



دائرة التنمية الاقتصادية
Department of Economic Development

تصور حول منطقة صناعية في إمارة رأس الخيمة

إعداد:

د. طالب الحيالي / خبير اقتصادي / مدير إدارة الدراسات والإحصاء بالوكلالة

هيفاء محمد / رئيس قسم الدراسات الاقتصادية

إدارة الدراسات والإحصاء

مايو 2016

المقدمة:

يتميز قطاع الصناعة وشكل عام والصناعة التحويلية بشكل خاص عن غيره من القطاعات الاقتصادية الأخرى بمساهمته العالية في الناتج المحلي الإجمالي وارتفاع معدل نمو الاقتصادي وتطوير القاعدة الإنتاجية وتنويع مصادر دخله . ومع استمرار تدفق الاستثمارات إلى القطاع الصناعي في إمارة رأس الخيمة تسعى حكومة الإمارة إلى إنشاء العديد من المناطق الصناعية الجديدة داخل المناطق الحرة وخارجها تتمتع ببنية تحتية عالمية المستوى وخدمات ومرافق عالية الجودة تخدم أهداف التنمية الصناعية وتعمل على جذب الاستثمارات وتحفيز النمو الاقتصادي كمنطقة الصالحة الصناعية. يحقق إنشاء المدن الصناعية فوائد كثيرة للقطاع الصناعي، فهي البيئة المناسبة لازدهار وتطور مختلف الصناعات. فتخفيض المدن الصناعية على أساس تشابه اختصاصات الصناعات التي تتشارك مدخلاتها ومخرجاتها يؤدي إلى تكامل هذه الصناعات فينعكس ذلك إيجاباً في تخفيض تكاليف إنتاجها ويحقق لها مزايا الإنتاج الكبير. كما يساعد تجميع المصانع في منطقة واحدة من استغلال الخدمات والتسهيلات المتاحة ضمن المدن الصناعية كالمراقب العام وغيرها مما ينعكس على خفض التكاليف الاستثمارية.

يساهم القطاع الصناعي 34٪ من إجمالي الناتج المحلي للإمارة. تساهم الصناعة التحويلية بحوالي (25٪) منه. وتعد إمارة رأس الخيمة من المحفوظات الرئيسية للصناعات التحويلية في الدولة خاصة صناعة الإسمنت والسيراميك ومواد البناء وصناعات الأدوية والمواد الغذائية. والأثاث والمفروشات. والكابلات الكهربائية، والتعدين، والكيماويات.

تعريف المنطقة/المدينة الصناعية:

عرفت المناطق/المدن الصناعية الكبرى انطلاقاً من الأهمية التي تحملها بعدد من التعريفات التي تنسجم مع طبيعتها الغاية التي أنشئت من أجلها.

1. فقد عرف (W. Bredo) في كتابه "المدن الصناعية" المدينة الصناعية بأنها (عبارة عن قطعة شاسعة من الأرض مقسمة إلى أجزاء ومطورة وفقاً لخطط شامل، تستغلها مجموعة من المشاريع الصناعية. ويشتمل هذا المخطط على احتياجات مفصلة للشوارع والطرق ووسائل المواصلات وتمديدات المنافع (شبكات البنية التحتية) وكذلك يمكن أن يشتمل على مباني صناعية للبيع أو التأجير)
2. وتعرف أيضاً بأنها "بيئة ذات جودة عالية، مدارة بعناية، توفر بنية تحتية بمستوى يضاهي أفضل الممارسات ومرافق لإدارة الأعمال المشاركة في أنشطة التصنيع القائمة في المنطقة المعنية".
3. **وتعُرف أكثر قوانين الدول العربية المدينة الصناعية** (بأنها مساحة من الأرض الواقعة خارج حدود البلديات أو داخلها، يحدّ بموجب قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المعمول بها وتحصّن لاحتواء الصناعات والخدمات الالزمة لها والتي يقرر مجلس الوزراء بناءً على تنصيب المجلس (مجلس إدارة المؤسسة) اعتبارها مدينة صناعية لتدار من قبل المؤسسة وفق أحكام قانونها)

أهمية المناطق الصناعية:

- إن انتشار المدن الصناعية في أي بلد يعود عليه بالعديد من المنافع مثل:
- (1) توفير فرص العمل.
 - (2) جذب الاستثمارات الأجنبية والمحليّة.
 - (3) نقل وتوطين التكنولوجيا.
 - (4) تعزيز قدرة المنتجات الوطنية على المنافسة في الأسواق المفتوحة.
 - (5) توسيع رقعة البنية الأساسية من الخدمات في البلد.
 - (6) المحافظة على النظافة وتشجيع الممارسات غير الضارة بالبيئة.
 - (7) الاستثمار في مجالات التكنولوجيا النظيفة في المناطق الصناعية الجديدة.
 - (8) نشر البيانات الإحصائية حول الصناعات التي تشملها المدن والمناطق الجديدة، مما يسهل عملية التحديث والتطوير وفق قرارات أكثر علمية وفائدة.
 - (9) تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
 - (10) خلق أجواء ملائمة لاستقرار الصناعة وجذب الاستثمارات الصناعية والنهوض بالصناعات الأساسية

اعتبارات بيئية في اختيار موقع المدن والتجمعات الصناعية:

1. أن تكون بعيدة عن الجاهات ذو المناطق السكنية
2. أن تكون في عكس اتجاه الرياح السائدة على المناطق السكنية
3. أن تكون في موقع يخدم البيئة المحلية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية

مقترن المنطقة الصناعية

الموقع:

منطقة الصالحة الصناعية الكائنة في على يسار امتداد طريق الشيخ صقر بن محمد القاسمي "رحمة الله" بعد دوار الفانوس المعرف بطريق الفلية قبل دوار الخزان.

الصناعات المستهدفة:

صناعة المواد الغذائية، والأثاث والمفروشات، والكابلات الكهربائية، وصناعات الأدوية والتعدين، والكيماويات، إضافة إلى محلات بيع الأدوات الاحتياطية الجديدة المستعملة للسيارات إضافة إلى الكراجات ودرفلة الحديد وتشكيل الألمنيوم والزجاج وغيرها، وبينى المشروع على عدة مراحل تحتوي المرحلة الأولى (353) وحدة تتراوح مساحة الوحدة الواحدة من الصناعات المتاحة للمستثمرين على أساس التملك الحر أو بنظام "حق الانتفاع"، ما بين (13.500) قدم مربع و(54) ألف قدم مربع وهي مخصصة في معظمها للصناعات المتوسطة والصغرى والخفيفة أو ما يطلق عليها بالصناعات متناهية الصغر.

الخدمات المقدمة:

وتتمثل في (إدارة المجتمع، فرع دائرة التنمية الاقتصادية، إدارة المرور، مركز الشرطة، الدفاع المدني، فروع مصارف، فروع شركات التأمين، عيادة وصيدلة، محطة بتروول، مسجد، خدمات فحص السيارات، بقالات، كافيتيريات، مطاعم، مكتب بريد، شحن وتخلص جمركي، مكاتب طباعة وغيرها).

توزيع النطقة الصناعية:

يبين الجدول (1) توزيع الأرض على الموقع خلال المكونات السبع الرئيسية لمنطقة الصالحة الصناعية، ويوفر الجدول خليل ميزانية الأرض لمنطقة المذكورة، ويحدد مسؤولية الجهة التي ستشرف أو تدير منطقة الصالحة الصناعية الحديثة في مشاركة المسئولية مع الجهات الأخرى.

الجدول (1)

(ميزانية أرض منطقة الصالحة الصناعية ومسؤوليات الجهة المطورة)

الجهة المسؤولة	النسبة	المساحة	النشاط	
			صناعية	
مناطق تابعة لمنطقة الصالحة الصناعية			مناطق خدمات صناعية / مناطق أعمال / صالات عرض وحدات مصانع متقدمة	1
مطور مبان سكنية			المجموع	مناطق مأهولة
مناطق تابعة لمنطقة الصالحة الصناعية أصحاب الفنادق والمؤجرون			مكاتب ومناطق تجارية مناطق تجارية ومكاتب فندق، وسوبرماركت، وناد صحي، ومجتمعات سكنية، ومحلات	3
مؤسسات خاصة بمنطقة الصالحة الصناعية			المجموع	مرافق البحث والتطوير مدرسة / عيادة / شرطة / مطافي / مسجد
منطقة الصالحة الصناعية			المجموع	حدائق
منطقة الصالحة الصناعية			منطقة عزل وذات نفع	6
منطقة الصالحة الصناعية			مجموعة شبكات	7
			المجموع الكلي لمساحة الموقع	

التقييم المالي:

لقد جرى تقييم السلامة المالية لمنطقة الصالحة الصناعية على أساس ترتيب عقد مشاركة بين القطاعين العام والخاص مع المطور الخاص لتوفير كل الخدمات الاعتبادية في الموقع. وعدد من المباني بإيجارات معقولة للتصنيع والسكن. علماً بأن التكاليف التي تفوق التوقعات والمرتبطة بإعداد الموقع خارجة لتوفير بنية تحتية ملائمة غير مشمولة في التقييم المالي. إذ من المتوقع أن يجري توفير البنية التحتية الملائمة داخل حدود الموقع من قبل المطور نفسه دون تحمل أي نفقات. من المتوقع أيضاً أن لا تكون هناك تكاليف ابتدائية على استئجار الشركات المطورة للأرض. إن منطقة الصالحة الصناعية الحديثة وبرغم فوائدها التنموية الكبيرة فسيجري تشارك المرافق بين القطاعين العام والخاص وذلك بناء على اتفاقية المشاركة بين الطرفين.

يلخص الجدول رقم (2) تطور تكاليف تطوير الموقع متضمناً البنية التحتية داخل الموقع وبناء المصنع الحديثة، والمرافق المركزية والإدارية. إجمالاً، فإن البنية التحتية للموقع سوف تكلف حوالي (552) مليون دولار، وبناء المصنع سوف يكلف (41.3) مليون دولار، وبناء المرافق المركزية سوف يكلف (220) مليون دولار. على هذا الأساس، فإن تكلفة الاستثمار الإجمالية لمشاريع تطوير منطقة الصالحة الصناعية تقدر بـ (813.5) مليون دولار.

(الجدول (2)

تكاليف تطوير منطقة الصالحة الصناعية الكلفة بالدولار/درهم

نوع التكاليف	مرحلة 1	مرحلة 2	مرحلة 3	إجمالي
تكاليف البنية التحتية داخل الموقع				552
تكاليف بناء مصانع مطورة				41
مرافق مركزية وإدارية				220
الكلفة الكلية				813.5

إن الافتراضات التي اعتمدت في تقدير الكلفة المركزية للمشروع وكذلك الإيرادات الأولية سوف تخدم بناء الموقع، وسيجري تأجير موقع بناء المصنع المطورة بالأسعار السائدة للمساهمة في التنمية الصناعية الحديثة في الإمارات عموماً ورأس الخيمة خصوصاً. إن الواقع المخصص للخدمات، سوف تؤجر بـ (3) دولار للمتر المربع الواحد لكل دونم، وموقع المصنع سوف تؤجر بـ (66.8) دولار للمتر المربع لكل دونم. بالإضافة إلى أن الأرض المخصصة للسكن سوف تؤجر بـ (5.5) للمتر المربع. ومن المتوقع أن يتم تأجير

الموقع المختلفة في مدة أقصاها السنة التي تتلو الانتهاء من عملية البناء. إن النمو المحتمل للإيجارات على المدى القصير والمتوسط لم يدرج في الحسابات لتوريد الإيرادات المحتملة للموقع. إن نموذج التدفقات النقدية على مدى 30 سنة من الأفق الزمني جرى إعداده لتقدير الأداء المالي في المخطط. تقدم منطقة الصالحة الصناعية معدل العائد المالي الداخلي بنسبة (٪4) حسب متوسط الافتراضات المستخدمة في هذا التقدير. إن المشروع يكسر حتى مالياً، وفي ظل سلسلة من اختبارات الحساسية، فقد أظهرت الاختبارات أن منطقة الصالحة الصناعية منافس قوي، وكما هو مبين في الجدول (3) أدناه.

الجدول (3)

المنطقة الخرة في راكيا	منطقة الصالحة الصناعية الحديثة	المعيار النوعي
		المرافق
		الطاقة
		المياه
		مياه الصرف
		الري
		وحدات مصانع مطورة
		مبانٍ إدارية
		تصدير إلى دول مجلس التعاون
		نظم مواصلات عامة
		شبكة الطرق الداخلية
		إنارة الشوارع
		العلامات والإشارات
		البنية التحتية
		السكن
		مرافق المجتمعات
		عيادة
		فندق
		مطاعم ومراس
		مختبرات فحوصات
		مساحات مزروعة
		أراض صناعية للإيجار
		أراض صناعية مؤجرة

المخطوة التالية تطوير منطقة الصالحة الصناعية:

أما المخطوة التالية في هذه العملية فتتمثل في تطوير منطقة الصالحة الصناعية، والذي يمكن تلخيص أهم خطواتها بما يلي:

- 1- تحديد الموقع المناسب بالتنسيق مع دائرة بلدية رأس الخيمة.
- 2- إكمال عمليات المسح الطبوغرافي للموقع المتفق عليها.
- 3- إكمال تقييم الموقع وتحديد القيود التي تحد من الفرص المتوفرة في الموقع.
- 4- مراجعة الخطوط العريضة لخطة البناء في ضوء المسح الطبوغرافي وتقييم الموقع لإعداد المخطط الرئيسي للمشروع.
- 5- تحديد المرافق المتوفرة خارج الموقع والمرتبطة به، والتي من شأنها أن تعد فرضاً أو عوائق لتطوير المشروع.
- 6- مراجعة التقييم المالي بعد تقييم متطلبات البنية التحتية خارج الموقع.
- 7- تحديد المركبات الملائمة للتوصيل والترتيبات الإدارية للتطوير.

مراحل الإنشاء:

المرحلة الأولى: مجمع للسيارات المستعملة (مرفق مقترح دراسة للمشروع)

الخاتمة:

تعتبر هذه الدراسة مبدئية، وسوف تكتمل بعد الاجتماع مع دائرة التخطيط والمساحة في بلدية رأس الخيمة وакتمال المعلومات الخاصة بمساحة المنطقة وبعض التفاصيل الأخرى التي ستطرح عليهم لمعرفة بعض التصورات الخاصة بهذه المنطقة عند صدور قرار تسميتها بمنطقة صناعية.

مشروع

مجمع جلفار للسيارات المستعملة في إمارة رأس الخيمة

إعداد

د. طالب حسن الحيالي

مدير إدارة الدراسات والإحصاء بالوكالة

مايو 2015

تمهيد :

يندرج هذا المشروع ضمن توجهات الادارة العليا بالدائرة الساعية الى التنظيم وانسجاما مع توجهات القيادة العليا في الإمارة فهو استحداث مناطق صناعية متخصصة خارج المناطق الحرة تلبي متطلبات المستثمرين من داخل الدولة وخارجها وتتميز ببنية ختية عالية الجودة توفر فيها خدمات وتسهيلات وحوافز نوعية جاذبة وقدرة على خلق بيئة استثمارية تنافسية تساعده على تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية بالإمارة وتطلعات المستثمرين.

قام باعداد المقترن و الدراسة د. طالب حسن الخيالي مدير إدارة الدراسات والإحصاء بالوكلالة في ضوء المعلومات المتاحة حول تجربة إمارة دبي والشارقة اضافة الى جهود ولقاءات ومشاورات أخرى مع بعض أصحاب معارض السيارات المستعملة النشطة في الإمارة. وكذلك تقارب بعض المناطق الصناعية في الدولة.

وإذ نأمل أن يرقى مقترن إنشاء مجمع جلفار للسيارات المستعملة إلى المساهمة المفيدة في رسم تصور كامل للمجمع الذي تطمح إليه الإمارة. فإننا نضع هذا العمل بين أيدي سموكم متطلعين إلى أن يحظى بباركتكم والإدارة العليا لدائرةنا. ويتم تحوله إلى جهة استشارية متخصصة. وأن يرى هذا المشروع النور في القريب العاجل إن شاء الله. خدمة وتنظيمًا لهذه الإمارة المعطاء.

مقدمة:

تأتي أهمية إنشاء مجمع لتجارة السيارات المستعملة في إمارة رأس الخيمة بخسدا واستكمالاً لخطة الإمارة في استحداث مناطق صناعية جديدة متخصصة مبنية وفق مواصفات ومقاييس عالية المستوى، تتوفر فيها خدمات متكاملة تلبي متطلبات الاستثمار الحديث وتقدم الدعم التشغيلي للمستثمرين والمعاملين، وقدرة على جذب الاستثمار المحلي والأجنبي لهذا النشاط أو الأنشطة التكميلية مثل بحارة الأدوات الاحتياطية الجديدة والمستعملة (السکراب) والمخارط والكراجات والورش وغيرها، إذا ما تم توفير ومعالجة المعوقات التي تحول دون استكمالها والتمثلة في البنية التحتية الملائمة كالكهرباء والماء والاتصالات والطرق..... وتوفير مرافق عالية الجودة بأسعار منافسة، إضافة إلى توفير مزيج مناسب من التسهيلات اللوجستية والحوافز النوعية وتوفير بيئة عمل ديناميكية تلبي متطلبات المستثمرين وتشجع على نمو صناعات ذات ارتباطات أمامية وخلفية بها.

إن إنشاء مجمع متخصص للسيارات المستعملة في إمارة رأس الخيمة يأتي أيضاً بخسداً لتوجيهات سمو الشيخ / سعود بن صقر القاسمي عضواً المجلس الأعلى للاتحاد حاكم رأس الخيمة وولي عهده الشيخ محمد بن سعود القاسمي . وحرصاً من دائرة التنمية الاقتصادية على تنظيم توزيع الأنشطة والفعاليات الاقتصادية المتشابهة والمتكاملة في موقع أو مجمعات حديثة تمكنها من تطوير نفسها وقدراتها وتساعدها على إحداث نقلة نوعية في نشاطها جعلها أكثر مساهمة في تنوع مصادر الدخل ودعم مسيرة التنمية المستدامة للإمارة.

إضافة إلى ما تقدم إن إنشاء مجمع حديث للسيارات المستعملة سيساهم وبلا أدنى شك في جعل الإمارة واحدة من بين المناطق المتنافسة المهمة على صعيد الدولة ومنطقة الخليج وسيتردد عليها التجار والمهتمين من داخل الدولة وخارجها وسيساهم في تنشيط حركة الاستيراد والتصدير وبالتالي تنشيط حركة الموانئ والتجارة في الإمارة.

أولاً : واقع سوق السيارات المستعملة في رأس الخيمة :

تتركز تجارة السيارات المستعملة في إمارة رأس الخيمة بمنطقة النخيل عموماً، حيث يستحوذ شارعي المنتصر والشيخ صقر بن محمد القاسمي على (80%) من إجمالي هذه التجارة، إضافة إلى وجود معارض أخرى متفرقة في مداخل الإمارة وبعض الشوارع الرئيسية كالرمضان والفلية وغيرها.

بلغ عدد المعارض القائمة قرابة (110) معرضاً، يمارس (90%) منهم العمل بشكل منتظم ولديهم رخص سيارة المفعول، كما يبلغ عدد العارض الفاخرة التي تتعامل بالسيارات الحديثة قرابة (15%) من إجمالي عدد المعارض، ويبلغ متوسط الإيجارات في شارع المنتصر - (1- باب) حوالي (25) ألف درهم، (2- باب) (45) ألف درهم و (3- باب) قرابة (60) ألف درهم.

كما وهو معروف إن إمارة رأس الخيمة تشهد نهضة شاملة في كل جوانب الحياة وتقدم بوتيرة سريعة تظهر آثارها واضحة من خلال الحركة العمرانية والسياحية والمشاريع الاقتصادية الكبيرة، حيث تحولت رأس الخيمة إلى بيئة استثمارية جاذبة لكثير من القطاعات الصناعية والسياحية ومنها قطاع السيارات المستعملة، حيث يعد سوق رأس الخيمة من بين الأسواق المهمة على مستوى الدولة، وما الإقبال الكبير على الحركة التجارية في منطقة شارع المنتصر وزحامها خير دليل على ذلك، كما يتضح جلياً من خلال المعيشة اليومية والمتابعة الميدانية لموظفي دائرة التنمية الاقتصادية والبلدية للشكاوى المتعددة المستمرة من محلات وسكان المنطقة، حيث يعانون من الحركة الكبيرة للسيارات التي تمنعهم في كثير من الأحيان من الدخول والخروج إلى محلاتهم ومنازلهم بسبب الزحام المستمر وخصوصاً أوقات العصر والمساء، كما إنهم يشتكون كذلك من الضوضاء الدائمة ومن عدم وجود موقف لمركباتهم بسبب كثيرة السيارات المعروضة في السوق.

وقد قامت دائرة التنمية الاقتصادية ودائرة البلدية بمحاولات غير قليلة الهدف منها تنظيم هذا السوق، منها تحديد المساحات المسموحة بها لوقف السيارات أمام كل محل، لا بل وتحديد عددها من أجل إيجاد نوع من التوازن بين حاجة أصحاب المعارض وبين الأنشطة المجاورة والمعاملين مع هذه السوق، وكذلك أصحاب البيوت السكنية، واستخدمت لهذا الغرض أساليب متعددة وصلت في بعض الأحيان إلى فرض غرامات، إلا أن جميع المحاولات عجزت في إيجاد حلول شاملة لهذه المشاكل، وعليه فإن الحل الأمثل والأشمل يكمن في استخدام منطقة جديدة لتجارة السيارات المستعملة بعيدة عن المناطق السكنية، ونعتقد أن الواجهة الأمامية من منطقة الصالحة الصناعية أو غيرها مثل منطقة طويين أو المنطقة الصناعية بالحمراء قرب شارع الإمارات لنقل المعارض إليها، كونها منطقة حيوية جداً وستعود

بالفائدة على أصحاب المعارض والسكان والحركة التجارية في المناطق المتواجدة فيها حالياً، كما ستفتح أفقاً جديداً أمامها في المستقبل كونها قريبة من الإمارات الشمالية الأخرى.

ثانياً: أهداف مجمع جلفار للسيارات المستعملة:

إن عملية تنظيم بحارة السيارات المستعملة وحصرها في منطقة محددة سيساعد على تحقيق عدد من الأهداف أهمها:

1. تنظيم قطاع الأعمال في الإمارة والقضاء على الظواهر غير الحضارية للحالة التي تسود المناطق التي تتواجد فيها معارض السيارات المستعملة حالياً.
2. القضاء على الاختناقات المرورية التي تنجم عن وقوف بعض المتعاملين بشكل عشوائي.
3. توطيل هذه المنطقة إلى منطقة بحارة تتناسب حاجات المنطقة السكنية التي تتواجد فيها مما سيعيد تنظيمها ويجعلها أكثر حيوية من قبل.
4. اجتذاب مستثمرين ومتعاملين من داخل الدولة وخارجها.
5. زيادة وتنويع مصادر الدخل الحكومي
6. توفير أساس لإنشاء مناطق صناعية متكاملة في المناطق المجاورة لها مثل (الأدوات الاحتياطية الجديدة والمستعملة (السكراب) وربما الكراجات والورش ذات الصلة بها) مما يساعد على جذب مستثمرين محليين وأجانب إلى الإمارة.
7. توفير بنية تحتية حديثة تتلاءم مع طموحات القيادة العليا لمستقبل هذه المنطقة مما يجعلها من بين المناطق التنافسية في الدولة والمنطقة.
8. تنشيط حركة الاستيراد والتصدير للسيارات المستعملة إضافة إلى الأدوات والمعدات ذات الصلة.
9. تطور الموانئ التجارية في الإمارة مما سيساهم في تنويع مصادر الدخل وزيادة الناتج المحلي الإجمالي.

ثالثاً: وصف عام لمجمع جلفار للسيارات المستعملة:

يحتوي مجمع جلفار للسيارات المستعملة على (250) معرضًا، وينفذ على مراحلتين - المرحلة الأولى وتضم (150) معرضًا، المرحلة الثانية وتضم (100) معرض، إضافة إلى مجموعة من الخدمات الإدارية واللوجستية المختلفة، التي تعمل على توفير أفضل الخدمات وأرقاها إلى المعاملين مع السوق، ما يسهل عمليات البيع والشراء والتسهيل والتوصيل والتحويل إلى الإمارات الأخرى، آخذين بعين الاعتبار تواجد الخدمات التي يحتاجها المعاملون في مناطق متقاربة ومتعددة حسب طبيعة السوق من مسجد وكافيتريات ومطاعم وبنوك ومكاتب صرافية وطباعة وتخليص معاملات وغيرها، كما تتواجد الخدمات الإدارية بالعديد من المواقع، مع محاولة عدم تجميعها في مكان واحد لمنع التكدس والتزاحم، وكذلك تسهيل الإجراءات وتسريعها وخاصة بعد الانتهاء من المرحلة الثانية، كما يضم المجمع حراج (مزاد) للبيع المباشر للسيارات، ليضفي نوعاً من التنافسية على عمليات البيع والشراء داخل السوق.

لقد روعي في اختيار عدد المعارض التي سيتم تنفيذها في المرحلة الأولى عدد محلات القائمة وتنفيذها لذلك قسمت المعارض إلى مساحات مختلفة تتلاءم مع الحالة السائدة، كما ويراعى في تصمييمها طريقة الحركة داخل السوق وعرض الشوارع ومناسبتها للغرض الذي أنشأ من أجله المشروع وحركة السيارات داخل السوق وكيفية دخوله والخروج منه بالتنسيق مع الشوارع والمناطق المجاورة للمجمع

كما يراعى في خطيبته وتنفيذ عرض الشوارع ومناسبتها للسرعة المتوقعة داخل السوق وخارجها، وتتواجد مناطق محددة لانتظار السيارات داخل الشوارع، وفي مواقف السيارات العامة على أن يعتمد نظام مروي واضح يتتيح للزائر سهولة الاستدلال على المحلات والخدمات الإدارية والفنية والمزاد وغيرها بدون عناء.

إضافة إلى ما تقدم سيتم مراعاة عمل مواقف إضافية لتخزين السيارات لأصحاب المعارض وغيرهم، قد تكون أفقية أو عمودية، تحدد من خلال توفر الأرض المناسبة للمشروع، كما سيراعى إنشاء منطقة لسكن العاملين في المشروع لعدم السماح لهم بالسكن في موقع العمل طبقاً لقوانين العمل، وفندق لإقامة الزوار والوافدين من خارج الإمارة والدولة.

كما ينبغي أن يراعى في إنشاء المجمع العوامل البيئية الخاصة بمشاكل الخزانات الأرضية لتجمیع مياه الأمطار ومحلات غسيل السيارات والمرافق العامة وغيرها والعمل على تكرييرها بالطرق الحديثة إلى ضمان انسياط وتصريف مخلفات هذه المياه بسهولة وباعتماد محطات ضخ حديثة، مع الحرص على تواجد مناطق خضراء لاستراحة المعاملين وزوار المجمع.

رابعاً: مزايا الاستثمار في مجمع جلفار للسيارات المستعملة:

- يتمتع مجمع جلفار للسيارات المستعملة بميزات نسبية جعله أكثر جذباً واهتماماً للمستثمرين المحليين والأجانب على حد سواء، ويمكن تلخيص أهم هذه الميزات بما يلي:
1. الموقع الجغرافي الاستراتيجي، حيث يقع بالقرب من موانئ الإمارة الثلاث إضافة إلى التقاطعات الرئيسية للطرق السريعة التي تربط إمارات الدولة المختلفة، مع وجود مسارات ومسالك لدخول وخروج المعاملين من المجتمع بسهولة.
 2. البنية التحتية الراقية، حيث تتجه النيمة هو إنشاء بنية تحتية متميزة في هذه المنطقة من طرق وموافق وخدمات تأمين وبنوك ودفع مدنى ومركز شرطة ومركز صحي وفرع لدائرة التنمية الاقتصادية والمرور وفحص السيارات ومحطة بترول وغسيل سيارات وغيرها من الخدمات مما يجعلها محطة أنظار المستثمرين من كل مكان، حيث أن توفير الخدمات اللوجستية في مكان واحد سيوفر الوقت والجهد للمستثمرين والمعاملين القادمين إلى هذه المنطقة.
 3. الاستقرار السياسي- أن وجود الاستقرار السياسي في دولة الإمارات العربية المتحدة يساعد بشكل أو بآخر على جذب المستثمرين إليها وسيشجعهم للاستثمار في المجتمع أو في الأنشطة المتاحة في الإمارة.
 4. تسهيلات ضريبية- ان توفر ثلاثة موانئ في إمارة رأس الخيمة سوف يساهم بشكل أو بآخر في تنشيط حركة الاستيراد والتصدير من وإلى الإمارة ومن مختلف دول العالم وبالذات من اليابان وأمريكا من جهة وإلى أفريقيا والعراق وإيران واليمن وأفغانستان وباكستان وغيرها من جهة أخرى مما سيحقق مزيداً من الإيرادات وبالتالي ارتفاع الناتج المحلي الإجمالي، مقابل إعطاء بعض التسهيلات الجمركية للمستثمرين.
 5. بيئة آمنة ومستقرة- أن قيام حكومة رأس الخيمة بتنفيذ مختلف مشاريع البيئة الأساسية لهذا المجتمع سيساعد في توفير بنية مثالية لازدهار الأعمال التجارية وخلق بيئة استثمارية قابلة للتطوير والازدهار والمساهمة في التنمية الاقتصادية للإمارة.
 6. تسعى حكومة رأس الخيمة إلى توفير حواجز ومزايا عديدة من خلال تنفيذ مشروع "خدمات النافذة الواحدة" والبيئة التشريعية الشفافة، تعمل على إزالة جميع القيود التي تحد من انسانية عملية التشغيل لهذا المجتمع، وكذلك توفير عقود إيجار طويلة الأمد للمعارض والخدمات المساعدة في المجتمع.

7. توفير مساحات واسعة لمواقف السيارات إضافية إلى إدارة فخمة مصممة وفق أحدث المعايير.

8. التركيز على تطوير المناطق الاقتصادية المتخصصة لتكون رافدا قويا لاقتصاد الإمارة وجذب المستثمرين.

خامساً: موقع ومكونات مجمع جلفار للسيارات المستعملة:

أ- موقع المجمع:

هناك موقعان متميزان يمكن أن يقع الاختيار على أحدهما بعد دراسة الجدوى الاقتصادية لكل منهما، أولهما - يقع في منطقة الصالحية الصناعية الثانية - يقع في المنطقة الصناعية لهيئة رأس الخيمة للاستثمار أو خلف منطقة الرفاعة السكنية على الحدود التي تفصلها عن المنطقة الصناعية وطريق الإمارات أو بالقرب منها وحسب ما تنسبه الجهات المسؤولة في الإمارة.

ب- مساحة المجمع:

تقدر المساحة الإجمالية للمجمع بحوالي (350) ألف متر مربع، وتضم حوالي (250) معرض إضافية إلى الواقع الخاص بتقديم الخدمات الحكومية والخاصة المرافق ومواقف إضافية وحراج خاص لبيع السيارات وغيرها من المرافق التي سبق ذكرها.

ينقسم المجمع إلى قسمين رئيسيين هما:

1. القسم الأول: يمثل المرحلة الأولى للمشروع وتقدر مساحته بـ (266) ألف م².

2. القسم الثاني: ويمثل المرحلة الثانية للمشروع وتقدر مساحته بـ (84) ألف م².

ج- مكونات المجمع:

1. معارض المجمع:

يحتوي المجمع على حوالي (250) معرضًا ويتم تنفيذهما على مراحلتين:

- المرحلة الأولى: وتضم (150) معرضًا.

- المرحلة الثانية: وتضم (100) معرض.

وكما مبين في الجدول رقم (1):

جدول (١)
المساحات الكلية للمعارض للمرحلتين الأولى والثانية

المساحة (m2)	عدد المعارض	المجموع الكلي للمعارض	المساحة في المرحلة الثانية (m2)	المساحة في المرحلة الأولى (m2)	مساحة مبنى المعرض (m2)	المساحة الكلية للمعرض (m2)	أبعاد المعرض
6750	15	2700	6	4050	9	450	2700 30 X 90
7425	33	2925	13	4500	20	225	1350 30 X 45
8250	55	3300	22	4950	33	150	900 30 X 30
8025	107	3225	43	4800	64	75	450 30 X 15
2000	40	800	16	1200	24	50	300 30 X 10
32450	250	12950	100	19500	150	-	5700 المجموع

2. المكاتب والخدمات المساعدة:

تتمثل في (إدارة المجتمع + فرع دائرة التنمية الاقتصادية + إدارة المرور + مركز الشرطة + الدفاع المدني + فروع مصارف + فروع شركات التأمين + عيادة وصيدلة + محطة بترول + مسجد + خدمات فحص السيارات + غسيل السيارات + بيع الإطارات والإكسسوارات + ورشة صيانة وقطر السيارات + بقالات + كافيتيريات + مطاعم + حراج (مزاد) للسيارات + مكتب بريد + شحن وتخليص جمركي + مكاتب طباعة وغيرها).

وكما مبين في الجدول رقم (2) الذي يوضح تفاصيلأغلب المكاتب من حيث العدد والمساحة التقريبية.

جدول رقم (٢)
جدول بالخدمات المرافقة للمجمع وعدها ومساحاتها التقديرية

المساحة الكلية (m2)	المساحة الوحدة (m2)	العدد	تفاصيل (المكاتب وغيرها من الخدمات)
400 -	200 -	2 -	- البنك
300 -	100 -	3 -	- كافيتيريا
50 -	50 -	1 -	- خدمات مدنية (مركز شرطة)
100 -	100 -	1 -	- مكتب خدمات نظافة
150 -	150 -	1 -	- عيادة
50 -	50 -	1 -	- محلات صرافية
200 -	100 -	2 -	- شركة تأمين
200 -	200 -	1 -	- مكتب بلدية

150 -	150 -	1 -	- صيدلية
450 -	150 -	3 -	- مطعم
1000 -	1000 -	1 -	- سوبرماركت
150 -	50 -	3 -	- مكتب طباعة وتخليص معاملات
300 -	150 -	2 -	- حمامات عامة
500 -	100 -	5 -	- أخرى
4000 -	- -	28 -	المجموع

3. موافق إضافية :

يحتوي المجمع إضافة إلى المساحة التي تخص كل معرض من المعارض، موافق كبيرة تستخدم للتأجير إلى أصحاب المكاتب في حالة وجود سيارات تزيد على المساحة المحددة لهم ضمن العقد، مضافاً إليها وجود موافق خاصة بالتعاملين مع المجمع وموافق خاصة بالخدمات المساندة للمجمع...الخ يمكن إن تحددها الجهة الاستشارية التي ستقوم بإعداد المخططات بالتعاون مع إدارة المساحة في البلدية بالتنسيق مع الجهات المختصة.

4. مزاد (الحراج) السيارات :

يوجد في المجمع حراج خاص لبيع السيارات المستعملة يتطلب توفير مساحة خاصة به وبالسيارات التي يتعامل معها ويجب إن تتوفر فيه مواصفات حديثة من حيث المساحة وأساليب البيع والتعامل.

5. فندق :

لا بد من بناء فندق في المجمع لاستقبال المتعاملين والقادمين إليه من الدول المجاورة أو من أفريقيا وغيرها من الدول. إضافة إلى بناء مجمع لسكن العمال.

6. الإدارة والمسجد:

تقدر مساحة الإدارة بحوالي (3) ألف متر مربع والمسجد بحوالي (2) ألف متر مربع عدا المواقف

سادساً: طريقة تنفيذ مجمع جلفار للسيارات المستعملة:

كما هو معروف إن هناك طريقةتان رئيسitan متبعتان في تنفيذ المباني والمشاريع الحكومية هما:
أ- طريقة التنفيذ المباشر:

ويموجب هذه الطريقة تقوم الجهات الحكومية المختصة بتنفيذ المشروع بالكامل بدأ من البنية التحتية وانتهاء بالمعارض والمرافق الخدمية والإدارية الملحوظة بالمشروع. ووفق تصاميم معدة من قبل جهات استشارية معترف بها، ومتابعة من الجهة التي سيتم تكليفها بالإشراف على هذا المشروع. بعد ذلك يتم عرض مرافق المشروع للمزاد والتأجير ووفق الضوابط التي تحدّد لهذا الغرض. وهذه هي الطريقة التي اعتمدتها إمارة دبي والشارقة في تنفيذ مجمع العوير والبقعة الحمراء للسيارات المستعملة في الإمارتين على التوالي وفي الملحق مخططين لهذين المجمعين أولهما لإمارة دبي والآخر لإمارة الشارقة.

ب- طريقة التنفيذ غير المباشر:

وفيها تقوم الجهات المختصة بتوفير البنية التحتية للمشروع كاملاً مع توفير التصاميم كاملة للمعارض وتقوم الجهة المشرفة على الجمع ببناء كافة الخدمات والمرافق الخدمية والإدارية وغيرها الخاصة به، وتقوم بتأجير الأرض وفق مساحات المحددة مسبقاً ويعمل مزاد عليها وتؤجر الأرض ويطلب القيام ببنائها من قبل المستثمرين وفق المواصفات والشروط المحددة للتنفيذ بموجب المخططات المعتمدة من الجهات المختصة.

ووفقاً لما تقدم نقترح إن يتم الاعتماد على الأسلوب الأول في التنفيذ للأسباب التالية:

1. يضمن دقة ووحدة التنفيذ كما هو مقرر لها.
2. يقضي على أية تلاعب وغش في عملية التنفيذ.
3. يضمن بداية ونهاية العمل في الجمع بتواريخ يمكن تحديدها مسبقاً ما يوفر للجهة المشرفة سرعة الحصول على الإيرادات دون هدر في الوقت في حالة إتباع الطريقة الثابتة.
4. يجنب الجهات المختصة المشاكل والشكاوي التي قد تنتج جراء إتباع الأسلوب الثاني في التنفيذ.
5. يضمن للجهة المشرفة على التنفيذ متابعة الصيانة بشكل مستمر لضمان استمرار المشروع وديمومته لأكبر فترة ممكنة.
6. يضمن عدم الالتفاف على المخططات المعتمدة للتنفيذ من قبل بعض المستثمرين.
7. التنفيذ من قبل الجهات الحكومية بموجب الطريقة الأولى ينجم عنه انجاز مشروع مجمع حضاري متكملاً ومنسقاً وموحداً من حيث المواصفات والألوان والمواد وغيرها.

سابعاً: كلفة الجمجمة وطريقة التأجير فيه:

تقدر الكلفة الكلية للمجمع بين (300-250) مليون درهم.

هناك طرق متعددة للتأجير، إلا أن أكثر هذه الطرق شيوعاً، وإتباعاً في إماراتي دبي والشارقة، هي طريقة المزاد والتي تحدد بحسب شروط يمكن ذكرها بما يلي:

1. أن يكون المشارك بالمزاد من الأفراد المواطنين أو الشركات المملوكة للمواطنين بالكامل أو التي يشارك بها المواطنين بنسبة لا تقل عن 51% من رأس المال والتي تعمل في تجارة السيارات.
2. عدد المعارض موضوع المزاد (-) معارض.
3. أن يكون الاستخدام في نشاط تجارة السيارات المستعملة أو حسب الأنشطة الخدمة ذات العلاقة.
4. مساحة المعرض طبقاً لما هو بالجدول المرفق.
5. القيمة اللاحىارية للمعارض حسب المساحات وطبقاً لما هو وارد بالجدول المرفق، ويتم مراجعتها كل خمس سنوات.
6. سيتم التزايد على القيمة القفلية والتي تختلف من معرض لآخر حسب الجدول المرفق.
7. على من يرغب في المشاركة بالمزاد ضرورة سداد قيمة الوثائق وتأمين دخول المزاد وقدره (1000 - 5000) درهم عن كل مزاد كتأمين ولن يسمح بالمشاركة في المزاد ما لم تكن إيصالات السداد الأصلية بصحبة المزاد، كما أنه لن يتم الإفراج عن هذا التأمين إلا بعد مضي (3) أسابيع من تاريخ المزاد بنفس الوقت والمكان.
8. يلتزم من يرسوا عليه المزاد لأي من المعارض بسداد نسبة (20%) من قيمة مبلغ الترسية فوراً أثناء جلسة المزاد على أن يقوم بسداد باقي القيمة بشميات متساوية مؤجلة ربع سنوية بمعدل قسط كل (3) شهور وسيتم تسليم هذه الشميات فوراً في جلسة المزاد بنفس الوقت والمكان.
9. لا يحق للمزايدين في حالة حصوله على عدد (3) معارض بحد أقصى أن يشارك في المزاد على معارض أخرى سواء في نفس المزاد أو بالمزادات الأخرى.
10. يلتزم المستأجر بعدم تأجير المثل من الباطن كلياً أو جزئياً.
11. يتم مصادرة قيمة التأمين بالكامل إذا ما عدل من يرسوا عليه المزاد عن استكمال إجراءات الترسية.
12. يتم إلغاء الترسية ومصادرة الدفعية المقدمة أو أي من الشميات المؤجلة، إذا ما عدل من يرسوا عليه المزاد أو رفض أو تأخر في استكمال إجراءات التعاقد.

13. يبدأ سريان عقد الإيجار في اليوم السادس عشر من تاريخ استلام رسالة جاهزية المأجور للتسليم على أن يتم منح فترة سماح مدتها (٦٠) يوماً لأغراض تخطير وتجهيز المعرض لا يستوفي عنها أجراً.

14. لا يجوز للمستأجر أن يقوم بإجراء أي إضافات أو تعديلات على العين المستأجرة (إضافة / إزالة / دهانات / تعليقات حائطية / فتح أبواب أو نوافذ / تركيب لوحات إعلانية / ... الخ) سواء داخل الفراغ المعماري للعين المستأجرة أو محيطها العماني إلا بعد الرجوع والحصول على اعتماد الإدارة المشرفة على التنفيذ وموافقة الجهات المختصة، وأن يتحمل ما يقابل ذلك من تكاليف ومصاريف.

15. لا يحق للمستأجر التنازل عن المعرض إلا بعد مضي سنتين من تاريخ بداية العقد وستقوم الجهة المختصة بتحصيل رسوم بنسبة (٢٪) من قيمة القفلية بواقع (١٪) من كل من المتنازل والمتنازل إليه.

16. يكون المستأجر مسؤولاً عن تسديد قيمة استهلاك الماء والكهرباء وخدمات "اتصالات" للمعرض طوال مدة عقد الإيجار وأي رسوم حكومية واجبة الدفع وفقاً للقوانين المطبقة في الإمارة، وأية نفقات أخرى متربطة على إشغال المعرض المؤجر.

17. يمكن معاينة الموقع والمعارض على الطبيعة بمعاونة مثل الجهة المختصة (هاتف).

.18

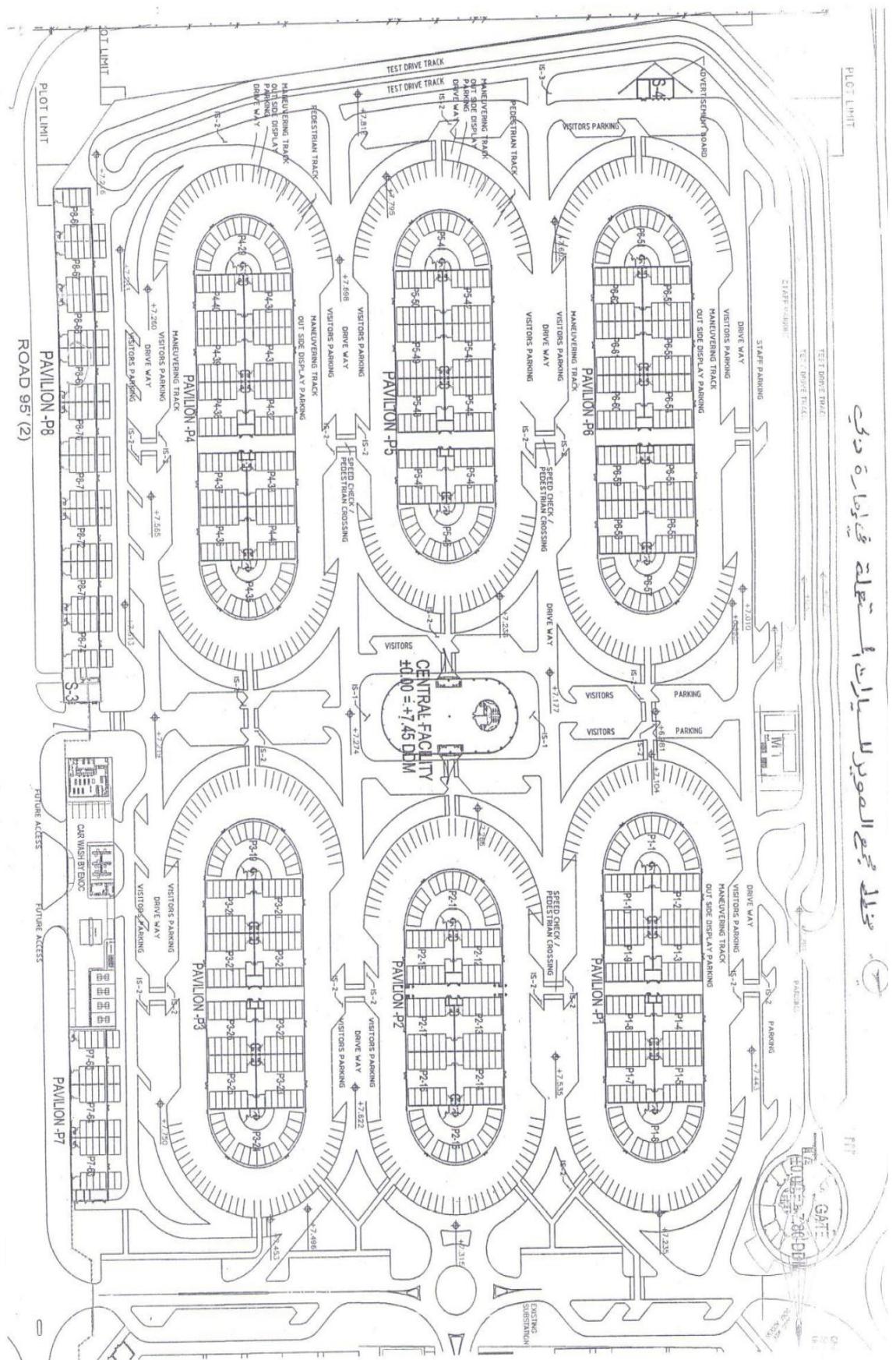
ثامناً: خاتمة:

يعتبر مجمع جلفار للسيارات المستعملة واحد من بين الجمعيات الصناعية التي يقترحها مدير إدارة الدراسات والإحصاء بالوكالة ويقدمها بدراسة تفصيلية للإدارة العليا بدائرة التنمية الاقتصادية لعرضها على متلقي القرار في حكومة رئيس الخيمة انسجاماً مع رسالتها فهو إعادة تنظيم الأنشطة والفعاليات الاقتصادية التي تم منحها تراخيص بشكل عشوائي غير متناسق خلال الفترة الماضية لعدم وجود مناطق صناعية متخصصة خارج المناطق الحرة، مما جعلها غير منسجمة مع الأساليب الحديثة للتخطيط الإقليمي والحضري للمدينة العصرية.

لذلك فإن إقامة هذا الجمع الحديث يعتبر باعتقادنا نقلة نوعية بالاتجاه الصحيح ستنهي وبلا شك في تحديث وتفعيل الأنشطة الاقتصادية وتتوفر لها بيئه استثمارية ملائمه تساعده على جذب مستثمرين جدد يساهمون في تطويرها وازدهارها خدمة لعملية التنمية المستدامة.

الملاحق

مخطط جميع المباني لـ متحف الموردين للسيارات



مخطط مجمع

الدقة العالية للسيارات المستعملة في إمارة الشارقة

