

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم:

ميدان: هندسة معمارية، عمران و مهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب: مزيلخ معاذ

و الطالب: بوساق عبد الرحمان

تحت عنوان

تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط

المجاور

دراسة حالة محكمة المسيلة

لجنة المناقشة :

رئيسا	جامعة محمد بوضياف - المسيلة	الأستاذ دراف العابدي
مشرفا و مقرا	جامعة محمد بوضياف - المسيلة	الأستاذ دحدوح جمال
مناقشا	جامعة محمد بوضياف - المسيلة	الأستاذ ميلي محمد

السنة الجامعية: 2018/2017

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

رقم:

ميدان: هندسة معمارية، عمران و مهن المدينة

فرع: تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي

إعداد الطالب: مزيلخ معاذ

و الطالب: بوساق عبد الرحمان

تحت عنوان

تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط

المجاور

دراسة حالة محكمة المسيلة

لجنة المناقشة :

رئيسا	جامعة محمد بوضياف - المسيلة	الأستاذ دراف العابدي
مشرفا و مقرا	جامعة محمد بوضياف - المسيلة	الأستاذ دحدوح جمال
مناقشا	جامعة محمد بوضياف - المسيلة	الأستاذ ميلي محمد

السنة الجامعية: 2018/2017

إهداء

الحمد لله الذي و فقنا لإنجاز هذا العمل و نرجو أن يكون خالصا لوجهه الكريم

إلى من قال فيهم الله تعالى :

"و قضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه و بالوالدين إحسانا"

إلى الوالدين الكريمين

إلى جميع أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية بالمسيلة

إلى الذين ساهموا من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل

إلى جميع الأقباء والأصدقاء

معاذ و عبد الرحمن

شكر و عرفان

قال الحبيب صلى الله عليه وسلم

"من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

نحمد الله على أن وفقنا في إنجاز هذا العمل

و يسعدنا أن نتقدم بعميق الشكر و خالص التقدير و الاحترام إلى أستاذنا الفاضل

دحدوح جمال

الذي أشرف علينا طيلة انجاز هذا البحث بنصائحه، وإرشاداته القيمة كما تفضل علينا بوقته وذلك رغم انشغالاته وارتباطاته ، فنتمنى أن يجعل الله هذا العمل في ميزان حسناته ، وأن يجعله ذخرا لمعهد تسيير التقنيات الحضرية وكل طلبة العلم

وإلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد

ملخص المذكرة :

مدينة المسيلة كغيرها من المدن الجزائرية تشهد حركية في قطاع التجهيزات العمومية خاصة مع التوسع العمراني الذي تشهده و النمو الديمغرافي المتسارع و الذي تطلب توسيع قطاع التجهيزات العمومية لتغطية متطلبات المواطنين من الخدمات العمومية المختلفة و المتعددة ، حيث أن المدينة تحتوي على تركيز هام للتجهيزات العمومية ، لكن غالبا ما لقيت صعوبة في إيجاد الموقع الأنسب لإنجازها .

فتموضع التجهيزات له تأثيرات متعددة على المحيط الحضري و هذه الدراسة تهدف إلى معرفة مدى تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور خاصة في مجال الخدمات و الأنشطة المرافقة و كذا على سوق العقار و قيمته و لتقييم هذه التأثيرات اخترنا دراسة حالة تجهيز محكمة المسيلة لما له من خصائص و مميزات حيث أنه يعتبر تجهيزا قضائيا غاية في الأهمية لدى المواطنين لما يقدمه من خدمات ، فهذا التجهيز يمكننا من تحليل الظاهرة و الإلمام بجميع جوانب الموضوع .

واختتمنا موضوع البحث باقتراحات و توصيات من شأنها التحكم في التأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور وتوجيه السلطات المعنية لاختيار المواضع الملائمة للتجهيزات العمومية.

الكلمات المفتاحية:

التجهيزات العمومية ، التأثير ، التموضع ، العقار ، الخدمات .

الفهارس

فهرس المحتويات

الصفحة	العنصر
I	الإهداء
II	التشكر
III	الملخص
IV	فهرس المحتويات
X	فهرس المخططات
IX	فهرس الجدول
XI	فهرس الأشكال
XII	فهرس الصور
XII	فهرس الملاحق
مقدمة عامة	
2	مقدمة
4	1- الإشكالية
5	الفرضيات
5	2- أهمية الموضوع
6	3- أهداف الدراسة
6	4- مبررات اختيار الموضوع
7	5- أسباب اختيار الحالة
7	6- حدود الدراسة
7	7- المنهجية المتبعة ووسائل البحث
7	أ- منهج الدراسة
7	ب- وسائل البحث
8	ب-1 المصادر الأولية (الرئيسية)
8	الملاحظة
8	الاستمارة
8	المقابلة
8	ب-2 المصادر الثانوية

9	8- الدراسات السابقة
12	9- هيكلية البحث
الفصل الأول: تنظيم التجهيزات العمومية	
14	1- مصطلحات و مفاهيم
14	1-1- التأثير
14	1-2- التموضع
14	1-3- الموقع
14	1-4- الموقع
15	1-5- المحيط المجاور
15	1-5-1- المحيط
15	1-5-2- المحيط المجاور
15	1-5-3- الحي
15	1-6- التجهيزات العمومية
16	1-6-1- التجهيز
16	1-6-2- تعريف التجهيزات العمومية
16	1-6-3- المعنى العضوي
17	1-6-4- المعنى الموضوعي
17	1-7- التجهيزات الخاصة
17	1-8- الإدارات العمومية
18	2- المبادئ التي تحكم و تنظم التجهيزات العمومية
18	2-1- مبدأ انتظام سير التجهيز العمومي
18	2-2- مبدأ المساواة أمام التجهيز
19	3- الاطار القانوني للتجهيزات
20	4- العوامل المؤثرة في توزيع التجهيزات العمومية
20	4-1- تباين الكثافة السكانية بين أحياء التجمع
20	4-2- العوامل الطبيعية
20	4-3- وظيفة التجمع السكاني
20	4-4- سهولة الوصول
21	4-5- التأثير الوظيفي للتجهيزات العمومية

21	5- تجسيد مشاريع التجهيزات العمومية
21	5-1- مراحل التنفيذ
21	5-2- الفاعلون و المتدخلون في انجاز التجهيزات العمومية
21	5-1-2- مديرية التجهيزات العمومية
23	5-2-2- مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء
24	5-2-3- الوالي
24	5-2-4- المديريات المختلفة
25	5-3- اختيار الأرض و توزيع التجهيزات
25	5-1-3- مهام لجنة اختيار الأرض
26	5-2-3- مراحل عمل اللجنة
27	5-4- آلية تمويل إنجاز التجهيزات العمومية
28	6- أدوات التجهيز بالجزائر "الشبكة النظرية للتجهيز"
28	6-1- تعريف الشبكة النظرية للتجهيز
28	6-2- وظيفتها
29	6-3- أهدافها
29	6-4- أسس تصميم الشبكة النظرية للتجهيز
30	6-5- منهجية تصميم الشبكة النظرية للتجهيز
30	6-1-5- من الأصغر إلى الأكبر
30	6-2-5- من التركيز إلى الانتشار
31	6-3-5- حسب ترتيب المستويات
31	6-6- معايير الشبكة النظرية للتجهيز
31	خلاصة الفصل
الفصل الثاني : التجهيزات العمومية في مدينة المسيلة	
33	1- تقديم مدينة المسيلة
33	1-1- الموقع الجغرافي
33	1-2- الموقع الإداري
35	1-3- شبكة الطرق
36	2- التجهيزات العمومية في مدينة المسيلة
38	3- الدراسة التحليلية لمحكمة المسيلة

38	3-1- تعريف المحكمة
40	3-2- التصميم الداخلي لمحكمة المسيلة
41	3-3- الموقع
41	حدود حالة الدراسة
43	3-4- الاختصاص الإقليمي لمحكمة المسيلة (مجال النفوذ)
43	3-5- التنفيذية
45	3-6- علاقة التجهيز محكمة المسيلة بالتجهيزات المهمة في مدينة المسيلة
45	3-7- المقر السابق لمحكمة المسيلة
47	3-8- المحيط المجاور
47	3-8-1- حي 56 مسكن
49	الأنشطة و الخدمات المتواجدة بالحي
50	3-8-2- حي سيدي الغزلي
52	خلاصة الفصل
الفصل الثالث : تأثير تموضع تجهيز محكمة المسيلة على المحيط المجاور	
54	1- العقار
54	1-1- تعريف العقار
55	1-2- مفهوم السوق العقاري
55	1-3- مميزات السوق العقاري
55	1-4- أنواع السوق العقاري الحضري
55	1-4-1- سوق الأراضي الصالحة للبناء
56	1-4-2- سوق العقارات المبنية
56	1-4-3- سوق العقارات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري
56	1-5- العوامل المتحكمة في السوق العقاري
56	1-5-1- الطلب العقاري
56	1-5-2- العرض العقاري
56	1-5-3- المضاربة العقارية
57	1-6- الثمن ، السعر و القيمة العقارية
57	1-6-1- قيمة العقار
57	1-6-2- ثمن العقار

57	1-6-3- تكلفة العقار
57	1-6-4- سعر العقار
57	2- قطاع الخدمات
57	1-2- الخدمات
57	2-1-1- خدمات القطاع العام (الخدمات العمومية)
58	2-1-2- خدمات القطاع الخاص
58	3- تحليل استمارة الاستبيان والمقابلة
58	1-3- تحديد وحدات العينة
58	3-1-1- أصحاب الأنشطة و الخدمات
58	3-1-2- الإدارات
59	3-2- تحليل المعطيات
59	3-2-1- تحليل استمارة استبيان موجهة لأصحاب الأنشطة و الخدمات
71	خلاصة الفصل
الفصل الرابع: تحليل الفرضيات و استخلاص النتائج والتوصيات	
73	1- تحليل استمارة المقابلة الموجهة للإدارات المعنية
77	2- تحليل الفرضية
77	الفرضية الأولى
79	الفرضية الثانية
80	3- الاقتراحات و التوصيات
الخاتمة العامة	
83	الخاتمة العامة
86	المراجع

فهرس الجدول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
31	تصنيف فئات المدن حسب نسبة التحضر	01
38	يوضح التجهيزات العمومية بمدينة المسيلة	02
42	يوضح هيكله مقر محكمة المسيلة	03
59	يوضح نوع النشاط	04
60	يوضح فترة بداية النشاط	05
61	يوضح الطبيعة العقارية لمقر النشاط	06
62	يوضح قيمة الايجار	07
62	يوضح مقارنة قيمة الايجار بالمقر السابق	08
63	يوضح فائدة الموقع	09
64	يوضح وجود مقر سابق	10
65	يوضح موقع النشاط سابقا	11
66	يوضح سبب تحويل المقر	12
66	يوضح امكانية الإقامة	13
67	يوضح أسباب عدم الإقامة	14
68	يوضح زيادة المعاملات	15
68	يوضح مدى الرضا عن الزيادة في المعاملات	16
69	يوضح أسباب عدم زيادة المعاملات	17
70	يوضح مكان تجديد ايجار	18
73	يوضح أهداف تحويل المقر	19
74	يوضح معايير اختيار موقع مقر المحكمة	20
76	يوضح أنواع مكاتب الخدمات المتعلقة بقطاع العدالة المنتشرة	21

فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخططات	الرقم
36	يوضح موقع ولاية و بلدية المسيلة	01
36	يوضح موقع مدينة المسيلة	02
40	مخطط الكتلة لمحكمة المسيلة	03
44	مخطط يوضح موقع المحكمة	04
45	توضح مجال نفوذ محكمة المسيلة	05
46	مخطط يوضح النفاذية والمدخل	06
49	مخطط يوضح المحيط المجاور	07

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الأشكال	الرقم
12	يوضح هيكله البحث	01
59	يوضح نوع النشاط	02
60	يوضح فترة بداية النشاط	03
61	توضح الطبعة العقارية لمقر النشاط	04
62	توضح قيمة الايجار	05
62	توضح مقارنة الايجار بالمقر السابق	06
63	توضح فائدة الموقع	07
64	يوضح وجود مقر سابق	08
65	يوضح موقع النشاط سابقا	09
66	يوضح سبب تحويل المقر	10
66	يوضح إمكانية الإقامة	11
67	يوضح أسباب عدم الإقامة	12
68	يوضح زيادة المعاملات	13
68	يوضح مدى الرضا عن زيادة المعاملات	14
69	يوضح أسباب عدم زيادة المعاملات	15
70	يوضح مكان تجديد الإيجار	16

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصور	الرقم
39	توضح توزيع التجهيزات في مدينة المسيلة	01
41	توضح واجهة أمامية لمحكمة المسيلة	02
41	توضح واجهة خلفية لمحكمة المسيلة	03
43	توضحان التصميم الهندسي للمحكمة	04
43	توضحان التصميم الهندسي للمحكمة	05
45	توضح واجهة المقر السابق لمحكمة المسيلة	06
46	توضحان المحيط المجاور للمقر السابق لمحكمة المسيلة	07
46	توضحان المحيط المجاور للمقر السابق لمحكمة المسيلة	08
47	توضح مقرات الأنشطة بالمحلات أسفل العمارات	09
48	توضح حي 56 مسكن	10
49	توضحان واجهة مدخل عمارة و واجهة محل لكاتب عمومي	11
49	توضحان واجهة مدخل عمارة و واجهة محل لكاتب عمومي	12
53	توضح عملية إنجاز مقرات مكاتب من أجل الكراء	13
53	توضح مقرات مكاتب جاهزة من أجل الكراء	14

فهرس الملاحق

الصفحة	عنوان الملاحق	الرقم
89	استمارة استئنيان	01
91	استمارة مقابلة	02

مقدمة عامة

مقدمة

- 1- الإشكالية .
- 2- أهمية الموضوع .
- 3- أهداف الدراسة .
- 4- مبررات اختيار الموضوع .
- 5- أسباب اختيار الحالة .
- 6- المنهجية المتبعة ووسائل البحث.
- 7- الدراسات السابقة .
- 8- هيكلية البحث .

مقدمة :

إن دراسة تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط الحضري المجاور تكتسي أهمية بالغة بالنسبة للباحثين خلال سعيهم في إثراء هذا الجانب وإيجاد العوامل المتعلقة به مما يسمح لمسييري المدينة باستغلال هذه الدراسات و الخبرات في معالجة المشاكل و تجنب الاختلال و عدم التوازن بين أحياء و مكونات المدينة الأمر الذي يعود على هذه الأخيرة بالنفع ، فتستفيد في عدة مجالات يمكن أن تثرى دخلها العمومي و تنعش اقتصادها بتطور قطاع الخدمات و النقل و ازدهار سوق العقار، ما يتيح فرصة للمستثمرين و المتعاملين الاقتصاديين لممارسة أنشطتهم وانجاز مشاريعهم في بيئة ملائمة ، فيجد المواطن متطلباته من خلال توفر الخدمات المتنوعة عمومية كانت أم خاصة فيشعره ذلك بالرضا و يحفزه على الاستقرار و يساهم في تطور المستوى المعيشي والثقافي له .

و تساهم جملة من العوامل في بروز تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور و يأتي نوع التجهيز بدرجة أولى ، فالتجهيزات تصنف أنواعها حسب القطاع الذي تنتمي إليه ونوع الخدمة التي تقدمها ، ولكل تجهيز وظائف محددة يختص بها تميزه عن باقي التجهيزات سواء كان ذلك التجهيز ضمن نفس القطاع أو كان ينتمي لقطاعات أخرى ، وتأتي التجهيزات حسب أهميتها برتب مختلفة كتجهيز رئيسي ومنها ما يأتي برتبة فرعية أو ثانوية وتختلف هذه الرتب والتسميات للتجهيزات حسب كل قطاع وحسب كل تخصص ، وعامل حجم وشكل التجهيز وموقعه ودرجة التردد عليه ومجال تأثيره ، فكل هذه العوامل تتباين من تجهيز لآخر وتأثيرها يكون بدرجات مختلفة و يبرز هذا التأثير وظيفيا، مجاليا وخدماتيا .

فتموضع كل تجهيز عمومي يؤثر على مكونات المحيط الحضري خاصة المحيط المجاور له ما يكسب هذا الأخير عامل جذب للسكان فيسعى المواطنون للاستفادة من الخدمات التي يقدمها ذلك التجهيز من خلال التواجد بالقرب منه بمجاورته بالسكن ما ينعكس أثره على سوق العقار فيؤدي لارتفاع قيمته لكثرة الطلب عليه وكذلك نتيجة المضاربة فتتشط المعاملات العقارية كالبيع و الشراء و الإيجار ،

كما قد تظهر عمليات استكمال البنايات و الواجهات العمرانية الغير مكتملة بغية إشراكها بالعملية ، و إذا ما توفرت الاحتياطات العقارية بالمحيط المجاور للتجهيز فقد يشهد توسعا عمرانيا ، و يرافق ذلك ظهور أنواع من الأنشطة الاقتصادية و الخدمات المرافقة التي يطلبها المواطن ، كما يشمل هذا التأثير مجال النقل الذي يعد حلقة وصل للمواطن من مكان تواجدة إلى مقر التجهيز العمومي الذي يقصده بغية الحصول على الخدمات التي يوفرها ، فتكثر التنقلات و متطلباتها من توفير لوسائل النقل و الطرق المهيأة و أمكنة لمواقف للسيارات بالمحيط المجاور للتجهيز .

وما تشهده بعض دول العالم من ازدهار و تطور يرجع إلى تواجد تجهيزات هامة بها مثل المملكة العربية السعودية التي تحتضن أعظم التجهيزات الدينية فهي تعد أول وجهة و قطب عالمي يقصده المسلمون ، رافقه انتعاش الخدمات السياحية بالمحيط المجاور للحرمين تثري اقتصاد للبلد و تدر عليه مداخيل هامة.

و في الجزائر فقد أولت الدولة اهتماما بالغا بإنجاز التجهيزات العمومية في مختلف القطاعات خاصة في قطاع التعليم العالي كالجامعات و قطاع التربية كالمدارس، لكن اختيار مواضع بعضها أثر سلبا على المحيط المجاور ما نتج عنه بروز مشاكل حضرية متعددة.

ومدينة المسيلة واحدة من المدن الجزائرية التي شهد فيها قطاع التجهيزات العمومية في الفترة الأخيرة حركية من خلال إنشاء بعض التجهيزات العمومية الجديدة كالتي بالقطب الحضري الجديد ، وكذا تغيير موضع مقرات أخرى لها من الأهمية بمكان كدائرة المسيلة و مديرية التربية و محكمة المسيلة ، الأمر الذي نتج عنه بروز تأثيرات مختلفة على المحيط المجاور لتلك التجهيزات .

و محكمة المسيلة كتجهيز إداري قضائي يتمتع بدرجة واسعة من الأهمية و الحساسية في حياة السكان لما يضمنه لهم من خدمات من نوع خاص ، وكما أنه شهد تغيير موضع مقره حديثا فارتأينا أن تكون حالة دراسة موضوعنا لنتعرف على تأثير تموضع هذا التجهيز العمومي على المحيط المجاور.

1- الإشكالية :

بعد انجاز المقر الجديد للتجهيز العمومي "محكمة المسيلة" و انطلاقه في الخدمة انجر عن هذا الإجراء بروز جملة من التأثيرات على المحيط المجاور للمقر سواء الذي كانت تتواجد به سابقا أو الذي جاورته حديثا، ومن بين ما نتج عنه تأثر الأنشطة و الخدمات المرافقة للتجهيز في المحيط السابق لنقص مستعملها و المرتادين عليها، فحول بعض أصحاب تلك الخدمات أنشطتهم إلى أنواع أخرى من الأنشطة مع ما يتطلبه الوضع الجديد بالموقع نفسه ومنهم من تخلى بتاتا عن نشاطه ، و آخرون سايروا تحويل مقر المحكمة فحولوا هم أيضا وجهتهم إلى المحيط المجاور للمقر الجديد للمحكمة الأمر الذي خلق انتعاشا في مجال الخدمات المرافقة للتجهيز خاصة ما تعلق بمكاتب المعنيين بالسلك القضائي كالمحامين و المحضرين القضائيين والكتاب العموميين ، مما كان له الأثر في تداعيات سوق العقار و معاملاته التي برزت بقوة وهذا من خلال اقتناهم لسكنات أو لمحلات سواء عن طريق الشراء أو الإيجار و قاموا بتحويلها إلى مكاتب لأنشطتهم ، فنتج عنه كثرة الطلب على العقار بالمنطقة و أدى ذلك إلى ارتفاع قياسي في قيمة العقار، حيث شهدت أسعار المعاملات العقارية زيادات معتبرة مقارنة بقيمتها السابقة قبل انجاز و تواجد المقر الجديد للمحكمة نتيجة إقبال هؤلاء المتعاملين في مجال القضاء وحرصهم على التواجد بالمحيط المجاور للمقر الجديد للمحكمة لاستفادتهم منه ، لكن حدث عكس هذه التغيرات الحاصلة في المحيط السابق ما أدى إلى انخفاض قيمة العقار و نقص الخدمات به .

من خلال هذه المعطيات و لتناول الموضوع علميا سننطلق في بحثنا هذا من سؤال رئيسي

صغناه كما يلي:

✓ ما مدى تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور؟

إن دراسة وتحليل سؤال الإشكالية الرئيسي يتطلب منا صياغة بعض الأسئلة الفرعية التي من خلالها يمكننا تناول بعض جوانبها و التي تتفرع حسب اختصاص الباحثين كما يلي :

هل تموضع التجهيزات العمومية له علاقة في ظهور أنشطة خدماتية ؟

كيف يؤثر تموضع التجهيزات العمومية على سوق العقار و قيمته ؟

ما مدى تأثير تموضع التجهيزات العمومية على النشاطات التجارية ؟

ما مدى تأثير تموضع التجهيزات العمومية على قطاع النقل ؟

ما مدى تأثير تموضع التجهيزات العمومية على السلوك الاجتماعي ؟

2- الفرضيات :

بالنسبة لنا نحن كمسيري المدينة فإننا ننتقل في بحثنا بدراسة جانبيين هامين ، الأول يتعلق ببروز الأنشطة الخدماتية في المحيط المجاور و الثاني يتعلق بالقيمة العقارية في المحيط المجاور، و للإجابة عن تساؤلات بحثنا قمنا باقتراح فرضيتين قد تبرزان حقيقة الموضوع ، وقد صيغنا كما يلي :

- تموضع التجهيزات العمومية يساهم في بروز أنشطة خدماتية .

- ارتفاع قيمة العقار ومعاملاته له علاقة بتموضع التجهيزات العمومية .

3- أهمية الموضوع:

يعتبر قطاع التجهيزات العمومية من أهم القطاعات في المدينة وهذا لدورها الحساس الذي تلعبه و تأثيرها على المحيط الحضري وعلى قاطنيه ، فإن دراستها تأثير تموضعها مسألة ضرورية بالنسبة لمعالجة مشاكل المجال الحضري من أجل تنظيم إطار الحياة و تحسين الظروف المعيشية للمواطن داخل المحيط الحضري وتحقيق التنمية المحلية ، وتعتبر التجهيزات العمومية بأهدافها التي تسعى لتحقيقها من أهم الأولويات التي يهتم بها المهندس مسير المدينة و يسعى لتجسيدها ، لذا اخترنا هذا الموضوع لنقدم إضافة في هذا المجال و لمحاولة معرفة كل حيثياته من خلال إبراز الصورة الحقيقية لهذا القطاع و ذلك من أجل تثمين إيجابياته و العمل على معالجة نقائصه لإعطاء الصورة الجمالية للمدينة و التي تعاني من عدة مشاكل حضرية تستوجب التدخل لمعالجتها .

4- أهداف الدراسة:

إن لكل دراسة هدف أو غرض يجعلها ذات قيمة علمية، و الهدف عادة يفهم على أنه السبب الذي من أجله قام الباحث بإعداد هذه الدراسة، و البحث العلمي هو الذي يسعى إلى تحقيق أهداف عامة غير شخصية ذات قيمة و دلالة علمية.(د. رشيد زرواتي، 2002، ص85)

فبالنسبة لنا نحن مسيري المدينة فإننا من خلال تناولنا لهذه الدراسة نكون قد ولجنا إلى قطاع من أهم القطاعات الحساسة في المدينة ألا و هو التجهيزات العمومية و دراسة تأثير تموضعها موضوع لا بد من أن ينجز، وذلك من أجل تحقيق الانتفاع للمواطن من خلال استخدامه للتجهيزات العمومية بكل أريحية و تواجدها بالقرب منه يجعله يشعر بالرضا و الارتياح ، وكذلك بالنسبة للمستثمرين و أصحاب الخدمات الذين يجدون المجال الأنسب لنشاطهم خاصة ما يتعلق بخلق خدمات مرافقة بالمحيط المجاور، فإننا نسعى من خلال بحثنا هذا لتحقيق الأهداف التالية :

❖ معرفة مدى تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور.

❖ إبراز أهمية التجهيزات العمومية ودورها في المدينة .

5- مبررات اختيار الموضوع : اخترنا هذا الموضوع لأسباب متعددة نلخصها في النقاط التالية :

5-1- أسباب موضوعية :

تتعلق أساساً بطبيعة الموضوع لأهمية و حساسية قطاع التجهيزات العمومية خاصة التي تنتمي

لمجال القضاء ، و مع وجود نقص في الدراسات السابقة التي تتناول هذا الموضوع من هذا الجانب .

5-2- أسباب شخصية : أما عن الأسباب الذاتية لاختيارنا هذا الموضوع تعود إلى :

أنا كمسيري مدن و من خلال التكوين الذي تحصلنا عليه في تخصصنا تسيير التقنيات

الحضرية نسعى للمساهمة في إثراء هذه الدراسة ، وكذا ما نعايشه ميدانيا من انعكاسات سلبية نتيجة

تأثير التموضع الغير مخطط للتجهيزات في المدينة .

6- أسباب اختيار الحالة : تم اختيار محكمة المسيلة و ذلك ل :

- أ / اعتبارها حسب رأينا عينة تعكس الواقع الذي تشهده كل التجهيزات العمومية .
- ب/ محكمة المسيلة كتجهيز حديث الانجاز و دورها مهم بالنسبة لسكان المدينة .
- ج/ الموقع الهام الذي تتواجد به بجانب طريق وطني و بمدخل المدينة .
- د/ بما أننا من قاطني المنطقة لنا إمكانية للحصول على المعطيات و المعلومات الضرورية في الدراسة .

7- حدود الدراسة :

- سننطلق إلى دراسة تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور من جانب الخدمات و الأنشطة وكذا سوق العقار و معاملاته و مدى بروز هذه التأثيرات .
- المجال المكاني لإجراء هذه الدراسة الميدانية بالمحيط المجاور لمحكمة المسيلة .
- و المجال الزمني لهذه الدراسة في سنة 2018 مع إمكانية التطرق إلى فترات زمنية سابقة .

8- المنهجية المتبعة ووسائل البحث :

- أ- منهج الدراسة :** المنهجية هي الطريقة التي يختارها الباحث لدراسة موضوع ما للوصول إلى النتائج بوضوح ، وبعد قيامنا بتحديد المشكل المدروس و صياغة الفرضيات المتعلقة بتأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور تبين لنا أن المنهج الذي يتماشى مع طبيعة موضوع دراستنا هو المنهج الوصفي التحليلي كمنهج عام للبحث حيث يسمح للباحث بالوصف المنظم و الدقيق للظاهرة بالإضافة إلى منهج المقارنة في بعض الأحيان للإحاطة بموضوع الدراسة و من أجل الوصول إلى المعلومات و النتائج المرجوة و التي يثري بها الرصيد المعرفي لفهم موضوع الدراسة.
- ب- وسائل البحث :** اعتمدنا على جملة من التقنيات و الوسائل للحصول على المعلومات اللازمة :
- ب-1 المصادر الأولية (الرئيسية) :** هي البيانات التي نتحصل عليها في الميدان والأدوات المستعملة :

➤ الملاحظة:

وذلك لأن " الملاحظة تمتاز بالجوانب الملموسة في معايشة الموضوع والمشاهدة عن قرب، كما أنها تستخدم في البحوث الميدانية لجمع البيانات التي لا يمكن الحصول عليها عن طريق الدراسة النظرية كما تستخدم في البيانات التي لا يمكن جمعها عن طريق الاستمارة أو المقابلة أو الوثائق و السجلات الإدارية أو الإحصائيات الرسمية و التقارير أو التجريب". (د. رشيد زرواتي، 2002 ، ص153).

➤ الاستمارة:

وهي نموذج يضم مجموعة أسئلة توجه إلى الأفراد من أجل الحصول على معلومات حول موضوع ، مشكلة أو موقف و تتم إما عن طريق المقابلة الشخصية أو أن ترسل إلى المبحوثين عن طريق البريد . (نفس المرجع السابق، 2002 ، ص123-125).

- الاستمارة الاستبائية : هي استمارة موجهة لأصحاب الأنشطة و الخدمات بالمحيط المجاور لمحكمة المسيلة .

- استمارة المقابلة : هي استمارة خاصة بالهيئات و الإدارات المعنية بالموضوع .

➤ المقابلة:

تستخدم بالتحديد مع الهيئات التي اشرفت على تحديد موقع وانجاز مقر المحكمة وتكون إما بالالتقاء المباشر مع المشرف و التفاوض معه و إما بالاتصال به هاتفيا أو عبر الانترنت .

ب-2 المصادر الثانوية:

و هي مصادر جمع البيانات الميدانية، اعتمدنا أيضا على جمع المعلومات النظرية وتتمثل في المراجع ذات صلة بالموضوع، وأيضا بحوث جامعية، كذلك الكتب المتخصصة والمطبوعات، المخططات، الصور الفوتوغرافية و الجداول ، شبكة الأنترنت، و ذلك بهدف إثراء البحث و توثيق مصادر البحث و ترجمة و استغلال المعلومات و تشخيص الواقع .

9- الدراسات السابقة :

نهدف من وراء ذكر بعض الدراسات السابقة الى الاطلاع على بعض البحوث التي تناولت هذا الموضوع و تحديد الزوايا التي تم التطرق إليها و النتائج المتحصل عليها .

لقد اطلعنا على عدة بحوث تخص موضوع بحثنا ، وبعد مقارنتها بدراستنا وجدنا أننا تناولنا جوانب مختلفة عن باقي الدراسات السابقة من حيث مجال تأثير التجهيزات العمومية .

المذكرة تحت عنوان : " أثر تموضع التجهيزات العمومية على شبكات النقل الحضري " .

من إعداد الطالبين هدروق عادل طويل جمال تحت اشراف الدكتور نوبيات ابراهيم لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية قسم النقل الحضري ، وجاءت مكتوبة باللغة العربية و أقيمت في جوان لسنة 2016 ، و جاءت المذكرة في 100 صفحة و احتوت على أربعة فصول حيث تناول الباحثين في الفصل التمهيدي مقدمة عامة ، الإشكالية ، فرضيات و أهداف الدراسة .

الهدف من البحث : حدد الباحث هدف رئيسي وهو كالاتي :

تقليص التفاوت و التباين في توزيع التجهيزات العمومية بين الأحياء لتحقيق توزيع متوازن.

و أهداف ثانوية :

تحديد معايير لتوزيع التجهيزات للحد من الآثار السلبية على شبكة النقل الحضري .

تحقيق سيولة في الحركة المرورية و كذا تأمين الوصول إلى التجهيزات العمومية .

تطرق الباحث في بحثه الى تحليل تموضع التجهيزات العمومية وتأثيرها على قطاع النقل الحضري

إشكالية البحث : التباين في توزيع التجهيزات العمومية وأثاره السلبية على شبكة النقل الحضري .

الإشكاليات الثانوية :

✓ ازدحام الحركة و المرور خاصة في الطرق المؤدية إلى التجهيزات العمومية.

✓ صعوبة وصول سكان بعض الأحياء المهمشة إلى التجهيزات العمومية .

الفرضيات:

✓ غياب معايير تنظيم توزيع التجهيزات العمومية داخل المدينة ساهم في تزايد ازدحام الحركة المرورية.

✓ تواجد الأحياء الفوضوية و المهمشة تسبب في صعوبة الوصول إلى المرافق في المدينة.

مقارنة الدراستين :

للدراستين أوجه تشابه فكلاهما تناول تأثير تموضع التجهيزات العمومية بينما اختلفا في

عناصر ومجال تحليل الدراسة، فالدراسة السابقة كانت على مستوى المدينة أما دراستنا فهي على مستوى

المحيط المجاور لتجهيز واحد ، من جهة أخرى فقد تناول الموضوعين فرضيات وتساؤلات مختلفة وهذا

يرجع الى أن موضوع تأثير تموضع التجهيزات يمكن دراسته من عدة جوانب .

في الفصل الأول المعنون بالسند النظري تناول الباحث التعاريف المتعلقة بالموضوع

أما في الفصل الثاني فنجد أن الباحث قام بالدراسة التحليلية للتجهيزات في منطقة الدراسة

وفي الفصل الثالث تناول النتائج المتحول إليها ومدى تحققها عن طريق اقتراح تطبيق معايير الشبكة

النظرية للتجهيزات خلال عملية التهيئة للأحياء الجديدة و توزيع التجهيزات على مختلف الأحياء لتخفيف

الضغط عنها.

التحليل :

بعد اطلاعنا بتمعن عن المجالات العلمية للدراسة السابقة و لأهم عناصرها فقد سجلنا

الملاحظات التالية :

- تناول الباحث جانب النقل الحضري في دراسته للتجهيزات العمومية معتبرا أنه العنصر الأكثر تأثيرا

على توزيع التجهيزات العمومية .

- أبرز جانب نقص التجهيزات العمومية بنسبة أكبر في دراسته على ذكر تأثير تموضعها.

سوف نحاول في بحثنا هذا أن نقوم بطرح موضوعنا بطريقة أخرى غير التي استعملت في الدراسات السابقة ، و هذا من خلال التطرق إلى تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور و من جوانب مختلفة و بطريقة أدق تبرز أهميته أكثر باختيارنا لدراسة تجهيز عمومي هام في حياة المواطن ألا و هو المحكمة .

10- هيكلية البحث :

لتناول هذا الموضوع ، سوف نقوم بدراسته وفق خطة بحث شاملة ، حيث يتكون البحث من :

مقدمة عامة :

تم فيها طرح الإشكالية العامة للبحث و الفرضيات ثم دوافع اختيار الموضوع و أهداف الدراسة و أهميتها وحدودها ، بالإضافة إلى المنهج و الوسائل المتبعة في الدراسة، و الدراسات السابقة .

الفصل الأول :

يعتبر الجانب النظري للدراسة وقد تناولنا فيه تنظيم التجهيزات العمومية .

الفصل الثاني :

فقد تطرقنا إلى تقديم مدينة المسيلة ثم إلى التجهيزات في المدينة ، و من خلالها يمكن أن تساعدنا في معرفة حجم التجهيزات و تموضعها و توزيعها عبر المدينة.

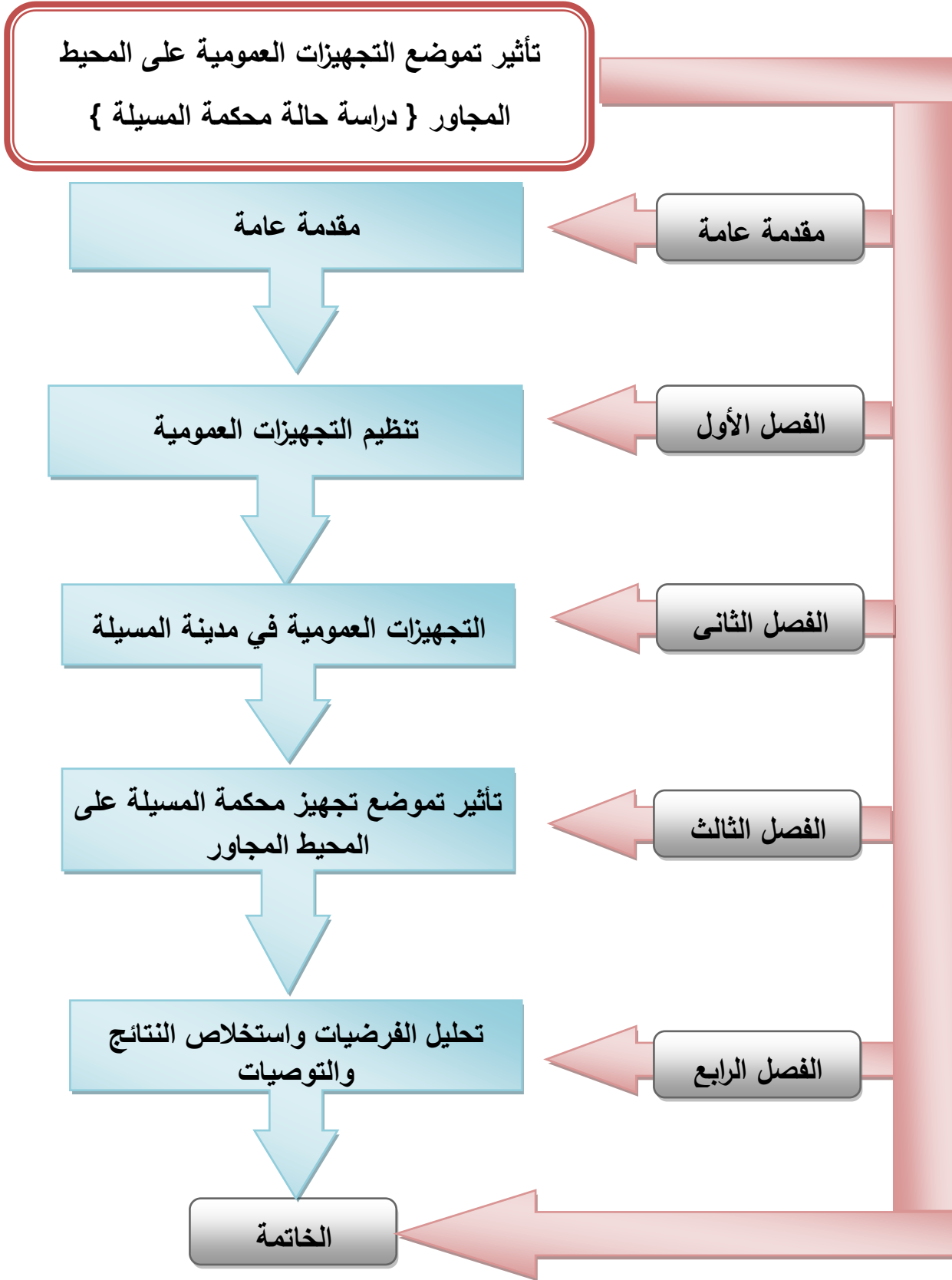
أما الفصل الثالث :

فقد تعرض إلى تأثير تموضع تجهيز محكمة المسيلة على المحيط المجاور من خلال تحليل الاستثمارات . .

أما الفصل الرابع :

الذي يعتبر حوصلة الدراسة فقد خلصنا فيه من خلال تحليل الفرضيات ، ثم إلى النتائج و التوصيات .

الشكل رقم (01) : يوضح هيكله البحث .



الفصل الأول :

تنظيم التجهيزات العمومية

تمهيد

1. مصطلحات ومفاهيم
 2. المبادئ التي تحكم و تنظم التجهيزات العمومية.
 3. الاطار القانوني للتجهيزات
 4. العوامل المؤثرة في توزيع التجهيزات العمومية.
 5. تجسيد مشاريع التجهيزات العمومية.
 6. أدوات التجهيز بالجزائر "الشبكة النظرية للتجهيز".
- خلاصة الفصل .

تمهيد :

المفاهيم و التعريفات لها دور كبير في توجيه الدراسة و تأطيرها و تحديد توجهاتها و مبادئها، فهي ركيزة أساسية للبحوث و هي مفتاح انطلاقها و بدونها قد يصعب الولوج لأي بحث و لا يمكن فهم الموضوع الذي نريد دراسته.

في هذا الفصل ارتأينا أن نقدم المفاهيم التي لها علاقة بموضوع دراستنا و من خلالها نتجلى لنا الرؤية الواضحة في البحث و يكون التوجيه سليم خلال أطوار الدراسة علي أساس علمي.

1- مصطلحات و مفاهيم :**1-1-التأثير :**

في اللغة: تأتي من أثر يؤثر تأثيرا ، أي ترك فيه أثرا ، وتأثر به : عمل فيه وظهر فيه الأثر " بحاله ."

اصطلاحا: هي المفعول الذي ينتج عنه إحداث تغييرات على طرق و مستويات الخدمة أو الأداء.

1-2- التموضع : هو الكيفية و الوضعية التي يأخذها أي جسم فيزيائي مكان تواجده في موقع ما.

1-3-الموضع : هو البقعة من الأرض التي تحتلها بالفعل و القائمة فوقها المدينة ، ويضم مكونات

البيئة الطبيعية لهذه البقعة التي تقع عليها المدينة و مكوناتها شاملا معالم طبوغرافية السطح و البنية و التركيب الجيولوجي لها .

1-4-الموقع : يعرف الموقع بأنه مركز المدينة و علاقتها بالنسبة للمناطق المحيطة بها أو التي تقع

خارج حدودها المعمورة ، و هو الموقع الفعال بالنسبة للمناطق المحيطة بالمدينة و الأجزاء المجاورة لها في إطارات مساحية متفاوتة و الذي يحمل في طياته مغزى و دلالة بشرية أو مدنية واضحة ، و تكاد تتفق

معظم التعريفات الواردة في المصادر الجغرافية الحضرية أن المقصود بالموقع هنا هو الموقع النسبي أو

الإقليمي المتغير القيمة و المجال وليس الموقع الفلكي الثابت المطلق، أي الموقع الذي تنظمه شبكة

العلاقات المكانية للمدينة . (د. أحمد حسن ابراهيم، 1994، ص9) .

1-5-1- المحيط المجاور :

1-5-1- المحيط : هو مجموعة من المكونات التي تحدد خصوصيات المجال وتؤثر على حياة الأفراد، وبشكل عام هو مجموعة العوامل التي تكون الوسط الذي يعيش فيه الانسان ، حيث أن مفهوم المحيط مفهوم واسع ويعني كل الأشياء التي تحيط بنا بصفة مباشرة أو غير مباشرة .

1-5-2- المحيط المجاور: المحيط المجاور هو كل المكونات العمرانية من شبكة الطرق ، الفضاء المبني ، الفضاء الحر، داخل المجال العمراني و التي تكون بالقرب من إحدى مكوناته (السكنات، التجهيزات) مهما كانت طبيعتها وشكلها ووظيفتها .

1-5-3- الحي : وحدة فضائية متكاملة تؤثر وتتأثر بالتجهيزات المجاورة.(دحوح جمال ،2001،ص86)

1-6- التجهيزات العمومية:

تستجيب التجهيزات العمومية لهدف أساسه هو الخدمة العمومية كما تستجيب لجميع احتياجات المواطنين بصفة مجانية و لا تميز بين أفراد المجتمع و لا تهدف الى الربح من خلال أداء هذه الخدمة .

التجهيزات العمومية مرتبطة بالأموال العمومية وعملية انجاز التجهيزات العمومية تكون من طرف المسيرين السياسيين و التقنيين المختصين في المجال ، و أثرها الاجتماعي و العمراني لديه صفة هامة في الجانب الديناميكي و القرار يجب أن يتخذ بالتنسيق بين مختلف الهيئات في المدينة ، و بالنسبة لأغلبية السكان فهم يعتبرون أن التجهيزات أساس الحركة في المدينة ، كما أن التجهيزات ليست لها بعد يتعلق بالحي او المدينة ، فالיום العديد من التجهيزات لديها وظائف مختلفة (متداخلة و متكاملة

أحيانا) . (Fiole,Bernard,2002.page 17)

1-6-1 التجهيز : (Alberto zuchelli.1984.page53)

التجهيز هو عبارة عن مساحة مشغولة أو حرة أو مبنية أين تجري فيه مجموعة من النشاطات المحددة بتنظيم و هيكلية خاصة و طريقة توظيف معينة موجهة لخدمة الجميع.

1-6-2- تعريف التجهيزات العمومية :

نظرا لأهمية التجهيزات في حياة الأفراد و المجتمع ككل فقد لاقى اهتماما بالغا من قبل الدارسين و الباحثين في شتى الميادين فمثلا هي محل اهتمام المهندس و المسير و المخطط فهي أيضا محل اهتمام الاجتماعيين و الاقتصاديين وكل المهتمين بشؤون المدينة.

فيتناولها المختصين في التهيئة العمرانية على أن التجهيزات تخص الخدمات العمومية مثل التعليم و البريد و الصحة و المواصلات و الثقافة و الأمن والقضاء و غيرها ، و لهذه الخدمات العمومية مساهمة بالغة في مصداقية الإدارة و بالتالي في تدعيم سلطة الدولة كما أنها تندرج ضمن العناصر التي تتيح هيكلية الاقليم و توجيه عمليات إعادة التوازن التي يطمح إليها السكان و تقوية الاستقرار السكاني .

فالتجهيزات العمومية هي المرافق العامة و مجموعة الخدمات الضرورية و الحاجات الأساسية التي يجب توفرها من أجل خدمة الأفراد ، و التي تعمل على تحسين إطار العام للحياة الحضرية .(د. بن السعدي اسماعيل، 2010، ص6،7) .

ليس من السهل تعريف المرفق العام، ولعل صعوبة تعريفه تعود إلى أن عبارة التجهيزات العمومية مبهمه ولها معنى عضوي و آخر موضوعي .

1-6-3- المعنى العضوي: الخدمات العامة هي لخدمات والمنشآت والمؤسسات التي تقام

ليستعملها السكان بالاشتراك، كما يمكن تعريفها على أنها المنظمة التي تعمل على أداء الخدمات وإشباع الحاجات العامة ، ويتعلق هذا التعريف بالإدارة أو الجهاز الإداري.

1-6-4- المعنى الموضوعي : فيتعلق بالنشاط الصادر عن الإدارة بهدف إشباع حاجات عامة ، والذي يخضع لتنظيم وإشراف ورقابة الدولة . (صوشي سليمة، 2014، ص73) .

1-7- التجهيزات الخاصة :

هي تجهيزات ليست منافسة إنما مكملة للتجهيزات العمومية هدفها تقديم خدمات للسكان بصفة غير مجانية و انجاز و اختيار هذه التجهيزات لا يأخذ في أولوياته المنفعة العامة بل المنفعة الخاصة و تخضع هذه التجهيزات للضرائب، لأنها قائمة على أساس تجاري.(خيري علي و زميله، 2009، ص33)

1-8- الإدارات العمومية :

يقصد بالإدارة العامة جميع العمليات أو النشاطات الحكومية التي تهدف إلى تنفيذ سياسة العامة للدولة باستخدام الجهود البشرية و الوسائل المادية استخداما يعتمد على التخطيط و التنظيم و التوجيه وفق منظومة موحدة ، تشمل كل هيئة عامة مركزية أو محلية أوكلت إليها السلطة السياسية ووظيفة تلبية الحاجات العامة ، و تتمثل في :

- الولايات
- البلديات الإدارات العمومية
- الهيئات الوطنية المستقلة
- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري
- المؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي و الثقافي و المهني
- المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و الاقتصادي و التجاري

(مرسوم الرئاسي رقم 222/11 المؤرخ في 17 أكتوبر 2011 ، المادة 02)

2- المبادئ التي تحكم و تنظم التجهيزات العمومية :

حتى يحقق التجهيز المصلحة العامة لجميع المنتفعين فقد قامت مبادئ أجمع عليها كل المختصين و استقرت في أحكام القضاء و هذه المبادئ يمكن تقسيمها إلى:

2-1- مبدأ انتظام سير التجهيز العمومي :

يقضي هذا المبدأ بحتمية استمرار التجهيز العمومي بشكل منتظم طالما انه يقدم خدمة للمواطن تعتبر أساسية لإشباع حاجات عامة لا يمكن بأي حال من الأحوال الاستغناء عنها. ومن هذا المنطلق فأبي توقف أو أي خلل في المرافق العامة يؤدي إلى شلل الحياة العامة في الدولة.

2-2- مبدأ المساواة أمام التجهيز :

يسمح هذا المبدأ بإعطاء الطابع السيادي للتجهيز و هو ما يؤدي إلى احترام وظيفته التي تقدم خدمات عامة يتساوى عليها جميع المنتفعين و يعرف هذا المبدأ بمبدأ مجانية التجهيز العمومي، على أنه لا يقصد بلفظ المجانية المعنى الحرفي للكلمة بل المقصود بها أن يتساوى جميع المواطنين في الانتفاع به.

إلا أن السياسة التي انتهجتها الجزائر في إنشاء و تسيير التجهيزات تبقى سليمة و صريحة على الأوراق إلا أن الجانب التطبيقي في إنشاء هذه التجهيزات يعتمد على مبدأ الأولوية و السبب الأساسي يبقى في التمويل ، حيث أن الاهتمام الأكبر للدولة للإسكان ليأتي التجهيز في المرتبة الثانية .

(مستور مارية ، 2010.ص27)

3- الاطار القانوني للتجهيزات:

تعد القوانين التي تضبط التجهيزات كثيرة و يصعب حصرها، لأنها قطاعية أي أن كل قطاع له قوانين تضبطه لكن هذا لا يمنع من رصد النصوص الآتية و المتعلقة في مجملها بإنشاء وتسيير التجهيزات و هي تشمل جملة القوانين التالية :

- قانون رقم 11/10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية .
 - قانون رقم 12/07 المؤرخ في 21 فيفري 2011 المتعلق بالولاية .
 - قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.
 - قانون رقم 30/90 المؤرخ في 18/12/1990 المتعلق بالأموال الوطنية.
 - مرسوم تنفيذي رقم 45/91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءاتها .
 - قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 04/08/2004 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
 - القانون رقم 597/93 المؤرخ في 27/02/1993 المتعلق بنفقات التي بموجبها يمول مشروع انجاز التجهيزات من طرف ميزانية الدولة .
 - قانون رقم 08/02 المؤرخ في 02 ماي 2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و يهدف إلى:
-انجاز عمليات المنشآت الأساسية الضرورية للمدينة لحساب الدولة .
 - قرار رقم 242/05 المؤرخ في فيفري 2005 الذي يتضمن إنشاء لجنة اختيار الأراضي.
- (قروم سفيان ، 2014 ، ص30)

4-العوامل المؤثرة في توزيع التجهيزات العمومية :

4-1- تباين الكثافة السكانية بين أحياء التجمع:

تقع أهمية التجهيزات بقدرتها على تلبية احتياجات السكان بأقل جهد وتكلفة، وهذا يتطلب أن يكون موقع التجهيز قريب من مراكز الثقل السكاني، وذلك عادة ما تكون أحياء الوسط ذات كثافة سكانية عالية، ولكن كلما ابتعدنا عن المركز قلت الكثافة السكانية وكذلك قل انتشار الخدمات .

4-2- العوامل الطبيعية :

تتأثر مواقع التجهيزات العامة بعوامل طبيعية عديدة مثل العوامل الموضوعية (localisation) وتشمل الصفقات الجغرافية للمساحة من تضاريس ودرجة انحدار، وكذلك العوامل الموقعية (situation) وتشمل علاقة المواقع بالمنطقة المحيطة به، فمثلا وجود مساحات خضراء بالقرب من مواقع المدارس أو المستشفيات أمر مرغوب به وبشكل عنصر جذب لمواقع هذا التجهيزات.

4-3- وظيفة التجمع السكاني :

فكلما كانت وظائف التجمع أكبر كلما كان حجم القطاع المطلوب أكبر، فوجود جامعة في تجمع معين يستدعي وجود عدد مناسب من أماكن مبيت الطلبة ووجود عدد مناسب من مكاتب الخدمات الطلابية مكافئة لحجم الطلب عليها. (الشريعي أحمد، 1995،ص99)

4-4- سهولة الوصول :

تقاس الأهمية المكانية لأي خدمة بالمدة الزمنية اللازمة أو المسافة التي يقطعها الفرد للوصول إلى تلك الخدمة وبالطبع فإن هذا مرتبط بشبكات الطرق، فكلما كانت شبكة الطرق مخططة وموزعة بشكل جيد ساعد في سهولة الوصول الى موقع الخدمة بأقل جهد وأقل زمن وتكلفة.(علي أحمد سامر،

2003،ص26).

4-5- التأثير الوظيفي للتجهيزات العمومية :

يختلف تأثير الخدمات العمومية من تجهيز لآخر، و يمكن تقسيمها إلى عدة أنواع :

- 1- نوع يخدم المجاورة السكنية .
 - 2- نوع يخدم قطاع من المدينة .
 - 3- نوع يخدم المدينة بأكملها .
 - 4- نوع يخدم إقليما ما .
 - 5- نوع يخدم الوطن بأكمله .
- (صوشي سليمة، 2014، ص 02)

5- تجسيد مشاريع التجهيزات العمومية :

5-1- مراحل التنفيذ :

- إعداد البرنامج التقني المفصل ، الكمي و النوعي للتجهيزات المستقبلية ، و هو أمر جوهري لنجاح كل عملية ، وهي عملية تتطلب تحليلا دقيقا وعليه يجب تصور الخدمات الجديدة و الفعالة .
- يجب ترجمة هذه المعطيات الكمية إلى تصاميم تخطيطية لمختلف التنظيمات و الوظائف .
- معرفة مختلف الأطراف و الجهات المعنية بمشروع البناء .
- الفهم الجيد للمخططات المعمارية .
- متابعة تطور و تقدم البناء في مختلف مراحله .

5-2- الفاعلون و المتدخلون في انجاز التجهيزات العمومية:

5-2-1- مديرية التجهيزات العمومية : (موقع وزارة السكن والعمران والمدينة)

انبثقت مديرية التجهيزات العمومية عن التقسيم الجديد لمديرية السكن والتجهيزات العمومية نهاية سنة 2013 ، حيث تم تقسيمها إلى مديريتين (مديرية التجهيزات العمومية و مديرية السكن) طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 13/13 المؤرخ في 15/01/2013 المحدد لقواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية بوزارة السكن والعمران والمدينة .

أ- مهامها :

تقوم بإنشاء كل التجهيزات العمومية على مستوى الولاية بطلب مختلف هيئات الولاية كما أنها تقوم بمراقبة الإنجاز لهذه التجهيزات و احترام الآجال وفق دفتر الشروط كما أنها تقوم باختيار مكتب الدراسات و المقاولات عبر مناقصات وطنية و دولية، حيث يقع على عاتق هذه الإدارة إنجاز كل ما هو مرفق عمومي مهما كانت طبيعته.

تتكفل مديرية التجهيزات العمومية بتنفيذ سياسة الدولة على المستوى المحلي في مجال إنجاز التجهيزات العمومية، وتكلف، بهذه الصفة، بما يأتي:

- ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التجهيزات العمومية.
- المشاركة في تحديد الاحتياجات من التجهيزات العمومية بالتوافق مع برامج السكنات.
- ضمان متابعة وتقييم إنجازات برامج التجهيزات العمومية.
- المساهمة في تحديد إجراءات حماية الإطار المبني.
- المشاركة في تحضير الملفات التنظيمية المتعلقة بصفقات الأشغال و الدراسات.
- ضمان جمع واستغلال المعطيات المتعلقة بالدراسات وبالإنجازات في مجال التجهيزات العمومية.
- ضمان تسليم المشاريع المنجزة لأصحاب المشاريع .
- القيام بتحديد النسيج الحضري الموجود و اقتراح عمليات لتكيفه، بالاتصال مع الهياكل المعنية .

ب- هيكلتها : تضم مديرية التجهيزات العمومية من ثلاث (3) إلى أربع (4) مصالح :

1. مصلحة الدراسات والتقييم.

2. مصلحة التسيير ومتابعة العمليات المنجزة .

3. مصلحة الصفقات العمومية .

4. مصلحة الإدارة و الوسائل.

5-2-2- مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء:

تحاول من الناحية الإدارية مراقبة عملية التعمير بجميع أنواعها و تراقبها حسب مخططات رئيسية

للتعمير PDAU و POS.

✓ تمنح جميع الرخص وشهادات التعمير.

✓ تراقب عمليات البناء حسب مطابقتها لقانون التعمير ويحدده في دفتر الشروط.

تتولى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء مهمة تنفيذ السياسة المتعلقة بالتعمير والهندسة المعمارية

والبناء على المستوى المحلي، وتكلف بهذه الصفة، بما يأتي :

في مجال التعمير:

- تضمن تنفيذ أدوات التهيئة و التعمير و مراقبتها و متابعتها، بالتنسيق مع الهيئات المعنية.
- المحافظة على المواقع و المناطق ذات الطابع الخاص .
- السهر على احترام القواعد في مجال التعمير.
- تنظيم تدخلات إعادة تنشيط الأنسجة الحضرية الموجودة.
- برمجة و ضمان توفر العقار القابل للتعمير على المدى القريب، المتوسط و البعيد.
- دراسة طلبات عقود التعمير و إبداء الآراء التقنية الضرورية لإعداد مختلف المستندات المتعلقة بها.

في مجال الهندسة المعمارية:

- التأكد من تطبيق الوثائق التقنية و التنظيمية ومقاييس البناء المعمول بها.
- إحصاء قدرات إنتاج المحاجر وتحديد مواقع المواد الطبيعية المستعملة في البناء.
- المبادرة بكل نشاط يتعلق بالبحث ويهدف إلى ترقية وتطوير أنظمة البناء ومواد البناء.
- السهر على رقابة التنظيم في مجال البناء .

تضم مديرية التعمير و البناء أربع (04) مصالح:

- 1 - مصلحة التعمير والتهيئة الحضرية.
- 2 - مصلحة الهندسة المعمارية و البناء.
- 3 - مصلحة متابعة الصفقات العمومية.
- 4 - مصلحة الإدارة و الوسائل.

تضم كل مصلحة أربعة (4) مكاتب على الأكثر وذلك حسب أهمية المهام الموكلة لها .

5-2-3- الوالي :

و هو المسؤول الأول في اتخاذ القرار في عملية الإنجاز، يمثل كل الوزارات و يمثل أيضا الدولة و له الحق في الرقابة و السير الحسن لمختلف التجهيزات العمومية، التي تخضع لسلطته و له كل الصلاحيات القانونية في مراقبتها.

5-2-4- المديرية المختلفة :

تلعب المديرية العمومية دورا كبيرا في اختيار التجهيزات و كذا توزيعها على المجال و تتكفل باختيار الأرض الصالحة للتعمير ، و تتكون من مختلف المديرية و يرأسها مدير التعمير و البناء، تعقد جلسات كل شهر تقريبا لمناقشة الطلبات و تتشكل من 15 قطاع :

- 1- مدير التعمير و البناء... رئيسا
- 2- مدير أملاك الدولة أو ممثله
- 3- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله
- 4- مدير التنظيم و الشؤون العامة أو ممثله
- 5- مدير التخطيط و التهيئة العمرانية أو ممثله
- 6- مدير الصناعة و المناجم أو ممثله
- 7- مدير الثقافة أو ممثله

- 8- مدير السكن و التجهيزات العمومية أو ممثله
- 9- مدير الآثار أو ممثله
- 10- مدير النقل أو ممثله
- 11- مدير الوكالة المحلية لمسح الأراضي أو ممثله
- 12- مدير الأشغال العمومية أو ممثله
- 13- مدير السياحة و الصناعات التقليدية أو ممثله
- 14- رؤساء الدوائر.
- 15- رؤساء المجالس الشعبية (خيري علي، 2009، ص34).

5-3- اختيار الأرض و توزيع التجهيزات:

إن اختيار الأرض اللازمة لإقامة أي مشروع أمر في غاية الأهمية فهي تعتبر المرحلة الأولية التي تهدف إلى إلقاء الضوء على ملامح المشروع و تصوره، و اختيار الأرض هو نقطة انطلاق لأي مشروع ، و كانت من قبل لجنة التهيئة و التعمير هي المسؤولة عن ذلك و تتواجد على مستوى كل دائرة، و بصدر القرار رقم 242/05 المؤرخ في 27 فيفري 2005 الذي يتضمن إنشاء لجنة اختيار الأرض أصبحت هي المسؤول الأول عن ذلك و مقرها مديرية التعمير و البناء و لها علاقة بكل ما يخص العمران.

5-3-1- مهام لجنة اختيار الأرض: للجنة مهام عديدة تتمثل في :

- تحديد ملائمة المشروع حيث يدرس، هل هذا المشروع يساعد على ترقية العمران في المنطقة؟ و اذا كان تأثيره عليها تأثير إيجابيا أو سلبيا فمثلا القيام بإنشاء منطقة صناعية في وسط المدينة يخلق أضرارا أكثر من المنفعة، لذا تحاول اللجنة اختيار مناسب للمشروع.

- التحقق من مدى مطابقة الاختيار للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و كذا مطابقتها لأدوات التعمير PDAU و POS و يبقى عمل اللجنة و اختيار الأرض المناسبة لقيام المشروع ، و كل هذا لفائدة

المواطن بالدرجة الأولى حيث تطرح اللجنة تساؤلات على المشروع :

هل يخدم سكان هذه المنطقة ؟ و هل يساهم في تنمية المنطقة ؟

فالموقع الجيد لا بد من أن يتوفر على الشروط التالية :

- ربطه بمختلف الشبكات (الطرق، الصرف الصحي، تزويد بماء الشرب...).

- تكاليف الأرض تكون معقولة لقيام المشروع.

- استيفاء المشروع لجميع شروط التعمير.

و خلال اجتماع اللجنة تقوم بطرح تساؤلات و تجيب عليها مختلف المديرات.

هل الأرض ملكية عمومية أو خاصة ؟ - هل هي فلاحية أو شاعرة أو مشغولة من استخدام آخر؟

هل هي ارتفاق ؟ - هل هي معرضة للأخطار الطبيعية ؟

بعد هذا تقوم اللجنة بالموافقة أو الرفض على اختيار الأرض المخصصة للمشروع و ذلك بعد الاطلاع

الميداني.

5-3-2- مراحل عمل اللجنة: يمر عمل اللجنة بمراحل تتمثل في:

أ- **المرحلة الأولى:** استلام طلبات المشاريع و يكون الملف مرفقا بطلب يوضح صاحب المشروع فيه

نوع المشروع هوية المشروع (المساحة و السكان...)

ب- **المرحلة الثانية:** دراسة أولية حيث يقوم المكتب بإحضار الطلبات و القيام بدراسة مدى ملاءمتها

مع قواعد التعمير PDAU و POS .

ج- **المرحلة الثالثة:** يقوم مكتب التهيئة العقارية بإرسال رسائل للأشخاص المعنيين و ذلك من أجل

القيام باجتماع لاختيار الأرض .

د- المرحلة الرابعة: بعد الاجتماع تقوم اللجنة بخرجة ميدانية لها نية القطع بعد الموافقة الأولية في الاجتماع و بعد المعاينة الميدانية تمنح الموافقة أو ترفض .

5-4- آلية تمويل إنجاز التجهيزات العمومية :

تقوم مديرية التجهيزات العمومية بإنجاز البرامج بطلب من القطاعات التي تقوم بالعمل على تقدير مالي لقيمة التجهيزات في كل قطاع وتقوم بعمل تقرير تقدمه للأمين العام للولاية، يتم تحديد المبالغ المالية حسب كل قطاع بعد ذلك يقوم الوزير المعني بإرسال قرار التمويل متماشيا مع ما تحدده اللجنة المركزية لكل ولاية بعد ذلك يأتي دور المجلس الشعبي البلدي وعن طريق المداورات تقبل نهائيا قائمة المشاريع مع المبالغ المالية، في إطار المخطط البلدي.

يتم تمويل المشاريع عن طريق نفقات سنوية وتوزع حسب مختلف القطاعات الاقتصادية وتتماشى وفق رزنامة مفتوحة من طرف المجلس التنفيذي للولاية، تسلم الأموال بعد ذلك من قبل الوزارة المالية و ترسل الأموال إلى كل ولاية ،من جهته الوالي وذلك في مطلع كل سنة قبل 20 جانفي تنجز القرارات الخاصة بالتمويل المالي ،المشاريع المكونة للمخطط البلدي ، وغالبا ما يكون تمويل المشروع غير محكم من طرف الإدارة المعنية بذلك ،وعليه البلدية أو الولاية تكون مطالبة من طرف الوزارة المعنية، بإعادة النظر بواسطة التقييم المالي للمشاريع مما يؤدي إلى تأخر الإنجاز ويمكن تقسيم التجهيزات حسب القطاعات ، وتأثيرها وحسب الميزانية المعطاة لكل قطاع ، فالتجهيزات التي لها بعد محلي تدخل في المخطط البلدي للتنمية مثل المدارس، أما التجهيزات التي لها بعد جهوي تدخل في البرامج اللامركزية للقطاعات ، مثل : إنشاء مجموعة من التجهيزات، ويتم تبليغ البرنامج بقرار ويتم توزيع ترخيصات للبرامج من طرف وزير المالية في شكل قطاعات جزئية ويشمل محتوياتها في ملاحق، أما التجهيزات المكلفة والتي لها بعد وطني وعالمي تمول من طرف الدولة مباشرة وتدخل في

مخطط التسيير المركزي ، ويتم اتخاذ التدابير المتعلقة بالتجهيز بالنسبة للإدارات المختصة والمؤسسات المستقلة ماليا من طرف وزير المالية. (مستور مارية ، 2010 ، ص28)

6- أدوات التجهيز بالجزائر "الشبكة النظرية للتجهيز":

إن عملية برمجة التجهيزات العمومية بالتجمعات الحضرية تخضع إلى شبكة نظرية " grille d'équipement " و التي بدورها تعتمد على مجموعة معايير ، غير أن العامل المشترك فيما بينها و الرئيسي لكليهما هو تعدد السكان بالتجمعات الحضرية و الذي من خلاله يتم تصنيف المدن إلى عدة فئات غير متجانسة الخصائص .

جاء قرار وزارة التعمير والبناء في سنة 1995م بوضع دليل موحد يسمح بإنشاء التجهيزات على المستوى الوطني، حيث قامت بتكليف مكتب دراسات CNERU للقيام بذلك، حيث تضمن هذا الدليل مجموعة من المقاييس النظرية التي تسمح بتحديد نوع وحجم التجهيز الضروري لكل مدينة مع الأخذ بعين الاعتبار عدد سكانها.

6-1- تعريف الشبكة النظرية للتجهيز :

هي مجموعة شروط وقوانين تستند على التجهيزات المهيكلية للمجال الحضري، موضوعة وفقا لعدة معايير تسمح بخلق تجهيز معين، في منطقة معينة ، كما تمتاز هذه الشبكة بطابع المرونة لأن مواصفاتها عبارة عن مؤشرات مبدئية يمكن التعامل معها بحسب طبيعة المدينة.

6-2- وظيفتها :

- تقدم المساحة الضرورية المقدره بالمتر مربع للفرد الواحد، ومتوسط مساحة وحدة كل تجهيز.
- تحدد عتبة ظهور كل تجهيز .
- تراعي الحاجات الأساسية لكل وحدة تخطيطية .

6-3- أهدافها :

- بعد بشري: هو ضمان توفير أفضل خدمة ممكنة للسكان وبأداء جيد.
- بعد مجالي: خلق نوع من الديناميكية في المجال الحضري.
- تحقيق مبدأ العدالة في توزيع التجهيزات مجاليا وسكانيا.
- بعد تقني.

6-4- أسس تصميم الشبكة النظرية للتجهيز: تصنف الشبكة الخدمات وفق المعايير:

- حجم المدن وقدراتها .
 - وظيفة المركز (وظيفة إدارية، سياسية، صناعية).
 - نوعية التجهيز ومستوى خدمته ومجال نفوذه .
 - مستوى الوحدة التخطيطية (وحدة قاعدية، وحدة جوارية، حي)
 - حجم سكان المدينة : اعتمادا على حجم السكان قسمت المدن على النحو التالي:
 - مدينة ذات 12000 نسمة: تطبق على مدينة عدد سكانها بين 5000 و 25000 نسمة.
 - مدينة ذات 35000 نسمة: تطبق على مدينة عدد سكانها بين 25000 و 50000 نسمة.
 - مدينة ذات 100000 نسمة: تطبق على مدينة عدد سكانها بين 50000 و 150000 نسمة.
 - مدينة ذات 200000 نسمة: تطبق على مدينة عدد سكانها بين 150000 و 250000 نسمة.
 - مدينة ذات 300000 نسمة: تطبق على مدينة عدد سكانها بين 250000 و 350000 نسمة.
 - وهناك مدن تعداد سكانها يفوق 350000 نسمة حيث يعتبرها المخطط النظري للتجهيز حالات خاصة ولها دليل خاص .
 - نسبة التحضر بالمدينة : و من خلال تطبيق هذا المعيار تم حصر نسب التحضر بالتجمعات
- بالفئات التالية :

الجدول رقم (01): تصنيف فئات المدن حسب نسبة التحضر

الفئة الثالثة (%)	الفئة الثانية (%)	الفئة الأولى (%)	نسبة الحضر حجم المدن
3.35	18.99	7.50	فئة 12.000
3.17	16.10	6.58	فئة 35.000
3.14	16.01	6.53	فئة 100.000
2.90	15.33	6.26	فئة 200.000

grille d'équipement .CADAT

6-5-5- منهجية تصميم الشبكة النظرية للتجهيز:

تبعاً لطبيعة ومستوى خدمة مختلف الهياكل والمؤسسات الحضرية تم ترتيبها في تدرج هرمي

بحيث يؤخذ بعين الاعتبار عدة معايير أهمها :

6-5-6-1- من الأصغر إلى الأكبر :

تتجسد مثلاً في ميدان التجهيزات الرياضية من أقل مستوى كساحة اللعب إلى أعلى

مستوى كالملاعب الأولمبية أو المركبات الرياضية.

6-5-6-2- من التركيز إلى الانتشار :

يعتمد هذا المبدأ أساساً على مجال نفوذ خدمة كل تجهيز فمثلاً نجد؛ تجهيزات أكثر

تمركز مثل المدارس الابتدائية لأن مجال نفوذها محدود بكل وحدة قاعدية، وتجهيزات منتشرة مثل

الثانويات والجامعات لأن مجال نفوذها أوسع.

6-5-3- حسب ترتيب المستويات :

يتجسد هذا المبدأ في التجهيزات التي تقدم خدمات ذات مستوى بسيط كقاعة علاج والتي تقدم خدمات الوقاية والمعاينة الصحية، والتجهيزات ذات الخدمات المعقدة مثل المستشفيات ذات التخصصات المتعددة والعمليات الجراحية المعقدة.

6-6- معايير الشبكة النظرية للتجهيز:

6-6-1- التجهيزات الإدارية: لا يخضع إنجاز المؤسسات الإدارية لمعايير نظرية محددة .

- البلدية : لا تقل مساحة البلدية الواحدة عن 2600 م².

- مركز البريد: ينجز مركز بريدي لكل 5000 نسمة إلى 100000 نسمة بمساحة 1200 م².

- المحكمة: تتجز لكل 100000 نسمة بمساحة تقدر بـ 2500 م². (grille d'équipement.CADAT)

خلاصة الفصل :

بتناولنا للمفاهيم و التعريفات المتعلقة بتنظيم التجهيزات العمومية والتي تبين لنا من خلالها أن قطاع التجهيزات العمومية يمتاز بتنظيم محكم يعكسه جملة القوانين و الهياكل و الهيئات التي تنجز وتحكم و تدير هذا القطاع الحساس الذي لا يختلف فيه اثنين على أهميته داخل المحيط الحضري باعتباره من العوامل التي تسعى في تقديم الخدمة العمومية للمواطنين على أكمل وجه و تعطي صورة جلية على مدى تحضر المدن بحيث أنها كلما توفرت للسكان كلما كانت جودة الحياة في المدينة أفضل، وفي الفصل التالي سننطلق في دراسة التجهيزات العمومية في المدينة و معرفة هذا القطاع الحساس عن قرب و التطرق إلى حالة الدراسة محكمة المسيلة .

الفصل الثاني:

التجهيزات العمومية في

مدينة المسيلة

تمهيد

1- تقديم مدينة المسيلة

2- التجهيزات في المدينة

3- حالة الدراسة محكمة المسيلة

خلاصة الفصل

تمهيد:

بعدما تطرقنا في الفصل السابق إلى تنظيم التجهيزات العمومية وكل ما يتعلق بها من مفاهيم و قوانين و طرق و آليات تسيير هذا القطاع ، سنتطرق في هذا الفصل إلى تقديم مدينة المسيلة و التجهيزات العمومية المتواجدة بها ، ومنها "محكمة المسيلة" التجهيز الذي اخترناه ليكون حالة دراستنا فسنقوم بإجراء تحليل يمكننا من فهم مختلف جوانب الترابط بين المحيط الحضري و التجهيزات العمومية.

1- تقديم مدينة المسيلة:**1-1- الموقع الجغرافي:**

تقع مدينة المسيلة ضمن تراب بلدية المسيلة وتعتبر مركزا لولاية المسيلة ، و تأتي في وسط الجزائر في منطقة الهضاب بين سلسلتي الأطلس التلي و الأطلس الصحراوي بالجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40، والطريق الوطني 45 بالإضافة إلى الطريق الوطني رقم 60 والمجرى المائي (واد القصب) من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة تنشأ وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن ، تبعد عن الجزائر العاصمة بـ300 كلم ، تقدر مساحة مدينة المسيلة بـ2500 هكتار، و يبلغ عدد سكانها حوالي 215000 نسمة بكثافة سكانية : 923 نسمة/كلم².

1-2- الموقع الإداري : تقع بلدية المسيلة في أقصى الحدود الشمالية لولاية المسيلة وهي من بين

بلديات الـ47 للولاية ، حيث يحدها:

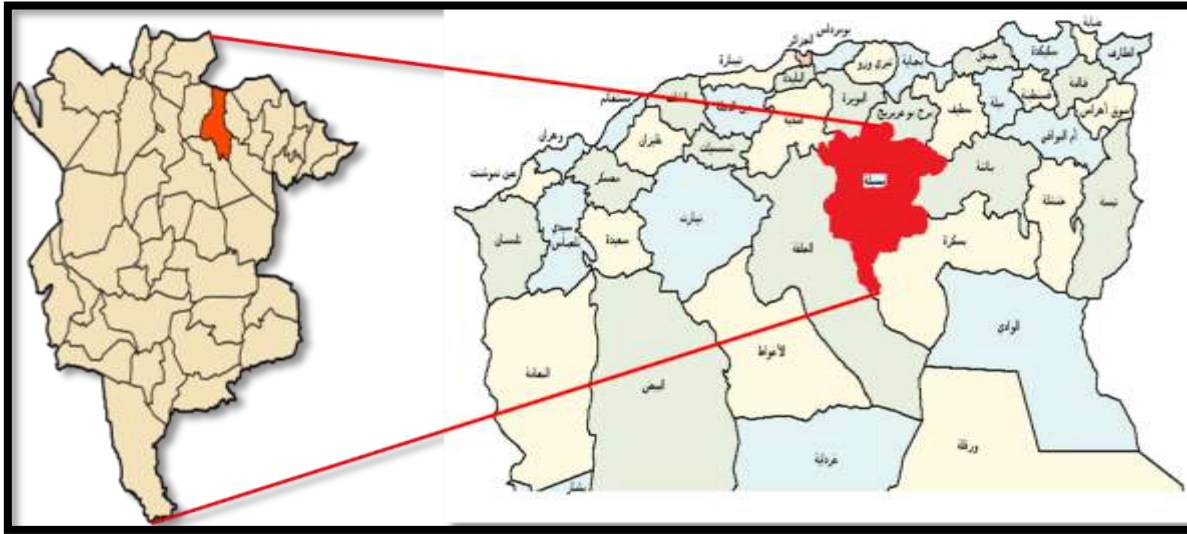
من الشمال: ولاية البرج (بلدية العش).

ومن الجنوب: بلدية أولاد ماضي.

ومن الشرق: بلدية المطارفة و السوامع.

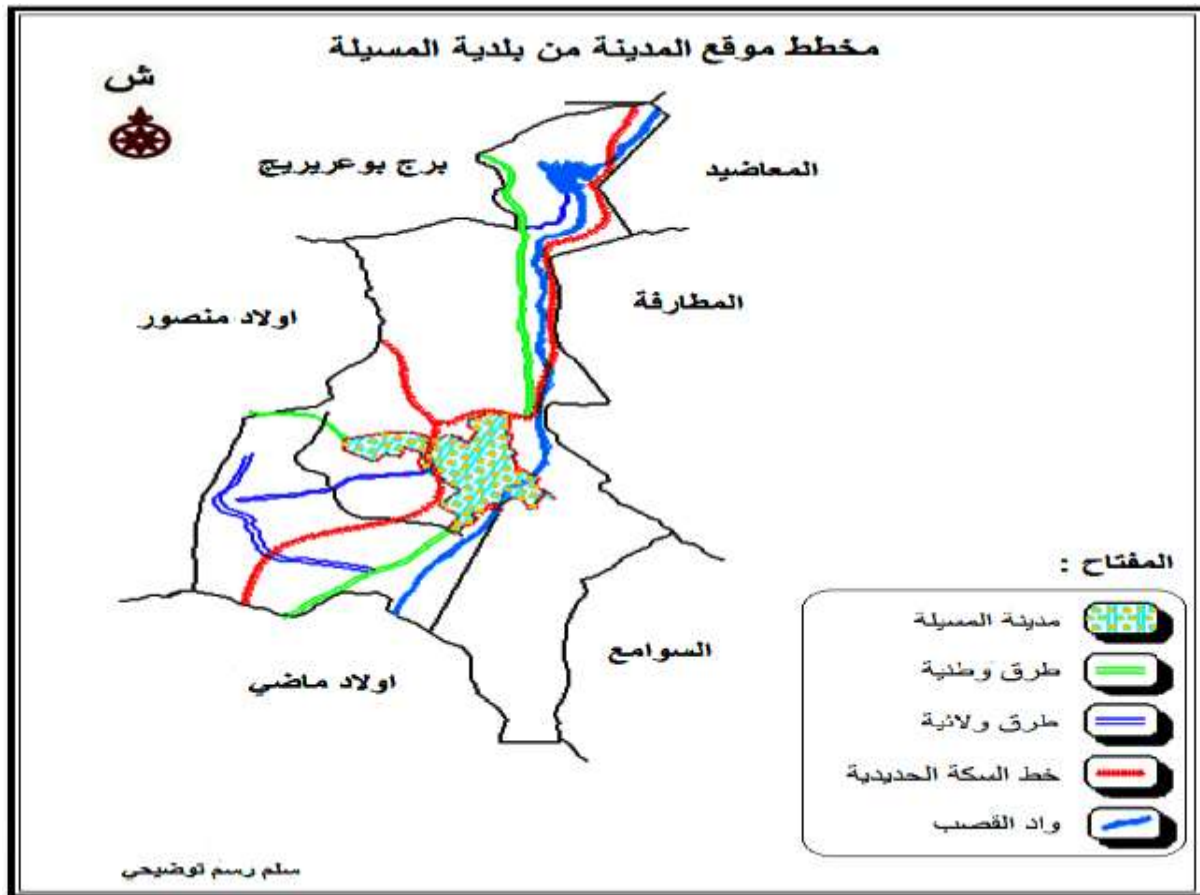
ومن الغرب: بلدية أولاد منصور .

المخطط رقم (01): يوضح موقع ولاية و بلدية المسيلة



المصدر : موسوعة ويكيبيديا

المخطط رقم (02): يوضح موقع مدينة المسيلة



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة + معالجة الطلبة

1-3-1- شبكة الطرق : تعتبر الطرقات الهيكل المميز للمدينة حيث تعطىها الشكل المميز وهي تربط كل أجزائها ببعضها حيث يشمل مجال بلدية المسيلة شبكة من الطرقات منها الوطنية والولائية وكذلك البلدية .

1-3-1-1- الطرق الوطنية : يقطع مجال منطقة الدراسة ثلاثة طرق وطنية وهي :

أ- الطريق الوطني 40 : الرابط بين الطريق الوطني رقم 28 بمقرة ومدينة المسيلة ، أي الطريق الوطني

45 حيث نقطة تقاطع الطريق الوطني 40 مع الطريق الوطني 45 ، تشكل النواة القديمة لمدينة المسيلة

ب- الطريق الوطني 45: وهو الطريق الرابط بين ولاية البرج شمالا وبلدية سيدي إبراهيم جنوبا مرورا

بمدينة المسيلة ويعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي لعبت دور مهم في تطور مدينة المسيلة .

ج- الطريق الوطني رقم 60: وهو الطريق الذي يربط مدينة المسيلة ببلدية حمام الضلعة وهو كذلك

محور مهم ولعب دور في هيكلية المجال البلدي لبلدية المسيلة .

1-3-2- الطرق الولائية:

أ- الطريق الولائي رقم 42: من بشيلقة شرقا لحدود بلدية أولاد منصور غربا مرورا بمركز مدينة المسيلة.

ب- الطريق الولائي رقم 43: من قرية أولاد بديرة لحي الجعافرة والطريق الرابط بين أولاد ماضي المسيلة.

1-3-4- الطرق البلدية: من أهم هذه الطرق نجد:

✓ الطريق البلدي الرابط بين الطريق الولائي أولاد منصور بقرية غزال ثم الطريق الوطني 45 .

✓ الطريق البلدي رابط بين الحجاجبة والطريق الولائي رقم (01) أولاد ماضي المسيلة .

✓ الطريق البلدي الرابط بين مزيرير وأولاد علي بن زيد.

✓ الطريق البلدي الرابط بين سد القصب (البراج) بالطريق الوطني 45.

✓ الطريق البلدي الرابط بين نواره مع حي لاروكاد.

✓ الطريق البلدي الرابط بين الطريق الولائي رقم (01) مسيلة أولاد منصور ثم قرية لحسن.

✓ الطريق البلدي الرابط بين أولاد بديرة و أولاد سلامة .

2- التجهيزات العمومية في مدينة المسيلة :

تضم مدينة المسيلة العديد من التجهيزات العمومية الهامة و الضرورية لتوفير الخدمات و تلبية حاجيات السكان المتنوعة في مختلف المجالات (تعليمية ، صحية ، إدارية ، ثقافية ، دينية ، رياضية..) و تتوزع هذه التجهيزات عبر أحياء مدينة المسيلة و أغلبها تتموضع على مستوى المحوين الأساسيين المهيكلين للمدينة ، ولمعرفتها أكثر قمنا بإحصائها و تصنيفها و الجدول التالي :

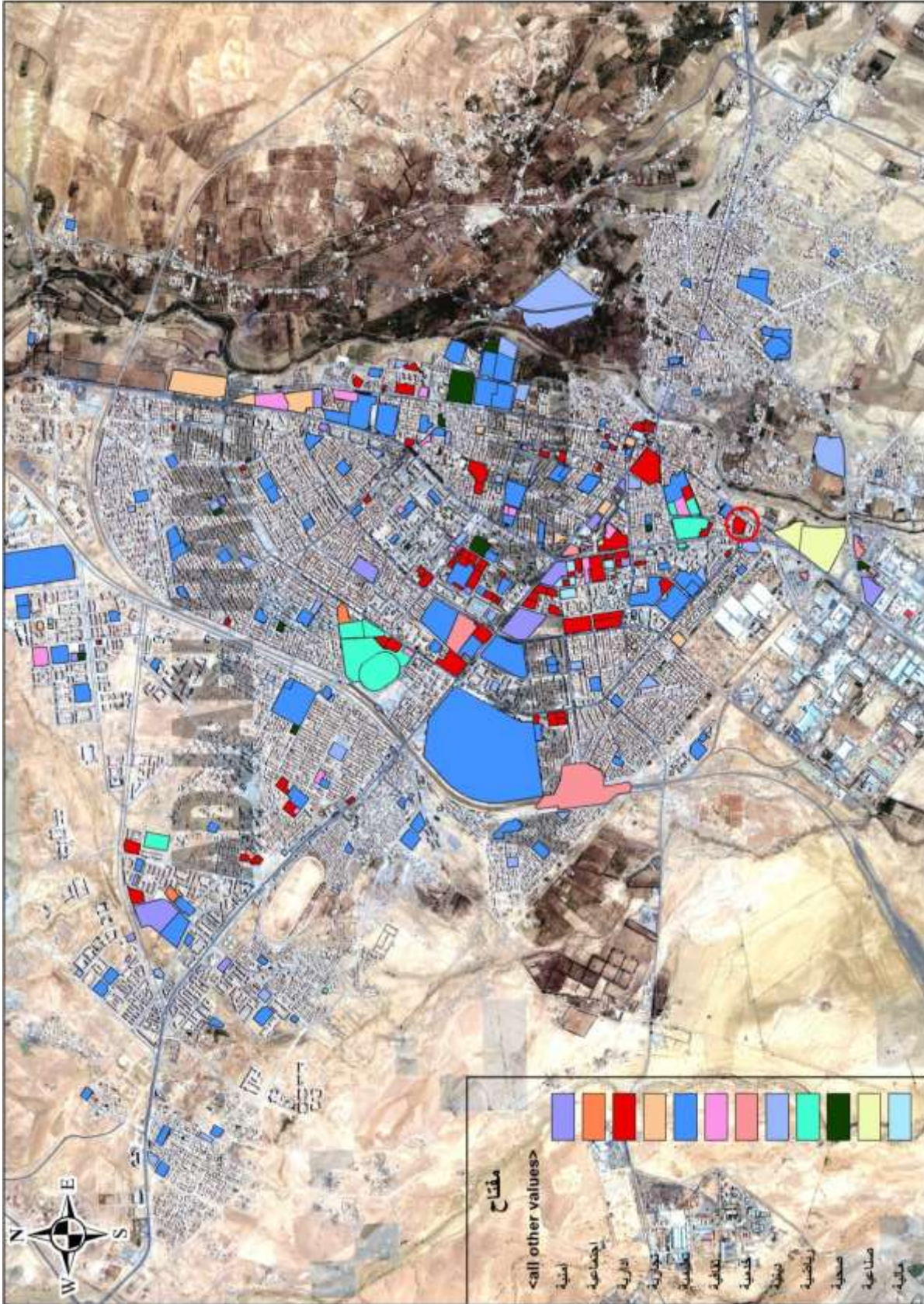
جدول رقم (02): يوضح التجهيزات العمومية بمدينة المسيلة

التجهيزات حسب كل قطاع	العدد	النسبة المئوية
الإدارية	86	25.9%
الصحية	12	3.61%
التعليمية	96	28.91%
الدينية	71	21.38%
السياحية	6	1.8%
الرياضية	9	2.71%
المالية و التأمينية	23	6.92%
الثقافية	13	3.91%
الأمنية	14	4.21%
محطات النقل الرئيسية	2	0.6%
المجموع	332	100%

المصدر : مكتب الاحصاء لبلدية المسيلة + معالجة الطلبة .

من خلال الجدول نلاحظ أن نسبة التجهيزات التعليمية تحتل المرتبة الأولى بنسبة 28.91% و تضم 96 مؤسسة تعليمية لمختلف الأطوار موزعة عبر مختلف قطاعات المدينة ، و في المرتبة الثانية تأتي التجهيزات الإدارية بنسبة 25.9% و تضم 86 تجهيزا مركزة في وسط المدينة ، وتأتي التجهيزات الدينية بـ 71 تجهيزا في المرتبة الثالثة بنسبة 21.38% موزعة عبر مختلف قطاعات المدينة ، بينما لاحظنا أن محطات النقل الرئيسية تحتل المرتبة الأخيرة بنسبة 0.6% بمحطتين.

صورة رقم (01): توضح توزيع التجهيزات في مدينة المسيلة.



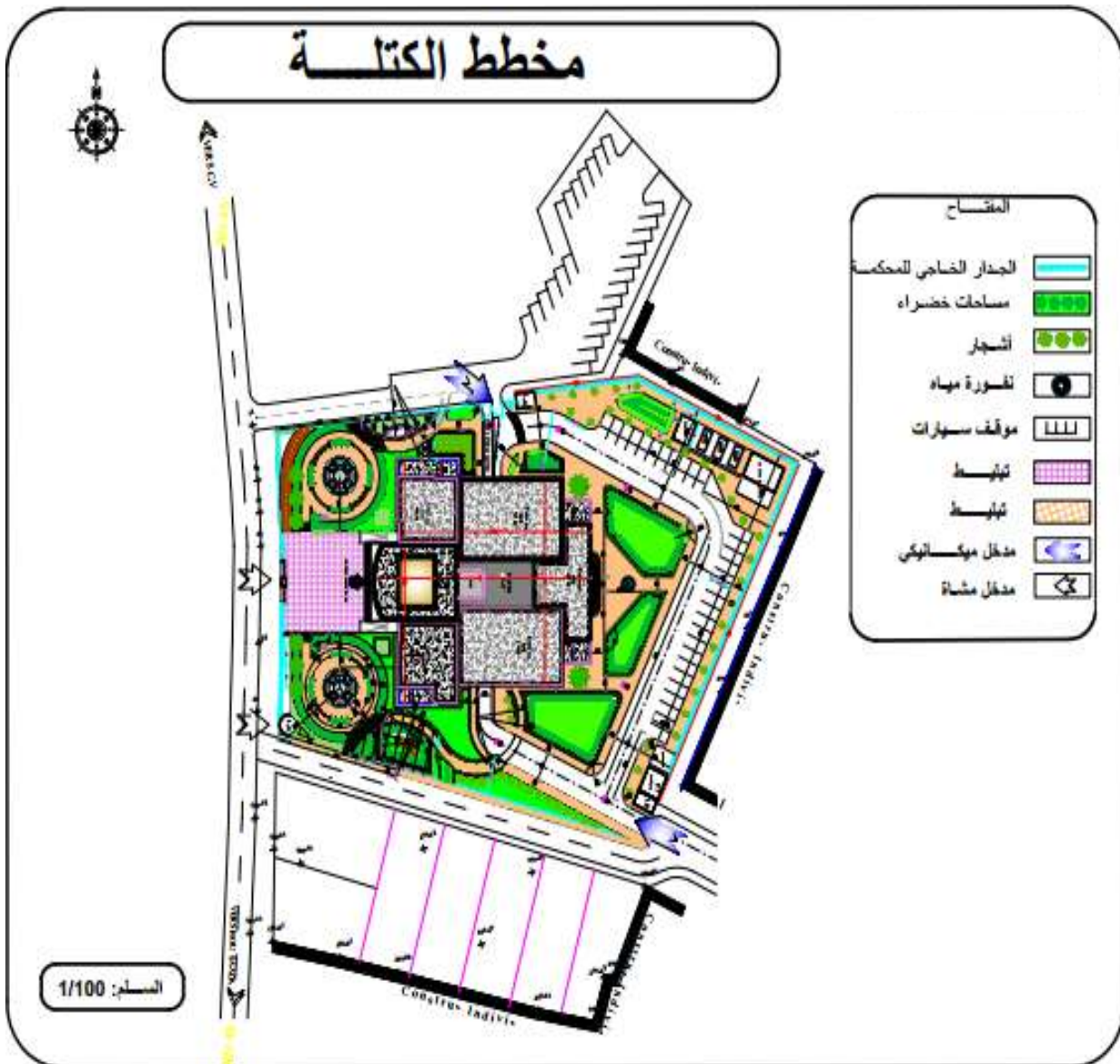
المصدر : بلدية المسيلة مصلحة الإحصاء

3- الدراسة التحليلية لمحكمة المسيلة :

1-3- تعريف المحكمة :

المحكمة تجهيز عمومي إداري ذو تخصص قضائي تنتمي إلى قطاع العدالة وهي الجهة القضائية القاعدية ، لها اختصاص اقليمي يغطي عددا من البلديات محصورة بموجب قانون التقسيم القضائي .
(<http://www.tribunal.dz.com>)

المخطط رقم (03) : مخطط الكتلة لمحكمة المسيلة.



المصدر: مكتب الدراسات والإنتاج جعيجع + معالجة الطلبة.

الصورة رقم (02): توضح واجهة أمامية لمحكمة المسيلة



المصدر: من التقاط الطلبة بتاريخ: 2018/04/09.

الصورة رقم(03) : توضح واجهة خلفية لمحكمة المسيلة



المصدر: من التقاط الطلبة بتاريخ: 2018/04/09.

3-2- التصميم الداخلي لمحكمة المسيلة : تحتوي المحكمة على طابقين إضافة لوجود طابق تحت

أرضي و الجدول التالي يوضح هيكله مقر محكمة المسيلة :

جدول رقم (03): يوضح هيكله مقر محكمة المسيلة

الطابق تحت الارضي	الطابق الارضي	الطابق الأول	الطابق الثاني
-الأرشيف	- 02 قاعة جلسات	-قاعة جلسات الاحداث + قاعة المداولات	- مكتب وكيل الجمهورية
- حظيرة السيارات	-02 قاعة مداولات	- مكتب قاضي الاحداث	- مكتب رئيس المحكمة
- 02 مخزن	- الشباك الموحد	- عميد قضاة التحقيق	
- جناح المحبوسين	- مكتب الوساطة الجزائية	- 02 مكتب قاضي التحقيق	
		- قاعة المثلث الفوري+ مكتب شؤون الاسرة	
		- مكتب التنفيذ + مكتب المساعدة القضائية	
		- 02 مكتب الجرح + مكتب الحالة المدنية	- 05 مكاتب وكيل الجمهورية المساعد
		- مصلحة الغرامات الجزائية والمحجوزات	
		- القسم العقاري والتجاري والاجتماعي	
		- قسم المخالفات + مصلحة الجدولة	-02 مكتب مصلحة البريد العام
		- 02 مكتب السوابق العدلية + الجنسية	
		- مكتب المدني والاستعجالي	
		- مكتب جدول المخالفات والاحداث	- 02 مكتب خلية الإعلام الآلي
		- مكتب رئيس أمناء الضبط	
			- 12 مكتب القاضي
			- قاعة الانتظار
			- مكتبة
			- قاعة الاجتماعات
الملاحق			
	المحول الكهربائي (KVA630)	03 غرفة الحراسة	
	المولد الكهربائي (KVA400)	خزان الماء 250 م ³	

المصدر : مكتب الدراسات و الإنجاز جميع

صممت محكمة المسيلة بطابع إسلامي مغاربي حيث تترزين جدرانه و أسقفه بزخرفات و أشكال تضي عليها جمالية و رونقا .

الصورتين رقم (05،04): توضحان التصميم الهندسي للمحكمة



المصدر : مكتب الدراسات و الإنجاز جميع

3-3- الموقع :

تقع محكمة المسيلة في الجزء الجنوبي الشرقي لمدينة المسيلة بالقرب من المدخل الجنوبي للمدينة تتربع محكمة المسيلة على مساحة عقارية تقدر بـ 8165.00 م²، و بمساحة مبنية 6582.55 م² .

تاريخ الانطلاق في الخدمة : دخل المقر الجديد للمحكمة حيز الخدمة في شهر فيفري من سنة 2017 .

حدود حالة الدراسة : يحد محكمة المسيلة :

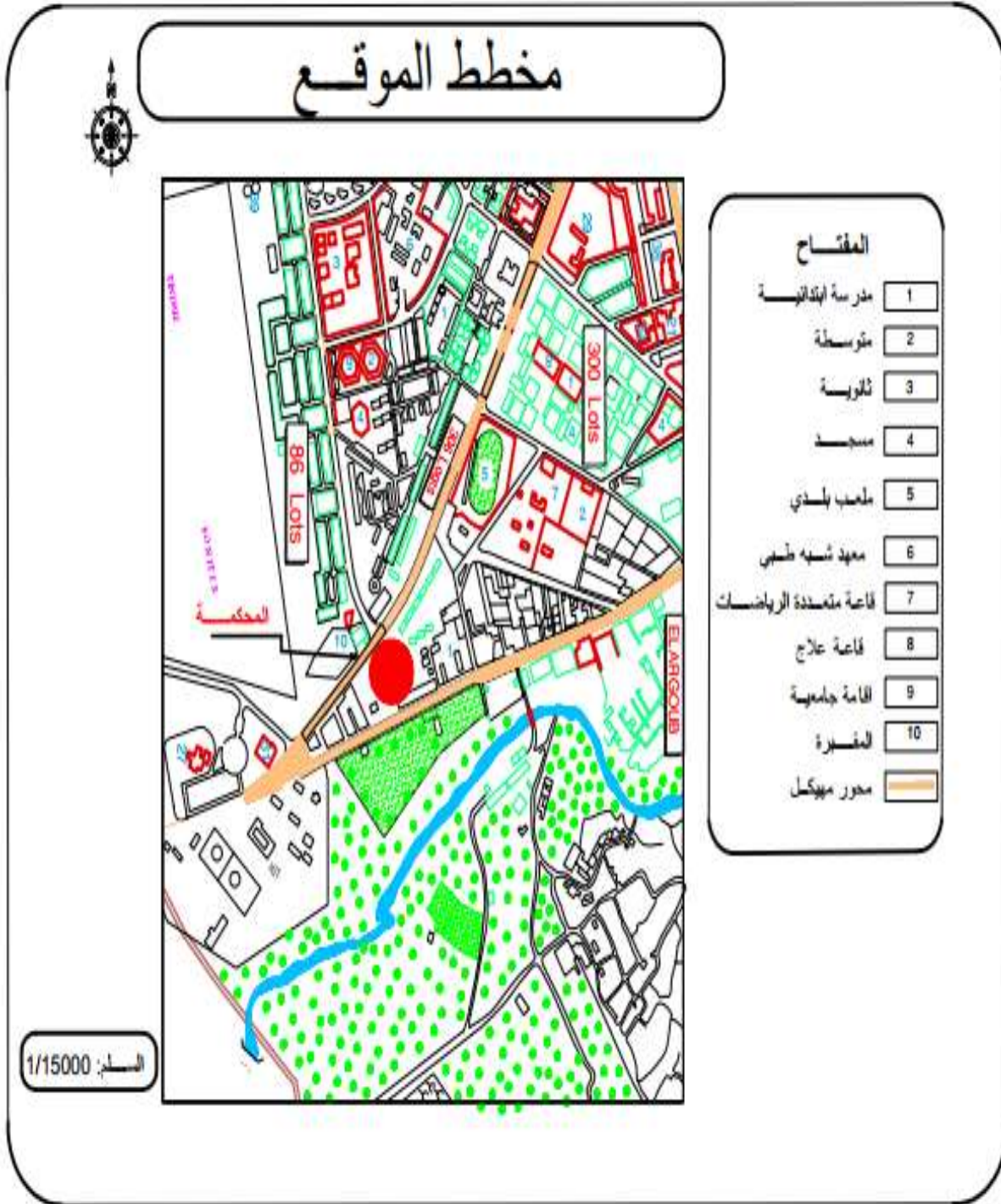
من الشمال : حي سكني جماعي 56 مسكن .

و من الجنوب: حي سيدي الغزلي .

و من الشرق: حي طريق بوسعادة .

و من الغرب: الطريق الولائي رقم 45 .

المخطط رقم (04) : مخطط موقع المحكمة .



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة .

3-4- الاختصاص الإقليمي لمحكمة المسيلة (مجال النفوذ) : تقدم محكمة المسيلة خدماتها للمواطنين

من سبع 07 بلديات وهي : مخطط رقم (05): توضح مجال نفوذ محكمة المسيلة



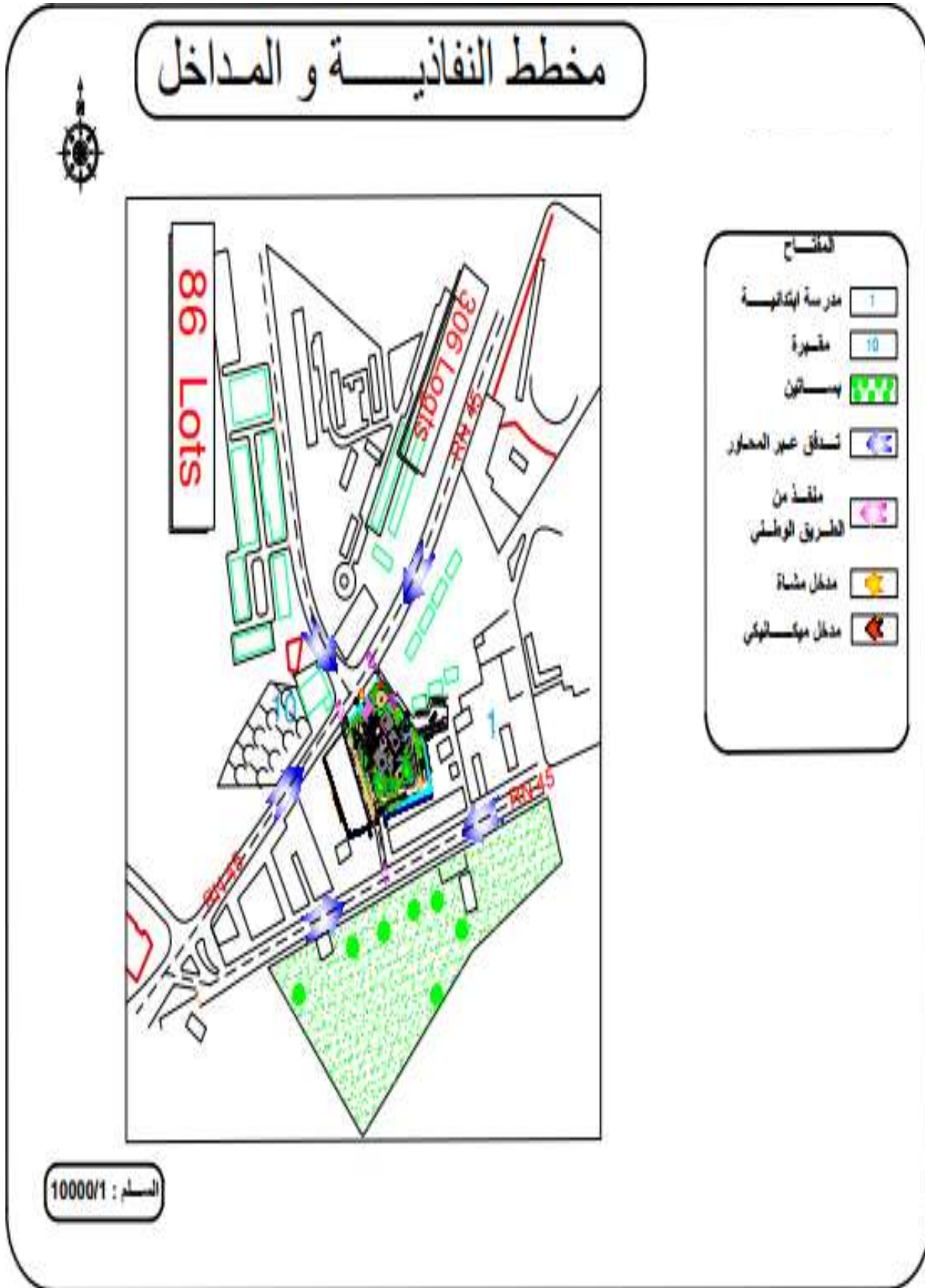
المصدر: معالجة الطلبة

- بلدية المسيلة
- بلدية المطارفة
- بلدية أولاد دراج
- بلدية السوامع
- بلدية المعاضيد
- بلدية الشلال
- بلدية أولاد ماضي .

3-5- النفاذية :

يقصد المواطنون محكمة المسيلة حيث يستطيعون الوصول إليها من خلال منافذ عدة سواء الذين يقطنون بمدينة المسيلة أو القادمين إليها من بلديات أخرى ، وأهم منفذ هو الطريق الوطني رقم 41 سواء كان من جهة القادمين من داخل المدينة أو في الاتجاه المعاكس بالنسبة للقادمين من خارج بلدية المسيلة من جهة المدخل الجنوبي للمدينة ، كما يوجد منفذ مقابل لمدخل المحكمة عبر الطريق الوطني رقم 45 وكذا منفذ من خلف مقر المحكمة من جهة حي طريق بوسعادة.

المخطط رقم (06): مخطط النفاذية والمداخل.



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة .

3-6- علاقة التجهيز محكمة المسيلة بالتجهيزات المهمة في مدينة المسيلة :

بحكم أن محكمة المسيلة تجهيز ينتمي لقطاع العدالة ، فإن له علاقات وظيفية تربطه بتجهيزات أخرى خاصة تلك التي تنتمي لنفس القطاع كالمجلس القضائي و المحكمة الإدارية والتجهيزات المهمة الأخرى ، ونذكر أهم التجهيزات التي لها علاقة بمحكمة المسيلة :

المجلس القضائي : بحكم أن المحكمة الابتدائية تنتمي إلى المجلس القضائي .

المحكمة الادارية: يستعمل القضاة و المحامون كلا المحكمتين في معالجة القضايا.

الولاية :

الدائرة :

فروع الحالة المدنية .

مديرية الأمن الوطني .

محطات نقل المسافرين .

3-7- المقر السابق لمحكمة المسيلة :

قبل إنجاز المقر الجديد لمحكمة المسيلة كان المقر السابق لها يقع بحي بدر 500 مسكن بمحاذاة مستشفى الزهراوي و بمقابل الطريق الوطني رقم 41 ، ولكنه كان يعتبر مقرا مؤقتا ولم يكن بالمواصفات اللازمة من حيث المساحة و عدد المكاتب و قاعات الجلسات ، فقد كان المقر يحتوي على قاعتين للجلسات فقط لم تكن تغطي الخدمة اللازمة خاصة مع التوافد الكثيف للمستعملين من بلديات الاختصاص الإقليمي لمحكمة المسيلة التي تضم سبعة بلديات .

الصورة رقم(06): توضح واجهة المقر السابق لمحكمة المسيلة



المصدر: من التقاط الطلبة 2014 .

المحيط المجاور للمقر القديم للمحكمة كان يشهد حركة كبيرة للمستخدمين خاصة بتواجد عدد من مكاتب أصحاب الخدمات المتعلقة بسلك القضاء مثل المحامين و المحضرين القضائيين و الكتاب العموميين و أيضا تواجد خدمات أخرى طبية ،إدارية و مكتبية ، مما كان يخلق ازدحاما حادا في حركة المرور خاصة في أوقات الذروة مع نقص مواقف للسيارات .

بعد تحويل المحكمة إلى المقر الجديد ، تحول المقر القديم إلى محكمة إدارية مؤقتة إلى غاية إنجازها .

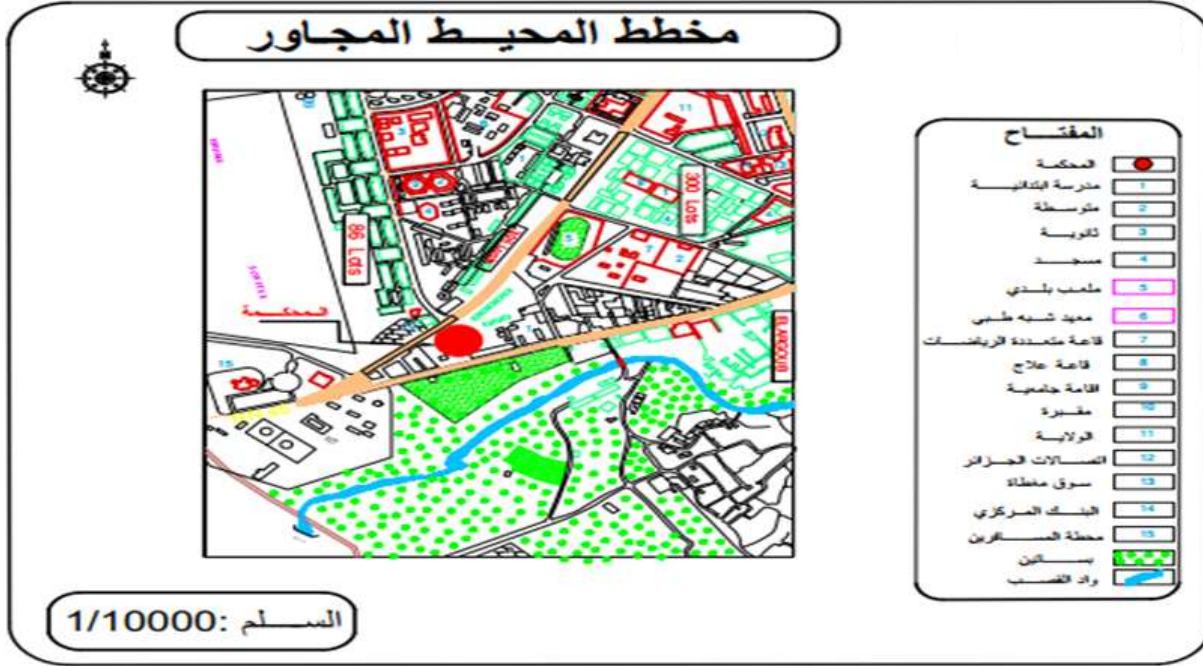
الصورتين رقم (07،08): توضحان المحيط المجاور للمقر السابق لمحكمة المسيلة.



المصدر: من التقاط الطلبة 2014.

3-8- المحيط المجاور:

المخطط رقم (07) : يوضح المحيط المجاور.



المصدر : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطلبة .

تم اختيار موقع المحكمة لتوفر جيب عقاري داخل النسيج الحضري وهذا الموقع يتوسط عدة أحياء سكنية
3-8-1- حي 56 مسكن :

الحي عبارة عن سكنات جماعية يحتوي على 8 ثمانية عمارات تحتوي على طابق أرضي + 3 طوابق ، توجد 5 خمس عمارات متموضعة بالموازاة مع الطريق الوطني رقم 45 وهي ذات طابع سكني تجاري حيث تنتشر فيها الأنشطة المختلفة خاصة تلك المتعلقة بمجال القضاء في الشقق و بشكل أكبر في المحلات التي أسفل العمارات .

يوجد عدد من مكاتب الخدمات و الأنشطة منتشرين في هذا الحي سواء في الشقق السكنية أو في المحلات أسفل العمارات خاصة العمارات المقابلة للطريق الوطني.

يشهد الحي ركن لسيارات الوافدين إلى مقر المحكمة بحكم عدم وجود مواقف سيارات للمستعملين بجانب مقر المحكمة وكذلك الأشخاص الذين يقصدون أصحاب الخدمات في سلك القضاء المتواجدين في الحي.

الصورة رقم (09): توضح مقرات الأنشطة بالمحلات أسفل العمارات



المصدر : من النقاط الطلبة بتاريخ: 2018/04/09

تستغل غالبية المحلات المتواجدة أسفل العمارات المتموضعة مقابل الطريق الوطني رقم 45 من قبل أصحاب الأنشطة و الخدمات المتنوعة خاصة المتعلقة بمجال القضاء .

الصورة رقم (10) : توضح حي 56 مسكن



المصدر : من النقاط الطلبة بتاريخ: 2018/04/09

يتم استخدام المساحات المرفقة لحي 56 مسكن كمواقف سيارات عشوائية يستغلها مرتادي المحكمة الذين يجدونها ملاذا ومنتسعا لركن سياراتهم وهذا نتيجة لغياب مواقف سيارات بجوار المحكمة خاصة بالقادمين إليها ، و يستعملها كذلك أصحاب الأنشطة و الخدمات الذين تتواجد مقراتهم بالحي وأيضا من المواطنين الذين يأتون إليهم للاستفادة من خدماتهم مما سبب ازعاجا لسكان الحي و خوفا على أبنائهم من السيارات أثناء لعبهم وفي بعض الأحيان يتسبب ركن السيارات في غلق الممرات و الأرصفة وبالقرب من المداخل.

الأنشطة و الخدمات المتواجدة بالحي :

بحكم طابع الحي السكني الجماعي و تواجد عمارات بصيغة تجارية والعدد الذي تحتويه من محلات أسفلها والتي وضعها ملاكها كمقرات للكراء و قد تم تأجيرها و استغلالها كاملة من قبل بعض أصحاب الأنشطة و الخدمات وأيضا كراء بعض الشقق داخل العمارات خاصة العمارات الخمس المقابلة للطريق و المجاورة لمقر لمحكمة وكذا العمارة الداخلية المجاورة لمقر المحكمة بشكل مكثف ، حيث قمنا بإحصاء عدد الأنشطة المتواجدة و أنواعها وهي كالتالي :

المحامون : يتواجد بالحي 13 محاميا ، 7 منهم لهم مقرات عبارة عن محلات أسفل العمارات وأغلبهم مؤجرين و 6 آخرون مقراتهم عبارة عن شقق ومن هؤلاء 2 يملكون تلك الشقق و 4 مؤجرين لها .
المحضرين القضائيين : يوجد بالحي 3 محضرين قضائيين ، أحدهم يملك شقة خاصة به و أحدهم مؤجر لشقة و الآخر مؤجر لمحل أسفل العمارة .

الكتاب العموميين : بالحي كاتب عمومي له مقر مؤجر بالمحل أسفل العمارة بالجهة الداخلية للحي .

أنشطة أخرى : يوجد محل تجاري كشك مؤجر لمقره بمحل أسفل العمارة .

الصورتين رقم (11+12): توضيحان واجهة مدخل عمارة و واجهة محل لكاتب عمومي.



المصدر : من التقاط الطلبة بتاريخ: 2018/04/09

3-8-2- حي سيدي الغزلي : وهو حي بجانب محكمة المسيلة يضم سكنات فردية وهو الآخر يشهد

تواجد عدد من مكاتب الخدمات و الأنشطة متوزعين في هذا الحي .

وبما أن الحي مجاني لمقر المحكمة فإن بعض أصحاب السكنات الغير مكتملة أو التي لم تكن مبنية

بمجرد انجاز مقر المحكمة وانطلاقه في الخدمة سارعوا إلى تكملة بناء سكناتهم وقد أنجزوا تصاميمها

الداخلية مع ما يتلائم و جعلها مقرات مكاتب جاهزة للكراء و هنالك آخرون ممن أحدثوا تغييرات في

سكناتهم ليوفروا مقرات بداخلها لجعلها للكراء ، وهذا ما نلاحظه في الصور التالية :

الصورة رقم (13) : توضح عملية إنجاز مقرات مكاتب من أجل الكراء



المصدر : من النقاط الطلبة بتاريخ: 2018/04/09

الصورة رقم (14): توضح مقرات مكاتب جاهزة من أجل الكراء



المصدر : من النقاط الطلبة بتاريخ: 2018/04/09

خلاصة الفصل :

عرف قطاع التجهيزات العمومية في مدينة المسيلة حركية في الفترة الأخيرة من خلال تغيير مواقع مقرات بعض التجهيزات المهمة ومن بينها محكمة المسيلة التي شهدت انجاز مقر جديد بموقع مغاير ، و المحيط المجاور لمقر المحكمة الجديد طرأ عليه ظهور أنشطة خدماتية متنوعة خاصة المتعلقة بسلك القضاء كالمحامين و المحضرين القضائيين و الكتاب العموميين، وما تبعه من حركية في مجال العقار حيث يشهد المحيط المجاور تعاملات عقارية من كراء وبيع وكما يشهد انجاز بعض المساكن بتصاميم يسعى من خلالها مالكيها لجعلها مقرات لمكاتب بغية عرضها للإيجار ، وفي الفصل الموالي الذي سنقوم من خلاله بدراسة هذين الجانبين المتعلقين بتموضع التجهيز وسنفصل فيهما من أجل فهم الظاهرة أكثر وبصورة أدق .

الفصل الثالث :

تأثير تموضع تجهيز محكمة المسيلة على المحيط المجاور

تمهيد.

1. سوق العقار.

2. قطاع الخدمات.

3. تحليل استمارة الاستبيان و المقابلة .

خلاصة الفصل .

تمهيد :

سنعرج في هذا الفصل على دراسة تأثير تموضع تجهيز "محكمة المسيلة" على المحيط المجاور بغية التوصل لمعرفة و تقييم مدى هذا التأثير على الأنشطة و الخدمات وكذا على سوق العقار و قيمته من خلال تحليل الاستثمارات الموجهة إلى الأطراف المعنيين ألا وهم : أصحاب الأنشطة و الخدمات المنتشرين بالمحيط المجاور لمقر المحكمة وكذا الإدارات و المصالح المعنية وهي: المحكمة ، مديرية التجهيزات العمومية و البلدية بغرض الوقوف على سلبيات و إيجابيات الظاهرة المدروسة .

قبل الانطلاق في عملية تحليل الاستثمارات سنعرج على تقديم سوق العقار وقطاع الخدمات :

1- العقار :**1-1- تعريف العقار : يمكن تعريفه :**

حسب المشرع الجزائري " كل شيء مستقر بحيزه وثابت وكل ما عدا ذلك من الشيء المنقول "

حسب قانون التوجيه العقاري: " الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية الغير المبنية "

(القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 الخاص بالتوجيه العقاري.)

و بالمعنى الأشمل "العقار" مشتق من الكلمة اللاتينية FOND و التي تعني الملك الثابت والمستقر الذي لا يتغير مع مرور الزمن أما في ميدان التعمير فكلمة العقار نعني بها الأرض غير المبنية و تمثل رأس المال القاعدي لكل مالك كما عرف أنه كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف و كل ما دون ذلك من شيء فهو منقول .

كما له دور مهم في السوق العقارية من خلال العمليات المتعلقة ببيع الفرص المناسبة بإدخال التعديلات على المجال الحضري و تزيد قيمته مع مرور الزمن وكذلك بتزايد عدد السكان واحتياجاتهم وكلما تزداد ندرة الأرض تزيد قيمتها .

1-2- مفهوم السوق العقاري :

يمكن أن نعتبر السوق العقاري كمنطقة جغرافية أو مجموعة أشخاص تربطهم علاقة بيع أو شراء منتج ، وبهذا السوق يتم تبادل على سبيل المثال :

القطع الأرضية مع حقوق البناء أو أراضي شبة احتياطية للمرافق و التجهيزات العمومية غير أن المشرع الجزائري بقانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 حرر كل المعاملات العقارية غير المقيدة بأي شرط ما عدا تلك المتعلقة بأهلية ورضا الأطراف المعنية .

1-3- مميزات السوق العقاري :

- سوق محلي بسبب ثبات العقارات و عدم القدرة على نقلها .
- مكان اجتماعي يربط مجموعة من المتعاملين من أجل إتمام صفقات الملكية العقارية .
- سوق قانوني أكثر منه سوق منافع عادية لأنها تكون وفق أطر و تصرفات قانونية و تسمى بالمعاملات العقارية .
- سوق منافسة غير كاملة نظرا للقواعد التي تحكمها و التي تتميز بالتعقيد و التنوع (النقص ، المضاربة) .

1-4- أنواع السوق العقاري الحضري :

1-4-1- سوق الأراضي الصالحة للبناء : يعتبر سوق الأراضي الصالحة للبناء من أهم الاسواق العقارية لما يلعبه من دور فعال في تجسيد المشاريع التي تسطرها الدولة أو الأفراد لتحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية .

1-4-2- سوق العقارات المبنية : و يتعدد حسب طبيعة الاستعمال كما يلي :

- العقارات ذات الاستعمال السكني .
- العقارات ذات الاستعمال الإداري و الخدماتي .

1-4-3- سوق العقارات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري :

ويقصد بها العقارات القابلة لممارسة نشاط صناعي للإنتاج و التخزين ، توزيع و بيع المنتجات ، تقديم الخدمات.

1-5-1- العوامل المتحركة في السوق العقاري :

1-5-1-1- الطلب العقاري :

يمكننا القول أنه مجموعة العقارات أو القيم العقارية التي يرغب الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون شراءها على أساس منخفضة أو ملائمة خلال فترة زمنية معينة ، فالطلب العقاري إذا هو عبارة عن علاقة بين متغيرين ؛ السعر و المقدار المراد شرائه . (بن خالد الحاج.2008،ص 52)

1-5-1-2- العرض العقاري :

هو مجموعة أو كمية العقارات التي تستطيع الدولة أو الخواص عرضها خلال فترة زمنية معينة.

1-5-1-3- المضاربة العقارية : (بن خالد الحاج.2008، ص 49)

هي نتيجة حتمية للتنافس الذي يميز مجموعة المتعاملين الثلاثة بحيث يسعى كل واحد إلى تحقيق أقصى ربح ممكن ، فهذه المنافسة مع قلة العرض و كثرة الطلب تجعلان أسعار العقارات المطبقة بالسوق العقاري مرتفعة بصفة خيالية مما يخلق جمودا بالمعاملات العقارية و ركودا بالسوق العقاري .

1-6-1- الثمن ، السعر و القيمة العقارية : (بن خالد الحاج.2008، ص 38)

1-6-1-1- قيمة العقار : هي مقدار ما فيها من منفعة مع ملاحظة عامل الندرة .

1-6-1-2- ثمن العقار : هو مقدار بدله بشيء آخر من سلعة أو نقد في زمن معين و الذي يحدد هذا

المقدار هم البائعون و المشترون .

1-6-1-3- تكلفة العقار: هو ثمن شراء الأرض و تهيئتها و البناء عليها و ليس بالضرورة ثمن بيعها .

1-6-1-4- سعر العقار: فيعبر عن مستوى العرض و الطلب وكما يعتبر مقياسا لجودة المنتج .

2- قطاع الخدمات :

1-2- الخدمات :

هي الخدمات الموجهة للسكان من أجل تحسين الحياة اليومية و إعطاء المجال حركية و طابع مدني ،

ويعتمد في توفير هذه الخدمات على مجموعة من المراكز و التجهيزات و هي نوعان :

1-1-2- خدمات القطاع العام (الخدمات العمومية) :

وهي مجموعة الأنشطة التي تقدمها الدولة أو الجهة الرسمية لصالح العامة من الناس والمواطنين

دون تمييز، وتقوم على أساس تحقيق المنفعة العامة لجميع المواطنين، فالحاجة التي تدفع بتقديمها متعلقة

بعموم الشعب ولا تختص بفئة دون أخرى، وتتحمل الدولة المسؤولية عن أي نقص في تقديمها.

كما أنها عبارة عن أي عمل رسمي صادر عن مؤسسات الدولة المختلفة من وزارات، وهيئات،

ومجالس بلدية، ومراكز شرطة، ومحاكم وغيرها، وهي خدمة لا تتلقى الدولة مقابلها المال دائماً، ففي

النزاعات وحفظ الأمن مثلاً فإنها لا تجني من ورائها المال من المواطنين، لكنّها تأخذ مقابلاً على خدمة

توفير الكهرباء أو الغاز أو الماء من خلال دفع الفواتير المستحقة .

وتتنوع الخدمات التي تقدمها الدولة بين الخدمات السياسية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية

والشؤون الخاصة بالفرد و الأسرة ، ولا ننسى الخدمات القضائية . (<http://mawdoo3.com>)

2-1-2- خدمات القطاع الخاص :

هي تلك المكملة لخدمات القطاع العام تعتمد في تمويلها وتسييرها على هيئات خاصة قائمة على أساس تجاري تقدم خدمات خاصة بصفة غير مجانية حسب ما يمليه القانون الخاص بها مثل : مكاتب الدراسة الخاصة، العيادات الخاصة و المدارس الخاصة...الخ(بن عزوز عائشة، 2012، ص21).

3-تحليل استمارة الاستبيان والمقابلة :**3-1- تحديد وحدات العينة :****3-1-1- أصحاب الأنشطة و الخدمات :**

بما أننا ندرس تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور ، فقد تم تحديد العينة من أصحاب الأنشطة و الخدمات بالضبط التي تقع بالمجاورة مع محكمة المسيلة ، حيث أخذنا عدد من أصحاب الأنشطة و الخدمات الذين يمارسون أنشطتهم بمقرات تقع بالمحيط المجاور لمحكمة المسيلة حيث وجدنا أن عدد العينات هي : 41 نشاط و خدمات، حيث دامت الفترة الزمنية لإنجازها 4 أيام .

3-1-2- الإدارات :

تكلمة للاستمارات الموجهة لأصحاب الخدمات و الأنشطة ومن أجل معرفة وجهات نظر الإدارة من أجل لتحصل على معلومات أكثر من المصدر عن محكمة المسيلة و تأثير تموضعها على المحيط المجاور ، رتبنا عدة مقابلات مع مسؤولين في مختلف الإدارات المسؤولة عن و التي لها صلة مباشرة بتموضع محكمة المسيلة ألا و هي :

أ- "محكمة المسيلة" حالة الدراسة ب- مديرية التجهيزات العمومية بالمسيلة ج- بلدية المسيلة

3-2- تحليل المعطيات : قصد تحليل المعطيات حررنا استمارة استبيان موجهة لأصحاب الأنشطة و الخدمات وكذا الإدارات المعنية بالموضوع بغية معرفة آرائهم و الحصول على المعلومات المتعلقة بقطاع الخدمات و قيمة العقار بالمحيط المجاور لمحكمة المسيلة و جاءت الاستمارة كما يلي :

3-2-1- تحليل استمارة استبيان موجهة لأصحاب الأنشطة و الخدمات:

حتى نصل لدرجة متقدمة من الحقائق التي نتطلع للحصول عليها من خلال هذا الاستبيان، قدمنا

استمارة للعينات الموجودة و الذين بلغ عددهم 41 ، حيث بلغت نسبة المشاركة 100% من مجموع

الاستمارات الموزعة ما مكننا من الحصول على الإجابات ، و سنقوم بترتيب النتائج على شكل جداول

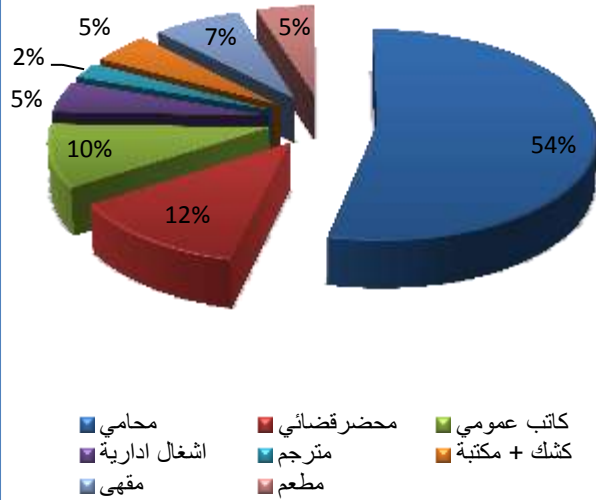
لتسهيل عملية استقراء و تحليل المعطيات الظاهرة وتحديد الأبعاد الخفية و ربط بعضها ببعض و

تفسيرها و استنتاج خلاصتها .

السؤال رقم 01 : ماهو النشاط الخدماتي (المهنة) الذي تمارسه؟

الشكل رقم (02) : دائرة نسبية تمثل نوع

النشاط



الجدول رقم (03): يوضح نوع النشاط

التعين	العدد	النسبة
محامي	22	53.65%
محاضر قضائي	5	12.19%
كاتب عمومي	4	9.75%
أشغال إدارية	2	4.87%
مترجم	1	2.43%
كشك + مكتبة	2	4.87%
مقهى	3	7.31%
مطعم	2	4.87%
المجموع	41	100%

المصدر : من إعداد الطلبة.

المصدر : من إعداد الطلبة.

- نلاحظ من خلال الجدول ما يلي :

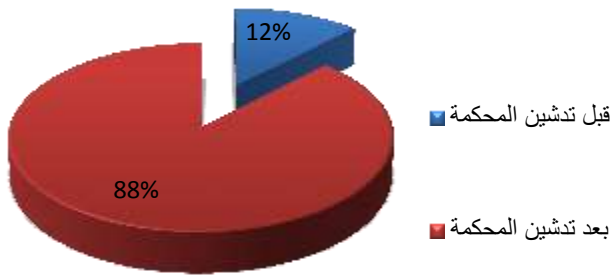
أن غالبية أصحاب الأنشطة و الخدمات المتواجدين بالمحيط المجاور لتجهيز محكمة المسيلة لهم علاقة مباشرة بقطاع العدالة مثل (محامي محضر قضائي كاتب عمومي أشغال إدارية مترجم) حيث أنهم يمثلون ما نسبته 84% مجتمعين وأكبر فئة من بينهم هي فئة المحامين بنسبة 54 % ، بينما نجد الأنشطة و الخدمات الأخرى المكملة و المرافقة للتجهيز مثل (كشك+ مكتبة ، مقهى ، مطعم) يشكلون نسبة 16%.

و هذا يفسر على أن :

تجهيز محكمة المسيلة الجديد يستدعي تواجد الأنشطة و الخدمات خاصة تلك المتعلقة بقطاع القضاء من أجل تكملة الوظائف الإدارية القضائية التي يتطلب تواجدها بجوار المحكمة و التي تندرج ضمن قطاع العدالة و تواجد أنشطة وخدمات أخرى تجارية لتغطية متطلبات المرتادين على هذا التجهيز.

السؤال الثاني : ما هي فترة بداية النشاط؟

الشكل رقم (03) : يوضح فترة بداية النشاط



المصدر : من إعداد الطلبة.

الجدول رقم(04) : يوضح فترة بداية النشاط

التعین	العدد	النسبة %
قبل تدشين المحكمة	5	12.19%
بعد تدشين المحكمة	36	87.81%
المجموع	41	100%

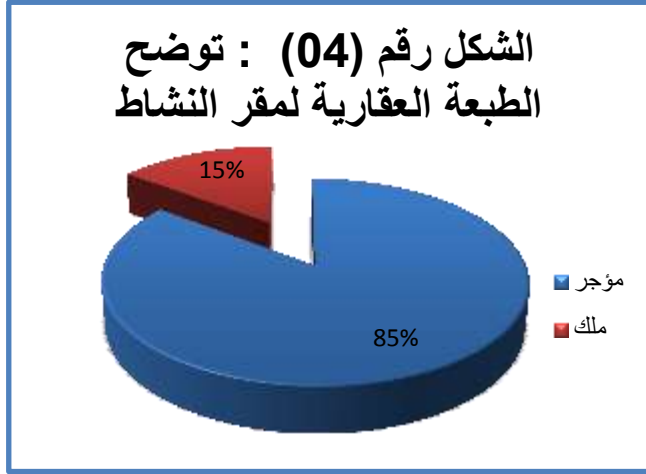
المصدر : من إعداد الطلبة.

- نلاحظ من معطيات الجدول ما يلي : تواجد غالبية أصحاب الأنشطة و الخدمات بالمحيط المجاور

للمحكمة بعد تدشينها و بداية خدمتها وهم يمثلون ما نسبته 87.81% ، بينما بقيتهم كانوا يتواجدون من قبل تدشين وانطلاق مقر المحكمة في الخدمة وهؤلاء يمثلون نسبة 12.19% .

و هذا يفسر على أن : تجهيز محكمة المسيلة استطاع أن يستقطب عددا معتبرا من أصحاب الأنشطة و الخدمات سعيا منهم للتقرب من محيط "المحكمة" لتسهيل عملهم و كذا لاستقطاب المستعملين ليزداد نشاطهم و تنتعش أرباحهم.

السؤال الثالث : هل مقر ممارسة نشاط ؟ مؤجر ملك



المصدر : من اعداد الطلبة.

الجدول رقم (05) : يوضح الطبيعة العقارية لمقر النشاط

التعريف	العدد	النسبة %
مؤجر	35	85.36%
ملك	06	14.63%
المجموع	41	100%

المصدر : من اعداد الطلبة .

- نلاحظ من هذه المعطيات ما يلي :

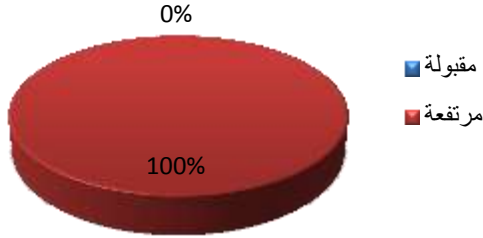
- أن أغلب أصحاب الأنشطة و الخدمات يشغلون مقرات بصيغة مؤجر و يمثلون ما نسبته 85.36%.
 - بينما نجد نسبة 14.63% من بقية أصحاب الأنشطة و الخدمات والذين مقراتهم ملك لهم خاص بهم.
- و هذا يفسر على أن :

- غالبية أصحاب الأنشطة و الخدمات لا يستطيع امتلاك مقر خاص بهم وهذا يرجع للارتفاع الذي تشهده قيمة العقار بالمحيط المجاور لمحكمة المسيلة .

- تفضيل بعض وقلة من أصحاب الأنشطة و الخدمات لمقرات ملك خاصة بهم رغم قيمة شرائها المرتفعة على استمراريتهم في التأجير خاصة أنه يشهد ارتفاعا ملحوظا في قيمته ، و بما أن مقر المحكمة هو مقر ثابت و دائم فهم يفضلون الاستقرار أيضا .

السؤال الرابع : إذا كان المقر مؤجرا، هل قيمة الإيجار؟ مقبولة مرتفعة

الشكل رقم (05) : توضح قيمة الايجار



المصدر : من اعداد الطلبة.

الجدول رقم (06) : يوضح قيمة الايجار

التعريف	العدد	النسبة %
مقبولة	00	00%
مرتفعة	35	100%
المجموع	35	100%

المصدر : من اعداد الطلبة.

- نلاحظ من خلال هذا الجدول ما يلي :

يرى جل أصحاب الأنشطة و الخدمات 100% المؤجرين لمقرات عملهم أن قيمة إيجارهم مرتفعة .

ملاحظة : خلال استجوابنا لأصحاب الأنشطة و الخدمات فإن غالبيتهم أضاف فوق كلمة مرتفعة: جدا

و هذا يفسر على أن :

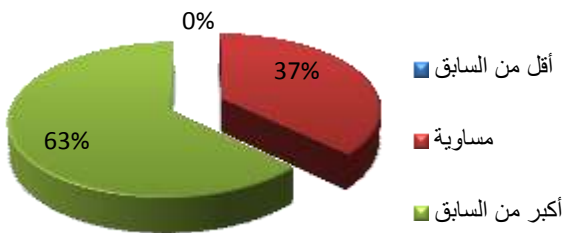
المحيط المجاور الذي تتواجد به محكمة المسيلة يشهد ارتفاعا في قيمة العقار .

السؤال الخامس: ما تقديرك لقيمة الإيجار الحالية، مقارنة مع قيمة الإيجار السابقة؟

أقل من السابق مساوية أكبر من السابق

الشكل رقم (06) : توضح مقارنة

الايجار بالمقر السابق



المصدر: من اعداد الطلبة .

الجدول رقم (07) : يوضح مقارنة قيمة

الايجار بالمقر السابق

التعريف	العدد	النسبة %
أقل من السابق	00	00%
مساوية	13	37.15%
أكبر من السابق	22	62.85%
المجموع	35	100%

المصدر: من اعداد الطلبة.

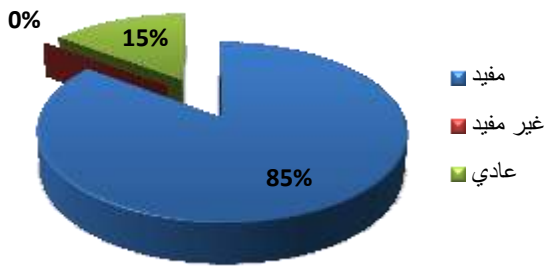
- نلاحظ من خلال هذا الجدول ما يلي :

يرى غالبية أصحاب الأنشطة و الخدمات أن قيمة إيجارهم الحالية مرتفعة مقارنة بسابقتها في مقراتهم القديمة وهؤلاء يمثلون ما نسبته 62.85 % ، بينما الآخرين يرون أن قيمة الإيجار لمقراتهم مساوية لسابقتها بالمقر القديم وهم يمثلون نسبة 37.15% ، فيما لم نجد من قيمة إيجاره الحالية أقل من سابقتها. **ملاحظة :** خلال استجوابنا لأصحاب الأنشطة و الخدمات المؤجرين مقراتهم و المتواجدون بها من قبل انجاز المحكمة صرحوا لنا بأن مالكي هذه المقرات طالبوهم بزيادة في قيمة الإيجار بعد انجاز المحكمة . و هذا يفسر على أن :

تموضع تجهيز محكمة المسيلة أثر على قيمة العقار بالمحيط المجاور لها ما جعلها تشهد ارتفاعا .

السؤال السادس: هل موقع مقر نشاطك بجوار المحكمة؟ مفيد غير مفيد عادي

الشكل رقم (07): توضح فائدة الموقع



المصدر: من اعداد الطلبة.

الجدول رقم (08) : يوضح فائدة الموقع

التعيين	العدد	النسبة %
مفيد	35	85.36%
غير مفيد	00	00%
عادي	06	14.63%
المجموع	41	100%

المصدر: من اعداد الطلبة.

نلاحظ من خلال هذا الجدول ما يلي :

من بين أصحاب الأنشطة و الخدمات من يرى أن موقع مقراتهم بالمحيط المجاور لمحكمة المسيلة مفيد وهؤلاء يمثلون نسبة 85.36% ، و منهم من يرون أن موقعهم عادي و نسبتهم 14.63% ، فيما لا يوجد من يصنف موقعه بالغير مفيد .

و هذا يفسر على أن :

- يستفيد أصحاب الأنشطة و الخدمات من تواجدهم بالمحيط المجاور لمحكمة المسيلة ، هذه الأخيرة يتبع تواجدها حركية لمستعمليها من المواطنين الذين يقصدون أيضا هذه الخدمات و الأنشطة المرافقة لها.

السؤال السابع : هل كان لك مقر مكتب سابق؟ نعم لا



المصدر : من اعداد الطلبة.

الجدول رقم(09) : يوضح وجود مقر سابق

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	39	95.12%
لا	2	4.8%
المجموع	41	100%

المصدر : من اعداد الطلبة.

نلاحظ من خلال هذا الجدول ما يلي :

معظم أصحاب الأنشطة و الخدمات كان لهم مقر سابق قبل مقرهم الحالي وهم بنسبة 95.12% ، بينما القلة المتبقية منهم لم يكن لهم مقر سابق وهم بنسبة 4.8% .

و هذا يفسر على أن :

بالرغم من أن غالبية أصحاب الأنشطة و الخدمات كانوا في مقرات سابقة إلا أنهم انتقلوا بجوار المحكمة لتفضيلهم التواجد بقربها على أن يكونوا بعيدين عنها وهذا ما يسهل لهم عملهم وكذلك البقية ممن لم يكن لهم مقر سابق فهم من الذين التحقوا بممارسة النشاط لأول مرة .

السؤال الثامن : إذا كان نعم ، أين كان مقر مكتبك السابق ؟

الشكل رقم (09) : يوضح موقع النشاط سابقا



المصدر : من إعداد الطلبة.

الجدول رقم (10) : يوضح موقع النشاط سابقا

التعيين	العدد	النسبة %
حي بدر 500 مسكن (بجوار المقر القديم)	24	61.53%
الحي الإداري	6	15.38%
الحي الإيطالي HLM	4	10.25%
حي 1000 مسكن	2	5.12%
حي اشبيليا	3	7.96%
المجموع	39	100%

المصدر : من إعداد الطلبة.

نلاحظ من خلال هذا الجدول ما يلي :

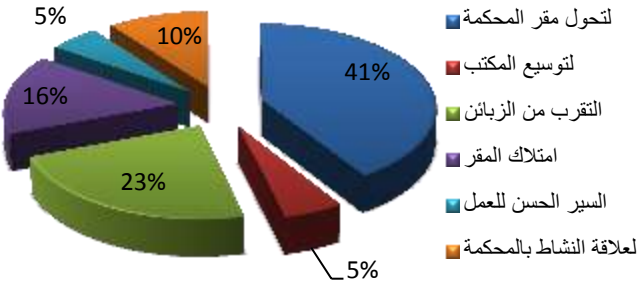
أكثر من النصف 61.53% من الذين غيروا مقراتهم كانوا يتواجدون بحي بدر 500 مسكن أي بالقرب من المقر السابق لمحكمة المسيلة ، و نسبة 15.38% كانوا متواجدين بالحي الإداري ، وبقيتهم كانوا متواجدين بمناطق أخرى يمثلون مجتمعين نسبة 23% .

و هذا يفسر على أن :

غالبية أصحاب الأنشطة و الخدمات بالمحيط المجاور للمحكمة الذين يتعلق نشاطهم بالخدمات التي تتماشى مع وظيفة المحكمة والتي تستدعي تواجدهم بالقرب منها ما يفسره انتقالهم من جوار المقر السابق إلى جوار المقر الجديد للمحكمة .

السؤال التاسع : إذا كان نعم ، ماهي أسباب تحويل المقر بجوار مقر الجديد للمحكمة ؟

الشكل رقم (10) : يوضح سبب تحويل المقر



المصدر : من إعداد الطلبة.

الجدول رقم(11): يوضح سبب تحويل المقر

التعيين	العدد	النسبة %
لتحول مقر المحكمة	16	41.02%
لتوسيع المكتب	2	5.12%
التقرب من الزبائن	9	23.07%
امتلاك المقر	6	15.38%
السير الحسن للعمل	2	5.12%
علاقة النشاط بالمحكمة	4	10.25%
المجموع	39	100%

المصدر : من إعداد الطلبة.

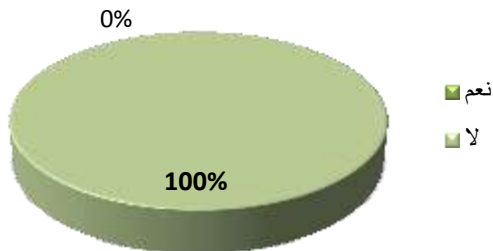
- نلاحظ من خلال هذا الجدول ما يلي :

الذين حولوا مقراتهم بسبب تغيير مقر المحكمة بنسبة 41.02% اما الذين حولوا مقراتهم لانهم يجدون ان نشاطهم له علاقة بالمحكمة هم بنسبة 10.25% اما البقية فقد حولوا مقراتهم لأسباب أخرى وهم بنسبة 48.73% .

و هذا يفسر على أن : الأنشطة التي لها علاقة بمجال القضاء لها ارتباط وثيق بمقر تواجد المحكمة .

السؤال العاشر : هل تنوي الإقامة (السكن) بجوار مقر المحكمة الجديد؟ نعم لا

الشكل رقم (11) : يوضح امكانية الإقامة



المصدر : من إعداد الطلبة

الجدول رقم (12): يوضح امكانية الإقامة

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	00	00%
لا	41	100%
المجموع	41	100%

المصدر : من إعداد الطلبة.

- نلاحظ من خلال هذا الجدول ما يلي :

كل أصحاب الأنشطة والخدمات ليست لهم نوايا في الإقامة بالمحيط المجاور للمحكمة 100%

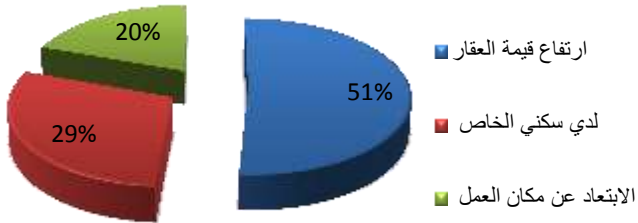
و هذا يفسر على أن :أصحاب الأنشطة والخدمات لا يرغبون في الإقامة بالمحيط المجاور للمحكمة.

السؤال الحادي عشر : إذا كان الجواب نعم أذكر الاسباب ؟

ملاحظة : لم ترد الاجابة بنعم .

السؤال الثاني عشر : إذا كان الجواب لا أذكر الاسباب ؟

الشكل رقم (12): يوضح اسباب عدم الإقامة



المصدر : من إعداد الطلبة.

الجدول رقم(13): يوضح أسباب عدم الإقامة

التعيين	العدد	النسبة %
ارتفاع قيمة العقار	21	51.21%
لدي سكني الخاص	12	29.26%
الابتعاد عن مكان العمل	8	19.51%
المجموع	41	100%

المصدر : من إعداد الطلبة.

- نلاحظ من خلال هذا الجدول ما يلي :

نسبة الذين يرفضون الإقامة بجوار مقر المحكمة الجديد بسبب ارتفاع قيمة العقار 51.21% بينما الذين

لهم سكن خاص بعيد عن مكان العمل هم بنسبة 29.26% اما الذين يردون الابتعاد عن مكان العمل

هم بنسبة 19.51%.

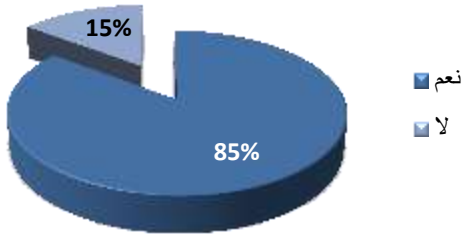
و هذا يفسر على أن : سبب رفض غلبية اصحاب الانشطة والخدمات الإقامة بجوار مقر المحكمة الجديد

هو ارتفاع قيمة العقار .

السؤال الثالث عشر : هل زادت معاملاتك بتواجد مكتبك بالقرب من مقر المحكمة ؟

نعم لا

الشكل رقم (13) : يوضح زيادة المعاملات



المصدر : من إعداد الطلبة.

الجدول رقم (14): يوضح زيادة المعاملات

التعيين	العدد	النسبة %
نعم	35	85.36%
لا	6	14.63%
المجموع	41	100%

المصدر : من إعداد الطلبة.

- نلاحظ من خلال هذا الجدول ما يلي :

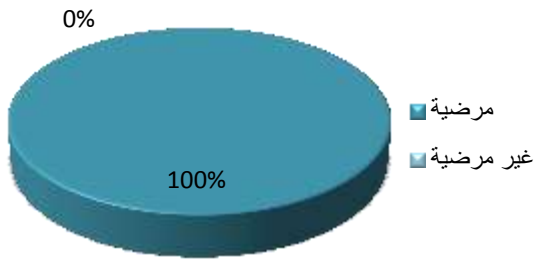
نسبة الذين زادت معاملاتهم بتواجد مكاتبهم بجوار مقر المحكمة الجديد هي 85.36% بينما نسبة الذين يرون ان معاملاتهم لم تشهد زيادة 14.63%.

و هذا يفسر على أن :

تزيد نسبة المعاملات لأصحاب الخدمات والانشطة اذا ما تواجدت مكاتبهم بالمحيط المجاور للمحكمة .

السؤال الرابع عشر : إذا كان الجواب نعم ،هل هذه الزيادة ؟ مرضية غير مرضية

الشكل رقم (14) : يوضح مدى الرضا عن زيادة المعاملات



المصدر : من إعداد الطلبة.

الجدول رقم (15): يوضح مدى الرضا عن الزيادة في المعاملات .

التعيين	العدد	النسبة %
مرضية	35	100%
غير مرضية	0	0%
المجموع	35	100%

المصدر : من إعداد الطلبة.

- نلاحظ من خلال هذا الجدول ما يلي :

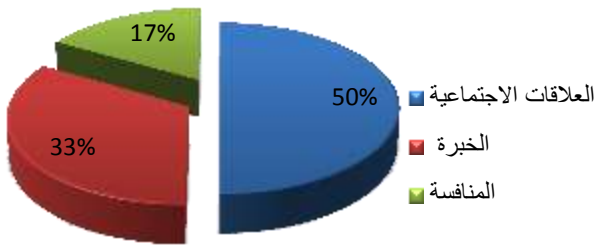
جل الذين شهدوا زيادة في معاملاتهم يجدونها مرضية 100%.

و هذا يفسر على أن:

رضا أصحاب الأنشطة والخدمات بالمعاملات التي يقدمونها يدل على أن المحيط المجاور لمحكمة المسيلة يشهد حركية واستعمال للمواطنين .

السؤال الخامس عشر : إذا كان الجواب لا ، أذكر الأسباب ؟

الشكل رقم (15) : يوضح أسباب عدم
زيادة المعاملات



المصدر : من إعداد الطلبة.

الجدول رقم (16) : يوضح أسباب عدم
زيادة المعاملات

التعيين	العدد	النسبة %
العلاقات الاجتماعية	3	50%
الأقدمية و الشهرة	2	33.33%
المنافسة	1	16.66%
المجموع	6	100%

المصدر : من إعداد الطلبة.

- نلاحظ من خلال هذا الجدول ما يلي :

نسبة الذين يرون أن نقص العلاقات الاجتماعية هي السبب في عدم زيادة معاملاتهم 50% ، بينما من يرى أن نقص المعاملات بسبب قلة الشهرة والأقدمية هم بنسبة 33.33% ومن يرى أن السبب هو عامل المنافسة هم بنسبة 16.66%.

و هذا يفسر على أن:

ترجع أسباب عدم الزيادة في المعاملات الى أسباب شخصية لا علاقة لها بموقع النشاط بجوار المحكمة.

السؤال السادس عشر : في حالة رفض تجديد عقد ايجاركم الحالي ، هل ستبحثون على مقر جديد ؟

بالتقرب من مقر المحكمة بعيد عن مقر المحكمة

الشكل رقم (16) : يوضح مكان تجديد

ايجار



المصدر : من إعداد الطلبة.

الجدول رقم (17): يوضح مكان تجديد

ايجار

التعيين	العدد	النسبة %
بالتقرب من مقر المحكمة	35	100%
بعيد عن مقر المحكمة	0	00%
المجموع	35	100%

المصدر : من إعداد الطلبة.

- نلاحظ من خلال هذا الجدول ما يلي :

كل أصحاب الأنشطة والخدمات المؤجرين لمقرات نشاطهم يرغبون بتجديد إيجارهم بالقرب من مقر

المحكمة 100% .

و هذا يفسر على أن:

يرجع إصرار ورغبة أصحاب الأنشطة والخدمات بتجديد إيجارهم بالقرب من مقر المحكمة إلى أهمية

المحيط المجاور لمقر المحكمة .

خلاصة الفصل :

من خلال اتصالنا بوحدة العينة ، مكنا من تحصيل المعطيات من الأسئلة المطروحة في استمارة الاستبيان الموجهة لأصحاب الخدمات و الأنشطة و استمارة المقابلة الموجهة للإدارات ، تمكنا من استخلاص النتائج التالية :

- المحيط المجاور لمحكمة المسيلة يتضمن عدة أنشطة خدمتية و تجارية (محامي ، محضر قضائي ، كاتب عمومي ، أشغال إدارية ، مترجم ، كشك و مكتبة ، مقهى ، مطعم) .
- غالبية أصحاب الأنشطة و الخدمات توافدوا على المحيط المجاور بفتح مقرات لأنشطتهم به، بعد دخول المقر الجديد لمحكمة المسيلة حيز الخدمة .
- يشهد المحيط المجاور لمحكمة المسيلة معاملات عقارية متمثلة في الكراء و البيع و أغلب أصحاب الأنشطة والخدمات مؤجرين و قلة منهم مالك لمقر نشاطهم، وقيمة هذه المعاملات مرتفعة مقارنة بما كان يشهده المحيط المجاور للمحكمة قبل إنجازها .

وفي الفصل القادم سنخرج على تحليل الفرضيات و استخلاص النتائج و سنقدم بعض التوصيات و الاقتراحات من خلاله .

الفصل الرابع :

تحليل الفرضيات و استخلاص

النتائج و التوصيات

1. تحليل استمارة المقابلة

2. تحليل الفرضيات

3. الاقتراحات و التوصيات

تمهيد :

تكملة لتحليل المعطيات السابقة حول تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور ، سنتطرق في هذا الفصل إلى تحليل استمارة المقابلة التي أجريناها مع المسؤولين في الإدارات المعنية ، من خلالها سنتعرف أكثر على معالم الظاهرة و حيثياتها كما سنتطرق إلى تحليل الفرضيات وعرض لأهم النتائج و التوصيات و الاقتراحات .

1- تحليل استمارة المقابلة الموجهة للإدارات المعنية: (التجهيزات العمومية، المحكمة، البلدية).

من أجل الوصول إلى تفاصيل أكثر تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور قمنا بطرح أسئلة مفتوحة على مسؤولي مديرية التجهيزات العمومية وكذا البلدية و محكمة المسيلة من أجل معرفة إجاباتهم كل على حسب موقعه و مجاله ، و هذه الأسئلة متعلقة بفرضيتي الدراسة المذكورة سلفا .

السؤال الأول : ماهي أهداف تحويل مقر محكمة المسيلة ؟

جدول رقم (18) : يوضح أهداف تحويل المقر .

المحكمة	البلدية	مديرية التجهيزات العمومية
- عدم ملائمة المقر السابق لضيق حجمه المقر القديم لا يوفي بالخدمة	- مسايرة التطور الديمغرافي. الموقع السابق غير مناسب	- المقر القديم كان مقرا مؤقتا تحسين ظروف العمل من خلال انجاز مقر جديد

المصدر : من اعداد الطلبة .

السؤال الثاني : هل تم تحقيق أهداف تغيير الموقع ؟

نعم لا

- كانت اجابة جميع المقابلات بنعم .

السؤال الثالث : إذا كان الجواب لا، ما هي الأهداف الغير محققة؟

ملاحظة :

لم يتم الإجابة على هذا السؤال لأنهم أجابوا أن أهداف تغير مقر المحكمة محقق.

السؤال الرابع : : ما هي معايير اختيار موقع مقر محكمة المسيلة ؟

جدول رقم (19) : يوضح معايير اختيار موقع مقر المحكمة

المحكمة	البلدية	مديرية التجهيزات العمومية
- المساحة الكافية والموضع الملائم	- تواجدها داخل المحيط الحضري	- قربها من السكان . - تغطيتها للمجال اختصاصه الاقليمي .

المصدر : من اعداد الطلبة .

السؤال الخامس : هل موقع مقر محكمة المسيلة كان مبرمجا في مخطط شغل الأراضي لمدينة المسيلة؟

نعم لا

- كانت جميع الاجابات ب : لا .

السؤال السادس: حسب رأيكم، هل موقع مقر المحكمة ساهم في انتشار مكاتب خدماتية متعلقة بقطاع

العدالة ؟ نعم لا

- كانت جميع الاجابات ب : بنعم .

السؤال السابع : : إذا كان الجواب نعم، هل يمكن ذكرها؟

جدول رقم (20) : يوضح انواع مكاتب الخدماتية المتعلقة بقطاع العدالة المنتشرة

المحكمة	البلدية	مديرية التجهيزات العمومية
- المحضرين القضائيين ، المحامون ، الكاتب العمومي ، الترجمة الرسمية	- المحضرين القضائيين ، المحامون ، الكاتب العمومي ، الترجمة الرسمية	- المحضرين القضائيين ، المحامون ، الكاتب العموميون ، المترجمة الرسمية .

المصدر : من اعداد الطلبة

السؤال الثامن : : هل يزعجكم هذا الانتشار؟

نعم لا

- كانت إجابة جميع المقابلات بنعم .

السؤال التاسع : هل كنتم تتوقعون نشأة هذه المكاتب بجوار المقر الجديد للمحكمة

نعم لا

- كانت إجابة جميع المقابلات بنعم .

السؤال العاشر : : حسب رأيكم، هل موقع مقر المحكمة ساهم في ارتفاع قيمة العقار في الحي ؟

نعم لا

- كانت اجابة جميع المقابلات بنعم .

السؤال الحادي عشر : حسب رأيكم، هل موقع مقر المحكمة الجديد أحسن من الموقع القديم ؟

نعم لا

- كانت جميع الاجابات ب : بنعم .

من خلال هذه الإجابات يمكن استخلاص النتائج التالية:

- حسب المعطيات المتحصل عليها من المقابلة فإن أهداف تغيير مقر المحكمة محققة .
- تم اختيار الموقع لوجود جيب عقاري داخل المحيط الحضري و لم يكن مبرمجا في مخططات شغل الأرض للمدينة .
- التموضع الحالي لمقر المحكمة لاقى استحسانا من قبل المعنيين مقارنة بتموضع المقر السابق .
- تأثير تموضع محكمة المسيلة على المحيط المجاور في مجال الخدمات و الأنشطة .
- انتشار الأنشطة و الخدمات في المحيط المجاور لمحكمة المسيلة نتيجة لتغير موقعها .
- المقر الجديد لمحكمة المسيلة لاقى ترحيبا وقبولا من قبل المتعاملين .
- ارتفاع قيمة العقار في الحي بعد إنجاز مقر المحكمة .

2-تحليل الفرضية:

من خلال الدراسة التحليلية لدراسة الحالة وتحليل الاستمارة الموجهة لأصحاب الأنشطة والخدمات والمقابلة مع الإدارات المعنية يمكننا الإجابة على الفرضية المطروحة ، من خلال تحليلها حسب الدراسة التحليلية لدراسة حالة والاستمارة الاستبائية والمقابلة ثم نؤكد أو ننفي الفرضية .

الفرضية الأولى :

- تموضع التجهيزات العمومية يساهم في بروز أنشطة خدمتية .

نقوم بتحليل الفرضية وفقا للمراحل التالية :

أ- حسب دراسة الحالة :

من خلال تحليلنا للمحيط المجاور لمحكمة المسيلة نلاحظ ان :

- توجد أنشطة في محيط المحكمة خاصة الأنشطة الخدمتية المتمثلة في مكاتب المحامين والمحضرين القضائيين والكتاب العموميين .

- تنتشر معظم هذه الأنشطة في محلات العمارات والشقق السكنية ومكاتب مهئية لممارسة هذا النوع من الأنشطة .

ب- حسب استمارة الاستبيان الموجهة لأصحاب الأنشطة :

من خلال استجواب أصحاب الانشطة وجدنا :

- أن نسبة 87.81% من مجموع أصحاب الأنشطة كانت فترة بداية نشاطهم في المحيط المجاور للمحكمة بعد دخول مقر المحكمة حيز الخدمة.

- إن أصحاب الأنشطة يقرون أن مقر النشاط يكون مفيد بجوار المحكمة بنسبة 85.36 %.

- أصحاب الأنشطة الذين حولوا مقراتهم بجوار المحكمة بنسبة 41.02% بسبب تحويل مقر

المحكمة الى الموقع الجديد.

- أصحاب الأنشطة الذين زادت معاملاتهم بتواجد مقرات نشاطهم بالقرب من المحكمة هم بنسبة 85.63 % من إجمالي أصحاب النشاطات .

ج- حسب استمارة المقابلة : من خلال المقابلة مع المسؤولين ، ومن خلال أجوبتهم وجدنا:

- ساهم موقع مقر المحكمة في انتشار مكاتب خدماتية متعلقة بقطاع العدالة .
- كان من المتوقع نشأة هذه المكاتب بجوار مقر المحكمة قبل تحويل مقرها.
- كل هذا الانتشار للمكاتب لا يزعج أي أحد من المسؤولين .

د- خلاصة تحليل الفرضية: من خلال تحليلنا للفرضية نستخلص ما يلي:

- المحيط المجاور لمحكمة المسيلة يستقطب أنشطة و خدمات .
- زيادة في عدد ونوع الأنشطة بعد دخول مقر المحكمة حيز الخدمة.
- غالبية أصحاب الأنشطة والخدمات حولوا مقر نشاطهم بجوار المحكمة بسبب تحويل مقرها.
- توجد مقر النشاط بجوار المحكمة مفيد لأنه يساهم في زيادة عدد التعاملات.
- معظم اصحاب الأنشطة والخدمات الذين سيجددون عقد الكراء سيكون بجوار المحكمة.
- ساهم موقع المحكمة فانتشار مكاتب خدماتية متعلقة بقطاع العدالة كان من المتوقع نشأتها .

هـ- نتائج تحليل الفرضية: من خلال تحليلنا للفرضية المطروحة حسب الدراسة التحليلية لدراسة

الحالة والاستمارة الاستبائية الموجهة لأصحاب الأنشطة و المقابلة و الملاحظة الميدانية التي

أجريناها على منطقة الدراسة يمكننا استخلاص النتائج التالية :

- نشأة الأنشطة في المحيط المجاور بعد دخول مقر المحكمة حيز الخدمة .
- تواجد مقرات الأنشطة بجوار المحكمة أدى زيادة معاملاتهم.
- تواجد مقرات للكراء ساعد على بروز الأنشطة والخدمات .

وكل هذه النتائج تؤكد صحة الفرضية أن تموضع التجهيزات العمومية يساهم في بروز

أنشطة خدمتية .

الفرضية الثانية :

- ارتفاع قيمة العقار ومعاملته له علاقة بتموضع التجهيزات العمومية .

نقوم بتحليل الفرضية وفقا للمراحل التالية :

أ- استمارة الاستبيان الموجهة لأصحاب الأنشطة:

من خلال استجواب أصحاب الأنشطة وجدنا :

- أن نسبة أصحاب الأنشطة والخدمات المؤجرين لمقر نشاطهم 85.36% .

- 14.63% هم أصحاب النشاطات المالكين لمقر نشاطهم تم شرائها بعد تحديد موقع المحكمة.

- 100% من المؤجرين لمقر الأنشطة بقيمة مرتفعة.

- نسبة 62.85% من أصحاب النشاطات والخدمات مؤجرين بقمة مرتفعة من سابقتها .

ب- حسب استمارة المقابلة :

من خلال المقابلة مع المسؤولين ، ومن خلال أجوبتهم وجدنا:

- زيادة قيمة العقار بالمحيط المجاور بعد تحديد موقع المحكمة .

ج- خلاصة تحليل الفرضية:

من خلال تحليلنا للفرضية نستخلص ما يلي:

- هناك تعاملات عقارية في المحيط المجاور لمقر المحكمة من بيع وكراء.

- قيمة الكراء في المحيط المجاور لمقر المحكمة الحالي مرتفعة مقارنة بالمقر السابق .

- ساهم موقع محكمة المسيلة في زيادة قيمة العقار في المحيط المجاور .

وكل هذه النتائج تؤكد صحة الفرضية أن ارتفاع قيمة العقار ومعاملاته له علاقة بتموضع التجهيزات العمومية .

3- الاقتراحات و التوصيات:

إن مواكبة التطور الديمغرافي الحاصل للمدن ، يتطلب توفير تجهيزات مواكبة لهذا للتطور، و دراسة تأثير تموضع التجهيز العمومي على المحيط المجاور ونتائج استمارة الاستبيان الموجهة لأصحاب الأنشطة و استمارة المقابلة .

خلصنا إلى التوصيات التالية:

- برمجة التجهيزات العمومية خلال عملية انجاز مخططات شغل الأراضي .
- مراعاة خصائص المحيط المجاور في عملية اختيار مواقع للتجهيزات.
- مراعاة التأثيرات الناتجة عن تموضع التجهيزات العمومية على الأحياء أثناء عملية اختيار الموقع.
- تطبيق معايير الشبكة النظرية للتجهيزات العمومية أثناء انجاز التجهيز .
- إنشاء تجهيزات عمومية في الأحياء الهامشية لما لها من تأثير على المحيط المجاور.

ونقدم هذه الاقتراحات:

- خلق التوازن في توزيع التجهيزات العمومية في المدينة و التموضع الملائم و استغلال مناطق التوسع العمراني الجديدة والأحياء الهامشية في إنشاء تجهيزات عمومية بديلة .
- التحكم في قيمة الكراء في المحيط الحضري باعتماد سعر مرجعي للمساحة بالكلم² للقضاء على التضارب في الأسعار والزيادة العشوائية .
- سن قوانين خاصة لمنح تراخيص عقود الكراء خاصة بالمحيط المجاور للتجهيزات العمومية.

- التحكم في منح تراخيص الكراء بالنسبة للمناطق المجاورة للتجهيزات بوضع شروط مع الأخذ بعين الاعتبار نوع النشاط عند استغلال المقر المؤجر .
- تنظيم توزيع الأنشطة التجارية و الخدماتية حسب النوع و العدد و ضبطها خاصة بالمحيط المجاور للتجهيزات العمومية .
- اقتراح تواجد الأنشطة التجارية بمناطق خاصة كالمحلات المنجزة من قبل الدولة "محلات الرئيس" الغير مستغلة .
- اقتراح برمجة تجهيزات تدعى "مكاتب الأعمال" مرافقة للتجهيزات الهامة و الحساسة ذات الاستعمال المتواصل تنجز وفق دراسة و تخطيط وتصمم لتستغل كمكاتب تؤجر لأصحاب الخدمات المتعلقة بنوع التجهيز .
- منع ركن السيارات بغير مواقفها المخصصة خاصة بجانب التجهيزات العمومية .
- فرض إجبارية انجاز مواقف سيارات داخلية في أحد الطوابق بعدد مدروس بالنسبة للمؤجرين للسكنات الفردية أما بالنسبة للمؤجرين للسكنات الجماعية فاشتراط وجود مواقف سيارات كافية داخل الحي .
- فرض التوزيع المتوازن للخدمات المتعلقة بسلك القضاء عبر بلديات الاختصاص الإقليمي للمحكمة .



الخاتمة العامة

الخاتمة العامة :

بعد دراستنا الموضوع المعنون بـ " تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور - حالة دراسة محكمة المسيلة " حيث أخذنا جانبيين لهذه الظاهرة ألا وهما الأنشطة و الخدمات و سوق العقار و قيمته نظرا لأهميتهما في التجمعات العمرانية و كعينة للدراسة اخترنا حالة محكمة المسيلة باعتبارها تجهيز هام في حياة المواطن وكما أن مقرها حديث الإنجاز خصص له موقع بالمدينة يتوسط أحياء سكنية وجاء اختيار هذا الموقع الذي لم يكن مبرمجا له في مخططات المدينة كغالبية التجهيزات حديثة الإنجاز ، ثم تعميم الخلاصة و النتائج على قطاع التجهيزات العمومية بكامل المستوى الوطني .

ومن أجل الكشف عن معالم الموضوع و حيثياته وما يترتب عن تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور في مجال الأنشطة و الخدمات وكذا على قيمة العقار ومعاملته كانت انطلاقتنا من خلال تساؤل رئيسي صغناه كالآتي :

- ما مدى تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور؟

وكإجابة مبدئية للتساؤل صغنا فرضيتين الأولى تتعلق بالأنشطة الخدماتية والثانية تتعلق بسوق العقار و معاملته جاءتا كالآتي :

- تموضع التجهيزات العمومية يساهم في بروز أنشطة خدماتية .

- ارتفاع قيمة العقار ومعاملته له علاقة بتموضع التجهيزات العمومية .

و للتحقق من ذلك على أرض الواقع قمنا باختيار المنهج الوصفي التحليلي لملائمته لطبيعة الدراسة و الاستعانة بعدة تقنيات مساعدة على البحث لجمع المعطيات الميدانية و الوثائق اللازمة كخطوة أولى ثم تحليلها للتوصل إلى نتائج تدعم طرح فرضيتنا ، قمنا بالاطلاع على واقع التجهيزات

العمومية بمدينة المسيلة مع الإلمام بأنواعها و أعدادها بالمدينة و تأثير تموضعها على المحيط المجاور من خلال دراسة حالة محكمة المسيلة فخلصنا إلى النتائج التالية :

- المحيط الحضري الذي يحتوي على تجهيز هو وسط جذاب للأنشطة و الخدمات لما
- تموضع التجهيزات العمومية له تأثير بارز على سوق المعاملات العقارية و قيمتها .
- تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور قد يأتي إما إيجابيا أو سلبيا.
- يأتي تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور بدرجات مختلفة حسب نوع التجهيز و أهميته .
- يبرز تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور وظيفيا و مجاليا و خدماتيا .

و في نهاية هذا البحث و بعد تأكيد صحة فرضيتي الدراسة إلى حد كبير قمنا بتقديم

مجموعة من التوصيات و الاقتراحات للخروج بحل للإشكالية انطلاقا من حالة الدراسة .

و ختاماً فإننا نرجو أن تكون الدراسة التي قمنا بها مفتاحاً للدراسات القادمة و أن تأخذ

جوانب أخرى في دراسة هذا الموضوع الذي يعتبر من المواضيع المتجددة لأهميته في تحقيق توازن المدينة و تطويرها .

المراجع

ا. المراجع :

1- المراجع باللغة العربية .

الكتب :

الشريعي أحمد، دراسات في جغرافيا العمران ، الطبعة الأولى 1995م.

مجلة :

د. بن السعدي اسماعيل ، بغريش ياسمينه ، التجهيزات الاجتماعية عنوان للتحضر و ضرورة للاستقرار

مدينة قسنطينة نموذجا، مجلة الجامعة الخليجية ،المجلد2. العدد3 قسم التربية. 2010 .

د. أحمد حسن ابراهيم .الموقع والموضع وأثرهما على العمران 1994.دورية علمية. جامعة الكويت.

الجمعية الجغرافية الكويتية.

المذكرات :

- بن خالد الحاج ، رسالة ماجستير ، دراسة اضطرابات السوق العقاري الحضري و العوامل

المتحكمة فيه، دراسة حالة مدينة المسيلة، 2008.

- دحدوح جمال ، رسالة ماجستير ، تسيير الفضاءات الحضرية داخل المجمعات السكنية الجماعية

الاجتماعية ، حالة 500 مسكن بالمسيلة ،2001.

- صوشي سليمة، رسالة ماجستير، أهمية توفير الاحتياجات العقارية الحضرية في برمجة

التجهيزات العمومية، دراسة حالة مدينة حمام الضلعة،2014.

- علي أحمد سامر، التخطيط المكاني للخدمات الصحية في القدس الشرقية باستخدام نظم

المعلومات الجغرافية ، رسالة الماجستير، جامعة النجاح الوطنية ،فلسطين، 2003م.

- بن عزوز عائشة، تسيير التجهيزات العمومية ،مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة جامعة

قسنطينة ،2012.

- مستور مارية وزميلتها، التجهيزات العمومية وتنظيم المجال بمدينة الاغواط، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، جامعة قسنطينة 2010.
- قروم سفيان ، التجهيزات العمومية و آثارها على الأحياء السكنية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر جامعة المسيلة 2014.
- خيرى علي و زملائه ، دور التجهيزات العمومية بمدينة قسنطينة في التنظيم المجالي ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر جامعة قسنطينة 2009.

مواقع الأنترنت:

- 1- [www. Ministre de l'habitat. Dz](http://www.Ministre.de.l'habitat.Dz) . موقع وزارة السكن والعمران والمدينة
- 2- <http://www.tribunaldz.com> .
- 3-<http://mawdoo3.com>.

مراسيم وقوانين :

- مرسوم الرئاسي رقم 222/11 المؤرخ في 17 اكتوبر 2011 المعدل و المتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 23/12 المؤرخ في 7 اكتوبر 2012 المتعلق بالصفقات العمومية، المادة 02.
- القانون 90-25 المؤرخ في 1990 -11-18 الخاص بالتوجيه العقاري.

بالغة الفرنسية :

- 1- Fiole, Bernard . les équipements public et la ville : problématique de dialogue entre le projet de l'équipement et le projet urbain 2002
- 2- Alberto zucchini.introduction à l'urbanisme opérationelle composition urbain.1983 .volume 2

الملاحق

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

استمارة استبائية موجهة لأصحاب الأنشطة و الخدمات بالمحيط المجاور لمحكمة المسيلة

عنوان البحث :

تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور " دراسة حالة محكمة المسيلة "

السنة الدراسية: 2018/2017

ملاحظة: هذه الاستمارة غرضها البحث العلمي فقط، لإعداد مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، نرجو مساعدتنا بالإجابة على الأسئلة التالية:

س1: ما هو النشاط الخدماتي (المهنة) الذي تمارسه؟

س2: ما هو تاريخ بداية النشاط؟

قبل تدشين مقر محكمة بعد التدشين

س3: هل مقر ممارسة النشاط؟

مؤجر ملك

س4: إذا كان المقر مؤجرا، هل قيمة الإيجار؟

مقبولة مرتفعة

س5: ما تقديرك لقيمة الإيجار الحالية، مقارنة مع قيمة الإيجار السابقة؟

اقل من السابق مساوية أكبر من السابق

س6: هل موقع مقر المكتب بجوار المحكمة؟

مفيد غير مفيد عادي

س7: هل كان لك مقر مكتب سابق؟

نعم لا

س8: إذا كان الجواب نعم، أين كان هذا الموقع؟

س9: إذا كان الجواب نعم، ما هي أسباب تحويل المقر بجوار مقر المحكمة الجديد؟

س10: هل تنوي الإقامة (السكن) بجوار مقر المحكمة الجديد؟

نعم لا

س11: إذا كان الجواب نعم، أذكر الأسباب

س12: إذا كان الجواب لا، أذكر الأسباب

س13: هل زادت معاملتك (عدد القضايا) بتواجد مكتبك بالقرب من مقر المحكمة؟

نعم لا

س14: إذا كان الجواب نعم، هل هذه الزيادة؟

مرضية غير مرضية

س15: إذا كان الجواب لا، ما هي الأسباب، حسب رأيك؟

س16: في حالة رفض تجديد عقد الإيجار الحالي، هل ستبحثون على مقر جديد؟

بالقرب من مقر المحكمة بعيدا عن مقر المحكمة

(شكرا لتفضلكم بالإجابة على هذه الاستمارة)

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

استمارة مقابلة موجهة لـ (البلدية، المحكمة، مديرية التجهيزات العمومية):

عنوان البحث :

تأثير تموضع التجهيزات العمومية على المحيط المجاور " دراسة حالة محكمة المسيلة "

السنة الدراسية: 2018/2017

ملاحظة: هذه الاستمارة غرضها البحث العلمي فقط، لإعداد مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، نرجو مساعدتنا بالإجابة على الأسئلة التالية:

س1: ما هي أهداف تحويل مقر محكمة المسيلة؟

.....
.....

س2: هل تم تحقيق أهداف تغير الموقع؟

نعم لا

س3: إذا كان الجواب لا، ما هي الأهداف الغير محققة؟

.....
.....

س4: ما هي معايير اختيار موقع مقر محكمة المسيلة؟

.....
.....

س3: هل موقع مقر محكمة المسيلة كن مخططا في مخطط شغل الأراضي لمدينة المسيلة؟

نعم لا

س4: حسب رأيكم، هل موقع مقر المحكمة ساهم في انتشار مكاتب خدماتية متعلقة بقطاع العدالة؟

نعم لا

س5: إذا كان الجواب نعم، هل يمكن ذكرها؟

.....
.....

س6: هل يزعجكم هذا الانتشار؟

نعم لا

س7: هل كنتم تتوقعون نشأة هذه المكاتب بجوار المقر الجديد للمحكمة؟

نعم لا

س8: حسب رأيكم، هل موقع مقر المحكمة ساهم في ارتفاع قيمة العقار في الحي؟

نعم لا

س9: حسب رأيكم، هل موقع مقر المحكمة الجديد أحسن من الموقع القديم؟

نعم لا

(شكرا لتفضلكم بالإجابة على هذه الاستمارة)

تم بحمد الله

