

الرقم التسلسلي :



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة المسيلة

معهد تسيير الثنيات الحضريّة

مذكرة

مكملة لنيل شهادة الماجستير

تخصص : " تسيير الثنيات الحضريّة . "

فرع : تسيير المدينة

من إعداد الطالب : جميع الهاشمي

الموضوع :

تسيير المشاريع العمرانية بين النظري وتطبيقات الواقع

- دراسة حالة مدينة المسيلة -

نوقشت علنا بتاريخ : أمام اللجنة المتكونة من :

/ د من جامعة رئيسا

/ د من جامعة مقرر

/ د من جامعة ممتحن

/ د من جامعة ممتحن

السنة الجامعية 2012/2011

شكر

نشكر الله العلي القدير الذي أنعم علينا بنعمة العلم ونحمده حمداً كثيراً مباركاً على أن أعانني فأتممت

هذا العمل المتواضع فشكراً وحمداً لك يارب .

وبطيب العرفان وجزيل الامتنان

أتقدم لمن رسموا لي طريق النجاح ولم ييخلوا عليا

بتوجيهاتهم المتينة والمثمرة ونخص بالذكر الدكتور:

« د/ خلف الله بوجمعة » .

كما أتقدم بشكر الجزيل لكل أساتذة معهد التسيير والتقنيات الحضرية وموظفي وطلبة المعهد

– البلدية ، المدرجات المختلفة ، مكتب الدراسات جعيجع الصبحي

نشكر كل من ساعدني من قريب أو بعيد ولو بالكلمة الطيبة.

إهداء

إلى نبع الحنان ... إلى من أنارت دربي ... وستبقى سند حياتي
تلك التي لو وافيتها نور قلبي وكنوز الدهر فإني لن أوفي لها بشيء
....أمي....

إلى القلب العطوف إلى من أنار لي درب الحياة
إلى من أتمنى أن يحصد ثمرة جهدي
.... أبي.....
أطال الله عمره

إلى من قاسماني هذا الجهد
.... زوجتي.....
إلى ابني الغالي
.... إباد.....

إلى جميع الأصدقاء الذين عرفتهم طيلة مشواري الدراسي
وإلى أساتذة معهد التسيير والتقنيات الحضرية
إلى كلّ عزيز على القلب ولم يذكره اللسان

تسيير المشاريع العمرانية بين النظري وتحديات الواقع

دراسة – حالة مدينة المسيلة

ملخص:

لقد أصبح التسيير المدخل الواسع لتحقيق الاستدامة للمدن فتطور التسيير الحضري جاء مع تطور المجتمعات ومارا فقها من تطور في الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية هذا التطور الذي انعكس على المدن في نموها وتطور إنتاجها العمراني والمعماري ونوعيته وحتى على الأفراد فيها كما انعكس على شكلها وعلاقتها بالمدن من جميع النواحي.

إزاء هذا الوضع اتخذت معظم الدول توجهها خاصا من حيث تسيير المشاريع العمرانية والمدن عامة و الاستفادة من الإمكانيات المادية والبشرية والجغرافية و، حتى أصبح موضوع تسيير المدن تخصصا قائما بحد ذاته ، و هو في تطور مستمر مما أدى إلى ابتكار أساليب إدارية و طرق فنية و اقتصادية تضمن القيام بمختلف العمليات التي تضمن النمو المنتظم للمدن والتحكم الفعلي في مختلف أجزائها

وعليه لا بد من اخذ كل العوامل والمتغيرات في نظام موحد يضمن المعالجة العلمية المبنية على أسس خاضعة لمعايير محددة في التخطيط وكذا إدارة قوية باطارتها وإمكانياتها بمساعدة السكان الذي عليهم غرس واكتساب ثقافة المشاركة والمساهمة الحقيقية في بناء مستقبل الأجيال القادمة .

الكلمات المفتاحية :

- التسيير - التسيير الحضري - المشاريع العمرانية - الإدارة والموارد البشرية - المشاركة

La gestion des projets urbains entre la théorie et les défis de la réalité

Etude – le cas de M'sila-

Résumé :

La gestion est devenue l'accès le plus large pour parvenir à la durabilité aux villes. En effet l'évolution de la gestion urbaine est venue avec le développement des communautés, et ce qui l'a accompagné de développement dans les activités économiques, sociales et culturelles. Ce développement qui a influé sur le développement et le progrès des villes ; leur production urbaine et architecturale et leur qualité et voire les individus, aussi, il a influé sur leur forme et leur relation avec les villes sur tous les aspects.

Vis-à-vis cette situation, une approche particulière a été prise par la majorité des pays dans la gestion des projets urbains et les villes en général, et de bénéficier des ressources matérielles, humaines et géographiques, ainsi, le sujet de la gestion des villes est devenue une spécialité autonome, en évolution constante ce qui a mené à l'invention des techniques administratives et des méthodes artistiques et économiques assurant l'accomplissement de diverses opérations qui garantissent la progression régulière des villes et le contrôle effectif dans leurs différentes parties.

Dés lors, il faut prendre tous les facteurs et les changements dans un système uni, qui assure le traitement scientifique fondé sur des bases soumises aux critères déterminées dans la planification, ainsi qu'une administration puissante par ses cadres et ses capacités à l'aide des habitants, qui doivent instaurer et acquérir la culture de participation et la contribution réelle à la construction de l'avenir des générations future.

Les mots clés :

Gestion-les projets urbains- l'administration et les sources humaines- la participation .

Management of urban projects between the theory and the challenges of reality

Study-case of M'sila-

Summary:

Management has become a broad portal to reach to the durability of Cities. the Management development came with the development of communities and their commodities of the economic, social cultural activities development. This one influenced the cities growth the development of their urban and architectural production and its quality and even on its citizens. It influences its relation in its relationship with the cities on all aspects.

Face to this situation the majority of countries adopted took a particular approach in the management of urban plans concerning the management and the cities in general, the use of material, humane and geographic means. It gave the subject of cities management a specialty in a continuous evolution.

That led to the creation management methods and that insure doing different operations which guarantee the regular growth of the cities and the effective control in all its parts.

Therefore, we must take factors and variables in a uniform system that guarantees scientific treatment, based subject to specific criteria in planning, a strong management with its potential, thanks to citizens who should institute a culture of participation and acquire contribution in the creation of a future for next generations.

The key words:

Management- urban plans-Administration and human resources- participation.

مدخل عام

01	.....مقدمة
03	..... الإشكالية
05	..... تحليل الدراسات السابقة للموضوع
11	..... الفرضيات
12	..... الأهداف
12	..... أسباب اختيار الموضوع
12	..... المنهجية و الأدوات المستعملة في إنجاز الدراسة
13	..... محتوى المذكرة

الفصل الأول : التسيير الحضري والمشروع العمراني

15	.....مقدمة
16	..... 1 – التسيير والتسيير الحضري
16	..... 1-1- تعريف التسيير
18	..... 1-2- مميزات وأنماط التسيير
19	..... 1-3- أنواع التسيير
19	..... 1-3-1- التسيير العملي
19	..... 1-3-2- التسيير الاستراتيجي
20	..... 1-4- التسيير الحضري
21	..... 1-4-1- شروط التسيير الحضري
22	..... 1-5- ماهية المسير
22	..... أ – تعريف المسير
22	..... ب – أنواع المسيرين
22	..... 1-6- العلاقة بين المسير والإطار العمراني والمناخ الاجتماعي

23	.....	2- المشروع العمراني.....
24	.....	1-2- مفهوم المشروع العمراني.....
25	.....	2-2- أنواع المشروع العمراني.....
25	.....	- المشروع العمراني السياسي.....
25	.....	- المشروع العمراني العملي.....
25	.....	- المشروع العمراني المعماري.....
25	.....	3-2- مميزات المشروع العمراني.....
26	المشروع	4-2- أهداف
		العمراني.....
26	.....	3- التنمية الحضرية.....
27	.....	1-3- تعريف التنمية الحضرية.....
27	.....	2-3- مستلزمات التنمية الحضرية.....
27	.....	3-3- ركائز التنمية الحضرية.....
28	.....	4-3- أهداف التنمية الحضرية.....
28	.....	5-3- عوائق التنمية الحضرية.....
28	.....	4- التخطيط العمراني والتدخلات العمرانية.....
28	.....	1-4- العمران والمدينة.....
29	.....	2-4- التخطيط العمراني:.....
30	.....	3-4- التدخلات العمرانية المختلفة.....
31	.....	4-4- التحكم العمراني.....
31	.....	4-5- الفضاء الحضري.....
32	.....	4-6- التقنين العمراني.....
33	.....	خاتمة الفصل.....

الفصل الثاني : التسيير الحضري في الجزائر

34	.....مقدمة
35	.....1- السياسة الحضرية في الجزائر
35	.....1-1- تعريف السياسات الحضرية
36	.....2-1- المراحل الإنمائية للسياسات الحضرية
36	.....1-2-1- المرحلة الأولى 1978/1962 : سياسة توازن جهوي أكثر منها سياسة تهيئة حضرية...
37	.....2-2-1- المرحلة الثانية 1986/1978 : سياسة تهيئة حضرية مزودة بصلاحيات و لكن بدون سلطة وبدون وسائل..
38	.....3-2-1- المرحلة الثالثة: 1994/1986 : انحطاط السياسة الترابية
39	.....4-2-1- السياسة الجديدة الخاصة بالتهيئة الحضرية ابتداء من 1995
40	.....5-2-1- أسس السياسة العمرانية ابتداء من 1995
41	.....3-1- الإدارة والموارد البشرية
41	.....1-3-1- تعريف الموارد البشرية
44	.....2-3-1- تعريف إدارة الموارد البشرية
46	.....4-1- دور المتدخلون في المشاريع العمرانية
46	.....1-4-1- المتدخلون غير المباشرين في تسيير المشاريع العمرانية
46	.....أ- تأثيرات طبيعية
46	.....ب- التأثيرات المالية
46	.....2-4-1- المتدخلون المباشرين في تسيير المشاريع العمرانية
46	.....1-2-4-1- المتدخلون أثناء مرحلة الدراسة
46	.....أ- المسيرون العموميون
46	.....أ-1- المجموعات المحلية
47	.....أ-2- ديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I)
48	.....أ-3- الوكالة العقارية
49	.....أ-4- إدارة أملاك الدولة
49	.....أ-5- مكتب الدراسات

50	أ-6- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
50	أ-7- شرطة العمران وحماية البيئة.....
51	أ-8- مفتشيه البيئة.....
51	ب- المسيرون غير العموميون.....
51	ب-1- مجموعات الضغط (جماعات الضغط).....
51	ب-2- المجتمع المدني.....
52	1-2-4-2- المتدخلون في مرحلة الإنجاز.....
52	أ- صاحب المشروع.....
52	ب-القائم بالدراسة.....
52	ج- القائم بالإنجاز.....
53	د-هيئة المراقبة التقنية(C TC).....
54	1-5- التسلسل الزمني للمصالح المتدخلة في تسيير المشاريع العمرانية.....
54	1-6- محاولة إدخال التسيير التشاركي.....
55	1-6-1- مفهوم المشاركة.....
56	1-6-2- أساليب المشاركة و صورها.....
57	1-6-3- العوامل المؤثرة في المشاركة.....
57	1-6-4- معوقات المشاركة.....
58	1-6-5- المشاركة في تسيير المشاريع العمرانية.....
60	خاتمة الفصل.....

الفصل الثالث : آليات وأدوات التسيير الحضري في الجزائر

62	مقدمة.....
63	1- آليات وأدوات التسيير الحضري في الجزائر.....
63	1-1- أدوات التسيير الحضري في الجزائر.....
63	1-1-1- الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية (SNAT).....
63	1-1-2- الخطة الجهوية للتهيئة العمرانية (SRAT).....
63	1-1-3- مخطط التهيئة الولائي (PAW).....
64	1-2- دراسة التشريعات المتعلقة بالتعمير بعد التحول (1989).....
64	1-2-1- المرسوم التنفيذي رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.....

67	1-2-2- المرسوم التنفيذي رقم 91-175: المؤرخ في 28 مايو 1991
68	1-3- دراسة القانون التوجيهي للمدينة(المرسوم التنفيذي رقم 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006)
84	2- دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)
84	1-2-1 - محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
84	2-1-1-1- تقرير توجيهي (RAPPORT D ORIENTATION)
85	2-1-2- التقنين (REGLEMENT)
85	2-1-3- الوثائق البيانية (DOCUMENT GRAPHIQUE)
86	2-2- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
86	2-3- مجالات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
86	2-1-3- القطاعات المعمرة
86	2-3-2- القطاعات المبرمجة للتعمير
87	2-3-3- قطاعات التعمير المستقبلية
87	2-3-4- القطاعات غير قابلة للتعمير
91	3- مخطط شغل الأراضي (P.O.S)
91	3-1- تعريف مخطط شغل الأراضي
91	3-2- محتوى مخطط شغل الأراضي
91	3-2-1- لائحة تنظيم تتضمن
92	3-2-2- التقنين
92	3-2-3- الوثائق البيانية
96	خاتمة الفصل

الفصل الرابع : دراسة تحليلية لمدينة المسيلة

98	مقدمة
99	1- الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة
99	1-1- تقديم المدينة
100	1-2- مراحل التطور العمراني والمجالس للمدينة
100	1-2-1- المرحلة الأولى ما قبل 1830
100	1-2-2- المرحلة الثانية من 1830 - 1962
100	1-2-2-1- الفترة الأولى من 1830 - 1954

100	..... 1962 - 1954 -2-2-2-1
101	..... 1962 -3-2-1
101	..... 1974- 1962 -1-3-2-1
101	..... 1987 - 1974 -2-3-2-1
101	..... 1987 من الثالثة إلى يومنا هذا -3-3-2-1
103	..... الدراسة الطبيعية. -3-1
103	..... الموضوع -1-3-1
103	..... التضاريس -2-3-1
103	..... الهضاب والسهول -1-2-3-1
103	..... الانحدارات -2-2-3-1
104	..... التركيبة الجيولوجية -3-2-3-1
104	..... المناخ -4-1
104	..... الحرارة -1-4-1
105	..... التساقط -2-4-1
105	..... الرياح -3-4-1
106	..... الشبكة الهيدروغرافية -5-1
107	..... البنية العامة للمدينة -6-1
107	..... خطة المدينة والمحاور المهيكلتها -1-6-1
107	..... خطة المدينة -1-1-6-1
108	..... الطرق المهيكلتها للمدينة -2-6-1
108	..... أ/ خط السكة الحديدية.
108	..... ب/ الطرق الوطنية.
109	..... ج/ الطرق الولاية
109	..... د/ الطرق البلدية
110	..... التجهيزات -3-6-1
112	..... السكان -4-6-1
115	..... السكن -5-6-1
118	..... الشبكات التقنية. -7-1

118	1-7-1 شبكة الصرف الصحي.....
118	2-7-1 شبكة المياه الصالحة للشرب.....
118	3-7-1 شبكة الغاز الطبيعي.....
118	4-7-1 شبكة الكهرباء.....
119	خاتمة الفصل.....

الفصل الخامس: انعكاسات تحديات الواقع على تسيير المشروع العمراني بالمسيلة

120	مقدمة.....
121	1- المشاريع العمرانية النظرية.....
121	1-1 التوجهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالمسيلة.....
121	2-1 أهداف التدخل في المنطقة.....
121	3-1 البرنامج المقترح من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
121	أ/ المحول الغربي.....
122	ب/ السكن والمرافق المقترحة.....
123	ج/ تقسيم مجسم مجال الدراسة إلى منطقتين متجانستين.....
124	د/ الطرق.....
124	4-1 مراحل إنجاز مخطط شغل الأرض (طريق حمام الضلعة).....
125	5-1 القانون المنظم لمجال الدراسة. (دفتر الشروط).....
139	2- التحديات التي فرضها الواقع.....
139	1-2 دراسة تحليلية لارضية المشروع.....
139	2-1-1 الموقع والحدود.....
140	2-1-2 الطبيعة المرفولوجية والطبوغرافية لارضية المشروع.....
141	3-1-2 الطبيعة العقارية لارضية المشروع.....
142	2-1-4 العوائق الموجودة على أرضية المشروع.....
143	3- المشاريع العمرانية المحققة على أرضية المشروع.....
143	3-1 تجسيد المخطط على أرض الواقع.....
144	3-1-1 طريقة التعامل مع الأرضية لاحتواء المشروع.....

145	3-1-2- تجسيد البرامج السكنية والمرافق العمومية
145	أ/ البرامج السكنية المنجزة على مستوى أرضية المشروع.....
146	ب/ المرافق المنجزة على مستوى أرضية المشروع.....
146	ج/ التهيئة الخارجية والشبكات المختلفة.....
147	3-2- الإمكانيات المادية والتقنية الموفرة لإنجاز المخطط.....
147	3-2-1- مصادر تمويل المشروع.....
147	3-3- دور السكان في تسيير أشغال المخطط
148	3-4- المقارنة بين المشاريع النظرية والمشاريع المنجزة في ظل التحديات الموجودة.....
149	خاتمة الفصل

الفصل السادس: تحليل الفرضيات

150	مقدمة.....
150	1- تحليل الفرضيات.....
150	1-1- الفرضية ذات الطبيعة القانونية و التقنية
150	1-1-1- استمارة استبيان موجهة إلي مكاتب الدراسات و المصالح التقنية.....
150	1-1-1-1- تحليل عناصر الاستمارة
158	1-2- الفرضية ذات الطبيعة التقنية الاقتصادية والاجتماعية الثقافية
160	1-2-1- استمارة استبيان موجهة إلي سكان مدينة المسيلة.....
160	1-2-1-1- تحليل عناصر الاستمارة.....
170	1-3- نتائج تحليل الفرضيات.....
178	خاتمة الفصل.....
181	نتائج الدراسة وخلاصة عامة.....
187	المراجع.....
	الملاحق

قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم
104	درجة الحرارة في السنة 2000-2010	01
105	كمية الأمطار.ملم لمدينة المسيلة 2000-2010	02
112	تطور السكان لمدينة المسيلة	03
112	معدلات نمو السكان لمدينة المسيلة	04
113	تقديرات السكان لمدينة المسيلة	05
114	الكثافة السكانية لمدينة المسيلة	06
115	تقديرات السكن لمدينة المسيلة	07
115	معدل شغل السكن.بمدينة المسيلة	08
116	حالة السكن ببلدية المسيلة	09
122	برنامج السكن المقترح	10
122	برنامج المرافق المقترحة	11
124	تصنيف الطرق	12
124	المساحات الخضراء ،مساحات اللعب والمساحات العمومية	13
125	التقييم المالي يخص التجهيز بالمياه الصالحة لشرب و الصرف الصحي و كذا الإنارة العمومية	14
147	مختلف مصادر تمويل المشاريع المنجزة بالمخطط	15
152	نسبة الآراء حول نظام تسير المدينة من مجموع أفراد العينة.	16
152	نسبة الآراء حول سبب سوء تسيير المجال الحضري " للمدينة ".	17
153	نسبة مكاتب الدراسات التي تقوم بدراسة اجتماعية واقتصادية قبل وضع مخطط عمراني.	18
154	نسبة مكاتب الدراسات التي تقوم بإتباع مقاييس عمرانية معينة وثابتة .	19
154	نسبة الآراء حول جدوى المقاييس في تلبية حاجات السكان اللازمة .	20
155	نسبة الآراء حول مسايرة هذه المقاييس لعادات المجتمع وثقافته .	21
155	نسبة الآراء حول منح الوقت الكافي للدراسة.	22
156	نسبة الآراء حول وجود اختلاف بين تصور وتجسيد المخططات العمرانية المقترحة .	23
157	نسبة الآراء حول وجود صعوبات في متابعة المشاريع.	24
157	نسبة الآراء حول الصعوبات التي تواجه متابعة المشاريع .	25

161	نسبة المشاركة حسب الجنس.	26
161	نسبة الآراء حول حالة الطرقات من مجموع أفراد العينة.	27
162	نسبة الآراء حول وضعية المساحات الخضراء من مجموع أفراد العينة.	28
162	نسبة الآراء حول تسير النفايات من مجموع أفراد العينة.	29
163	نسبة الآراء حول حالة المباني من مجموع أفراد العينة.	30
163	نسبة الآراء حول المسؤول عن التسيير الحضري للمدينة من مجموع أفراد العينة.	31
164	نسبة الآراء حول الرضى عما تقوم به البلدية في هذا المجال من مجموع أفراد العينة.	32
165	نسبة الآراء حول دورك في عملية التسيير "دور المواطن في عملية تسير المجال" من مجموع أفراد العينة	33
165	نسبة الآراء حول استشارة السكان في العمليات على مستوى الأحياء من مجموع أفراد العينة	34
166	نسبة الآراء حول مشاركة السكان بأرائهم من مجموع أفراد العينة:	35
167	نسبة الآراء حول معارضة الأشياء والعمليات المخالفة للقانون من مجموع أفراد العينة	36
167	نسبة الآراء حول وجود جمعية في الحي من مجموع أفراد العينة.	37
168	نسبة الآراء حول دور جمعية الحي من مجموع أفراد العينة.	38

فهرس الرسوم البيانية

رقم الصفحة	الرسم البياني	رقم
104	درجة الحرارة في السنة 2000-2010.	01
105	كمية الأمطار.ملم لمدينة المسيلة 2000-2010.	02
113	معدلات نمو السكان لمدينة المسيلة مقارنة بعدد السكان.	03
152	نسبة الآراء حول نظام تسير المدينة من مجموع أفراد العينة.	04
153	نسبة الآراء حول سبب سوء تسيير المجال الحضري " للمدينة ".	05
153	نسبة مكاتب الدراسات التي تقوم بدراسة اجتماعية واقتصادية قبل وضع مخطط عمراني.	06
154	نسبة مكاتب الدراسات التي تقوم بإتباع مقاييس عمرانية معينة وثابتة .	07
154	نسبة الآراء حول جدوى المقاييس في تلبية حاجات السكان اللازمة .	08
155	نسبة الآراء حول مسايرة هذه المقاييس لعادات المجتمع وثقافته .	09
155	نسبة الآراء حول منح الوقت الكافي للدراسة.	10
156	نسبة الآراء حول وجود اختلاف بين تصور وتجسيد المخططات العمرانية المقترحة	11
157	نسبة الآراء حول وجود صعوبات في متابعة المشاريع.	12
157	نسبة الآراء حول الصعوبات التي تواجه متابعة المشاريع .	13
161	نسبة المشاركة حسب الجنس.	14
161	نسبة الآراء حول حالة الطرقات من مجموع أفراد العينة.	15
162	نسبة الآراء حول وضعية المساحات الخضراء من مجموع أفراد العينة.	16
162	نسبة الآراء حول تسيير النفايات من مجموع أفراد العينة.	17
163	نسبة الآراء حول حالة المباني من مجموع أفراد العينة.	18
164	نسبة الآراء حول المسؤول عن التسيير الحضري للمدينة من مجموع أفراد العينة.	19
164	نسبة الآراء حول الرضى عما تقوم به البلدية في هذا المجال من مجموع أفراد العينة.	20
165	نسبة الآراء حول دورك في عملية التسيير " دور المواطن في عملية تسيير المجال" من مجموع أفراد العينة	21
166	نسبة الآراء حول استشارة السكان في العمليات على مستوى الأحياء من مجموع أفراد العينة	22
166	نسبة الآراء حول مشاركة السكان بأرائهم من مجموع أفراد العينة:	23
167	نسبة الآراء حول معارضة الأشياء والعمليات المخالفة للقانون من مجموع أفراد العينة	24
167	نسبة الآراء حول وجود جمعية في الحي من مجموع أفراد العينة.	25
168	نسبة الآراء حول دور جمعية الحي من مجموع أفراد العينة.	26

فهرسة الأشكال

رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم
23	العلاقة بين المسير والإطار العمراني والمناخ الاجتماعي	01
88	تحليل دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير	02
89	إجراءات إعداد (P.D.A.U) حسب المرسوم التنفيذي 177/91	03
90	إجراءات المصادقة على (P.D.A.U)	04
93	إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي (P.O.S)	05
94	إجراءات الموافقة على (P.O.S)	06
95	هيكل يوضح مستوى تدرج أدوات التهيئة والتعمير	07
183	عناصر تسيير مشروع عمراني	08
186	سياسة وطنية اتجاه تسيير المشاريع العمرانية	09

فهرس الصور

رقم الصفحة	عنوان الصورة	رقم
140	نوعمة أرضية المشروع	01
144	برك مائية تغمر أرضية المشروع	02
144	خطوط التوتر العالي	03
144	عدم احترام حقوق الارتفاق	04
144	مشاريع وسط وديان	05
146	طرق غير معبدة	06
146	طرق غير مهياة	07
146	التدهور السريع لأجزاء الطرق	08
146	طرق غير مهياة	09

فهرس الخرائط

رقم الصفحة	عنوان المخطط	رقم
99	موقع مدينة المسيلة من البلدية	01
102	مراحل التطور العمراني و المجالي للمدينة	02
106	اتجاه الرياح	03
109	شبكة الطرق المهيكلة للمدينة	04
110	شبكة النقل الحضري للمدينة	05
111	أهم التجهيزات في مدينة المسيلة	06
117	نمط وحالة السكنات لمدينة المسيلة	07
139	موقع أرضية المشروع	08
140	مرفولوجية الأرض	09
141	الطبيعة العقارية لمجال الدراسة	10
142	عوائق التهيئة	11

مقدمة:

لا تزال المدن منذ القدم ، المنشأ الأول للدول وتطورها والمقياس لدرجة تحضرها، فشكل المدينة هو ناتج محتواها الاجتماعي ورفي الإنسان وتحضره، فكلما ارتقى المجتمع في أفكاره كلما اتخذت المدينة طابعا مميزا ، مليئا بما يعبر عن ساكنيها، فتفوق مجتمع ما بانتصاراته الاقتصادية والعلمية على غيره من المجتمعات المعاصرة له يظهر جليا في الإنجازات الرائعة في تكنولوجيا البناء والتخطيط والتنظيم الدقيق والتسيير الحضري المحكم

فهي الميدان الأفضل لأي دراسة علمية. إذ لعبت دورا كبيرا في تأدية وظائف عديدة ومتنوعة للإنسانية وعبر كافة أنحاء العالم. من هذا المنطلق نجد أنها قد قطعت أشواطا كبيرة في التغيير والتحول لكل هياكلها وأنشطتها وهذا ما جعلها تمر عبر عدة أشكال ومراحل اكتسبت من خلالها عدة خصائص ومميزات تنوعت حسب الظروف التي مرت بها الساحة الدولية . خاصة تلك الحروب والثورات التي تعرضت لها والتي أكسبتها عدة مميزات :مثلا الثورة الصناعية والآثار التي تركتها على المدن والتغيير الجذري الذي أحدثته في البني الأساسية لها . هذه التغييرات لم تمس المدن بمفردها بل مست أيضا المجتمعات التي تقطنها وتركت بصماتها على نمط معيشتها . باعتبار ان الإنسان بحاجة ماسة لكل ما تحتويه المدن من نشاطات .

فبظهور التصنيع تغير الوجه المعتاد رؤيته للمدن . وظهرت بطابع آخر يعكس المرحلة التي تمر بها . فقد شيدت المصانع ، وتطورت وسائل الاتصال والمواصلات ، وظهرت التكنولوجيا ، وتنوع النشاط البشري، وهذا ما أنتج ظاهرة التحضر التي لا تزال المراكز الحضرية تبحث عن مخرج لها ، من تبعاتها والمشاكل التي أفرزتها مثل :التضخم الحضري . التلوث البيئي ، انعدام هوية للمدن ، سوء تسييرها وتنظيمها و عدم القدرة على مجارات كل الحاجيات التي تتطلبها الحياة .

هذه الدراسة تركز على جانب دقيق وفعال في عملية تنظيم وتوجيه نشاطات ووظائف المدن، وهو التسيير الحضري المسؤول الرئيسي عن كل ما يجري داخل المركز الحضري والمتدخل الأول في تنظيمه وفقا لمتطلباته وتطلعاته وبالتالي المساهمة الفعلية في الاستغلال الأفضل لكل إمكانياته وموارده وتنشيط كل وظائفه وأعمال ساكنيه. خاصة ونحن نلاحظ الحالة المزرية التي آلت لها مدننا نتيجة انعدام المسؤولية. قلة الموارد المالية. بيروقراطية الوسائل والإدارة. هذا ما أدى إلى إهمال المجال الحضري ونتيجة لذلك اندثرت هوية المدن الجزائرية .

كما أننا لازلنا ابعدها ما نكون عن مرحلة النضج، التي وصل إليها غيرنا من الأمم في ميدان التحكم في تسيير المشاريع الحضرية. فقد أسسوا لمدنهم سياسات استطاعت أن تخرجهم من واقع مر بعد الحرب العالمية الثانية وما خلفته من دمار وخسائر للبنى التحتية. لكن قناعتهم بان إعادة بناء وتنمية هذه المدن لن تتحقق إلا بانتهاج أسلوب تسييري واضح يعطي لكل عامل دور بقدر حجمه في النهوض بالحياة داخل هذه المدن وتوفير كل ما تحتاجه بشكل منظم ودقيق .

فنحن لا يوجد سبب واحد فقط لهذا القصور الذي يواجهه مجتمعنا فيما يخص مهنة التسيير الحضري، فالأسباب كثيرة ومتداخلة ومتشابكة وحتى يمكن التوصل إلى الحل المطلوب فلا بد من معالجتها كوحدة متكاملة ومن أجل ترقية الحياة الاجتماعية داخل المدينة والمحافظة على ما يركبها يجب أن نهتم بالمشروع الحضري في كل مراحله بداية من الاقتراح والتخطيط الصائب والمدروس آخذين بعين الاعتبار كل المعطيات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والثقافية... الخ. وتحديد المسؤوليات دون أن نهمل فاعلين ويقصى آخرون وبمشاركة حقيقية للسكان في إدارة مدنهم.

لأن نجاح العملية التسييرية شرطه الأساسي التكامل الفعلي بين كل الفاعلين والمتدخلين والمستعملين للمجال الحضري.

الإشكالية:

لقد أصبح التسيير المدخل الواسع لتحقيق الاستدامة للمدن فتطور التسيير الحضري جاء مع تطور المجتمعات ومارا فقها من تطور في الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية هذا التطور الذي انعكس على المدن في نموها وتطور إنتاجها الحضري والمعماري ونوعيته وحتى على الأفراد فيها كما انعكس على شكلها وعلاقتها بالمدن من جميع النواحي.

فاليوم الأهداف من إنشاء المدن قد تطور كما المشاكل وقضايا السكان والمرور والبيئة والموارد الطبيعية والمالية والبشرية أيضا قد تفاقمت فتوسع هذه المدن زاد من تشعب وتعقد عملية تسييرها لما تقتضيه وتستوجه العملية من مجابهة للمشكلات بشكل مدروس ومنهجي الأمر الذي جعل من عملية التسيير الحضري تخصصا قائم بذاته

فهناك مجتمعات صار تفوقها واضحا من خلال الانجازات الضخمة في تكنولوجيا البناء والتخطيط والتنظيم الدقيق والتسيير المحكم والنتائج عن قناعة بجمية تطوير أساليب إدارة المشاريع الحضرية قصد مواكبة تطور أعداد السكان ومتطلباتهم وكذلك توسع المدن وعناصرها المختلفة وقد ساعدهم في ذلك القوانين واللوائح الملائمة للظروف الخاصة بهم لترجم السياسات المختلفة إلي إجراءات وأعمال على ارض الواقع مستغلين في ذلك قدراتهم التكنولوجية والبشرية لمساعدتهم على تقليص الوقت والتكلفة في الحصول على مشاريع عمرانية هادفة وناجحة على جميع الأصعدة.

لكن المتبع لتطور مدننا في جميع أجزائها الحضرية يمكن له أن يسجل مجموعة من الملاحظات منها على سبيل المثال لا الحصر أن المشاريع الحضرية المجسدة لا تعكس الصورة الحقيقية التي تتطلبها الحياة الحضرية المتطورة والتي من شأنها أن تلي رغبات مختلف مستعملي الإطار الحضري.

فرغم المحاولات العديدة التي قامت بها الجزائر لإيجاد حلول واقعية وعلمية للمشاكل المتعلقة بتسيير المشاريع الحضرية ، التي تتخبط فيها مدننا والذي يرجع في أساسه إلي فشل السياسات الحضرية بأنواعها بكل محتوياتها وكذا أدواتها .وقد كان هذا الفشل بالأخص على مستوى التطبيق ما انعكس سلبا على المدن وعلى التسيير الأفضل لها .

فالإشكالية الرئيسية لهذه الدراسة تتمحور حول التباين بين الجانب النظري في تسيير المشاريع الحضرية وما يواجهه المسير من تحديات واقعية وتعرض أيضا إلي دور العوامل الرئيسية الثلاث (القوانين. الموارد المادية والبشرية. ونضج المجتمع) في تجسيد وترسيخ ثقافة تسييرية للمشاريع الحضرية وكيف يمكن لها التأثير على مسار التنمية المحلية للمنطقة .
والسؤال الرئيسي الذي نطمح من خلال هذه الدراسة للإجابة عليه هو :

ماهي الأسباب والعراقيل والتحديات التي تعرقل سير المشاريع الحضرية والمجال الحضري في الجزائر بصفة عامة. محاولين الإسقاط على مجال الدراسة الذي هو احد المدن الجزائرية التي تعرضت على غرار المدن الأخرى لاختلالات متعددة ومتنوعة.

تحليل الدراسات السابقة:

لأهمية المواضيع التي تهتم بتنظيم وتسيير مجال المدينة وهيكلها والنشاطات والخدمات التي تقدمها لمواطنيها، سوف نحاول عرض بعض هذه الأعمال من أجل إلقاء الضوء على بعض الجوانب التي تفيدنا في موضوعنا من أجل معرفة مدى مقاربتها لها كذلك.
هذه الدراسات نعرضها كآلاتي:

أولاً: الدراسة الأولى

وهي دراسة أجنبية و بالتحديد فرنسية و تحت عنوان:

"عقدين من النمو الحضري" سكان المدن في فرنسا من سنة 1931 إلى 1990.

محتوى الدراسة:

هذه الدراسة حول التطور و التغيير الذي طرأ على الجهاز الحضري الخاص بالمدن الفرنسية و المسؤول عن تسييرها، وعلاقته بمدى تطور و نمو السكان من حيث العدد، وكذلك علاقته بأسلوب توزيعهم و انتشارهم بهذه المدن، أي كيفية تعامل الجهاز الحضري مع هذا التضخم و الارتفاع في عدد السكان و بالتالي تزايد وارتفاع نسبة الخدمات الواجب تقديمها وتوفيرها و البحث عن طريقة للتناسق بين الجانبين. 1

وقد قسمت هذه الدراسة إلى ثلاثة أجزاء و هي:

1. يعرض فيه النظريات و الدراسات حول ديناميكية الجهاز الحضري.
2. يعرض تطور الجهاز الحضري للمدن الفرنسية من سنة 1831 إلى غاية 1982.
3. خاصة بدراسة حول نمو المدن الفرنسية.

إشكالية الدراسة:

حاول صاحب العمل طرح جملة من التساؤلات و التي تدور حول أسلوب الجهاز الحضري هذه التساؤلات هي:

- كيف يمكن دراسة تطور الجهاز الحضري في فترة تصل تقريبا إلى عقدين من الزمن؟

¹ France-Guerin-Pace, Deux siècles de croissance urbaine, Anthopos, Paris, 1993, P40.

- من خلال بعض الأعمال و الدراسات حول تنمية مجموعة من المدن على المدى الطويل والتي نلاحظ من خلالها هيمنة الاستقرار لأشكال التنظيم لحجم المدن و وضعيتهم على أرض الواقع، كما نلاحظ أن المدن تحاول أن تنظم وتتوسع على مجال حسب سكانها وتعداده من الملاحظ أن المدن الكبيرة تحيط بالمدن المتوسطة وهذه الأخيرة تحيط بوحدات أصغر، هذا الشكل المجالي موجود مع الوقت ومتزامن معه لكن المدن هنا لا تتطور بنفس المستوى وأشكال التنظيم متنوعة و مختلفة من مدينة لأخرى وهنا نتساءل:

- ما هي إذن الميكانيزمات المتحركة في عملية النمو الحضري نتيجة ارتفاع عدد المدن، وكذلك عدد سكانها، وكيف لها أن تتناسق و تنسجم مع ما هو متوفر وموجود حالياً من قدرات

وإمكانيات؟ 2

فرضيات الدراسة:

وهي فرضية واحدة نعرضها كالآتي:

عملية النمو الحضري ناتجة عن عمليتين ديناميكيتين حضريتين والتي تعملان في مشكل واحد:

• الأولى: تعمل على المدى الطويل و تتصف بنوع من الاستقرار في التنظيم الحضري.

• الثانية: تعمل على المدى القصير من أجل عمليات إحصائية متنوعة وغير تنبؤية.³

نتائج الدراسة:

1- قوة المدينة و عدم استقرارها من ناحية التنظيم والتي تترتب بالموازاة مع أنواع النمو الحضري لا

تتلاشى عندما تتغير أنواع المدن و على المدى القصير.

2- العوامل التي تعمل على تناسق و انسجام مجموع الأجهزة الحضرية للمدن، لا تعتبر العوامل

الوحيدة القادرة على تفسير صفة الاستقرار للجهاز الحضري، بل توجد عوامل أخرى تنشأ كل

يوم بصورة إلزامية و ضرورية وتتطلب تنوع لسمات و خصائص الجهاز الحضري.

3- يعتبر تنمية الجهاز الحضري على مستوى المدن الكبيرة والمتوسطة و الصغيرة والمعبرة عن رغبة

الأفراد مسألة ضرورية وإلزامية خاصة مع التغيرات التي تطرأ على صفات المواطنين وتصرفاتهم

² France-Guerin-Pace, Ibid, P12.

³ France-Guerin-Pace, Ibid, P25.

على مجالهم المكاني، إذ مع مرور الوقت هذه الصفات تسمح لنا بفهم هؤلاء الأفراد ومعرفة الميكانيزمات الضرورية لمنطلق الجهاز الحضري و محاولة وضع نظرية أكثر شمولية و وضوح لتطور وتنمية الجهاز الحضري.4

ثانيا : الدراسة الثانية

دراسة أجنبية و بالتحديد فرنسية، كذلك تحت عنوان: "أجهزة المدن و تعاضدها.

محتوى الدراسة:

وهي دراسة حول مختلف ميكانيزمات ديناميكية الجهاز الحضري الخاص بالمدن و التعريف بأهم المداخل النظرية الضرورية الحالية التي تناولت ذلك و اقتراح طرق جديدة لبحث و الدراسة حول المدينة.5

إشكالية الدراسة:

وقد طرحت على شكل عدة تساؤلات وهي:

- 1- كيف سيواجه الجهاز الحضري الخاص بالمدن الفرنسية هذا الظهور الجديد لمجموعة تغيرات وتطورات يفرضها الوقت أو الزمن؟
- 2- على أي أساس سوف نجد أن الاستقرار الذي يميز تطور التنظيم العام للمدينة منذ منتصف القرن 19 سوف يبقى ولن ينشأ أو يختفي؟
- 3- أين نتحصل على مراتب هذا التجديد للأجهزة الحضرية و نتائج ذلك من مدينة لأخرى؟
- 4- ما هو تأثير ذلك على النظام الحضري بذاته؟ وعلى مستقبل كل مدينة؟
- 5- ما هي الجهات التي سوف تستفيد من هذا النمو و التطور؟6

⁴ France-Guerin-Pace, Ibid, P157, 180.

⁵ Llana Sanders, systèmes de villes et synergétique, Anthropos, Paris, 1992, p05.

⁶ Opcit, P08.

فرضيات الدراسة:

انطلقت هذه الدراسة من فرضيتين هما:

- توظيف الجهاز الحضري ضروري من أجل اختيار و تصنيف كل البدائل التي تعمل على تطوره.
- خلق نوع واحد على أرض الواقع يسمح لنا بخلق وإيجاد سيناريوهات مستقبلية حول الأجهزة الحضرية على المدى البعيد.

نتائج الدراسة:

- 1- تعاون و تعاضد المدن يقدم لنا إطار مفاهيمي جديد لوصف ديناميكية الجهاز و العملية الحضرية معا.
 - 2- تعاضد وتعاون المدن يحتوي على تقنيات و أنواع تسمح لنا بإعطاء معادلات و معلومات حسائية لهذه المفاهيم الحضرية و تحليلها على مستوى الجهاز الحضري.
- الملاحظ من العرض المبسط لهذه الدراسات الأجنبية، أن كلا منها حاول تسليط الضوء على جانب من الجوانب الخاصة بالجهاز الحضري المسؤول عن تنظيم المدن، من خلال الدراسة الأولى ربط هذا الجانب بمتغير آخر وهو السكان، و مدى تدخل درجة نموهم وانتشارهم وتوسعهم على عمل هذه الأجهزة الحضرية وتغير مسارها تبعا لذلك.
- والدراسة الثانية يمكن اعتبارها دراسة نظرية و ميدانية مقارنة لهذا الجهاز الحضري و كيف أن عملية تناسقه وانسجامه مع الأجهزة الأخرى الخاصة بمدن أخرى يعمل على تطور المدن و تنظيمها وبالتالي استقرارها.
- حاولنا الاستفادة من الدراستين من خلال متابعة ودراسة منهج العمل المتبع في ذلك، وطريقة تطبيق ما هو نظري على أرض الواقع، إذ أن كلتا الدراستين عبارة عن دراسات ميدانية، حاولنا التعامل معها والاستفادة منها خاصة على مستوى الجانب الميداني.
- التعامل والتطابق كان صعب نظرا لاختلاف كلا من الحيزين المكاني و الزماني لهذه الدراستين ودراستنا، وكذلك الثقافة الحضرية المختلفة تماما ابتداء من مدنا، لذا حاولنا على تدارك بعض تلكم الجوانب من خلال الدراسة التالية.

ثالثا: الدراسة الثالثة

وهي رسالة ماجستير من خلالها تم تناول التسيير في الجزائر وبصفة خاصة بلدية الكاليتوس.⁷

محتوى الدراسة:

قسمت هذه الدراسة إلى قسمين:

الأول: تحت عنوان: "التسيير الحضري ميكانيزمات و معطيات"

خلاله تعرض إلى نشأة وجذور التحضر في الجزائر، من أجل معرفة التوجهات الرئيسية للسياسة الحضرية منذ الاستقلال، بهدف الكشف على كل التغيرات التي طرأت و أسباب ذلك، ثم يتم الانتقال إلى معرفة استراتيجية السياسة الحضرية، وهذا من خلال التهيئة والتخطيط الحضري وكل المؤسسات والوسائل المتدخلة في ذلك.

وفي الجزء الأخير من هذا القسم، يخصص لتسلط الضوء على التسيير الحضري ورؤية المختصين فيه بالنسبة لمحتواه خاص منه الجانب التقني، وكيف يمارس هذا التسيير على أرض الواقع، وهذا من خلال المؤسسات وإطارها القانوني بالإضافة إلى معرفة مستويات الضعف فيه.

الثاني عنوانه: "التسيير الحضري المحلي، ميكانيزمات، رهانات".

في هذا الجزء تمت معالجة وتعريف السلطة المحلية، وهي "البلدية" والدور الذي تلعبه في تجسيد رهانات التسيير الحضري المحلي، وبالتحديد بلدية "الكاليتوس"، و آخر هذا الجزء خصص للتعريف بمفهوم الثقافة الحضرية والدور الذي تلعبه في هذا التسيير، وهذا لأنها تعتبر أحد المسؤولين على الإشكالية الحضرية التي تعيشها المدن.⁸

وفي النهاية للعمل نجد مجموعة من التوصيات والتي اعتبرتها صاحبها بمثابة توجيهات من أجل تسيير حضري محلي أفضل و أحسن.

⁷ Latefa FERHATA, Mécanismes et enjeux de la gestion urbaine, les cahiers de l'EPAN, Alger, n°718, Octobre 1998, p16.

⁸ Latefa FERAHTA, Ibid, p17.

أهداف الدراسة:

تتمثل فيما يلي:

1. تحليل ميكانيزمات التسيير الحضري في الجزائر و الكشف عن مستويات الضعف فيه.
2. الكشف عن الأسباب الرئيسية التي أدت إلى انعدام العلاقات البنائي بين كل مكونات المجال.
3. دراسة لمدخل البناء الإداري من أجل تحديد مستوى السلطات المسؤولة على أخذ القرار، وطريقتهم في الأخذ بعين الاعتبار الديناميكية الحضرية، والجهاز القانوني الذي من خلاله يتم العمل، والسياسة الحضرية التي ترتب على ذلك.
4. محاولة تقديم أقصى تحديد للعوامل المتداخلة في التسيير الحضري والكشف عن وجود أو عدم وجود ترابط بينهما.
5. الكشف والتعريف عن الدور الذي تلعبه البلدية في جهاز التسيير الحضري.

نتائج الدراسة:

1. رغم ان الدولة شرعت منذ سنوات في تجسيد لامركزية القرارات والسلطة، إلا أن وجودها بقي دائما حاضرا، وهذا دليل على أن الصلاحيات تنتقل بالجزء وليس دفعة واحدة.
2. الإطار القانوني الذي يتحكم في عملية التسيير الحضري لم يلعب دورا في حسين الوضعية، وهذا ما أدى على وجود تجاهل لمفهوم الأدوار في هذا الصدد، ولأن القوانين والنصوص التي تعتبر لحد الآن قد سيرت المجال الحضري لا تملك نفوذها و وزنها القانوني البحت وهذا ما زاد من تفاقم الوضع.
3. مشاركة السكان في تسيير مجالهم الحضري، تعتبر الفرصة الوحيدة للتعبير عن متطلباتهم وهذا ما يعكس أسلوب معيشتهم وكذلك ثقافتهم، لذلك تعتبر الثقافة الحضرية العامل الجديد الذي نستطيع من خلاله المشاركة في اختيار مشاريع التهيئة وبالتالي تحسن كم وكيف الخدمات التي تقدمها المدينة في مقابل ذلك، وهذا ما يسمح للمواطنين بالإبداع والإلتقان في تسيير محيطهم وبيئتهم.

4. من خلال التحليل تم التوصل إلى وجود سوء تسيير وهذا لأنه يتم من خلال ممارسات

أيديولوجية وبعيدا عن الحقيقة الواقعية التي يعيشها المحيط، بسبب صراع المصالح الخاصة وهذا ما

تم ملاحظته ولمسه في بلدية الكاليتوس.⁹

من خلال هذه الدراسة يمكن القول أن صاحبها سلط الضوء على جانب مهم وخطير، وهو الجانب

الإداري المسؤول عن عملية التسيير الحضري، وحاول توضيح كل المناهج والأساليب والوسائل المعتمدة

في ذلك انطلاقا من العام و هو السياسة الحضرية الوطنية إلى الخاص و هو المخططات التوجيهية المحلية،

من أجل الكشف عن سيرورة هذه العملية والعقبات التي واجهتها من خلال "بلدية الكاليتوس" بالجزائر العاصمة.

وبالنسبة لنا، حاولنا تجسيد عملية مقارنة للتسيير الحضري بمدينة المسيلة مع التجربة السابقة، من أجل

معرفة مدى توظيف السلطات المحلية للسياسات الحضرية الخاصة بها و الأخذ بعين الاعتبار تنمية و

استغلال كل الموارد في ذلك خاصة منها البشرية و الدور الذي تلعبه في هذه الآلية كمسير و كمستفيد.

الفرضيات:

1-الفرضية ذات الطبيعة القانونية والتقنية:

احتواء النصوص القانونية للتهيئة والتعمير على ثغرات ساعد على الاجتهاد في الهروب من تطبيق

القانون من طرف الفاعلين في المدينة، و عدم ملائمة المعيار المستعمل في التخطيط، أدى إلى سوء تسيير

عمراني واضح.

2-الفرضية ذات الطبيعة التقنية الاقتصادية والاجتماعية الثقافية:

عدم امتلاك الوسائل التقنية ونقص الموارد المالية وضعف التأهيل لدى الكفاءات المختصة إداريا

وتقنيا، والحالة الاجتماعية الصعبة، انعكست سلبا علي تسيير المشاريع العمرانية وأدائها لوظائفها

وكذلك عدم النضج لدى المجتمع في مجال المساهمة في تسيير المشاريع العمرانية، أي أن الوعي بالمسؤولية

لم يصل الدرجة المطلوبة التي من شأنها أن تساعد على نجاح كل المشاريع العمرانية بأنواعها.

⁹ Latefa Ferahta, Ibid, P18.

الأهداف:

لكل بحث غاية أو هدف يسعى الباحث لبلوغه ومن ثمة الهدف المتوخى من خلال بحثنا يتمثل فيما يلي :

- ❖ محاولة اضهار العتبات والأسباب التي تعرقل سير لمشاريع العمرانية.
- ❖ التعرف على النصوص القانونية والمقاييس التقنية المعمول بها في تسيير المشاريع العمرانية و توضيح

وإبراز فائدة نجاح العلمية التسييرية على المستويات الحضرية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

أسباب اختيار الموضوع :

نظرا لاعتبار هذا الموضوع من المواضيع الساعة المطروحة دائما بحدة، وبناءا على اختيارنا للجانب الأقوى في التخصص "التسيير" ورغبة منا في الترجمة الحقيقية للقدرات الفكرية والإبداعية للمسير الحضري داخل المدينة وضرورة إعطائه نظرة تختلف عن النظرة القديمة وهي دوافع اختيار هذا الموضوع.

المنهجية و الأدوات المستعملة في إنجاز الدراسة :

1- منهج الدراسة :

إن اختيار المنهج المناسب هو أفضلية مسبقة للبحث و الوصول إلى نتائج ناجعة ، و قد كان لزاما علينا و نحن نحاول دراسة موضوع تسيير المشاريع الحضرية بين النظري وتحديات الواقع أن نقوم بتحديد المنهج المناسب للبحث و هو المنهج التشخيصي التحليلي و المنهج النقدي ،أين يتمكن الباحث بالوصف المنظم للظاهرة ، من الوصول للمعلومات يزيد بها الرصيد المعرفي حول موضوع الدراسة ، ثم تأتي مرحلة التحليل بإستعمال الأدوات المختلفة.

2- التقنيات المستعملة في إنجاز الدراسة :

سعيًا لتنوعية النتائج المراد التوصل إليها و الأهداف المسطرة ارتأينا إلى الاعتماد على تقنيات الإتصال العملية تماشيا مع الظاهرة المدروسة ، رغم أن هذه التقنيات نسبية في نتائجها ، ومن بينها :

أ- الكتب و الرسائل الأكاديمية ، المجلات ، و بحوث الوزارة ، و هذا لتحقيق نقطتين أساسيتين :

- التزود بالمعلومات النظرية .

- إدراك الأبعاد و المعايير التنظيمية و التقنية .

ب- الملاحظة : المعاينة الميدانية و الملاحظة المنظمة التي تعتمد على شكل آخر للتشخيص العملي

للتغيرات ، وتقنين الإجابات و تلمين الأسباب .

ج- الاستمارة الميدانية : هي وسيلة مهمة لجمع المادة العلمية بشكلها المباشر ، وهي مسعى

لبلوغ دقة المعلومات .

د- المخططات : الاعتماد على التشخيص العملي على المخططات البيانية.

هـ- الصور الفوتوغرافية : هي تلمين لمصدقية البحث و قياس حجم التدهور .

محتوى المذكرة :

لمعالجة الموضوع المطروح للبحث قسم محتوى المذكرة إلي:

مدخل عام يتناول المقدمة ، تحليل الدراسات السابقة وإشكالية الموضوع ، منهجية البحث ،

الفرضيات ، الأهداف ومحتوى المذكرة.

الفصل الأول : يعالج التسيير الحضري والمشروع العمراني من خلال جملة من المفاهيم على

غرار التسيير والتسيير الحضري بأنواعه وأتماطه ومميزاته، كما تم التطرق إلي المشاريع العمرانية بأنواعها

ومميزاتها وأهدافها ، والعلاقة بين المسير والإطار العمراني والمناخ الاجتماعي ، و في آخر نقطة تطرقنا إلى

بعض المصطلحات العمرانية التي من شأنها إثراء الموضوع .

الفصل الثاني فيتعرض للتسيير الحضري في الجزائر مبرزين من خلاله أهم مراحل السياسات

الحضرية في الجزائر مع تحليل لعدة عناصر تعد أدوات ومحتويات هذه السياسات كالإدارة والموارد

البشرية إضافة إلي تحليل ادوار المتدخلون في تطبيق هذه السياسة كما تناولنا عنصر مهم ألا وهو

المشاركة (محاولة إدخال التسيير التشاركي) وإبراز أساليبها وصورها واهم ما يعيقها وما يؤثر فيها و

أهميتها في نجاح عملية التسيير الحضري .

الفصل الثالث : تناولنا من خلاله آليات وأدوات التسيير الحضري في الجزائر من خلال دراسة القوانين المتعلقة بـ: القوانين المتعلقة بالتعمير و القانون التوجيهي للمدينة، إضافة إلي شرح معمق للخطط والمخططات المعتمدة كأدوات للتسيير الحضري .

الفصل الرابع : يخص الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة، متطرقين في هذا السياق إلى الدراسة الطبيعية والحضرية للمدينة من خلال دراسة الموقع و التضاريس، المناخ. توزيع السكان والطبقات المختلفة للشغل و السكن و التجهيزات. النشاطات المختلفة. الشبكات ، و التي يمكن أن تساعدنا في الوقوف على الإمكانيات الحقيقية التي تزخر بها مدينة المسيلة.

الفصل الخامس: فقد تم التطرق إلى انعكاسات تحديات الواقع على تسيير المشاريع الحضرية في مدينة المسيلة (دراسة حالة مخطط شغل الأرض طريق حمام الضلعة) كمثال فقط لا على سبيل الحصر ومن خلاله أردنا توضيح المراحل الأساسية التي يمر بها المشروع مع تحليل كل مرحلة واستخلاص العناصر المعيقة لعملية التسيير . كما يمكننا هذا المثال من إبراز المتدخلين في عملية التسيير ودورهم وكيفية التنسيق والتشاور فيما بينهم

الفصل السادس: من خلاله تم تحليل فرضيات البحث وذلك بتحليل عناصر الاستمارة الميدانية وهيكلتها على شكل جداول ورسومات بيانية واستخلاص النتائج من خلال العملية. وفي الأخير نتائج الدراسة وخلاصة عامة.

مقدمة:

لقد أصبح التسيير الحضري في القرن الحالي المدخل الواسع لتحقيق الاستدامة للمدن، وعنصرا مهما في تطورها، وتحقيق هذه التنمية والتطور لن يكون إلا بتطوير الآليات والقدرة على تسيير المشاريع العمرانية مراعين في ذلك كل العوامل الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية والتطور التكنولوجي التي يشهدها العالم في كافة مناحي الحياة، فالأغراض والأهداف من إنشاء المدن تطورت كما المشاكل وقضايا السكان والمرور والبيئة والموارد الطبيعية والمالية والبشرية أيضا قد تفاقمت، ولهذا تطور عناصر التسيير يجب أن يكون في منحى مستمر حتى يستطيع الاطلاع بمسؤولياته لتحقيق الأهداف المسطرة ومواكبة تطور أعداد السكان ومتطلباتهم، وتطور مساحة المدينة وعناصرها التي تبقى قلبها نابضا بالحياة.

و بناء على ما سبق فإن عملية التسيير الحضري هي الأداة المناسبة لتجسيد الاستراتيجيات المختلفة والمعدة بواسطة السياسة العمرانية والحضرية، ويشعر لها أو يضع قوانينها التخطيط. ويعتبر التسيير الحضري ترجمة مدروسة، و يبقى مع ذلك من أكبر توجهات المعالجة السياسية للمشاكل العمرانية.

أما المشروع العمراني فقد عرف تطور واهتمام كبير في الفترة الأخيرة وذلك لما يحمله من معاني غنية وكثيرة تساعد على تطور المدن. وذلك من خلال الصورة المستقبلية،

فاليوم ليس من السهل تصور مستقبل ببساطة كما كان الحال في السابق نظرا للتحويلات الاجتماعية والاقتصادية وحتى النفسية وكذلك تعدد المراجع والإيديولوجيات، من خلال كل هذا لا بد من أعمال ودراسات مبتكرة ومنظمة ومدروسة تمكن من رسم نسق قادر على تجاوز الأزمات ففي نظر المختصين لن يكون ذلك إلا بتطوير المناهج والوسائل وحتى الأفكار لنجاح المشروع العمراني.

فنجاح المشروع العمراني له انعكاسات كبيرة على جميع مناحي الحياة وكذا الصورة العامة للمدن من خلال تناسق المشاريع العمرانية في أداء وظائفها وتكاملها الفعلي.

1- التسيير و التسيير الحضري

من بين الاهتمامات التي يعنى بها مجال المدينة في تخصص تسيير المدن مجال تسييرها و تنظيمها، أي طريقة استخدام الأرض بها، و لعل هذا ما جعل المدينة و دراستها أو الحياة الحضرية ليست مركز اهتمام بالنسبة للعمرانيين فقط و لكن أيضا بالنسبة لعلوم كثيرة كالاقتصاد و السياسة و الاجتماع ، بحيث علماء السياسة ينظرون إلى المدينة باعتبارها وحدة حكومية تمارس فيها مجموعة من مظاهر القوة و تؤدي فيها واجبات من نوع خاص، أي أنها تمثل توازن بين قوى المصالح المختلفة التي تنتهي في الأخير إلى تنفيذ سياسة توجه مسألة النظام و تحدد مسؤولية إدارة المدينة¹.

كل هذه النشاطات و الوظائف و الاهتمامات التي يعنى بها مجال المدينة تخضع في سيرورتها و نظام عملها إلى آلية تضبط ميكانيزماتها، هذه الآلية هي " التسيير الحضري "، هذا الأخير الذي يكتسي أهمية بالغة خاصة في مجال التسيير الحضري نتيجة للتطورات التي عرفتتها المدينة خلال العشرية الأخيرة أين انتقلت هذه الأخيرة من سياسة إنتاج كمي إلى سياسة إنتاج نوعي و حيث أخذ التسيير مكان الإنتاج إلى حد ما.

1-1- تعريف التسيير :

فهو مجموع العمليات الإدارية و التقنية التي تهدف إلى الحفاظ على الإطار العمراني قصد إيجاد مناخ اجتماعي مناسب للحياة و لا يكون ذلك إلا عن طريق تنظيم إداري محكم يمتلك الوسائل القانونية و التقنية و المالية التي تمكنه من ذلك.

كما يعتبر أسلوب من أساليب التدخل في الخدمة الاجتماعية يستلزم قيام المسير باستشارة و تنبيه الروابط و العلاقات بين الأنظمة الداخلية و الخارجية و إصلاحها و المساعدة في إيجاد أنظمة جديدة، أو تقوية الأنظمة الموجودة، كما يستلزم قيام المسير بدور المساعد و المعين، المصلح، و الوسيط، و تمهيد الطريق للوصول إلى الأهداف المرغوبة، و من الأساليب التي يستخدمها المسير أيضا استشارة المعلومات

¹ محمد عاطف غيث: علم الاجتماع الحضري ، دار المعرفة الجامعية . الإسكندرية . 1995 . ص62.

و الأفكار و تشجيع و توجيه عملية التعبير عن المشاعر، و تفسير السلوكيات و مناقشة الحلول و البدائل،
و توضيح المواقف، و توفير الدعم، و التشجيع، و التطمين، و توضيح الأسباب.2

كذلك نجد أن التسيير هو تلك المجموعات من العمليات المنسقة و المتكاملة و التي تشمل
أساسا: التخطيط، التنظيم، التوجيه، الرقابة، فهو تحديد للأهداف و تنسيق لجهود الأشخاص قصد
بلوغها، ويشكل التسيير من منظور حركي عملية دائرية، تبدأ بتحديد الأهداف أي بالتخطيط فرضا و
لا يجوز اعتبار أنها عند الرقابة تنتهي، فالرقابة لا بد و أن تكشف عن وجود انحرافات و تصحيحها وهذا
يتطلب إجراء تعديلات جذرية أو طفيفة على السياسات و الإجراءات و غيرها من الخطط، أي أن
الرقابة تعود من جديد إلى التخطيط و هكذا عملية دائرية.3

كما يعتبر التسيير طريقة عقلانية للتنسيق بين الموارد البشرية، المادية و المالية قصد تحقيق الأهداف
المرجوة، تتم هذه الطريقة حسب السيرورة المتمثلة في : التخطيط، التنظيم، الإدارة و الرقابة للعمليات
قصد تحقيق أهداف المؤسسة بالتوفيق بين مختلف الموارد.
لقد تعددت تعاريف التسيير بتعدد التيارات الفكرية، حيث عرفه الكلاسيكي " تيلور TAYLOR" بأنه
علم مبني على قوانين و قواعد و أصول علمية قابلة للتطبيق على مختلف النشاطات الإنسانية، أما حسب
"سيمون H. SIMON" فإن التسيير و الشؤون التسييرية يجب أن نفكر فيها كعمليات أخذ قرار بقدر
ما هي عمليات تنطوي على فعل.

إن المصطلح الفرنسي "Gestion" في الحقيقة هو ضيق المضمون حيث أنه لا يشير إلا إلى مجموعة
التقنيات في عملية التسيير، بينما نلاحظ أن مفهوم التسيير حسب المصطلح الإنجليزي
"MANAGEMENT" فإنه يشمل المفهوم الضيق بالإضافة إلى القدرات و الكفاءات القيادية التي يجب
أن يتوفر عليها المسير.4

² عبد المجيد بن طاش محمد نيازي، مصطلحات ومفاهيم إنجليزية في الخدمة الاجتماعية، مكتبة العبيكان، الرياض، 2000، ص122.

³ محمد رفيق، مدخل للتسيير، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.ت)، ص5.

⁴ عبد الرزاق حبيب، اقتصاد وتسيير المؤسسات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص103.

1-2- مميزات وأنماط التسيير:

أ- التسيير علم و فن، يعرف بكونه مجموعة من مختلف العلوم بالإضافة إلى ممارسة كفاءات خاصة : (تكوين، سمات القائد، قدرة الاتصال، معرفة المهام، قدرة التأثير) إن التفكير التسييري عرف تطورا هائلا بفضل مساهمات البحوث في شتى الميادين : كالاقتصاد، علم الاجتماع، العلوم السياسية والاتصال، العمران.

ب- التسيير مبني على وظائف، تتأثر فيما بينها و تكون وحدة متماسكة، لهذا نستطيع أن نخطط عمليات التنظيم و الإدارة و الرقابة كما نستطيع أن ننظم عمليات التخطيط والقيادة والمراقبة و هكذا للوظائف الأخرى.

ج- يتطور التسيير حسب دورة متواصلة، و لكي يتم تحقيق بقاء المؤسسة يجب على عجلة التسيير أن تتجدد بصفة متواصلة خلال الزمن حسب التسويات المطلوبة.

د- التسيير مبني على تقارب تيارين هما العقلانية، و الإنسانية لدمج ثقافة المؤسسة.

هـ- التسيير تطابق مع الأداء و هذا يتضمن ثلاثة عناصر:

- تحقيق مشروع معقد يستلزم علينا مساهمة أكثر من عامل واحد.

- دور المسير يكمن في تحديد الاتجاه الدقيق لممارسة عملية ما.

- البحث عن الفعالية هي من متطلبات الكل في كل لحظة.

و- للتسيير أبعاد و تطبيقات عالمية.

ز- نستنتج أن للتسيير مناهج عدة عامة و خاصة تكون تابعة للمشكل المدروس.5

استطاع "CHAUVET" أن يظهر أربعة أنماط للتسيير التي تعكس بدورها أربعة مراحل

لتطور التسيير في غضون القرن العشرين.

التسيير التقليدي.

التسيير العقلاني المبني على العلاقات الإنسانية.

⁵ عيد الرزاق حبيب، مرجع سبق ذكره، ص105.

التسيير المخطط.

التسيير المشترك.

و يمكن للتسيير المخطط في التحكم فيما يخص التقلبات و الاضطرابات التي تمس البيئة و علاقاتها بالمؤسسة و هذا يتم بعملية تكيف بنيات المؤسسة.6

1-3- أنوع التسيير:

نستطيع أن نميز بين نوعين من التسيير : التسيير العملي، التسيير الاستراتيجي.

1-3-1- التسيير العملي:

يتميز بالتعددية، اليومية، التكرار في كل ميادين التسيير، إن فعالية كل الأعمال الجارية تقاس على المدى القريب بواسطة المعايير الكمية. باختصار نستطيع أن نقول أن التسيير العملي يكمن في تشغيل الطاقة المتواجدة في المؤسسة و هذا بأقصى فعالية ممكنة.

1-3-2- التسيير الاستراتيجي:

إن التسيير العادي يسمح للمؤسسة أن تحقق أهدافها، و التسيير الاستراتيجي يضع المؤسسة في حالة تحقيق أهدافها، إذ أن هذه الوضعية تكون متصلة بمفهوم الاستثمار أي بالإنسان، البحث، التنمية، التنظيم.

إذن نستطيع أن نقول أن التسيير قد مر بعدة تطورات و هذا راجع للتعقيدات التي طرأت على معظم المتغيرات البيئية، و لكي نتفهم بشكل أدق معنى التسيير من الضروري أن ندرك التظافر بين العناصر : الاستراتيجية، البنية، ثقافة المؤسسة التي تسمح للمسير الوصول لأمثل القرارات لصالح المؤسسة والفرد.7

⁶ نفس المرجع، ص109.

⁷ عيد الرزاق حبيب، مرجع سبق ذكره، ص139.

1-4- التسيير الحضري:

إن الوقت الحالي و مع انتهاء السياسات التطوعية، يبدو من الضروري تحديد نمو اقتصادي متوازن و محيط ذو نوعية جيدة، توزيع عقلائي للثروات و خاصة نظام يتحكم في الأمكنة والأرضيات ناتج عن سياسة عمرانية متماسكة، و هذا كله يؤدي إلى ضرورة وضع سياسة حضرية أكثر نجاعة و فعالية.

إن الإشكالية الكبرى في التسيير الحضري تكمن في صعوبة إعداد إستراتيجية يمكنها التوفيق ما بين العامل الاجتماعي و المكاني، و مع كل هذا فإن إعداد استراتيجية و كذا تقويم تطورات النسيج العمراني و السهر على انسجامه و كذا الحرص على العنصر النوعي في الإطار المبني، كلها ما هي إلا مرحلة أولى في عملية طويلة جدا، و المرحلة الموالية لها هي وضع سياسة حضرية تخضع للتصور و العقلانية.

إن ميكانيزمات و آليات التقويم لعملية العمران تجمع بين عدة مظاهر ذات تأثير متبادل فيما بينها تحكمها علاقات متشابكة إلى حد ما، و من أجل هذا السبب يجب أن يجد التخطيط الحضري غايته في التسيير الحضري الذي يسهر على حسب وسائل التعديل و التقويم التي تتلخص في القوانين من جهة، و رصد الأراضي بواسطة المخططات من جهة أخرى. 8

و بناء على ما سبق فإن عملية التسيير الحضري هي الأداة المناسبة لتجسيد الاستراتيجيات المختلفة والمعدة بواسطة السياسة العمرانية و الحضرية، و يشرع لها أو يضع قوانينها التخطيط. و يعتبر التسيير الحضري ترجمة مدروسة، و يبقى مع ذلك من أكبر توجهات المعالجة السياسية للمشاكل العمرانية.

و التسيير الحضري ما هو إلا ترجمة فعلية لنظام مراقبة العمران في حدود سياسة حضرية و عمرانية مبنية على أساس حقائق معطاة، و هو يمثل أساس التوازن العمراني بل أكثر من هذا فهو العنصر الأكثر أهمية في السياسة الحضرية لأنه في الأساس ينظم عمليات التخطيط العقاري، و هو يعتبر المطاف الأخير لمجموعة مراحل: الأولى هي السياسة الحضرية نفسها و التي كما تم الذكر مهمتها التوجيه لكل نمو حضري الدولة معنية به، و تستكمل هذه المراحل باستعمال أدوات و وسائل قانونية، كذلك نصوص

⁸ Latefa FERAHTA, Mécanismes et enjeux de la gestion urbaine, Thèse de Magistère, EPAU, Alger, 1998 , P.50.

منظمة لعملية شغل مجال المدينة، هذه النصوص و الأدوات تتمثل في : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) مخطط شغل الأرض (POS) ، بالإضافة إلى رخص أخرى و هي : رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، و لتجسيد أي نظام حضري يجب العمل في إطار تشريعي و الاعتماد على وسائل خاصة من أجل ضمان تطبيق واحترام قوانين و نصوص السياسة الحضرية على أرض الواقع، هذا الإطار يتكون من موارد بشرية ومادية، يدعى " التسيير الحضري "، القاعدة الأساسية لأي توازن حضري.

إذن التسيير الحضري هو تجسيد على أرض الواقع لعمل جهاز مراقبة بالاعتماد على سياسة

حضرية معينة من أجل إيجاد حل لمشكلة حضرية ما.9

و التسيير الحضري هو استراتيجية أو مجموعة الاستراتيجيات التي تتبعها مراكز اتخاذ القرارات لتنمية وتوجيه و ضبط نمو و توسع البيئات الحضرية، بحيث يتاح لأنشطة و الخدمات أفضل توزيع جغرافي، وللسكان أكبر الفوائد من هذه الأنشطة الحضرية، و يتم من خلال دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة أو القرية أو المؤسسة، و من ثم إمكانية توجيه هذا التطور.10

1-4-1- شروط التسيير الحضري:

إن برامج التسيير الحضري تتحول إلى مشاريع يراعى فيها ما يلي:

- مراعاة خصوصية واقع المناطق الحضرية و معرفة ظروف سكانها من الناحية الاجتماعية و الثقافية والاقتصادية و العمرانية معرفة كافية لإعداد برامج تراعى من حيث الخصوصيات لتكون ناجحة.
- مراعاة الفترة الزمنية المطلوبة لتنفيذ برامج المخططات، و هذا مؤشر هام للإنجاز في مجال التسيير الحضري لمعرفة المناطق الحضرية و يفضل أن تكون الفترة الزمنية طويلة المدى حتى لا تتعرض المشاريع إلى الفشل.

⁹ Opcit, P57.

¹⁰ عبد الله أبو عياش، إسحاق ببعقوب القطب، الإتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية، وكالة المطبوعات، الكويت، 1989، ص94.

● مراعاة خصوصية للظروف المادية و المعنوية للمناطق الحضرية، و هذا ما يؤدي إلى التمييز بين منطقة و أخرى و ذلك من حيث عدد السكان و الكثافة و درجة التخلف.

● تحديد التكاليف المادية لكل منطقة، باعتبار أن لهذه الأخيرة خصوصيتها و هذا ما يشكل قاعدة

التطوير الحضري للمناطق داخل المدن. 11

في الأخير نستخلص أن " التسيير الحضري " هو العمود الفقري و المسؤول الرئيسي عن كل ما يجري داخل المركز الحضري، و هو بذلك يساهم كل المساهمة في تطوير المنطقة و النهوض بإمكانياتها و مواردها، أي المتدخل الأول و المباشر في تنمية المنطقة و تنشيط كل الأعمال و الوظائف القائمة بها و الموجهة لها و ساكنيها.

1-5- ماهية المسير:

أ- تعريف المسير:

هو الشخص المعنوي الذي يملك الوسائل المادية والقانونية التي تمكنه من الحفاظ على الإطار العمراني و ضمان استمرار الحياة الطبيعية داخله عن طريق العمليات المختلفة والمتنوعة.

ب - أنواع المسيرين:

- مسيرين غير عموميين: الجمعيات - الهيئات... الخ.

- مسيرين عموميين: هياكل الدولة: البلدية - الولاية - المصالح المختلفة... الخ.

1-6- العلاقة بين المسير والإطار العمراني والمناخ الاجتماعي:

إن الملاحظ لواقع الحياة في المدن يكشف علاقة تأثير متبادلة بين المسير والإطار العمراني والمناخ الاجتماعي .

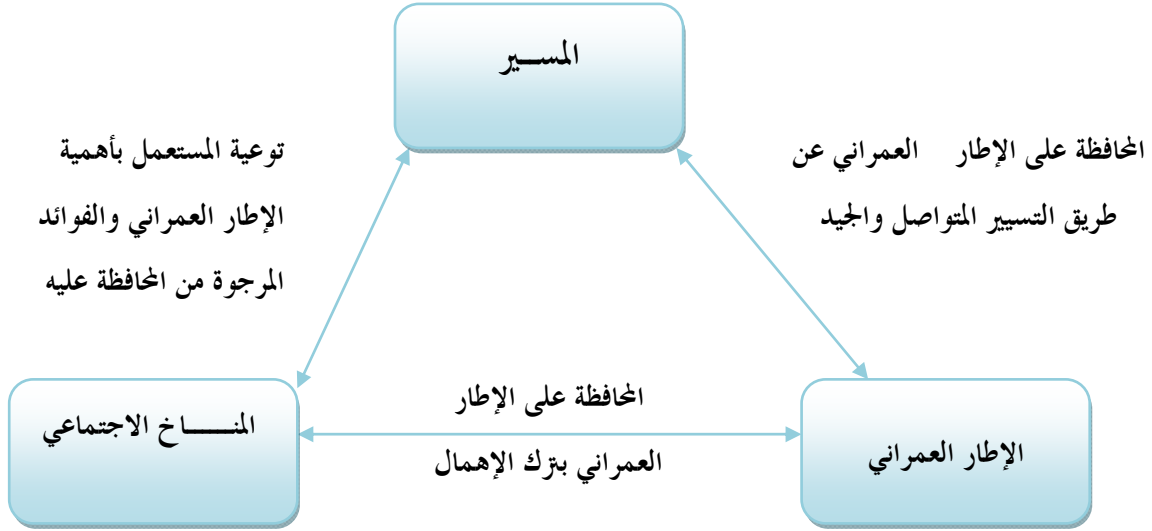
فالمسير يؤثر بنوعية تسييره. فالقدرة والكفاءة على الإشراف و الإدارة و امتلاك المعلومات

التقنية والفنية و امتلاك الوسائل المادية والقانونية، هذا من شأنه أن يؤثر إيجابيا على المحيط العمراني .

¹¹ أحمد بوذراع، التطوير الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، مركز منشورات جامعة باتنة، باتنة-الجزائر، 1997، ص180.

والإطار العمراني يؤثر في المناخ الاجتماعي فإذا كان مهياً ومعد جيداً فإنه يدخل الراحة النفسية لدى السكان ومن هنا نستنتج إن المستعمل (المواطن) يؤثر في الإطار العمران بالمحافظة والمساهمة الفعلية في كل ما هو موجه له فبرأيه وملاحظاته وتوجيهاته يمكن الوصول إلى نتيجة تخدم الجميع.

الشكل 01 : العلاقة بين المسير والإطار العمراني والمناخ الاجتماعي



إذا لم يقوم المسير بدوره تدهور الإطار العمراني فيتأثر المناخ الاجتماعي.

المصدر : مركب من طرف الباحث .

2- المشروع العمراني:

لقد ظهر المشروع العمراني المعاصر وبشكل واضح بعد الحرب العالمية الثانية، حيث ظهرت مشاكل المدن وظهر معها التفكير في إيجاد الحلول المناسبة لها. وقد عرف تطور واهتمام كبير في الفترة الأخيرة وذلك لما يحمله من معاني غنية وكثيرة تساعد على تطور المدن.

2-1- مفهوم المشروع العمراني:

يسمح بالقياس الشكلي للفضاء العمراني المحدد و توقع الاستعمالات التي تستنتج من الدراسة. يتركب من مجموعة التقنيات و المصادر الثقافية و الشكلية يبنى على فهم المواقع و مرفولوجية و كيفية شغله للأراضي و استعمالها وضع أشغاله يتطلب¹²:

- ضرورة وجود قياس صحيح للأشغال العمرانية.
- كونه موجه و سديد أي يجيب على المشاكل المطروحة.
- كونه شرعي و ذلك لقياس الأشغال العمرانية.
- كونه إنجازي و ذلك آخذين بعين الاعتبار الشروط العقارية و مالية و تقنية لإجازه و تطوره المعقول¹³.

- وضعية أشغاله تقوم (لكل مشروع) على:

* مجموعة لقياس الأشغال تجمع الخصائص الضرورية.

* استعمال الأدوات، الطرق و القواعد المختارة .

هناك من يعطي المشروع العمراني بأنه مخطط التهيئة العام، كونه المرجع الأساسي لكل التهيئات المختلفة في المدينة.

ويعتبر نوع من التدخل العمراني المتميز بهدف تنظيم متدرج للمدينة بتصنيفه للسكان و تقسيم الوظائف العمرانية (سكن- صناعة- تجارة... الخ) وهو الوسيلة المنوط لها تسيير التوسعات العمرانية للمدن و عليه أصبح هدف لتنظيم النسيج العمراني و المحافظة على التمايز الاجتماعي بين السكان .

¹² عباس حيدر: تخطيط المدن والقرى، مركز دلنا للطباعة، الطبعة الأولى ص 4 ، 19 .

¹³ COLLOQUE INTERNATIONAL TISSU URBAIN ORAN 1-3 Décembre 1987.. ENAG Edition. p: 25 - 26

2-2- أنواع المشروع العمراني :

- المشروع العمراني السياسي:

الهدف من المشروع وضع تصور كلي للمستقبل، فرسم النظرة المستقبلية تعد أولى أولويات السياسيين وليس من السهل تصور مستقبل ببساطة كما كان الحال في السابق نظرا للتحويلات الاجتماعية والاقتصادية وحتى النفسية وكذلك تعدد المراجع و الإيديولوجيات، من خلال كل هذا لابد من أعمال ودراسات مبتكرة ومنظمة ومدروسة تمكن من رسم نسق قادر على تجاوز الأزمات ففي نظر السياسيين لن يكون ذلك إلا يجلب الاستثمار وتطور المناهج والوسائل وحتى الأفكار والمشروع السياسي بيد من له قرار مواجهة الأزمات.

- المشروع العمراني العملي:

لجملة من الاعتبارات والدراسات تم التخلي عن العمران القائم على تحقيق المصلحة الواسعة يحل محله عمران يحول تحقيق مصلحة محددة ذات أبعاد مضبوطة، ويكون ذلك بتدخلات نقطية مركزة ويظهر ذلك جليا في التخلي عن الأدوات والمخططات التوجيهية العامة مع خلق أدوات ووسائل تنظيمية دقيقة لجعل المشروع العمراني فعالا ووظيفيا قدر الإمكان.

- المشروع العمراني المعماري:

يعطي تمثيل بياني للمستقبل. هذه النظرة على منطق تخطيطي وقد انتقل هذا المشروع من برمجة عمليات للتوسع العمراني إلى مخططات عمرانية توجيهية تقوم على عمليات موجهة.

2-3- مميزات المشروع العمراني:

يتميز بجملة من الخصائص منها:

- تحديد الأهداف والمحتويات
- الطرق التي تمكنها من الوصول إلى أهداف مرسومة وفق خطوات متوازنة
- تظهر في شكل وثيقتين، إحداهما مكتوبة والأخرى مرسومة
- تقسيم التوسعات المستقبلية إلى مخططات متوازنة ومتتالية
- تلبي حاجات السكان وتراعي مصالح الفاعلين في المدينة .
- تضمن المرونة في رسم المجالات وتهيئتها.

2-4- أهداف المشروع العمراني:

يهدف إلى:

- حل بعض المشاكل المتعلقة بتوسع المدن.
- خلق توازن عمراني معماري مع النشاطات الممارسة.
- السيطرة الشكلية على المجال والتخطيط لاستغلاله قدر الإمكان .
- الحفاظ على البيئة العمرانية والطبيعية.
- الحد من المشاكل البيئية.

3- التنمية الحضرية:

"التنمية الحضرية لها مفاهيم متعددة فهي عملية تطوير المجتمعات الريفية إلى مجتمعات حضرية كما تشير كذلك إلى نشأة المجتمعات الحضرية ونموها، وتشير التنمية الحضرية كذلك الي زيادة كثافة السكان بما يتعدى 2000 نسمة في الكيلو متر مربع ، و كبر حجم المدينة بما يزداد عن 10000 نسمة واشتغال الأفراد في الإنتاج ، وتوزيع التكنولوجيا وسيادة المهن التجارية والصناعية والخدمات ، ووجود درجة عالية من تقسيم العمل والتعدد الاجتماعي ، وتنظيم التفاعل الاجتماعي ، وترتبط التنمية بنمو الدولة ، ونمو وتنسيق الضبط الاجتماعي الذي لا يقوم على الاتجاهات الاجتماعية الإيكولوجية والثقافة التي تؤدي إلى تنمية المدن . وتعنى التنمية الحضرية كذلك التغيرات الموجهة للمدينة ، و تشمل هذه التغيرات المساكن وبناء العمارات الشاهقة وإنشاء الشوارع والأحياء وغرس الأشجار"¹⁴

"وفي النصف الثاني من القرن العشرين ظهر مفهوم جديد للتنمية الحضرية فقد كتب سكوت سنة 1969 بحثا عن المشاكل الحضرية تضمن الحاجات الفسيولوجية والاجتماعية للمدن واهتم بالأحياء المختلفة ، ثم ظهرت أعمال أخرى تتعلق ببرامج تجديد المدن ، وبرامج المدن النموذجية ، ويتمثل ذلك في حركة تخطيط المدن والقرى في بريطانيا عام 1947 ، وفي عام 1968 ظهر نوع من التنمية يهتم بحركة الإسكان، وهكذا ترتبط التنمية الحضرية بعملية التخطيط فهي تضع وسائل وأهداف ترتبط بنمط استخدام الأرض.

¹⁴ حسن علي حسن: المجتمع الريفي والحضري، المكتب الجامعي الحديث ، مصر ، 2001، ص 311.

ويرى فور ستر إن التنمية الحضرية تشمل وضع برامج للتدريب المهني وتكاليف الإسكان

المنخفضة، حيث إن هذه البرامج تؤدي إلى انخفاض عدد العاطلين¹⁵.

" وتعرف التنمية الحضرية بأنه مجموعة من العمليات التي تعلم الاعتماد على النفس وتعبئة كافة الإمكانيات والطاقات والقوى وتحديد لأوجه التقدم استراتيجيا وتكنولوجيا على ضوء التفاعل بين الطاقة الوظيفية منظور أليها في تطويرها من ناحية و بين القوى المعاصرة والضاغطة وكذا الواقعة لنا في عالم متغير من ناحية أخرى"¹⁶

3-1- تعريف التنمية الحضرية :

هي عملية تنظيمية وإدارية تستوجب تخطيطاً علمياً ينسجم مع التطور الذي تشهده مختلف القطاعات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية ضمن برامج وأعمال ومشاريع مدروسة من شأنها رفع مستوى الدخل المحلي وبذلك تتحسن الظروف المعيشية للسكان.

3-2- مستلزمات التنمية الحضرية :

الوصول إلى تنمية حضرية حقيقية يتوجب توفر عوامل رئيسية هي :

- الأرض، رأس المال، العمل، التنظيم، التكنولوجيا .

3-3- ركائز التنمية الحضرية :

من بين الركائز الأساسية لنجاح التنمية الحضرية على أحسن وجه نجد:

- العنصر البشري : متمثل في اليد العاملة المؤهلة من عمال وإطارات .

- رأس المال : وهو العصب الرئيسي المحرك للتنمية الحضرية وبدونه تشل وتموت أي عملية مهما كان نوعها أو مجال خدمتها .

¹⁵ منال طلعت: التنمية والمجتمع، المكتب الجامعي الحديث، مصر، 1991، ص69.

¹⁶ محمد عبد الفتاح محمد: الاتجاهات التنموية في ممارسة الخدمات الاجتماعية، المكتب الجامعي الحديث، 2002، ص186.

3-4 - أهداف التنمية الحضرية : التنمية الحضرية الناجحة والفعالة يمكنها :

- زيادة الدخل المحلي .
- رفع مستوى المعيشة لدى السكان .
- خلق توازن بين المداخيل والثروات .
- توفير جميع الخدمات بمستوى أدق .

3-5- عوائق التنمية الحضرية :

هناك عدة عوامل يمكن أن تقف حاجزا أمام تنمية حقيقية وناجحة منها :

- العامل الديمغرافي : العدد والنمو الخارج عن السيطرة .
- العامل الاجتماعي والثقافي : طبيعة المجتمع ومستلزماته، ثقافته وتقاليده .
- العامل التكنولوجي : امتلاك الوسائل التكنولوجية والقدرة على تسييرها .

4- التخطيط العمراني والتدخلات العمرانية:

4-1- العمران والمدينة :

هو مجموع المقاييس التقنية، الإدارية و الاقتصادية و الاجتماعية التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان. و بصيغة أخرى نستطيع القول أن العمران هو علم يهتم بتهيئة المدن وتوسعها، إذ بمساعدة كل التقنيات يتكفل بتحديد أحسن لتموضع الطرق و المساحات الحرة و مراكز الخدمات العمومية، بطريقة تجعل المحيط صحي و مناسب بالنسبة لساكنيه¹⁷.

و من منظور آخر فإن العمران هو مجموعة المعارف التاريخية، الثقافية و التقنيات التي لها صلة وثيقة بإشكالية تنظيم و تحويل الفضاء العمراني، و هو أيضاً مجموعة المبادئ، الوسائل و البنيات و كذلك محتوى السياسات العمرانية المؤهلة، المطبقة أو المفترقة في مختلف النصوص التاريخية و السياسية، الاجتماعية، الثقافية و الاقتصادية¹⁸.

¹⁷ P. Merlin. DICTIONNAIRE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT. P.U.F.2^{ème} Edition 96.p816.

¹⁸ A Zucchelli. INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONAL.V2.OPU Alger.83.P:68

تقاربت تعاريف المدينة من مختص لآخر ومن بلد لآخر الجغرافي يرجعها لاحتلالها نقطة الامتياز في الموقع الجغرافي، الاقتصادي يرجعها إلى نسبة العمالة و أشكالها، الاجتماعي يرجعها إلى مستوى الحضرة مبرزاً نسبة العاملين في الزراعة والوظائف الأخرى "المعماري يبرزها على مستويات الإحساس والتفاعل للنسق الوظيفي للكثلة المبنية وحدود الحراك" خلص المختص العمراني إلى تعريف مشترك يسعى فيه إلى التدقيق أكثر فأكثر لمختلف العوامل والفعاليات المساهمة في التشكل العمراني: "المدينة هي في نفس الوقت ¹⁹:

● إطار طبيعي إيكولوجي

● مجال متميز ومفضل للعلاقات السوسيو ثقافية

● نقطة قوية ضمن المجال الجيواقتصادي.

إضافة إلى النظرة الاقتصادية والاجتماعية للمدينة فالملاحظ أن هناك اختلاف ولا وجود للأساس موحد في تعريف المدينة لكن هذا لا يمنعنا كعمرانيين أن نقول : المدينة تحفة فنية شارك في بنائها أجيال عبر عصور وأزمنة مختلفة .

4-2- التخطيط العمراني:

تعددت مسميات علم التخطيط خلال مراحل التطور التي مر بها وترجمتها لا تعبر عن مضمون العلم ومداه ومفهومه المعاصر فهو يتركز على معالجة كل من المدينة، والقرية كوحدات عمرانية.

ويرمي إلى السيطرة على كيانها بنحو متوافق مع الاتجاهات الاجتماعية ، الاقتصادية السياسية والطبيعية، ومن أهم واجباته أنه ينسق العناصر الانتفاعية ويربطها في إطار منظم للمدينة الحضرية أو الريفية حيث يتحدد من خلال ذلك المستوى التخطيطي العمراني التوجيهي العام لها. كما أنه يوضح اتجاهات ومراحل نموها المستقبلي وأحجام السكان لكل مرحلة من مراحل تطورها ويعتبر آخر ما يمكن أن يصل إليه المخطط من عمل مبدع لربط البيئة بالمجتمع وذلك للمصلحة العامة لسكان المدينة.

¹⁹ هيمة عمارة: الارتقاء الإيكولوجي للأحياء السكنية الجماعية، رسالة ماجستير، 2000، ص 27.

4-3- التدخلات العمرانية المختلفة:

- **التجديد:** وهي عملية قانونية وإدارية تهدف إلى تجديد المباني القديمة وفق مقاييس جديدة مع المحافظة على خصائصها العمرانية والمعمارية السابقة.
- **الترميم:** هي عملية قانونية وإدارية تهدف إلى التدخل على المباني العمومية القديمة من أجل إرجاعها إلى حالتها الأصلية.
- **إعادة هيكلة العمرانية:** هي عملية قانونية وإدارية تهدف إلى تغيير البيئة العمرانية الموجودة بسبب عدم ملاءمتها مع القوانين والمعايير العمرانية.
- **التكثيف العمراني:** تعتبر عملية التكثيف العمراني استهلاكاً للمجال وهذا من خلال استعمال الجيوب العمرانية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني وهي تعمل على رفع قدرة المدينة وذلك بزيادة عدد الطوابق وكذا زيادة الإطار المبني للوصول إلى مدينة ذات كثافة معقولة.
- **إعادة التنظيم:** هو عبارة عن مجموعة من العمليات والإجراءات التي تؤخذ بعين الاعتبار على المدى القصير الإقليم الحضري وتراعي تحسين شروط التنظيم والاستعمال وتوظيف المجال السوسيو فيزيائي الحضري على مستوى السكن، الهيكلة القاعدية، التجهيزات العمليات ذات الطابع الفيزيائي، المجال يمكن إن ينظمن تهديمت وبناءات وتهيئة أرضيات، تقويم مخطط الطرقات... الخ.
- العمليات ذات الطابع غير محالي له خاصية إدارية تسييرية ويمكن أن نقنن مختلف الشروط، امتداد النشاطات والتبادلات وطرق استعمال المجال والإطار المبني.
- **إعادة التأهيل:** هي وسيلة عمرانية نقصد بها إعطاء الحي نفس جديد ومدى تأثيره وتأثره بالحيط الخارجى يتمثل هذا النفس فى توفير بعض الأجهزة الإدارية والاجتماعية الاقتصادية والثقافية الهدف منها تنشيط الحركة الحضرية.
- **التهيئة:** هي كل العمليات التقنية التي تحول المجال الطبيعي إلى مجال سوسيو فيزيائي.
- **إعادة التهيئة:** هي كل العمليات التقنية التي تهدف إلى تغيير الهيكل العالم للمجال السوسيو فيزيائي .
- **إعادة الاعتبار:** هي عمليات تقنية تهدف إلى إرجاع أهمية عمرانية لمجال سوسيو فيزيائي.

4-4 - التحكم العمراني :

يعني التشييد والتمكين من تقييم برامج التعمير وإبراز البدائل، تحدد عمليات التحكم حسب عدة نقاط:

- الاستغلال الأمثل والعقلاني للتخطيط
- تقييم حدود صحية البيئة العمرانية
- التنبؤ وإدراك التصورات المستحكمة
- درجة إدراك الأسباب المخلفات ونتائج التدهور وإبراز أهداف التدخل في شكلها ²⁰

4-5 - الفضاء الحضري:

عدة مرادفات تم استعمالها، من طرف الباحثين، للتعبير عن مفهوم الفضاء الحضري، فمنهم من يسميها الفضاءات الحرة "ESPACES LIBRES". هذا ما ذهب إليه الكاتب، هيبار فيدرين، (Hubert Védrine: op. Cit.,12)، حيث اكتفى بذكر أنواعها.

أما الكاتب، لابورد بيار، (LABORDE PIERRE ET AUTRES:1989,15)، فذكر أنها "مساحات مهيأة وغير مبنية".

في محاضراته التي ألقاها السيد، وارتر هيد، (INGE WERTZ-HEEDE, 1991)، في إطار التعاون الجامعي، بين المدرسة متعددة التقنيات للهندسة المعمارية والعمران (EPAU)، وجامعة شتوتغارت بألمانيا حول المساحات الحرة بالمدينة والذي يقول أنها "مساحات غير مبنية".

منهم من يسميها الفضاءات الخارجية "ESPACES EXTERIEURS"، مثل الكاتب، ميري جون بيار، (MURET JEAN PIERRE ET AUTRES: 1987,282)، عندما يتعرض إلى إشكالية تسيير هذه الفضاءات؛ مع مجموعة من الأخصائيين الفرنسيين والجزائريين، في إطار التعاون الجزائري الفرنسي. وقد توجت نتائج بحثهم في كتاب تحت عنوان "توصيات عمرانية"،

²⁰ شريف رحمانى: الجزائر غداً، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، 1996، ص 240.

(RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES:1993)، حيث تم التعرض إلى هذا الموضوع، تحت عنوان " الفضاءات الخارجية " .

بينما يؤكد (فريق البحث، بمعهد التهيئة والعمران بفرنسا:1981، 66). " داخل مجال محدد، مدينة، حي، قرية، يجدر أن نشير، إلى الفضاء الحضري، الذي هو مجموع الفضاءات الحضرية المحددة بالعمارات، البناءات والتجهيزات من كل نوع".

أما الكاتب، ميشال دوسابلي، (MICHEL DE SABLET:1988,13) فيقول: " الفضاءات الجماعية الحضرية المسماة أيضا الفضاءات العمومية أو الفضاءات الخارجية " .

أما نحن، قد فضلنا استعمال الفضاء الحضري، لقناعتنا أنه يعبر بدقة عن طبيعة هذه الفضاءات التي تتميز بأنها:

- فضاء مقترح لكل المستعملين.
- سهولة الوصول إليه.
- مجانية الاستعمال؛
- استقباله لوظائف متعددة.

وهي أيضا تشمل المفهومين السابقين (فضاء حر، فضاء خارجي) و يمكن تعريف الفضاءات الحضرية على أنها فضاءات مهيأة ، غير مشيدة، ومحدودة بالعمارات وبالأرضية الطبيعية أو اصطناعية، وهي الأماكن المفضلة للحياة الاجتماعية و وظائفها متعدد²¹.

4-6- التقنين العمراني :

التقنين العمراني يعتبر أحد مكونات العمران، وبالفعل فإن جميع امتيازات التخطيط المستنبطة والمستخلصة من خلال إقامة وإنشاء الاختصاصات الأخرى فهي مرخصة ومعتمدة من طرف أصحاب القرار السياسيين (الدولة، الجماعات المحلية للمستعملين) تترجم عاجلا أم آجلا، وذلك مهما كان نوع النظام بإصدار معايير قانونية. القانون ليس فقط مركبة من مركبات العمران، لكن يمثل أيضا " فرعا من فروع الحق العمومي الملم بالقواعد التي تتحكم في نشاطات الدولة، أو الأشخاص الذين يتصرفون من اجل الصالح العام. فهي إذا تمثل إجمالي الإجراءات القانونية المسيرة للمستعمل واستغلال الأرض، بما في ذلك تهيئتها مع ضمان أهداف وتوصيات حماية المحيط، الأمن ، النظافة ، الراحة والاقتصاد.

²¹ دحدوح جمال: تحسين إطار الحياة داخل الأحياء السكنية الجماعية، رسالة ماجستير، 2002، ص83.

خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل تم التعرض إلي احد اهمم الانشغالات المساهمة في تفعيل حركية وتنظيم وتوجيه هياكل المدينة والخدمات التي تقدمها لمواطنيها نقصد:التسيير الحضري والدور الذي يلعبه بالتحكم في تطور وتغيير الشبكات الحضرية ومدى تأثير ذلك على الوجه الحضري المفقود للمدينة، التي لاتزال لحد الساعة حقل دراسة، خاصة أن الحياة الحديثة تتركز في المدن، ما كان سببا في التغيرات التي تحدث وتستجد على المدينة، جراء التطور السريع الذي تعرفه في جميع مناحي الحياة الاقتصادية و الاجتماعية والثقافية والسياسة .

هذه التطورات التي زادت الكثير من العبئ على مسيري المدن ، نتيجة المتغيرات الكثيرة، والطلبات التي لا تنتهي على المشاريع العمرانية الحيوية، قصد تغطية الحاجيات الأساسية من سكن وخدمات وراحة

لذا توجب على القائمين على شؤون المدن الاهتمام بالمشروع العمراني عبر كل مراحلها أي بداية من التخطيط وصولا إلي الاستغلال الأمثل لهذه المشاريع، وهذا لن يتحقق إلا باعتماد قواعد وأسس علمية صحيحة مبنية على المعلومات الدقيقة والتخطيط المدروس الذي يراعي جميع النواحي المؤثرة سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة، وهذا بغية تطوير مدننا وتنميتها وفق منهج مدروس يضمن تلبية الحاجيات الآنية ويراعي متطلبات الغد ، فحتمية العمل على جعل مدننا ومشاريعها تحمل صبغة الاستدامة التي لا مفر منها في ظل التطور الديمغرافي الكبير والاستهلاك الأكبر لجميع الطاقات والموارد الأساسية.

مقدمة:

لكل دولة سياسية معينة و أسلوب خاص في عملية التسيير يتحكم فيه نهج السياسة المتبعة في البلاد، وكذا العوامل المختلفة المؤثرة في اختيار العملية وبما أن الجزائر ذات التوجه الاشتراكي قبل سنوات التسعينات كان يقع على عاتقها كل مصاريف وأعباء أي عملية، تهدف إلى تحسين الإطار الحياتي للسكان ، فالدولة مسؤولة عن توفير السكن والعمل والأمن

فنتيجة للتطور الديمغرافي الذي شهدته الجزائر، أصبحت الضغوطات أكثر والتحديات أكبر من سابقه فقناعة المسؤولين والواقع الذي فرض دفعا إلى اختيار نهج جديد، حقق الأشياء الكثيرة في الكثير من البلدان في حجم بلادنا ،نقصد (سياسة اقتصاد السوق) ، الذي يهدف إلى تشجيع الأفراد على العمل والاستثمار فيما كان حكر على الدولة، مع إعطاء الفرصة لشركاء آخرين في مجالات كثيرة ، قصد تخفيف العبء على مصالحها وهيئاتها في عملية التسيير، ربما بإمكان هذا الشريك إعطاء شيء إضافي، يساهم قدر الإمكان في إرساء قواعد صحيحة لعملية التسيير وذلك بالخدمات الجيدة والتنظيم المحكم والسهر والمتابعة الدائمة لكل المرافق الحيوية في المجتمع.

كل هذا كان لابد أن يكون له إطار قانوني ينظمه ويتحكم فيه نقصد بها السياسة الحضرية التي تعد على أنها مجموع الإجراءات المتخذة من طرف الحكومة لضمان سير عمراني متطور و متوازن، مع تحديد الوسائل و الأهداف و الموارد البشرية، والمادية المتوفرة، زيادة على هذا تهدف السياسة إلى إيجاد عملية وصل ما بين الأنسجة الحضرية و تحسين مستوى المعيشة في المراكز العمرانية، كما يجب على السياسة أن تأخذ بعين الاعتبار كل المظاهر المتعددة للعمران و بكل أبعادها، لهذا يجب أن تضمن هذه السياسة تعديلا كاملا يجسده تخطيط عمراني يعمل على التنسيق ما بين العناصر الاقتصادية و الزمنية و المكانية للموقع و النظام العمراني .

1- السياسة الحضرية في الجزائر:

1-1- تعريف السياسات الحضرية:

إن السياسة الحضرية ما هي في الحقيقة إلا تحديد - و في كل لحظة - حسب الوضع التاريخي لشروط المراقبة الجماعية للمكان أو الظروف المحيطة به،

و في الجزائر هناك غياب لسياسة عمرانية ملائمة، و كذا الافتقار في التحكم في كل عمليات العمران إذ أنه لا يوجد تطور معماري منسجم و منبثق من سياسة ذات منطق واضح، و هذا مع الأخذ بعين الاعتبار لخاصية التركيب العمراني في حد ذاته، هذا لا يعود فقط إلى الشكل و المكان بل يعبر أكثر عن التنظيم الاجتماعي و عملية الإنتاج.

و تعرف السياسة الإدارية عموماً أنها تلك المجموعات من القواعد و التوجيهات التي تصدرها الإدارة العليا للمشروع لترشيد العاملين في أداء وظائفهم و تتخذ أسساً و معايير في اتخاذ القرارات و انطلاقاً من السياسات العامة تشرع الأجهزة الإدارية المتخصصة في رسم استراتيجيات محددة لأنشطة المشروع تحدد الأساليب الدقيقة التي تلجأ إليها الإدارة للإفادة من الموارد المتاحة لها بشكل أمثل، كذلك تعد الخطط بعيدة المدى في ضوء تلك السياسات و الاستراتيجيات.¹

و يمكن تعريف السياسة الحضرية على أنها مجموع الإجراءات المتخذة من طرف الحكومة لضمان سير عمراني متطور و متوازن، مع تحديد الوسائل و الأهداف و الموارد البشرية، و المادية المتوفرة، زيادة على هذا تهدف السياسة إلى إيجاد عملية وصل ما بين الأنسجة الحضرية و تحسين مستوى المعيشة في المراكز العمرانية، كما يجب على السياسة أن تأخذ بعين الاعتبار كل المظاهر المتعددة للعمران و بكل أبعادها، لهذا يجب أن تضمن هذه السياسة تعديلاً كاملاً يجسده تخطيط عمراني يعمل على التنسيق ما بين العناصر الاقتصادية و الزمنية و المكانية للموقع و النظام العمراني أي المنجز ما بين ما تلح عليه الوضعية الاجتماعية داخل وحدة مكانية بصدد إعادة الإنتاج أو الإنتاج أو تقوية العمل أو بمعنى أوسع مجموعة العناصر و مجموع ميزاتها أو العلاقات ما بين هذه العناصر و مميزاتها.²

¹ علي السلمي، ل.نهرت، سياسات و استراتيجيات الإدارة في الدول النامية، مكتبة غريب، القاهرة، (د.ت)، ص55.
² Latefa FERAHTA, Opcit, P.51.

و نظرا لكل هذه الأسباب فإن التخطيط العمراني و التسيير الحضري هما الوسيلة الأمثل لتجسيد رؤى السياسة الحضرية و التي هي في الأساس حوصلة لمجموع الدراسات و الإجراءات و العمليات التشريعية و المالية، التي تمكن الجماعات العمومية من تقسيم كل منطقة و كل وسط حضري و كذا تحديد فرضيات التهيئة المناسبة و التي تشمل تحسين الوضع العمراني تحسينا يتماشى و الطبيعة و المعطيات الخاصة بكل موقع، و السياسة الحضرية تقوم على أساس ثلاث مستويات : الوطني، الجهوي، المستوى المحلي.

1-2- المراحل الإنمائية للسياسات الحضرية:

عرفت الجزائر عدة توجهات لسياساتها الحضرية أو لسياسة التهيئة الحضرية. بمعنى أوضح وأدق، محاولة من خلال ذلك الخروج من الأزمة الحضرية التي كانت تعاني منها معظم مدنها وأقاليمها الحضرية. إن سياسة التهيئة الحضرية إذا سلمنا بوجود سياسة للتهيئة الحضرية في الماضي قد خضعت على الدوام لمسعى محدود و غير مستمر مطبوع بضعف الإرادة و التردد اللذين يفسران إلى حد بعيد الوضع المتردي السائد حاليا على مستوى القطر.

و قد عرفت هذه السياسة و المعروفة باسم التهيئة الحضرية في الجزائر ثلاثة مراحل إنمائية غير متساوية من حيث القيمة.

- اتسمت المرحلة الأولى : بواقعية نسبية تهيمن عليها العدالة الاجتماعية التي تدعي التساوي.
- التزمت الثانية بصفة رسمية سياسة تهيئة عمرانية بدون توفير الشروط اللازمة لتنفيذها.
- ترمي الأخيرة إلى محور الاستراتيجيات الاجتماعية الاقتصادية التي وضعتها الدولة والتخلي عن الأعمال و الأنشطة الإقليمية.

1-2-1- المرحلة الأولى 1978/1962:

(سياسة توازن جهوي أكثر منها سياسة تهيئة عمرانية) :

وبظهور المخططين الرباعين (1970-1973/1974-1977) تأكد حقيقة وبصورة أوضح الاهتمام بإعادة التوازن الجهوي، و زيادة على مواصلة تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى و البرامج الخاصة خصصت عمليات أخرى على المستوى المحلي : المخططات الولائية، البلدية ل لتنمية و مخططات التجديد العمراني.

و قد كانت هذه الأعمال بكل تأكيد فعالة أعطت نتائج إيجابية مثل التقليل من الفوارق في ميدان الشغل و بالتالي في المداخل و في ميدان التربية و تنمية الهياكل الأساسية و التجهيزات والكهرباء و تطوير المدن الصغرى و المتوسطة هذا إذا اقتصرنا على ذكر أكثر الأعمال أهمية.3

غير أن هذه الأعمال كانت محدودة في الزمان فلم يكن لها تأثير ملموس على الخريطة الإقليمية والصورة التي تقدمها نتائج الإحصاء العام سنة 1977 خير دليل في هذا الشأن، فالفوارق بين الشريط الساحلي و باقي البلاد تزداد هوتها و حركات النزوح في اتجاه المدن و الهامة منها بالخصوص قد انجر عنها عمران فوضوي زاد المشاكل الحضرية تعقيدا أكثر.

1-2-2- المرحلة الثانية 1986/1978:

(سياسة تهيئة عمرانية مزودة بصلاحيات و لكن بدون سلطة وبدون وسائل)

تم ابتداء من سنة 1980 تجسيد سياسة تهيئة عمرانية أكثر تأكيدا و جلاء عن طريق سلسلة من الإجراءات، فظهرت التهيئة الحضرية للمرة الأولى ضمن صلاحيات دائرة وزارية و ذلك بإحداث وزارة التخطيط و التهيئة الحضرية، كما تأسست في سنة 1981 الوكالة الوطنية للتهيئة الحضرية التي كلفت على الخصوص بإعداد المخطط الوطني للتهيئة الحضرية، و من جهة أخرى، صدر قانونان سنة 1981 يتضمنان تعديلات و تميمات لقانوني الولاية و البلدية ينصان على صلاحيات الجماعات المحلية و يزودانها بأدوات خاصة للتهيئة : المخطط الولائي للتهيئة و المخطط البلدي للتهيئة.

و تزودت التهيئة الحضرية أيضا سنة 1987 بقانون و هو القانون المتعلق بالتهيئة الحضرية الذي يوضح أدواتها على المستويين بين الوطني أو الجهوي يحدد أنساقها و تناسقها لكن بدون أن يتبع بالنصوص الأساسية التطبيقية، و هكذا، لم يتم تحديد إطار الإعداد و كفاءات اعتماد المخطط الوطني و المخططات الجهوية للتهيئة الحضرية و لا الأدوات القانونية المحلية الخاصة، طبقا لما ينص عليه القانون4.

³ شريف رحمانى، الجزائر غدا، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.ت)، ص63.

⁴ نفس المرجع، ص65.

1-2-3- المرحلة الثالثة: 1994/1986:

(انحطاط السياسة الترابية):

تم التخلي عن كل استراتيجيات فتعرضت التهيئة الحضرية كغيرها من السياسات الأخرى التي انتهجتها الدولة (الأمنية و الاقتصادية و المالية و الدبلوماسية)، ابتداء من سنة 1986 لصدمة أزمة الدولة، و تحملت عواقبها، و أمام أزمة مالية ليس لها مثيل نجحت عن انخفاض سعر البترول و زاد من حركتها تقلبات سعر الدولار، انسحبت الدولة و تخلت من كل عمليات التهيئة الحضرية. ثم إن المواضيع الخاصة بالاقتصاد الحر الجديد، قد قضت نهائيا على سياسة التهيئة الحضرية و كانت نذيرا بزوال الوظائف الهيكلية للسلطة و الجماعات المحلية.

إن أيام شهر أكتوبر و الأحداث التي أعقبتها قد جلبت الانتباه إلى مدى تفكك الأقاليم و كشفت عن خطورة وضعية الضواحي التي أصبحت فريسة للتهميش و انعدام الأمن و البطالة، و الأخطر من ذلك، أن مناطق شاسعة ريفية و جبلية كانت لا تزال تواجه متطلبات العيش و النزوح تبين بوضوح مدى حدود نموذج التنمية القطاعية المعمول به إلى ذلك العهد و ضخامة التصدعات الإقليمية المترتبة عن حالات الفشل هذه، و لاسيما تفاقمها الناجم هذه الأعوام الأخيرة عن انسحاب الدولة من الميدان و عن عدم تنظيم الاقتصاد و ضبط و تيرته.

إن ضخامة المخاطر المتراكمة بفعل هذه الوضعية تدعونا أكثر من أي وقت مضى إلى التعجيل بتحديد سياسة جريئة للتهيئة الحضرية، توضع تحت شعار الإرادية التجديدية للدولة كضمان للعدالة الاجتماعية و التماسك الإقليمي للبلاد و وحدته الوطنية.⁵

⁵ نفس المرجع، ص 66.

1-2-4- السياسة الخاصة بالتهيئة الحضرية ابتداءً من 1995:

إن الدولة بصفقتها الضامن لديمومة المؤسسات و سلامة التراب الوطني و التماسك و الاستقرار الاجتماعيين يجب عليها أن تسطر سياسة جريئة للتهيئة الحضرية، على أن تكون مرنة بالقدر الكافي حتى تسمح بالمرور إلى اقتصاد السوق دون تصدع يلحق بالمجتمع و بالمجال، فيقضي على الجهود التنموية الماضية و المستقبلية.

إن العالم يتغير و الاقتصاد يتحول و العلاقة بين الدولة و المؤسسات و الأشخاص ليست كما كانت عليه من قبل، لهذه الأسباب، يجب على الدولة أن تغير نفسها و سياستها و استراتيجيتها. و في هذا الإطار، يجب على الدولة أن تكيف تدخلاتها و فوق الإشكاليات المحلية الخصوصية: المرونة عند التحفيز أو الردع في بعض الحالات، الالتزام الأوضح في حالات أخرى عن طريق التمويل و التقنين أو التنظيم، كما أن سياسة التهيئة الحضرية يجب أن تركز قاعدتها على مبادئ التنسيق و المشاركة و الانخراط في جميع القرارات المتخذة المتعلقة بالتهيئة الحضرية و ذلك بتحديد المستويات و الهيئات المكلفة بها و تعيين الإجراءات التطبيقية الخاصة بها.⁶

إن معالجة تسيير مدننا و المشاكل المتصلة به جزء لا يتجزأ من سياسة التهيئة الحضرية و لعل ذلك حقيقة يجب التأكيد عليها باستمرار، فبالاعتماد على هذه السياسة بالذات و عليها وحدها يمكن رسم محاور و تحديد الوسائل التي تساعد على توجيهه و تنظيمه و تنسيق التعمير الجامع الذي يجتاح البلاد و الفوضى التي يتسم بها هذا التعمير في كل مدينة من المدن.

غير أن سياسة التهيئة الحضرية لا تكتفي بالتحكم فقط في هذا التعمير لتوجيهه خاصة حسب المنطق الاقتصادي العمراني الذي سبق الحديث عنه، بل و تقتضي كذلك العودة إلى مدن في مستوى الإنسان سواء من حيث فعالية أشكال تسييرها أو من ناحية أطر الحياة التي يجب أن توفرها في كل فضاءاتها لكل سكان المدن.

⁶ نفس المرجع، ص 69.

إن مسألة المدينة بالنظر إلى اتساعها و مختلف أوجهها في إطار التهيئة الحضرية و التنمية الحضرية، لا يمكن إطلاقا أن تعود كما هو الحال حتى الآن للمبادرة و العمل القطاعيين، فهي تقتضي في المقام الأول و في إطار أهداف التهيئة الحضرية سياسة وطنية متكاملة للمدن و المدينة.⁷

1-2-5- أسس السياسة الحضرية إبتداءا من 1995:

يتعين على سياستنا الحضرية الجديدة أن تتكفل بكل المشاكل التي سبق ذكرها لكي نعيد إلى المدينة و التعمير دورهما الحقيقي و بعدهما الكمي و النوعي في التنمية الحضرية الوطنية في مجملها و تميمها بشكل متماسك فالمدينة مؤسسة بشرية يتعين تنظيمها و تسييرها لتحقيق الانسجام الاجتماعي و انسجام الظروف الحياتية التي يجب أن توفرها لسكانها و هي أيضا مرفق المرافق الأساسية في التنظيم العمراني و نميته بصورة متوازنة وفقا للأنشطة الإنتاجية و التنظيمية التي ينبغي أن تنمو فيه، و إلى السياسة الحضرية العامة التي يجب أن تتوجه نحو تنظيم الشبكات الحضرية بشكل متماسك، تضاف سياسة خاصة بالمدينة و تتصل بالتسيير الناجع و إعادة النظر في الأطر الحضرية ذاتها.⁸

و من خلال سياسة التهيئة الحضرية ينبغي أن نراجع إذن مجمل النظرة الخاصة ببنية البلاد الحضرية و ذلك بإعادة إرساء تنظيمها و أهدافها و أفقها على المنطقين العمرانيين اللذين تتوقف عليهما. و المنطق الاقتصادي العمراني يفرض بذلك على الخصوص ما يلي:

- التحكم و إعادة تنظيم تعمير المدن الكبرى في المنطقة التلية و خاصة مدينة الجزائر من أجل دعم الدور الدولي للعاصمة و منطقتها.

- إنشاء و ترقية مدن كبرى جهوية حقيقية في المناطق الداخلية تكون قادرة على التوصل إلى الكتل الحرجة اللازمة لبعث التنمية الجهوية و تنظيمها و توزيعها من خلال الأنشطة الإنتاجية و التنظيمية و المرافق الاقتصادية المهيكلة.

- النهوض بالبنى الحضرية الجهوية على أساس توزيع الأنشطة الحضرية المهمة و حسب القدرات الإقليمية المراد تميمها.

⁷ نفس المرجع، ص 239.

⁸ نفس المرجع، ص 241.

- مدن جديدة متصلة بمختلف التنظيمات الجديدة و إعادة الهيكلة التي يستلزمها التحكم في الفضاءات الحضرية الكبرى و إنشاء البنى الحضرية الجهوية في معظم المناطق الداخلية على حد سواء.
- و المنطق الاجتماعي العمراني يقتضي من جهة أخرى ما يلي:
- إقامة مصالح عمومية و مرافق مهمة في الأرياف و التجمعات السكنية الريفية حتى تتجنب حركات النزوح التي تنشأ من التعمير.
- الرفض النهائي بطبيعة الحال لنموذج التعمير المعياري المطبق حتى الآن لأن الوظائف الإدارية المحلية يمكن أداءها بكل سهولة في إطار المراكز الريفية ما لم تفرض المقاييس الاقتصادية الفعلية للمرور إلى النموذج الحضري.
- و ستكون البنية الحضرية المستقبلية التي سيتم رسمها على هذا النحو، أداة جوهرية في استراتيجياتنا الخاصة بالتهيئة الحضرية سواء فيما يتعلق بالتعديلات الواجب إدخالها على شغل التراب الوطني أو بترقية مختلف الجهات من الداخل.⁹

1-3- الإدارة والموارد البشرية

بما أننا بصدد التحدث عن الإدارة أو المؤسسات الإدارية المكلفة بمتابعة التسيير الحضري على مستوى المدينة، فهذا يتطلب منا التحدث عن الأفراد المسؤولين و المكلفين بذلك، هؤلاء الأفراد الذين يمكن اعتبارهم مورد من موارد هذه المدينة، و المساهمين الأساسيين في تجسيد التنمية المحلية للمنطقة ، لذا فهم العنصر الثاني المهم في هذه التنمية لأنهم من أهم مواردها، أي أن المورد البشري مثله مثل المورد المالي و المورد الطبيعي الواجب توفيره و المحافظة عليه.

1-3-1- تعريف الموارد البشرية:

تحولت النظرة إلى الأفراد في المنظمات من كونها عنصر من عناصر التكلفة التي يجب خفضها إلى أدنى حد لها، إلى كونها أصل من أصول المنظمة التي يمكن الاستثمار فيها و زيادة قيمتها بالنسبة للمنظمة، و قد أدى هذا التحول في النظرة إلى الأفراد مورد من موارد المنظمة.

⁹ نفس المرجع، ص 243.

و هذا بالرغم من أن كلمة أو اصطلاح مورد لا تنطبق إلا على الأصول المادية التي تحقق الثروة أو تحقق الإيرادات، فالمورد البشري، يمكن أن يحقق ثروة أو إيرادات من خلال استخدام مهاراته و معرفته، و ليس من خلال عملية التحويل و التغيير الذي يحدث للموارد المادية لكي تحقق الثروة، فبدون هذه المهارات و المعرفة يصبح الفرد عاجزا أو ذو قدرات محدودة تمنعه من إحداث التحول و التغيير، لذلك، يصبح الفرد مورد لا بد أن يمتلك الخبرة، و المهارات و القدرات والاستعدادات اللازمة لأداء مهام متخصصة. 10

و عندما تستطيع المنظمة أن تحصل على موارد بشرية تتوافر لديها المعرفة و المهارة، فيمكن القول أن هذه المنظمة لديها مخزون من الموارد البشرية، و تكون المعرفة و المهارة و الاتجاهات هي المكونات الحرجة و الهامة لهذا المخزون، و من ثم ينبغي على المنظمة أن تحافظ على بقاء هذا المخزون لسببين: أ . وجود الأفراد الذين يمتلكون الاستعدادات، عندما يتم تنمية مهاراتهم بشكل مناسب و كافي، يمكن ضمان قدرتهم على العمل بكفاءة لتحقيق الأهداف.

ب . من خلال مهارات و معرفة و استعدادات الأفراد، يصبح هؤلاء الأفراد في وضع يسمح لهم بتحقيق أهدافهم الشخصية، و الرضى الوظيفي و تحقيق الذات، لذلك فإن الفرد الذي يشعر بالرضى و تحقيق الذات يمكن أن يساهم بفعالية في تحقيق أهداف المنظمة، مما يؤثر على أداء الفرد، و فعالية المنظمة.

و يتضح مما سبق، أن تنمية الموارد البشرية ليس مجرد تنمية جداول للبرامج التدريبية، و إعداد الميزانيات اللازمة لها، و لكنها تعني أكثر من هذا، فهي عملية لتحليل احتياجات الموارد البشرية من معرفة و مهارة و اتجاهات مطلوبة للمنظمة، مع الأخذ في الاعتبار الظروف المتغيرة و تحديد الإطار النظري و العملي للبرامج و الأنشطة التي تشبع هذه الاحتياجات، فتنمية الموارد البشرية يركز على البرامج و الأنشطة لتحسين قيمة المخزون. 11

و تمثل الموارد البشرية أهمية استراتيجية كبيرة لنجاح المنظمة، فلا يمكن، بل من المستحيل أن تحقق الاستخدام الأمثل أو تعظيم منفعة استخدام الموارد المادية، إذا كانت المنظمة تفتقر إلى الأفراد ذوي

¹⁰ رواية حسن، مدخل استراتيجي لتخطيط وتنمية الموارد البشرية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2002، ص 29.

¹¹ نفس المرجع، ص 30.

المهارات و الخبرة، و المؤهلين و القادرين على أداء وظائفهم، فالموارد البشرية هي التي تحول الموارد المادية إلى منتج نهائي من سلع و خدمات، و تتوقف مدى جودة عملية التحويل على مزيج المعرفة، و المهارات، و الاتجاهات المتوافرة لدى الموارد البشرية. 12

و في موضع آخر نجد أن أي مؤسسة أيا كان حجمها و نشاطها، تتكون من أصول مادية و موارد بشرية، و لا شك أن هذه الأصول المادية تمثل أهمية كبيرة في نجاح المؤسسة، لكن في الوقت الراهن يبدو إجماع المختصين و الخبراء حول أهمية الموارد البشرية في المؤسسة، و اعتبارها أكثر الأصول أهمية حيث أن عمل المؤسسة يتحدد نجاحه بناء على هذا العنصر، و بناء على كفاءة و دافعية و فعالية مواردها البشرية، و لهذا يعد العنصر البشري من بين كل مهام الإدارة وهو الأكثر أهمية و الأكثر محورية، لأن أي شيء آخر يعتمد اعتمادا كاملا على كيفية أداء هذه المهمة بكفاءة. 13

و الموارد البشرية كاصطلاح يعتبر حديث، و قد حل بالتدرج محل اصطلاح الأفراد الذي كان سائدا أو القوى العاملة، و لقد اتخذ مضمون الموارد البشرية دلالات تختلف عما كان عليه مضمون إدارة الأفراد، و ذلك لأن الفلسفة الإدارية التي ينهض كل من المفهومين عليها قد عرفت تغيرات جوهرية، كما يقصد بالموارد البشرية تلك الجموع من الأفراد المؤهلين ذوي المهارات و القدرات المناسبة لأنواع معينة من الأعمال و الراغبين في أداء تلك الأعمال بحماس و اقتناع. 14

و من ذلك نتعرف إلى صفتين أساسيتين في تركيب الموارد البشرية هما:

● صفة القدرة على أداء الأعمال **Ability** .

● صفة الرغبة في أداء الأعمال **Motive** .

و الصفتان متلازمتان و متفاعلتان، بمعنى أنهما تكملان بعضهما البعض، و لا غنى للواحدة عن الأخرى، كما أن أداء العمل يتوقف على التفاعل و التكامل بين قدرات الموارد البشرية و رغباتها في أداء العمل. 15

¹² نفس المرجع، ص 31.

¹³ علي غربي، بلقاسم سلاطنية، إسماعيل فيرة، تنمية الموارد البشرية، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، 2002، ص 16.

¹⁴ نفس المرجع، ص 19.

¹⁵ نفس المرجع، ص 20.

أي أننا نستخلص أن الموارد البشرية هي تلك المجموعات من الأفراد القادرين على أداء العمل والراغبين في هذا الأداء بشكل جاد وملتزم، و حيث يتعين أن تتكامل و تتفاعل القدرة مع الرغبة في إطار منسجم و يزيد عرض الاستغلال الفاعل لهذه الموارد عندما يتوافر نظم يحسن تصميمها و تطويرها للتعليم و الاختيار والتدريب والتقييم و التطوير و الصناعة. 16

يعرف "E. Flyipo" إدارة الأفراد بأنها تخطيط و تنظيم و توجيه و مراقبة النواحي المتعلقة بالحصول على الأفراد و تنميتهم و تعويضهم و المحافظة عليهم بغرض تحقيق أهداف المنشأة. 17

1-3-2- تعريف إدارة الموارد البشرية:

تعرف إدارة الموارد البشرية بأن ها مجموعة من البرامج و الوظائف، و الأنشطة المصممة لتعظيم كلا من أهداف الفرد و المنظمة، و الإدارة عموما هي مباشرة مجموعة من الوظائف المتناسقة والمتكاملة لتوجيه و استخدام الموارد المتاحة من أجل تحقيق أهداف معينة، و تتحدد مجموعة الوظائف التي تباشرها الإدارة في:

- تحديد الأهداف المرجوة.
- التنظيم.
- تدبير الموارد.
- تقييم الأداء.
- التخطيط.
- التوجيه.
- الرقابة (المتابعة).

وكل هذه الوظائف تتطلب اتخاذ القرارات الملائمة، و هذا يعني أن الإدارة (أية إدارة) تباشر المهام التالية:

- تحدد الأهداف ... و هي النتائج المرغوب الوصول إليها.

¹⁶ أحمد سيد مصطفى، إدارة الموارد البشرية، المكتب الحديث، الإسكندرية، 2000، ص19.

¹⁷ صلاح الدين محمد عبد الباقي، الجوانب العلمية والتطبيقية في إدارة الموارد البشرية بالمنظمات، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2001، ص28.

- تخطط ... أي تحدد ما يجب عمله و توقيته و متطلباته.
 - تنظم ... أي توزع الأدوار و تحدد الاختصاصات و السلطات.
 - توجه ... أي ترشد القائمين بالعمل لكي يتم حسب الخطة.
 - تدبر الموارد ... أي توفر المستلزمات المادية و البشرية لكي يمكن تنفيذ العمل و تحقيق الأهداف.
 - تراقب ... أي تتأكد مما يتم تنفيذه و بأنه مطابق للخطة.
 - تقييم الأداء ... أي تحكم على جودة ما يتم تنفيذه. 18
- و تأسيسا على هذا التعريف للإدارة، فإن إدارة الموارد البشرية و كتحصيل حاصل، هي تطبيق وظائف الإدارة بالنسبة للموارد البشرية.

و إدارة الموارد البشرية مجموعة من السياسات و الأنشطة المتكاملة و المتداخلة التي يشترك في

تصميمها و تنفيذها المديرون و قادة الفرق للعمل و اختصاصيو الموارد البشرية بحيث يسهم كل

منهم بدور فعال في نجاح هذه السياسات و الأنشطة. 19.

و يمكن النظر إلى إدارة الموارد البشرية كونها تمثل مجموعة أنشطة ترتبط بالأفراد داخل المؤسسة و تتأثر

بمجموعة من العوامل منها : البيئة و المجتمع، إدارة المؤسسة و أهدافها، الهيكل التنظيمي و مجموعة القيم و التقاليد

و الجهود لدى هؤلاء الأفراد.

و الملاحظ أن معظم المشروعات التي لها وزن مؤثر في خطة و تنمية العديد من الدول العربية

تعتمد بنسب متفاوتة على الخبرة الأجنبية، ليس فقط في التنفيذ بل تعدى ذلك إلى التصميم و التخطيط و

غيرها من العمليات الفنية و تعادها إلى الاعتماد على الخبرات المستوردة في التشغيل و الصيانة في مرحلة ما

ب عد التنفيذ، إن ذلك لم يكن مقصورا على المشاريع الكبرى، و إنما تجاوزها إلى مشروعات القطاع

الخاص في بعض هذه الدول، إن عدم وضوح الرؤية و الطريق إلى تطوير و تخطيط الموارد البشرية كان هو

الصفة الغالبة و التي أدت في كثير من الأحيان إلى الاعتماد على كوادر أجنبية بدلا من الكوادر الوطنية

¹⁸ علي غربي، بلقاسم سلاطينية، إسماعيل قيرة، مرجع سبق ذكره، ص 18.

¹⁹ أحمد سيد مصطفى، مرجع سبق ذكره، ص 20.

حتى لو كانت الإدارات العليا وطنية و هي التي تتخذ القرار الذي في الأساس يتم تبنيه بناء على دراسات و توصيات أجنبية. 20

1-4- دور المتدخلون في تسيير المشاريع العمرانية:

يتنوع المتدخلون في المشاريع الحضرية باختلاف المهام والدور حسب الوظيفة والرتبة الإدارية والتمثيل المجتمعي، وكذلك باختلاف المراحل التي يمر بها المشروع العمراني ، ومن هنا يمكن حصر المتدخلين في:

1-4-1- المتدخلون غير المباشرين في تسيير المشاريع العمرانية:

وهم من ليس لهم ارتباط وثيق بالإنسان ويمكن أن يكون المتدخلين :

أ- تأثيرات طبيعية:

وضعت في خانة المتدخلين لأنها تستطيع تغير وجه مشروع ما مثل التضاريس بتنوعها والتي حددت شكل المدن عبر التاريخ.

ب- التأثيرات المالية:

في السنوات الأخيرة أصبحت لها تأثير كبير على المشاريع الحضرية كونها تحدد وجود هذه المشاريع من عدمها ، فأصبح تأمين المصادر المالية صعب لأسباب مختلفة ، ولبلوغ تصورها أو تنفيذ أفكار معينة على الواقع فالمال كقيل بنجاح مشروع أو فشله.

1-4-2- المتدخلون المباشرين في تسيير المشاريع العمرانية:

1-2-4-1 المتدخلون أثناء مرحلة الدراسة: ينقسم مسيرو المجموع الحضري إلى قسمين :

أ – المسيرون العموميون :

ممثلين في الإدارات والمصالح التقنية المختلفة كل حسب تخصصه وسلطته

أ-1- المجموعات المحلية : حسب المذكرتين المؤرختين في 1980/12/15 و 1984/01/14 السكن والتعمير

يمكن حصر مهام المصالح التقنية للبلدية فيما يلي:

²⁰ وسام جميل الإمارة، تخطيط إدارة الموارد البشرية في المؤسسات، جريدة البيان، مؤسسة البيان للطباعة و النشر، 2002/11/3، (www.google.com)

- المراقبة العامة في حدود مصالحها لكل العمليات الحضرية التي تحدث وتراعي ما مدى تطابقها مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأرض.
 - تقوم بمراقبة وتسيير العقارات التي تملكها.
 - تقوم بالتنسيق مع مختلف الهيئات الموجودة في المدينة بتنظيم وتسيير الحياة الحضرية في المدينة.
 - تقوم بعملية تسيير وصيانة الشبكات المختلفة داخل المجال العمراني.
- التعليق :

نظرا لإمكانيات البلديات المادية و التسييرية والتقنية التي لا تحفز على إعطاء مهام وأدوار حساسة لهاته المصالح العاجزة في معظم الأحيان عن القيام بالواجب المنوط بها ،هذا راجع لعدة أمور في نظرنا نلخصها فيما يلي:

- عنصر الكفاءة غائب لدى معظم المسيرين.
- القدرة المالية ضعيفة وإن توفرت و موزعة على مجالات أخرى بمعايير عشوائية لا تستند إلى واقع أو دراسة معينة.
- المصالح التقنية لا تملك الوسائل الكافية أو السلطة للقيام بأعمالها على أساس واضح ومدروس مسبقا.
- سيطرة أصحاب النفوذ والمال على قرارات المسيرين

أ-2- ديوان الترقية والتسيير العقاري(O.P.G.I):

يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي ويعتبر الديوان تجاري يستطيع ممارسة نشاطه على مستوى التراب الوطني.

مكلف بتجسيد السياسة الاجتماعية للدولة بترقية الخدمة العمومية في مجال السكن خصوصا بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمتا ، كما هو مكلف:

- الترقية العقارية.
- إيجاد السكنات والمحلات التجارية والمهنية(الحرف).
- يوجه كل العمليات الموجهة للسماح بالاستغلال العقلاني للعقار التابع له.

- وضع للبنيات المكونة للحظيرة العقارية التي يسيروها.
- يساعد الجماعات المحلية على تحضير وسائل التعمير.

- التعليق :

له صلاحيات تجعله حلقة مهمة في سلسلة سيري المجموع الحضري وخاصة في العمل على تحسين الجانب الاجتماعي للسكان ولكن الملاحظ للواقع المعاش أن ديوان الترقية والتسيير العقاري عاجز أو عن أداء مهامه كاملة خاصة على مستوى العمارات أو الأحياء الجماعية بصفة عامة من حيث الصيانة الدورية لمختلف المرافق الخاصة بالعمارات نظرا ما يحصل عليه من إيرادات الإيجار وغيرها، كما يلاحظ غياب قنوات حوار مباشرة مع مصالح البلدية للتنسيق والعمل المشترك مع السكن قصد تحسين الظروف التي تساعد على الحياة الكريمة.

أ-3- الوكالة العقارية:

بمقتضى المراسيم التنفيذية 03/86 و 04/86 الصادرات بتاريخ 1986/11/07 ثم العمل على

إنشاء الوكالة الوطنية والوكالة العقارية المحلية، حيث تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 04/86 على:

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين جميع الاحتياطات العقارية طبقا لتوجهات مخطط التهيئة والتعمير وتعليماته.
- تعد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة .
- تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصيانة
- تساعد الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير وأدواتها.

- التعليق:

وجود هذه الوكالات كان قصد تخفيف العبء على البلديات خاصة في مشاكل العقار وتكوين الاحتياطات، لكن أين نحن من هذا، فالواقع يبين جملة المشاكل المتعلقة بالاحتياطات العقارية والنزاعات غير المنتهجة إضافة إلى إشارة القانون إلى المساهمة في تحضير الوسائل والأدوات الحضرية بهذا يعطي حق الخيار للوكالة أولا يلزم بوضوح وتشكيل مباشر مسؤولية الوكالة في تقديم كل التسهيلات والمحطات لمصالح التقنية للبلدية في عملهم.

أ-4- إدارة أملاك الدولة: مهمتها تتمثل فيما يلي:

- التسيير الإداري لأملاك الدولة .
 - المساعدة القانونية للجماعات المحلية في المجالات التدخلات العقارية
 - الاحتفاظ بقوائم وسجلات ممتلكات الدولة والجرد العام لها.
 - تمثيل الدولة أمام المحاكم إذا تعلق الدعاوي بأملاك الدولة
 - بيع القارات والمنقولات.
 - التعليق:
- لو قلنا أن البلدية ومصالح أخرى عاجزة عن أداء مهامها فلأسف إدارة أملاك الدولة لا تستطيع القيام بجرد دقيق للممتلكات العامة وهذا راجع لعدم قدرتها على السيطرة الإدارية في ضبط القوائم والسجلات وربما هذا راجع لعدم توفر أو وجود وسائل تقنية ثابتة تسهر على العملية .

أ-5- مكتب الدراسات: دوره يتمثل في:

- ضمان المتابعة الدائمة لتنفيذ الأشغال وتنسيق مجموعة التدخلات المتلائمة مع مخطط العام للتنفيذ
 - التصميم والمراقبة وإنجاز المخططات والجداول الكمية لإجراء المشروع والمراقبة الكمية والنوعية واستلام المشروع وفق اتفاق عليه.
 - حل المشاكل و العراقيل التي تتعرض لها الورشة.
 - التعليق :
- دور المكاتب الدراسات مهم جدا في نجاح عمله سير المشاريع ولكن نسجل عدة نقاط أثرت على أداء أو عمل هذه المكاتب خاصة على الأرض الواقع (الميدان) منها:
- طواقم تنقصها الخبرة و الكم اللازم من المعلومات للتعامل مع المشاكل والعراقيل التي تطرح على مستوى سير المشاريع.
 - المدة للدراسة في أوقات كثيرة تعيق أولا تساعد على إجراء دراسة دقيقة وشاملة للمشروع وتسير إلى المشاريع التي لها علاقة مباشرة بالسكان

- قلة الوسائل التقنية لهاته المكاتب وانعدام قنوات حوار مباشرة مع الهيئات المعنية للتنسيق والعمل المشترك.

أ-6- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

- تقوم بتحرير مخططات المسح العام للأراضي وضبط الوثائق الملحقة.
- تراقب الأشغال التي ينجزها المساحون الخواص ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخواص لحساب الإدارات العمومية.

- التعليق :

تساعد كثيرا على فهم الخريطة العامة للعقار داخل المجال العمراني لتفادي التداخل والتشابك الحاصل حاليا بين الملكيات ، كما تعمل على رسم صورة ضعيفة لطيفة الأرض (الشكل العام) ومن خلال دعم الوكالة بالإمكانيات التقنية المتطورة دقة العمل مضمونة خاصة مع تطبيق القوانين الصارمة على الخواص والمتعاملين الآخرين مع الوكالة

أ-7- شرطة العمران وحماية البيئة: تعمل على وجوب :

- رخصة البناء لكل أشغال البناء.
- السهر على جمال المدن والتجمعات والأحياء .
- منع البناء الفوضوي.
- محاربة الاحتلال اللاشعري للأراضي .

- التعليق :

أداة من أدوات الرقابة والردع القانوني للمخالفين ولكن هل من المقبول الاعتماد على مثل هذه الفرق في أداء العمل بهذا الحجم بأيادي لا تملك حتى سلطة قانونية أو إدارية في تطبيق القانون بوضوح وصرامة هذا لا يعني أننا نتجاهل المخالفات تقع على مستوى أعلى من مستوى سلطة هذه الهيئات.

أ-8- مفتشيه البيئة:

يتمثل دورها الرئيسي في وضع برامج لحماية المحيط على إقليم الولاية بالتنسيق مع البلدية والولاية.

- مقاومة أشكال تدهور المحيط وخصوصا تلوث بأنواعه.
- دعم النشاطات الإعلامية والتربوية والتحسينية في المجال حماية المحيط.

ب- الميسرون غير العموميون:

هذا النوع من المتدخلين تختلف تدخلاتهم إضافة إلى حساسية هذا التدخل نظرا لطبيعتهم

وصفتهم القانونية.

ب-1- مجموعات الضغط (جماعات الضغط).

يجب أن يحسب لهم حساب كون دورهم في وقتنا الحالي أصبح كبيرا خاصة في وضع القرار ولكن للأسف بما يخدم مصالحهم الخاصة بدرجة أكبر ربما أنها تملك السلطة (المالية-الإدارية-السياسة) فهذه الصفات والميزات التي يتمتعون بها عناصر مؤثرة جدا في المشاريع الحضرية وتسير الفضاء العمراني للمدينة فإن صح القول فهناك شخصيات تمثل نفسها مشروع عمراني بدون مبالغة.

ب-2- المجتمع المدني :

هذا الشكل واسع الإنشاء و ذو فعالية كبيرة وخاصة في الدول المتطورة وذات الأفكار و التخمينات الرقابية.

فجمعيات الدفاع عن المصالح المختلفة يظهر موقفها جليا في معارضتها لمشروع عمراني ما (قطار سريع-مصانع ملوثة... الخ) فمثلا نلاحظ الحرب القائمة في جمعيات الدفاع عن البيئة والسلطات والملاحظ على قرار هذه الجمعيات أنها صارت بمثابة المنتخبين وصلاحياتهم وللإشارة كذلك فأن وجود بعض المجموعات المختلفة في بعض الدول المتعددة الأجناس والديانات لأجل الحضور القوي في المجتمع العمراني.

1-4-2-2 - المتدخلون في مرحلة الإنجاز:

أ- صاحب المشروع:

بمقتضى المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 434/91 المعدل والمتمم يعرفه على أنه شخصية معنوية في القانون العام الذي يتصرف باسم الإدارة التي لصالحها تنجز الأشغال وصاحب المشروع العمومي يمكن أن يكون أحد هذه الشخصيات المعنوية (الإدارات العمومية- الهيئات الوطنية المستقلة - المجموعات المحلية).

ويقوم صاحب المشروع: تسجيل المشروع - تمويل المشروع - إمضاء جميع العقود هو من يقرر ويأمر .

ب- القائم بالدراسة:

هو شخصية معنوية مكلف من طرف صاحب المشروع من أجل ضمان الدراسة الجيدة للمشروع ومن الأفضل أن تتوفر فيه بعض المقاييس العلمية والتقنية والمادية الضرورية. بمثل هاته الدراسات. والعلاقة التي تربطه بالمالك الحقيقي للمشروع تكون محددة بعقد الإشارة الفنية المبرم بينهما حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/04/1988 وهو المسؤول الأول عن النقائص التي تظهر في المشروع ويمكن متابعته قضائيا ومهامه أساسا في:

- الدراسات التقنية للمشروع .
- متابعة إنجاز ومراقبة المشروع.
- ضمان السير الحسن للمشروع.

ج- القائم بالإنجاز :

بمفهوم المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 434/91 فإن القائم بالإنجاز قد يكون شخصية أو مجموعة أشخاص طبيعيين أو معنويين يلزمون بمقتضى العقد الممضي (صفقة-اتفاقية) بتنفيذ الأشكال الواجب إنجازها، كما يمكن أن يوكل جزء من أشغال الصفقة لمعامل قانوني، تحت مسؤوليته الكاملة وهذا بعد الموافقة الرسمية لصاحب المشروع استنادا إلى المواد 95/94/93 من المرسوم 434/91 .

التعليق:

ضمن قانون الصفقات العمومية هناك مواد تنص أو توضح كيفية اختيار المتعاملين وعلى أي أساس تتم عملية الانتقاء (تقنيا ومالية) لكن دائما وأبدا هناك ثغرات كبيرة في النصوص القانونية ساعدت على تهرب متعاملين من واجباتهم لا تتعارض و الاتفاقيات المبرمة لهذا فإن من الضروري العمل على تطبيق سياسة كفيلة لمعالجة هذه الثغرات القانونية على مراعاة السير الحسن للإجراءات الإدارية والقانونية بين المصلحة المتعاقدة والمتعامل المتعاقد ، لأنها مرحلة حساسية جدا فما الفائدة في التحضر بعد ذلك لأننا للأسف نشهد صفقات وإتفاقيات لا يتجاوز عمرها الأشهر إن لم نقل أيام وسبب في ذلك لن يكون إلى من أحد الجانبين ، تقنيا أو ماليا وهما أساس الاختيار والأکید إنه لو تتم المراقبة الفعلية لهاته المرحلة مع المثالية الميدانية العارمة لحصلنا على عمل متميز و مقبول.

د-هيئة المراقبة التقنية(C TC):

هي شخصية معنوية مسؤولة عن ضمان إنجاز المشروع حسب الواصفات التقنية المطلوبة ويجب على صاحب المشروع التنسيق معهم والعمل وفق عقد يبرم بينهما وهي مسؤولة عن: المصادقة على الدراسة التقنية المقدمة من طرف مكتب الدراسات .

- التعليق:

هيئة لها دور مهم جدا في عملية المراقبة التقنية فبواسطتها يمكن محاربة الغش المتفشي في المعايير التقنية المستعملة في البناء ونوعية المواد المستعملة وصلاحياتها ونوعيتها ، كما أنها المصلحة أو الهيئة الوحيدة المخول لها متابعة الأمور التقنية في الورشة وعليه فإن من الواجب العمل على تقوية هياكل هذه الهيئة وتوفير جميع الوسائل والمستلزمات التقنية لأداء العمل في أحسن الظروف وخاصة الجانب القانوني أي لا بد من إعطائها الصلاحية الكاملة في معالجة القضايا العالقة فلا معنى للعمل الذي تقوم به إن كان الرقابة لها والمعالجة لغيرها.

1-5- التسلسل الزمني للمصالح المتدخلة في تسيير المشاريع العمرانية:

من خلال الملاحظة و الاستفسارات من المصالح المعنية أنه لا يوجد سلم واضح أو هيكل تنظيمي يوضح زمن تدخل كل مصلحة مع تحديد الوظيفة بوضوح وإلا كيف نفسر بعض الإجراءات الإدارية التي تكون بين المصالح على الشكل التالي:

- ملفات ترسل للمصادقة والدراسة لهيئة معينة بعد مرور زمن إعطاء هاته الهيئة رأيها لا نجد له تفسير سوى عدم وجود جدية وصرامة في العمل ناهيك عن قراءات جانبية كعلم المصلحة يرفض الطلب لأنه يتعارض ومبادئ وقوانين معينة لذا يرسل الملف متأخرا أو بعد مرور الزمن ثم هنا تكون سلطة أصحاب النفوذ وقدرتهم على الضغط للموافقة.

- ملفات تبقى رهينة الأدرج لمدة معينة دون نفعها ولا حتى مقارنتها مع الواقع أو المخططات المتوفرة ثم لمصادقة عليها في الأيام الأخيرة من المدة الممنوحة قانونا ربما لتفادي مواقف حرجة في بعض الأحيان مع مصالح وشخصيات ما ربما تكاسلا ربما لعدم القدرة ولما لا في ظل فوضى ودوامات المراسيم والقرارات التي لا تكاد تنقطع أو تثبت.

- هذه الأخيرة أي المراسيم والقرارات شكلت عائقا بالنسبة لمصالح معينة نقول أنها تعمل على تطبيق قانون أو المرسوم معين لتفاجئ بقوانين ومراسيم جديدة لا تتعارض كليا مع الأول ولكن لها ما تغير في الموضوع ككل أليس هذا كذلك عائقا.

1-6- محاولة إدخال التسيير التشاركي :

في ضوء إعادة فهم طبيعة الإدارة العامة، أصبح هدفا أساسيا لدفعة جديدة من أجل ديمقراطية اتخاذ القرار، مما أسفر عن توسع مثير في الدور الذي يلعبه المواطن في الإدارة العامة، و ينبغي أن يعرف المدبرون الذين يعملون في الحكومة في الوقت الراهن كيف يعملون مع كل المواطنين فرادى إلى مجموعات المجتمع الصغيرة و إلى المجموعات الوطنية الكبيرة من أصحاب المصالح، و أيضا ينبغي أن يكونوا قادرين على العمل مع هذه الجماهير في مجموعة متنوعة من الاجتماعات العامة، تتراوح بين الأحاديث غير الرسمية إلى الاجتماعات العامة العلنية إلى لجان المجتمع الاستشارية المعنية.

و تتحدى مشاركة المواطن الجديدة فعالية المديرين العاملين، فعندما تكون مشاركة المواطن ناجحة، يمكنها أن تحقق فوائد حقيقية، حيث المزيد من القرارات العامة الفاعلة و المؤثرة، وجمهور راض و مؤيد، و الأهم من ذلك ديمقراطية أكثر قوة.

و مشاركة المواطن الجديدة مركزة مباشرة على تنفيذ السياسة، أي على مشاركة المواطن في تقرير كيفية وضع السياسات موضع التنفيذ، و المشاركة في إدارة البرامج أيضا.
و مع انتشار شروط مشاركة المواطن تنوعت الأشكال التي اتخذتها هذه المشاركة و انطوت مشاركة المواطن على مجال عريض من البحث نستله بما يلي 21 :

1-6-1 - مفهوم المشاركة:

أصبح مفهوم المشاركة يتزد و يستخدم في أدبيات التخطيط و التنمية الحديثة بشكل كبير منذ منتصف العقد السابع من القرن العشرين، كوسيلة هامة لتحقيق نمو اقتصادي دائم و تقدم اجتماعي و عدالة اجتماعية تقوم على أساس الحد من الفوارق الطبقية و الإقليمية على حد سواء، كما أصبحت المشاركة المجتمعية هدفا أساسيا لعملية التنمية في جميع مراحلها، و قد أجمع الكثير من المخططين و السياسيين على جهود الحكومة بمفردها لا يمكن أن تقود عملية التنمية إلى درجة عالية من الفاعلية و الكفاءة دون مشاركة جمهور المجتمع للسلطة في تخطيط و تنفيذ و متابعة و تقييم عمليات التنمية. بمختلف أشكالها، و قد كان هذا الإجماع نتيجة و محصلة لفشل الكثير من الجهود التنموية في العديد من دول العالم التي تقود فيها السلطات الحكومية جهود التخطيط و التنمية دون مشاركة المجتمع و ممثليه في ذلك.
لا يوجد اتفاق بين الباحثين على تعريف محدد لمفهوم المشاركة بسبب تعدد المدارس و الأنظمة الفكرية التي تناولت هذا المفهوم بالدراسة و التحليل كجزء من العملية التنموية و هدف لها، فهناك من يوسع مفهوم المشاركة ليصبح شاملا لجميع جوانب الحياة و كل ما يتخذ في محيطها من قرارات.

²¹ جون كلاتون توماس، ترجمة: فايزة حكيم، أحمد منيب، مشاركة الجمهور في القرارات العامة، الدار الدولية للاستثمارات الثقافية، مصر، 2001، ص 35.

و تعرف المشاركة في اللغة بأنها تلك العملية التي يقتسم فيها المرء مع غيره تأدية عمل ما و في مفهومها الشامل تعني العملية التي يتم من خلالها التأثير على صانعي و متخذي القرارات في وزارة أو مؤسسة أو منظمة أو أي عمل مهما كان.

أما في التخطيط التنموي فإن المشاركة تفهم أنها إسهام فئات المجتمع المختلفة أو ممثليها بمواقف فردية أو جماعية في صنع القرارات و وضع الأهداف السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية للمجتمع مع التأكيد على ضرورة أن يكون هذا الإسهام بعيدا عن الإكراه أو الإلزام و الغرض من قبل السلطة أو الحكومة أو الإدارة، و بمعنى آخر فإن المشاركة في مفهومها التنموي تعني مشاركة و مساهمة قطاع عريض من السكان و خصوصا الجماعات الأقل حظا في اختيار و إعداد و تنفيذ و متابعة سياسات و برامج و مشاريع التنمية التي يمكن من خلالها تحقيق أهداف التنمية و خصوصا ما يتعلق منها بتحسين مستويات المعيشة للسكان أو الجماعات المستهدفة. 22

1-6-2- أساليب المشاركة و صورها:

تعني مشاركة فئات المجتمع المختلفة في كل ما يتعلق بالعملية التنموية أو في مراحل منها، و يأخذ هذا النوع من المشاركة أشكال عدة أهمها:

- استشارة السكان من خلال الاجتماعات و المقابلات و المؤتمرات العامة.

- اللامركزية الإدارية و التي تتمثل في إيجاد مؤسسات و هيئات التخطيط على المستوى الإداري المحلي.

- برامج تنمية المجتمع المحلي و خصوصا ما يتعلق منها ببرامج الاعتماد على النفس.

- الهيئات التطوعية و موظفي الإرشاد.

- وسائل الإعلام المختلفة.

- الاستيعاب و الدراسات المختلفة.

- الاستفتاء العام حول قضية أو قضايا معينة.. 23

²² عثمان محمد غنيم، التخطيط ومبادئ عامة، دار صفاء للنشر و التوزيع، عمان، 1999، ص134-135.

²³ نفس المرجع، ص144.

1-6-3- العوامل المؤثرة في المشاركة:

- تتعدد العوامل المؤثرة بالمشاركة و تفاوت أهمية الدور الذي تقوم به، و يزداد هذا التفاوت بين الدول المختلفة، إلا أن ما يجب التذكير به هنا يتمثل في التداخل و التشابك بين العوامل المؤثرة في عملية المشاركة، و على العموم يمكن إجمال أهم العوامل بالنواحي التالية:
- أ. مدى إيمان و اهتمام السلطات المسؤولة بالمجتمع مهما كان حجمه أو طبيعته أو مستواه بأهمية و دور المشاركة في عملية التخطيط بوجه عام، و في صنع القرارات و رسم السياسات حتى المحلية منها بوجه خاص.
 - ب. انتشار نسبة عالية من درجات الوعي الثقافي و الاجتماعي و السياسي بين صفوف أفراد و هيئات المجتمع أو في الأقل بين صفوف نسبة لا بأس بها من سكان المجتمع.
 - ج. حرية الرأي و التعبير و التفكير في جميع المجالات و بشكل خاص فيما يتعلق منها بالمسائل التنموية بمستوياتها المختلفة، و تتيح حرية الرأي و التعبير الفرصة أمام السكان للمساهمة في تشكيل و توجيه السياسات و القرارات التي تتخذها المؤسسات الإدارية و المجتمعية على مختلف الأصعدة و القطاعات.
 - د. توفر قنوات اتصال مفتوحة بين الجهات المسؤولة من جانب، و السكان المتفاعلين من هذه المؤسسات من جانب آخر.
 - هـ. مبدأ الحوافز : ينظر إلى مبدأ الحوافز على أنه أداة من أدوات تحفيز السكان و تشجيعهم على المشاركة في تشكيل و تطوير السياسات التنموية المختلفة.
 - و. سياسات التنمية الاجتماعية و الاقتصادية المتبعة في المجتمع. 24

1-6-4- معوقات المشاركة:

- يمكن حصر معوقات المشاركة أو معوقات عملية التنمية فيما يلي:
- أ. ضعف إيمان السلطات المسؤولة بأهمية و ضرورة المشاركة في عملية التخطيط، فمؤشر إيمان الجهات العليا الرسمية في أي مجتمع هو العامل الأهم في خلق و تطور المشاركة.
 - ب. عدم إتاحة المجال الكافي لحرية الرأي و التعبير لجميع أفراد و هيئات المجتمع بغض النظر عن مستوياتهم الاجتماعية و الاقتصادية.

²⁴ موسى يوسف خميس، مدخل إلى التخطيط، دار الشروق للنشر و التوزيع، الأردن، 1999، ص116.

ج. ضعف مستويات الدخل الاقتصادي مما لا يتيح للأفراد الفرصة الكافية للمساهمة في أي مستوى من مراحل العمل المجتمعي.

د. عدم اهتمام السياسات التنموية بأشكالها المختلفة بمصالح الغالبية العظمى من السكان، فالخطة التنموية لمنطقة أو مؤسسة ما، يجب أن تهدف إلى خدمة المنطقة، و يجب الحرص على إظهار ذلك بشكل جلي لجميع المعنيين أو المستفيدين، و ذلك بهدف أن يكون بمثابة حافز قوي للسكان على منح مزيد من أشكال المشاركة في أي خطوات.

هـ. وجود فجوة واسعة بين أصحاب القرار في مؤسسات المجتمع التنموية من جانب، والعاملين في المؤسسات أو المنتفعين منها من جانب آخر.

و. غياب سياسات التحفيز و التشجيع في الدولة مما لا يشجع السكان على المشاركة في أي من

قرارات و سياسات التنمية. 25

و بين مد و جزر بين المشاركة و عمل الأفراد داخل الإدارات و المؤسسات، تبقى حلقة مفرغة بين هذه الجهة و التنمية المحلية للمدينة من جهة أخرى لعدم وجود تناسق و تكامل بين الأدوار، و تبقى دائما نعمل على إيجاد هذه الحلقة المفقودة.

1-6-5- المشاركة في تسيير المشاريع العمرانية:

أصبحت اليوم كل السياسات الموجهة لتسيير المشاريع العمرانية ، لا تركز فقط على اختيار التدخلات الملائمة والمناسبة للتخفيف من المشكلات الناجمة عن العجز في تسيير المدن والقضاء على الإحتلالات والفوضى العمرانية ، بل لإيجاد أفضل المکانز مات لتفعيل العلاقة بين مختلف الفاعلين الحضريين ، من اجل إعادة رسم الإطار العمراني بشكل يعيد للمدينة دورها الخلاق ويجعلها تستقطب المستثمرين و السواح وتساهم في توفير المناخ المناسب للحياة الكريمة.

²⁵ موسى يوسف خميس، مرجع سبق ذكره، ص125.

فاليوم ليس هناك مجال للشك فيما يخص تأثير السكان على الأداء العمراني الثقافي والاقتصادي للمدينة ، فالمخطط أوصانا على القرار في المجال الحضري ، يعي جيدا تأثير العنصر السكاني على المجال الحضري ويدرك مدى تأثير السلوكيات الاجتماعية في تحقيق الأهداف المرجوة .
وتجدر الإشارة إلى أن بعض العلماء يدرسون الصراع الثقافي في المدن ، والذي تكون له آثار سلبية على السلوك داخل المدينة .

ومن هنا فان الرهان في هذه الحالة يكون في خصائص ولاء السكان وطريقة تفكيرهم ونمط الثقافة السائد لديهم ، فالتنبؤ لمستقبل المدينة يجب أن يمر عبر دراسة معمقة بطبيعة سكانها وأسلوب تفكيرهم ومدى تأثرهم بالثقافات المختلفة وغيرها من العوامل التي تؤثر على خصائصهم الاجتماعية والثقافية وعلى طريقة حياتهم ، ونوع نشاطهم وحتى أخلاقيتهم .
فطريقة سكان في التعبير عن أذواقهم المعمارية والعمرانية هي تعبير عن سلوكهم اليومي ، كما أنهم يؤثرون على سياسة المدينة ككل من خلال تصورهم لمن يجب أن يقود هذه السياسة كما تعبر عن ذلك نتائج الانتخابات المحلية .

فلذا تعتبر مشاركة السكان في تسيير المشاريع العمرانية أساس أي إستراتيجية أو سياسة موجهة لتسيير المدينة

خلاصة الفصل:

في مذكرتين عن وزارة السكن والتعمير المؤرخين في 15/12/1980 و 04/01/1984 تحث على أن البلدية مسؤولة في كل الأحوال إزاء صيانة الطرقات وشبكات تصريف المياه والإنارة العمومية وكذا تهيئة المساحات الخضراء. على ضوء هذين المنشورين يتضح أن عملية التسيير بكل أعبائها تعود على البلدية دون تحديد شريك يساعدها في ذلك. علما أن عملية تسيير الأحياء الجماعية يعود على عاتق ديوان الترقية و التسيير العقاري ، صاحب الملك ونخص بالذكر الإطار المبني و حالته الفيزيائية. إما عن مختلف المرافق فتتحمل كل وصاية مسؤوليتها اتجاه منشأتها من الدراسة إلى التسليم.

اختيار التسيير المباشر كأسلوب لمختلف الإدارات كان له الأثر السلبي كون هذا النوع يتطلب قدرة عالية في كل المستويات وعلى وجه الخصوص المالية والتقنية كما أن المشرف على العملية مطالب بتحمل كل المصاريف والأعباء مهما كانت صفتها وبالنظر إلى الرقعة الجغرافية للمدينة والتطور الذي عرفته وعدد الأحياء المتزايدة بشكل ملفت لانتباه ليس من المعقول المطالبة بالشيء المستحيل في نظر المصالح المعنية في ظل ما تعانيه من ضعف في الإمكانيات المالية والبشرية والوسائل المستعملة في جميع أعمال التسيير، فهذه الإمكانيات إذا ما قورنت بعدد الأحياء تظهر ضعيفة جدا.

على ضوء المعطيات التي ذكرناها سألنا استخلصنا نقاط لا بد من الإشارة إليها:

- هذا النوع لا يراعي الحالات الاستثنائية أي الحالات التي تعجز الإدارات عن تحمل أعباء التسيير.
- طبيعة المجتمع لا تساهم بقدر كبير في نجاح هذا النوع من التسيير بسبب نقص الحس الحضاري الناجم عن الوضع الاجتماعي المعاش.
- يتطلب كفاءة وخبرة لدى التقنيين والفنيين تساعدهم على معرفة المقاييس التقنية والجمالية لإطار الحياة عكس العامل البسيط الذي يفتقد إلى مثل هذه الخبرة والكفاءة في العمل.
- لا يعطي صلاحيات أو أدوار واضحة للمواطن أو جمعيات الأحياء أو بصيغة أخرى لا يعتبره شريك أساسي في عملية التسيير.

فمن خلال النقد الواقعي والموضوعي لهذه الكيفية وبعد كشفنا لعيوبها التي لا تتناسب في رأينا مع الطبيعة السوسولوجية للمجتمع الجزائري أصبح من الضروري إعادة النظر في هذا الأخير من اجل تعويضه بأسلوب يأخذ بعين الاعتبار العيوب والنقائص السابقة ويتمشى مع طبيعة المجتمع الجزائري.

من الحكمة والعقل أن تكون الكلمة الحاسمة بيد من له القدرة والمعرفة الكافية على ذلك، لكن للأسف الشديد هذا مالا نجده على مستوى إدارتنا أو هياكل الدولة جميعها، فمن الواقع استخلصنا أنه لا يوجد احترام للمستويات العلمية في تعيين المسيرين وإنما يكون على أسس لا يعمل بها إلا على مستوى إدارتنا، وإشارتنا إلى هذه النقطة ليس من باب التدخل فيما لا يعني وإنما هي الحقيقة التي أثرت كثيرا على مستوى التسيير، فلا يخفى على عاقل مدى تأثير

القرارات الحاسمة والمدروسة والمأخوذة على أساس علمي والتي تراعي العامل البشري لأنه المخطط والمنفذ والمحافظ في كل الأوقات على سير المشاريع والحياة كلها.

" القرار الصائب بإمكانه أن يعزز أسس التسيير الجيد."

كل عملية تتطلب وسائل وأدوات لنجاحها ، فنجاح عملية التسيير يقف كذلك على توفر الوسائل التقنية والمالية خاصة لمعالجة كل العوائق والعراقيل التي تواجهها مهما كان مكانها وزمن حدوثها
- للإدارة تتطلب تجهيزات تكنولوجية عالية للتعامل مع التطور الجاري على هذا المستوى.
- والدراسة الجيدة والدقيقة تقوم على حقائق وواقع ودراسات ميدانية تقوم بها مراكز مختصة وهذا لن يكون إلا بوسائل علمية تساعد على ذلك .

-لوقارنا واقعنا بتطلعاتنا للمستقبل لقنا أننا نحلم لكن الحقيقة أننا نأمل في شيء ممكن تحقيقه وبكل بساطة.

"لوسائل والأدوات دور كبير في نجاح العملية التسييرية".

كل الهيئات التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالمشاريع الحضرية من الدراسة إلى الإعداد التقني والتحضير الإداري والمتابعة والحفاظ عليها مؤهلة قانونا لذلك فتحديد العقارات يعود إلى الوكالة العقارية وذلك حسب المرسوم رقم 91-178 .

لهيئات يحق لها مراقبة المشروع العمراني ومطابقته للمخططات المعتمدة وذلك ما ينص عليه القانون: [90-29] [94-07] .
العلاقة بين المتدخلين لا يحددها القانون صراحة ولا يعطي سلطة معينة لهيئة ما على أخرى نتج عنه غموض وتهاون أدى إلى وجود تجاوزات في مدى صلاحية هيئة على أخرى.

- العمل التقني والإداري مرتبطة رغم أنها لا تدمج بصللة في أحيان كبيرة لبعضهما لبعض .
- التغييرات الكبيرة الموجودة في القوانين شهد المخالفات والتعمد عليها لدى مستعمل المجال العمراني.
من خلال استعراض أدوار المتدخلين في المشاريع الحضرية ودورهم في توجيهها وتسييرها ومراقبتها نلاحظ مهمة نعتبرها نقاط سوداء هي :

- غياب كلي لآليات تسيير المجال الحضري وتدخل رجال لا علاقة لهم بالمجال التقني.
- الاعتداء الصارخ لتوجيهات المخططات الحضرية من طرف المواطن وأصحاب النفوذ المالي والسياسي كل على حد سواء.
- افتقاد مصالح المراقبة للوسائل المادية والتقنية للقيام بعملهم في أحسن الظروف ونظرا لهذه المشاكل التي تعترض سير المشاريع الحضرية وتأخيرها وإفشالها سوى أنه من الضروري والإلزامي على تدارك الأمور ب:
- تحديد مسؤوليات بعض الهيئات الفاعلة على مستوى المدينة بشكل أقوى وأدق.
- تحديد الأطر القانونية لكل متدخل (نوع التدخل، الوقت...).

مقدمة:

كل سياسة معينة يعتمد في تطبيقها على آليات وأدوات تساعد على تحقيق أهداف السياسة المرسومة مسبقا. على أن تكون هذه الآليات والأدوات متناسب مع الإمكانيات المادية والبشرية لأي دولة .

عرفت الجزائر عدة توجهات لسياساتها الحضرية أو لسياسة التهيئة الحضرية. بمعنى أوضح وأدق، محاولة من خلال ذلك الخروج من الأزمة الحضرية التي كانت تعاني منها معظم مدنها وأقاليمها الحضرية.

إن سياسة التهيئة الحضرية إذا سلمنا بوجود سياسة للتهيئة الحضرية في الماضي قد خضعت على الدوام لمسعى محدود وذلك لضعف آليات و أدوات التطبيق، التي لم تجد إلي اليوم حسب تقديري الخاص ضالتها في تحقيق ولو الجزء البسيط من السياسات المرسومة لتنمية البلاد والنهوض بها اجتماعيا وعمرايا

مع أن الجزائر تزخر بترسانة قوانين تخص التهيئة والتعمير والمدينة وكل الجوانب التي لها علاقة من قريب أو بعيد، بتنظيم وهيكله عناصر المكونة للمدينة. مما يسمح لها بأداء وظائفها بالشكل الذي يليق بالحياة الحضرية المتطورة . لا يمكن الإنكار أن القانون موجود يشير إلى أمور عديدة، لكن هل هذا الأخير غير كافي وحده لتسيير المشاريع الحضرية على أحسن ما يرام، نجزم بأن الإجابة ستكون لا على أي أحد طرح له هذا السؤال، لأنه وببساطة لحد الساعة لا تطبيق المعايير المنصوص عليها في القانون ولا توجد رقابة ميدانية حقيقية من أي جهة لها الصلاحية، والتهرب من تحمل المسؤوليات ولو على حساب المشروع كله .

1- آليات وأدوات التسيير الحضري في الجزائر:

1-1- أدوات التسيير الحضري في الجزائر :

يعتمد في التهيئة الحضرية مجموعة من الأدوات متدرجة حسب تغطيتها للمجال الحضري، الهدف منها خلق تكامل ولو نسبي بين الأقاليم والمناطق اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا وعمرانيا .

1-1-1- الخطة الوطنية للتهيئة الحضرية (SNAT) :

هي المنظور الشامل والمنسجم لشغل التراب الوطني ومن خلالها يتم رسم الإستراتيجية العامة، عمرانيا واقتصاديا واجتماعيا، وفق قواعد تنظيمية تشكل إطار التشاور بين القطاعات والتنسيق بين المناطق المختلفة للوطن، ويتم إعداد هذه الخطة على أعلى مستوى للهيكل المكلفة بالتهيئة الحضرية، بالتنسيق مع الإدارة ، ومن خلالها ترسم الإستراتيجية العامة للتنمية في البلاد.

1-1-2- الخطة الجهوية للتهيئة الحضرية (SRAT):

هي أداة لتبسيط وتكليف أعمال التهيئة الواردة في الخطة الوطنية وضمان الدقة في تحديد الاختيارات وحتى التقليل من التفاوتات الجهوية وخلق التكامل بين الجهات وتشجيع التنمية.

1-1-3- مخطط التهيئة الولائي (PAW) :

وسيلة لتطبيق الخطة الوطنية وتفصيل الخطة الجهوية التي تتبعها الولاية المعنية، يعد على مستوى الوكالة الوطنية للتهيئة الحضرية، يضمن تنفيذ عمليات التجهيز والاستثمار المخططة من طرف الدولة ولرسم هذا المخطط يتم إعداد خرائط تحتاجها الولاية منها:

- خريطة الحدود الإدارية للبلديات والدوائر.

- خريطة فيزيائية تبين أهم التضاريس.

- خريطة المناخية: تساعد المهندس الزراعي في اختيار المنتجات وتوجهات الفلاحة العامة، كما

تساعد المهندس المعماري في استعمال واختيار مواد البناء .

- خريطة نظم مختلف الشبكات: الطرق، الكهرباء، الغاز وتمركز المناطق الصناعية والمناطق القروية.

وكلها وسائل هامة لمعرفة حاجيات السكان الاجتماعية والاقتصادية.

1-2- دراسة التشريعات المتعلقة بالتعمير بعد التحول (1989):

بالنظر إلى أهمية النصوص التشريعية في تنظيم وضبط الأمور الإدارية والتقنية لضمان السير الحسن للمشاريع، عملت السلطات على إيجاد صيغ قانونية تتوافق والإمكانات والقدرات المادية والبشرية والتقنية المتوفرة لديها وإلا كيف نفسر للاستقرار على مستوى النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، فقد شهدت البلاد حملة من المراسيم والقرارات الهادفة إلى تقنين مشاريع التعمير وفيما يلي سنقوم بقراءة في أهم القوانين المتعلقة بالتعمير مع تسليط الضوء على القرارات حديثة النشأة.

1-2-1- المرسوم التنفيذي رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990: 1

المتعلق بالتهيئة والتعمير والذي يحدد القواعد العامة لتنظيم الأراضي القابلة للتعمير ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي.

- المادة 10:

- تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وهذه الأدوات و التنظيمات قابلة للمعارضة بها أمام الغير.

- لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون.

- التعليق:

- حددت هذه المادة أدوات التعمير التي يعمل بها (PDAU ، POS) كما أشارت إلى حق المعارضة على هذه الأدوات ، لكن لم يوضح كيف تكون قانونياً ولم يشر إلى جهة معينة مباشرة.

- كما نص على تسليط عقوبات على كل من يخالف تنظيمات هذه الأدوات حسب ما ينص عليه نص القانون ، لكن لم يشر إلى مصلحة معينة لتطبيقه.

¹ قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 الصادر في الجريدة الرسمية. العدد 52. www.joradp.dz

المادة 15:

يجب استشارة الجمعيات المحلية للمستعملين والغرف التجارية و الفلاحية والمنظمات المهنية أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

- التعليق:

ألزمت هذه المادة الجماعات المحلية باستشارة جميع المتدخلين في المدينة أثناء إعداد (PDAU, POS) لكن لم توضح مستوى الاستشارة - أي أن الجماعات المحلية لها حرية كاملة في مناقشة ما تشاء.

- المادة 24:

يتم تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداد مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

- التعليق:

- وبموجب هذه المادة أعطى الحق لرئيس البلدية بالمبادرة في إعداد (PDAU) أو اقتراحه.

- أليس هذا منافيا لاحترام المستويات التقنية، فرئيس البلدية لا هو بخبير تقني ولا اجتماعي ولا اقتصادي.

- كيف لنا أن نسلّمه أمر رسم صورة لحياة السكان؟

- ألم يكن من الصواب منح هذه السلطة إلى مركز مختص بالدراسات الاجتماعية والاقتصادية والإحصائيات للقيام بذلك؟

- المادة 30 :

- يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء إعداد (PDAU) كل إجراء ضروري لحسن الإنجاز المستقبلي لهذا المخطط.

- التعليق:

- دعمت هذه المادة سلطة رئيس المجلس الشعبي وإعطائه سلطة اتخاذ إجراءات عملية إن تطلب الأمر ذلك.

هذا في رأينا ما ساهم في منح الثقة لرؤساء المجالس الشعبية في المضي قدما في إصدار القرارات الارتيجالية في أوقات معينة لا تراعي المصلحة العامة وإنما لخدمة المصالح الخاصة.

المادة 42 :

تعد البلدية من أجل إنجاز برامجها الاستثمارية المنصوص عليها في (POS-PDAU) برنامجا لاقتناء الأراضي منسجما مع مخططات التنمية البلدية و الولائية والوطنية.

- التعليق :

على البلدية إعداد مخطط لاقتناء الأراضي ينسجم مع المخططات الأخرى المعتمدة، هذا ما يدفعنا إلى الإشارة أن الحرص على التكامل بين المخططات باختلاف مستوياتها منصوص عليها قانونيا ولا بد من العمل على تطبيقه لتفادي التصادم والتداخل الممكن أن يحدث بين المخططات أو ربما الفرق التي تظهر.

- المادة 73 :

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونيا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء، والاطلاع عليها في أي وقت.

- التعليق :

فرضت هذه المادة على رئيس البلدية والإطارات المؤهلة قانونا متابعة العمليات ميدانيا و المعاينة الدورية والتحقق من الوثائق التقنية والاطلاع عليها.

- شيء جميل لكن من هم الأطارات المخولة قانونا وما هي صفتهم هذا التعميم ساعد على تداخل الصلاحيات في أمور عديدة فلا بد من مراجعة هذا الطرح.

- المادة 74:

يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تتولى بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل إطار الحياة وحماية المحيط، أن تطالب فيما يتعلق بالمخالفات أحكام التشريع الساري المفعول.

- التعليق :

حول القانون بموجب هذه المادة للجمعيات أن تتأسس كطرف مدني يطالب بحقوقه ويعارض كل المخالفات بالشريك في إطار نشاطاته. لكن لم يحدد الكيفيات التي تتم بها الاستشارة اضافة إلى انه لم يصنف هذه الجمعيات كشريك في تسيير المدينة .

- المادة 76 :

يمنع الشروع في أشغال البناء دون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.

- علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به.

- يخول للبحث ومعاينة المخالفات أحكام هذا القانون كل من مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير ، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

- يمكن للأعوان المذكورين سالفًا الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم. يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء أو القيام بهدمه.

- التعليق :

بموجب المادة 76 المعدلة في القانون 04-05 المؤرخ في 2004 حددت نقاط مهمة وصارمة نوعا ما خاصة في ناحية إعطاء الصلاحيات لأهل الاختصاص وحمايتهم ودعمهم بما يمكن أن يساعدهم على أداء عملهم.

1-2-2- المرسوم التنفيذي رقم 91-175: المؤرخ في 28 مايو 1991 :

يحدد القواعد العامة للتهيئة التعمير والبناء، إجراءات إعداد (PDAU-POS)، كيفية تحضير مختلف شهادات التعمير والرخص وتسليمها.

- المادة 08:

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار بين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والجمعيات التي طلبت استشارتها بشأن مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

يستشار وجوبا:

أ- بعنوان الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة في مستوى الولاية التعمير - الفلاحة- التنظيم - التنظيم الاقتصادي - الري -النقل، الأشغال العمومية - السياحة - البريد والمواصلات.

ب- بعنوان الهيئات والمصالح العمومية المكلفة في المستوى الداخلي.

-توزيع الطاقة.

-توزيع الماء - النقل.

- المادة 09:

يبلغ مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادقة عليه للإدارات العمومية والهيئات والجمعيات بمقتضى المادة 08 أعلاه، وتمهل مدة 60 يوم لإبداء رأيها أو ملاحظاتها وإذا لم تجيب خلال المهمة المنصوص عليها أعلاه عد رأيها موافقا.

1-3- دراسة القانون التوجيهي للمدينة(المرسوم التنفيذي رقم 06 - 06 المؤرخ في 20 فيفري 2006): 2:

إذا كانت المدينة تعتبر سابقا شانا من شؤون الدولة والجماعات المحلية والفاعلين الاقتصاديين فقد أصبحت اليوم أمرا يهم المواطن كذلك لذا أصبح على السياسة الحضرية أن تركز على التشاور والمشاركة والحوار وعلى تسيير عمراني حضري يعتمد القرب من كل كبيرة وصغيرة. وكون المدينة مكان يتفاعل فيه الجميع ويهم مختلف شرائح المجتمع فكان واجبا عند إعداد القانون التوجيهي للمدينة إشراك كل الأطراف المعنية من منتخبين محليين وهيئات مهنية ومنظمات غير حكومية ومجتمع مدني إلي جانب الإدارة.

وكان ينبغي لهذا النص أن يشكل قانونا تأسيسيا ينطلق من المكتسبات التاريخية والميزات الاجتماعية والعقائدية من اجل توفير بيئة ثقافية واقتصادية واجتماعية تحقق التنمية وتوفر للمواطن إطار

عمراني سليم

ويعد هذا القانون أرضية للحوار والتشاور ويعالج جوانب متعددة ويطرح أفكارا من شأنها توجيه وفتح نقاش بناء بين مختلف الفاعلين في المدينة كما انه يحرر الطاقات لوضع تصور مستقبلي متكامل لما ستكون عليه تكتلاتنا الحضرية وكذا رسم معالم المستقبل للأجيال القادمة .وهي مسؤولية علينا أن نستشعر جسامتها حتى تكون مساهمتنا في مستوى التطلعات المرجوة.

يتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

– المادة 01:

– يهدف هذا القانون إلي تحديد الأحكام الخاصة الرامية إلي تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

– يتم تصميم وإعداد سياسة المدينة وفق مسار تشاوري ومنسق ويتم وضعها حيز التنفيذ في إطار اللاتمركز واللامركزية والتسيير الجوّاري.

– التعليق:

– تم التركيز في هذه المادة على ضرورة اعتماد المقاربة الديمقراطية القائمة على التشاور الواسع مع كل القطاعات والهيئات المعنية وبنهج يشرك كل الفاعلين والمهتمين بالمدينة.

– المادة 02:

– المبادئ العامة لسياسة المدينة:

– التنسيق والتشاور:

اللدان بموجبهما تساهم مختلف القطاعات والفاعلين المعنيين في تحقيق سياسة المدينة بصفة منظمة ومنسجمة وناجعة .انطلاقا من خيارات محددة من طرف الدولة وبتحكيم مشترك.

– التعليق:

ألزمت هذه الفقرة وجوب مساهمة الفاعلين والمعنيين بأمور المدينة و باستشارة جميع المتدخلين فيها لكن لم توضح نوعية و مستوى المتدخلين الواجب استشارتهم وحتى الطرق التي من خلالها يتم التنسيق.

اللا مركز:

الذي بموجبه تسند المهام والصلاحيات القطاعية إلي ممثلي الدولة على المستوى المحلي .

- التعليق:

وبموجب هذه الفقرة أعطيت الصلاحيات لمؤسسات الدولة (البلدية - الولاية) وهو الشيء السلبي في نظر المختصين كون هذه المؤسسات غير قادرة وعاجزة عن الإلمام بالأمور المسندة إليها حاليا خاصة المتعلق منها بالتعمير وهو مايفسر غياب إستراتيجية ورؤية لدى المشرع والمخطط الجزائري تأخذ عامل الإدارة الجيدة والتسيير الفعال في ميزان نجاح سياسة المدينة كما يرجى منها.

- اللامركزية:

الذي بموجبه تسند المهام والصلاحيات القطاعية إلي ممثلي الدولة على المستوى المحلي .

- التعليق:

- دعمت هذه الفقرة سلطة الجماعات الإقليمية وأعطتهم مهام قانونية .

- التسيير الجوار:

الذي بموجبه يتم بحث ووضع الدعائم والمناهج الرامية إلي إشراك المواطن .بصفة مباشرة أو عن طريق الحركة الجمعوية في تسيير البرامج والأنشطة التي تتعلق بمحيطة المعيشي وكذا تقدير الآثار المترتبة على ذلك وتقييمها.

- التعليق :

في هذه الفقرة تمت الإشارة بصراحة إلي وجوب إعطاء المواطن حقه في المشاركة فيما هو موجه إليه والي كل مايتعلق بمحيطة عيشه لكن ماهي الوسائل والتقنوات لتحقيق ذلك.

التنمية البشرية :

التي بموجبها يعتبر الإنسان المصدر الأساسي للثروة والغاية من كل تنمية .

التعليق :

باعتبار الإنسان مصدر ثروة وغاية لكل تنمية ربما يمكن القول أن احد أسس وعوامل نجاح العملية التسييرية لكل هياكل الدولة قد يجد مكانه من اليوم فصاعدا في السياسات القادمة رغم أن هذه القناعة ترسخت متأخرة فالإنسان منذ العصور القديمة كان صانع الحضارة بمخلفاته وإبداعاته وأعماله التي مست كل مناحي الحياة. إلا أن تثبيت ذلك في نص القانون يعد أساسا وقاعدة .

- الحكم الراشد:

الذي بموجبه تكون الإدارة مهمة بانشغالات المواطن وتعمل للمصلحة العامة في إطار الشفافية

- التعليق :

التأكيد على ضرورة اهتمام الإدارة والمصالح المختلفة بكل مايشغل المواطن وفي إطار شفاف يدفعنا إلى طرح سؤال جوهري : هل الإدارة قادرة على اخذ مسؤوليتها كاملة إتجاه المواطن- وعلى أي مستوى يمكن للمواطن أن يطرح انشغالاته العديدة والمتنوعة وهل هناك صيغة تعالج التنوع في الانشغالات في إطار سياسة المدينة .

- الإعلام :

الذي بموجبه يتمكن المواطنون من الحصول بصفة دائمة على معلومات حول وضعية مدينتهم وتطورها وأفاقها.

- التعليق :

شيء جميل أن يوضع المواطن في الصورة ليذكر ما يحيط به ولتكون لديه المعلومات الكافية عن مدينته الأمر الذي ربما من شأنه إعطائه القدرة على تقديم اقتراحاته وملاحظاته على المشاريع الموجهة لخدمته - لكن حتى لا تكون لدى المواطن معلومات خاطئة ومغلطة عن طبيعة المشاريع التنموية وأهدافها. ألا يجدر هنا وفي إطار سياسة المدينة أن نجد قنوات واضحة ومباشرة بين المخطط والمواطن لتبادل المعلومات في قالب تشاوري .

- الثقافة :

التي بموجبها تشكل المدينة فضاء للإبداع والتعبير الثقافي، في إطار القيم الوطنية.

- التعليق :

لابد من عمل قاعدي كبير على مستوى الفئات الناشئة لتحقيق هذا المبتغى الذي إن عملنا على غرسه ورعايته لدى الناشئين ومحاولة إيصاله إلى جميع فئات المجتمع بالشكل الذي يسهل فهمه والتعاطي معه على إنها قيم ذات مصافي عليا لدى المم وأساس بناء الحضارات .

- المحافظة:

التي بموجبها تتم صيانة الأملاك المادية والمعنوية للمدينة والمحافظة عليها وحمايتها وتثمينها.

- التعليق :

بمشاركة الجميع وبتحمل كل واحد مسؤوليته التي يجب أن تكون واضحة حتى نتفادى التداخل والاتكال كما هو حادث اليوم من خلال الصورة التي توجد عليها مشاريع كثيرة في درجة متقدمة من التلف والعجز والإهمال وهنا يجر بنا التأكيد على ضرورة امتلاك الوسائل إلي جانب السلطة والصلاحيية.

- الإنصاف الاجتماعي :

الذي بموجبه يشكل الانسجام والتضامن والتمسك الاجتماعي العناصر الأساسية لسياسة المدينة.

- التعليق :

بمراعاتنا للجانب الاجتماعي في تخطيطنا لمدننا والى قيمنا وعاداتنا وتقاليدينا حتميا سنعزز التضامن والتماسك الاجتماعي - أما إن بقيت الهوة كما هي عليه بين الدراسات الفنية والتقنية من جانب والدراسات الاجتماعية من جانب آخر وحتى الاقتصادية فلن نستطيع بلوغ الهدف المنشود من خلال هذه السياسة .

— المادة 03 :

يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

— المدينة :

كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية.

— الاقتصاد الحضري :

كل النشاطات المتعلقة بإنتاج السلع والخدمات المتواجدة في الوسط الحضري أو في المجال الخاضع لتأثيراته.

— عقد تطوير المدينة :

اتفاق اكتتاب مع جماعة إقليمية أو أكثر أو فاعل أو شريك اقتصادي أو أكثر في إطار النشاطات والبرامج التي تنجز بعنوان سياسة المدينة.

— المادة 04 :

زيادة على الحاضرة الكبرى والمساحة الحضرية والمدينة و المدينة الجديدة والمنطقة الحضرية الحساسة ، المحددة طبقا للتشريع المعمول به، يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

— المدينة المتوسطة :

تجمع حضري يشمل ما بين خمسين ألف (50.000) و مائة ألف (100.000) نسمة.

— المدينة الصغيرة :

تجمع حضري يشمل ما بين عشرين ألف (20.000) وخمسين ألف (50.000) نسمة.

— التجمع الحضري :

فضاء حضري يشمل على الأقل خمسة ألف (5.000) نسمة.

— الحى :

جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبة من المعطيات تتعلق بحالة النسيج الحضري وبنية وتشكيلته وعدد السكان المقيمين به.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عند الحاجة عن طريق التنظيم.

- التعليق :

تم التركيز في المواد السابقة في تحديد وتعريف المدن والتجمعات الحضرية على أساس كمي محظ لا يتضح السبب والدافع ربما القصد منه السيطرة على نمو المدن من خلال أحجامها الصغيرة مع انه يطرح مشكل آخر يتمثل في إعطاء صبغة لمناطق بتعداد سكانها رغم انها تفتقد لخاصية الحضر

- المادة 05:

زيادة على تصنيفها حسب الحجم السكاني ، تصنف المدن حسب وظائفها ومستوى إشعاعها المحلي و الجهوي والوطني والدولي ، وعلى وجه الخصوص ، تراثها التاريخي والثقافي والمعماري. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

- التعليق :

يطرح تصنيف المدن في بلادنا حسب وظائفها ومستوى أشعاعها محليا و جهويا ودوليا وتراثها المتنوع نقطة مهمة ألا وهي : القدرة على التأثير والتأثر فيمكن لمدن منضمة ومهيكله تؤدي وظائفها بشكل سلس ومنتظم أن تؤثر في المدن الأخرى لكن السئ أن مدننا جلهما تتخبط في مشاكل متشابهة يعود أساسها إلي السياسات الحضرية المتبعة في تنميتها .

- المادة 06:

- تهدف سياسة المدينة إلى توجيه وتنسيق كل التدخلات ، لاسيما تلك المتعلقة بالميادين الآتية:
- تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التمسك الاجتماعي.
 - القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.
 - التحكم في مخططات النقل و التنقل ، وحركة المرور داخل محاور المدينة وحوها.
 - تدعيم الطرق والشبكات المختلفة.
 - ضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها خاصة تلك المتعلقة بالصحة والتربية والتكوين والسياحة والثقافة والرياضة والترفيه.
 - حماية البيئة .

- الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان.
- مكافحة الآفات الاجتماعية و الإقصاء والانحرافات والفقر والبطالة.
- ترقية الشراكة والتعاون بين المدن.
- اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية والدولية.
- التعليق :

كل النقاط التي تهدف إلي تحقيقها سياسة المدينة لن تتحقق إلا عن طريق سياسة شاملة تراعي كل المعطيات والجوانب والتحديات .وهنا اقصد :الظروف الاجتماعية و الاقتصادية و السياسية و الحضرية في ظل تحديات اليوم : التنمية المستدامة . الإمكانات المادية و البشرية.

- المادة 07:

تهدف سياسة المدينة إلى تحقيق التنمية المستدامة بصفقتها إطارا متكاملا متعدد الأبعاد والقطاعات والأطراف ويتم تجسيدها من خلال عدة مجالات : مجال التنمية المستدامة والاقتصاد الحضري والمجال الحضري والثقافي والمجال الاجتماعي ومجال التسيير والمجال المؤسستي.

يحتوي كل مجال من المجالات المذكورة، على أهداف محددة مندمجة ضمن خطة شاملة يتم وضعها حيز التنفيذ. يتم وضع مجموع هذه المجالات ، حيز التنفيذ طبقا للكيفيات المحددة في المادة 13 أدناه.

- المادة 08:

يهدف مجال التنمية المستدامة والاقتصاد الحضري إلى ما يلي:

- المحافظة على البيئة الطبيعية والثقافية .
- الحرص على الاستغلال العقلاني للثروات الطبيعية.
- ترقية الوظيفة الاقتصادية للمدينة.
- ترقية لتكنولوجيات الجديدة للإعلام والاتصال.

- التعليق :

تكثر الأهداف لكن تغيب الطرق والكيفيات العملية لتحقيقها.

— المادة 09:

- يهدف المجال الحضري والثقافي إلى التحكم في توسع المدينة بالمحافظة على الأراضي الفلاحية والمناطق الساحلية و المناطق المحمية عن طريق ضمان ما يلي:
- تصحيح الإختلالات الحضرية.
 - إعادة هيكلة وتأهيل النسيج الحضري وتحديثه لتفعيل وظيفته.
 - المحافظة على التراث الثقافي والتاريخي والمعماري للمدينة و تثمينه.
 - المحافظة على المساحات العمومية والمساحات الخضراء وترقيتها.
 - تدعيم وتطوير التجهيزات الحضرية.
 - ترقية وسائل النقل لتسهيل الحركة الحضرية .
 - وضع حيز التطبيق نشاطات عقارية تأخذ بعين الاعتبار وظيفية المدينة.
 - ترقية المسح العقاري وتطويره.
- التعليق :

كلها نقاط تتحقق في ظل تنمية مستدامة حقيقية

— المادة 10:

- يهدف المجال الاجتماعي إلى تحسين ظروف و إطار المعيشة للسكان عن طريق ضمان ما يلي:
- مكافحة تدهور ظروف المعيشة في الأحياء.
 - ترقية التضامن الحضري والتمسك الاجتماعي.
 - ترقية وتطوير النشاطات السياحية والثقافية والرياضية والترفيهية.
 - المحافظة على النظافة والصحة العمومية وترقيتهما.
 - الوقاية من الانحرافات الحضرية.
 - تدعيم التجهيزات الاجتماعية والجماعية.

– التعليق :

العمل على إعادة الاعتبار للمظاهر والقيم الاجتماعية وذلك لما تلعبه من دور كبير في دفع عجلة التنمية وإعطاء صورة حضارية للمدن.

– المادة 11:

يهدف مجال التسيير إلى ترقية الحكم الراشد عن طريق ما يلي:

- تطوير أنماط التسيير العقلاني باستعمال الوسائل والأساليب الحديثة.
- توفير وتدعيم الخدمة العمومية وتحسين نوعيتها.
- تأكيد مسؤولية السلطات العمومية ومساهمة الحركة الجمعوية والمواطن في تسيير المدينة.
- دعم التعاون بين المدن.

– التعليق :

هذه المادة تعد بمثابة قاعدة لإعادة إرساء مناهج جديدة للتسيير من خلال إشراك المواطن ودعم تواجد الدولة

– المادة 12:

يهدف المجال المؤسساتي إلى ما يلي:

- وضع إطار وطني للرصد والتحليل والاقتراح في ميدان سياسة المدينة.
- ترقية تمويل سياسة المدينة في إطار مساهمات الميزانية الوطنية والمالية المحلية والآليات المستحدثة كالاستثمار والقرض طبقا للسياسة الاقتصادية الوطنية.
- تدعيم متابعة الهيئات المختصة تنفيذ سياسة المدينة والبرامج والنشاطات المحددة في هذا الإطار و مراقبتها.

– التعليق :

حتمية خلق مراصد وطنية متخصصة قصد التزود بالمعطيات السليمة والواقعية مع البحث

على مصادر أخرى للتمويل كالاستثمار والقروض... الخ.

- المادة 13:

تبادر الدولة بسياسة المدنية وتديرها، كما تحدد الأهداف والإطار والأدوات بالتشاور مع الجماعات الإقليمية.

- التعليق :

التأكيد على أن الدولة المسؤول الأول عن تطبيق السياسات المختلفة

- المادة 14:

طبقا لأحكام المادة 13 أعلاه، تحدد السلطات العمومية سياسة المدينة عن طريق :

- تحديد الإستراتيجية بتسطير الأولويات لتحقيق التنمية المستدامة للمدينة،
 - تحديد المواصفات والمؤشرات الحضرية وكذا عناصر التأطير والتقييم والتصحيح للبرامج والنشاطات المحددة
 - إيجاد الحلول لإعادة تأهيل المدينة وإعادة تصنيف المجموعات العقارية وإعادة هيكلة المناطق الحضرية الحساسة،
 - تصميم ووضع سياسات تحسيسية وإعلامية موجهة للمواطنين،
 - وضع حيز التنفيذ أدوات التدخل والمساعدة على اتخاذ القرار قصد ترقية المدينة،
 - تفضيل الشراكة بين الدولة والجماعات الإقليمية والمتعاملين الاقتصاديين والاجتماعيين ، قصد وضع حيز التنفيذ برامج سياسة المدينة،
 - السهر على تناسق الأدوات المتعلقة بسياسة المدينة وضمن مراقبة وتقييم أداؤها.
- التعليق :

حتمية خلق مرصد وطنية متخصصة قصد التزود بالمعطيات السليمة والواقعية مع

البحث على مصادر أخرى للتمويل كالأستثمار والقروض... الخ.

- المادة 15:

توضع حيز تنفيذ البرامج والنشاطات المحددة في إطار سياسة المدينة من طرف الجماعات الإقليمية التي يتعين عليها التكفل بتسيير المدن التابعة لها، في كل ما يتعلق بنموها، والمحافظة على أملاكها المبنية ووظائفها ونوعية ظروف معيشة سكانها ، ضمن احترام الصلاحيات المخولة لها قانونا.

- التعليق :

جاءت هذه المادة لتؤكد أن الجماعات المحلية هي المسؤول عن تسيير المدن ، وهذا ما يطرح تساؤلات عديدة منها القدرة على ذلك في ظل الإمكانيات البشرية والمادية الحالية.

- المادة 16:

يساهم المستثمرون والمتعاملون الاقتصاديون ، في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها، في تحقيق الأهداف المدرجة ضمن إطار سياسة المدينة، لاسيما في ميدان الترقية العقارية وتنمية الاقتصاد الحضري وتنافسية المدن .

- التعليق :

أصبحت قناعة المشرع الجزائري كاملة بضرورة إعطاء الفرصة لشركاء آخرين للمساهمة في تطبيق سياسة المدينة وركز على جانب وحيد فقط هو الترقية العقارية .

- المادة 17:

يتم إشراك المواطنين في البرامج المتعلقة بتسيير إطارهم المعيشي وخاصة أحيائهم ، طبقا للتشريع الساري المفعول .

تسهر الدولة على توفير الشروط والآليات الكفيلة بالإشراك الفعلي للمواطن في البرامج والأنشطة المتعلقة بسياسة المدينة .

– التعليق :

نصت هذه المادة على إلزامية إشراك المواطن في تسيير الإطار المعيشي من خلال آليات تساعد على ذلك فعليا ، دون التطرق إلي هذه الآليات والكيفية التي من خلالها يمكن للمواطن أن يشارك في تسيير محيطه.

– المادة 18:

أدوات وهيئات سياسة المدينة هي :

– أدوات التخطيط المجالي و الحضري،

– أدوات التخطيط والتوجيه القطاعية،

– أدوات الشراكة،

– أدوات الإعلام والمتابعة والتقييم،

– أدوات التمويل،

الإطار الوطني للرصد والتحليل والاقتراح في ميدان سياسة المدينة .

– التعليق :

تمت الإشارة في هذه المادة إلي أدوات وهيئات سياسة المدينة بشكل عام دون تخصيص ،والتي لم يطرأ عليها إضافة أو تغيير ،فنفس الأدوات والهيئات السابقة ،وهو الأمر الذي يعطي انطباع بفشل هذه السياسة .

– المادة 19:

أدوات التخطيط المجالي والحضري هي:

– المخطط الوطني لتهيئة الإقليم،

– المخطط الجهوي لجهة البرنامج،

– المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى،

– المخطط الدائم لحفظ القطاعات واستصلاحها،

– مخطط الحماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها،

المخطط العام لتهيئة الحظائر الوطنية .

— التعليق :

تمت الإشارة في هذه المادة إلى أدوات التخطيط المجالي والحضري، لكن في نظرنا كان من الأجدر تقليص عدد المخططات لا زيادتها. فالواقع المعاش يوضح أنه كلما تعددت المخططات، نقصت نسبة التوافق والانسجام بينها، إضافة إلى أمر مهم كنا دوما نبحت عن مخططات دقيقة ومحددة بزمن معين ولها الوسائل والإمكانات الضرورية لا مخططات تتسم بالشمولية.

— المادة 20:

يوضع إطار للتشاور والتنسيق بغرض ضمان التطبيق المتفق عليه والمتناسق والناجح لأدوات التخطيط والتوجيه القطاعية على مستوى المدينة، لاسيما تلك المتعلقة بحماية البيئة والتراث الثقافي والعمران والنقل والمياه والتجهيزات والمنشآت. ويكلف هذا الإطار باقتراح الإجراءات غير الواردة في أدوات التخطيط والتوجيه القطاعية تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

— التعليق :

فكرة صائبة خلق إطار للتشاور والتنسيق يهدف إلى ضمان التطبيق الفعلي والمتناسق لأدوات التخطيط والتوجيه القطاعية، فالسؤال أو التساؤل الذي يطرح نفسه نجد صعوبة في ضمان التنسيق بين ما هو موجود كيف لنا أن نفكر في الإضافة بدل تقليص عدد المتدخلين ونحن ندرك أن الواقع يوضح الصعوبة الموجودة في التنسيق والتشاور بين مختلف الفاعلين.

— المادة 21:

توضع حيز التنفيذ البرامج و النشاطات المحددة في إطار سياسة المدينة، عند الاقتضاء طبقا للمادتين 13 و 14 أعلاه، عن طريق عقود تطوير المدينة التي يتم اكتتابها مع الجماعة الإقليمية والشركاء الاقتصاديين والاجتماعيين.

تحديد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

التعليق :

يتم تنفيذ هذه البرامج والمخططات عن طريق عقود تطوير المدينة ، في نظرنا ليس المشكل في العقود بقدر ما هو في أطراف هذه العقود بصيغة أوضح : من هم ، و ما هي قدراتهم وإمكاناتهم الحقيقية وليست القدرات والإمكانات الموثقة على الورق.

- المادة 22:

يمكن أن يبادر بنشاطات الشراكة بين مدينتين أو أكثر لإنجاز تجهيزات ومنشآت حضرية مهيكلية في إطار اتفاقيات تبرم بين الجماعات الإقليمية المسؤولة عن المدن المعنية. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

- التعليق :

الشراكة : في اعتقادي تكون بين طرفين لهما مصلحة مشتركة ، فالمتبع لنمو مدننا يلاحظ انه منذ نشأتها تعاني وتتخبط في مشاكل عدة ومن بينها الهجرة التي لم ولن نسيطر عليها ما دمنا نفتقد للتوازن في توزيع الثروات والمنشآت الحيوية على التراب الوطني وحتى بين المناطق ومراكز المدن ، في نظري أن المشرع الجزائري يدرك استحالة ذلك لذا تركها في عهدة الإمكانية لا الوجوب والحتمية لذلك.

- المادة 23:

يجب أن تحدد أدوات التقييم والإعلام الاقتصادي والاجتماعي والجغرافي ووضعها حيز التطبيق في إطار سياسة مكيفة للمدينة. كما يجب أن تحدد أدوات التدخل والمتابعة ووضعها حيز التطبيق قصد تسهيل التقييم وإدخال التصحيحات الملائمة.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

- التعليق :

البحث عن أدوات لتقييم الأداء والإعلام 'يوضح أن السلطات ليس لها رؤية واضحة في هذا المجال ،ربما ذلك راجع إلي نقص الخبرة أو الافتقاد لقاعدة من أصله في مجال الإعلام والتقييم .

- المادة 24:

يخصص يوم في كل سنة للمدينة يدعى اليوم الوطني للمدينة.
وتستحدث جائزة سنوية لأحسن وأجمل مدينة في الجزائر تدعى "جائزة الجمهورية للمدينة"
تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

- التعليق :

لخلق روح التنافس لا بد من مكافآت تحفيزية والعمل على التنوع منها لتشمل كل
الفئات وشرائح المجتمع

- المادة 25:

يتم تمويل الدراسات والنشاطات المعتمدة من طرف السلطات العمومية المختصة طبقا
لأحكام المادتين 13 و14 أعلاه، عن طريق الموارد العمومية المحلية ومساهمة ميزانية الدولة في إطار سياسة المدينة.
يمكن اتخاذ إجراءات مالية تحفيزية أو ردعية عن طريق القانون قصد توجيه سياسة المدينة.

- التعليق :

تمويل المشاريع من الخزينة العمومية، وفي ظل غياب روح المسؤولية لدى المسيرين
والقدرة على التحكم في النفقات 'أصبح يشكل مصدر إهدار للأموال العامة وليس مصدر لتمويل
المنشات العامة، بهذا أردنا أن نقول انه لا بد من سياسة خاصة بالتمويل وإلا لقت الأموال المرصودة
لتطبيق برامج سياسة المدينة نفس المصير مع الملايير التي أنفقت على سياسات فاشلة قبلها.

- المادة 26:

ينشأ مرصد وطني للمدينة يدعى في صلب النص "المرصد الوطني".

يلحق المرصد الوطني بالوزارة المكلفة بالمدينة ويضطلع بالمهام الآتية:

- متابعة تطبيق سياسة المدينة.

- إعداد دراسات حول تطور المدن في إطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم.

- إعداد مدونة المدن وضبطها وتحيينها.

- اقتراح كل التدابير التي من شأنها ترقية السياسة الوطنية للمدينة على الحكومة.
- المساهمة في ترقية التعاون الدولي في الميدان المدينة.
- اقتراح إطار نشاط يسمح بترقية مشاركة واستثمار المواطن على الحكومة.
- متابعة كل إجراء تقرره الحكومة ، في إطار ترقية سياسة وطنية للمدينة.
- تحدد تشكيلة المرصد الوطني وتنظيمه وسيره عن طريق التنظيم.

- التعليق :

كل النقاط التي ذكرت في المادة أعلاه والتي يضطلع المرصد الوطني بتطبيقها تظهر أن السلطات لم تعي ولم تتعلم من الدروس السابقة، وإلا كيف نفسر إسناد مهام ثقيلة ومهمة لمرصد حديث النشأة ولا يملك الوسائل والإمكانات الضرورية، وحتى وان امتلكها فهل يعقل أن نحدث أجهزة تنفيذية موازية للأجهزة الموجودة.

2- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) :

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة التخطيط المجالي والتسيير الحضري . يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة الحضرية للبلدية أو البلديات المعنية، أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأراضي.

1-2 - محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير : يتكون من

1-1-2- تقرير توجيهي (RAPPORT D ORIENTATION) :

يقدم فيه ما يلي :

- أ- تحليل الوضع الحالي والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطورات الاقتصادية الاجتماعية والثقافية للتراب المعني .
- ب- نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى التوجهات الخاصة بالمجال التهيئة الحضرية.

2-1-2- التقنيين (REGLEMENT) :

- يحدد فيه القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشغولة في القطاعات كما هي محددة في المواد 20-22-23 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير حيث يحدد:
- أ- جهة التخصيص الغالبة للأراضي ونوع الأعمال التي حصرها أو إخضاع بالشروط خاصة.
 - ب- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأراضي.
 - ج- الارتفاقات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
 - د- المساحات التي فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرجعية المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والفضاءات الواجب حمايتها.
 - هـ- تحديد المواقع والتجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية والخدمات والأعمال ونوعها ويحدد فضلا عن ذلك شروط البناء الخاصة داخل بعض الأجزاء الترتيبية .

2-1-3- الوثائق البيانية (DOCUMENT GRAPHIQUE) :

وتشمل المخططات التالية:

- أ- مخطط الواقع القائم حيث يبرز فيه الإطار المشيد حاليا والطرق والشبكات المختلفة.
- ب- مخطط التهيئة ويبين ما يلي:
 - القطاعات المعمرة - القابلة للتعمير - المخصصة للتعمير المستقبلي - الغير قابلة للتعمير.
 - بعض أجزاء الأراضي: الساحل ، الأراضي الفلاحية ذات الإمكانيات المرتفعة والجيدة والأراضي ذات الصبغة الطبيعية والثقافية البارزة.
 - مساحات تدخل مخططات شغل الأراضي.
- ج- مخطط الارتفاقات: يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- د- مخطط التجهيز: يبين خطوط مرور الطرق وأحسن السبل لإيصال ماء الشرب وماء التطهير وكذلك تحديد مواقع التجهيزات الجماعية ومنشآت المنفعة العمومية.

2-2 - أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير :

- يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات ومواقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية
- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
- يقسم المجال الذي يتدخل فيه إلى قطاعات والمعرفة كما يلي:
 - القطاعات المعمرة.
 - القطاعات القابلة للتعمير.
 - القطاعات المخصصة للتعمير المستقبلي.
 - القطاعات الغير قابلة للتعمير.

2-3 - مجالات تدخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

- يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المجال إلى قطاعات ، حيث أن القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية وقع تخصيص أراضيه للاستعمالات الخاصة وأجال محددة للتعمير والتهيئة.

2-3-1- القطاعات المعمرة:

- وتشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات متجمعة ومساحات فاصلة وما بينها مستحوز على التجهيزات والنشاطات، أو غير مبنية كالمساحات الخضراء، الحدائق، المساحات الحرة والغابات الحضرية ، كما تشمل أيضا الأجزاء الواجب تجديدها أو إصلاحها أو حمايتها.

2-3-2- القطاعات المبرمجة للتعمير:

- وتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين والمتوسط وأفاق 10 سنوات حسب الأولويات المنصوص عليها.

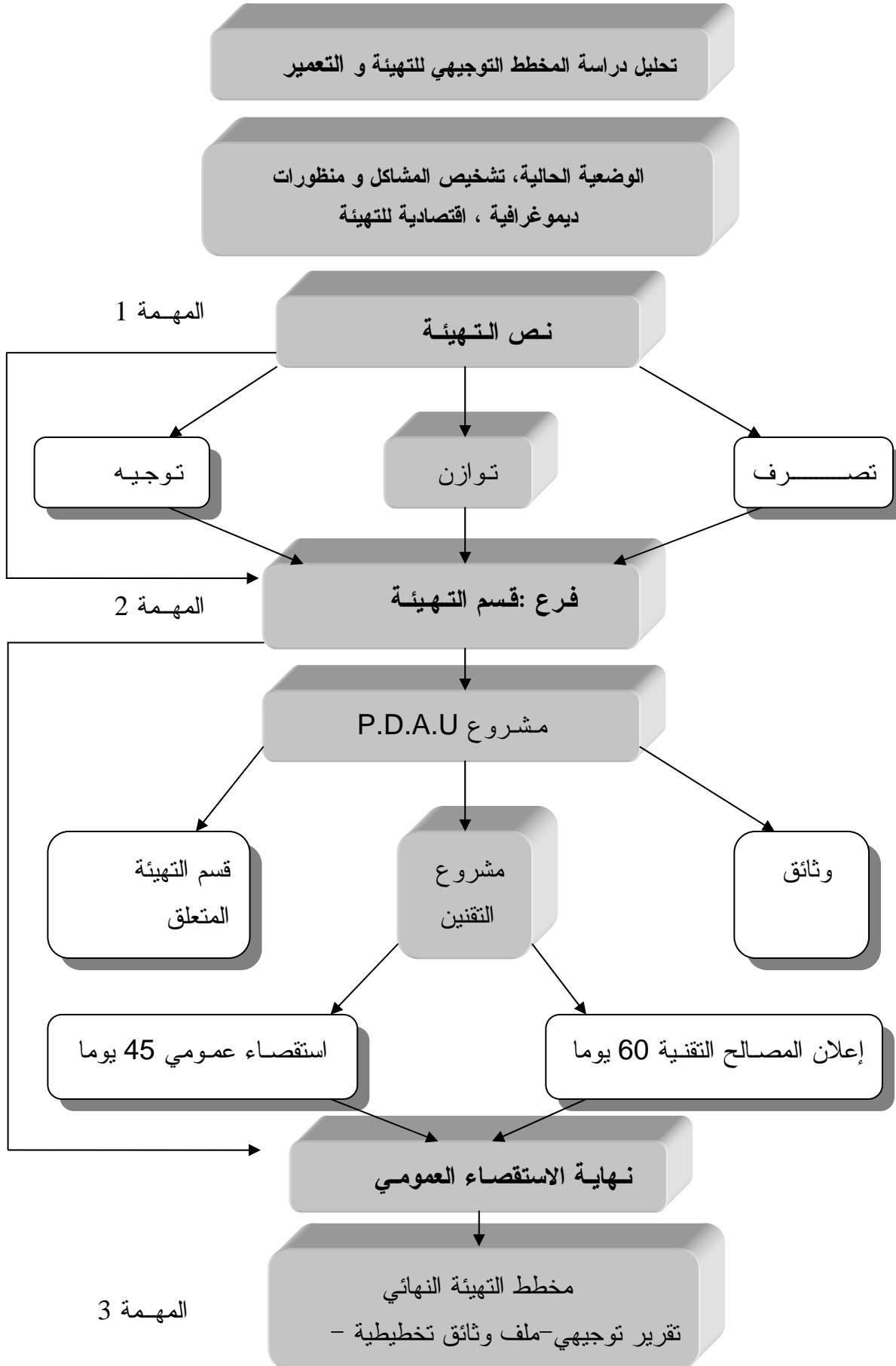
2-3-3 قطاعات التعمير المستقبلية:

وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد على أفق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها وكل الأراضي المتواجدة لقطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا لارتفاق بعدم البناء ولا يرفع هذه الارتفاقات إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادقة عليه.

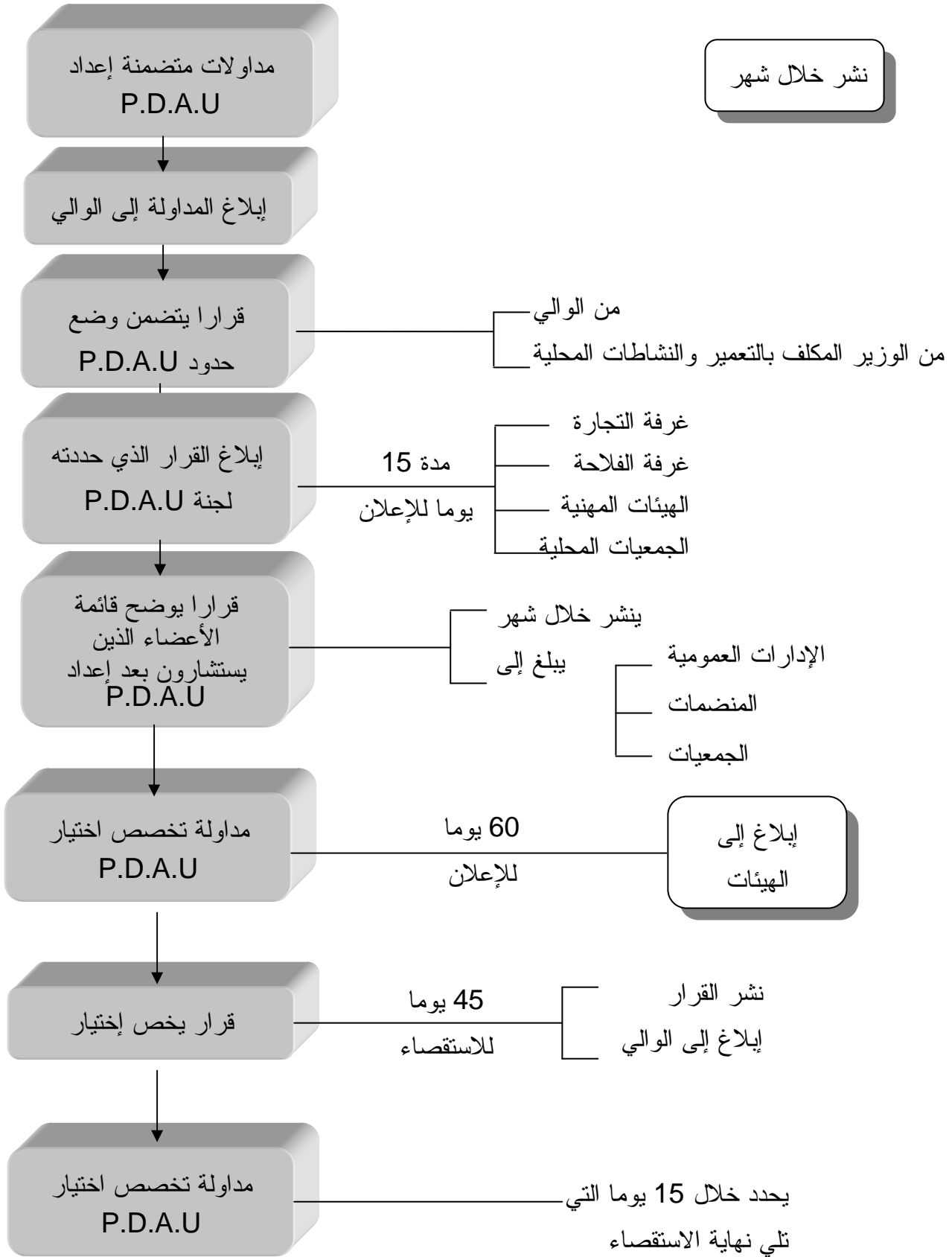
2-3-4-القطاعات غير قابلة للتعمير:

وهي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.

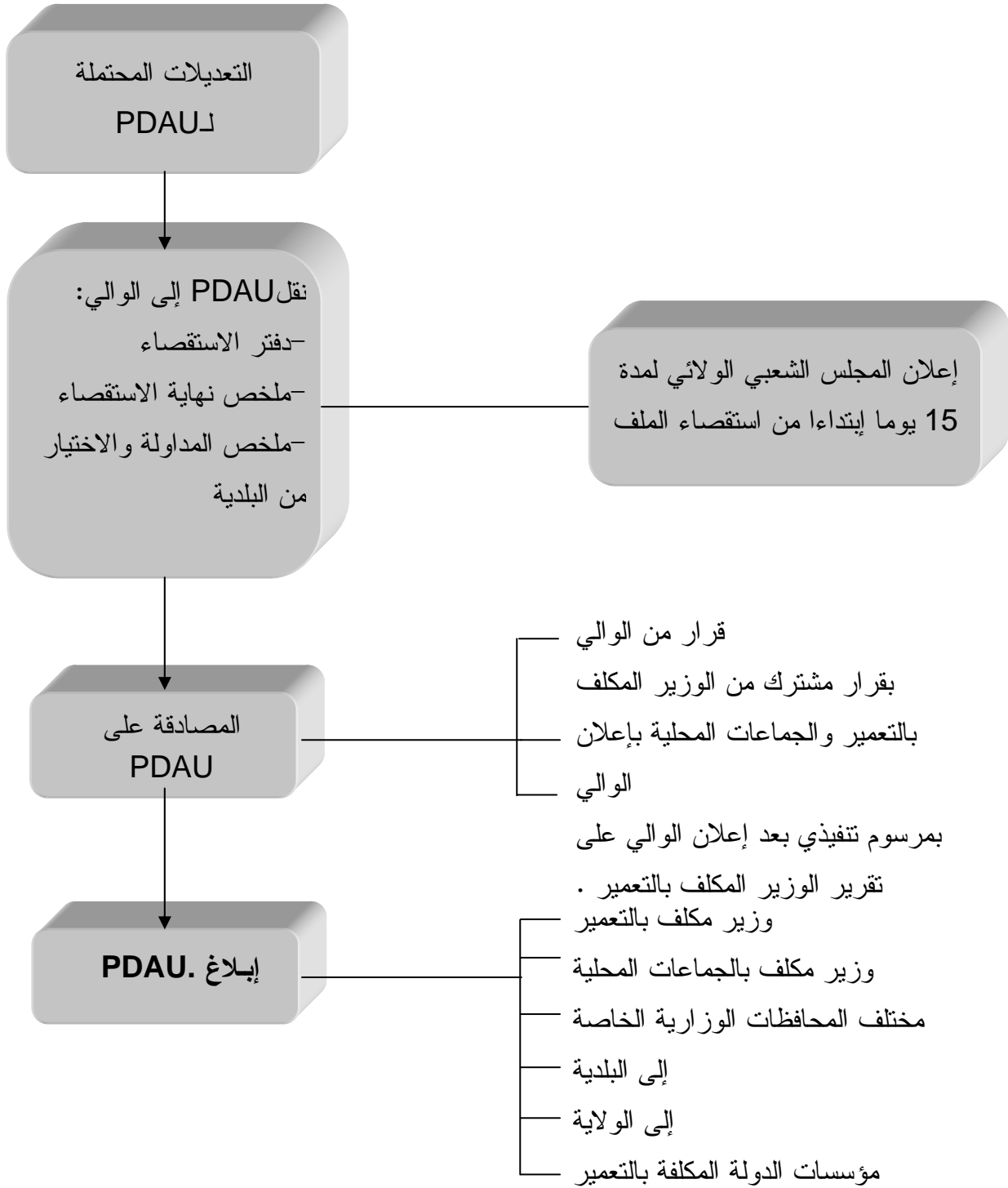
الشكل رقم 02 : تحليل دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير



الشكل رقم 03 : إجراءات إعداد P.D.A.U حسب المرسوم التنفيذي 177/91 :



الشكل رقم 04 : إجراءات المصادقة على P.D.A.U :



3- مخطط شغل الأراضي (P.O.S):

3-1- تعريف مخطط شغل الأراضي:

مخطط شغل الأراضي هو أداة من أدوات التخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد بصفة

تفصيلية حقوق استعمالات الأراضي والبناء، في إطار التوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

3-2- محتوى مخطط شغل الأراضي:

3-2-1- لائحة تنظيم تتضمن:

أ- مذكرة تقديم يثبت فيها أحكام شغل الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا البرنامج المعتمد للبلدية أو البلديات المعنية تبعا لأفاق تنميتها.

ب- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المذكور أعلاه: نوع المباني المرخص بها والمحظورة و وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي التي تعبر عنها معامل شغل الأرض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الأرض مع جميع الارتفاقات المحتملة.

يحدد معامل شغل الأرض في هذه الحالة العلاقة القائمة بين مساحة أرضية مع خالص ما يتصل بها من البناء ومساحة قطعة الأرض.

- مساحة أرضية مع ما يتصل بها من البناء خام يساوي مجموع مساحات أرضية كل مستوى من المستويات البناء منقوصا منها:

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من تخشيبات السقف وأدوار ما تحت الأرض غير القابلة للتهيئة أو لأنشطة ذات الطابع المهني أو حرفي أو صناعي أو تجاري.

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من سقوف وسطوح وشرفات ومقصورات ، وكذلك المساحات غير المغلقة الواقعة في الطابق الأرضي.

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مباني مهيأة لتستعمل مواقف للسيارات.

- مساحات أرضية مع ما يتصل بها من مباني مخصصة لحزن المحاصيل أو لإيواء الحيوانات أو العتاد الفلاحي، وكذلك مساحات السقوف البلاستيكية للإنتاج الزراعي .

- يحدد معامل ما يؤخذ من الأرض بالعلاقة القائمة بين مساحة المبنى للأرضية ومساحة قطعة الأرض.

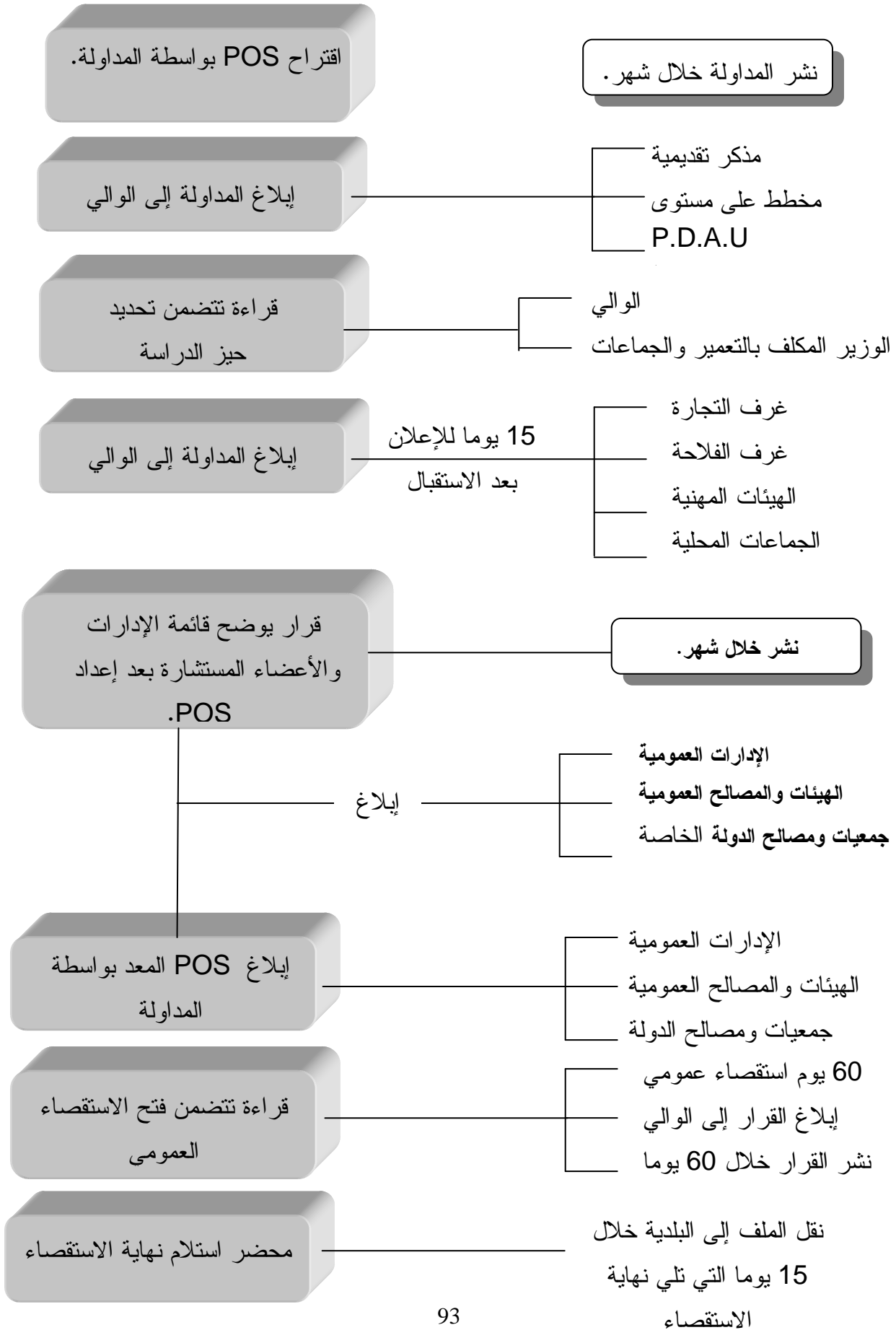
3-2-2-التقنيين (REGLEMENT) : يبين التقنين شروط شغل الأراضي المرتبطة بما يأتي:

- أ- لمنافذ والطرق.
- ب- صول الشبكات إليها.
- ج- خصائص القطع الأرضية.
- د- موقع المباني بالنسبة إلى الطرق العمومية وما يتصل بها.
- هـ- موقع المباني بالنسبة إلى الحدود الفاصلة
- و- موقع المباني بعضها من البعض على ملكية واحدة
- ز- ارتفاع المباني.
- ر- المظهر الخارجي.
- خ- مواقف السيارات.
- ن- المساحات الفارغة والمغارس.

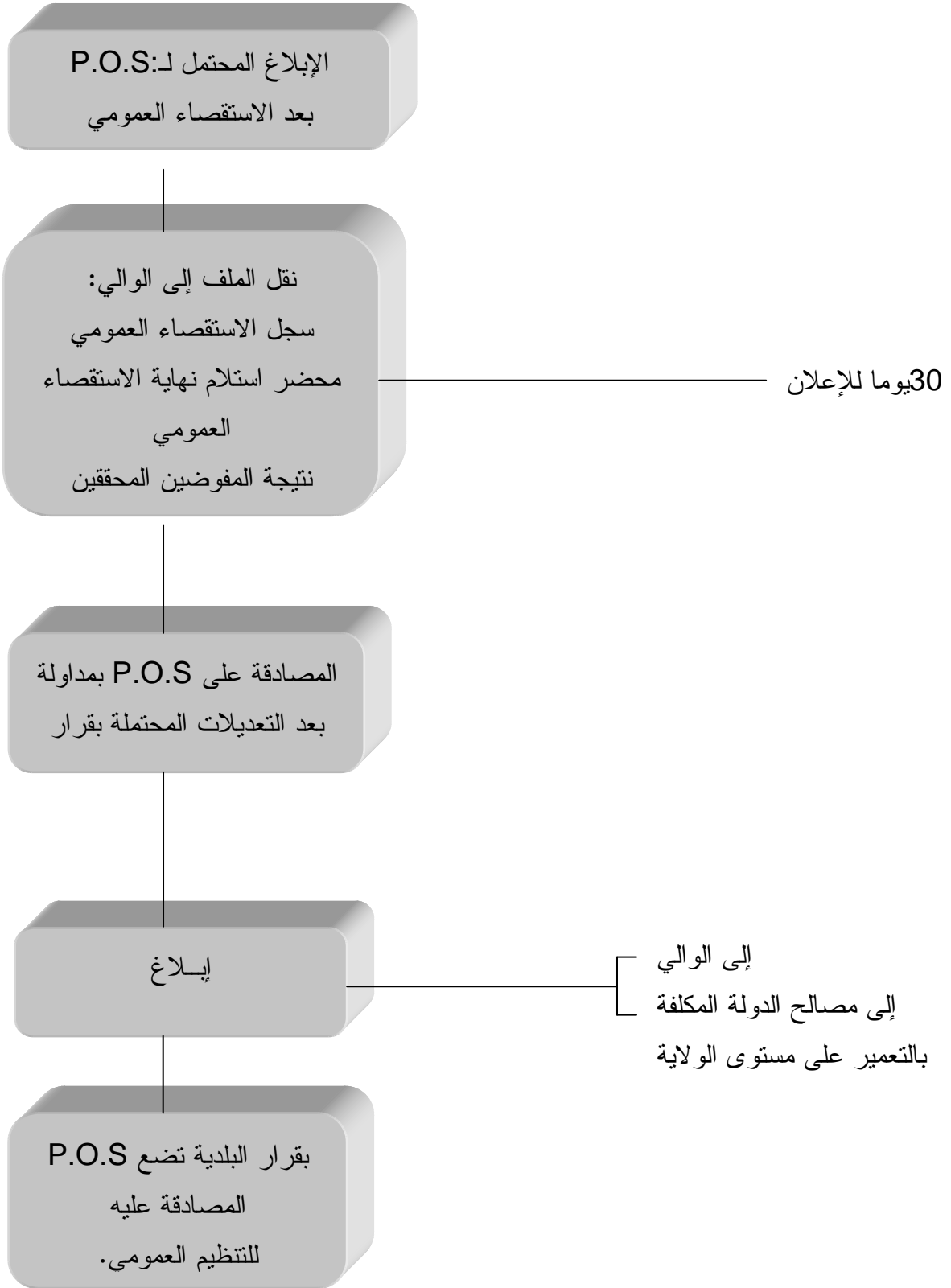
3-2-3-الوثائق البيانية (DOCUMENT GRAPHIQUE) :

- أ- مخطط بيان الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000 .
- ب- مخطط طبوغرافي بمقياس 1/500 أو 1/1000.
- ج- خارطة بمقياس 1/500 أو 1/1000 تبين القواسر الجيوتقنية لتعمير التراب المعني مصحوبة بتقرير تقني
- د- مخطط الواقع بمقياس 1/500 أو 1/1000 يبرز الإطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة و الارتفاعات الموجودة.
- هـ- مخطط تهيئة عام بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحدد ما يلي:
 - المناطق القانونية المتجانسة.
 - موقع إقامة التجهيزات والمنشات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية
 - خط مرور والشبكات المختلفة مع إبراز ما تتحمله الدولة منها كما هو محدد من الخطط التوجيهية للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.
 - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.
- و- مخطط التركيب العمومي بمقياس 1/500 أو 1/1000 يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم، مصحوبا بإستحوار يجسد الأشكال العمرية و المعمارية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود و باستثناء مخطط بيان الموقع، فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 1/500، إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية.

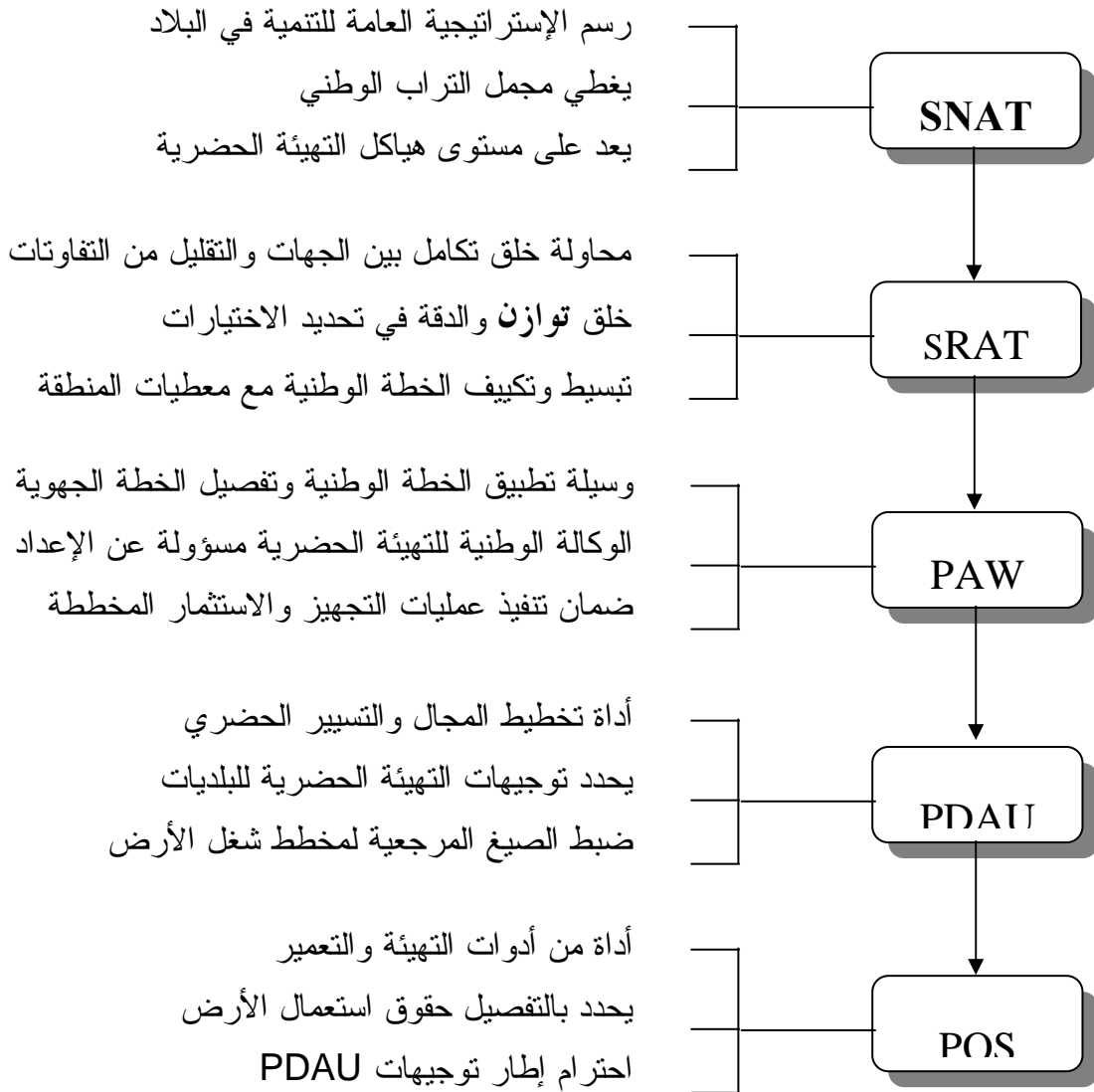
الشكل رقم 05 : إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي P.O.S :



الشكل رقم 06 : إجراءات الموافقة على P.O.S :



الشكل رقم 07 : هيكل يوضح مستوى تدرج أدوات التهيئة والتعمير:



كل وسيلة تُخدم وتكمل الأخرى وتفصل وتكيف حسب طبيعة المجال الموجودة فيه ، وفي ظل المعطيات الخاصة بكل منطقة .

خلاصة الفصل :

- بعد القراءة المتأنية في مواد القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير وكذا القانون التوجيهي للمدينة ومحاولة منا تحليل ومناقشة بعض هذه المواد بغية تسليط الضوء على بعض النصوص والفقرات التي رأينا فيها بعض الغموض، وبناء على التحليل الذي قمنا به استطعنا الوصول إلى نقاط منها:
- شرح النصوص القانونية لأدوات التهيئة والتعمير بالتفصيل من الاقتراح إلى التنفيذ والخطوات اللازمة لذلك مع تأكيد ضرورة احترام التوجيهات وتطبيقات فعليا على الميدان.
 - شرح الإجراءات الخاصة بتحضير وتسليم الشهادات والرخص الخاصة بالتعمير .
 - التأكيد على فرض العقوبات على المخالفين وفرض النظام مهما كان .
 - تحديد المسؤوليات لبعض المصالح والإدارات.
- كما سجلنا نقاط أخرى اعتبرناها نقاط سوداء في القانون الموجود منها:
- صيغ طرح المواد خاصة في تحديد المسؤوليات ومهام المصالح والإدارات تتسم بالغموض كونها لا تشير إلى ذلك مباشرة وصراحة.
 - عدم وجود مواد تشرح العلاقة بين المتدخلين في المدينة وكيفية التنسيق بينهم وعلى أي مستوى يكون ذلك
 - إعطاء صلاحيات ومسؤوليات للإداريين عوض التقنيين وأصحاب الاختصاص.
- كما انه من الصواب جدا أن نفكر في وجود أدوات عمرانية ذات أبعاد إستراتيجية واضحة ومرسومة وفق معايير معينة، هذا ما لا حضناه من خلال التدرج الموجود في الأدوات المطبقة حاليا، خصوصا في تغطية المجال أولي له اهتمام كبير، لأن مناطق الوطن تختلف باختلاف الموقع الطبيعي وتوفر المواد الأولية والكثافة السكانية... الخ.
- وهي من العوامل التي تجبر المخططون على أخذ هذه المعايير في الحسبان في كل خطوة يقررون القيام بها ومن هذا المنطق نؤيد فكرة وضع أدوات على معايير معينة و أساس واضح قصد نجاح عملية التخطيط.

أما إذا دققنا في مضمون ومحتوى هذه الآليات فهي مفرغة وناقصة بالنظر إلى الواقع الموجود، لا نقول هذا إسترجالا وإنما استنادا إلى حقائق ومعطيات ميدانية وخير مثال على ذلك:

- المشاريع المقترحة على مستوى السلطات العليا لا تخضع إلى معايير عمرانية وإنما إلى اعتبارات أخرى لا نخدم كثيرا وتزيد الأمور تعقيدا.

- كيف نفسر عملية النسخ الجارية أو التي تنتهجها الدولة في توزيع المشاريع و للإيضاح أكثر: مشروع ما يعمم على الوطن ولتكن سياسة سكن معينة هل ما يناسب سكان الشمال لا بد أن يناسب سكان الجنوب، نحن متأكدون من الإجابة أنها ستكون لا، ولكن لماذا هذا التعنت والإصرار في سياسة لا تخدم المناطق المختلفة من الوطن

هذا من ناحية، ومن زاوية أخرى لاحظنا في مجمل المشاريع التي تقترح على مستوى هذه المخططات أنها ليست نابعة عن دراسات اجتماعية واقتصادية تحدد الاحتياجات اللازمة للسكان وما يساعد على نمو وتطور المدن بشكل طبيعي يراعي فيه كل المتغيرات مهما كانت صفتها.

- مخطط التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأرض آليتان لتنفيذ الخطط على أعلى مستوى نظرا للدقة التي يتميز بها مجال تدخلهما، هاتين الميزتين لا بد من العمل على تحقيقها بشكل جيد قصد الوصول إلى الأهداف المسطرة بشكل دقيق، هذا ما دفعنا إلى الإشارة إلى نقاط يمكن أن تقدمه لنجاح هذه المخططات على أرض الواقع.

فمن خلال تجارب عديدة وكثيرة لوحظ أن هذه المخططات وبقدر ماهي دقيقة ومفصلة إلى أبسط الحدود إلا أن:

- عمر هذه المخططات إلى أي مدى هي صالحة في ظل المتغيرات الناجمة عن التطور الاجتماعي والاقتصادي للمدن.

- المحافظة على التسلسل الزمني والوظيفي لهاته المخططات والعمل على تكاملها وانسجامها عمرانيا لتكون وحدة متكاملة لن يكون إلا بسن قوانين جديدة للسيطرة على المجال خاصة التوسع الحضري الغير منظم.

- مادامت توجهات التهيئة والتعمير واضحة ومقننة في مجموعة المخططات المذكورة سلفا، تسيير هذه المخططات إلى ما يحتاج؟

سنحاول أن نجيب على التساؤلات من خلال تحليل الفرضيات.

مقدمة:

تشهد مدينة المسيلة خلال السنوات القليلة الماضية حركة كبيرة في مجال البناء والتشييد وبرمجة المشاريع بحيث أصبحت عبارة عن ورشة كبيرة لمختلف الأشغال وفي شتى الميادين والقطاعات من السكن والتجهيزات إلى الهياكل القاعدية والشبكات المختلفة. والتي تنم عن تزايد حاجيات ساكنيها للمرافق الضرورية .

ولمواكبة هذا التطور عمدت السلطات المحلية إلى مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك بإعادة النظر في الاحتياجات المطلوبة كما ونوعا والتي تستوجب سياسة دقيقة ومخططة بشكل مدروس تعتمد على معايير نوعية وملائمة للتغيرات التي تمس جميع نواحي الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية .

لكن هاته السلطات لن يكفيها مراجعة المخططات التنموية فقط بل عليها السعي الحثيث لتوفير الإمكانيات البشرية والمادية لتسجيد هاته المخططات الذي يعد نجاحها مقياس لنجاح السياسة المعتمدة في تسيير المجال الحضري للمدينة

ومن خلال هذه الدراسة البسيطة سنقوم بعملية تحليل عمرانية لمدينة المسيلة و التي يمكن أن تساعدنا في الوقوف على الإمكانيات الحقيقية التي تزخر بها المدينة:

1- الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة:

1-1- تقديم المدينة:

تقع مدينة المسيلة في شط الحضنة وهي تمثل مركز للولاية وتزبغ على مساحة قدرها 1792.6 هكتار، لتمثل ما نسبته 7.72٪ من إجمالي مساحة البلدية، وتبعد عن العاصمة بـ 250 كلم، يحدها كل من: بلدية العرش التابعة لولاية برج بوعريريج شمالا - المطارفة شرقا - أولاد منصور غربا - أولاد ماضي جنوبا.

الخريطة رقم (01) : موقع مدينة المسيلة من البلدية



المصدر : مديرية مسح الأراضي لولاية المسيلة

1-2-1- مراحل التطور العمراني والمجالي للمدينة:

إن دراسة أصول نشأة المدينة وتبع مختلف مراحل تطورها العمراني أهمية بالغة ، فمن خلال ذلك ندرك حقيقة و واقع استخدام الأرض واستهلاك المجال فتكوين النسيج العمراني للمدينة كان عبر المراحل التالية:

1-2-1- المرحلة الأولى ما قبل 1830:

والتي شهدت فترتين رسما ملامح المدينة هما:

• الرومانيون :

قاموا بإنشاء مدينة زيبي جوستينا بمعنى مصب المياه ، بشيلقة حاليا وكان ذلك في 106 قبل الميلاد.

• العرب والمسلمون :

في سنة 928 وإلى غاية 1556 سنة دخول الأتراك إلى المدينة ، واقتصر تركز الفاطميين والأتراك على الضفة الشرقية للوادي و أسسوا حي الكراغلة والشتاوة.

1-2-2-1- المرحلة الثانية من 1830 - 1962 :

وهي بدورها شهدت فترتين هما:

1-2-2-1- الفترة الأولى من 1830 - 1954 :

تميزت هذه الفترة بدخول الاستعمار الفرنسي والذي قام ببناء أول ثكنة عسكرية بالمدينة على الضفة الغربية من الواد سنة 1855 وتحولت المدينة إلى مركز إداري ، كما شهد ميلاد حي العرقوب وحي الكوش.

1-2-2-2-1- الفترة الثانية من 1954 - 1962 :

شهدت هذه الفترة توسع النسيج العمراني للمدينة نحو الجهة الغربية وتمثل في بنايات معظمها تجهيزات تعليمية وإدارية و تجمعات سكانية جلتها للمعمرين آنذاك إضافة إلى محطة بنزين واقعة في الجزء الجنوبي من المدينة.

1-2-3- المرحلة الثالثة بعد 1962 :

وتنقسم هذه المرحلة إلى ثلاث فترات هي:

1-2-3-1- الفترة الأولى من 1962-1974 :

شهدت هذه الفترة ظهور أحياء جديدة مثل وعوac مدني و500 مسكن و300 مسكن وهذا قصد إسكان العائلات المنكوبة جراء الزلزال الذي ضرب المدينة سنة 1965.

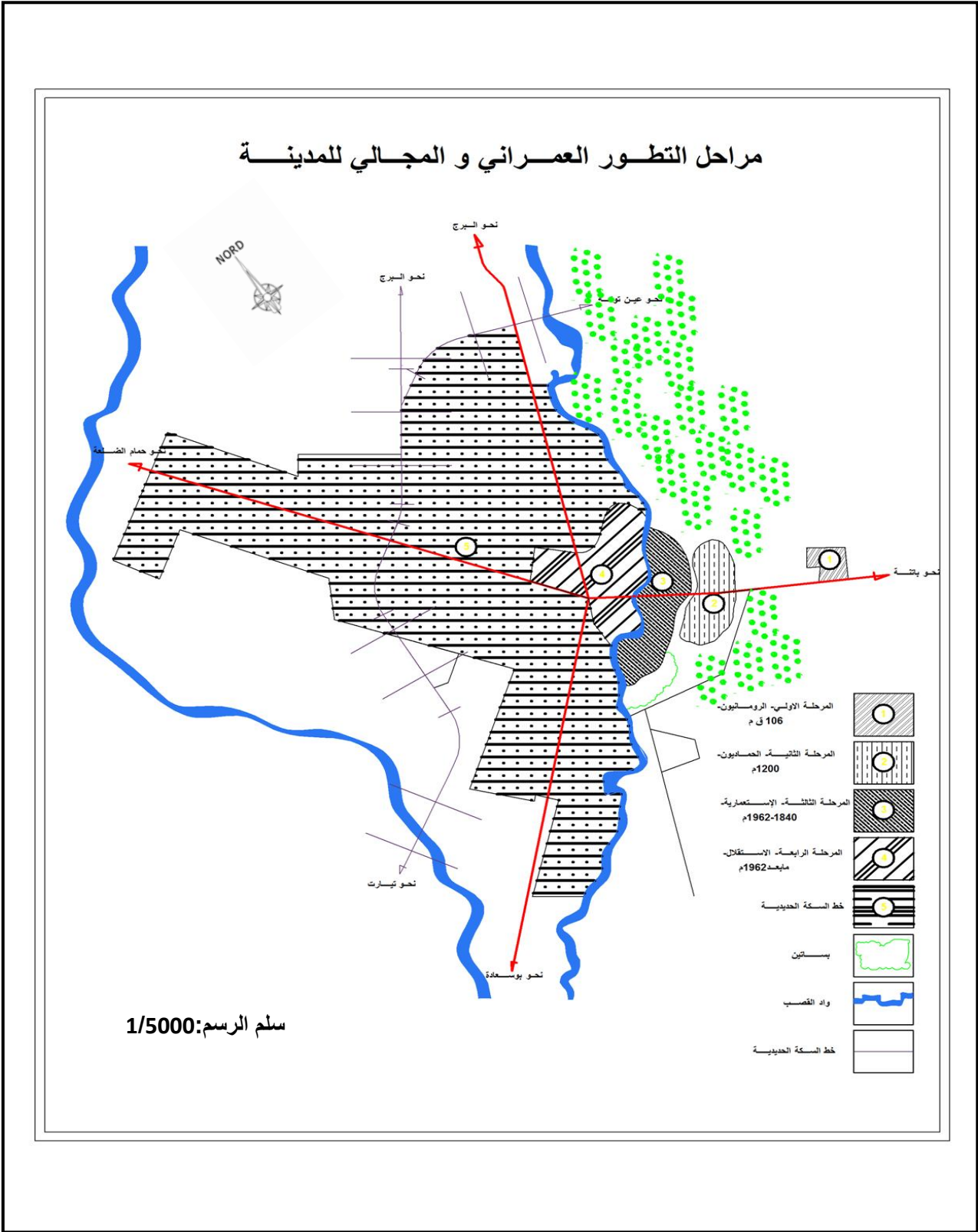
1-2-3-2- الفترة الثانية من 1974 - 1987 :

شهدت هذه المرحلة توسعا كبيرا وتغير الهيكل والنسيج العمراني للمدينة ولعل ما ميز هذه المرحلة هو الترقية الإدارية إلى مركز ولاية، وذلك على إثر التقسيم الإداري لسنة 1974 لتستفيد المدينة من عدة هياكل ومشاريع إدارية وخدماتية وكذا برامج سكنية.

1-2-3-3- الفترة الثالثة من 1987 إلى يومنا هذا :

في هذه الفترة أستبدل المخطط العمراني الموجه سنة 1990 بوسيلة جديدة مماثلة تعرف بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) وكذا ظهور (P.O.S) وميز هذه الفترة التوسع العمراني لمجال المدينة إلى الناحية الغربية، كما شهدت ميلاد العديد من الأحياء السكنية الجماعية 1000 مسكن وحي 500 مسكن والتجزئة الترابية 700 مسكن، مع بروز مرافق وتجهيزات ذات مجال نفوذ تمتد حتى خارج المدينة .

الخريطة رقم (02) : مراحل التطور العمراني و المجالي للمدينة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المسيلة

1-3- الدرس الطبيعي:

إن أي دراسة جادة لمجال مدينة ما، يفرض علينا التطرق إلى عدة نقاط مهمة وذلك لضبط وتحديد مؤهلات التعرف بها وفهم حقيقة واقعها ، ولإدراكها والوقوف عليها سنتطرق إلى دراسة الخصائص الطبيعية التي تطبع مجال مدينة المسيلة، وذلك بمعالجة موضع المدينة وتضاريسها إلى جانب التطرق إلى أهم العناصر المناخية ، بالإضافة إلى الشبكة الهيدروغرافية للمدينة ، لنصل في نهاية الأمر إلى إبراز أهم المميزات والخصائص التي تتميز بها مدينة المسيلة ومعرفة أهم العوامل الطبيعية التي تحكمها وتؤثر في نمو مجالها واتجاهات توسعها مستقبلا.

1-3-1 - الموضع :

يعرف الموضع بأنه الأرض التي تقوم عليها المدينة التي تشغلها فعلا كتلتها المبنية⁽¹⁾ وبالنظر إلى خريطة الموضع نجد أن مدينة المسيلة قامت على موضع إستراتيجي في منطقة سهل الحضنة بمتوسط ارتفاع ما بين 450م و 500م على مستوى سطح البحر ، هذا بالإضافة إلى قربها من موارد مائية هامة وعذبة والمتمثلة في واد القصب .

1-3-2- التضاريس:

1-3-2-1- الهضاب والسهول:

نتيجة الانخفاض المتواصل بالجنوب الشرقي تشكلت هضاب مندرجة من الشمال باتجاه الجنوب متوسط ارتفاعها 450م و 500م ، وهو نتيجة الحرث المكثف الذي شهدته المنطقة في الماضي فالهضاب تميل تدريجيا إلى الانبساط .

1-3-2-2- الانحدارات :

مدينة المسيلة توجد على أراضي ضعيفة الانحدارات ، وتنحصر بين (0-3%) فهي مدينة منبسطة في معظم أجزائها باستثناء السلاسل الجبلية المحيطة بها.

(1) محمد عبد اللطيف عصفور- د / سعيد إبراهيم البدرابي: الدراسة العمرانية في جغرافية العمران بيروت-1996م

1-3-2-3- التزكبية الجيولوجية :

تلعب الدراسة الجيولوجية دوراً هاماً في تحديد المناطق الصالحة للتعمير وذلك استناداً إلى طبيعة تركيب صخورها ودرجة صلابتها ومدى تحملها لثقل البناءات وعموماً التكوينات السطحية الصلبة لمنطقة ما تشجع إقامة وانتشار البناء العمودي، وتوطن مختلف التجهيزات ومد الشبكات، ومن خلال الخريطة الجيولوجية لمنطقة المسيلة نجد أن تكوينات منطقة الدراسة ملائمة للتعمير ، هذا إلى جانب سيادة تكوينات الزمن الرابع بأغلب أراضي المنطقة، وبالأخص المناطق المحيطة بالمنطقة .

1-4- المناخ:

يتميز مناخ مدينة المسيلة بأنه حار جاف صيفاً وبارد ممطر شتاءً.

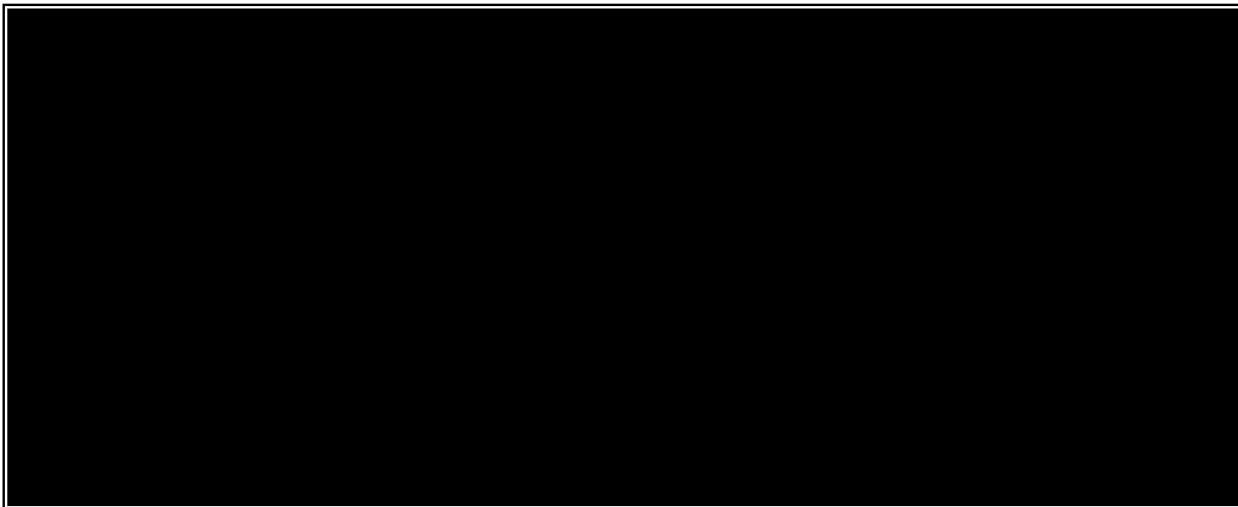
1-4-1- الحرارة : تعد الحرارة من أهم العناصر المناخية ، حيث تلعب دوراً هاماً في اختيار

مادة البناء ونمط المبنى .

الجدول رقم (01): جدول يبين درجة الحرارة(م) في السنة (2000 . 2010)

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	يونان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الحرارة	1	2	2	2	3	4	4	4	3	3	2	1
	5	2	4	8	7	0	3	2	7	9	4	8

الرسم البياني رقم (01): المنحنى البياني لدرجات الحرارة (2000 . 2010)

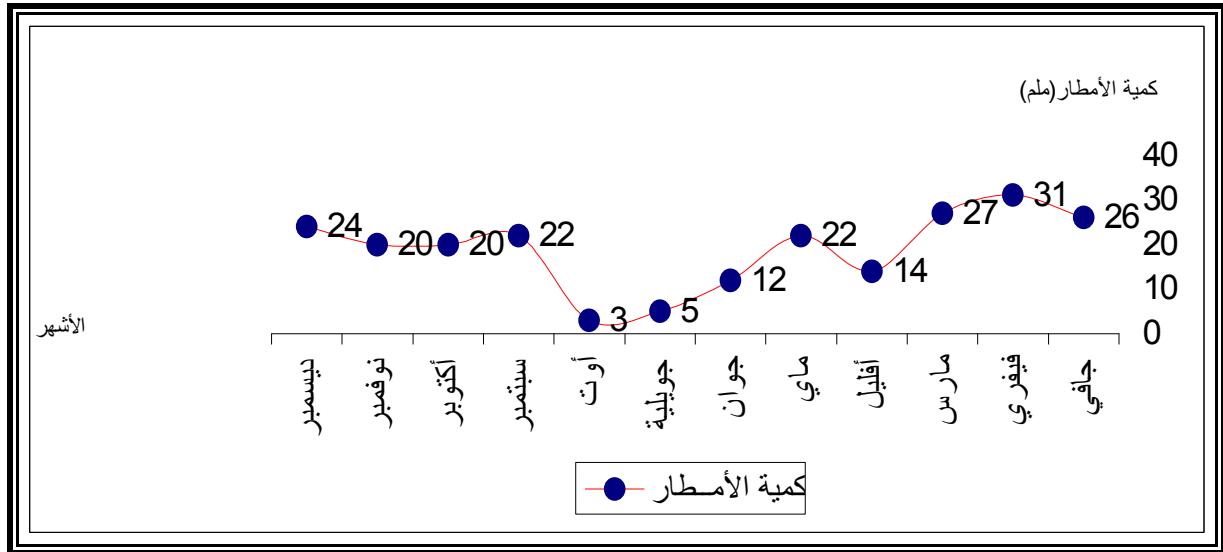


1-4-2- التساقط: كميات التساقط غير منتظمة خلال السنة ومتذبذبة ، وبملاحظة الجدول نجد أن التساقط في شهر نوفمبر قدر بـ **38** ملم وأدنى كمية في شهر أوت قدرت بـ **3.5** ملم .

جدول رقم(02): جدول يبين كمية الأمطار(ملم) في السنة (1996 . 2011)

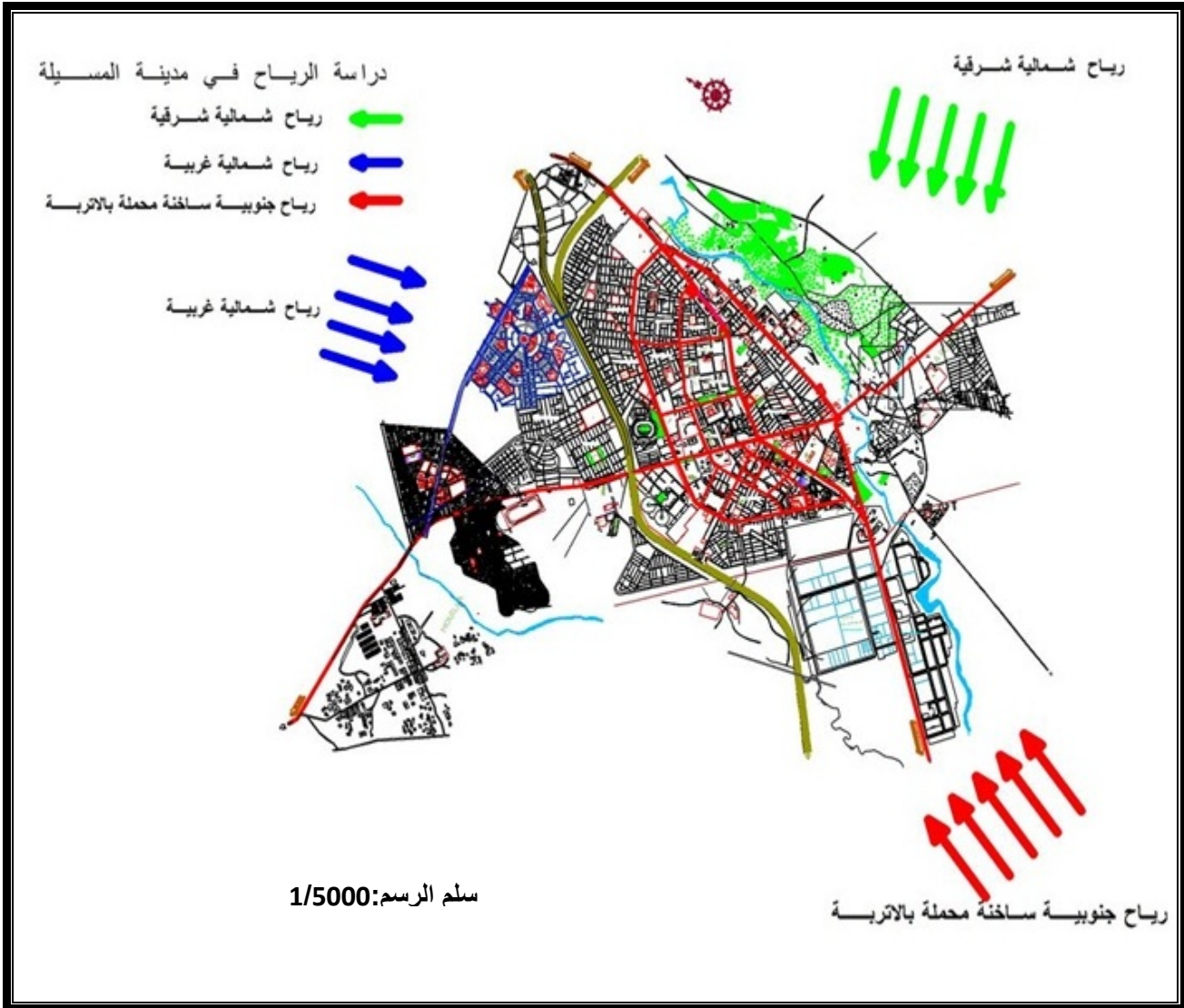
الأشهر	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	يونان	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي
كمية الأمطار (ملم)	24	20	20	22	03	05	12	22	14	27	31	26

الرسم البياني رقم (02)::: المنحنى البياني لكمية الأمطار(ملم) لمدينة المسيلة (1996 . 2011)



1-4-3- الرياح: منطقة مدينة المسيلة تخضع لرياح ذات اتجاهين أساسين، وهما شمالية- غربية، وهي الرياح السائدة في فصل الشتاء (الفترة الباردة والرطبة)، جنوبية - جنوبية شرقية وهي الرياح السائدة خلال معظم أيام السنة والمؤثرة على مناخ المنطقة بصفة عامة وهي تعرف برياح السيروكو الاسم العلمي لها ، وباسم الشهيلي الاسم المحلي لها .

الخريطة رقم (03) : اتجاه الرياح



المصدر : المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير لبلدية المسيلة

1-5- الشبكة الهيدروغرافية :

كما سبق أن أوضحنا فإن منطقة المسيلة تمتاز بمناخ جاف ومعظم نشاطات سكان المنطقة خاصة في الجانب الفلاحي يحكمها التساقط وتمثل الشبكة المائية السطحية لمدينة المسيلة في الأودية التي تخترق مجال المحيط البلدي منها واد القصب وهو الواد الرئيسي ذو جريان دائم .
وواد المويلحة الذي ينبع من الحدود الغربية لإشيليا ويدخل في تصريف مياه الأمطار القوية، تلعب هذه الأودية دورا مهما في ازدهار الجانب الفلاحي على ضفافها ، كما تساهم في زيادة حجم المياه الجوفية .

استنتاج :

إن مدينة المسيلة تحتل موقعاً استراتيجياً هاماً لوجودها في مفترق محورين رئيسيين هما الطريقين الوطنيين (40) و(5)، كما أنها تقع على مساحة ذات طبوغرافية ضعيفة الانحدار ويسودها مناخ حار جاف صيفاً وممطر بارد شتاءً ، وهذا ما يجب أخذه أثناء تخطيط المشاريع العمرانية .

1-6- البنية العامة للمدينة:

1-6-1- خطة المدينة والمحاور الهيكلية لها :

من خلال تطرقنا للملامح العامة لمدينة المسيلة من حيث ظروف نشأتها ومختلف مراحل تطورها العمراني حدودها ومجال امتدادها ، سنولي أهمية خاصة للخطة التي تبدو عليها المدينة والتي نمت وفقها إلى جانب التطرق إلى المحاور الهيكلية لها ، طبيعتها ودرجة تأثيرها على المجال، لنقف في النهاية على الوضعية العقارية للمجال .

1-6-1-1- خطة المدينة : إن إثارة التساؤل والاستفسار عن ما هي الخطة التي نشأت على

ضوئها مدينة المسيلة وهل كانت عفوية ؟ أو مخطط لها ؟ ما نمط هذه الخطة ونوعها ؟ تجعلنا نبحت مليا في ماهية الخطة و المخطط الذي قامت عليه لنصل إلى ضبط ووصف دقيق لها يساعدنا في تصنيفها وفهم معالم تطورها تاريخياً والتنبؤ باتجاهات تطورها وتوسعها مستقبلاً.

قبل الإجابة عن كل الأسئلة والاستفسارات الواردة أعلاه ، سنلقي الضوء ونعطي تعريفاً أو تعاريف

ل: خطة المدينة لنذكر ما المقصود بها؟

تعرف خطة المدينة بأنها ذلك الشكل الحضري العام الذي تبدو عليه ، من خلال النمط الهندسي لشوارعها الذي يقسم هيكلها و تركيبها ، إلى قطع مساحية منفصلة تشكلت استجابة للظروف العديدة التي أحاطت بها ، فجعلتها تنفرد بكيان متميز عن غيره من المدن الأخرى⁽¹⁾.

كما يمكننا تعريف خطة المدينة : بأنها الشكل العام الذي يفرضه الوضع وتخطه مختلف مراحل التطور

العمراني للمدينة .

(1) د / عباس فارق حيدر - تخطيط المدن والقرى الإسكندرية مصر .1994م

انطلاقاً من المعطيات الواردة في مختلف التعاريف ، واستناداً لبعض الصور الجوية والمخططات والخرائط الطبوغرافية وجدنا أنه هناك تباين كبير في خطة المدينة ، إذ أن المدينة القديمة والمتمثلة في أحياء الكوش والعرقوب والجعافرة ذات تخطيط غير موجه ، شوارعها وأزقتها ضيقة وتفتقر للأسس التنظيمية وهو ما ينعكس على التنظيم العام للمباني بداخلها ، وفي الوقت ذاته وبمحاذاتها نجد الحي الأوروبي الذي يغيرها تماماً كونه أقيم على أسس دقيقة ، وأستند في ذلك لمعايير التخطيط حيث أوليت الأهمية لمختلف العناصر المكونة للمجال الحضري من (مباني - طرق - مساحات حرة وخضراء.....إلخ)

وانطلاقاً كذلك من معطيات ملموسة توصلنا إلى عدة حقائق مهمة منها :

أن خطة المدينة تكاد تقترب من ذلك النمط المعروف بالخطة النصف دائرية ، غير أن ذلك لا يعني أنها تخلو من صفات الخطة الشطر نجية، التي تظهر في كل التجزئات الترابية الموزعة في السنوات القليلة الماضية مثل: حي **700** مسكن وحي **166** مسكن .

أما الشيء الذي يؤكد لنا سيادة النمط نصف دائري للتخطيط ، هو التقسيم الذي جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة (P.D.A.U) ، حيث اقترح تقسيم المدينة إلى سبعة قطاعات عمرانية ، و لقد كان كل من القطاع : الثالث ، الرابع ، الخامس ، السادس تشكل أنصاف دوائر حول (4) ، (5) ، (6) على التوالي ، وهي بذلك تدعم الخطة نصف دائرية لمدينة المسيلة، التي تتلاءم مع الظروف الحالية ومؤهلات الوضع ، ولا تزال تستخدم في التوجهات المستقبلية للمدينة إلى يومنا هذا .

من خلال دراستنا لهذا العنصر ، وجدنا أن الخطة التي نمت علي ضوءها مدينة المسيلة تعد ذات أهمية كونها تمثل نمطاً متميزاً بصفات خاصة تنفرد بها عن غيرها من المدن، و ذلك نتيجة للظروف المختلفة التي واكبت مراحل تطورها المجالي و العمراني و أعطت لنا نتيجة الصورة الحالية للمدينة .

1-6-2- الطرق الهيكلية للمدينة :

أ/ **خط السكة الحديدية :** خط السكة الحديدية والذي يربط المدينة بخطين،(المسيلة - بريكة) ، (المسيلة - برج بوعرييج) كما أنه يربط المدينة بالشبكة الوطنية للسكة الحديدية.

ب/ **الطرق الوطنية :-** الطريق الوطني رقم (40) والذي يربط الشرق بالغرب على المحور (بريكة، المسيلة تيارت).

- الطريق الوطني رقم (45) والذي يربط الشمال بالجنوب على المحور (بوسعادة ،المسيلة برج بوعريريج).
- الطريق الوطني رقم (60) والذي يربط الجزائر العاصمة بالمسيلة .

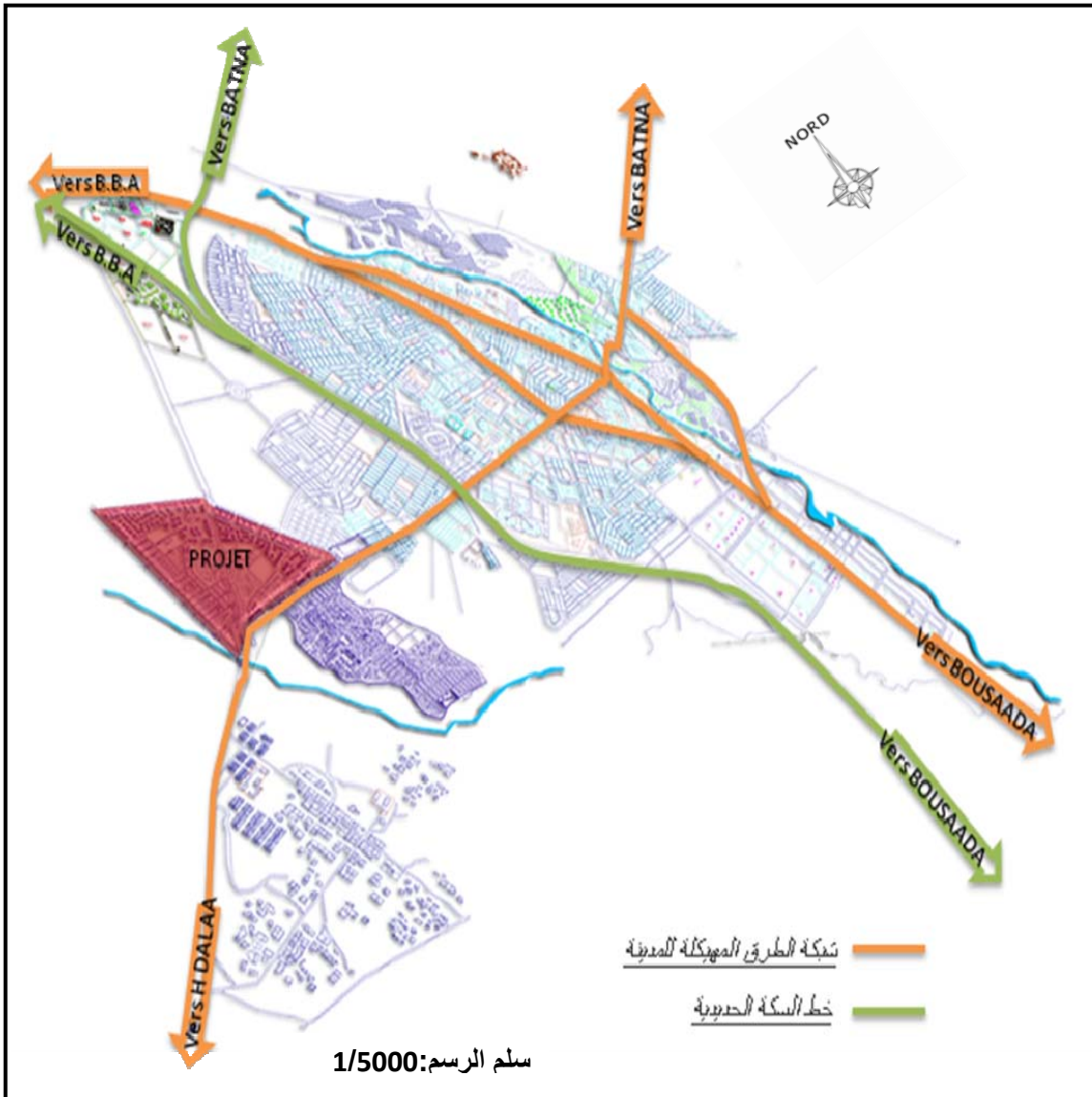
ج/ الطرق الولائية :

- الطريق الولائي (CWI) ، وهو الطريق الرابط بين ذراع الحاجة غربا وبلدية المطارفة شرقا.

د/ الطرق البلدية :

- الطريق البلدي الذي يوصل بين منطقة القصب والطريق الوطني رقم (40) .
- الطريق البلدي الذي يوصل بين تجمع غزال جنوبا بالطريق الوطني (45) .

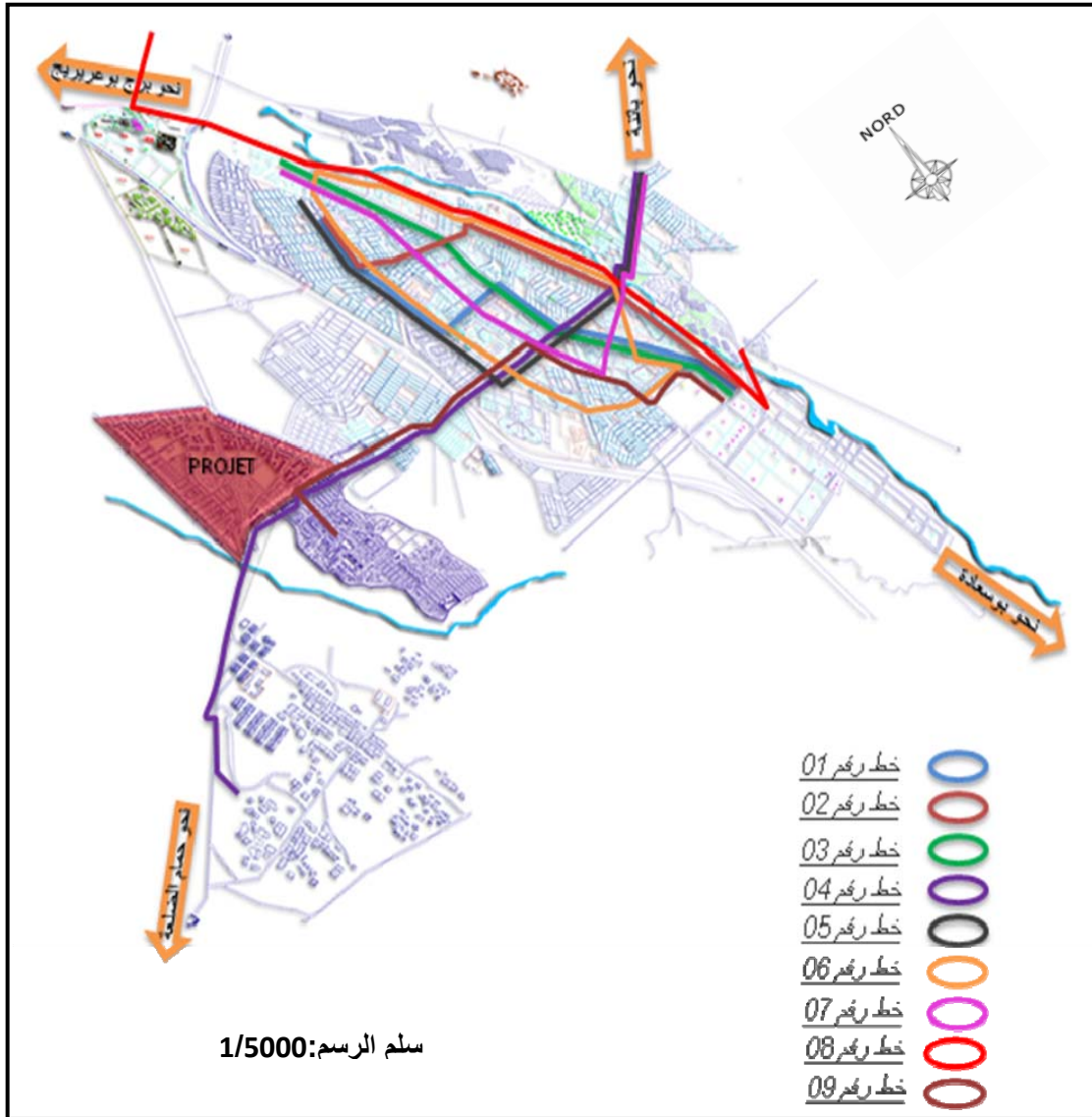
الخريطة رقم (04) : شبكة الطرق المهيكلة للمدينة



المصدر : اودينة فاتح، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات، رسالة ماجستير، معهد تسير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة

210 ص، 2009/008

الخريطة رقم (05) : شبكة النقل الحضري للمدينة



المصدر : اودية فاتح، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات، رسالة ماجستير، معهد تسير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة

214 ص، 2009/008

1-6-3- التجهيزات :

من خلال دراسة التجهيزات على مستوى بلدية المسيلة نلاحظ :

- موقع محطة السكة الحديدية القريب من وسط المدينة وكذلك المنطقة الصناعية يجعل منها نقطة نشاط كبير

في مجال نقل المسافرين وكذا الجانب الاقتصادي .

- تمرکز التجهيزات الإدارية حول الطريق الوطني رقم (40)، مما سجل حركة مرور كثيفة ولذلك فهي

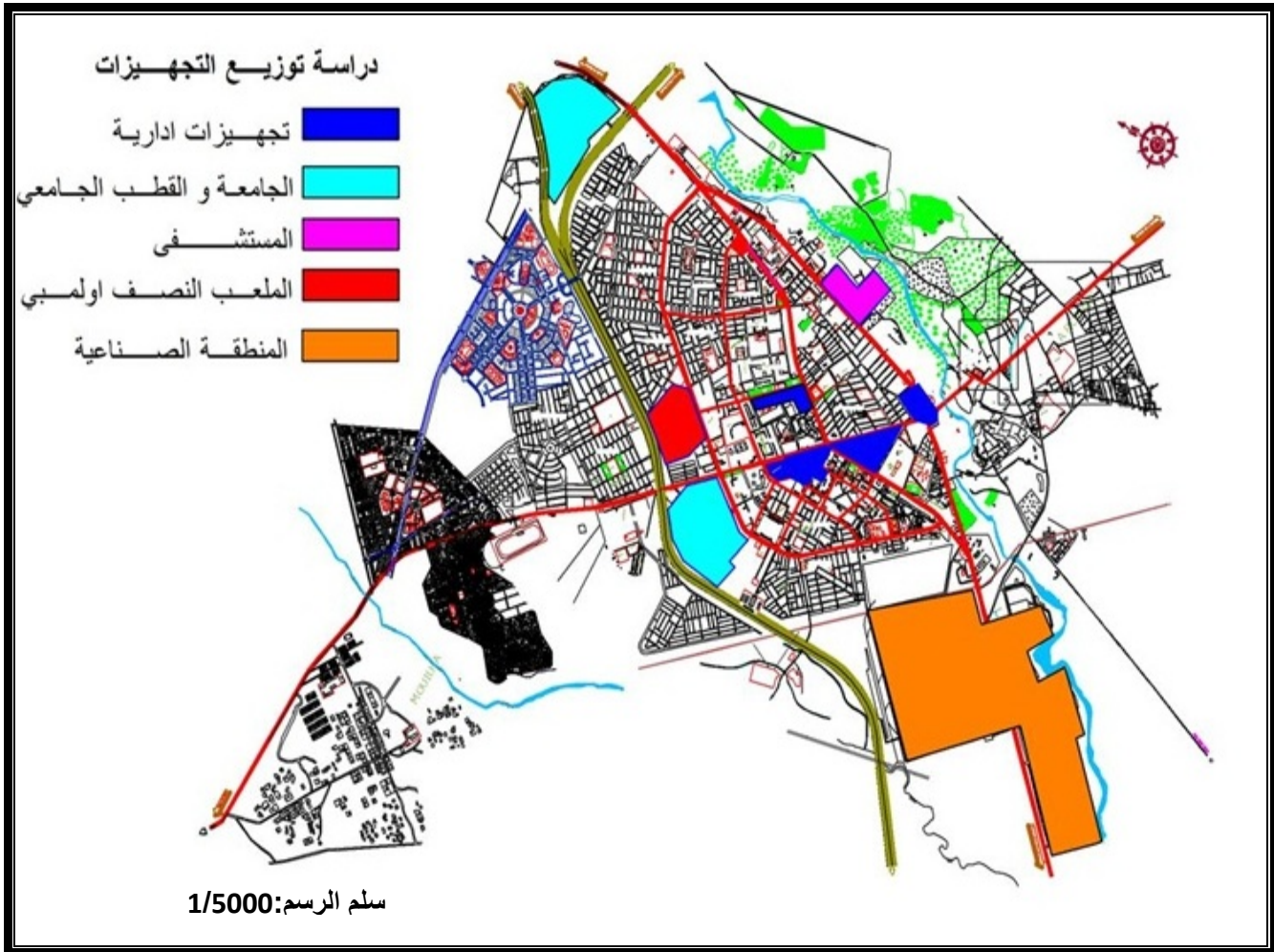
تلعب دوراً كبيراً في المجال الحضري للمدينة ، وأيضاً لها تأثير في المجال الخارجي للمدينة وذلك بالنسبة للبلديات التابعة لها .

- وزعت التجهيزات المدرسية على جميع تراب البلدية وحسب تقديرات لـ (P.D.A.U) فان التجهيزات الموجودة والمبرمجة قادرة على سد حاجيات السكان المتدرسين مستقبلاً ، إذ توجد 08 ثانويان ومتقنين ، 03 مراكز للتكوين المهني ، بالإضافة إلى الجامعة والقطب الجامعي ومختلف الإقامات التابعة لهما زيادة على مختلف المدارس الابتدائية والإكمالية الموزعة في مختلف أطراف المدينة .

- تتمثل التجهيزات الصحية في مستشفى الزهراوي ، عيادتين ، مركز صحي ، قاعتين للعلاج عيادة الولادة سليمان عميرات ، مركز تصفية الدم ، صيدليات ، مركزين صحيين للخواص .

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

الخريطة رقم (06) : أهم التجهيزات في مدينة المسيلة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة

1-6-4- السكان:

إن عنصر السكان هو المعيار الرئيسي في كل دراسة لها علاقة بالمجالات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية.
 - تطور السكان: كما تطور سكان بلدية المسيلة حسب المعطيات المتوفرة من خلال الإحصاء العام للسكن وإحصاء مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية كما يوضح الجدول الموالي:
 الجدول رقم (03): تطور السكان لمدينة المسيلة

التعيين	1966	1977	1987	1998	2003	2008
مقر البلدية	19675	30419	66373	100745	113643	128562
التجمعات الثانوية	-	4294	9709	13450	8765	15844
التجمعات الريفية	15720	17875	6795	7488	32104	7537
المجموع	35377	52600	82877	121683	139100	151943

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة

- معدلات نمو السكان من 1966 إلى 2008

الجدول رقم (04): معدلات نمو السكان لمدينة المسيلة

التعيين	1977/1966	1987/1977	1998/1987	2008/1998
مقر البلدية	4.46	8.1	3.86	2,44
التجمعات الثانوية	-	8.5	3.00	4,41
التجمعات الريفية	1.28	0.79	0.89	3,20
المعدل العام	4.04	4.65	3.55	2,71

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة

من خلال جدول معدلات نمو السكان يتبين بأن المعدل العام لنمو السكان يتناقص حيث كان 4.04٪ بين 1977/1966 وأصبح 2.71٪ بين 2008/1998 وهذا النسبة مقبولة مقارنة مع المعدل الوطني الذي يقدر بـ 2.71٪.

الملاحظ أن المعدل على مستوى مركز المدينة عرف كذلك تناقصا حيث كان 3.86٪ بين 1998/1987 وأصبح 2.44٪ في 2008/1998

من خلال نتائج إحصاء السكان والسكن لسنة 2008 نجد أن نسبة السكان المتمركزين في مدينة المسيلة 83٪ من إجمالي عدد سكان البلدية، في حين يمثل سكان التجمعات الثانوية 11٪ والتجمعات الريفية 6٪ فقط. قد نفسر هذه الظاهرة باقتصار برامج السكن والنشاطات على مركز المدينة فقط وعدم إنشاء حوافز لتصبح الظاهرة عكسية.

- تقديرات السكان

الجدول رقم (05): تقديرات السكان لمدينة المسيلة

التعيين	عدد السكان 2008	معدل النمو	عدد السكان 2025
مقر البلدية	100745	2,8 %	122.229
التجمعات الثانوية	13450	3 %	16541
التجمعات الريفية	7488	3 %	9175
المجموع	121683	2,83 %	147945

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة

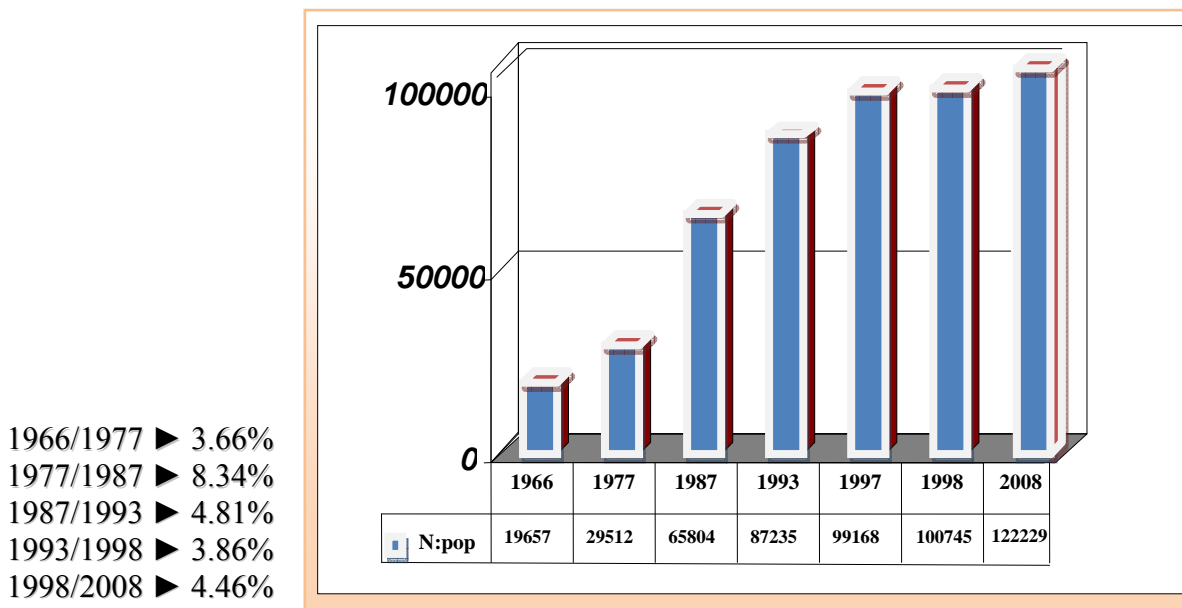
تمت عملية حساب تقديرات السكان بين 1998 و 2008 على مقارنة بين المعدل الذي حدد في المخطط التوجيهي و التهيئة العمرانية لولاية المسيلة.

من خلال الجدول السابقين يتبين بأن عدد السكان بين 1998 و 2008 قد زاد على مستوى مركز البلدية ب 21484 ساكنا أي بمعدل 3069 ساكنا في السنة وبالنسبة للتجمعات الثانوية فقد زاد عدد السكان ب 3091 ساكنا أي بمعدل 441 ساكنا في السنة أما فيما يخص التجمعات الريفية فقد زاد عدد السكان ب 1715 ساكنا أي بمعدل سنوي يقدر بـ 245 ساكنا.

العدد الإجمالي للسكان الذي زاد على مستوى بلدية المسيلة بين سنة 1998 و 2008

يقدر بـ 26262 ساكنا.

الرسم البياني رقم 03 : معدلات نمو السكان لمدينة المسيلة مقارنة بعدد السكان



المصدر: مركب من طرف الباحث

– الكثافة السكانية :

تعتبر دراسة الكثافة السكانية أحد المقاييس التي يعتمد عليها في توزيع السكان على مساحة المدينة ، إذ تتركز أكبر كثافة للسكان بمركز المدينة والأحياء التاريخية القديمة ، كما نسجل كثافة سكانية عادية عبر الأحياء الأخرى

الجدول رقم (06): الكثافة السكانية لمدينة المسيلة

رقم القطاع	عدد السكان (نسمة)	المساحة (الهكتار)	نسبة السكان من المجموع (%)	نسبة المساحة من المجموع (%)	الكثافة السكانية (ن/هـ)
01	25834	317.3	21.91	20.98	81
02	26176	240	22.20	15.87	109
03	26966	172	22.87	11.37	157
04	12746	168	10.81	11.11	76
05	11508	323.25	09.76	21.37	36
06	14680	292.05	12.45	19.30	50
المجموع	117910	1512.6	100	100	78

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة

من خلال تتبعنا لمختلف مراحل التطور العمراني لمدينة المسيلة وجدنا انه يتميز بنمو وتوسع كبير، كان للنمو السكاني الذي شهدته في الآونة الأخيرة الدافع الأساسي وراء هذا التطور وما ترتب عنه من استهلاك لا عقلاني للمجال، الذي أضحي حتمية لا مفر منها استجابة لتلبية حاجيات السكان من مسكن وتجهيزات وغيرها كما لمسنا امتداد العمران على شكل طولي على المحور (شمال-جنوب) المتمثل في الطريق الوطني رقم (45) هذا في بادئ الأمر، لكن بعد سنة 1977 ظهرت رغبة في إلغاء هذا النمط من التوسع وتحويل النمو العمراني للمدينة ليصبح موجه على امتداد المحور (شرق- غرب) المتمثل في الطريق الوطني رقم (5)، ولكن لوجود عائق يمنع التوسع في الجهة الشرقية والمتمثل في الطبيعة العقارية ذات الملكية الخاصة للأراضي مما جعل التوسع يوجه في الجهة الغربية والغربية الشمالية.

1-6-5- السكن

الجدول رقم (07): تقديرات السكن لمدينة المسيلة

التعيين	عدد السكان	عدد السكان	عدد السكان	عدد السكان	عدد السكان	عدد السكان
مقر البلدية	1977	1987	1998	2003	2005	2008
	6281	13735	20119	24194	24.454	29.058

المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة

من خلال المعطيات المستقاة من إحصاءات 1977-1987-1998-2003 وتقديرات مديرية التخطيط 2005 نلاحظ بأن برامج السكن عرفت تطور ملحوظ حيث إرتفع عدد السكان بين 1977-1987 ب 54٪ وبين 1987 - 1998 ب 30 ٪. وبين 1998 - 2003 أي خمس سنوات فقط ب 15 ٪. إن معدل زيادة السكن بين 1977 و 2003 يقدر ب 650 مسكن في السنة وهذا يعتبر معدلا مشجعا مقارنة بالاحتياجات.

- معدل شغل السكن: 2008

الجدول رقم (08): معدل شغل السكن ببلدية المسيلة

التعيين	عدد السكان	عدد المساكن	معدل فرد/سكن
مقر البلدية	128562	29058	4.42
التجمعات الثانوية	15844	2414	6.56
التجمعات الريفية	7537	5221	1.44
المجموع	151943	36693	4.14

المصدر: مكتب الإحصاء ببلدية المسيلة

- من خلال الجدول يتبين بأن المعدل العام لشغل السكن على مستوى بلدية المسيلة معقولا، الملاحظة الوحيدة تتمثل في أن معدل عدد الأفراد في المسكن بالتجمعات الثانوية مرتفع جدا (8.55) وهذا راجع أن هذه التجمعات لم تعرف إنشاء برامج سكنية سواء عمومية أو تجزئات.

- من خلال معطيات إحصاء 2008 نجد بأن 86٪ من عدد السكان يتواجد بمركز المدينة و 9٪ على مستوى المراكز الثانوية و 5 ٪ على مستوى التجمعات الريفية.

- من خلال الجدول نلاحظ أن معدل الأفراد في المسكن مرتفع في المراكز الثانوية والريفية حيث يتراوح بين 7 و 9 أفراد في المسكن ونخص بالذكر مركز بوخميسة أما بالنسبة لمركز المدينة فمعدل عدد الأفراد في المسكن يقدر ب 5.8 فردا قد تكون هذه النتيجة الأخيرة لا تعتبر على المواقع نظرا لوجود عدد معتبر من المساكن غير مشغولة يقدر ب 3432 مسكنا.

- حالة السكن (2003/12/31)

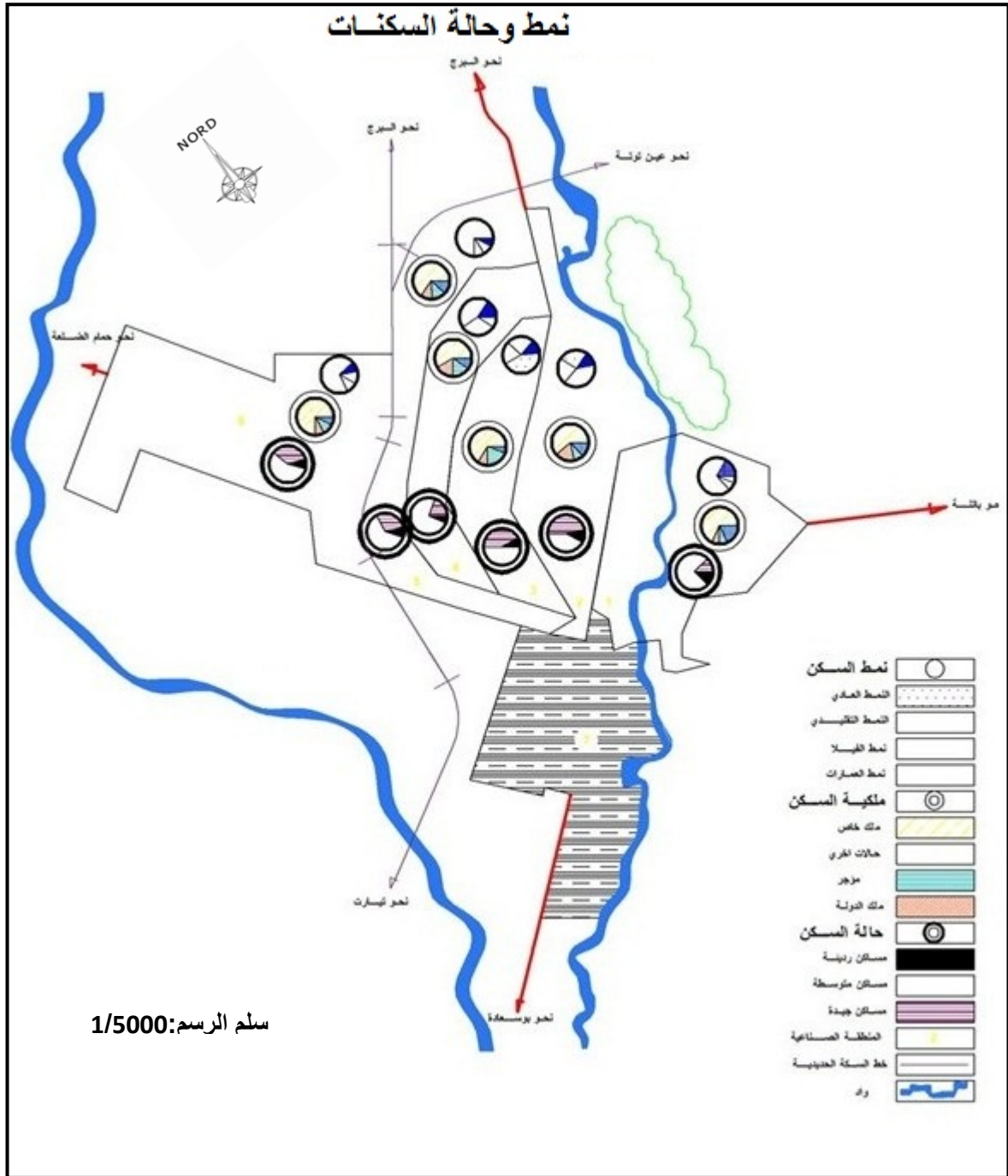
الجدول رقم (09): حالة السكن ببلدية المسيلة

التعيين	عدد السكان في حالة جيدة	عدد السكان الرديئة	العدد الإجمالي للسكان
مقر البلدية	14075	1155	29058
التجمعات الثانوية	5297	855	2414
التجمعات الريفية	932	1880	5221
المجموع	20304	3890	36693

المصدر: مكتب الإحصاء ببلدية المسيلة

من خلال الجدول الخاص بالسكن يتبين بأن نسبة السكان بمركز المدينة تمثل 63% من العدد الإجمالي للسكان ببلدية المسيلة و 25% على مستوى التجمعات الثانوية و 12% فقط على مستوى التجمعات الريفية. أما بالنسبة لحالة السكان فإن النسبة العامة للسكان الرديئة تمثل 16% على مستوى بلدية المسيلة وأغلبها تتمركز بالتجمعات الريفية حيث يبلغ عددها 1880 مسكنا (67%) من العدد الإجمالي المقدر بـ 15230 مسكنا وتتمركز أساسا في الأحياء القديمة (العرقوب-الكوش-لاروكاد-الجعافرة) .

الخريطة رقم (07) : نمط وحالة السكنات لمدينة المسيلة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة

1-7-7- الشبكات التقنية:

1-7-1- شبكة الصرف الصحي:

يعود إنجاز أول شبكة للصرف الصحي بمدينة المسيلة وكذا مياه الأمطار إلى سنة 1934 م وكانت تغطي المدينة القديمة ، وقد تم إنجاز شبكة ثانية بنظام منفصل سنة 1961م وانطلاقاً من 1989م أصبحت كل شبكات الصرف الصحي تنجز وفق النظام المتصل ومدينة المسيلة تمتد على موضع منبسط الأمر الذي يقلص انحدار قنوات الصرف الصحي ، وأهم المشاكل التي تعاني منها هذه الشبكة تضخم عدة مقاطع من الشبكة بسبب الكميات الإضافية من المياه وكذلك انسداد قنوات الصرف من حين لآخر ، بالإضافة إلى النقص الكبير في البالوعات التي تستقبل مياه الأمطار على مستوى الطرق .

1-7-2- شبكة المياه الصالحة للشرب:

تتزود مدين المسيلة من المياه الصالحة للشرب انطلاقاً من الآبار الجوفية الموجودة على محيط سهل الحضنة وهي تتمثل في أربع حقول هامة هي : حقل مزيرير الغربي ، حقل مزيرير الشرقي حقل خباب حقل قرفالة ، كما تمتاز المدينة بـ 12 خزان واسع التخزين أربعة منها مرتفعة والباقي نصف باطنية وهي تغطي المدينة عبر شبكة تصل إلى جميع أطرافها

1-7-3- شبكة الغاز الطبيعي:

يعد الغاز الطبيعي مؤشراً هاماً من مؤشرات التطور الحضري والاقتصادي ، ومدينة المسيلة حضنها كان كبيراً ، وهو الأمر الذي تقره التغطية التي وصلت نسبة 92 % ، أما التزويد فيتم من محطة التخفيف الموجود بجنوب إشبيليا .

1-7-4- شبكة الكهرباء:

تتزود مدينة المسيلة بالطاقة الكهربائية انطلاقاً من محطة الطاقة الكهربائية التي تقع بالجهة الغربية للمدينة والتي تبلغ قدرتها الإنتاجية 880 ميغاواط /السنة ويتم تلبية حاجيات المدينة انطلاقاً من هذه المحطة بواسطة 05 خطوط رئيسية ، وبلغت نسبة التغطية بالمدينة 98%

خلاصة الفصل :

لقد تطورت مدينة المسيلة خلال السنوات الأخيرة بوتيرة سريعة و ذلك نظرا لوجود عدة عوامل اجتماعية و اقتصادية ساعدت على هذا التطور سواء كان سكانيا أو عمرانيا .
 إن هذا التطور صاحبه عدة مشاكل أثرت بشكل كبير على الناحية التنظيمية و كان للنمو الديموغرافي الكبير الذي ميز مدينة المسيلة-خاصة بعد ارتقائها ل صنف مقر ولاية من جراء الهجرة- الأثر الكبير في اختلال نموها العمراني،

بعد الدراسة التحليلية التي قمنا بها على مستوى المدينة وصلنا إلى :

- استحالة معرفة المشاكل الخاصة بالمدينة دون التذكير بأهم مراحل تطورها خاصة في البنية العمرانية.
- التجهيزات على مستوى المدينة ينقصها التوازن خاصة في تغطية المجال وتركزها ولخلق هذا التوازن فلا بد من توفير بعض المرافق (التعليمية-الصحية - الترفيهية) على مستوى المدينة.
- السكن في المدينة يتطلب سياسة جزئية كون الاحتياجات المستقبلية للسكن ستكون كبيرة ، نظرا للنمو الديموغرافي السريع.
- الطرق: عدم تناسب أبعاد الشبكة مع أهمية الطرق ،خلق مشكلة الازدحام وخاصة على مستوى نقاط التقاء الطرق الوطنية، إضافة إلى أن الحالة الفيزيائية لها لا تصر كثيرا في أغلب أجزاء المدينة وهذا كله راجع لعدم وجود مخطط حركة واضح تسير عليه المدينة.
- الشبكات المختلفة: المشكل المطروح هو حالتها الفيزيائية نظرا لقدمها وكذلك تأثرها بالعوامل المناخية للمنطقة وعوامل أخرى ، كما لا بد من الإشارة إلى أن مشكل التخلص من المياه القذرة يبقى الشغل الأساسي للمصالح المختصة لما يسببه من مضايقات بيئية (تلوث الهواء-الرائحة الكريهة) على مستوى المدخل الجنوبي للمدينة بوجه الخصوص.
- المشاكل التي تم التطرق إليها تتطلب صياغتها وتحليلها في ظل سياسة عامة للتهيئة ،ربما يمكنها من معالجة:
- غياب مركزية واضحة للمدينة .
- نوعية المحيط و المناظر.
- الطابع المعماري.

مقدمة:

بعد الدراسة النظرية التي حاولنا فيها أن نعطي صورة لأهم العوامل المتحكمة في عملية التسيير العمراني للمشاريع العمرانية وأثرها على المستويات الحساسة في المجتمع و البحث عن الأسباب التي تقف وراء هذا السوء تقنيا واقتصاديا واجتماعيا، ومن خلال ما وصلنا إليه من نتائج وما استنبطناه من تحليل الفرضيات والدراسة التحليلية لعملية تسيير المشاريع العمرانية في مدينة المسيلة ، سنحاول قدر المستطاع ،إيضاح بعض الأمور الخفية من خلال دراسة مثال :مخطط شغل الأرض طريق حمام الضلعة والذي اخترناه لا على سبيل الحصر وإنما يرجع سبب الاختيار إلي قناعتنا بأنه مثال يمكن أن يقرب الفكرة أكثر لعدة نقاط منها:

- مخطط حديث النشأة

- العناصر المتدخلة في تنفيذه كثيرة (الترقيات العقارية - الجماعات المحلية - المديريات المختلفة -

السكان)

- موقعه الخاص

- تعامل السلطات مع هذا المخطط

- نموذج يجمع عدة عناصر متناقضة

كل هذه النقاط كانت حافز من اجل اختيار هذا المثال كحالة من واقع أمثلة كثيرة لمدينة المسيلة .

1- المشاريع العمرانية النظرية:

1-1- التوجهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالمسيلة:

- الحد من ظاهرة التوسع العمراني غير القانوني في الأحياء.
- هيكلة المجال العمراني بشبكة طرق ملائمة وذلك لضمان ربط جيد بين مختلف الأحياء.
- توزيع مرافق جيدة و خاصة على مستوى الأحياء التي تقع على محيط المدينة.
- تحسين نوعية المساكن من ناحية التصميم وكذا محاولة إعطاء طابع معماري و عمراني .
- الحفاظ على الأراضي الفلاحية.
- ترقية و تنمية الصناعات حسب المعطيات الطبيعية الموجودة.

1-2- أهداف التدخل في المنطقة :

تتمحور أهداف التهيئة و التدخل على مجال الدراسة حول عدة نقاط نذكر منها:

- إعمار المساحة بالمساكن و المرافق و تجسيد المحور الغربي.
- توزيع عقلائي للمرافق بصفة تخدم سكان البلدية بصفة عامة.
- شق مختلف الطرقات المبرمجة لفك العزلة عن النسيج العمراني الموجود وربطه بالمحاور الكبرى للحركة.
- الأخذ بعين الاعتبار المحور الغربي الذي يتوسط مجال الدراسة و الذي يخلق مع الخط الكهربائي مشكل لتهيئة هذا المجال.
- تجسيد برنامج السكن المبرمجة في مجال الدراسة للمساعدة على تلبية الطلب المتزايد على السكن
- خلق مجال يعمل على استمرارية النسيج الموجود وتحقيق الإطار الملائم للحياة.

1-3 - البرنامج المقترح من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

أ- المحول الغربي:

طريق تم اقتراحه من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يربط بين الطريق الوطني رقم

45 المؤدي إلى البرج من الناحية الشمالية الغربية وشقه للطريق الوطني رقم 60 المؤدي إلى الجزائر.

- إيجابيا المحول: الربط بين الطرق الوطنية وتخفيف الضغط على وسط المدينة

- سلبيات المحول: يقطع مجال الدراسة في الوسط ويقسمه إلى جزئين. دوره سيتغير إلى طريق أولي بدلا عن محول.

ب- السكن والمرافق المقترحة:

جدول رقم 10: برنامج السكن المقترح

المساحة م ²	العدد	نوع السكن
249586,88	3022	سكن جماعي
167945,72	316	سكن نصف جماعي
152712,10	490	سكن فردي
570244,18	3828	المجموع

المصدر: مخطط شغل الأراضي طريق حمام الضلعة سنة 2004

جدول رقم 11: برنامج المرافق المقترحة :

المساحة م ²	المرفق
7.267.86	ثانوية
4.058.17	مدرسة ابتدائية
1.869.66	مكتبة بلدية
919.73	مسجد
1.033.53	دار الحضانة
2.047.92	ملحق للبلدية
3.164.70	مركز إداري و تجاري
5.801.54	إكمالية
2.270.88	مركز الحماية المدنية
5.912.95	متقنة
2.294.86	دار الثقافة
5.652.75	إكمالية
2.438.43	الأمن الحضري
2.308.32	وكالة بريدية

4.415.11	مركز صحي
5.143.74	قاعة متعددة النشاطات
4.738.39	مدرسة ابتدائية
8.627.60	فندق
2.110.95	حضانة
8.325.70	عيادة التوليد
8.635.98	ملعب رياضي
92.214.14	المجموع

المصدر: مخطط شل الأراضي POS طريق حمام الضلعة سنة 2004

ج- تقسيم مجال الدراسة إلى مناطق متجانسة :

م01: منطقة السكن الجماعي : و يبلغ عددها 3422 مسكن على مساحة 249586.88 م² منها 400 مسكن منجز. تحوي :

- مساحات عامة و أخرى للعب و مساحات خضراء خاصة بها تبلغ مساحتها 48.164.62 م².
- طرقات مساحتها 62720.12 م².
- و إرتفاق عبارة عن منطقة تمسها الفيضانات مساحتها 5027.23 م².

م02: منطقة السكن نصف الجماعي: و عددها 316 مسكن ومساحتها 16.7945.72 م².

- مساحات خضراء و مساحات عامة و مساحات للعب مساحتها 36.882.61 م².
- طرقات مساحتها : 80.813.41 م².

م03 : منطقة السكن الفردي : و عددها 490 مسكن تبلغ مساحتها 15.2712.1 م².

- مساحات خضراء و مساحات عامة و مساحات للعب مساحتها 20.906 م².
- طرقات مساحتها 9.305.83 م².

م04: منطقة المرافق : تحوي مرافق مساحتها 92.214.14 م².

- مساحات خضراء و مساحات عمومية مساحتها 9.654.71 م².
- طرقات مساحتها 42.349.85 م².

م05: منطقة الإرتفاقات : و هي عبارة عن طرقات مساحتها 177629,10 م².
ومنطقة تتجمع فيها المياه معرضة للفيضانات مساحتها 5027,23 م²

د- الطرق:

برنامج التهيئة يظم إقتراح عدد من الطرق و التي تختلف في نسجها و أدوارها حسب أهميتها منها الأولية ، و الثانوية ، و الثالثة قصد ضمان الربط اللازم بين مختلف مجال الدراسة .

جدول رقم 12: تصنيف الطرق :

التعيين	الرصيف	المساحة م ²	على عاتق
طريق أولي	-	68.351.45	الدولة
طريق ثانوي	-	98.158.37	الجماعات المحلية
طريق ثالثي	-	52.7528.94	الجماعات المحلية+ المرفي العقاري

المصدر: مخطط شل الأراضي POS طريق حمام الضلعة سنة 2004

جدول رقم 13: المساحات الخضراء ،مساحات اللعب و المساحات العمومية :

التعيين	المساحة (م ²)
مساحات اللعب	45767.15
مساحات عمومية	226320.25
مساحات خضراء	75997.00

المصدر: مخطط شل الأراضي POS طريق حمام الضلعة سنة 2004

1-4- مراحل إنجاز مخطط شغل الأرض (طريق حمام الضلعة) :

تم عملية تجسيد خطوات التهيئة المقترحة تدريجيا وهذا حسب الأولوية التي تقضيها البرامج و على هذا الأساس يكون :

- إنجاز الارتفاقات الخاصة بالمنطقة التي تمسها الفيضانات كذا المجالات الأمنية التي تخص الخطوط الكهربائية المتوسطة الضغط و العالية الضغط.
- إنجاز شبكة الطرقات لربط مختلف محاور الحركة بعضها ببعض وكذا ليتسنى للمؤسسات المكلفة بذلك تجسيد شبكات المياه الصالحة للشرب و الصرف الصحي هذا لتوفير الشروط اللازمة للسكن وسط الجماعات السكنية.

- إنجاز وتجسيد السكن الفردي ، الجماعي ، و النصف الجماعي هذا حسب الأولوية و أنواع البرامج المسخرة لمجال الدراسة.
- تجسيد المرافق المقترحة.
- تجسيد جميع المساحات الخضراء و مساحات اللعب و كذا ساحات العمومية لخلق نسيج عمراني متكامل وربط الخارجية و الداخلية.

جدول رقم 14: التقييم المالي يخص التجهيز بالمياه الصالحة لشرب و الصرف الصحي و كذا الإنارة العمومية

التعيين	عدد السكان	القيمة المالية للتجهيز(دج)	ملاحظات
سكن جماعي	3022	54.396.000	السكنات الجماعية تحوي بعضها على مجالات تجارية في الطوابق الأرضية
سكن نصف جماعي	316	5.688.000	/
سكن فردي	490	8.820.000	/
المجموع	3830	68.940.000	/

المصدر: مخطط شل الأراضي POS طريق حمام الضلعة سنة 2004

5-1 - القانون المنظم لمجال الدراسة: (دفتز الشروط)

● الإجراءات العامة :

- المادة 01: موضوع وحدود التنظيم :

إن هذا التنظيم يندرج وفق إجراءات قانون 09/29 المؤرخ في 01/12/90 الخاص بالتهيئة و التعمير و بتطبيق المادة 18 للباب 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91/178 و الذي يحدد إجراءات الإنجاز و المصادقة على مخطط شغل الأراضي و كذا محتويات ملفاته المقدمة .

إن موضوع التنظيم العمراني هو :

- تمديد قواعد التعمير و اختيار شغل الأراضي الموجود داخل إقليم مخطط شغل الأراضي .
- التعريف بالارتفاقات ذات الأهمية العامة.
- تحديد قوانين البناء.

- المادة 02 : ميدان تطبيق التنظيم :

- إن هذا التنظيم يطبق على المنطقة التي تحتويها مخطط شغل الأراضي (حمام الضلعة المسيلة).
- مساحة أرضية الدراسة موضوع على مساحة تقدر بـ : 127.60 هـ و حدودها الفيزيائية تتمثل في
- من الشمال : أراضي شاغرة.

- من الجنوب : الطريق الوطني رقم 60 المؤدي إلى حمام الضلعة .
- من الشرق : حضيرة شركة كوسيدار .
- من الغرب : خط كهربائي على التوتر .

– المادة 03 : تقسيم أرضية الدراسة إلى مناطق متجانسة :

تقسم أرضية الدراسة إلى 05 مناطق متجانسة (أنظر مخطط المناطق المتجانسة).

– المادة 04: خصائص المناطق التنظيمية المتجانسة :

- المنطقة المتجانسة رقم 01 : منطقة السكن الجماعي ، ذات مساحة تقدر بـ : 249586,88 م².
- المنطقة المتجانسة رقم 02 : منطقة السكن نصف جماعي ، ذات مساحة تقدر بـ : 167945,72 م².
- المنطقة المتجانسة رقم 03 : منطقة السكن الفردي ، ذات مساحة تقدر بـ : 152712,7 م².
- المنطقة المتجانسة رقم 04 : منطقة المرافق، ذات مساحة تقدر بـ : 204395,60 م².
- المنطقة المتجانسة رقم 05 : منطقة غير قابلة للتعمير ، و تظم الارتفاقات الخاصة بالمنطقة التي تمسها الفيضانات و الخطوط الكهربائية المتوسطة و العالية الضغط و هي ذات مساحة تقدر بـ : 5027,23 م².

• الإجراءات المطبقة على كل منطقة :

المنطقة المتجانسة م1: تمثل المنطقة المتجانسة م1 منطقة السكن الجماعي بجوي 3424 مسكن منها 400 مسكن منجز على مساحة 57300 م² و العلو المسموح به هو (ط + 5) كما تحوي مساحة غير قابلة للتعمير تقدر بـ : 5027.22 م².

طبيعة استعمال الأرض :

– المادة 05 : أنواع شغل الأراضي الممنوعة :

- المؤسسات الصناعية مهما كان حجمها.
- مخازن المواد و الشاحنات مهما كان نوعها.
- المباني الخاصة بتربية الحيوانات .
- المحاجر .
- مواقف الآليات الثقيلة مهما كان نوعها .

– المادة 06: أنواع شغل الراضي المسموح بها :

- إن الحد الأدنى لمستويات بناءات المخطط لا يتعدى ط + 5
- كل المباني المستعملة من طرف المواطنين تكون مرخصة بشرط :
- يجب أن تخضع للاحتياجات الضرورية للحياة و رفاهية سكان المنطقة.
- أن لا تخضع لأي نشاط يؤثر سلبا على الحياة الإجتماعية للسكان و راحتهم .

• شروط شغل الأراضي :

- المادة 07: التمويل عن طريق شبكة الطرق :
- كل مبنى يجب أن لا يشيد على فراغ مخصص للطرق الخاصة بالتمويل.
- جميع الأراضي المبنية يجب أن تمول من طرف الطرق العامة أو الخاصة تتناسب مع أهمية شغل و إستعمال الأراضي المقصودة.
- إن مداخل المباني تكون موجهة مباشرة للطرق الخاصة بالتمويل.
- إن الطرق الجديدة(المقترحة) لتنقل السيارات يجب أن يكون عرضها المأخذ 8 م.

- المادة 08 : تصنيف الطرق :

كل الطرق موجودة في مجال الدراسة سواء كانت أولية ، ثانوية ، ثالثة .

- الطرق الأولية : مأخذ 2-7-3

- الطرق الثانوية : مأخذ 2-6-2

- الطرق الثالثة : مأخذ 1-6-1

- المادة 09 : التمويل بالشبكات المختلفة :

1) شبكة المياه الصالحة للشرب:

- كل مبنى يجب أن يمولى بقناة لتوزيع المياه الصالحة للشرب تحت الضغط .
- إن شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب يجب أن تكون موافقة للتنظيم الخاص بالوقاية من الحرائق.

2) شبكة الصرف الصحي :

- كل مبنى يجب أن يمولى بشبكة الصرف الصحي و السيولة تكون مباشرة ودون تجمع للمياه المستعملة مهما كانت طبيعتها ، و بالشروط الخاصة بالقوانين السارية المفعول و كل تصريف للمياه بطرق عشوائية تعتبر ممنوعة.

3) تصريف مياه الأمطار و الاستفادة منها :

- إن التهيئة بصفة عامة يجب أن تكون بحيث تضمن السيولة العادية للمياه الأمطار و أن تتجه نحو المشاريع الخاصة بتجمعها .

4) شبكة الكهرباء :

- كل مسكن يجب أن يمولى بشبكة الكهرباء ذات الضغط الضعيف .
- إن الخط الكهربائي المتوسط الضغط الذي يقطع مجال الدراسة يجب أن يكون له شريط أمبي عرضه 30 م .

- **المادة 10 : نقل النفايات السكنية :**
- إن النفايات السكنية يجب أن توضع في أماكن مخصصة لهذا الغرض و يكون داخل أكياس بلاستيكية أو سلات خاصة ، و لاتوضع على حافة الطريق العامة إلا عند حضور الشاحنات الخاصة لنقلها.
- **المادة 11 : الإتفاقات :**
- محصورة في المجال الخاص بالخط الكهربائي المتوسط الضغط الذي يقطع مجال الدراسة.
- أشرطة الحماية للشبكات الخاصة بالمياه الصالحة للشرب.
- أشرطة الحماية للشبكات الخاصة بالصرف الصحي و التي تقدر ب: 03 م على الطرفين .
- أشرطة الحماية الخاصة بالمنطقة التي تمسها الفيضانات و التي تقدر ب : 03 م .
- أشرطة الحماية الخاصة بالكهرباء و التي تقدر ب: -، : 15 م على الطرفين (خطوط كهربائية متوسطة الضغط).
- **المادة 12 : تثبيت البناءات بالنسبة للأماكن العامة (الشوارع) :**
- يستحسن أن يكون وضع البناءات بحافة الرصيف على طول الشوارع .
- يصبح وضع البناءات بحافة الرصيف واجبا بالنسبة للمرافق الجماعية و المباني العمومية .
- في الحالة الخاصة التي يسمح بها التراجع إلى الخلف يجب أن لا تزيد مسافة التراجع عن 3 م على أن يقوم صاحب المشروع بتهيئة هذه المساحة و تسليمها إلى السلطات المعنية.
- تثبيت البناءات بالنسبة للطرق الأولية بسكن جماعي 9 م .
- تثبيت البناءات بالنسبة للطرق الثانوية بسكن جماعي 7 م .
- تثبيت البناءات بالنسبة للطرق الثالثة بسكن جماعي 7 م .
- **المادة 13 : تثبيت البناءات بالنسبة للحدود الفاصلة :**
- يجب تشجيع تثبيت المباني مع الحدود الجانبية و تصبح واجبة إذا كانت مدرجة بصورة تفصيلية في دفتر الشروط .
- يسمح تثبيت المباني مع الحدود الفاصلة إذا كان عرض واجهة البناء الأمامية أقل من 15 م ، ووقع تفاهم و إتفاق بين الجيران.
- في حالة التراجع عن الحدود الفاصلة حيث أنه لا يقل هذا التراجع عن نصف متوسط علوهما ، و في كل الحالات يجب أن لا يقل عن حد أدنى مطلق هو (3م) م، مع إحترام قواعد الرؤية المباشرة.
- **المادة 14 : تثبيت البناءات بالنسبة لبعضها البعض :**
- بالنسبة للبناءات الواقعة في نفس الملكية يجب أن تتموقع بكيفية لا تحجب نوافذ البناية الأولى بأي جزء من أجزاء البناية الثانية عند النظر بزاوية 45° ، و يمكن أن تصل هذه الرؤية إلى 60° بالنسبة للواجهة الأقل إنارة شريطة أن تكون نصف عدد الغرف من هذه الواجهة.

- المادة 15:

- **المظهر الخارجي:** إن البناءات التي ستنشأ في مجال الدراسة يجب أن تكون موضوعة ومبنية بشكل معماري حديث ، يفضل أن تكون ذات حدائق مطلة على الطريق المحاذية لها لإعطاء شكل طبيعي للمسكن ، أما المساكن المزودة بالمحلات التجارية فتكون تحت سلسلة من الأقواس لتسهيل حركة الراجلين في ضلال هذه الأخيرة.

- **السقوف:** سقوف العمارات أو المباني المبرمجة يجب أن تكون سهلة الوصول إليها ، و تختلف سقوف هذه المباني حسب نوع الطراز المعماري المراد تحقيقه حيث ترى أن تكون سقوف السكن الجماعي سقوف قرميدية مائلة ، كما ترى تصميم سقوف ذات مستويات مختلفة لخلق نوع من الإيقاع الذي من شأنه كسر الروتين المتكرر في الواجهات العمرانية. أما مواد البناء فتكون خرسانة مسلحة مع كسر الجدران الخاصة بالحدائق المبرمجة للسكن الفردي بالحجارة الطبيعية.

- **السياج :**

- يجب تسييج كل المباني الواقعة على بعد مترين من هامش الطريق للحفاظ على التصنيف.

- يجب أن تنشأ الأسيجة بطريقة متناسقة مع المباني الرئيسية ، مع إحترام الأحكام الخاصة بالهندسة و البناء.

- لا يجوز أن يتعدى إرتفاع الأسيجة 2,00 م على طول طرق المرور، و الجزء المبني أقل من أو يساوي 1,50 م.

- يجب أن يضم إلى الملف الهندسي مخطط التسييج يتلائم مع النوعية المحددة سابقا .

- **المادة 16: المساحات الحرة و الخضراء :**

- كل قطعة أرض مخصصة لإستقبال مساحات خضراء أو مساحات تخصص للوظيفة المنسبة إليها فقط .

- يتحتم غرس صنفين من الأشجار على حافتي الطرق الثانوية.

- **المادة 17 : المواقف :**

إن منح رخصة البناء يكون مشروط بتوفير فضاءات لتوقف السيارات حسب إحتياجات المباني المبرمجة بالإضافة إلى مراتب المساكن .

- **المادة 18 : الزلزالية :**

- بلدية المسيلة منطقة غير زلزالية.

المنطقة المتجانسة م02: منطقة السكن نصف جماعي ، تمثل هذه المنطقة السكنات النصف جماعية عددها 316

مسكن مساحتها 59979,24 م²، و العلو المسموح به هو ط أ + 1 .

طبيعة استعمال الأرض :

- المادة 05 : أنواع شغل الأراضي الممنوعة :
 - المؤسسات الصناعية مهما كان حجمها.
 - مخازن المواد و الشاحنات مهما كان نوعها.
 - المباني الخاصة بتربية الحيوانات .
 - المحاجر .
 - مواقف الآليات الثقيلة مهما كان نوعها .
- المادة 06: أنواع شغل الراضي المسموح بها :

إن الحد الأدنى لمستويات بناءات المخطط لايتعدى ط أ+5

كل المباني المستعملة من طرف المواطنين تكون مرخصة بشرط :

 - يجب أن تخضع للإحتياجات الضرورية للحياة و رفاهية سكان المنطقة.
 - أن لا تخضع لأي نشاط يؤثر سلبا على الحياة الإجتماعية للسكان و راحتهم .
 - المباني الخاصة بالاستعمال العام يجب أن تخضع للإحتياجات العامة للحياة .
- شروط شغل الأراضي :
- المادة 07: التمويل عن طريق شبكة الطرق :
 - كل مبنى يجب أن لايشيد على فراغ مخصص للطرق الخاصة بالتمويل.
 - جميع الأراضي المبنية يجب أن تمول من طرف الطرق العامة أو الخاصة تتناسب مع أهمية شغل و إستعمال الأراضي المقصودة.
 - إن مداخل المباني تكون موجهة مباشرة للطرق الخاصة بالتمويل.
 - إن الطرق الجديدة(المقترحة) لتتنقل السيارات يجب أن يكون عرضها المأخذ 8 م.
 - الطرق التي ليس لها مخرج و المستعملة يجب أن تهيب في نهايتها بطريقة تسمح برجوع السيارات ، الطول الأقصى لهذا النوع من الطرق لايتعدى 150 م .
- المادة 08 : تصنيف الطرق :
 - كل الطرق موجودة في مجال الدراسة سواء كانت أولية ، ثانوية ، ثالثة .
 - الطرق الأولية : مأخذ 2-7-3
 - الطرق الثانوية : مأخذ 2-6-2
 - الطرق الثالثة : مأخذ 1-6-1

- المادة 09 : التمويل بالشبكات المختلفة :
- شبكة المياه الصالحة للشرب:
- كل مبنى يجب أن يمول بقناة لتوزيع المياه الصالحة للشرب تحت الضغط .
- إن شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب يجب أن تكون موافقة للتنظيم الخاص بالإحتراس ضد الحرائق.
- شبكة الصرف الصحي :
- كل مبنى يجب أن يمول بشبكة الصرف الصحي و السيولة تكون مباشرة ودون تجمع للمياه المستعملة مهما كانت طبيعتها ، و بالشروط الخاصة بالقوانين السارية المفعول و كل تصريف للمياه بطرق عشوائية تعتبر ممنوعة.
- تصريف مياه الأمطار و الإستفادة منها :
- إن التهيئة بصفة عامة يجب أن تكون بحيث تضمن السيولة العادية للمياه الأمطار و أن تتجه نحو المشاريع الخاصة بتجمعها .
- شبكة الكهرباء :
- كل مسكن يجب أن يمول بشبكة الكهرباء ذات الضغط الضعيف .
- إن الخط الكهربائي المتوسط الضغط الذي يقطع مجال الدراسة يجب أن يكون له شريط أمني عرضه 30 م .
- المادة 10 : نقل النفايات السكنية :
- إن النفايات السكنية يجب أن توضع في أماكن مخصصة لهذا الغرض و يكون داخل أكياس بلاستيكية أو سلات خاصة ، و لاتوضع على حافة الطريق العامة إلا عند حضور الشاحنات الخاصة لنقلها.
- المادة 11 : الإتفاقات :
- محصورة في المجال الخاص بالخط الكهربائي المتوسط الضغط الذي يقطع مجال الدراسة.
- أشرطة الحماية للشبكات الخاصة بالمياه الصالحة للشرب.
- أشرطة الحماية للشبكات الخاصة بالصرف الصحي و التي تقدر بـ: 03 م على الطرفين .
- أشرطة الحماية الخاصة بالكهرباء والتي تقدر بـ : 15 م على الطرفين (خطوط كهربائية متوسطة الضغط).
- أشرطة الحماية الخاصة بالوادي المقلوب و خندق الحماية و التي تقدر بـ : 03 م .
- المادة 12 : تثبيت البناءات بالنسبة للأماكن العامة (الشوارع) :
- يستحسن أن يكون وضع البناءات بحافة الرصيف على طول الشوارع .
- يصبح وضع البناءات بحافة الرصيف واجبا بالنسبة للمرافق الجماعية و المباني العمومية .

- في الحالة الخاصة التي يسمح بها التراجع إلى الخلف يجب أن لا تزيد مسافة التراجع عن 3 م على أن يقوم صاحب المشروع بتهيئة هذه المساحة و تسليمها إلى السلطات المعنية.
- تثبيت البناءات بالنسبة للطرق الأولية بسكن نصف جماعي 9 م .
مرافق : 12 م .
- تثبيت البناءات بالنسبة للطرق الثانوية بسكن نصف جماعي 7 م .
مرافق : 9 م .
- تثبيت البناءات بالنسبة للطرق الثالثة بسكن نصف جماعي 7 م .
مرافق : 7 م .
- **المادة 13 : تثبيت البناءات بالنسبة للحدود الفاصلة :**
- يجب تشجيع المباني مع الحدود الجانبية و تصبح واجبة إذا كانت مدرجة بصورة تفصيلية في دفتر الشروط .
- يسمح تثبيت المباني مع الحدود الفاصلة إذا كان عرض واجهة البناء الأمامية أقل من 15 م ، ووقع تفاهم و إتفاق بين الجيران.
- في حالة التراجع عن الحدود الفاصلة حيث أنه لا يقل هذا التراجع عن نصف متوسط علوهما ، و في كل الحالات يجب أن لا يقل عن حد أدنى مطلق هو (3م) م، مع إحترام قواعد الرؤية المباشرة.
- **المادة 14 : تثبيت البناءات بالنسبة لبعضها البعض :**
- بالنسبة للبناءات الواقعة في نفس الملكية يجب أن تتموقع بكيفية لا تحجب نوافذ البناية الأولى بأي جزء من أجزاء البناية الثانية عند النظر بزاوية 45° ، و يمكن أن تصل هذه الرؤية إلى 60° بالنسبة للواجهة الأقل إنارة شريطة أن تكون نصف عدد الغرف من هذه الواجهة.
- **المادة 15:**
- **المظهر الخارجي للمباني:**
- إن البناءات التي ستنشأ في مجال الدراسة يجب أن تكون موضوعة و مبنية بشكل معماري حديث ، يفضل أن تكون ذات حدائق مطلة على الطريق المحايدة لها لإعطاء شكل طبيعي للمسكن ، أما المساكن المزودة بالمحلات التجارية فتكون تحت سلسلة من الأقواس لتسهيل حركة الراجلين في ضلال هذه الأخيرة.
- **السقوف:** سقوف العمارات أو المباني المبرمجة يجب أن تكون سهلة الوصول إليها ، و تختلف سقوف هذه المباني حسب نوع الطراز المعماري المراد تحقيقه حيث ترى أن تكون سقوف السكن الجماعي سقوف قرميدية مائلة ، كما ترى تصميم سقوف ذات مستويات مختلفة لخلق نوع من الإيقاع الذي من شأنه كسر الروتين المتكرر في الواجهات العمرانية. أما مواد البناء فتكون خرسانة مسلحة مع كسو الجدران الخاصة بالحدائق المبرمجة للسكن الفردي بالحجارة الطبيعية.

- السياج :
- يجب تسييج كل المباني الواقعة على بعد مترين من هامش الطريق للحفاظ على التصنيف.
- يجب أن تنشأ الأسيجة بطريقة متناسقة مع المباني الرئيسية ، مع إحترام الأحكام الخاصة بالهندسة و البناء.
- لا يجوز أن يتعدى إرتفاع الأسيجة 2,00 م على طول طرق المرور، و الجزء المبني أقل من أو يساوي 1,50 م.
- يجب أن يضم إلى الملف الهندسي مخطط التسييج يتلائم مع النوعية المحددة سابقا .
- **المادة 16: المساحات الحرة و الخضراء :**
- كل قطعة أرض مخصصة لإستقبال مساحات خضراء أو مساحات تخصص للوظيفة المناسبة إليها فقط .
- يتحتم غرس صفيين من الأشجار على حافتي الطرق الثانوية.
- **المادة 17 : المواقف :**
- إن منح رخصة البناء يكون مشروط بتوفير فضاءات لتوقف السيارات حسب إحتياجات المباني المرجحة بالإضافة إلى مراتب المساكن .
- **المادة 18 : الزلزالية :**
- بلدية المسيلة منطقة غير زلزالية.
- المنطقة الجزئية م3 : منطقة السكن الفردي المقترح :
- هي مساكن فردية عددها 490 مسكن تبلغ مساحتها 122500 م².
- و العلو المسموح به ط أ + 2.
- طبيعة إستعمال الأرض :
- **المادة 05 : أنواع شغل الأراضي الممنوعة :**
- المؤسسات الصناعية مهما كان حجمها.
- مخازن المواد و الشاحنات مهما كانت نوعها.
- المباني الخاصة بتربية الحيوانات .
- المحاجر .
- مواقف الآليات الثقيلة مهما كان نوعها .
- **المادة 06: أنواع شغل الراضي المسموح بها :**
- إن الحد الأدنى لمستويات بناءات المخطط لايتعدى ط أ+5
- كل المباني المستعملة من طرف المواطنين تكون مرخصة بشرط :
- يجب أن تخضع للإحتياجات الضرورية للحياة و رفاهية سكان المنطقة.
- أن لا تخضع لأي نشاط يؤثر سلبا على الحياة الإجتماعية للسكان و راحتهم .

• شروط شغل الأراضي :

- المادة 07: التمويل عن طريق شبكة الطرق :

- كل مبنى يجب أن لا يشيد على فراغ مخصص للطرق الخاصة بالتمويل.
- جميع الأراضي المبنية يجب أن تمول من طرف الطرق العامة أو الخاصة تتناسب مع أهمية شغل و إستعمال الأراضي المقصودة.
- إن مداخل المباني تكون موجهة مباشرة للطرق الخاصة بالتمويل.
- إن الطرق الجديدة(المقترحة) لتنقل السيارات يجب أن يكون عرضها المأخذ 8 م.
- الطرق التي ليس لها مخرج و المستعملة يجب أن تهين في نهايتها بطريقة تسمح برجوع السيارات الطول الأقصى لهذا النوع من الطرق لا يتعدى 150 م .

- المادة 08 : تصنيف الطرق :

كل الطرق موجودة في مجال الدراسة سواء كانت أولية ، ثانوية ، ثالثة .

- الطرق الثانوية : مأخذ 3-8-3

- الطرق الثالثة : مأخذ 2-6-2

- المادة 09 : التمويل بالشبكات المختلفة :

- شبكة المياه الصالحة للشرب: كل مبنى يجب أن يمولى بقناة لتوزيع المياه الصالحة للشرب تحت الضغط .
- إن شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب يجب أن تكون موافقة للتنظيم الخاص بالاحتراس ضد الحرائق.
- شبكة الصرف الصحي : كل مبنى يجب أن يمولى بشبكة الصرف الصحي و السيولة يكون مباشرة ودون تجمع للمياه المستعملة مهما كانت طبيعتها ، و بالشروط الخاصة بالقوانين السارية المفعول و كل تصريف للمياه بطرق عشوائية تعتبر ممنوعة.
- تصريف مياه الأمطار و الإستفادة منها : إن التهيئة بصفة عامة يجب أن تكون بحيث تضمن السيولة العادية مياه الأمطار و أن تتجه نحو المشاريع الخاصة بتجمعها .
- شبكة الكهرباء : كل مسكن يجب أن يمولى بشبكة الكهرباء ذات الضغط الضعيف .
- إن الخط الكهربائي المتوسط الضغط الذي يقطع مجال الدراسة يجب أن يكون له شريط أمني عرضه 30 م .

المادة 10 : نقل النفايات السكنية :

إن النفايات السكنية يجب أن توضع في أماكن مخصصة لهذا الغرض و يكون داخل أكياس بلاستيكية أو سلات خاصة ، و لاتوضع على حافة الطريق العامة إلا عند حضور الشاحنات الخاصة لنقلها.

المادة 11 : الإرتفاقات :

- أشرطة الحماية للشبكات الخاصة بالمياه الصالحة للشرب.
- وكذا أشرطة الحماية للشبكات الخاصة بالصرف الصحي و التي تقدر ب : 03 م على الطرفين .

المادة 12 : تثبيت البناءات بالنسبة للأملاك العامة (الشوارع) :

- يستحسن أن يكون وضع البناءات بحافة الرصيف على طول الشوارع .
- يصبح وضع البناءات بحافة الرصيف واجبا بالنسبة للمرافق الجماعية و المباني العمومية .
- في الحالة الخاصة التي يسمح بها التراجع إلى الخلف يجب أن لا تزيد مسافة التراجع عن 3 م على أن يقوم صاحب المشروع بتهيئة هذه المساحة و تسليمها إلى السلطات المعنية.

المادة 13 : تثبيت البناءات بالنسبة للحدود الفاصلة :

- يجب تشجيع المباني مع الحدود الجانبية و تصحيح واجبة إذا كانت مدرجة بصورة تفصيلية في دفتر الشروط .
- يسمح تثبيت المباني مع الحدود الفاصلة إذا كان عرض واجهة البناء الأمامية أقل من 15 م ، ووقع تفاهم و إتفاق بين الجيران.
- في حالة التراجع عن الحدود الفاصلة حيث أنه لا يقل هذا التراجع عن نصف متوسط علوهما ، و في كل الحالات يجب أن لا يقل عن حد أدنى مطلق هو (3م) م، مع إحترام قواعد الرؤية المباشرة.

المادة 14 : تثبيت البناءات بالنسبة لبعضها البعض :

- بالنسبة للبناءات الواقعة في نفس الملكية يجب أن تتموقع بكيفية لا تحجب نوافذ البناية الأولى بأي جزء من أجزاء البناية الثانية عند النظر بزاوية 45° ، و يمكن أن تصل هذه الرؤية إلى 60° بالنسبة للواجهة الأقل إنارة شريطة أن تكون نصف عدد الغرف من هذه الواجهة.

المادة 15:

المظهر الخارجي للمباني:

- إن البناءات التي ستنشأ في مجال الدراسة يجب أن تكون موضوعة ومبنية بشكل معماري حديث ، يفضل أن تكون ذات حدائق مطلة على الطريق المحاذية لها لإعطاء شكل طبيعي للمسكن ، أما المساكن المزودة بالمحلات التجارية فتكون تحت سلسلة من الأقواس لتسهيل حركة الراجلين في ضلال هذه الأخيرة.
- **السقوف:** سقوف العمارات أو المباني المبرمجة يجب أن تكون سهلة الوصول إليها ، و تختلف سقوف هذه المباني حسب الطراز المعماري المراد تحقيقه حيث ترى أن تكون سقوف السكن الجماعي سقوف قرميدية مائلة ، كما ترى تصميم سقوف ذات مستويات مختلفة لخلق نوع من الإيقاع الذي من شأنه كسر الروتين المتكرر في الواجهات العمرانية.

- السياج :
- يجب تسييج كل المباني الواقعة على بعد معين من هامش الطريق للحفاظ على التصنيف.
- يجب أن تنشأ الأسيجة بطريقة متناسقة مع المباني الرئيسية ، مع إحترام الأحكام الخاصة بالهندسة و البناء.
- لا يجوز أن يتعدى إرتفاع الأسيجة 2,00 م على طول طرق المرور، و الجزء المبني أقل من أو يساوي 1,50 م.
- يجب أن يضم إلى الملف الهندسي مخطط التسييج يتلائم مع النوعية المحددة سابقا .
- **المادة 16: المساحات الحرة و الخضراء :**
- كل قطعة أرض مخصصة لإستقبال مساحات خضراء أو مساحات تخصص للوظيفة المنسبة إليها فقط .
- يتحتم غرس صفيين من الأشجار على حافتي الطرق الثانوية.
- **المادة 17 : المواقف :**
- إن منح رخصة البناء يكون مشروط بتوفير فضاءات لتوقف السيارات حسب إحتياجات المباني المرشحة بالإضافة إلى مرائب المساكن .
- **المادة 18 : الزلزالية :**
- بلدية المسيلة منطقة غير زلزالية.
- **تنظيم خاص:**
- مقدمة: إن كل عملية بناء داخل محيط الدراسة لا بد أن يندرج ضمن دراسة خاصة تحتوي على كل الوثائق و المخططات المنصوص عليها في القانون **90/29** المؤرخ في **1990/12/01** و لا بد أن يحدد بصورة إجمالية موضع و حجم استعمال بنايات كما تحدد أيضا تهيئة المساحات الخضراء و أماكن اللعب التابعة لها.
- **قواعد التثبيت:**
- **مساحة القطعة:**
- لكي تكون القطعة صالحة للبناء و يكون استعمالها جيد، لا بد أن تحتوي على المقاييس التالية:
 - يجب أن يكون عرض القطعة المواجهة للطريق < 4.80 م على الأقل.
 - يجب أن يكون طول القطعة أي عمقها < 15 م على الأقل.
 - المساحة المبنية (م × ن) < 15 م على الأقل.
 - إن الشكل المقترح والأحسن استعمالا للسكنات الفردية المقترحة هو المستطيل الذي عرضه و طوله أ بحيث $أ = 2ب$.
 - لا تحالف هذه الأحكام لا التغيرات التي يقوم بها صاحب المشروع خاص في إطار دفتر مصادقة عليه مسبقا
- علو بنايات: يقاس علو بنايات بطريقتين مختلفتين إما بالأمتار أو بعدد الطوابق.

الحالة الأولى: إن نقطة العلو المرجعي (ج و) تمثل متوسط أعلى نقطة (ح ع) و أدنى نقطة (ج) لأرض البناء، فيعرف بأعلى نقطة للبناء (أ م) سواء كانت مخصصة للسكن أم لإنشاء كل التوءات التقنية مثل (مخارج المداخل، فتحات التهوية، المحلات التقنية للمصاعد قفص السلم و مغسل الثياب) و التي مساحتها لا تزيد عن 10م²

الحالة الثانية: إن العلو في هذه الحالة يعرف بعدد الطوابق. بما فيها الطوابق المبنية تحت الأرض شرط أن يكون ثلثها على الأقل فوق سطح الأرض الطبيعية أو المبنية، و كما ذكر في الحالة الأولى يتسنى للمصاعد، قفص السلم و مغسل الثياب و التي مساحتها لا تزيد عن 10م² ملاحظة: علو الطابق يمثل المساحة القصوى بين سطح الطابق و سقفه، و قد حدد حتى 3.5م (السكن الفردي).

إذا ازداد علو الطابق عن حده فإنه يصبح حجم الطابق و كأنه طابقين.

تثبيت البناءات العامة:

يستحسن أن يكون وضع البناءات بحافة الرصيف، على طول الشوارع و تكون هذه القاعدة واجبة بالنسبة للبناءات الواقعة على طول الشوارع الرئيسية.

■ و في هذه الحالات الخاصة التي يسمح بها التراجع إلى الخلف، يجب أن لا تزيد مسافة التراجع عن 3 أمتار، على أن يقوم صاحب المشروع بتهيئة هذه المساحة و تسليمها إلى السلطات المعنية.

تثبيت البناءات للحدود الفاصلة:

■ بصفة عامة يجب تشجيع تثبيت المباني مع الحدود الفاصلة الجانبية، و تصبح واجبة إذا كانت مدرجة بصورة تفصيلية في دفتر الشروط.

■ يسمح تثبيت المباني مع الحدود الفاصلة إذا كان عرض واجهة البناء الأمامية أقل من 15م، ووقع تفاهم بين الجيران.

■ في حالة التراجع عن الحدود الفاصلة حيث أنه لا يقل هذا التراجع عن نصف متوسط علوهما و في كل الحالات يجب أن لا يقل عن أدنى مطلق هو (3 أمتار)، مع احترام قواعد الرؤية المباشرة.

تثبيت البناءات بالنسبة لبعضها البعض:

إن البناءات المجاورة يمكن أن تكون إما:

✓ متجاورة منفصلة، و في هذه الحالة، لا تقل المساحة الفاصلة بين البناءات عن نصف متوسط علوهما، و في جميع الحالات لا يمكن أن تقل عن 3م، باستثناء الحيطان المتجاورة دون فتحات.

✓ متماسكة الجدران، أي أن يكون الفراغ بين البنائتين عازل (للقوارض، الحشرات، الأمطار، إلخ) و يمتد على طوله و ارتفاعه.

الرؤية المباشرة: تسمى رؤية مباشرة كل فتحة (نافذة، باب،.....) أو مكان مستغل (سطح، شرفة،.....) يسمح بالتطلع على الجيران، و لتفاديها يجب احترام القواعد التالية:

أ- في حالة البنايات المجاورة و المنطقة لا تقل المساحة الفاصلة بين البناية و حدود الجوار 2م.

ب- في حالة البنايات المتجاورة و المتصلة لا يقل طول الحاجز العمودي (ال سور) أو الأفقي (المزهرة) (2 م) مترين، يستثنى في هذه الحالة القاعدة الجدران المتجاورة دون فتحات.

التطلع على الشارع:

بصفة عامة لا يتعدى طول الشارع علو البناية علو قطعة ما، عرض الشارع المؤدي إليه و يشترط تراجع يساوي طول الطوابق العلوية بالنسبة للسكنات التي يتعدى ارتفاعها الطول المسموح به.

المدخل وأماكن التوقف :

لاتعطى رخصة البناء في حالة بناء أو عدة بنايات لا تصل إليها الطريق عمومية كانت أو خاصة، وذلك من اجل تسهيل عملية المرور و كذا شاحنات الإطفاء.

التزويد بالطاقة:

✓ كل بناء أو تجهيزات جديدة يجب أن تمول كهربائيا، حسب الإجراءات التقنية.

الشبكات يجب أن توضع بالنسبة للتخصيصات أو مجموع البنايات قبل الأشغال النهائية

✓ فيما يخص الإنارة العمومية، يجب أن تضمن جميع المهام المتصلة ببعضها البعض كالأمن، و اعتماد النقل.

✓ إن الضرورة الأمنية، تجبذ أن تكون التجهيزات (ماء، كهرباء، غاز) سهلة الوصول من طرف المصالح.

- المياه الصالحة للشرب: لا يحتوي مجال الدراسة على أية شبكة للمياه الصالحة للشرب.

- شبكة الصرف الصحي: مجال الدراسة خال من أي شبكة صرف صحي، باستثناء القناة التي ستقطع مجال

الدراسة من الجهة الجنوبية الشرقية ذات قطر يتراوح ما بين 800 Ø و 1000 Ø والتي ستعجز عن قريب.

المياه الصالحة للشرب: اقترحنا شبكة من النوع المختلط من مادة (P.V.C) حيث تتراوح أقطارها ما بين 63 Ø و

315 Ø كما قمنا بدراسة شبكة إطفاء الحرائق في الملف التنفيذي.

يكون التنقيب (PIQUAGE) من الخزان الذي تبلغ سعته 1000 م³ و الذي يبعد عن مجال الدراسة ب 1652 م.

- الصرف الصحي :

نقترح شبكة من النوع الأحادي حيث تكون مقترحة في مناطق توسع التهيئة، ويكون مصبها القناة المذكورة سابقا

والتي قطرها 1000 Ø

نقترح كذلك البالوعات لصرف مياه الأمطار داخل المخطط.

2- التحديات التي فرضها الواقع:

2-1- دراسة تحليلية لأرضية المشروع:

2-1-1- الموقع والحدود: يقع مخطط شغل الأرض المدروس في الجهة الشمالية الغربية لمدينة المسيلة بمحاذاة الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين الجزائر والمسيلة ويحده شمالا أراضي شاغرة. و من الجنوب الطريق الوطني رقم 60 ومن الشرق حظيرة شركة كوسيدار ومن الغرب خط كهربائي عالي التوتر وتبلغ مساحته حوالي 127.60 هكتار.

الخريطة رقم (08) : موقع أرضية المشروع



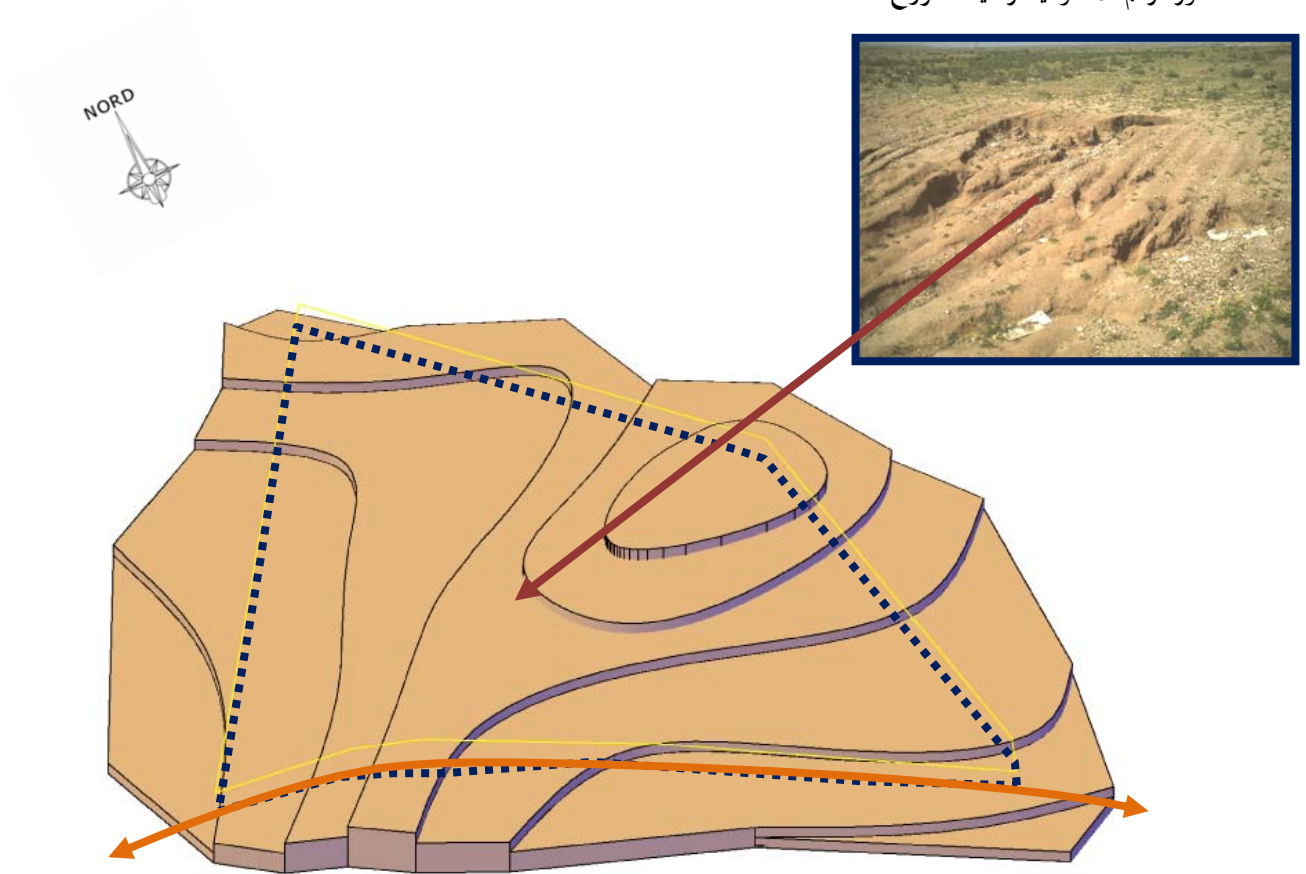
المصدر : اودينة فاتح، التوافق بين العوامل البنينة وتصميم المخططات، رسالة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة 2009/2008، ص238

2-1-2- الطبيعة المرفولوجية والطبوغرافية للأرضية المشروع:

أرضية المشروع لها ميولات في اتجاهات مختلفة، إضافة إلى أنها منطقة منخفضة نسبياً وتعد منطقة فياضانات والمقاطع الطبوغرافية ستمكنا من أخذ صورة حقيقية على مدى الانحدارات الموجودة بالأرضية.

الخريطة رقم (09) : مرفولوجية الأرض.

الصورة رقم 01: نوعية أرضية المشروع



سلم الرسم: 1/10000

الطريق الوطني رقم 60

حدود منطقة الدراسة

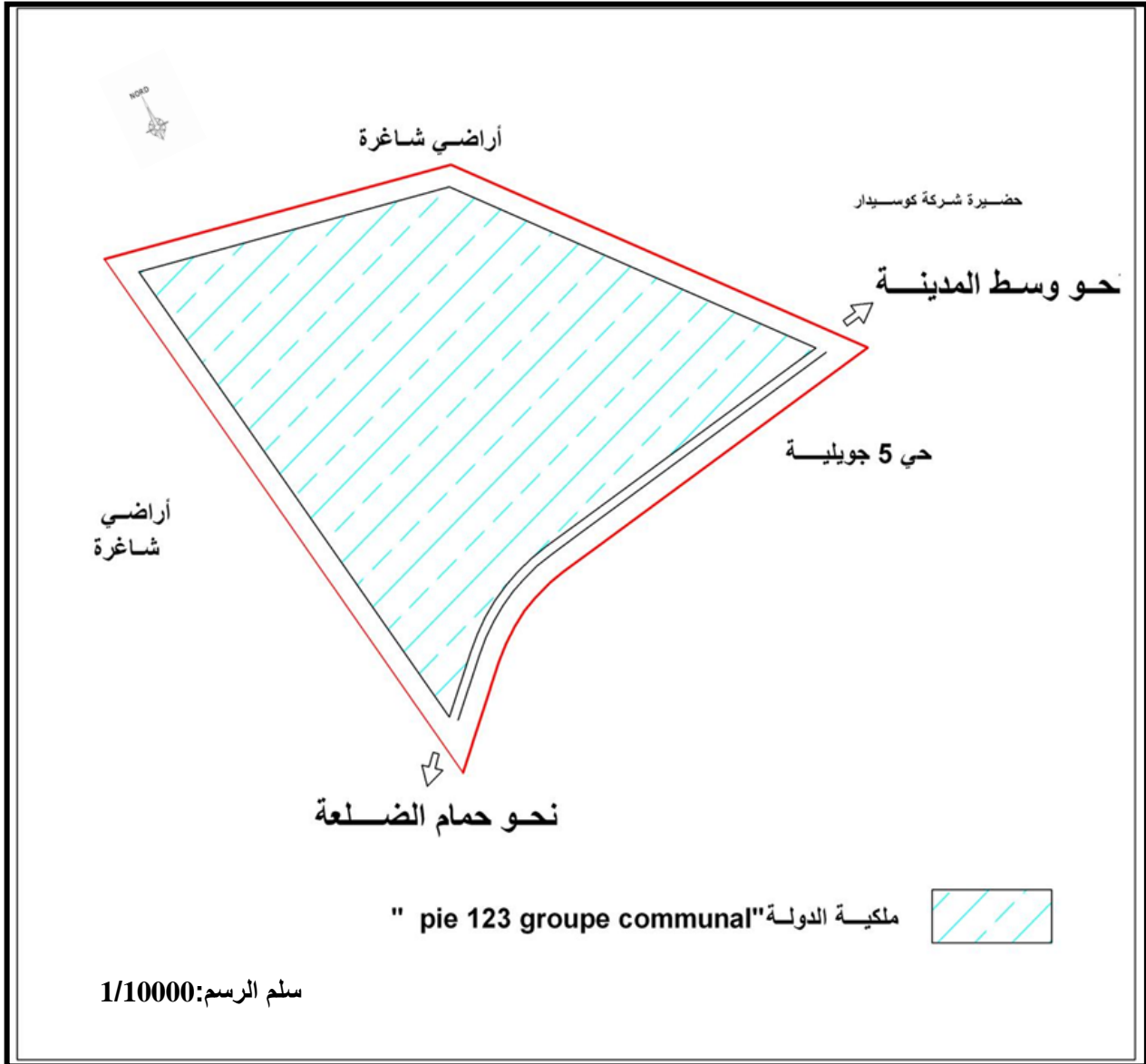
المصدر : أودينة فاتح: التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات، رسالة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة 2009/2008، ص 249.

- أرضية مشروع صعبة كونها منطقة فياضانات بالإضافة إلى الميول والفوارق في المستوى، الشيء الذي يفرض تهيئة خاصة للأرضية، حتى لا ينجر عن ذلك تبعات من شأنها أن تعرقل السير الحسن للمشروع.

2-1-3- الطبيعة العقارية لارضية المشروع:

تعود ملكية أرضية المشروع إلى أملاك الدولة قسم 132 فوج بلدي .

الخريطة رقم (10) : الطبيعة العقارية لجال الدراسة.

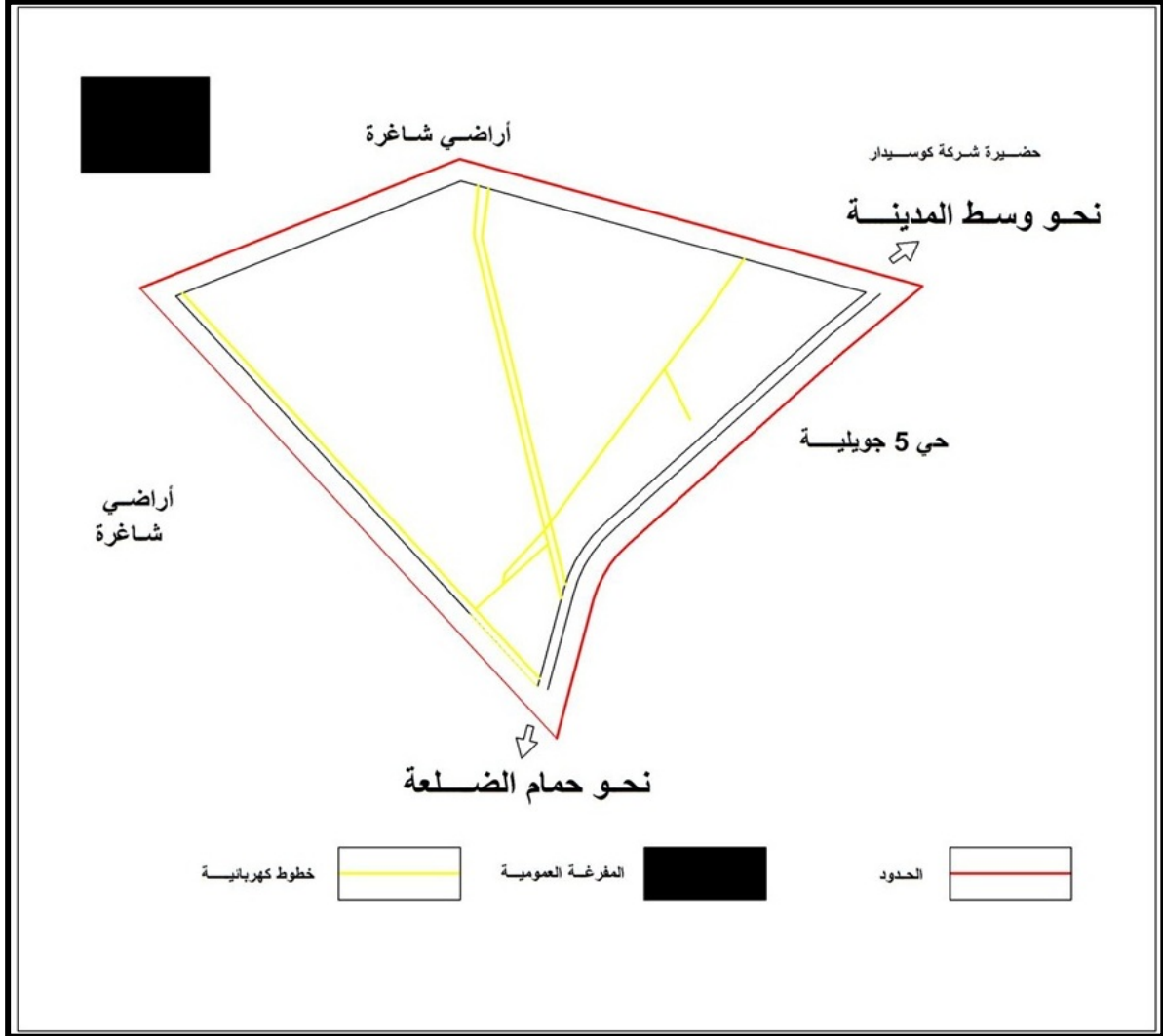


المصدر: مخطط شغل الأراضي POS طريق حمام الضلعة سنة 2004

- كون مساحة المشروع تعود لأملاك الدولة، عامل من شأنه المساعدة في تطبيق البرنامج المقترح وبصورة متناسقة بين عناصر المشروع المختلفة.

2-1-4- العوائق الموجودة على أرضية المشروع : تشكل الخطوط الكهربائية المارة بوسط الأرضية عائقا اصطناعيا لعملية التهئية، خاصة لما تتطلبه من مجال أمبي كبير و قرب الأرضية من المفرغة العمومية يطرح مشكل التلوث في الهواء .

الخريطة رقم (11) : عوائق التهئية



المصدر: مخطط شغل الأراضي POS طريق حمام الضلعة سنة 2004.

- تحوي أرضية المشروع عناصر ستشكل عائق حقيقي في تهئية الأرضية، بالشكل الذي يعطي الإمكانية للمخطط في الاستفادة من كامل المساحة العقارية، مع المحافظة على الأمن والحماية اللازمة من الملوثات

3- المشاريع العمرانية المحققة على أرضية المشروع:

3-1- تجسيد المخطط على أرض الواقع:

إن تجسيد الأهداف الإستراتيجية لتطوير أي سياسة عمرانية يتوجب برمجة وتخطيط لمختلف الاستثمارات سواء من طرف عموميين أو خواص هذه البرمجة لا تمثل مسبقا إلا نمط من أنماط النمو المحتمل الذي يبقى عبارة عن مجموع النوايا والأفكار مادام لم يترجم إلى عملية مجسدة في الواقع . ولكن استمرار هذه العملية ، لا يكون دائما بنفس الصرامة وبنفس الشروط والمتغيرات الواردة في الدراسة النظرية للنمط .

وبسبب هذه العوائق الموضوعية فإن التخطيط العمراني يجب أن يأخذ بعين الاعتبار ، ميزة مهمة غير مستقرة للسلطات العمومية ، التي تقوم بالتوجيه ومراقبة التطوير الفيزيائي والاجتماعي العمراني وكذلك فحص النتائج المحصل عليها ، مقارنة مع الأهداف المحددة على المدى القصير والمتوسط والبعيد وملاحظة مدى التماسك الداخلي للإجراءات القضائية في الأدوات العمرانية.

وللقيام بعملية برمجة ينبغي علينا الربط بطريقة عقلانية لكل العوامل المتعلقة بالعمران (الاجتماعية -الاقتصادية -الثقافية -التاريخية) وكذا تأثير كل عامل من هذه العوامل على التهيئة العمرانية فهي تلعب دورا هاما في تحقيق متطلبات المواطنين من عدة جوانب وهذا ما يؤدي إلى خلق وتوفير جو ملائم للحياة.

ومن خلال هذه القراءة التحليلية والنقدية سنحاول مقارنة ما أنجز على أرض الواقع من مشاريع كانت مبرمجة في المخطط ومدى تطبيق القوانين المسيرة له ، إضافة إلي الهيكل العام لتسيير هذا المشروع.

3-1-1- طريقة التعامل مع الأرضية لاحتواء المشروع:

من خلال الملاحظة الميدانية لأجزاء المشروع يتضح أن :

- السلطات لم تتخذ الإجراءات اللازمة بشأن حماية الأرضية من الفيضانات التي تغمر المنطقة كلما تهطلت الأمطار

رغم علمها المسبق بان المنطقة معرضة لمثل هذه الكوارث .

- لم يتم احترام حقوق الارتفاقات سواء كان بالنسبة للطريق الوطني أو التوترات الكهربائية

الصورة رقم 03: خطوط التوتر العالي

الصورة رقم 02: برك مائية تغمر أرضية المشروع



- عدم وجود جدية وصرامة في التعامل مع خطر الفيضانات وخطوط الكهرباء
- عدم احترام حقوق الارتفاق بالنسبة للطريق



الصورة رقم 05: مشاريع وسط وديان

الصورة رقم 04: عدم احترام حقوق الارتفاق

- ما الفائدة من الدراسات المسبقة إذا كنا لا نأخذها على محمل الجد
- زيادة تكلفة المشاريع، وتأخرها . عدم أدائها لوظائفها
- خلق نوع من عدم الطمأنينة لدى المواطن

3-1-2- تجسيد البرامج السكنية والمرافق العمومية :

أ- البرامج السكنية: المفروض إنجازها على أرضية المشروع لم تنجز كلها إذ نسجل جملة من

الملاحظات منها:

- لم يحترم التقسيم الذي جاء به المخطط المصادق عليه .
- اعتماد نمط وحيد من السكنات ألا وهو السكن التساهمي .
- إنجاز هذه السكنات مخالف لتوجيهات المخطط المصادق عليه وذلك راجع إلي :
 - إسناد إنجاز هذه البرامج إلي مؤسسات ترقية .
 - عدم احترام هذه المؤسسات للتوجيهات .
 - تمت الدراسة وفق معايير تخدم المؤسسات .
 - تعدد وجهات النظر لدى هذه المؤسسات .
 - غياب الرقابة من طرف مصالح الدولة .
- تأخر تسليم هذه السكنات والذي يرجع إلي :
 - السياسة المنتهجة من طرف الدولة .
 - ضعف معظم مؤسسات الترقية العقارية على جميع الأصعدة(المادية – الهيكلية البشرية)
 - العراقيل الإدارية والمالية التي واجهتها تلك المؤسسات .
 - عدم استقرار سوق المواد الأولية
- الطابع المعماري والعمراني للسكنات المنجزة لا يتماشى والطموحات .
 - تفاوت كبير وعدم انسجام واضح بين مختلف المشاريع المنجزة .
 - المنتج لا يختلف عن سابقه رغم الامتيازات التي عرفها هذا النوع .
 - الإطار العمراني يعرف تدهور رغم حداثة المشاريع المنجزة .

ب- المرافق المبرمجة على مستوى أرضية المشروع :

هي كذلك سجلنا عليها مجموعة من النقاط منها :

- عدد كبير من التجهيزات غير منجز و أخرى أنجزت مع عدم مراعاة الأولوية فيها.
- هذه المرافق كذلك تعرف تأخر كبير .
- المنجزة لم تدخل الخدمة بعد وهذا مايطرح تساؤلات عديدة. كدرجة الاحتياج لها .
- الطابع المعماري لهذه المرافق لا يتماشى مع المحيط وطابع السكن السائد.

ج- التهيئة الخارجية والشبكات المختلفة :

هذه الأخيرة التي كان من المفروض أن تكون في المرحلة الأولى من مراحل إنجاز هذا المخطط لكن من الملاحظة الميدانية والتعايش اليومي مع أشغال في بعض المشاريع المشكلة للمخطط نلاحظ مايلي:

- تجسيد معظم المحاور المهيكلية والطرق بأصنافها.
- حالة الطرق المنجزة لا تصر رغم حداثة نشأتها.
- أشغال الربط بالشبكات المختلفة يعرف تأخر كبير جدا في بعض المشاريع .
- بعض الأجزاء من المخطط لاتزال غير مهيكلية تماما .

الصورة رقم 07: طرق غير مهيأة



الصورة رقم 06: طرق غير معبدة



عدم الاهتمام
بالفضاء
الخارجي

الصورة رقم 09: طرق غير مهيأة



الصورة رقم 08: التدهور السريع لأجزاء الطرق



3-2- الإمكانات المادية والتقنية الموفرة لانجاز المخطط:

بما أنها تلعب دور رئيسي في نجاح المشاريع بمختلف أنواعها، كان لزاما على من يسهر على تطبيق هذا المخطط، التفكير جليا في مصادر تمويل المشاريع المختلفة، وكذا توفير الاماكانات التقنية والبشرية اللازمة. فمن خلال تتبعنا لسير العملية في أجزاء متعددة من المخطط، إضافة إلي ما استقيناه من معلومات مقدمة من مصالح أشرفت على تطبيق هذا المشروع سجلنا مايلي :

3-2-1- مصادر تمويل المشروع :

جدول رقم 15: مختلف مصادر تمويل المشاريع المنجزة بالمخطط

المشرف	مصدر التمويل	التعيين
DLEP	المساهمة الشخصية + مساهمة الدولة	البرامج السكنية
DLEP	الخزينة العمومية	المرافق العمومية
DUC+PCD	الخزينة العمومية	التهيئة والشبكات المختلفة

المصدر: مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية المسيلة

الاعتماد الكلي على الخزينة العمومية في تمويل المشاريع بشتى أنواعها. فيما نلاحظ أننا بعيدين كل البعد عن فكرة الاستثمار وما شابه ذلك حتى وان غيرنا في السياسات المنتهجة في الإنتاج، على غرار سياسة السكن التساهمي .

المورد الوحيد للتمويل آتاه السلبية أصبحت واضحة وتنعكس جليا في المنتج المقدم معماریا وعمرانيا حتى وان توفرت الأموال والسيولة .

هذا ما يدفعنا للقول أن مشكلة التمويل تطرح نفسها كمشكلة حقيقية للمسيرين للبحث عن شركاء جدد للمساهمة في تسيير المجال الحضري لمدينة المسيلة .

وطبعا لا نسمي من يدفع مبلغا فيتلقى ضعفه تمويلا فاليد هي تجارة فرضها منطق اقتصاد السوق.

3-3- دور السكان في تسيير أشغال المخطط :

بجثنا كثيرا عن صور وطرق مشاركة السكان في مراحل انجاز هذا المخطط، إلا أننا كالعادة نصتدم بواقع كنا نتوقعه قد تغير مع ظهور سياسات همها الوحيد في جعل المواطن شريك حقيقي في عملية التسيير .

إلا أننا لم نلمس ذلك بشكل واسع في مراحل انجاز هذا المخطط رغم إن أغلبية السكان المتحصلين على سكنات تساهمية يهمهم الأمر بشكل كبير، لمعرفة ما ينتج اليوم ليعايشوه غدا فقد اقتصرنا المشاركة الشعبية على نقاط منها:

- اختيار الطابق في العمارة .
- السؤال عن تاريخ تسليم السكنات . دون اللجوء إلي الضغط على المرقين بالطرق القانونية لتدارك التأخر عكس ما يلاقونه لدى تأخرهم عن دفع اقساط المستحقات المالية.
- سكان يسكنون سكناتهم دون توفر بعض العناصر المهمة كالماء والكهرباء والتهئية الخارجية.
- شريحة كبيرة قامت بأشغال من خلالها تم تغيير بعض مواد البناء وحتى التفصيلات الداخلية وهذا دلالة على أن المستفيد ين ليست لهم القناعة بأنهم شركاء حقيقين في تسيير محيطهم .

3-4- المقارنة بين المشاريع النظرية والمشاريع المنجزة في ظل التحديات الموجودة

من الملاحظة وبعد المقارنة والتطابق بين مخططات التهئية المنجزة لاحظنا ما يلي :

- البناءات تعرضت إلى الغمر بالمياه و ذلك نتيجة تواجدها في السرير الفيضي الأكبر لوادي القصب .
- مشاريع السكن التساهمي الجماعي أنجزت مخالفة للمخطط المصادق عليه.
- تجهيزات و مساكن جماعية غير منجزة و أخرى منجزة مع عدم مراعاة الأولوية.
- بناء مشاريع سكنية تنجز على مستوى مجرى وادي المويلحة ، مما أدى إلى غمر الأساسات بالكامل .
- معظم الطرق المهيكلة لم تنجز والطرق المنجزة تصدعت وتعرف تشوهات متفاوتة.
- انجاز الشبكات المختلفة يعرف تأخر كبير جدا.
- الساحات الخضراء والساحات العامة لم تنجز بعد.
- غياب مصادر جديدة لتمويل المشاريع.
- الأطر التنظيمية والهياكل الإدارية التي تسهر على تطبيق المخططات هي نفسها.
- مشاركة السكان تبقى بعيدة عن التوقعات .

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لواقع تسيير المشاريع العمرانية في مدينة المسيلة لاحظنا وجود اختلالات عديدة تعود في الأساس إلي عجز الإدارة في التحكم في عملية التسيير بالطريقة الصحيحة والمثلى ، وهذا ما لمسناه جليا في دراستنا لأحد الأمثلة الواقعية من مدينة المسيلة متمثلة في مخطط شغل الأراضي طريق حمام الضلعة .
فبالرغم من حداثة نشأته إلا أن أجزاءه المختلفة (المنتهية .في طور الانجاز.المستعملة) تظهر عليها نقاط استفهام كبيرة .

فعجز الإدارة وشراكائها في عملية التسيير أصبح له انعكاسات كثيرة ومتعددة الجوانب على المحيط الأحياء والمدينة بصفة عامة لتظهر على شكل :

- تشوهات مختلفة للمحيط العمراني .
- انحطاط قيمته الجمالية و الفنية .
- تنافر أجزاءه المختلفة (انعدام التناسق والترابط المجالي)
- غياب شروط الرفاهية .
- عدم أداء مختلف المشاريع العمرانية للوظائف المنوطة بها.
- تفشي بعض الظواهر الاجتماعية :كالعنف واللامن ،الفوضى...الخ

وفي نظري هذا راجع لبعض العوائق والأسباب منها:

● **عوائق قانونية :** عدم تطبيق القوانين بالصرامة اللازمة، وغيابها في حالات كثيرة يكون فيها إثبات حضور الدولة الإجباري .

● **عوائق تنظيمية ومالية:** و هي راجعة أساسا لعدم وجود تنسيق حقيقي بين مختلف الفاعلين في المدينة، وهذا يعود أساسا لعدة عوامل تتسم بها الإدارة الجزائرية عامة، وادرة المسيلة على الخصوص ،بافتقادها للإمكانات المادية والبشرية اللازمة .

● **عوائق اجتماعية :** الشيء الذي يمكن أن نتفق عليه أن السكان لا زالوا يبحثون عن متطلبات الحياة الكريمة (سكن ،شغل ،المعيشة) التي أخذت كل تركيزهم وقواهم ،هذه الحالة المعيشية الصعبة كانت عائقا في طريق مشاركة السكان في تسيير ما يوجه لهم .

وفي الأخير نقول أن نجاح أي مشروع عمراني رهين بتطبيق القوانين والالتزام بها ،في ظل توفر الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة.

تحليل الفرضيات

مقدمة:

بعد تحليلنا للجانب النظري لأهم عناصر التسيير الحضري في الجزائر وكذا الأدوات والآليات المنوط بها تجسيد تلك الأفكار على الأرض الواقع، للنهوض بالتنمية في المدن، وبما أن مدينة المسيلة عانت ولا تزال تعاني سوء تسيير عمراني لمختلف أجزاء المدينة، فقد تفاقمت المشاكل وتنوعت من أزمة سكن إلي فوضى في البناء والتعمير، ناهيك عن التلوث الذي سارت تعرفه المدينة، وغياب أماكن الراحة والتسلية تماما .

وللوقوف على الأسباب والعراقيل التي نجم عنها ما تتخبط فيه المدينة من مشاكل، ارتأينا إلي التقرب من المصالح التقنية وكذا الإدارات التنفيذية، لمعرفة هاته الأسباب والعراقيل التي تقف حائلا في وجه التنمية للمدينة، وكان ذلك عن طريق استمارة ميدانية ضمناها جملة من الأسئلة التي من خلالها سنحاول الحصول على إجابات منطقية لمجموعة من التساؤلات التي تطرح نفسها .

كما قمنا بتصميم استمارة ميدانية موجهة لسكان المدينة، من خلالها نود معرفة آراء السكان حول مجموعة من النقاط التي تخص إطارهم المعيشي وكذا حياتهم اليومية، ومدى بلوغ الوعي لدى السكان في المساهمة الفعلية في عملية تسيير المدينة، من خلال المشاركة والمساهمة والمحافظة على المكتسبات والموارد التي تزخر بها المدينة.

تحليل الفرضيات

1- تحليل الفرضيات:

1-1- الفرضية ذات الطبيعة القانونية والتقنية :

احتواء النصوص القانونية للتهيئة والتعمير على ثغرات ساعد على الاجتهاد في الهروب من تطبيق القانون من طرف جميع الفاعلين في المدينة كما أن عدم وجود أو ملائمة المعيار المستعمل في التخطيط العمراني أدى إلى سوء تسير عمراني واضح للمدينة.

لتحليل هذه الفرضية والوقوف على النقاط الرئيسة فيها، فقد صممنا استمارة استبيان موجهة إلى مكاتب الدراسات والمصالح التقنية على مستوى المدينة، قصد الحصول على أفكار وآراء ونظرة التقنيين في عملية سير المشاريع، إضافة إلى ما توصلنا إليه من خلال تحليلنا لأدوار المتدخلين في المدينة وكذا القوانين الموجودة، وكانت الاستمارة على الشكل الآتي.

1-1-1- استمارة استبيان موجهة إلى مكاتب الدراسات و المصالح التقنية:

1-1-1-1- تحليل عناصر الاستمارة :

شملت عملية الاستبيان 20 مكتب دراسات ومحصلة تقنية، مختلفة ومتنوعة الوظائف والسلطات على مستوى المدينة وفيما يلي سنقوم بتحليل محتوى الاستمارة على النحو التالي:

• المشاركة حسب العمر:

الفئة المستوجبة في العينة يتراوح عمر أفرادها ما بين 28 سنة و50 وذلك من خلال نتائج المتحصل عليها من الاستمارات .

• المهنة :

الفئة المشاركة ذات مستوى علمي وتقني يؤهلهم للإدلاء بآراء يمكن أن تساعدنا للوصول إلى الهدف المتوخى من الاستبيان ومن خلال نتائج استمارة نلاحظ أن المشاركين من مستوى تقني سامي إلى مهندس دولة في اختصاصات مختلفة " كالمهندسة العمرانية -المعمارية - البيولوجيا- الهندسة المدنية- الري- الأشغال العمومية- الفلاحة... الخ.

تحليل الفرضيات

س1: كيف ترى نظام تسيير المدينة :

جيد مقبول سيئ

رسم بياني رقم 04: الآراء حول نظام تسيير المدينة من مجموع أفراد العينة:

جدول رقم 16: الآراء حول نظام تسيير المدينة من مجموع أفراد العينة:



الإجابة	جيد	مقبول	سيئ	المجموع
العدد	00	06	14	20
النسبة المئوية	00%	30%	70%	100%

من خلال نتائج الجدول نلاحظ أن المشاركين يرون أن نظام تسيير المدينة سيئ .

س2: إذا كان سيئ فهل يرجع ذلك إلى :

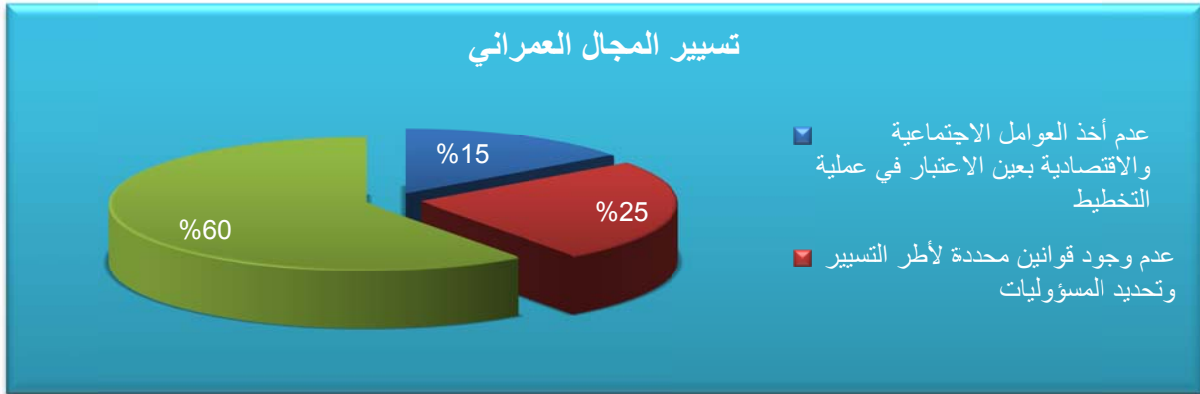
- عدم اخذ العوامل الاجتماعية و الاقتصادية بعين الاعتبار في عملية التخطيط
 - عدم وجود قوانين محددة لأطر التسيير و تحديد المسؤوليات
 - نقص الوسائل التقنية و ضعف خبرة الموارد البشرية للقيام بعملية التسيير
- أشياء أخرى :

- جدول رقم 17 : نسبة الآراء حول سبب سوء تسيير المجال العمراني " للمدينة " :

الإجابة	العدد	النسبة المئوية
عدم أخذ العوامل الاجتماعية والاقتصادية بعين الاعتبار في عملية التخطيط	03	15%
عدم وجود قوانين محددة لأطر التسيير وتحديد المسؤوليات	05	25%
نقص الوسائل التقنية و ضعف خبرة الموارد البشرية للقيام بعملية التسيير	12	60%
المجموع	20	100%

تحليل الفرضيات

رسم بياني رقم 05: نسبة الآراء حول سبب سوء تسيير المجال العمراني " للمدينة ":



على ضوء النتائج الموضحة في الجدول نلاحظ أن سبب سوء التسيير راجع إلى نقص الوسائل التقنية وضعف الخبرة لدى العنصر البشري القائم بهذه العملية بالدرجة الأولى ، إضافة إلى تأثير عدم وجود قوانين محددة لأطر التسيير وتحديد المسؤوليات الذي خلق تدخلات في الصلاحيات وساعد على اتساع المدة بين الميسرين و المسؤولين

س3: هل تقومون بدراسات اجتماعية و اقتصادية قبل وضع مخطط عمراني؟

لا

نعم

رسم بياني رقم 06: نسبة مكاتب الدراسات التي تقوم بدراسة اجتماعية واقتصادية قبل وضع مخطط عمراني:

جدول رقم 18: نسبة مكاتب الدراسات التي تقوم بدراسة اجتماعية واقتصادية قبل وضع مخطط عمراني:



الإجابة	نعم	لا	المجموع
العدد	13	07	20
النسبة المئوية	65%	35%	100%

نلاحظ أن معظم مكاتب الدراسات والمصالح التقنية المستجوبة تقوم بدراسات اجتماعية واقتصادية

تحليل الفرضيات

وضعها لأي مخطط عمراني وتنحصر هذه الدراسات على نمو السكان والعائلات- العمالة- النشاطات- النقل... الخ. فيما يرجع البقية عدم القيام بهذه الدراسات إلى قلة الوقت والتكلفة العالية للقيام بها.

س4: هل تتبعون مقاييس عمرانية معينة و ثابتة؟

نعم لا

ما هي :

- رسم بياني رقم 07: نسبة مكاتب الدراسات التي تقوم بإتباع مقاييس عمرانية معينة وثابتة:

- جدول رقم 19: نسبة مكاتب الدراسات التي تقوم بإتباع مقاييس عمرانية معينة وثابتة:



الإجابة	نعم	لا	المجموع
العدد	10	10	20
النسبة المئوية	50%	50%	100%

من خلال نتائج الجدول نلاحظ أن النسبتين متساويتين أي أن إتباع المقاييس العمرانية يتأرجح بين الموجود والغير موجود.

المقاييس العمرانية المتبعة من طرف بعض المكاتب والمصالح تتعلق بـ: النمو الديمغرافي-التطور الاجتماعي والاقتصادي وهذا كله في إطار القوانين الخاصة بالتشريع العمراني والبناء.

س5: هل تلبية الحاجيات اللازمة؟

نعم لا

- رسم بياني رقم 08 : نسبة الآراء حول جدوى المقاييس في تلبية حاجات السكان اللازمة:

- جدول رقم 20 : نسبة الآراء حول جدوى المقاييس في تلبية حاجات السكان اللازمة:

تحليل الفرضيات



الإجابة	نعم	لا	المجموع
العدد	07	13	20
النسبة المئوية	35%	65%	100%

نلاحظ أن المشاركين يدركون أن المقاييس المتعمدة لا تلبي حاجات السكان وإن عبر البعض عن العكس فهو من منظار ضيق وينحصر بين ثلاثية هي: " العمل - السكن - الراحة " .

س6: هل هذه المقاييس تتماشى مع عادات وثقافة المجتمع؟

لا

نعم

- رسم بياني رقم 09 : نسبة الآراء حول

مسايرة هذه المقاييس لعادات المجتمع وثقافته:

- جدول رقم 21 : نسبة الآراء حول مسايرة

هذه المقاييس لعادات المجتمع وثقافته:



الإجابة	نعم	لا	المجموع
العدد	07	13	20
النسبة المئوية	35%	65%	100%

يتضح من النتائج المتحصل عليها أن المشاركين يعتبرون المقاييس التي يتبعونها لا تتماشى مع عادات المجتمع وثقافته وذلك راجع لسبب رئيسي ألا وهو استيراد هذه المقاييس من بيئة تختلف كثيرا عن بيئتنا ودافع البعض على صلاحية وتماشى هذه المقاييس مع عادات المجتمع لا ندرى على أي أساس لكن من الواضح أن البعض متشبع بثقافة غير ثقافة المجتمع الجزائري و يعود ذلك للتكوين العلمي أو التركيبية الشخصية لهم.

س7: هل يمنح لكم الوقت الكافي للدراسة؟

لا

نعم

- رسم بياني رقم 10 : منح الوقت الكافي للدراسة

- جدول رقم 22 : منح الوقت الكافي للدراسة

الإجابة	نعم	لا	المجموع
العدد	07	13	20
النسبة المئوية	35%	65%	100%

تحليل الفرضيات



العدد	04	16	20
النسبة المئوية	20%	80%	100%

نلاحظ أنه لا يمنح لمكاتب الدراسات والمصالح التقنية الوقت الكافي لإعداد المخططات العمرانية .
س8: هل ترون اختلاف بين تصور وتجسيد المخططات المقترحة من طرفكم؟

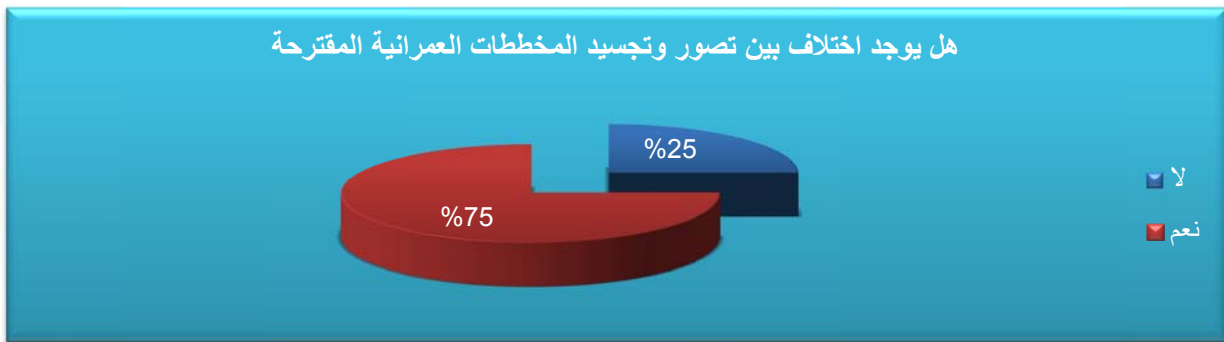
نعم لا

لماذا:.....
ما هو سبب الاختلاف في نظركم؟:.....

- جدول رقم 23 : نسبة الآراء حول وجود اختلاف بين تصور وتجسيد المخططات العمرانية المقترحة :

الإجابة	نعم	لا	المجموع
العدد	15	05	20
النسبة المئوية	75%	25%	100%

رسم بياني رقم 11: نسبة الآراء حول وجود اختلاف بين تصور وتجسيد المخططات العمرانية المقترحة :



نلاحظ أنه يوجد اختلاف بين المخططات العمرانية المقترحة وتجسيدها على أرض الواقع .
-سبب الاختلاف:

ترجع مكاتب الدراسات والمصالح التقنية المستجوبة الاختلاف إلى نقاط رئيسية هي:

- عدم وجود رقابة حقيقية وفعالية على الميدان

تحليل الفرضيات

- سيطرة القرارات الإدارية على توجيه القائمين على التنفيذ.
 - التسرع في الإنجاز والوقت الممنوح في بعض الأحيان غير كافي.
- كل هذه العوامل كانت سبب في اختلاف المخططات العمرانية المقترحة وتجسيدها في الميدان حسب الفئة المشاركة.

س9: هل تجدون صعوبات في متابعة مشاريعكم؟

نعم لا

إذا كان نعم :

لماذا؟.....

- رسم بياني رقم 12: نسبة الآراء حول وجود صعوبات في متابعة المشاريع :



- جدول رقم 24 : نسبة الآراء حول وجود صعوبات في متابعة المشاريع :

الإجابة	نعم	لا	المجموع
العدد	15	05	20
النسبة المئوية	75%	25%	100%

على ضوء النتائج المتحصل عليها نلاحظ أن المصالح التقنية والمكاتب الدراسات تجد صعوبات في متابعة مشاريعها وذلك يرجع إلى نقص الإمكانيات والوسائل التقنية اللازمة، زيادة على سيطرة المتعاملين على قرارات أصحاب السلطة المباشرين.

س10: أين تكمن الصعوبة؟

المراقبة التوجيه

أشياء أخرى :

- رسم بياني رقم 13 : نسبة الآراء حول

- جدول رقم 25: نسبة الآراء حول

تحليل الفرضيات

الصعوبات التي تواجه متابعة المشاريع



الصعوبات التي تواجه متابعة المشاريع :

الإجابة	المراقبة	التوجيه	المجموع
العدد	20	00	20
النسبة المئوية	% 100	% 00	% 100

كل الفئة المشاركة لها صعوبات في عملية المراقبة على وجه الخصوص وذلك ما تعكسه النسبة المئوية المعبرة عن الحقيقة التي لا مفر من إبرازها قصد معالجتها بشكل قد يساهم ولو بقدر بسيط في تسهيل عملية المهندسين للقيام بهذه العملية الحساسة في حلقات سير المشاريع العمرانية. ماذا تقترحون من اجل تسيير أفضل للمشاريع العمرانية؟:.....

س11: الاقتراحات من أجل تسيير أفضل للمشاريع العمرانية:

من أهم وأبرز الاقتراحات التي أدلى بها المشاركون تنحصر في نقطتين أساسيين هما:
- تطبيق القانون .

- وضع هيئات واليات متخصصة يضبطها تشريع عمراني واضح.

هذين العنصرين إن اجتمعنا بمعنى الكلمة يمكن أن نتطلع إلى أفاق حسنة في المستقبل القريب لنرسي أسس جديدة لعملية التسيير العمراني وللوصول إلى الهدف الأسمى والأكبر ، ونقصد به التنمية والتطور في شتى المجالات.

1-2- الفرضية ذات الطبيعة التقنية الاقتصادية والاجتماعية الثقافية:

عدم امتلاك الوسائل التقنية ونقص الموارد المالية وضعف التأهيل لدى الكفاءات المختصة إداريا وتقنيا ، والحالة الاجتماعية الصعبة التي انعكست سلبا علي تسيير المشاريع العمرانية

تحليل الفرضيات

وأدائها لوظائفها وكذلك عدم النضج لدى المجتمع في مجال المساهمة في تسيير المشاريع العمرانية، أي أن الوعي بالمسؤولية لم يصل الدرجة المطلوبة التي من شأنها أن تساعد على نجاح كل المشاريع العمرانية بأنواعها.

لتحليل هذه الفرضية والوصول إلى الهدف المنشود، كان لا بد من إطلاقة على قانون الصفقات كونه الإطار المنظم لأي عملية مالية تخص المشاريع العمرانية، مع الإشارة إلى أن الاهتمام الأكبر هو على مصادر التمويل و كفاءاتها المتنوعة، ولهذا سنعمل على أن تكون الفرضية ((نص مناقشة)) لفصل في الأخير إلى النتيجة.

إن من أسس نجاح المشاريع العمرانية وتحقيق الأهداف الموجودة لأجلها توفر الدعم المالي الذي يعتبر أحد أهم العوامل المتحكمة في المشاريع العمرانية فظاهرة البحث عن ممولين لها، أصبحت اهتمام المؤولين والمسيرين والمبرمجين لهاته المشاريع، لأن من دون اعتمادات مالية لا وجود من الإشارة إليها، ماذا لو أننا أننا مصادر مالية لتمويل المشاريع، هل يكفي ذلك طبعاً لا، فمن تجارب يومية وأمثلة عديدة على مدى سنوات لاحظنا مشاريع تبرمج وتلغى، مشاريع تتوقف فجأة ولا يكمل إنجازها، قالسؤال يطرح نفسه أين تذهب الأموال المخصصة لهاته المشاريع، ألا يوجد قانون ينظم العملية المالية للمشاريع العمرانية ويضبطها، هذه التساؤلات سنحاول من خلال هاته المناقشة أن نجيب ولو بقدر بسيط عنها وعليه سنمر على نقطة مهمة قصد مناقشتها وتحليل سلبياتها وإيجابياتها وسنبداً بـ:

– دراسة قانون الصفقات :

حتى نشري النقاش كان لا بد لنا أن نتعرض لموضوع يكثر الحديث عليه في كل المجالات وبصفة خاصة منها المشاريع العمرانية وهذا حتى نصل لإجابة لبعض التساؤلات التي طرحت في البداية. هو قانون لضبط العمليات المالية الموجهة لإنجاز أو تمويل أو تقديم خدمة معينة وقد تطور هذا القانون عبر السنوات مسائراً في ذلك التطور الحاصل في السوق وكان بمثابة العامل الأساسي في عملية التنمية والنهوض بالاقتصاد الوطني وإلى غاية 2010/10/07 صدور المرسوم الرئاسي الجديد المنظم للصفقات

تحليل الفرضيات

العمومية والذي حدد ميكانزمات سير أي عملية مالية ومراحلها بالتفصيل كي لا يترك فرصة لفشل أي مشروع.

أكثر من 153 مادة يجويها هذا القانون تشرح أمورا عديدة ومهمة انطلاقا من مفهوم الصفقة وأنواعها ، كيفية إبرامها إجراءات إبرام الصفقة ، شروط اختيار المتعامل المتعاقد ، أسعار الصفقات –دون أن ننسى الجان المختصة والساهرة على العملية في ما تقوم به من اختيار ورقابة ومتابعة ، كما أن القانون يشير إلى شروط منح أي صفقة بالتحديد والضمانات الواجب تقديمها من طرف المتعامل المتعاقد وما يميز هذا القانون هو إشارته الواضحة لاحترام المقاييس والوقت لأنها عاملان في غاية الأهمية.

بعد إطلالة سطحية في محتوى هذا القانون وملاحظة فقرات مواده ، ما يمكن قوله القانون موجود والمطبق له غائب .

-التحليل :

نعم لا يمكن الإنكار أن القانون موجود يشير إلى أمور عديدة ، لكن هل هذا الأخير كافي وحده لتسيير المشاريع العمرانية على أحسن ما يرام ، نجزم بأن الإجابة ستكون لا على أي أحد طرح له هذا السؤال ، لأنه وببساطة لحد الساعة لا تطبيق المعايير المنصوص عليها في القانون لاختيار المقاولات ولا توجد رقابة ميدانية حقيقية من أي جهة لها الصلاحية وذلك راجع المواد وتركيزها والتلاعب بكمياتها والتهرب من الأشغال المكلفة ولو على حساب المشروع كله ، هذا على أرض الواقع أما إذا جئنا لشهادات تأهيلية تمنح عربون صداقة بين الأشخاص والأفراد متناسبين فيها عاملا الكفاءة والقدرة والنزاهة والاحترام الحقيقي للقانون ، كل هذا موجود ولن ينكره أحد لأن الأمثلة كثيرة وعديدة وكم من مشاريع كان عمرها عام ليصبح 10 أعوام وكم من سكنات انهارت على ساكنيها بمحدد مرور أشهر على تسليمها وعليه يبقى القانون حبر على ورق في ظل بيروقراطية ونفوذ وقوة تغلب القانون وكل شيء تشم فيه رائحة المال لن تجده سليما وتحدث عما شئت إلا عن المعايير والقوانين في مواضيع تغلب عليها صفقة الغموض والتلاعب.

• 1-2-1 - استمارة استبيان موجهة إلي سكان مدينة المسيلة:

تحليل الفرضيات

1-1-2-1- تحليل عناصر الاستثمار

و حتى نصل إلى درجة متقدمة من الحقيقة المرجوة من هذا الاستبيان ،برمجنا استثمارة على أساس مختلف العينات على مستوى المدينة ،مختلف أعمارها مستوياتها الثقافية وقد بلغ عدد الأفراد الذين شملهم الاستبيان بـ 200 فرد مقسمين إلى :

- 50 استثمارة موجهة للجامعين .
- 100 استثمارة موجهة إلى السكان عبر مختلف الأحياء.
- 50 استثمارة موجهة إلى أسلاك التعليم (أساتذة - ثانوية) .

بلغت نسبة المشاركة 100 ٪ من مجموع العينة وسنقوم بهيكله النتائج على شكل جداول لتسهيل عملية القراءة والتحليل.

أما العينة المبحوثة فقد تم اختيارها وفق ما يخدم البحث واعتمدنا على الطريقة البسيطة ،واختصرت الدراسة على جميع أنواع أفراد المجتمع ،أفراد ذوي مستوى تعليمي وثقافي مقبول ،بالإضافة إلي سكان بسطاء ،وكل هذا من اجل معرفة آرائهم ، حول أسباب وعوامل سوء التسيير ودورهم في هذه العملية وآرائهم الخاصة للمستقبل وقد حملت الاستثمارة الأسئلة التالية:

تحليل الفرضيات

س1: الجنس:

ذكر

أنثى

رسم بياني رقم 14 : نسبة المشاركة حسب الجنس

جدول رقم 26 : نسبة المشاركة حسب الجنس:



الإجابة	ذكر	أنثى	المجموع
العدد	130	70	200
النسبة المئوية	65%	35%	100%

نلاحظ من الجدول أن نسبة المشاركة عند الذكور كانت من الإناث وهذا راجع إلى معاشة الذكور للمحيط الخارجي وهي نتائج الواقع بصورة واضحة.

س2: كيف ترى حالة الطرقات في المدينة؟

رديئة

متوسطة

جيدة

جدول رقم 27 : نسبة الآراء حول حالة الطرقات من مجموع أفراد العينة:

الإجابة	جيدة	متوسطة	رديئة	المجموع
العدد	10	110	80	200
النسبة المئوية	05%	55%	40%	100%

رسم بياني رقم 15 : نسبة الآراء حول حالة الطرقات من مجموع أفراد العينة



نلاحظ من الجدول أن أكبر نسبة من المشاركين يرون أن حالة الطرقات متوسطة و40% منهم يقولون أنها رديئة وهذا راجع إلى عوامل عديدة منها:

- حالة بعض الطرقات لا تساعد على أي نوع من الحركة.

- تراكم المياه والأوحال في وسطها.

تحليل الفرضيات

- الأشغال الفجائية زادت حالتها سوءا.

تحليل الفرضيات

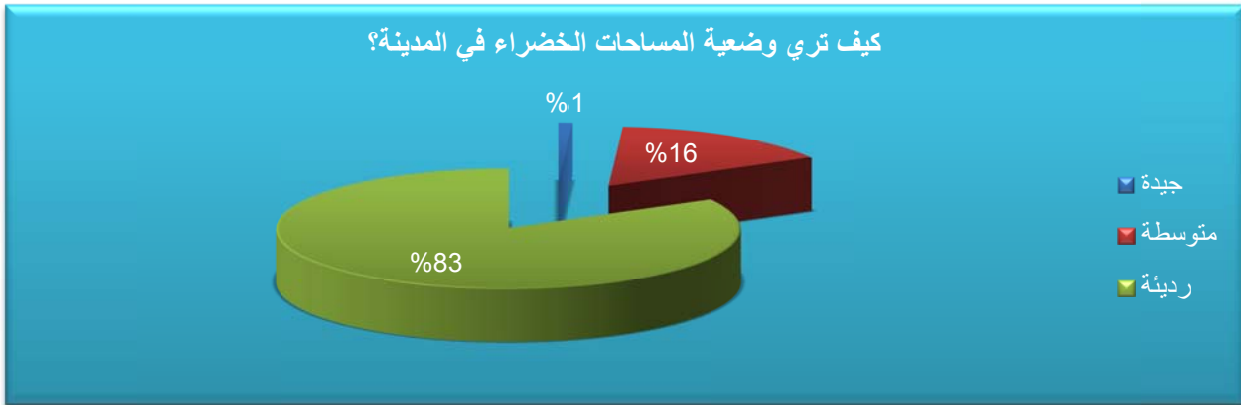
س3: كيف تري وضعية المساحات الخضراء في المدينة؟

جيدة متوسطة رديئة

جدول رقم 28: نسبة الآراء حول وضعية المساحات الخضراء من مجموع أفراد العينة:

الإجابة	جيدة	متوسطة	رديئة	المجموع
العدد	02	32	166	200
النسبة المتوية	% 01	% 16	% 83	% 100

رسم بياني رقم 16: نسبة الآراء حول وضعية المساحات الخضراء من مجموع أفراد العينة



نلاحظ أن أغلب المستجوبين يرون أن حالة المساحات الخضراء رديئة ولا ترتقي إلى الأدنى المطلوب نظرا للحالة التي توجد عليها المساحات الموجودة على مستوى المدينة وغيابها في أجزاء أخرى .

س4: كيف تري تسيير النفايات في المدينة؟

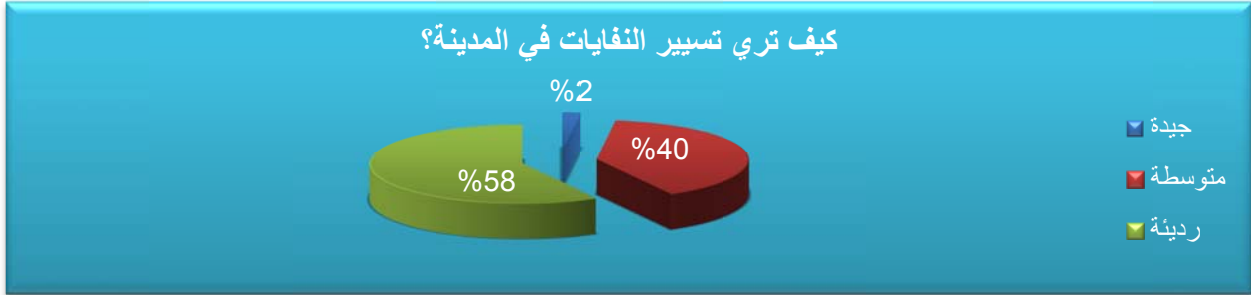
جيد متوسط سيئ

- جدول رقم 29: نسبة الآراء حول تسيير النفايات من مجموع أفراد العينة:

الإجابة	جيدة	متوسطة	سيئ	المجموع
العدد	04	80	116	200
النسبة المتوية	% 02	% 40	% 58	% 100

- رسم بياني رقم 17: نسبة الآراء حول تسيير النفايات من مجموع أفراد العينة

تحليل الفرضيات



من خلال نتائج الجدول نلاحظ أن تسيير النفايات سيئ أو متوسط وذلك راجع في نظرهم إلى جملة القمامة المنتشرة عبر الشوارع والروائح المنبعثة منها، دون إخفاء دور المفرغة العمومية التي ساعدت كثيرا على التخلص من نفايات كان يصعب التخلص منها سابقا.

س5: ما رأيك في حالة المباني في المدينة؟

جيدة متوسطة رديئة

- جدول رقم 30: نسبة الآراء حول حالة المباني من مجموع أفراد العينة:

المجموع	ردیئة	متوسطة	جيدة	الإجابة
200	44	140	16	العدد
% 100	% 22	% 70	% 08	النسبة المئوية

- رسم بياني رقم 18: نسبة الآراء حول حالة المباني من مجموع أفراد العينة



نلاحظ من خلال الجدول مايلي:

70% من السكان المشاركين يرون أن حالة المباني متوسطة وذلك راجع لمدة إنشائها وكذلك مواد بنائها، ناهيك عن غياب منظر جمالي لها و22% من المشاركين يرون أن حالتها رديئة ويعود ذلك لعدم تلائم مواد البناء مع المناخ السائد في المنطقة، إضافة إلى الأعمال التي يقوم بها السكان من تلقائية أنفسهم.

تحليل الفرضيات

س6: من هو المسؤول عن تسيير المدينة؟

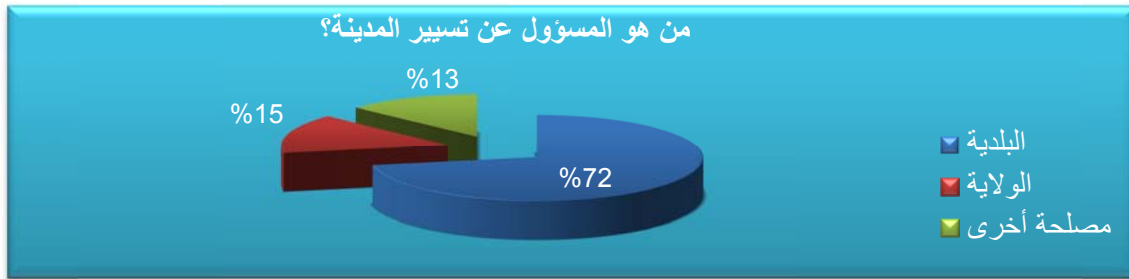
البلدية الولاية مصلحة أخرى

- جدول رقم 31 : نسبة الآراء حول المسؤول عن التسيير العمراني للمدينة من مجموع أفراد العينة:

الإجابة	البلدية	الولاية	مصلحة أخرى	المجموع
العدد	144	30	26	200
النسبة المئوية	% 72	% 15	% 13	% 100

رسم بياني رقم 19: نسبة الآراء حول المسؤول عن التسيير العمراني للمدينة من مجموع أفراد

العينة



كما كنا نتوقع أن السكان يدركون المسؤول الأول عن تسيير المدينة في حين أشار البعض إلى الولاية ومصالح أخرى ، هذا في رأينا لا يفي بالضرورة عدم إدراك هؤلاء السكان للمسير الحقيقي وإنما للإشارة أن البلدية لا تتحمل وحدها أعباء التسيير وهذا حقيقة على الميدان.

س7: هل ما تقوم به البلدية في هذا المجال يرضيك؟

نعم لا

- جدول رقم 32 : نسبة الآراء حول الرضى عما تقوم به البلدية في هذا المجال من مجموع أفراد العينة:

الإجابة	نعم	لا	المجموع
العدد	20	180	200
النسبة المئوية	%10	% 90	% 100

تحليل الفرضيات

- رسم بياني رقم 20: نسبة الآراء حول الرضى عما تقوم به البلدية في هذا المجال من مجموع أفراد العينة.



اغلب المشاركين لا يرضيهم ما تقوم به البلدية وما تبذله من جهد حيال الأمور المتعلقة بحياتهم اليومية، نظرا حسب رأيهم لما يصرف من أموال فيها لا ينفع، إضافة إلى شيء أساس ومهم في عملية التسيير ألا وهو عدم وجود مسير حقيقي للبلدية.

س8: ما هو دورك في عملية تسيير المدينة؟

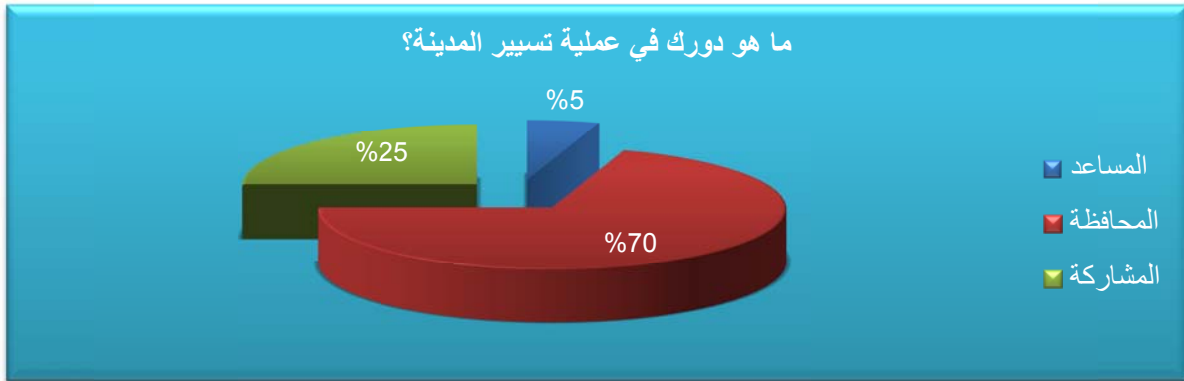
المحافظة المساعدة المشاركة

جدول رقم 33: نسبة الآراء حول دورك في عملية التسيير "دور المواطن في عملية تسيير المجال" من مجموع أفراد العينة:

الإجابة	المحافظة	المساعدة	المشاركة	المجموع
العدد	140	10	50	200
النسبة المئوية	70%	5%	25%	100%

رسم بياني رقم 21: نسبة الآراء حول دورك في عملية التسيير "دور المواطن في عملية تسيير المجال" من مجموع أفراد العينة:

تحليل الفرضيات



من خلال نسبة المشاركة يتضح أن السكان يدركون مسؤوليتهم ودورهم في عملية التسيير، وهو ما يفسره نسبة 70% من المشاركين مع الإشارة إلى أن السكان، تعدو هذه المرحلة متمنين المشاركة الفعلية فيما يوجه لهم من كل النواحي - العمرانية - الاجتماعية - الاقتصادية.

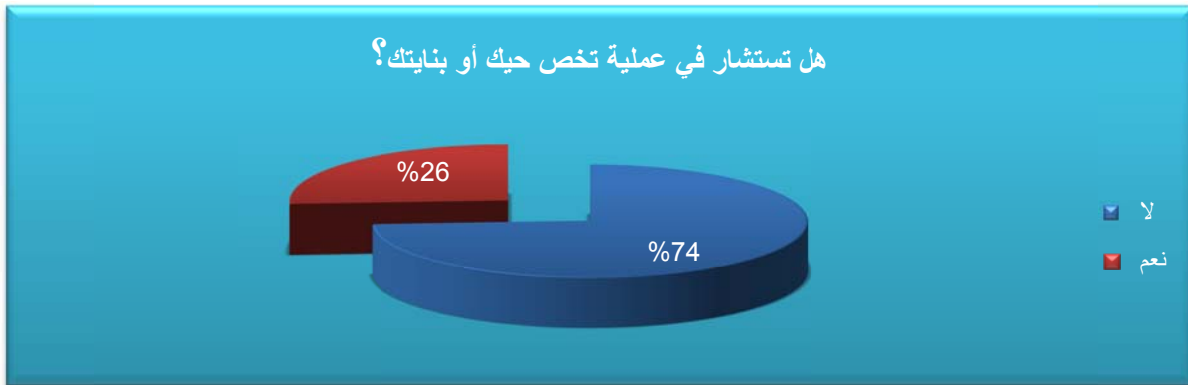
س9: هل تستشار في عملية تخص حيك أو بنايتك؟

نعم لا

- جدول رقم 34: نسبة الآراء حول استشارة السكان في العمليات على مستوى الأحياء من مجموع أفراد العينة:

الإجابة	نعم	لا	المجموع
العدد	52	148	200
النسبة المئوية	26%	74%	100%

رسم بياني رقم 22: نسبة الآراء حول استشارة السكان في العمليات على مستوى الأحياء من مجموع أفراد العينة:



نلاحظ من نتائج الجدول أن السكان لا يستشارون في عمليات تخص أحيائهم على أي مستوى معين، وهذا في نظرنا ما يدفع بالمواطن إلى عدم إعطاء أهمية لتلك العمليات.

تحليل الفرضيات

س10: هل تدلي برأيك إن طلب منك ذلك؟

نعم لا

لماذا:.....

- رسم بياني رقم 23 : نسبة الآراء حول

- جدول رقم 35 : نسبة الآراء حول مشاركة

السكان بآرائهم من مجموع أفراد العينة:

مشاركة السكان بآرائهم من مجموع أفراد العينة:



الإجابة	نعم	لا	المجموع
العدد	186	14	200
النسبة المئوية	93%	07%	100%

نلاحظ أن السكان يدركون مدى أهمية رأيهم في نجاح عملية تسير المدينة، وإلا كيف نفسر نسبة

93% تؤيد موضوع المشاركة بآرائهم والدافع من وراء ذلك هو : كل مواطن مسؤول.

الإحساس بالراحة اتجاه ما ينجز مادام منهم ومن حاجياتهم اليومية.

كي لا تعطي فرصة للعابثين والمتلاعبين للسيطرة على المجال حسب نظرهم.

س11: هل تعارض إن رأيت ما يخالف القانون؟

نعم لا

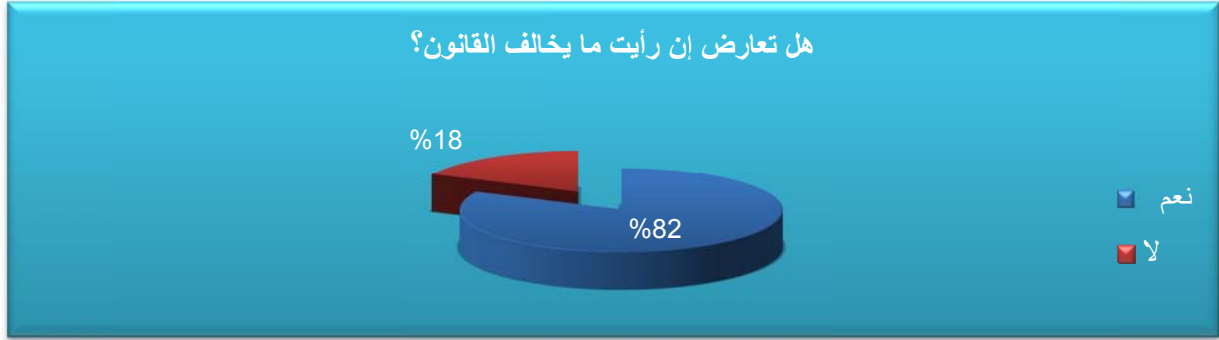
لماذا:.....

- جدول رقم 36 : نسبة الآراء حول معارضة الأشياء والعمليات المخالفة للقانون من مجموع أفراد العينة:

الإجابة	نعم	لا	المجموع
العدد	164	36	200
النسبة المئوية	82%	18%	100%

رسم بياني رقم 24: نسبة الآراء حول معارضة الأشياء والعمليات المخالفة للقانون من مجموع أفراد العينة

تحليل الفرضيات



شعور السكان بالمسؤولية يحتم عليهم الوقوف جدارا منيعا في وجه ما يسيء أو يساهم في تردى محيطهم وهذا ما يفسره رأي كل مواطن .

س12: هل يوجد في حيكم جمعية للحي؟

نعم لا

- رسم بياني رقم 25: نسبة الآراء حول

وجود جمعية في الحي من مجموع أفراد العينة:

- جدول رقم 37: نسبة الآراء حول

وجود جمعية في الحي من مجموع أفراد العينة:



الإجابة	نعم	لا	المجموع
العدد	140	60	200
النسبة المئوية	70%	30%	100%

نلاحظ من نتائج الجدول أن معظم الأحياء بها جمعيات والسكان يدركون جيدا أهميتها ومعنى وجودها من عدمه.

س13: ما دورها في رأيك؟

- إيصال انشغالاتكم للمسؤولين وفقط
- هيكل يجمع سكان الحي فقط
- المشاركة في عملية تسيير الحي فعلا

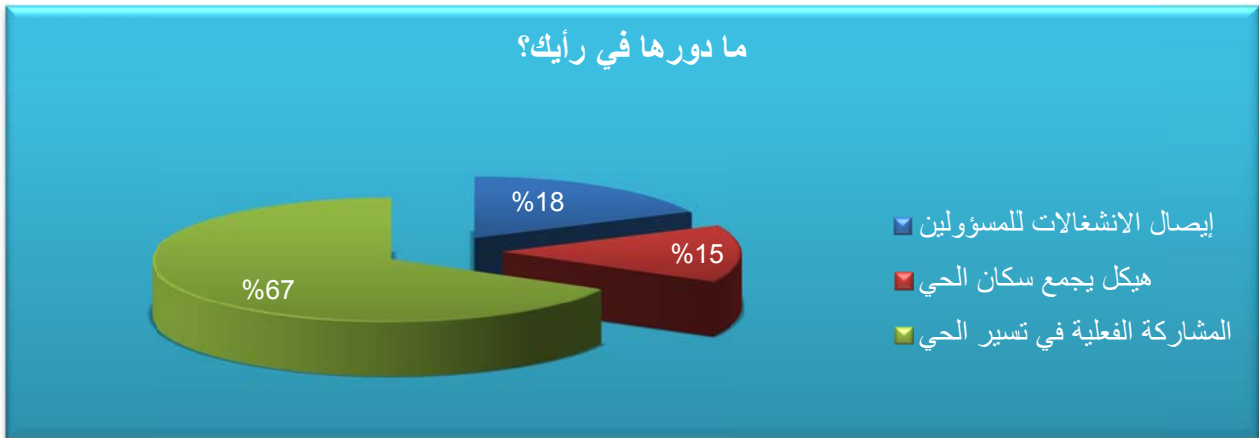
تحليل الفرضيات

– أشياء أخرى:

– جدول رقم 38 : نسبة الآراء حول دور جمعية الحي من مجموع أفراد العينة:

النسبة المئوية	العدد	الإجابة
%18	36	إيصال الانشغالات للمسؤولين
%15	30	هيكل يجمع سكان الحي
%67	134	المشاركة الفعلية في تسير الحي
%100	200	المجموع

رسم بياني رقم 26: نسبة الآراء حول دور جمعية الحي من مجموع أفراد العينة



من خلال النتائج المتحصل عليها فدور الجمعيات على مستوى الأحياء هو المشاركة الفعلية في

عملية تسير المجال، وهذا سبب وجودها لكن نسبة معتبرة أشارت إلى أن هذه الجمعيات هي مجرد

هيكل يجمع سكان الحي فقط، وربما هذا ما يعكسه الواقع، كما أن بعض المشاركين يرون أن إيصال

الانشغالات للمسؤولين دور أساسي للجمعيات وبما أنهم لا يملكون سلطة واضحة أو رأي معين فلا

يلامون على أي شيء .

س14: ما هي الأشياء التي تزعجك في؟

.....:المدينة:

.....:الحي:

تحليل الفرضيات

• ماهي الأشياء المزعجة في المدينة:

من خلال آراء السكان المستجوبين اتضح لنا جملة من المشاكل تزعج المستعملين للمجال العمراني للمدينة وأبرز الأشياء المزعجة في المدينة نجد .

الازدحام في حركة المرور ، ضيق الشوارع ، نقص مواقف السيارات، غياب المرافق الترفيهية ،تراكم النفايات تراكم مياه الأمطار في الطرقات ، انتشار التجارة على الأرصفة .

• الأشياء المزعجة في الأحياء :

من أهم الأشياء التي تزعج السكان في أحيائهم نجد:

الروائح الكريهة النابعة من مجمعات القمامات وكذا قنوات الصرف الصحي، قلة النظافة ، انعدام الإنارة العمومية ،عدم الاهتمام بالمساحات الخضراء، غياب المرافق الخاصة بالأطفال ،نقص مواقف السيارات ،عدم تهيئة الأرصفة ،المساحات المجاورة لل بنايات ،تجمع المياه والأوحال خاصة في فصل الشتاء.

س15: لو طلب منك بصراحة رأيك في عملية تسيير المدينة ماذا يمكن أن تقول:

.....

- رأي السكان في عملية تسيير المدينة و اقتراحاتهم:

معظم السكان المستجوبين يرون أن مستوى التسيير في المدينة لا يرتقي إلى ما يتطلعون إليه في ظل التطور العمراني والاجتماعي والاقتصادي الذي تعرفه المدن ، ولأجل المساعدة وبلوغ الهدف المرجو من عملية التسيير يرى السكان أن على:

- على السلطات مشاركة سكان الأحياء في مختلف العمليات العمرانية .
- تفعيل لجان الحي ومشاركتهم الفعلية في عملية التسيير
- إعادة الاعتبار لآلية الانتخاب في اختيار المسيرين و المسؤولين.
- حملات توعية للمواطنين لنشر ثقافة المدينة.

1-3- نتائج تحليل الفرضيات :

تحليل الفرضيات

من خلال دراستنا الميدانية التي خصت تسيير المشاريع العمرانية لمدينة المسيلة و من خلال تحليلنا للفرضيات المطروحة على المستويات التي رأينا فيها عاملا رئيسيا في سوء التسيير الذي تعرفه المدينة.

ونقصد الجانب القانوني ، المادي والتنظيمي إضافة إلي الجانب الاجتماعي والذي يتعلق أساسا بمستوى الوعي لدى السكان ، وجدنا أن أي سياسة جديدة في مجال تنظيم وتسيير المجال الحضري في المستقبل يجب أن تكون قائمة على إدارة تملك إطار قانوني يتلاءم والمعطيات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للمجتمع ، ناهيك عن ضرورة عصرنه هذه الإدارة بمنحها الوسائل المادية والبشرية الكافية والقادرة على تحمل مسؤولياتها اتجاه ما ينتظرها ، والعمل الحثيث على غرس الثقافة العمرانية في المجتمع بغية استمالته وتمكينه من المساهمة الفعلية في تسيير محيطه.

فمن خلال تحليلنا للفرضيات استنتجنا مجموعة من النقاط ، وسنقوم بتبويبها على كل مرحلة يمر بها المشروع العمراني :

تحليل الفرضيات

أ- المرحلة الأولى: جمع المعطيات

نظريا يتم في هذه المرحلة جمع المعطيات المتعلقة بالمشروع من طرف الهيئة المعنية به وتمثل هذه

المعطيات في :

- **المعطيات الفيزيائية:** تتمثل في اختبار الأرضية التي ستخصص كوعاء عقاري للمشروع .
(يحرر محضر اختيار قطعة ارض) والذي تقوم به لجنة مختصة على مستوى الدائرة يرأسها رئيس الدائرة وأعضاءها يمثلون مختلف القطاعات (التعمير ،السكن،الفلاحة،الري،الأشغال العمومية ،البيئة ،أملاك الدولة ،الوكالة العقارية،.....الخ)
- **المعطيات الاجتماعية:** ويتحصل عليها عن طريق إحصائيات تقوم بها الجماعات المحلية بشكل دوري
- **المعطيات الاقتصادية:** وتمثل في دراسة كيفية تمويل المشروع وجدواه الاقتصادية على المدى المتوسط و البعيد .

تطبيقيا : المتمعن في نقاط المرحلة الأولى يرى أنها بسيطة وسلسلة لكن الواقع الذي

تعيشه مدينة المسيلة عكس ذلك ،فالهيئات المشرفة على المشاريع دائما تصدم بواقع مر يتمثل في :

- صعوبة إيجاد أوعية عقارية للمشاريع وذلك راجع لسوء البرمجة على مستوى المخططات العمرانية.
- وان وجدت فمشكل الطبيعة العقارية صار مشكل حقيقي .
- عمل لجنة اختيار الأرضية يتم بدون معايير أو قاعدة تخطيط معينة (المخطط العام للمدينة)
- الإحصائيات المقدمة من طرف الجماعات المحلية تفتقد للدقة والموضوعية.
- لا وجود لدراسة جدوى اقتصادية كون المورد الوحيد لتمويل هذا النوع من المشاريع هو (الخزينة العمومية).

تحليل الفرضيات

ملاحظة مهمة:

في كثير من المشاريع كانت المعطيات الأولية سلبية لدرجة يتأكد للمسؤولين صعوبة أو استحالة انجاز المشروع إلا أن القرار دائما بمواصلة العملية ليتم معالجة الأمور العالقة فيما بعد .

ب- المرحلة الثانية: الدراسة الأولية

نظريا تتمثل في الدراسة الأولية بحيث يتم مناقشة المعطيات المتحصل عليها ليقرر بعد ذلك انجاز المشروع من عدمه .

بعد قرار الموافقة على انجاز المشروع تعلن الهيئة عن فتح استشارات أو مناقصات لدراسة التربة والدراسة المعمارية وعليه:

* تسحب المخابر ومكاتب الدراسات دفاتر الشروط .

* تقوم بانجاز الدراسة (الرفع الطبوغرافي ،دراسة التربة ، التصميم المعماري ،الهندسة المدنية) وبناءا على برنامج بناء ومعايير محددة مسبقا في دفتر الشروط .

* بعد الانتهاء من التصميم والمخططات المختلفة ترسل العروض إلى الهيئات المختصة (مصلحة الدراسات).

* ليتم اختيار العرض المناسب والذي يراعي الكلفة وأحسن المواصفات المعمارية والعمرائية مع تطبيق (إجراءات اختيار المتعامل المتعاقد حسب قانون الصفقات العمومية) .

تطبيقيا : درجة تأثير هذه المرحلة كبير في حياة سير المشاريع فمن خلالها يتم اختيار

شريك أساسي وله وزنه في العملية من خلال قدرته على التحكم في المشروع وتسيير الأجزاء التي من صلاحياته ، ومن بين المشاكل التي تطرح نفسها :

تحليل الفرضيات

- مشكل دمج المشاريع في النسيج العمراني، لعدم المام مكتب الدراسات بكل المعطيات الخاصة بالمنطقة (المدينة، الحي) لذا نجد في كثير من الأحيان عدم التناسق في الواجهات، الارتفاعات... الخ من مظاهر للاستمرارية في الأنسجة الحضرية
- التصاميم المنتجة دائما تلقى النقد من طرف المستعملين كونهم لا يشركون في إخراج هذه التصاميم لسبب أو آخر مهما كانت نوعهم. (عدم القيام باستطلاعات ميدانية أو عملية استبيان 'القيام بدراسة اجتماعية')
- المدة الزمنية الممنوحة لعملية الدراسة لا يؤخذ فيها بعين الاعتبار حجم المشروع، نوعه .
- إمكانيات بعض مكاتب الدراسات محدودة سواء ماديا أو في توفر الموارد البشرية المؤهلة.

ملاحظة مهمة : استقلالية العمل والقرار تسهل العمل بدرجة كبيرة

ج- المرحلة الثالثة: الدراسة التقنية

نظريا تتمثل في الدراسة التقنية، فبعد تحديد مكتب الدراسات يرسل إليه أمرا ببدء الدراسة بناء على عقد يبرم بين صاحب المشروع ومكتب الدراسات يتضمن جملة من المواد التي تضمن العمل المشترك وكيفية التنسيق . ومدة تحضير الملفات المختلفة:

- ملف الهندسة المعمارية
 - ملف الهندسة المدنية
 - ملف الشبكات المختلفة
 - الكشوف الكمية والتقديرية للمشروع
- أو بعبارة أخرى تحضير ملف رخصة البناء والتصديق على دفتر الشروط من طرف

لجنة الصفقات المختصة

تطبيقيا:

تحليل الفرضيات

- في اغلب مشاريع مدينة المسيلة دائما نجد رخصة البناء لا تعطى أهمية وذلك راجع لعدم تطبيق القانون الذي ينص على الحصول على رخصة البناء قبل الانطلاق في الأشغال .
- عملية التصديق على دفاتر الشروط عملية معقدة ومتعبة كون عدد المتدخلين فيها كبير، مع غياب قنوات التواصل إضافة إلي غياب معايير قانونية وإدارية وتنظيمية لضبطها بالشكل الذي يتناسب ونوعية وحجم المشاريع.

د- المرحلة الرابعة : مرحلة الانجاز

مرحلة لا تقل أهمية عن بقية المراحل كونها تعد مرحلة الإنتاج والتجسيد الفعلي للأفكار والتصورات على ارض الواقع.

نظريا : بعد الانتهاء من إجراءات الحصول على رخصة البناء والشهادات المختلفة للتعمير تقوم الهيئات المختصة بطرح مناقصة أو استشارة انجاز .
وعليه يتم :

- تسحب المقاولات المؤهلة دفتر الشروط من مكتب الدراسات المكلف بدراسة ومتابعة المشروع.
- تتم عملية ملا دفاتر الشروط على مستوى مؤسسات المقاولات .
- قبل انقضاء المهلة القانونية لإعلان المناقصة يتم إيداع العروض على مستوى المصالح المعنية.
- بعد ذلك تقوم الهيئة المعنية بالعمليات المختلفة التي ينص عليها قانون الصفقات(فتح الأضرفة،التقييم،الإعلان عن المنح المؤقت والنهائي).
- تختار المقاوله المكلفة بالانجاز والمؤهلة تقنيا وماليا
- تقوم المصالح المختصة بالإجراءات الضرورية لتسجيل المشروع والمصادقة على الصفقة أو الاتفاقية التي تربط صاحب المشروع بالمقاوله .
- فبعد ذلك يسلم أمر بانطلاق الأشغال للمقاول يصادق عليه مكتب الدراسات والهيئة المعنية.

تحليل الفرضيات

- تقدم للمقابلة ملف يشمل كل المخططات الخاصة بالمشروع من طرف مكتب الدراسات .
- ليتم بعد ذلك ضبط جدول زمني دقيق لمختلف الأشغال التي يحويها المشروع:
- توتيد المشروع: هي عملية وضع المشروع في وعائه العقاري.
- المراقبة الدورية للإنجاز، السهر على تطبيق المخططات بحذافرها، إعداد محاضر الزيارات للورشة مع تسليم نسخ للمقاول والهيئة المعنية وذلك للاطلاع على كل المستجدات في حينها .
- تتم عملية الانجاز كلها تحت مسؤولية المستشار التقني والطاقم العامل معه، أي كل ماله علاقة تقنيا بالمشروع .
- سير العملية الإدارية تحت مسؤولية صاحب المشروع :تسديد النفقات .تطبيق بنود العقد.
- تطبيقيا:** كل العناصر المكونة لهاته المرحلة تتطلب تحليل معين إلا أننا سنركز على الأهم.
- بداية من عملية اختيار المقاولات التي لا تخضع للشفافية والإطار القانوني وتتجلى هاته الصورة في :
- منح المشاريع يتم في أحيان كثيرة قبل المصادقة على دفتر الشروط .
- انطلاق الأشغال يتم قبل الحصول على الوثائق الإدارية والقانونية اللازمة هذا ما يطرح إشكاليات في سير المشروع :
- عدم تحمل المسؤولية كاملة والتهرب من تطبيق التعليمات بحجة عدم الحصول على أمر بانطلاق الأشغال
- العمل المتذبذب على مستوى الورشة .
- الإطالة في المدة المحددة لإنجاز المشروع .
- خلق صعوبات لمكتب الدراسات من خلال الحضور الغير منظم للورشة.
- بطئ الإجراءات الإدارية المتزامنة مع الانجاز .
- التماطل في دفع المستحقات للمقاولات.
- عدم استقرار أسعار المواد الأولية يؤثر على كلفة الانجاز

تحليل الفرضيات

- عدم توفر اليد العاملة المؤهلة .
- أجور ورواتب الموارد البشرية .
- ضغط العمل : حصول المقاولات على عدد كبير من المشاريع العنصر الذي يطرح مشكل القدرة المالية والتقنية.

ملاحظة مهمة: عناصر هذه المرحلة لا يحترم فيها التسلسل المنطقي لسير الأشغال والأعمال الإدارية فكل شيء يسير بشكل عكسي لنجد أنفسنا دوما أمام مصطلح جديد التسوية .

هـ- المرحلة الخامسة: استلام المشروع.

- الاستلام المؤقت : عند انتهاء الأشغال يخطر عنها المتعامل المتعاقد (المقاول) برسالة يصادق عنها المستشار التقني عندئذ يجري الاستلام المؤقت من طرف المصلحة المتعاقدة بحضور المتعامل المتعاقد المكلف قانونا بالحضور في حالة غياب هذا الأخير يشار عن ذلك في المحضر حيث تسجل اللجنة أي تحفظات بخصوص انتهاء الأشغال

ملاحظة : يجوز الإعلان عن التسليم الجزئي المسبق لأوانه عند استعمال المصلحة المتعاقدة حق وضع اليد على الملكية لبعض الأشغال المنجزة

- الاستلام النهائي : يتم تسليم النهائي بنفس إجراءات التسليم المؤقت بعد إنهاء آجال الضمان (حسب العقد) شرط رفع التحفظات المسجلة عند التسليم المؤقت .

رغم التسليم النهائي للمشروع إلا انه لا يمكن أن نقول انه انتهى . إذ يستلزم دائما صيانة وتسيير ومتابعة لكي يمكن المحافظة عليه لأداء الدور المنوط به وتطويره بشكل يتناسب والاحتياجات المستقبلية للمجتمع وعليه يمكن إدراج مرحلة أخيرة.

و- مرحلة السادسة: الصيانة والاستغلال.

تحليل الفرضيات

- نظريا**: تعتبر الحلقة أو المرحلة الأهم في حياة المشروع ، كل المراحل التي ذكرناها محددة بإطار زمني معين يعمل فيه متدخلون وفاعلون لتسهيل وتذليل العقبات الممكنة مصادفتها ، لكن مرحلة الصيانة والاستغلال في كثير من المشاريع زمنها غير معلوم لجهل عمر المشروع ، هذا ما يدفعنا إلى القول أن مشاريع اليوم لا بد أن تأخذ في الحسبان عناصر المستقبل وذلك بـ:
- وضع برامج صيانة دورية لجميع عناصر المشروع يقودها مختصون وأهل اختصاص.
 - استغلالها مع بقاء فكرة كونها مكسب للأجيال
 - المشاركة الفعلية في أعمال الصيانة بالجهد والشورة والمال .

- تطبيقيا**: يمكن القول أن هذه المرحلة صار ينظر إليها كعبء إضافي وإلا كيف نفسر النقاط المسجلة في صيانة المشاريع في مدينة المسيلة :
- لا تأخذ تكلفة الصيانة والمتابعة الدورية في المبلغ المخصص للمشروع .
 - لا ووجود لمخططات صيانة ومتابعة لدى الإدارات
 - غياب حتى تصاميم المشاريع الأصلية على مستوى المؤسسات يجعل من بعض التدخلات عبئ إضافي - الجهاز الإداري والإطار القانوني موجود إلا انه يبقى نظريا فقط.

تحليل الفرضيات

خلاصة الفصل:

على ضوء النتائج المتحصل عليها من عملية الاستبيان الموجهة لمكاتب الدراسات والمصالح التقنية، اتضحت لنا عدة أمور أولها اعتراف متدخلين فاعلين في المدينة بعدم بلوغ التسيير العمراني للمدينة المستوى المطلوب، مرجعين ذلك لأسباب عديدة ومختلفة، كعدم ملائمة المعيار المستعمل في التخطيط، عدم وجود قوانين محددة لأطر التسيير، وضعف الكفاءات البشرية المشرفة على العملية، هذا بصفة عامة.

والشيء الملفت للانتباه هو أن هذه المصالح والمكاتب المختصة هي نفسها عاجزة عن أداء دورها دون إنكار ذلك، وهذا ما لاحظناه من خلال الأسئلة الموجهة لهم، فهذه المصالح لا تعتمد مقاييس عمرانية في تخطيطها وإن وجد بعضها يدركون أنها لن تلي حاجات السكان ولا تتلاءم وبيئتهم وعاداتهم وتقاليدهم، وهذا راجع حسبهم إلى عدم منحهم الوقت الكافي للدراسة و الضغوطات والمشاكل الدائمة في شتى المجالات، وهذا ما نلاحظه على أرض الواقع من اختلاف بين المخططات المقترحة وتجسيدها، والذي يعود بدوره لأمر متعدد تقنية منها وإدارية صعب من إمكانية المراقبة والتسيير الفعلي للمشاريع.

في ظل هذه الظروف والعوامل لا يمكن أن نستبشر خيرا ولن ننتظر الأحسن ما لم تكن هناك استفاقة حقيقية لكل الفاعلين مهما كانت صفتهم وسلطتهم ووظيفتهم لأجل العمل ككتله واحدة تقف في وجه كل العراقيل والمشاكل التي تصادفها.

أما عملية الاستبيان الموجهة لسكان المدينة، فمن خلال الإجابات المتحصل عليها، خلصنا إلى مجموعة من النقاط تتنوع، تنوع الأسئلة المطروحة، فالمشاركة كانت من الجنسين وبنسب مقبولة ومستويات مختلفة، الشيء الذي ساعدنا على الحصول على قدر كبير من المعلومات. السكان في رأيهم لحالة الطرقات، ووضعية المساحات الخضراء وتسيير النفايات وحالة المباني في المدينة متقاربة جدا، منحصرة بين المقبول والسيئ وهذا ما كنا نتوقعه من البداية، أما عن معرفة السكان للمسير الحقيقي للمجال العمراني للمدينة كان منطقيًا وكما كان متوقع فهم يدركونه جيدا ولم يخفوا عدم الرضى عما تقوم به البلدية في هذا المجال لعدة أمور منها:

تحليل الفرضيات

الانشغال بأمور أقل قيمة والتهرب من المسؤولية اتجاههم، والتكاسل في أداء مهامها. المستعمل للمجال سيبله الوحيد للعيش هنيئاً هو المحافظة على ما يساعده على ذلك، وهو الدور الذي أكده معظم المشاركون، في حين يتطلع البعض إلى مشاركتهم الحقيقية في العملية من البداية، وهو ما يفسره عدم رضاهم على عدم استشارتهم في العمليات التي تخص أحيائهم، وربما ما يعزز هذا الطلب هو الشعور بالمسؤولية لدى السكان في إعطاء آرائهم إن طلب منهم ذلك والوقوف في وجه المخالفين إن تطلب الأمر ذلك أيضاً، كما يؤكدون على دور جمعيات الأحياء في المساهمة الفعلية في العملية كونها الهيكل الذي يضمن لهم وحدة الرأي نظرياً كل شيء يبدو منطقياً، السكان يدركون المسير الحقيقي للمجال العمراني ويعرفون ما دورهم ويطالبون بالمشاركة في العملية، إذن المشكل هو في العلاقة بين الاثنين ونقصد المسير والمواطن أو بالأحرى المستعمل للمجال، لكن هذا لا يفي أننا نكذب صحة الفرضية المعتبرة وإنما نضيف نقطة أساسية، وهي عدم وجود قناة حوار ووصل بين المسير والمستعمل.

لأن النتائج المتحصل عليها والإجابات الشافية في بعض الأحيان لا ينبغي أن تثبتنا على ضرورة نشر ثقافة المدينة لدى السكان وخاصة على مستوى الفئات الناشئة.

من خلال الدراسة التحليلية لعملية تسيير المشاريع العمرانية لمدينة المسيلة والتي تناولها من خلال سردنا لأهم المراحل التي تمر بها، والتركيز على أهم المشاكل التي تعرقل سيرها السليم والصحيح على أرض الواقع، إضافة إلى الملاحظة الميدانية، والتعايش اليومي مع مختلف الإدارات، والفاعلين في المدينة .

خلصنا إلى جملة من النقاط تعد نقاط سلبية إلى درجة عرقلة مسار التنمية في المدينة وهي:

● على مستوى الإدارة:

- عدم قدرة الإدارة على تسيير البرامج الكبيرة الموجهة للمدينة لافتقادها للإمكانيات والمؤهلات التقنية والبشرية لذلك.
- العمل على مستوى الإدارات يتم بالمناهج القديمة، أي أن الإدارة لم تصلها العصرنة والتحديث اللازم .

تحليل الفرضيات

- الكفاءات الموجودة لا تجيد بشكل كبير استعمال وسائل التكنولوجيا الحديثة وكذا البرامج المساعدة.
- افتقار الإدارة إلي هيكل إداري منظم وثابت (اللااستقرار) .
- إضافة إلي كل السمات التي تتصف بها الإدارة الجزائية والتي ذكرناها في تحليلنا للموارد البشرية (الفصل الثاني)
- **على مستوى المؤسسات والشركات الخاصة :**
- ضعف هذه المؤسسات انعكس سلبا على دورها المهم والأساسي في عملية تسير المجال الحضري.
- مؤسسات بدون رأس مال .
- مؤسسات غير مهيكلة بشريا ولا ماديا.
- مؤسسات تفتقر للمهنية والكفاءة المطلوبة.
- مؤسسات غير قادرة على تسير نفسها كيف لها أن تكون فعالة في تسير ما هو أضخم وأكبر.
- **على مستوى الجمعيات والمجتمع :**
- المواطن لازال يبحث عن الضروريات (السكن، الماء، الصحة، النقل... الخ) الشيء الذي أرهقه ولم يعطه الفرصة حتى للتمتع والاستمتاع بالحياة .
- ضعف القدرة المعيشية للمواطن انعكست سلبا في رؤيته كونه شريك في عملية تسير محيطه المعيشي.
- غياب الثقافة العمرانية لدى المواطنين يصعب من عمل الفاعلين في المدينة بشكل المناسب والصحيح وإلا كيف نفسر المقولات الشهيرة التي صار يتغنى بها المواطن (منحبش نفهم ،لازم ،وين راحو دراهم الدولة ،لاه الدولة فقيرة) كل هذا ينم عن افتقار المواطن لأبجديات العمل المشترك .

تحليل الفرضيات

نتائج الدراسة :

من خلال دراستنا الميدانية التي خصت تسيير المشاريع العمرانية لمدينة المسيلة و من خلال تحليلنا للمشاكل المطروحة على المستويات التي رأينا فيها عاملا رئيسيا في سوء التسيير الذي تعرفه المدينة.

ونقصد الجانب القانوني ، مادي والتنظيمي إضافة إلي الجانب الاجتماعي والذي يتعلق أساسا بمستوى الوعي لدى السكان ، ووجدنا أن أي سياسة جديدة في مجال تنظيم وتسيير المجال الحضري في المستقبل يجب أن تكون قائمة على إدارة تملك إطار قانوني يتلاءم والمعطيات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للمجتمع ،ناهيك عن ضرورة عصرنه هذه الإدارة بمنحها الوسائل المادية والبشرية الكافية والقادرة على تحمل مسؤولياتها اتجاه ما ينتظرها ،والعمل الحثيث على غرس الثقافة العمرانية في المجتمع بغية استمالته وتمكينه من المساهمة الفعلية في تسيير محيطه.

فمن خلال تحليلنا للأهداف المسطرة ،سنحاول إعطاء تصورنا الخاص ، وذلك بإبراز أهم الخطوات الواجب إتباعها من البداية إلى النهاية في تسيير مشروع عمراني معين إضافة إلى مجموعة من التوصيات والاقتراحات التي نرى أنها يمكن أن تحسن من مستوى العملية البشرية إن أخذت بعين الاعتبار لأنها مستخلصة من الواقع ،وتراعي التطور الحاصل على جميع المستويات وبكل تواضع ، ستبقى أطروحات وتوصيات بنظرة جيل المستقبل الذي يطمح إلى بلوغ أعلى المستويات التي تمكنه من العيش كريما وهنيئا في بيئة مخططة ومنظمة توفر شروط الحياة الأساسية، وسنقوم بتبويب النتائج كما يلي :

في الميدان التقني:

أصبحت الإدارة في القرن الحالي المدخل الواسع لتحقيق التنمية للمدن وعنصرا مهما في تطورها ، وتحقيق هذه التنمية والتطور لن يكون إلا بتطوير الآليات والقدرة على إدارة هذه المدن مراعين في ذلك التطور التكنولوجي الذي يشهده العالم في كافة مناحي الحياة فالأغراض والأهداف من إنشاء المدن تطورت كما المشاكل وقضايا السكان والمرور والبيئة و الموارد الطبيعية والمالية والبشرية أيضا قد تفاقمت ولهذا تطور الإدارة يجب أن يكون في منحى مستمر حتى تستطيع الاطلاع بمسؤولياتها لتحقيق الأهداف المسطرة والمواكبة تطور أعداد السكان ومتطلباتهم ، وتطور مساحة المدينة وعناصرها التي تبقى قلبها نابضا بالحياة. وفما يلي سنعرض جملة من القواعد والأسس كمقومات لتطوير الإدارة :

- استقطاب الكفاءات ورفع مستوى قدراتهم بالندوات والمحاضرات والدورات التكوينية والمؤتمرات.
- تطوير قاعدة استعمال التكنولوجيا ونظام المعلومات لدى العناصر البشرية.
- تطوير الأنظمة والقوانين ذات العلاقة بالعمل الإداري وفي كافة المجالات لتواكب متطلبات العصر.
- وضوح الأهداف والنتائج وقياس أهميتها عند السكان .
- وجود ووضوح المعايير المستعملة وجودة تنفيذها.
- استقرار الهياكل التنظيمية والإدارية للبلدية وضبط التوسع لهذه الهياكل .
- التركيز على التخطيط المسبق بدل أسلوب المعالجة الآنية للقضايا المتعلقة بالسكان.
- اعتماد البرامج التنفيذية الزمنية لأعمال الصيانة لكافة الخدمات .
- تبني برامج تنفيذية للبناء والعمران في إطار سياسة ثابتة ومدروسة .
- تتكيف أولوياتها مع الظروف المتغيرة للمجتمع.
- العمل بأسلوب التخطيط الإقليمي الذي يتعلق بدراسة الموارد الطبيعية والبشرية للوقوف على الإمكانيات المتاحة والكامنة لكل إقليم مما يقود إلى تحقيق التوازن بين الجهات والبيئة العمرانية.
- استحداث تشريعات وقوانين ملزمة تنظم حركة التطور العمراني بما يتناسب والبيئة وإيجاد معايير وأسس فنية موحدة للتخطيط والتصميم الحضري واعتماد آلية للإنجاز يرافقها آلية للمتابعة والمراقبة وهذه القواعد هي من سيعطي الإدارة القدرة على التخطيط والتنفيذ والمتابعة والرقابة سواء على المستوى البشري أو المالي .

في ميدان الهيكل التنظيمي لإدارة المشاريع:

بعد إرساء أسس وقواعد العمل الإدارية للأجهزة المكلفة وعملا باقتراحات قدمت في تحليل الفرضيات من طرف مكاتب الدراسات والمصالح التقنية واقتناعا منا أن العمل الإداري يتطلب تنظيما صارما وثابتا ومسؤولا نقترح إنشاء إدارة مستقلة للقيام بعملية التسيير والإدارة لمختلف المشاريع واقتراحنا احتوائها على الهياكل التالية:

● إدارة للتخطيط العمراني: يوكل لها دورين رئيسيين هما:

منح الرخص والشهادات الخاصة بعملية البناء والتعمير.
تنفيذ المخططات ومراقبتها.

● إدارة للدراسات والتصاميم: تعمل على:

- القيام بالدراسات اللازمة لكل مشروع (الاقتصادية - الاجتماعية -التقنية... الخ).
- تصميم المخططات.
- المراقبة: خاصة للتصاميم والدراسات التي تقوم بها المكاتب الخاصة أو بصفة أخرى ،اعتماد المخططات.

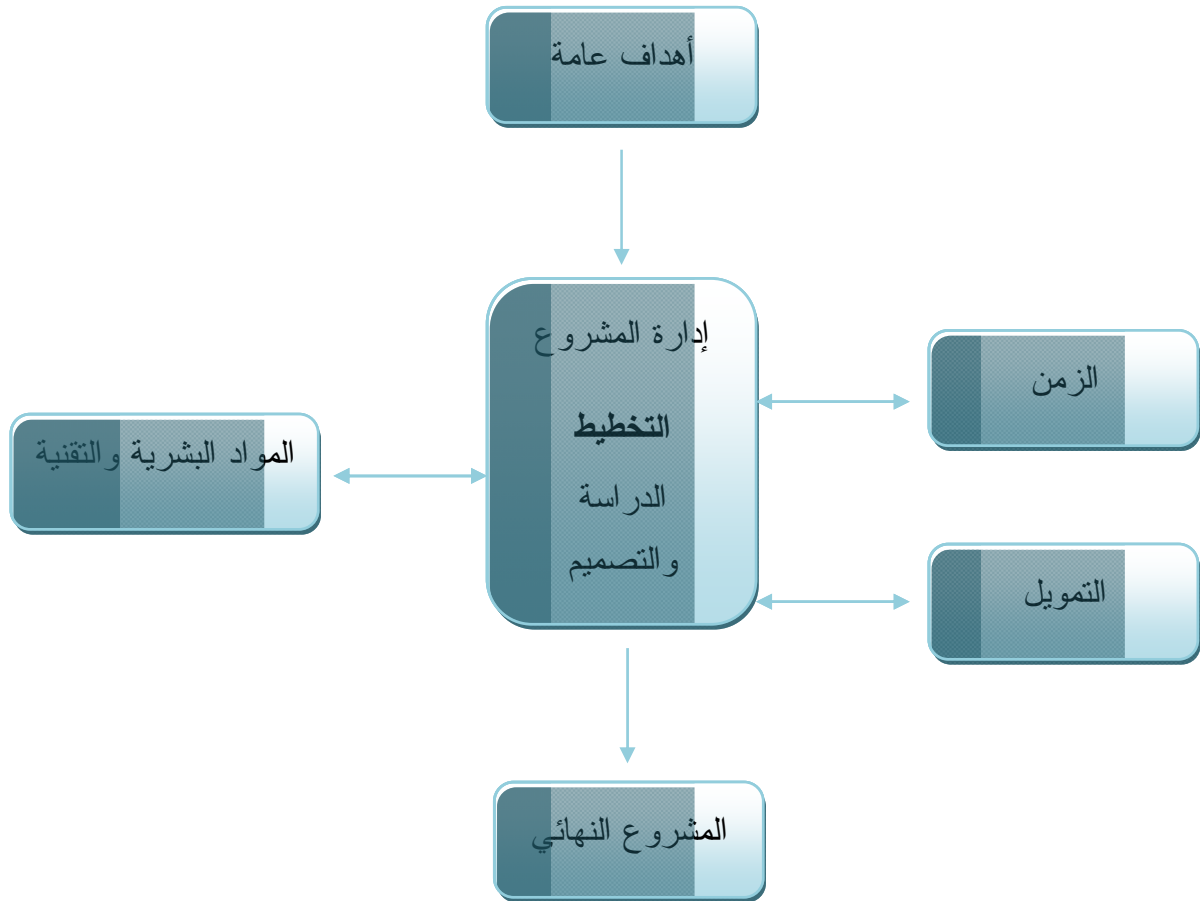
● إدارة للإشراف والتنفيذ:

- لها صلاحية تنفيذ المشاريع وتحميدها على أرض الواقع
- لها صلاحية اختيار المتعاملين المتعاقدين.
- العمل على مطابقة المخططات للواقع.

● إدارة الرقابة والصيانة:

- الرقابة الدورية لعمل المشروع.
- صيانة كل العناصر وفق خطط وبرامج مدروسة.
- تعمل هذه الإدارات تحت لواء إدارة عامة مشرفة وتنسق مع مختلف الفاعلين والمتدخلين الآخرين ، لتفادي التداخل في الصلاحيات والغموض في المهام ، في إطار اتصال مباشر ومستمر يضمه اجتماع دوري لمدرء الهياكل الأربعة بإشراف الإدارة العامة وذلك لضمان التنسيق والتكامل في العمل نظريا وتطبيقيا.

الشكل رقم 08: عناصر التحكم في تسيير المشاريع



المصدر: مركب من طرف الباحث

وبهذا التنسيق والعمل المنظم نرى أنه من الممكن تفادي مشاكل وعراقيل كانت دائما وعائقا في سير المشاريع على مستوى الإدارة.

• في الميدان الاقتصادي:

على ضوء ما توصلنا إليه في تحليل الفرضية ذات الطبيعة الاقتصادية والتقنية من النتائج وحقائق معاشة وملموسة على أرض الواقع رأينا أن من الصواب بعد إعادة النظر في الهيكل التنظيمي المسير للمشاريع العمرانية، يتحتم علينا تطوير و ما يره القدرات المالية والتقنية لهذا الهيكل وذلك بضبط عدة أمور نلخصها فيما يلي:

- العمل على توفير كل الوسائل التقنية اللازمة والضرورية على مستوى كل إدارة

- سن قوانين جديدة تعمل على فتح وإعطاء فرصة لأشخاص آخرين للمساهمة في عملية التطوير ونقصد المؤسسات الخاصة.

- إنشاء مصلحة خاصة على مستوى إدارة التصميم والدراسات تعمل على التكفل التام بالمتابعة والمراقبة لجميع الدراسات الخاصة بالجدوى الاقتصادية وإبرام العقود والنفقات المالية.

تركيزنا على هذه النقاط الثلاث، المقصود منه هو السيطرة والقدرة على التحكم في السيولات المالية والموجهة لإنجاز وتنفيذ المشاريع العمرانية المختلفة عبر مراحلها الأساسية (الدراسة - الإنجاز - الصيانة).

فوضوح التسلسل الزمني لهاته المراحل لا بد أن ترافقه خطط وبرامج زمنية لكل عملية بمصاريفها العامة.

وفي تعرضنا لقانون الصفقات الإطار المنظم لعمليات المالية الخاصة بالمشاريع وما سجلناه من ملاحظات على هذا القانون وبناءا عليه سنقترح ما يلي:

- إعادة النظر في بنود هذا القانون وخاصة المواد المتعلقة بتأهيل المتعاملين والمتعاقدين.

- العمل على إيجاد صيغ جديدة لإبرام العقود ومراقبتها بما يضمن التنفيذ الدقيق والصارم لأهم البنود المدرجة فيه.

- إعادة النظر في قانون اعتماد المقاولات والشركات المؤهلة لأعمال البناء والتعمير وتصنيفها على أسس ومعايير موحدة ومدروسة .

أما فيما يتعلق بمصادر التمويل وتنوعها فالسوق فرض نفسه ولا بد من مسابرتة بما يخدم حاجيات السكان.

فالمنع اليوم وفي ظل التوجه الجديد للاقتصاد الوطني أن نعمل على:

- ترسيخ مبدأ الشراكة الجماعية أخرى في مواجهة المشكلات المالية .

- فتح فرص الاستثمار في ميادين أخرى على غرار السكن ولما لا في التسيير المحلي للفضاء العمراني (النظافة - مساحات خضراء - إنارة... الخ) وفي الأخير نجاح عملية التسيير العمراني للمدن كفيل بتطور اقتصادي منظم وهادف وملائم للظروف المعاشة .

• في الميدان الاجتماعي:

بعد التطور للعوامل والقواعد التي يمكن أن نرسخ من خلالها العمل الإداري، وكذا النمو والتطور الاقتصادي، ينبغي علينا أن نهيب الوسط الذي سيحتضن هذه الإدارة ويتعامل مع التطورات الاقتصادية بما تمليه المبادئ الضارية ينمو ويراقب ما يحيط به.

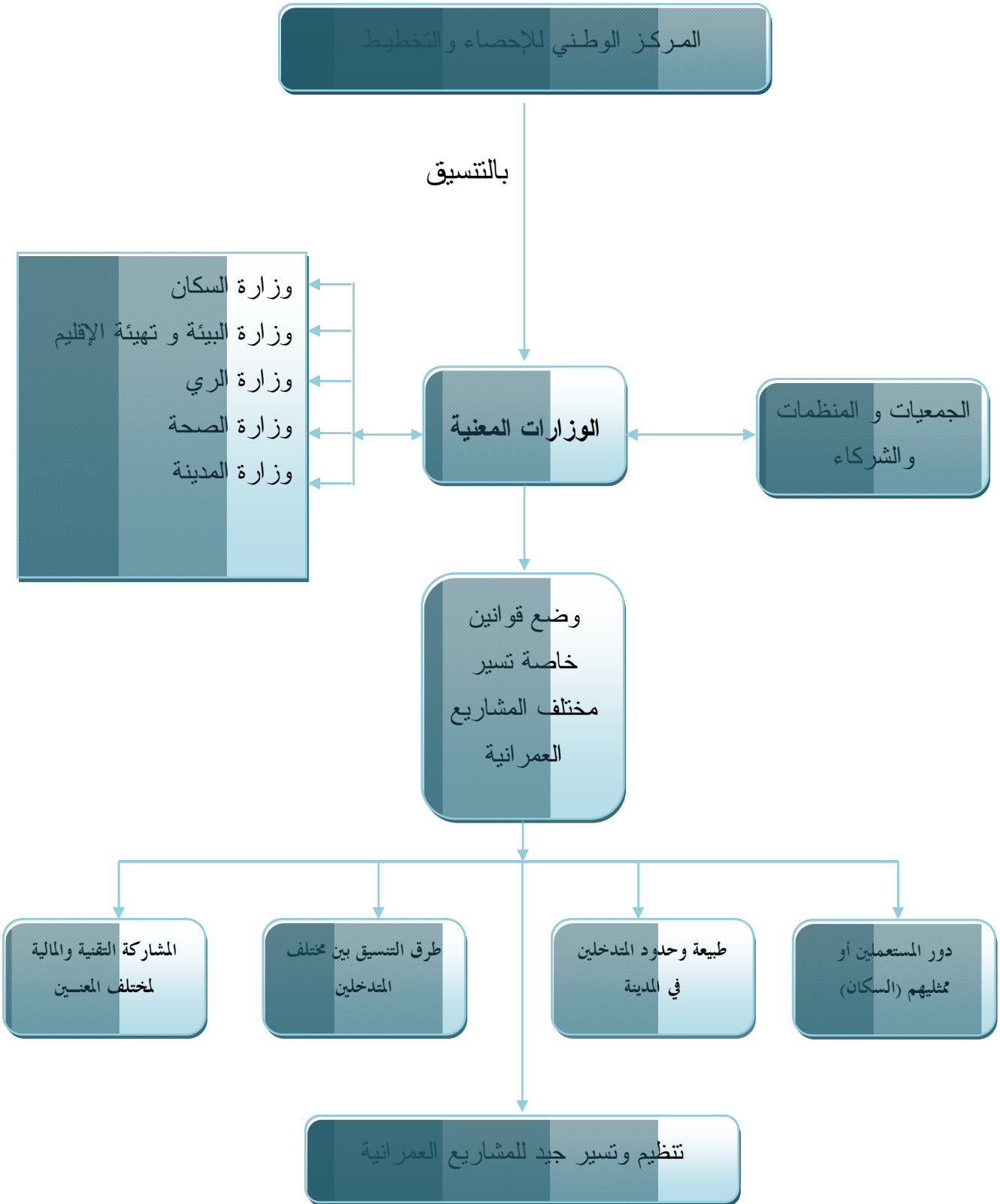
أردنا قول أن من الأسس الضرورية لنجاح العمل الإداري والتطور الاقتصادي تقبل المجتمع لما يقدمه لتغطية حاجياته ومتطلباته اليومية والدليل على ذلك عدم رضى السكان على أداء الإدارة اتجاه التسيير العمراني للمدينة ومطالبتهم بضرورة إشراكهم فيما يوجه لهم ، بكل الصفات والصيغ التي تساعد وتسهل عمل الإدارة وتمكن من إطلاع السكان على مستقبل محيطهم وبيئتهم التي يعيشون فيها.

صحيح أنه من الصعب إيجاد حل واضح وسريع للحالة الاجتماعية الميؤوس من حالها لتوظيفها عنصرا فعالا ومساعد على نجاح عملية التسيير العمراني للمدينة وفي رأينا لن يتحقق ذلك إلا إذا فكر المسؤولون في:

- سياسة اجتماعية تحقق الطلبات وتساعد على تغطي الأزمات .
- أخذ السكان كشريك أساسي في عملية التسيير .
- عمل على غرس مبادئ حضارية وثقافية لدى فئات المجتمع المتنوعة وفيما يلي نسري بعض التوصيات لعلها تساعدنا على تحقيق المبتغى:
- مشاركة السكان تكون عن طريق لجان الأحياء أو جمعيات ومنظمات متخصصة و ناشطة في مختلف المجالات.

- تبني سياسة إعلامية وخطط توعية بالتعاون مع كل من له يد من بعيد أو قريب .
- نشر برامج توعية في جميع الوسائل المتوفرة ((مرئية - مسموعة - مقروءة... الخ)) .
- تنظيم المسابقات والدورات في أشكال مختلفة.
- تشجيع السكان على تكوين جمعيات على مستوى الأحياء حسب ممارستهم وهواياتهم المنفصلة.
- خلق منصب متصرف عمارة يتولاه السكان دوريا لخلق روح التنافس والتعاون بين السكان .
- عقد اجتماعات دورية بين المسؤولين وممثلي السكان للتباحث وتناقش الأوضاع وتحليلها .
- إقامة معارض وبث أشرطة تخص المجالات الحساسة مجانا على مستوى المدارس ودور الشباب والسينما .
- العمل على إصدار مجلة دورية تحلل الوضع المعاش والتصورات المستقبلية وتركها فضاء مفتوح للكفاءات والباحثين لتسيير بحوثهم وتصوراتهم
- كل هذه العناصر يمكن أن تساعد على إنجاز عملية التسيير العمراني للمدن لذا ينبغي علينا تجريبها وإعطاء الوقت الكافي واللازم لتغلغل هذه الأفكار والمبادئ في المجتمع وسنصل إلى نتيجة والحكم لا يكون في البداية وإنما في النهاية.

الشكل رقم 09 : سياسة وطنية اتجاه تسيير المشاريع العمرانية:



المصدر: مركب من طرف الباحث

قائمة المراجع

1. الكتب باللغة العربية:

- أحمد بوذراع، التطوير الحضري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن، مركز منشورات جامعة باتنة، باتنة- الجزائر، 1997.
- عبد الله أبو عياش، إسحاق يعقوب القطب، الاتجاهات المعاصرة في الدراسات الحضرية، وكالة المطبوعات، الكويت، 1989.
- عثمان محمد غنيم، التخطيط ومبادئ عامة، دار صفاء للنشر و التوزيع، عمان، 1999.
- د شريف رحمانى. الجزائر غداً. ديوان المطبوعات الجامعية . بن عكنون. 1996 .
- موسى يوسف خميس، مدخل إلى التخطيط، دار الشروق للنشر و التوزيع، الأردن، 1999.
- عبد المطلب عبد الحميد، التمويل المحلي والتنمية المحلية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2001.
- محمد عاطف غيث، علم الاجتماع الحضري ، دار المعرفة الجامعية . الإسكندرية. 1995 .
- عبد الحميد بن طاش محمد نيازي، مصطلحات ومفاهيم إنجليزية في الخدمة الاجتماعية، مكتبة العبيكان، الرياض، 2000.
- محمد رفيق، مدخل للتسيير، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (د.ت).
- عبد الرزاق حبيب، اقتصاد وتسيير المؤسسات، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- علي السلمي، ل. نهرة، سياسات و استراتيجيات الإدارة في الدول النامية، مكتبة غريب، القاهرة، (د.ت).
- راوية حسن، مدخل استراتيجي لتخطيط وتنمية الموارد البشرية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2002.
- علي غربي، بلقاسم سلاطنية، إسماعيل قيرة، تنمية الموارد البشرية، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة، 2002.
- أحمد سيد مصطفى، إدارة الموارد البشرية، المكتب الحديث، الإسكندرية، 2000، ص19.
- صلاح الدين محمد عبد الباقي، الجوانب العلمية والتطبيقية في إدارة الموارد البشرية بالمنظمات، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2001.
- جون كلاتون توماس، ترجمة: فايزة حكيم، أحمد منيب، مشاركة الجمهور في القرارات العامة، الدار الدولية للاستثمارات الثقافية، مصر، 2001.

2. الكتب باللغة الأجنبية:

- Lat ef a FERAHTA, Mécani smes et enj eux de l a gest i on ur bai ne, Thèse de Magi st èr e, EPAU, Al ger , 1998.
- COLLOQUE I NTERNATI ONAL TI SSU URBAI NORAN 1-3 Déce mbr e 1987.. ENAGEdi t i on.
- P. Mer l i n. DI CTI ONAI RE DE L' URBANI SME ET DE L' AMENAGEMENT. P.U.F.2^{éme} Edi t i on 96.
- A Zucchel l i . I NTRODUCTI ONAL' URBANI SME OPERATI ONAL.V2.OPUAl ger .83.
- France-Guer i n-Pace, Deux si écl es de croi ssance ur bai ne, Ant hr opos, Par i s, 1993.
- Ll ena Sander s, syst émes de vi l l es et syner gét i que, Ant hr opos, Par i s, 1992.
- Lat ef a FERHATA, Mécani smes et enj eux de l a gest i on ur bai ne, l es cahi ers de l ' EPAN, Al ger , n° 718, Oct obr e 1998.

3- المذكرات:

- دحدوح جمال، تحسين إطار الحياة داخل الأحياء السكنية الجماعية، رسالة ماجستير، 2002.
- سعودي هجيرة، التنمية المستدامة من خلال المبادئ العمرانية للمدن العتيقة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، معهد تسيير تقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي 2007/2006
- هيمة عمارة، الارتقاء الايكولوجي للأحياء السكنية الجماعية، رسالة ماجستير، 2000،
- اوزينة فاتح، التوافق بين العوامل البيئية وتصميم المخططات، رسالة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة 2009/2008

4- مقالات و منشورات و تقارير هيأت:

- الأجنحة "21"، الفصل السابع، تعزيز التنمية المستدامة للمستوطنات البشرية، مؤتمر قمة الأرض، ريوديجانيرو، البرازيل، 1992،

5- المراجع القانونية:

1.قوانين:

- القانون التوجيهي للمدينة رقم 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 الصادر في الجريدة الرسمية

www.joradp.dz 2006/03/12

2.مراسيم تنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 90 - 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990
- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991

• المرسوم التنفيذي رقم 06 – 06 المؤرخ في 20 فيفري 2006.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
معهد التسيير و التقنيات الحضرية
السنة الثانية ماجستير
استمارة بحث ميداني

الموضوع: المشاريع العمرانية بين التسيير النظري وتحديات الواقع

* (موجهة إلي مكاتب الدراسات و المصالح التقنية) *

* ضع علامة (x) في الخانة المناسبة.*

* السن :

* المهنة:

* كيف ترى نظام تسيير المدينة :

سيئ

مقبول

جيد

إذا كان سيئ فهل يرجع ذلك إلي :

- عدم اخذ العوامل الاجتماعية و الاقتصادية بعين الاعتبار في عملية التخطيط

- عدم وجود قوانين محددة لأطر التسيير و تحديد المسؤوليات

- نقص الوسائل التقنية وضعف خبرة الموارد البشرية للقيام بعملية التسيير

أشياء أخرى :

* هل تقومون بدراسات اجتماعية و اقتصادية قبل وضع مخطط عمراني؟

لا

نعم

* إذا كان لا:

لماذا؟

* هل تتبعون مقاييس عمرانية معينة و ثابتة؟

لا

نعم

ما هي :

* هل تلبى الحاجيات اللازمة؟

لا

نعم

* هل هذه المقاييس تتماشى مع عادات و ثقافة المجتمع؟

لا

نعم

* هل يمنح لكم الوقت الكافي للدراسة؟

لا

نعم

* هل ترون اختلاف بين تصور وتجسيد المخططات المقترحة من طرفكم؟

لا

نعم

لماذا:

* ما هو سبب الاختلاف في نظركم؟

* هل تجدون صعوبات في متابعة مشاريعكم؟

لا

نعم

إذا كان نعم :

لماذا؟

* أين تكمن الصعوبة؟

التوجيه

المراقبة

اشياء أخرى:

* ماذا تقترحون من اجل تسيير أفضل للمشاريع العمرانية؟

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
معهد التسيير و التقنيات الحضرية
السنة الثانية ماجستير
استمارة بحث ميداني

الموضوع: المشاريع العمرانية بين التسيير النظري وتحديات الواقع

* (موجهة إلي سكان مدينة المسيلة) *

- * ضع علامة (x) في الخانة المناسبة.*
- * السن:
- * المهنة:
- * الجنس: ذكر أنثى
- * عدد أفراد العائلة:
- * كيف تزي حالة الطرقات في المدينة؟
جيدة متوسطة رديئة
- * كيف تزي وضعية المساحات الخضراء في المدينة؟
جيدة متوسطة رديئة
- * كيف تزي تسيير النفايات في المدينة؟
جيد متوسط سيئ
- * ما رأيك في حالة المباني في المدينة؟
جيدة متوسطة رديئة
- * ما هي الأشياء التي تزعجك في:
المدينة:

الحي:

- * من هو المسؤول عن تسيير المدينة؟
البلدية الولاية مصلحة أخرى
- * هل ما تقوم به البلدية في هذا المجال يرضيك؟
نعم لا
- * ما هو دورك في عملية تسيير المدينة؟
المحافظة المساعدة المشاركة
- * هل تستشار في عملية تخص حيك أو بنايتك؟
نعم لا
- * هل تدلي برأيك إن طلب منك ذلك؟
نعم لا

لماذا:

* هل تعارض إن رأيت ما يخالف القانون؟

نعم لا

لماذا:

* هل يوجد في حيكم جمعية للحي؟

نعم لا

* ما دورها في رأيك؟

- إيصال انشغالاتكم للمسؤولين و فقط

- هيكل يجمع سكان الحي فقط

- المشاركة في عملية تسيير الحي فعلا

- أشياء أخرى:

* لو طلب منك بصراحة رأيك في عملية تسيير المدينة ماذا يمكن أن تقول: