفق مورفولوجيا أرضية المشروع وكذا إعداد المخططات الطولية والعرضية لشبكة الطرق والتدقيق

## الفصل الثالث دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

في الحسابات قصد التعامل مع أرضية المشروع، وكذا أماكن الشبكات وعرض الطرق الداخلية حسب كل نوع من الطرق.

### مخطط رقم (20) شبكة الطرق الداخلية



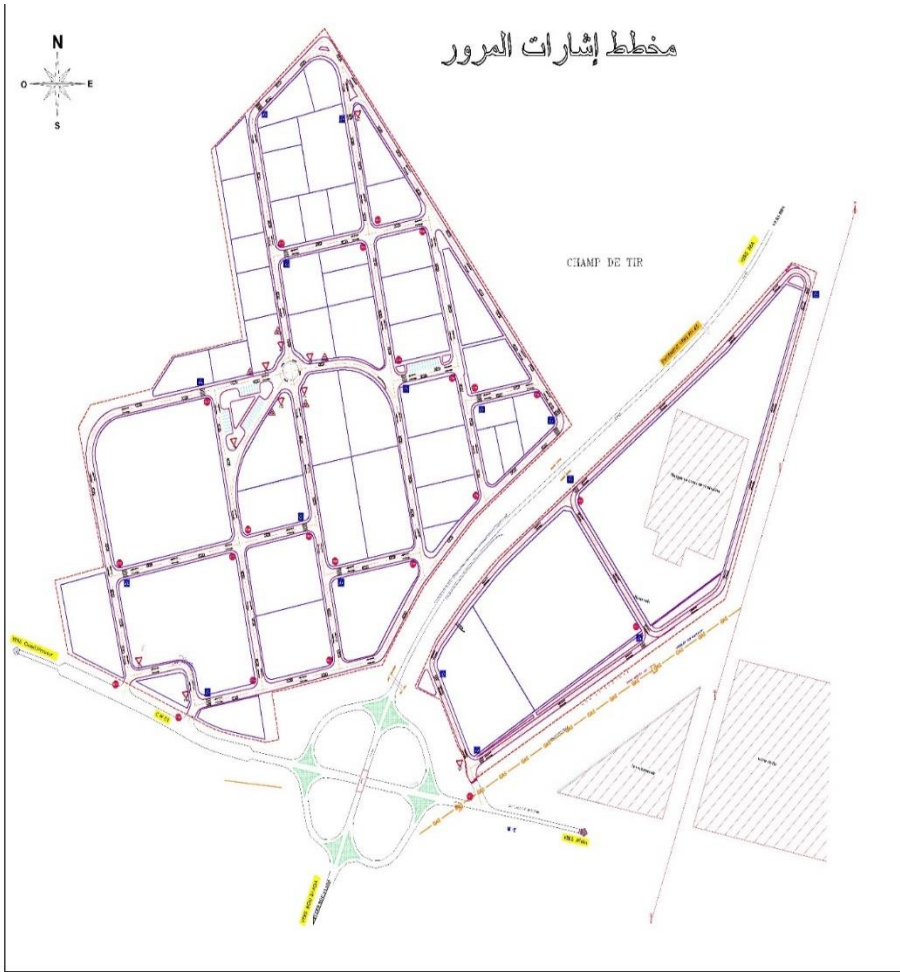
المصدر: مكتب الدراسات URBAS

تم المصادقة على الملف من طرف، مديرية الأشغال العمومية لولاية المسيلة، بعد رفع كل التحفظات وخاصة منها كيفية ربط الحظيرة الصناعية بالطريق الإجتنايي، ووضع التنبيهات اللازمة والإشارات التحذيرية، وذلك من أجل تحقيق السلامة المرورية .

### 10- الملف التنفيذي لإشارات المرور الداخلية للحظيرة الصناعية :

تم إعداد هذا المخطط وذلك من أجل تحقيق السلامة المرورية داخل الحظيرة الصناعية وكذا وضع الإشارات واللافتات التي تبين نوع الحركة ونوع المركبة التي خصص لها ذلك الطريق.

### مخطط رقم (21) إشارات المرور



المصدر: مكتب الدراسات URBAS

تم المصادقة على الملف من طرف، مديرية الأشغال العمومية لولاية المسيلة، بعد رفع كل التحفظات وخاصة منها كيفية ربط الحظيرة الصناعية بالطريق الإجتنابي، ووضع التنبيهات اللازمة والإشارات التحذيرية، داخل وخارج الحظيرة الصناعية، وذلك من أجل تحقيق السلامة المرورية .

#### 11 - مخطط يوضح جميع الشبكات التي تمت دراستها داخل الحظيرة الصناعية:

وهو مخطط شامل تم إعداده من أجل معرفة أماكن الشبكات وكذا بعدها عن بعضها البعض وكذا طرق التوصيل أو الربط بها.



## الفصل الثالث \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

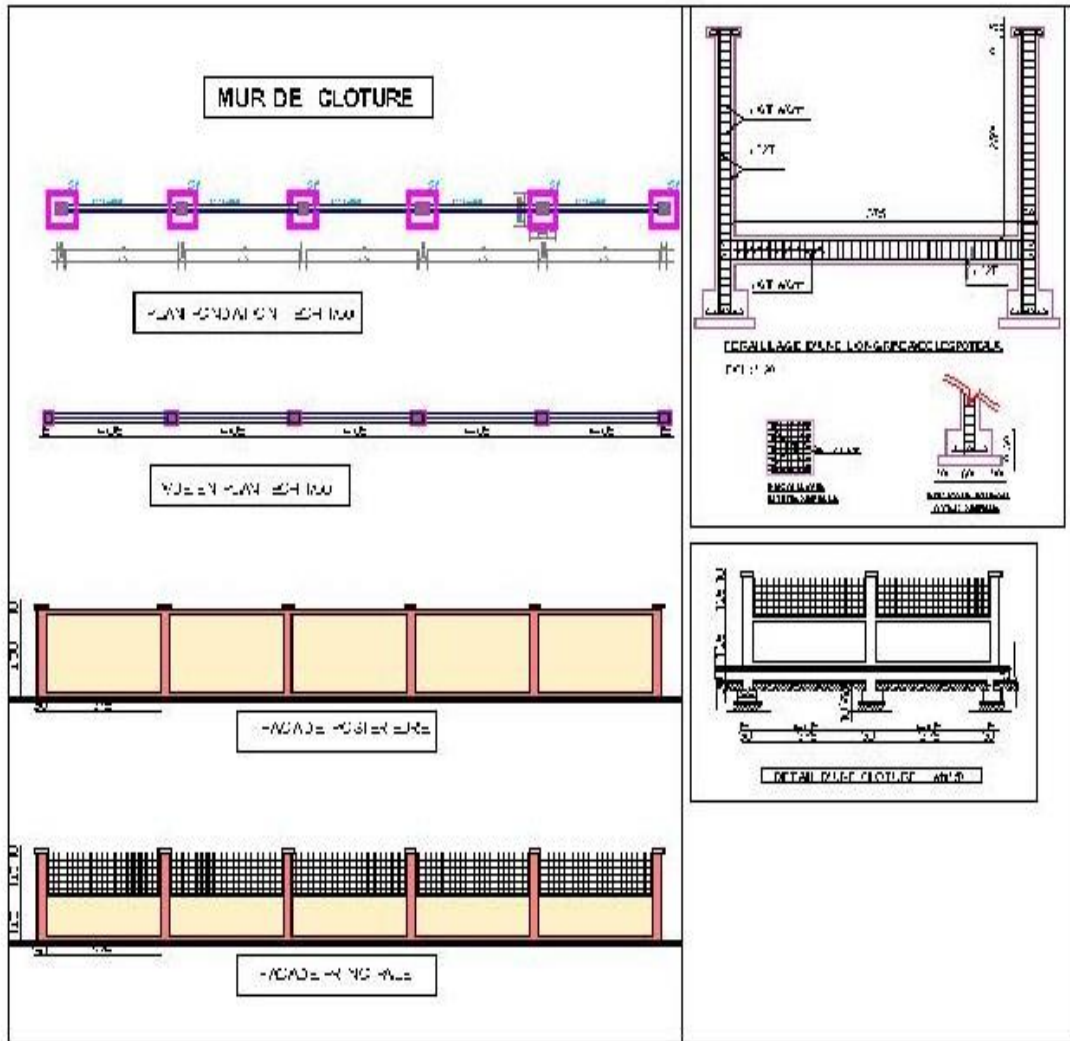
إعادة تهيئة جدار الإحاطة وكذا غرف الحراسة، ووضع نظام المراقبة بالكاميرات قصد توفير الأمن والحماية داخل الحظيرة الصناعية، وكذا تحديد المشاكل الأعطال، لتصليحها في أقل وقت ممكن.

### 12-إعادة تهيئة جدار الإحاطة الخارجي:

العملية هي إعادة تهيئة الجدار الخرجي للحضيرة وإعادة الأجزاء المتضررة للجدار، قصد إعطاء صورة جمالية للحظيرة.

مخطط رقم (23) الهندسة المعمارية والمدنية لجدار الإحاطة

إعادة تهيئة جدار الإحاطة الخارجي للحظيرة الصناعية



13- إنجاز إدارة التسيير:

وكذا إعداد مخططات الهندسة المعمارية والهندسة المدنية، وكذا تقديم ملف طلب رخصة البناء لإنجاز بناية خاصة بإدارة تسيير الحظيرة الصناعية، حيث تم قبول الملف، وإعطاء رخصة البناء من قبل مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية المسيلة.

13- مخطط التهيئة العام

مخطط التهيئة العام الخاص بالحظيرة الصناعية ذراع الحاجة بالمسيلة، هذا المخطط الذي يوضح استخدامات الأرض لمنطقة الدراسة، وكذا يعطي الصورة النهائية التي ستكون عليها الحظيرة الصناعية، وكذا ربطها ودمجها مع جميع عناصر المدينة من طرق ونقل و طاقة وغيرها من الموارد القريبة منها والمتاحة قصد استغلالها لخدمة المشاريع الاستثمارية، وكذا جعلها قطبا جذابا للمشاريع الأجنبية، وكذا تحقيق التنمية المستدامة وفق معايير حماية البيئة.

مخطط رقم (24) المخطط العام للتهيئة

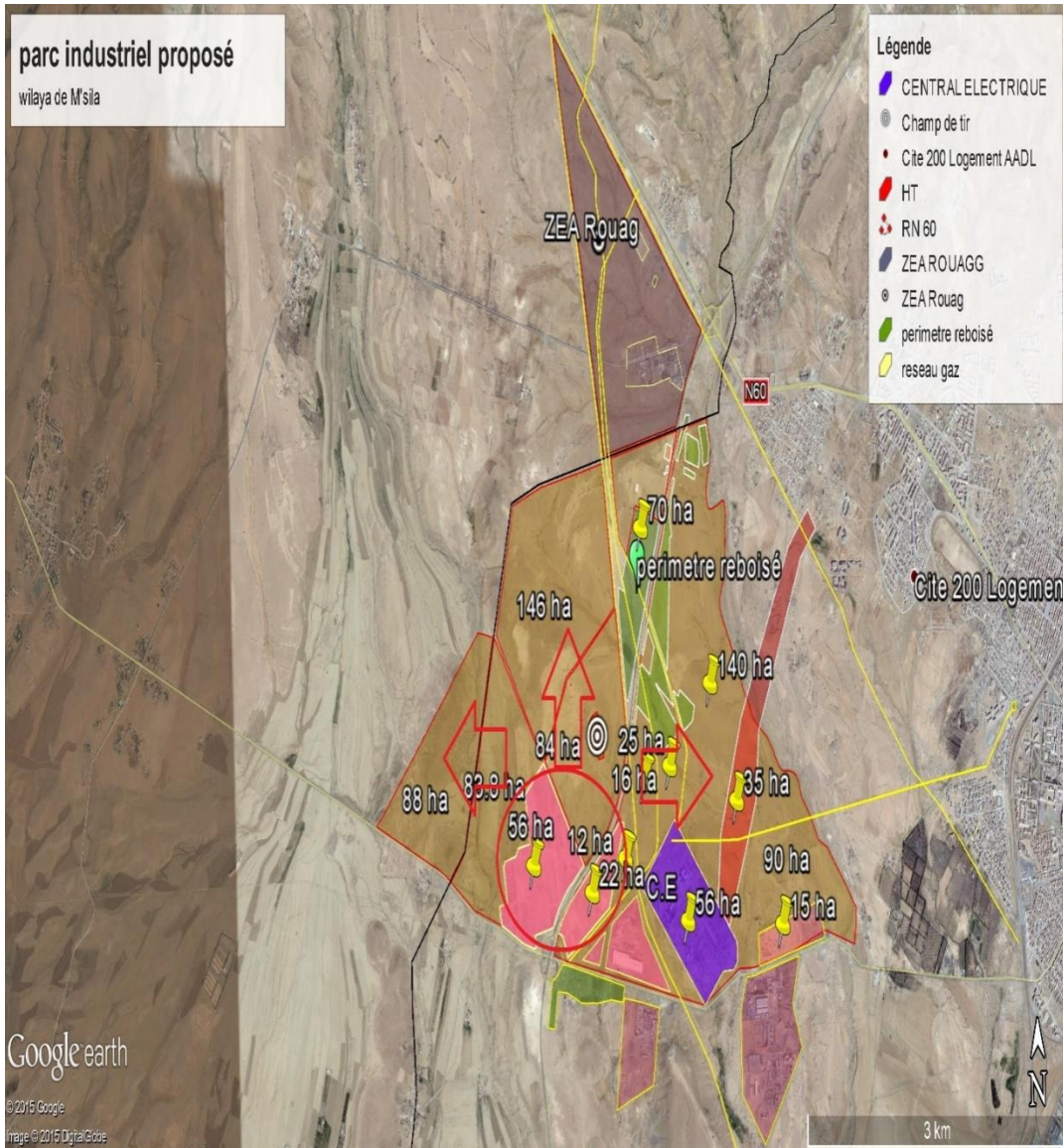


المصدر: مكتب الدراسات URBAS

14- إمكانية توسع الحظيرة الصناعية ذراع الحاجة بمدينة المسيلة:

هناك إمكانية توسع الحظيرة الصناعية بذراع الحاجة بولاية المسيلة، إلى حوالي 500 هكتار كمساحة خامة، بعد نزع حقوق الارتفاع لوجود مجموعة من الارتفاعات منها ماهو طبيعي، ومنها ماهو صناعي، تنقص مساحة الحظيرة الصناعية لتصبح 0000 هكتار ، كلها موجهة للاستثمار .

خريطة رقم (07) إمكانية توسع الحظيرة الصناعية



المصدر غوغل إيرث : من إعداد الطالب

## الفصل الثالث \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

من أجل تلبية طلب المستثمرين على العقار الصناعي وتحسين المحيط الفوري للمؤسسة وتنافسيتها، قامت السلطات العمومية ابتداء من سنة 1998، بإطلاق برامج لإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات الموجودة وإنشاء مناطق صناعية جديدة .

أظهرت الرقابة المنجزة من قبل مجلس المحاسبة حول البرنامج المركزي لإعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وبرنامج إنشاء خمسين (50) منطقة صناعية جديدة أنه بالرغم من التمويلات الكبيرة والتسهيلات في الإجراءات الإدارية التي استفادوا منها، لم تحقق هذه البرامج الآثار المنتظرة .

في هذا الصدد، لم يتم تجسيد برنامج إعادة تأهيل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات المعتمد في سنة 1998 بمبلغ إجمالي يقدر إلى يونيو 2019 بأكثر من 46 مليار دج، والذي أوكل إنجازَه إلى الوزارة المكلفة بالصناعة، إلا جزئياً وبنسبة تنفيذ مالي تقدر بـ 42%، إن غياب تحديد المحتوى المادي والمالي للبرنامج وكذا مدة إنجازَه، وعدم وجود أدوات القيادة، إلى جانب نقائص في الإجراءات وكيفيات التنفيذ، أثر بصفة كبيرة على الآجال، والتكاليف ونوعية الأشغال والدراسات المنجزة .

فيما يخص برنامج إنشاء خمسين (50) منطقة صناعية جديدة والذي اسند إنجازَه في سنة 2011 للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، بتكلفة إجمالية تقدر بمبلغ 290 مليار دج، فإنه لم يسفر عن تجسيد أي منطقة صناعية إلى نهاية سنة 2018، في حين أن استلامه كان مقرر في أبريل سنة 2018. لقد اعترض تنفيذ هذا البرنامج أيضاً غياب أدوات القيادة ونقائص في التأطير وفي إجراءات وضعه حيز التنفيذ، الأمر الذي انعكس سلباً لا سيما في اختيار المواقع والذي، يتناقض مع المعايير المعتمدة، وضعف التحكم في إجراءات الحصول عليها، بالإضافة إلى التغييرات المتكررة في إجراءات تأطير البرنامج وعدم التحديد الجيد لمسار التعاقد في مجال الدراسات .

### 16- النقائص المسجلة في تسيير وتنفيذ البرنامج:

إن تحقيق أهداف أي برنامج بكفاءة وفعالية، يحتاج بالضرورة إلى التعريف مسبقاً، بأليات قيادته، وكيفيات التنسيق، وأهدافه الوسيطة، واستراتيجية تنفيذه ومخطط الإنجاز. في هذا الإطار، تميز إنجاز البرنامج بالنقائص المبينة أدناه، والتي تفسر ضعف النتائج المحققة .

### 16-1- غياب آليات القيادة :

## الفصل الثالث \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

سجل المجلس بأن تسيير البرنامج خال من آليات القيادة والتوجيه، خصوصا :

- بتحديد الأهداف الوسيطة وبرمجة العمليات المسجلة.
- عدم إعداد مخططات عمل سنوية تسمح كل سنة، وفقا للأولويات، والاستعجال والمناطق الأكثر تدهورا، وتحديد المحتوى المادي والمالي لهذه العمليات .
- عدم إعداد إجراءات داخلية مكتوبة للعمل تحدد العلاقات خصوصا بين مديرية المشروع، الأمر بالصرف واللجنة الوطنية للتنافسية الصناعية (I) CNCI إضافة إلى دعائم المعلومات التي تسمح بالمتابعة، والإشراف والرقابة الداخلية الفعالة .
- عدم تحديد كفاءات التنسيق مع المصالح غير الممركزة والهيئات المستفيدة من المشاريع على مستوى جميع مراحل إعادة التأهيل (التسجيل، الإنجاز واستلام أشغال إعادة التأهيل (بهدف برمجة عمليات إعادة التأهيل، وفقا للاحتياجات الحقيقية، وتفادي التداخل مع الأشغال المبرمجة من طرف مسيري المناطق واشراكهم في رقابة الاستلام الكمي والنوعي للتجهيزات والأشغال الموجهة لهم .
- 1- هيكل منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 192—2000 المؤرخ في 16 يوليو سنة 2000 الذي يحدد كفاءات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 201—302، تحت عنوان "صندوق دعم التنافسية الصناعية ، ويتشكل من ممثلي عدة وزارات 96 .
- من جانب آخر، وبالإضافة إلى غياب آليات قيادة البرنامج التي تم ذكرها سابقا، لم تضع مديرية المشروع مسبقا استراتيجية لتنفيذ البرنامج نظرا لأن الوزارة تخلت عن المخطط الاستراتيجي الأولي المصادق عليه من طرف الحكومة سنة 1998.

-عدم تحديد معايير تسجيل وبرمجة عمليات إعادة التأهيل، من خلال:

- \* وضع معايير واضحة وموضوعية تبرر اختيار المناطق التي ينبغي إعادة تأهيلها وطبيعة الأشغال المراد إنجازها؛
- \* تحديد الملف التقني والمالي الذي يجب أن يرافق كل طلب إعادة تأهيل منطقة مقدم من الوالي أو الهيئة المسيرة؛

\*تحديد المناطق ذات الأولوية أخذا بعين الاعتبار للأهمية الاستراتيجية أو مستوى تدهور المنطقة؛

\*تحديد كفاءات متابعة طلبات إعادة التأهيل الواردة من الولاية والهيئات المسيرة .

- عدم تحديد الخيارات الاستراتيجية لتنفيذ البرنامج وذلك من أجل تبرير إعادة التأهيل الجزئي بدلا من إعادة التأهيل الكلي للمنطقة، اللجوء إلى الفصل بين الدراسات التقنية ومهام المتابعة والمراقبة للأشغال إضافة إلى كفاءات اختيار مؤسسات ومكاتب الدراسات . حيث تم اختيار 50 مكتب دراسات عن طريق 78 عقد

## الفصل الثالث \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

بمبلغ إجمالي يقدر بـ 173 مليون دج، من خلال إجراءات الاستشارة بدون التحديد المسبق لمعايير الاختيار . في البداية كانت الدراسات التقنية تمنح مفصولة عن مهمة المتابعة والمراقبة للأشغال . غير أنه وتبعاً للصعوبات المسجلة في نوعية الأشغال المنجزة، تم منح الدراسة ومهمة المتابعة والمراقبة لنفس مكتب الدراسات . إضافة إلى أن العقود المبرمة لا تنص على كفاءات الاستلام والمصادقة على الدراسات المنجزة .

إن النقائص المذكورة سابقاً، بخصوص آليات القيادة لم تكن بدون أثر على إنجاز عمليات إعادة التأهيل، حيث كانت لها نتائج سلبية على آجال الإنجاز، وتكلفة الدراسات والأشغال ونوعيتها .

### 16-2- نقائص في بنود دفاتر الشروط :

تميزت دفاتر الشروط المعدة من طرف مكاتب الدراسات، بما يأتي :

غياب بعض البنود الإلزامية المنصوص عليها في تنظيم الصفقات العمومية مثل إلزامية اللجوء إلى اليد العاملة المحلية، احترام قوانين البيئة، وشرط الضمان العشري فيما يخص بعض الأشغال خصوصاً جدار الإحاطة ومراكز المراقبة؛ المشاركة غير متناسبة طبيعة وتعقيد الأشغال المراد إنجازها، حيث تم إدراج بعض شروط:

- اشتراط شهادة التأهيل والتصنيف المهنيين درجة 3 أو أكثر لأشغال إعادة التأهيل على غرار جدار الإحاطة ومركز الحراسة مع أن هذه الأشغال لا تتطلب هذا المستوى من التأهيل، مما قد يمس بجدية الوصول للطلبات العمومية ومبدأ المنافسة.

- غياب الشروط المتعلقة بكفاءات إشراك الهيئات المكلفة بتسيير هذه المناطق عند انطلاق الأشغال وخلال مرحلة الاستلام المؤقت والنهائي وتحويل الأشغال المنجزة . إن محاضر الاستلام ممضية من طرف مدير المشروع وممثل مؤسسة الإنجاز ومكتب الدراسات المكلف بمتابعة الأشغال . وأكثر من ذلك، لا يتم في أغلب الحالات إعداد محاضر تحويل التجهيزات والمرافق والأشغال المنجزة إضافة إلى المخططات والوثائق التقنية المختلفة للهيئات المسيرة؛ كما أن عدد

إن معايير اختيار المتعهدين والحصول على المشاريع لم تكن محددة بوضوح، المشاريع التي يمكن للمتعهد الحصول عليها أخذاً بعين الاعتبار للوسائل والقدرات المالية، لم تكن مسقفة . ومع ذلك، لم تمنح مديرية المشروع بعض المتعهدين سوى مشروعين بالرغم من أنهم مرتبين في المرتبة الأولى في خمس (5) مشاريع في مناقصة واحدة . على سبيل المثال، بالنسبة للمناقصة المتعلقة بشطر سنة 2(1) لبرنامج 2005—2009، تحصلت مؤسسة على المرتبة الأولى في خمس (5) مشاريع، ثلاث (3) مشاريع تخص إنجاز جدران إحاطة ومراكز حراسة في ثلاث مناطق صناعية ومشروعين (2) يخصان الطرق والشبكات المختلفة في منطقتين

## الفصل الثالث \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

صناعيتين حريين، حيث لم يمنح لها سوى مشروعين) واحد بالمنطقة الصناعية حاسي عامر بوهران والآخر مبلغ أكبر من الأولى أي بتكلفة أكبر بـ 100 مليون دينار (المشاريع الأخرى تم منحها لمؤسسة قدمت من دون مبررات . - غياب تأشيرة لجنة الصفقات لدفاتر الشروط، خلافا لما تنص عليه أحكام تنظيم الصفقات العمومية، المادة 554 من القانون المدني وكذا المادة 178 من الأمر رقم 07—95 المؤرخ في 25 يناير سنة 1995، المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم 98.

### 16-3- تأخر كبير في إبرام العقود:

إن الفترة الممتدة بين الحصول على رأي اللجنة الوطنية للتنافسية الصناعية وإبرام العقود وتبليغ أوامر الانطلاق في الخدمة، غالبا ما تكون طويلة بالنظر إلى مبالغ العقود ومدة الإنجاز المتوقعة لهذه الأخيرة (من 2 إلى 12 شهرا في أغلب الحالات). (إن هذه الوضعية التي لا تراعي مبدأ مشاريع إعادة التأهيل .على سبيل الفعالية والنجاعة، تشهد على عدم التحكم في مرحلة نضج ريع المثال، منحت اللجنة الوطنية للتنافسية الصناعية رأيا بالموافقة بتاريخ 03 يونيو سنة 2001 على إعادة تأهيل أربع (4) مناطق، غير أن تبليغ أوامر الانطلاق في الخدمة لهذه الأخيرة كانت كالتالي :

إنشئت سنة 2012 أي بعد أكثر من سنتين بالنسبة لمنطقة النشاط "مشتة فاطمة" بتاريخ 15 بـ 100 مليون دينار (العقد رقم (7) المؤرخ في 26 يونيو سنة 2012 بمبلغ 249 مليون دج ومدة إنجاز تقدر بـ 6 أشهر)، والمنطقة الصناعية سوق المنفعة الوطنية "بعنابة" (العقد رقم (1) المؤرخ في 26 يونيو سنة 2012 بمبلغ 321 مليون دج ومدة إنجاز تقدر بـ 6 أشهر)، وأيضا بالنسبة لمنطقة النشاط بباتنة (العقد رقم 2012/05 بمبلغ 338 مليون دج ومدة إنجاز تقدر بـ 8 أشهر)

- بالنسبة للمنطقة الصناعية "حاسي عامر" بوهران، سلم أمر الانطلاق في الخدمة بعد 5 سنوات، تحيين الدراسة وبالتالي ارتفاع كلفة إعادة التأهيل من 319 مليون دج إلى 743 مليون دج الأمر الذي يتطلب عرض مالي سنة 2011 أفضل عرض سنة 2016 أي أن التكلفة الأولية ارتفعت إلى الضعف بعد موافقة اللجنة الوطنية للتنافسية الصناعية بتاريخ 29 مايو سنة 2012. هذا التأخر راجع أساسا إلى ضعف الدراسات المنجزة والتي تتضمن أخطاء في الكشف الكمي والتقديري . إلى غاية تاريخ تدخل مجلس المحاسبة في أكتوبر 2019، لم يتم بعد إبرام العقود المتعلقة بالمنطقتين الصناعيتين بن بولعيد بالبليدة وسيدي بلعباس، الأمر الذي سيؤدي حتما إلى إعادة تقييم مبلغهما .

### 16-4- اللجوء المفرط إلى الملاحق لتعديل محتوى الأشغال

من أصل 17 عقد تم فحصه، 15 عقدا كانت محل ملاحق والبعض منها كان موضوع العديد من الملاحق . هذه الملاحق لم تؤد إلى تمديد مدة الإنجاز فحسب، ولكن في العديد من الحالات تم رفع تكلفة عمليات إعادة التأهيل . إضافة إلى ذلك، أدت إلى تغيير عميق في محتوى الأشغال، وذلك عن طريق إدراج العديد من الأشغال غير المنصوص عليها وحذف أخرى، أو زيادة كمية الأشغال . ويعود إبرام هذه الملاحق في أغلب الأحيان إلى نقائص في الدراسات التقنية . مختلف الأطراف حول بالإضافة إلى ذلك، لم يتم تبرير هذه التعديلات بمحاضر تفاوض بين الأسعار والكميات، وهذا ما يتعارض مع مبادئ الشفافية والمساواة في المعاملة وحرية الوصول إلى الوحدة المصدر :مجلس المحاسبة .

### 16-5- اللجوء المفرط لأوامر توقيف الأشغال التي أدت إلى تأخر كبير في آجال التنفيذ المتوقعة:

بينت التدقيقات إلى أنه من أصل 17 عقدا تم فحصه، 1 (عقود كانت على الأقل موضوع أمرين بتوقيف الأشغال . هذا التوقف كانت له آثار مباشرة على آجال الإنجاز، والتي انتقلت في بعض الحالات من الضعف إلى خمس مرات الآجال المتوقعة، الأمر الذي يبين بكل وضوح عدم التحكم في برمجة المشاريع وعدم فعالية التسيير وإنجاز البرنامج . على سبيل الذكر، كانت المشاريع الآتية، موضوع عدد معتبر من أوامر توقيف الأشغال :

- المنطقة الصناعية ديدوش مراد قسنطينة شطر سنة 2007 العقد المؤرخ في 12 سبتمبر سنة (2) (9) والمنطقة الصناعية سوق المنفعة الوطنية (عناية (شطر ) (2) (1) تأشيرة لجنة الصفقات بتاريخ 22 مايو سنة (2) (12) بمبلغ 181 مليون دج و 319 مليون دج على 100 التوالي عرفت كل واحدة منهما 6 أوامر بتوقيف الأشغال . هذه العقود سجلت تأخرا ب 29 شهرا و 24 شهرا على التوالي، مقارنة بالآجال التعاقدية المقدرة ب 6 و 12 شهرا على التوالي؛ لمنطقة الصناعية مشتة فطيمة (برج بوعرييج (شطر ) (2) (1) تأشيرة لجنة الصفقات بتاريخ 22 مايو سنة (2012 والمنطقة الصناعية روية-رغاية شطر سنة ) 2007 العقد رقم 30 بتاريخ 6 يوليو سنة (2008) بمبلغ 181 و 213 مليون دج على التوالي، عرفت كل واحدة منهما 4 أوامر بتوقيف الأشغال . هذه العقود سجلت تأخرا يقدر ب 6 أشهر و 25 يوما و 17 شهرا و 15 يوما على التوالي، مقارنة بالآجال التعاقدية المقدرة ب 6 و 7 أشهر على التوالي

### 16-6- إنجاز نفس الأشغال أكثر من مرة في نفس المنطقة

## الفصل الثالث \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

إن تحليل وضعية، عمليات إعادة التأهيل المنجزة، يظهر إنجاز أشغال من نفس الطبيعة أكثر من مرة في بعض المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، وغالبا خلال فترات متقاربة. يهدف برنامج إعادة التأهيل إلى تجديد وتطوير المنشآت، والمرافق والتجهيزات الموجودة. وعليه فإن الأمر لا يتعلق بعمليات صيانة بسيطة تكون على عاتق هيئة التسيير وإنما بعمليات استثمار. إن بعض أشغال المنشآت والتجهيزات التي تكون مدة حياتها حسب المعايير المتعارف عليها، أكثر من 10 سنوات تم إنجازها أكثر من مرة في نفس المنطقة وأحيانا بعد مدة أقل من 3 سنوات .

هذه الوضعية التي تؤثر مباشرة على مردود النفقات العمومية، تبرز عدم تناسق سياسة إعادة التأهيل المنتهجة من طرف مديرية المشروع، التي تلجأ إلى عمليات جزئية بدلا من عملية إعادة تأهيل كلية كما أوصت بها دراسات الوكالة الوطنية لتهيئة الإقليم سابقا. وتبين أيضا عن ضعف إجراءات التخطيط والاشراف على عمليات إعادة التأهيل وكذلك على نوعية الأشغال المنجزة. زيادة على ذلك فإن تعدد الأشغال في نفس المنطقة يؤدي إلى اضطراب المحيط المباشر للمؤسسة .

لتوضيح هذه الوضعية، يبين الجدول الآتي، أمثلة عن المناطق الصناعية لحاسي عامر (وهران) وسيدي بلعباس اللتان استفادتتا من أربع (4) عمليات إعادة تأهيل لكل واحدة منهما تتضمن تقريبا نفس طبيعة الأشغال بمبلغ إجمالي يقدر ب 756، 02 و843، 67 مليون دج، على التوالي، نسبة الاستهلاك المحاسبي المقبول من طرف إدارة الضرائب هو (1%) .

### 17-تحقيق الفرضية:

لم تبلغ البرامج العمومية والتي تخص المناطق الصناعية أو بما يسمى حاليا الحظائر الصناعية الأهداف المحددة لها، ويعود ذلك أساسا إلى نقائص في التسيير وغياب استراتيجية ملائمة للتنفيذ. فضلا عن ذلك، فالمقاربة بين البرنامجين مع برامج أخرى لها نفس الموضوع، والمطلقة من طرف السلطات العمومية، أبانت عن غياب التكامل والتناسق الذي يسمح بترشيد الإنفاق العمومي. وبالتالي فإن الفرضية المقترحة محققة .

## الفصل الثالث \_\_\_\_\_ دراسة تحليلية لمنطقة الدراسة

### التوصيات والاقتراحات:

- تحرير المبادرات في مجال إحداث المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، تطبيقاً لأحكام المادة 80 من قانون المالية لسنة 2017، على أساس دفتر شروط يحدد واجبات وحقوق الأطراف، أخذاً بعين الاعتبار المخطط الوطني والمخططات الجهوية لتهيئة الإقليم، وكذا حماية الأراضي الفلاحية والغابية ومواصفات البيئة حسب المعطيات لكل ولاية ومنطقة، من أجل إنشاء بنك معلومات مركزي للعقار الصناعي، يضم ضبط أحسن للعقار.

- تحميل مسؤولية تسيير وصيانة الهياكل المشتركة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات للمتعاملين الاقتصاديين على أساس دفتر شروط جديد، يأخذ بعين الاعتبار المعايير الدولية السارية المفعول، بهدف تفادي تدهورها من جديد بعد إعادة تأهيلها .

- تقسيم كل أشغال التهيئة إلى حصص حيث يوكل لكل هيئة أو مصلحة تقنية، وفي مجال اختصاصها القيام بأشغال تلك الحصة على عاتقها وبمساعدة الدولة قصد الإسراع في إنجازها.

- تكوين مهندسين وتقنيين للاستعانة بهم في إنجاز وتسيير هذه الحظائر.

- إعداد الدراسات وضبط دفاتر الشروط بكل التفاصيل، دون اللجوء إلى الملاحق

- تحقيق التنسيق والتكامل بين المصالح التقنية المختلفة والمتواجدة في إقليم الولاية، واستغلال خبراتها في إنجاز أشغال التهيئة



# الخلاصة العامة

### الخلاصة العامة:

إن الوضعية الاقتصادية الراهنة لمدننا، سمحت بخلق برنامج إنشاء 50 حظيرة صناعية جديد , وذالك من أجل رفع التحديات الاقتصادية وإثراء السوق الداخلية وخلق منافسة كبيرة في السوق الجزائري , وتنوع كبير في السلع والخدمات , وخلق تكافؤ تنموي سواء كان محلي أو إقليمي , لدى فإن مواكبة التطور الاقتصادي العالمي في هذا الظرف بالذات وبعد تفشي الأمراض والأوبئة , والكساد الذي يعاني منه العالم من السلع والمنتجات , أصبح من الضروري أن نبدي اهتمام كبير جدا لإنجاز هاته الحظائر , وخاصة بعد أن أظهر السيد رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون , اهتمام كبير وخاصة في مجال المشاريع المبتكرة والمشاريع المنتجة والتي تغطي نسبة كبيرة من البطالة , وإنشاء حاضنة المشاريع لتشجيع المبادرات الشبانية .

الآن وبالذات في هذا الظرف الصحي الذي يعاني منه العالم , أصبح من الضروري على الجزائر , أن تنطلق بمنهج الاقتصاد الداخلي , وتجند جميع إمكاناتها من أجل تحقيق إقتصاد قوي ومتين , يكون مترابط ومنسجم ذو بنية قوية , وذالك لا يكون إلى بتقديم امتيازات وتوفير البيئة المناسبة لاستقطاب المشاريع والمستثمرين .

إن توفير الوعاء العقاري المخصص لإنشاء مؤسسات استثمارية , هو أساس جذب أصحاب المشاريع وكلما توفر ركن من أركان الاستقطاب والتحفيز(التهيئة , الموقع , النقل ..... إلخ) أصبحت عملية جذب المستثمرين سهلة ومرنة .

لذا وجب على أصحاب القرار والهيئات المسؤولة التوجه إلى إحياء هذه الحظائر وإنجازها في أقرب وقت ممكن مع توفير كل الإمكانيات وتسخير كل الهيئات الوطنية، والتي من شأنها أن تسرع من إنجاز هذه الحظائر ووضعها تحت الخدمة.



قائمة المراجع

والملاحق

### قائمة المراجع والمصادر

1 - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المسيلة المعدل سنة 2017

2-الجريدة الرسمية

### الكتب والمجلات:

1-جاكولين يوجو قارني، الجغرافية الحضرية 1989

2-خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2005

3- .الدكتور احمد حبيب الرسول ,جغرافية الصناعة، دار النهضة العربية1985

### المذكرات

1-مذكرة مجلس المحاسبة الوطني لسنة 2000

2-مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأورو مغاربية دراسة مقارنة بين فرنسا والجزائر خبابة صهيب جامعة فرحات عباس سطيف 1 2012/2011

2- مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس معماري المنظومة القانونية للتعمير جامعة محمد خيضر بسكرة

2003 قسم الهندسة المعمارية الطالب داودي عبد الباسط.

### الأنترنات

جوجل إيرث

موقع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري على الأنترنات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

