

## فهرس الأشكال:

رقم الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
24	المصالح المتدخلة في تسيير العقار الصناعي	01
52	العوامل المناخية للمنطقة سنة 2016	02
56	نسبة توزيع بلدية أوماش	03
58	توزيع المساحة الفلاحية بالبلدية	04
60	توزيع العمال حسب القطاعات الاقتصادية	05
68	نسب مشاريع المنطقة الصناعية	06

## فهرس الجداول:

رقم الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
48	النسبة المساحية والكثافة السكانية لبلدية أوماش	01
52	العوامل المناخية للمنطقة سنة 2016	02
56	توزيع السكن والسكان	02
58	التوزيع العام للمحاصيل الزراعية بالبلدية	03
60	التوزيع الوظيفي لسكان بلدية أوماش	04
67	بطاقة تقنية عن المنطقة الصناعية	05
69	قائمة مشاريع المنطقة الصناعية أوماش	06

## فهرس المخططات:

رقم الصفحة	عنوان المخطط	الرقم
50	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية أوماش	01
62	مجموع مخططات شغل الأراضي التجمع الثانوي الشقة أوماش	02

## فهرس الصور:

رقم الصفحة	عنوان الصورة	الرقم
48	موقع بلدية أوماش بالنسبة لولاية بسكرة	01
49	الموقع الاداري لبلدية أوماش	02
61	حالة المنطقة الصناعية	03
64	بعض المساحات الفلاحية في المنطقة	04
67	توصيل المنطقة الصناعية بالكهرباء	05

## فهرس الخرائط:

رقم الصفحة	عنوان الخريطة	الرقم
63	خريطة الموقع للمناطق الصناعية الخمسين	01

## فهرس المواضيع:

رقم الصفحة	العنوان
<b>الفصل التمهيدي</b>	
أ	المقدمة العامة
ب	الإشكالية
ب	الفرضيات
ب-ج	الهدف من الدراسة
ج	منهجية البحث
د	تركيبية المذكرة
<b>الفصل الأول: الإطار النظري للعقار الصناعي</b>	
1	مقدمة الفصل
2	(I) مفاهيم عامة
2	1. مفهوم المدينة
2	2. مفهوم العقار
3	3. مفهوم الملكية العقارية
3	4. الصناعة
4	5. العقار الصناعي
5	6. المناطق الصناعية
5	7. مناطق النشاطات و التخزين
6	8. الإستثمار
6	9. عقد التنازل
6	10. عقد الإمتياز
7	(II) العقار والعقار الصناعي
7	1. العقار
7	1.1. أنواع العقارات
8	2.1. مكونات العقار
8	3.1. أهمية العقار

8	4.1.مراحل تنظيم العقار الصناعي في الجزائر
8	2.حافطة العقار الصناعي
10	1.2.المناطق المهينة
10	1.1.2.المناطق الصناعية
11	2.1.2.مناطق النشاط
11	2.2.المناطق الخاصة
11	1.2.2.المناطق الواجب ترقيتها
12	2.2.2.مناطق التوسع الإقتصادي
13	3.2.المناطق الحرة و المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة
13	1.3.2.المناطق الحرة
14	2.3.2.المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة
14	4.2.المؤسسات العمومية الإقتصادية
14	1.4.2.العقار الصناعي المستغل من المؤسسة العمومية الاقتصادية
15	2.4.2.العقار الصناعي المتبقي والفائض للمؤسسات العمومية الإقتصادية
16	3.المصالح المتدخلة في تسيير العقار الصناعي
16	1.3.الهيئات الوطنية و المؤسسات العمومية الوطنية المسيرة للعقار الصناعي
16	1.1.3.مجلس الوزراء و المجلس الوطني للإستثمار
17	2.1.3.الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
18	3.1.3.المركز الوطني للدراسات و الأبحاث المتكاملة للبناء
19	4.1.3.الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار
19	5.1.3.مديرية الصناعة و ترقية الإستثمار
20	2.3.الهيئات المحلية على مستوى الولاية المسيرة للعقار الصناعي
20	1.2.3.الوالي
20	2.2.3.اللجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمار و ضبط العقار
21	3.2.3.مؤسسة تسيير المناطق الصناعية
22	4.2.3.الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين
23	5.2.3.مديرية أملاك الدولة
23	6.2.3.مديرية الحفظ العقاري
25	خلاصة الفصل

الفصل الثاني: المناطق المهيئة و الإستثمار	
26	مقدمة الفصل
27	(I) المناطق المهيئة
27	1.1. الإجراءات القانونية و التنظيمية لإنشاء المناطق المهيئة
27	1.1.1. الدراسة التمهيدية لإنشاء المناطق المهيئة
27	1.1.1.1. قرار إنشاء المناطق الصناعية
28	2.1.1.1. قرار إنشاء مناطق النشاطات
29	2.1. قرار التصريح بالمنفعة العمومية
30	3.1. طلب رخصة البناء و التجزئة
30	2. تسيير المناطق المهيئة
30	1.2. تسيير المناطق الصناعية
31	2.2. تسيير مناطق النشاطات
31	3. معايير التمييز بين المناطق الصناعية و مناطق النشاطات
31	4. أسس تصميم و معايير إختيار مواقع المناطق الصناعية
33	5. تصنيف المناطق الصناعية
33	6. عملية التهيئة
34	(II) كيفية الإستثمار في العقار الصناعي
34	1. عقود إستغلال العقار الصناعي
34	1.1. عقد التنازل
35	1.1.1. عقد التنازل في المناطق الصناعية
36	2.1.1. عقد التنازل بالنسبة لمناطق النشاطات
36	2.1. عقد الإمتياز
36	1.2.1. خصائص عقد الإمتياز
37	2.2.1. شروط منح الإمتياز المتعلقة بأطرافه
39	2. الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
40	1.2. الإطار الوظيفي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
41	2.2. دور الوكالة العقارية في منح عقد الإمتياز
42	3. كفايات منح الامتياز في مجال العقار الصناعي
42	1.3. صيغة منح عقد الإمتياز عن طريق المزاد العلني

43	2.3.صيغة منح عقد الإمتياز عن طريق التراضي
44	4.حقوق و ضمانات التي يمنحها عقد الإمتياز
44	1.4.الحصول على حق الإنتفاع في الملك
44	2.4. الحصول على رخصة البناء
44	3.4.الحق في تكوين رهن رسمي
44	5.إلتزامات المستثمر
44	1.5.تسديد الإتاوةالتجارية السنوية أو دفع إتاوة الإيجار
45	2.5.إنجاز المشروع في المدة المحددة مع إمكانية التمديد
46	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثالث: الدراسة التحليلية</b>	
47	مقدمة الفصل
48	(1) الدراسة التحليلية لبلدية أوماش
48	1.الدراسة الطبيعية
48	1.1.الموقع الإداري
49	2.1.الموقع الجغرافي
51	3.1.لمحة تاريخية
52	4.1.الخصائص المناخية
53	5.1.تضاريس وطبوغرافية المنطقة
53	6.1.جيولوجية المنطقة
53	7.1.هيدرولوجية المنطقة
54	2/الدراسة العمرانية
54	1.2.شبكة الطرق
54	2.2.العوائق والإرتفاعات
55	3.2.إمكانية التوسع
56	3.الدراسة الديمغرافية و إقتصادية
56	1.3.توزيع السكن و السكان في بلدية أوماش
57	2.3.البنية الاقتصادية
57	1.2.3.الصناعة
57	2.2.3.الفلاحة

59	3.3. التركيب الاقتصادي
59	4.3. التوزيع الوظيفي للسكان
61	II) الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة
61	1. الموقع
63	2. قرار إنشاء المنطقة الصناعية
64	3. التصريح بالمنفعة العمومية
64	4. المؤسسة المسيرة للمنطقة الصناعية أوماش
65	1.4. رخص البناء
66	5. تمويل إنجاز المنطقة الصناعية
66	6. إنجاز المنطقة الصناعية أوماش
67	7. الوضعية الحالية للمنطقة الصناعية
67	7.1. بطاقة تقنية عن الوضعية الحالية
68	7.2. قائمة مشاريع المنطقة الصناعية
72	خلاصة الفصل
<b>الفصل الرابع: مشاكل العقار الصناعي و تأثيرها على الإستثمار</b>	
73	مقدمة الفصل
74	1. المشاكل المترتبة عن الإستثمار في العقار الصناعي
74	1.1. العراقل الإدارية والتباطؤ في منح عقد الإمتياز
74	2.1. المنازعات في قرار رفض منح الإمتياز
75	3.1. سحب عقد الإمتياز
75	4.1. في حالة عدم قيام أجهزة التسيير بتنفيذ التهيئة
75	5.1. في حالة عدم إكتساب العقار الصناعي
76	6.1. حالة مسؤولية المتعامل عن الأضرار التي يوقعها
76	7.1. عدم الإنتفاع بحق القرض البنكي في بعض الحالات
77	2. المشاكل التي واجهت المستثمرين بالمنطقة الصناعية أوماش
79	خلاصة الفصل
80	الخاتمة العامة

