

القطب الحضري لمازغان

عيشوا تجربة حضرية مستقبلية



الافتتاحية

تماشيا مع الاستراتيجية الجديدة لتطوير الأقطاب الحضرية التي بادرت إلى إطلاقها وزارة الإسكان وسياسة المدينة، نشأ القطب الحضري لماراغان انطلاقا من رؤية مشتركة لمجموعة OCP ووزارة الاقتصاد والمالية ممثلة في مديرية الأملاك المخزنية. لهذا الغرض أحدثت شركة لإنجاز المشروع سنة 2013 أطلق عليها إسم "شركة تهيئة وتطوير ماراغان ش.م" (SAEDM) مملوكة من طرف مجموعة OCP ومديرية الأملاك المخزنية.

يقع مشروع القطب الحضري لماراغان قرب مدينة الجديدة على بعد 90 كلم من جنوب الدار البيضاء. ويطمح إلى المساهمة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية لجهة الجديدة الكبرى، مع ضمان التقاطع العمراني بين مدن الدار البيضاء وأزمور في الشمال والجديدة في الجنوب. وتندرج أهمية هذا المشروع ضمن الحركة الاقتصادية لإقليم الجديدة، الذي يعد ثاني قطب صناعي في المغرب.

وسيمكن هذا المشروع الطموح والمبتكر والمندمج، من استيعاب 134 ألف نسمة في أفق سنة 2034 على مساحة إجمالية تعادل 1300 هكتارا ستخصص 303 هكتارا منها للمساحات الخضراء والغابات، وسيتم تطويره بشكل مضبوط ومتزن على 3 أشطر ستعبئ ما لا يقل عن 5ملايير درهم كغلاف مالي لأشغال التهيئة. وفي هذا الصدد، اختارت مجموعة OCP ومديرية الأملاك المخزنية عند وضع تصور مشروع القطب الحضري لماراغان، الاستجابة بكيفية أولوية لثلاثة أهداف: إقتصادي، وبيئي، وثقافي.

مواكبة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للجديدة الكبرى

- سيساهم القطب الحضري لماراغان في الإشعاع الوطني والدولي لإقليم الجديدة. كما سيشكل دعامة أساسية لدينامية المحطة الصناعية للجرف الأصفر، وبالأخص مشروع "JPH - Jorf Phosphate Hub" الذي يهدف إلى تطوير المنصة الأولى عالميا لتثمين الفوسفاط.

تطوير بنية حضرية بيئية مع ضمان حركية مستدامة

- سيتم إنجاز القطب الحضري لماراغان في احترام تام لأجود المعايير البيئية، حيث وضع تصوره حول مبدأ التنمية المستدامة بهدف تقليص البصمة البيئية للمشروع.

اقترح عرض ثقافي وتربوي مبتكر

- سيحتضن المشروع الحضري لماراغان قطبا جامعييا بمعايير عالمية كما سيخصص منطقة للبحث العلمي والابتكار تهدف إلى تكوين الكفاءات اللازمة لتنمية وتطوير الجهة. وأخيرا، لن يهمل المشروع الجانب الثقافي، إذ سيدمج القطب الحضري لماراغان بنى تحتية أساسية من قبيل قصر للمؤتمرات ومركز للمعارض وقرية للصناع التقليديين، في أفق تعزيز جاذبية الإقليم.

هكذا، يتحدد طموح المشروع الفريد والمبتكر للقطب الحضري لماراغان في إقامة مدينة جديدة تجمع بين التنمية الاقتصادية وحماية البيئة والمعرفة والابتكار.

فريق شركة تهيئة وتطوير ماراغان ش.م

الفهرس

3 الافتتاحية

9 نحو تنمية حضرية مندمجة ومتوازنة

- مشروع يندرج ضمن إستراتيجية وطنية
- إغناء التجربة الحضرية لإقليم الجديدة
- توفير بيئة متميزة
- تشخيص الحاضر لبناء المستقبل

14 تنمية مستدامة وذكية

- تصور "Knowledge Hotspots"
- مدينة مسؤولة بيئياً من أجل تجربة عيش مغايرة
- عرض أكاديمي على المقاس
- إشعاع جهوي وعالمي
- مشروع نموذجي لمدن المستقبل

20 مقارنة ترابية لخدمة التنمية الاقتصادية

- موقع متميز
- تنمية اقتصادية مستدامة
- مجال ترابي جذاب بامتياز
- نموذج عملي ناجع

27 عرض بين الإدماج والتكامل والتآزر

- التنمية الحضرية المسؤولة والحركية المستدامة
- أحياء بيئية وتنوع برنامجي
- مدينة متضامنة
- تنمية متحكم فيها

36 مشروع القطب الحضري لمازاغان في أرقام



القطب الحضري لماراغان
مشروع نموذجي لمدن المستقبل:
مدينة مستدامة، مدينة بتصور بيئي، وبالأخص
مدينة متضامنة

نحو تنمية حضرية مندمجة ومتوازنة

مشروع يندرج ضمن إستراتيجية وطنية

هكذا، يتحدد هدف المشروع في تشكيل محرك حقيقي للنمو بفوائد اقتصادية وبعوامل خارجية إيجابية ذات طبيعة اجتماعية على الصعيدين الجهوي والوطني. ولهذا الغرض أحدثت شركة خاصة بالمشروع سنة 2013 أطلق عليها إسم "شركة تهيئة وتطوير مازاغان ش.م" (SAEDM) مملوكة من طرف مجموعة OCP ومديرية الأملاك المخزنية، بهدف تأمين إنجاز وتبدير وتتبع مشروع القطب الحضري لمازاغان.

يتجاوز هذا المشروع المبتكر والضخم للقطب الحضري لمازاغان إطار المشروع الحضري الجديد، بل يمثل رهانا حقيقيا لتنشيط التنمية الحضرية بجهة الجديدة وأزمور.

يعتبر القطب الحضري لمازاغان بوثقة تجريبية للعمران المستقبلي، إذ تم التفكير فيه وتصميمه ضمن إطار للتنمية الحضرية المندمجة والمتوازنة. ويتعلق الأمر هنا بمشروع ذي طابع وطني يجد امتداده ضمن الاستراتيجية الوطنية لتنمية وتطوير الأقطاب الحضرية التي بادرت إلى إطلاقها وزارة الإسكان وسياسة المدينة.

يذهب التفكير الكامن وراء هذه السياسة نحو تنمية تركز على مقارنة استراتيجية تأخذ بعين الاعتبار المجال الحضري في شموليته، وتهدف إلى إدماج مختلف الجوانب الاقتصادية والبيئية والاجتماعية وذلك على جميع المستويات.

يعتبر هذا المشروع أيضا ثمرة رؤية مشتركة بين مجموعة OCP ووزارة الاقتصاد والمالية ممثلة في مديرية الأملاك المخزنية. ويتحدد هدفه في تطوير وحدة عمرانية على الصعيد الوطني تتشكل من الجديدة وأزمور من جهة، وأيضا من التطور الاقتصادي والاجتماعي للمناطق المحتضنة لأنشطة مجموعة OCP من جهة أخرى، وذلك عبر دعم حركية المنصة الصناعية للجرف الأصفر.

يرتكز تصور القطب الحضري لمازاغان على مقاربة إستراتيجية تأخذ بعين الاعتبار المجال الحضري في شموليته.



إغناء التجربة الحضرية لإقليم الجديدة

على ضفاف واد أم الربيع، والتي استفادت على الدوام من نشاط صيد الشابل. وبالتالي سيمنح القطب الحضري المستقبلي لمازاغان مكان عيش يحمل هوية خاصة به ستساهم في التجديد العمراني لهاتين المدينتين عبر التنوع البرنامجي، وتجهيزاته المهيكلية، وجودة فضاءاته الخضراء، إلى جانب وسائل الراحة الحضرية والمجالية التي يوفرها.

القطب الحضري لمازاغان، مشروع سيغني قطعا التجربة العمرانية لإقليم الجديدة في شموليته.

ترتكز إحدى دعائم القطب الحضري لمازاغان على مقاربة جديدة للتنمية الحضرية المتوازنة، تشمل مجالي التعاون وتقوية الروابط بين المكونات الحضرية لمدينتي الجديدة وأزمور. وفي هذا الصدد سيشكل القطب الحضري لمازاغان، القريب من المدينتين، قطبا للتوازن بالمعنى الشامل للكلمة.

سيأتي القطب الحضري الجديد لاستكمال العرض الذي توفره الجديدة، المدينة المينائية المتميزة بالتأثيرات المتقاطعة للثقافات الأوروبية والمغربية، زيادة على التعريف بتفرد أزمور، المدينة النهرية التي بنيت

القطب الحضري لمازاغان
سيشكل قطبا للتوازن بين
مدينتي الجديدة وأزمور.

موقع جغرافي استراتيجي

يمنح موقع المشروع، الذي يقع على بعد 90 كيلومتر جنوب الدار البيضاء، مميزات وازنة على مستوى التموقع الجغرافي بين مدينتين كبيرتين تطلان على الساحل الأطلسي، ويتعلق الأمر بكل من أزمور في الشمال والجديدة في الجنوب. كما يستفيد من شروط مناخية غاية في الجودة يطبعها الطقس المعتدل للمنطقة.

يحظى المشروع الجديد بالربط عبر ثلاث بنى تحتية رئيسية للنقل على المستوى الوطني:

- الطريق الوطنية رقم 1 التي تربط مجموع المدن المينائية الواقعة على الساحل الأطلسي؛
- الطريق السيار رقم 5 الرابط بين الدار البيضاء وأسفي؛
- وخط السكة الحديدية الرابط بين البيضاء والجرف.





توفير بيئة متميزة

يقع القطب الحضري لماراغان ضمن شريط متصل بالغابات الساحلية لمنتجع ماراغان، حيث تضمن الكثافة الغابوية المميزة له الانتقال بين المحيط وموقع المشروع.

تظل المميزات المجالية لموقع القطب الحضري لماراغان لافئة للنظر، إذ تتيح التمرجات الناعمة للموقع إمعان النظر على طول امتداد أشجار الكاليبتوس. كما يمنح الموقع، الذي يعتبر فلاحيا في مجمله، مميزات جليلة، حيث سيقام المجال الحضري للمشروع بشكل متنسق مع الحواجز و الامتدادات المغروسة.

بموقعه المتميز على الساحل الأطلسي
و بجوار محيط غابوي، سيوفر مشروع
القطب الحضري لماراغان لسكانته
المستقبلية إطارا طبيعيا متميزا.

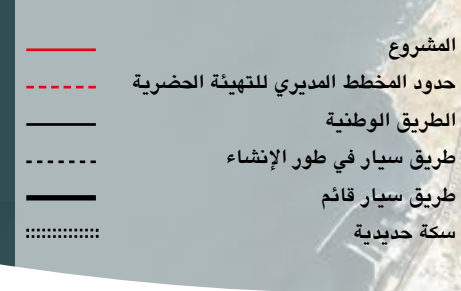
يكتسي العقار المعني بالمشروع أهمية خاصة، حيث يمتد على طول الساحل الأطلسي على مسافة تقارب 7 كيلومترات. إجمالا يتعلق الأمر بمجال حضري غابوي جديد ومغروس على مساحة تقارب 1300 هكتار.

يعد الولوج إلى مشروع القطب الحضري
لماراغان وخدمات ربطه عبر بنى تحتية كبرى
إحدى مؤهلات التنمية والجاذبية لفائدة
الساكنة المستقبلية.

تشخيص الحاضر لبناء المستقبل

يرتكز اختيار وتطوير موقع المشروع على نهج تشخيصي انطلق بملاحظة وفهم الخصائص الترابية للموقع، عبر تحديد العناصر الأساسية للاشتغال الجمالي على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي، ولكن أيضا على الصعيدين البيئي والثقافي.

ترتبط إحدى المميزات الرئيسية للموقع المعني بالمشروع بالولوج إليه وخدمات الربط عبر بنى تحتية وطنية كبرى. وفي هذا الصدد، يتموقع المشروع بصورة جيدة بالنظر إلى هذه المحاور (القرب من الطريق السيار والطريق الوطنية وخط السكة الحديدية ومطار محمد الخامس)، والتي تعد من بين أهم المحاور التي تشكل عوامل تنمية وجاذبية لفائدة الساكنة المستقبلية للمشروع.



من جانبها، أنتجت البنية الزراعية للموقع شبكة طبيعية للموقع، والتي ستشكل قاعدة للقطب الحضري لماراغان، وستحدد بالتالي خطوطه الهيكلية الكبرى.

يقع المشروع في قلب جهة توفر العديد من المميزات: المناخ الطبيعي الاستثنائي، والربط بأهم الأقطاب الاقتصادية في المغرب علاوة على العرض الاجتماعي والثقافي المتنوع، مما يجعل منها وجهة جذابة إن على المستوى الوطني أو الدولي.

ينتظر أن يمنح القطب الحضري لـمازاغان قيمة مضافة حقيقية عبر تصور "knowledge hotspots".

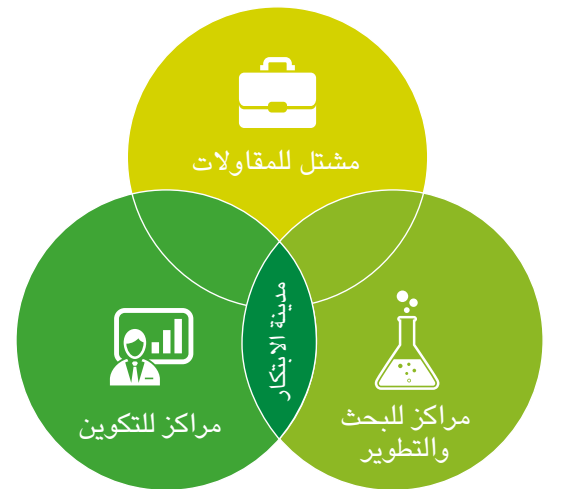
تنمية مستدامة وذكية

يعد القطب الحضري لـمازاغان مشروعاً من صنف جديد، إذ يتعلق الأمر بتهيئة مدينة عصرية، مدعومة بمهن دقيقة موجهة نحو الابتكار والمعرفة، وذلك عبر تطوير العديد من العوامل المهيكلية.

تصور "knowledge hotspots"

ليس بمقدور المدن إن أرادت أن تكون تنافسية تغطية كافة المجالات، لذلك ينبغي عليها التركيز على مجالات بعينها كي تمنحها تميزاً حقيقياً. ويتحقق هذا الأمر بالأساس عبر تطوير مجالات تخصص فريدة ومميزة، وليس عبر تقليد المدن الأخرى، لأن ذلك يحمل في طياته خطر تنامي المنافسة الترايبية داخل نفس الجهة. كما يجب أن يمر هذا التميز الفريد عبر تطوير تصور مبتكر وصورة إيجابية تتلاءم وانتظارات الساكنة المستهدفة.

هكذا، يجعل القطب الحضري لـمازاغان من الابتكار والمعرفة، توقيعه العمراني. وفي هذا الصدد، ينتظر أن تمنح المدينة عبر تبني استراتيجية التخصص، قيمة مضافة حقيقية، خاصة عبر إحداث "knowledge hotspots": مراكز البحث والتطوير، مركبات علمية و/أو تكنولوجية، مشاتل للمقاولات، مراكز للأعمال وغيرها.



سيكون القطب الحضري لـمازاغان مدينة عصرية ومتصلة وذات تصور بيئي.

ينبغي على المشاريع الحضرية الجيدة أن تستجيب أولاً للتحديات الجهوية الكبرى، والوطنية أيضاً، وذلك ضمن رؤية شمولية للتنمية المستدامة عبر:

- إنشاء أقطاب للابتكار والتنمية؛
- إحداث فرص للشغل؛
- عرض طرق معقلنة للإنتاج والاستهلاك الطاقي؛
- ضمان محيط وإطار معيشي عصري للساكنة.

سينجز القطب الحضري لـمازاغان بالنظر إلى هذه المعايير، وفق مقاييس بيئية متميزة، ويتمحور تصميمه حول المبدأ المؤسس للتنمية المستدامة، ليمنح بالتالي سكناً بجودة عالية في إطار إقامات سكنية جذابة، مرفوقة بالتجهيزات والبنى التحتية الضرورية.



مدينة مسؤولة بيئياً من أجل تجربة عيش مغايرة

سيمكن التوجيه المعقلن للمباني من إدماج مثالي داخل الطبوغرافيا وتقليص الاستهلاك الطاقي. زيادة على ذلك، ستتم المحافظة على جزء كبير من الغابات المجاورة، وإصلاح المناطق المتضررة. كما سيشكل تعميم المساحات الخضراء محورا تنموياً أولوياً في تهيئة المدينة.

يتحدد الهدف الأساسي في تقليص البصمة البيئية للمشروع بفضل التصميم البيئي لمجموع المباني والبنى التحتية، إلى جانب تحريك النشاط الاقتصادي للمنطقة.





إشعاع جهوي وعالمي

طرف اليونيسكو، زيادة على التنظيم السنوي لتظاهرات كبرى من قبيل معرض الفرس ومهرجان موسيقي جوهرة وغيرها. هذا فضلا عن دعم الجهة عبر العديد من البرامج الوطنية للتنمية السياحية، على شاكلة المخطط الأزرق أو مخطط بلادي، والتي تشكل روافد حقيقية للنمو.

ترتكز إحدى الطموحات الكبرى للقطب الحضري لماراغان على المساهمة في تعزيز جاذبية إقليم الجديدة على الصعيد الدولي عبر تطوير مشاريع كبرى، إلى جانب توفير تجهيزات هيكلية كبرى من قبيل مركب للمعارض وقصر للمؤتمرات وقرية للصناعات التقليدية وغيرها، بهدف تعزيز الهوية الثقافية والمميزات السياحية للجهة.

يزخر إقليم الجديدة بإمكانات حقيقية، إذ تتوفر الجهة سلفا على عرض سياحي جذاب، يجمع بين عرض فندقي غني (منتجع مازاغان/ فنادق أكور، وغيرها...)، وتصنيف مدينة الجديدة تراثا عالميا للإنسانية من

ترتكز إحدى الطموحات الكبرى للقطب الحضري لماراغان على المساهمة في تعزيز جاذبية إقليم الجديدة.

عرض أكاديمي على المقاس

يمر النمو الذكي للمجال الترابي أيضا عبر تعزيز الكفاءات، وتوفير عرض يتلاءم مع النشاط الاقتصادي المرتبط به. ضمن هذه الرؤية سيسعى القطب الحضري لماراغان إلى إحداث قطب جامعي بمعايير دولية، ومنطقة للبحث والتطوير والابتكار تهدف إلى تكوين الكفاءات اللازمة لتنمية الجهة، عبر توفير عرض ملائم يتناسب مع الانتظارات الجهوية.

ستشكل جامعة أبي شعيب الدكالي (الجامعة المرجعية بالجهة)، التي ستستقبل 35 ألف طالب بحلول سنة 2023 مع طموح للارتقاء إلى مصاف الجامعات المتميزة والمعاهد الوطنية للبحث العلمي، قلب القطب الأكاديمي المستقبلي للمشروع الحضري لماراغان، وتأمين قاعدته الأساسية.

نمو ذكي للمجال الترابي يمر أيضا عبر تعزيز الكفاءات، وتوفير عرض يتلاءم مع النشاط الاقتصادي المرتبط به.



القطب الحضري لماراغان



مدينة عصرية وديناميكية توفر إطارا معيشيا متميزا يتمحور حول المعرفة والابتكار.

مشروع نموذجي لمدن المستقبل

يتمحور التصور الشمولي للقطب الحضري لمازاغان حول ثلاث ركائز رئيسية:

– مدينة متصلة، ورائدة في استعمال التكنولوجيات الحديثة بالمغرب، ومندمجة بكيفية مثالية داخل مجال ترابي حضري و مستدام؛

– إطار عيش متميز بين المحيط والغابة، يمنح مجموعة من الخدمات والبنى التحتية الجيدة. وبالتالي يأتي العرض السكني العصري إستجابة للطلب المتنامي على السكن المرتبط من جهة بنمو المنطقة، ومن جهة ثانية بالعرض الحالي غير الكافي. بالإضافة إلى إنجاز المشاريع الكبرى المهيكلية الرامية إلى تعزيز جاذبية الجهة؛

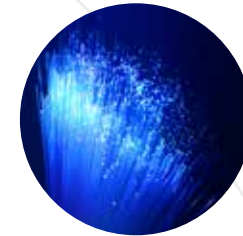
– قطب أكاديمي معترف به يمكن من تطوير البحث والمعرفة والابتكار، والتي تشكل التوقيع العمراني للقطب الحضري لمازاغان.

مشاريع كبرى ورائدة...



إطار العيش

- مكون سكني جذاب، مرفوق بالتجهيزات الحضرية الضرورية والبنى التحتية العصرية.
- مدينة بمقاييس بيئية: الحفاظ على الغابات، مساحات خضراء طبيعية، والتقليص من الاستهلاك الطاقوي.
- التشجيع على التنوع الاجتماعي والمهني.



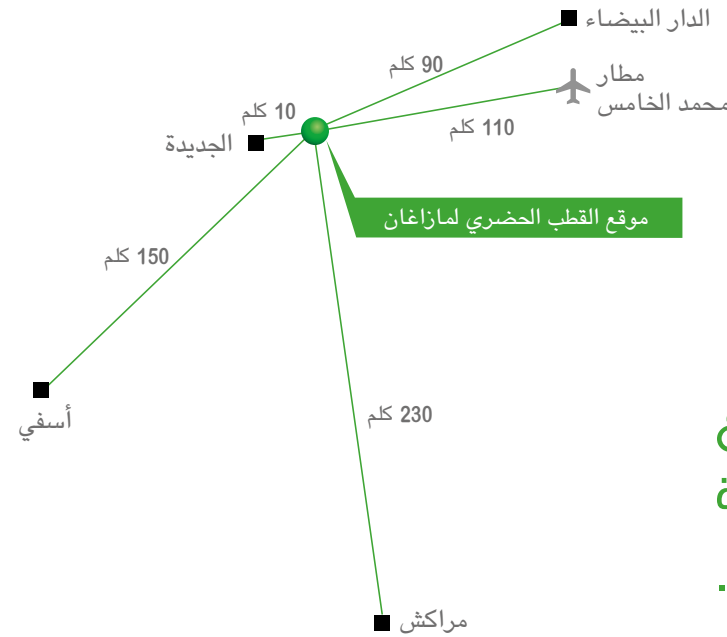
حداثة

- مدينة متصلة: ربط مثالي بالإنترنت، و متاح للجميع.
- ألياف بصرية، الإنترنت من الجيل الرابع/الخامس، و WIFI مجاني بالفضاءات العمومية.
- أسس عمرانية عصرية
- توجيه معقلن للمباني، تدبير المياه (إعادة استعمال المياه العادمة المعالجة) والطاقة، وتدبير النفايات، وغيرها.



معرفة . إبتكار

- قطب جامعي مرجعي
- توسيع جامعة شعيب الدكالي (الجامعة المرجعية بالجهة).
- إحداث شعب جديدة (كلية القانون، الطب والصيدلة، المدرسة الوطنية للتجارة والتدبير، وغيرها).
- مشاريع اجتماعية وثقافية كبرى
- قصر المؤتمرات، مركب للمعارض، قرية للصناع التقليديين...



ربط جيد مع
الأقطاب المغربية الإقتصادية
و كذلك مع الأقاليم المجاورة.

مقاربة ترابية في خدمة التنمية الاقتصادية

موقع متميز

تحتضن الجهة إذن مجموعات صناعية كبرى وطنية وعالمية، وبالأخص مجموعة OCP، نسلي، جليك (شركة طاقة الجرف الأصفر)، صوناسيد، كوسومار، فايزر، أفريقيا غاز، وغيرها. وبالتالي يوجد موقع المشروع في قلب جهة تستفيد من دينامية إقتصادية قوية.

بموازاة ذلك، يمكن للجهة أن تفتخر بتوفرها على نشاط مينائي هام عبر مينائين، الأول بالجديدة مخصص للصيد والمراكب السياحية والرياضات البحرية، والثاني بالجرف الأصفر مفتوح في وجه التجارة الدولية منذ سنة 1982، ويشكل إحدى الحلقات القوية للبنى التحتية المينائية بالمملكة.

يقع مشروع القطب الحضري لمازاغان بساحل المحيط الأطلسي على بعد 90 كلم من مدينة الدار البيضاء. ويمنح موقع المشروع مزايا متعددة، خاصة على مستوى الموقع الجغرافي بين مدينتي الجديدة وأزمور، مما يمكنه من ضمان تقاطع بين هاتين الكتلتين الحضريتين من جهة، وسهولة الولوج من جهة أخرى.

كما يشكل إقليم الجديدة ثاني قطب صناعي بالمغرب، وذلك بنسيج صناعي يتميز بهيمنة الصناعات الكيماوية وشبه الكيماوية، وتوجه قوي نحو الصناعات الغذائية والمعدنية والتعدينية والكهربائية والإلكترونية.

التنزيل الوطني لـ "مخطط إقلاع"، الرامي إلى تنمية الصناعة المغربية، تبلور على صعيد الجهة بإنشاء المركب الصناعي للجرف الأصفر.

يشكل إقليم الجديدة ثاني قطب صناعي بالمغرب.



تنمية إقتصادية مستدامة

يشكل القطب الحضري لمازاغان محركا قويا لنمو الجهة، لكنه بالمقابل سيستفيد من الدينامية الاقتصادية التي ستوفرها الجهة عبر مشاريعها المستقبلية المرتقبة.

يقع المشروع إذن على مقربة من المنصة الصناعية للجرف الأصفر. هذا المركب الذي يعد ثمرة شراكة تنموية بين القطاع العام والقطاع الخاص، سيحتضن صناعات كبرى إضافة إلى مقاولات صغرى ومتوسطة خاصة في مجالات الطاقة والصناعات الحديدية، والكيمياء وشبه الكيماوية. كما يرتقب أن يطور هذا المركب مجال التكنولوجيات الحديثة، مراكز التكوين، مختبرات ومركزا للأبحاث التطبيقية.

سيعمل القطب الحضري لمازاغان على تدعيم القطاع الزراعي بالجهة بفضل المخطط الوطني "المغرب الأخضر"، الذي يرتئي إنجاز العديد من المشاريع المرتبطة بالبستنة وتربية النحل وزراعات الحبوب وإنتاج الحليب واللحوم الحمراء وغيرها...

ينتظر أن تضمن مجموع هذه المزايا مجالا خصبا للمشروع من أجل دعم مجال التشغيل وخلق فرص للعمل.

مجال خصب للتشغيل مدعوم بإرادة سياسية قوية.

مجال ترابي جذاب بامتياز

تمثل جهة الجديدة إذن مجالا ملائما لتطوير مدينة جديدة تأتي لتلبية انتظارات الساكنة المستهدفة.

هكذا، سيستقطب المشروع المستخدمين المستقبليين بالمنصة الصناعية للجرف الأصفر، والأشخاص المتنقلين بين مدينتي الدار البيضاء والجديدة، والطلبة المستقبليين للقطب الجامعي التابع للقطب الحضري لمازاغان إلى جانب ساكنة الجديدة.

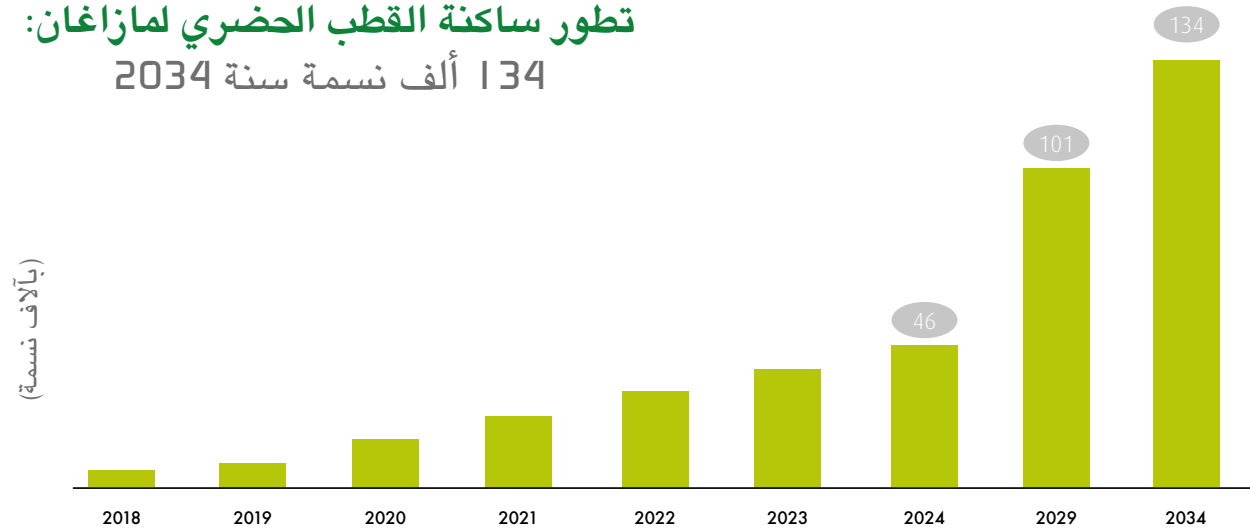
كما سيجد المتقاعدون والمهتمون بالإقامات الثانوية في هذه الوجهة إطارا معيشيا يوفر التجهيزات الثقافية والسياحية الضرورية.

يظل اهتمام الساكنة المستهدفة بمشروع القطب الحضري لمازاغان واضحا، إذ سيشهد المشروع دينامية إسكانية متطورة ونامية، خاصة وأن القطب الحضري لمازاغان، وإلى جانب المزايا التي يتوفر عليها، يأتي ليجيب على انتظارات آنية وملحة. كما يركز المشروع على أسس اقتصادية وديموغرافية قوية، ينتظر أن تمنحه توسعا هاما منذ مراحله الأولى.

يرتقب أن تساهم مزايا الجهة وتنامي مناصب الشغل المحدثة إضافة إلى توسيع العرض الجامعي في ازدياد الطلب على السكن بشكل قوي.

من جانب آخر، يركز العرض العقاري الحالي للمنطقة بالأساس على المساكن الاقتصادية، المشكلة إجمالا من عمارات يعود تاريخها إلى سنوات الثمانينات والتسعينات. وهذا العرض لا يشمل سوى عدد قليل من المساكن الفاخرة.

تطور ساكنة القطب الحضري لمازاغان: 134 ألف نسمة سنة 2034





مساهمون مرجعيون

يندرج القطب الحضري لماراغان ضمن الاستراتيجية الجديدة لتطوير الأقطاب الحضرية، التي بلورتها وزارة التعمير وسياسة المدينة. ويعد المشروع ثمرة رؤية مشتركة بين OCP ووزارة الاقتصاد والمالية ممثلة في مديرية الأملاك المخزنية.

لهذا الغرض أحدثت شركة خاصة بالمشروع سنة 2013 أطلق عليها إسم: "شركة تهيئة وتطوير ماراغان ش.م" (SAEDM).

نموذج عملي ناجع

وبالتالي تنخرط سياسة القطب الحضري لماراغان ضمن الأهداف الاستراتيجية لإقليم الجديدة.

سيحظى القطب الحضري ماراغان، إلى جانب المعطيات الماكرواقتصادية، بنموذج تمويلي خاص، إذ سيشكل كل مكون من مكونات المشروع، موضوع شراكة خاصة به.

ينتظر أن يوفر المساهمون في "شركة تهيئة وتطوير ماراغان ش.م" (SAEDM) مجموع العوامل الرئيسية والضرورية لإنجاح المشروع، وذلك عبر هيكل تنظيمي صلب.

من جانب آخر، يدعم المشروع في الآن ذاته من طرف الفاعلين العموميين والخواص في أفق إحداث الشروط الكفيلة بإستقطاب المستثمرين الضروريين. كما يتلاءم عرض المشروع مع إنتظارات الجهة وسياستها الاقتصادية.

تتوفر شركة تهيئة وتطوير ماراغان على مجموعة من العوامل الأساسية الكفيلة بإنجاح القطب الحضري لماراغان.

العوامل الرئيسية للنجاح

عرض جذاب

نموذج عملي ناجع

نموذج تمويلي خاص

رؤية منسجمة مع الأهداف الاستراتيجية للبلد

إنخراط الفاعلين الرئيسيين

عرض القطب الحضري لـمازاغان: ما بين الإدماج والتكامل والتآزر

عمران بيئي وحركية مستدامة

من جانب آخر، اهتم تصميم القطب الحضري لـمازاغان أيضا بإشكالية النقل الحضري في شموليته، إذ ستركز الشبكة الحضرية على تراتبية مسارات السير، وفي هذا الصدد، ستكون مختلف المناطق و الفضاءات متاحة عبر السير على الأقدام، لأن التنقل المستدام هو أيضا خفض المسافات المقطوعة.

يرتكز تصور القطب الحضري لـمازاغان على أساس التنمية المستدامة، التي تندرج ضمن أولويات التهيئة الحضرية.

ستنجز التطويرات المجالية والحضرية بكيفية تدريجية على طول مراحل المشروع، الذي تم التفكير في شموليته من وجهة نظر هيكلية وطرقية أيضا، حيث يتعلق الأمر هنا بمكون متناغم، منظم ومتوازن.

ترتكز إحدى مكونات التهيئة على تعزيز الطابع الغابوي للمشروع، مع إقامة ممرات مغروسة كحدود طبيعية بين القرى الحضرية التي ستشكل القطب الحضري المستقبلي لـمازاغان.



أحياء بيئية وتنوع برنامجي

يتشكل القطب الحضري لـمازاغان من أربع قرى حضرية على شكل أحياء بيئية، تتموقع حول مراكز نشيطة تضم في رحابها شبكة مهيكلية من الفضاءات العمومية. وتقترح هذه الأحياء، التي يوفر كل واحد منها توجهها مجاليا خاصا به، تنوعا في الوظائف والاستعمالات تترجم إرادة خاصة للإثراء والمزج بينها.



المركز A

منطقة تقع جنوب المشروع، وتتوجه بالأساس نحو البحث والابتكار والبنى التحتية الأكاديمية.



المركز B

فضاء مركزي مخصص للتنشيط حول مركز تجاري.



المركز C

منطقة مخصصة للترفيه والصحة عبر مصحات متخصصة.



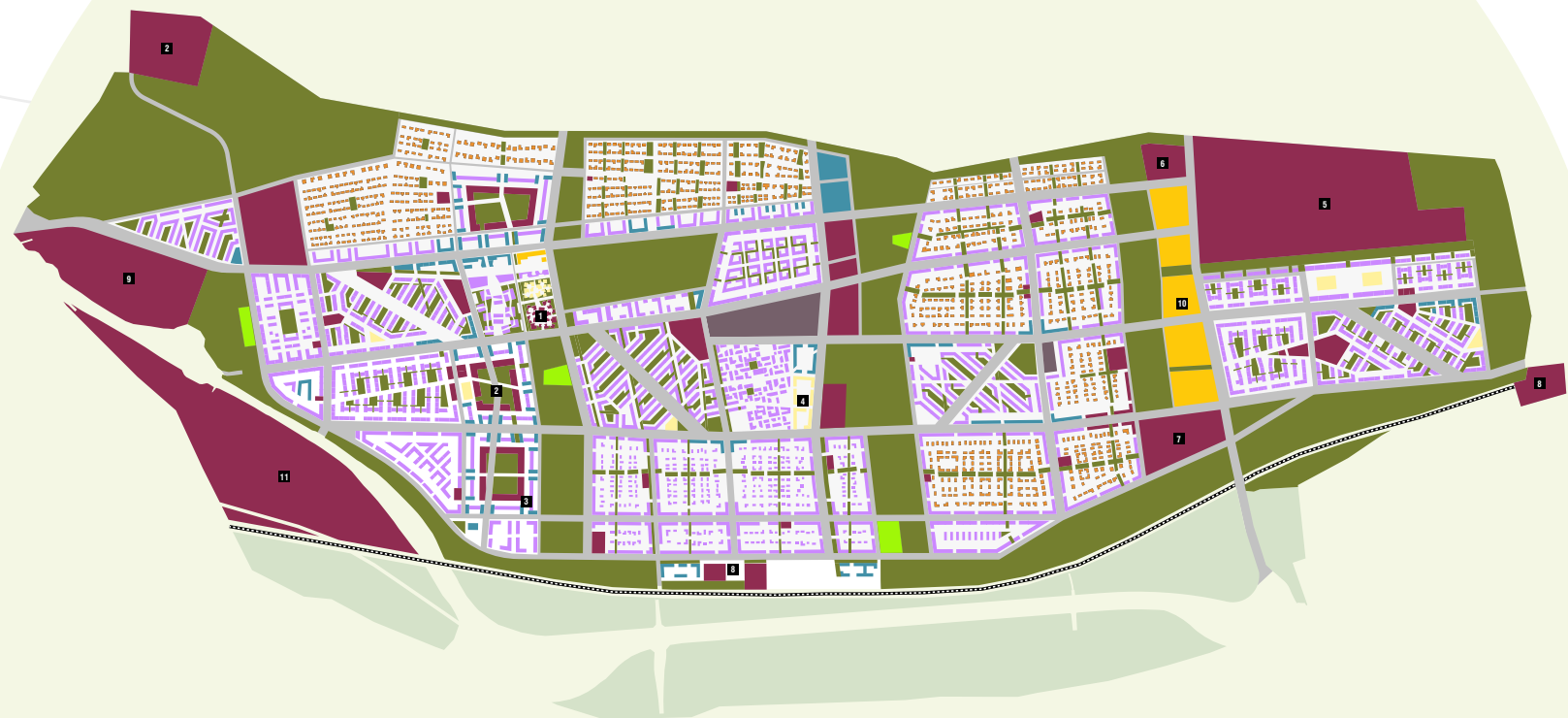
المركز D

فضاء يحتوي على مركز للمعارض، فضاءات تجارية ومركبات فندقية، بالإضافة إلى مجمع مازاغان (مكاتب مجموعة OCP، المقر الرئيسي لجيزا، جامعة محمد السادس متعددة التخصصات التقنية و حاضنة للمقاولات).

التنوع المبرمج

- الفيلات
- الخدمات
- المتاجر
- الإقامات السكنية
- التجهيزات السياحية
- التجهيزات التنظيمية الهيكلية
- ساحة عمومية
- فضاءات خضراء
- ملاعب رياضية
- وعاء عقاري استراتيجي

- 1 قرية للصناع التقليديين
- 2 قرية جامعية
- 3 حاضنة للمقاولات
- 4 مركب تجاري
- 5 مركب دولي للمعارض
- 6 قصر المؤتمرات
- 7 مركب ترفيهي وتكويني
- 8 قطب متعدد الوسائط
- 9 موقع أركيولوجي
- 10 مركب فندقي
- 11 منطقة رياضية (ملعب + حلبة لسباق السيارات)



التصميم الشمولي لمشروع
القطب الحضري لماراغان

مكونات المشروع

-  مركبات حضرية
-  حزام غابوي
-  مسارات - حدائق
-  شمال - جنوب
-  شارع غابوي
-  أزقة وحدائق غابوية للحزام
-  شوارع منتزهات شمال - جنوب
-  شوارع حضرية شمال - جنوب
-  شوارع شرق - غرب ذات طابع ريفي



القطب الحضري لمازاغان، مشروع
نموذجي لمدن المستقبل: مدينة
مستدامة، مدينة بتصور بيئي،
وبالأخص مدينة متضامنة.

مدينة متضامنة

سيشجع القطب الحضري لمازاغان، بوصفه نموذجاً للتنمية الحضرية المستدامة للجهة والمغرب، على التنوع الاجتماعي والمهني وما بين الأجيال. وفي هذا الصدد، سيكون السكان، القادمين من آفاق متنوعة، مدعويين إلى التعايش، إذ لا وجود لمدينة مستدامة دون تنوع. وينطلق هذا الأخير من التنوع الاجتماعي عبر اعتماد تصور جديد للفضاءات العمومية يساعد على تقوية الروابط الاجتماعية وإشاعة النفس التضامني. ويمر ذلك أيضاً بعد التنوع الكبير لاستعمالات المدينة، إن على مستوى المساكن أو الخدمات أو التنقل أو المتاجر وغيرها.

تنمية متحكم فيها

يسمح حجم الموقع بإنجاز المشروع عبر ثلاث مراحل، يمثل كل شطر داخلها تهيئة سيتم تحديدها بكيفية مستقلة. وسيضمن كل شطر من الأشرطة الثلاثة مساحات مشتركة وفضاءات مركزية للراجلين إضافة إلى عمود فقري للسير وتجمعات مركزية فردية.



الشطرا الأول للمشروع 46 000 نسمة

ستهم التطويرات العقارية الأولى مشروع الجامعة الجديدة (المركز A)، إذ ستحتل هذه المؤسسة الخاصة بالتعليم العالي، والتي سيتم تطويرها ودعمها عبر بنى تحتية للتقنية والتكوين المهني، بإقامة تجهيزات موجهة للبحث والابتكار، مما سيسمح بإنشاء نواة للأنشطة المبتكرة.

2024-2017

وسيعرف هذا الشطر الأول أيضا تهيئة مركزا للمعارض، مجمع مازاغان زيادة على البنى التحتية المواكبة (المركز D).

الشطرا الثاني للمشروع 101 000 نسمة (في المجموع)

ينتظر أن يتطور الشطر الثاني للمشروع في أفق أن يصبح مركزا هاما للتبادل التجاري يتغذى في الآن ذاته على المحيط المجاور، وفي المستقبل القريب على التوسع المتوقع لمدينة الدار البيضاء (المركز B).

2029-2025

الشطرا الثالث للمشروع 134 000 نسمة (في المجموع)

سيتمحور هذا الشطر الثالث حول المكونين السكني والسياحي (المركز C).

2034-2030

الجدول الزمني: التهيئة والتسليم

القطب الحضري لمازاغان في أرقام

الاستثمار

5 ملايين درهم (الخلاص المخصص للتهيئة من قبل "شركة تهيئة وتطوير مازاغان")

توزيع المساحة

مساحة إجمالية تقارب **1300 هكتارا**، وتضم:

622 هكتارا ستحتضن مختلف مكونات المشروع (منطقة سكنية، قطب أكاديمي، منطقة للبحث والابتكار، تجهيزات سياحية وثقافية، منطقة للأنشطة الخدماتية)؛

186 هكتارا من الطرق الرئيسية؛

303 هكتارا من المساحات الخضراء؛

180 هكتارا من الوعاء العقاري الاحتياطي.

السكنة المستهدفة

134 ألف نسمة بحلول سنة 2034

تقدم الأشغال

حياسة وتحويل الوعاء العقاري والدراسات: **2013-2016**

إطلاق أشغال التهيئة: **2017**



4-2، زنقة الأبطال - حي الراحة، الدار البيضاء - المغرب.
الهاتف: 51 41 92 522 (0) 212 +