

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف _ المسيلة

ميدان : الهندسة المعمارية وال عمران ومهن المدينة
فرع : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص : تسيير المدينة



معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدينة
رقم :

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي
إعداد الطالبة : مزعاش سلمى

تحت عنوان

التوسع العمراني وأثره على العقار دراسة حالة مدينة المسيلة

لجنة المناقشة :

رئيسا	جامعة محمد بوضياف القطب الجامعي	الأستاذة: أوزينة فطيمة
مشرفا و مقرا	جامعة محمد بوضياف القطب الجامعي	الأستاذ: فلوسية لحسن
مناقشا	جامعة محمد بوضياف القطب الجامعي	الأستاذ: شيكوش رمضان

السنة الجامعية: 2016/2017



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الإهداء

كل آت قريب ولكل بداية نهاية، ودوام الحال من المحال، ولكل شيء إذا ما تم نقصان، فلا يعز بطيب عيش إنسان إلا إذا تمت الأعمال.

حمدا وشكرا لله الذي أتم علي هذا العمل المتواضع في صحة وعافية، أما بعد: فلا يسعني إلا أن اهدي هذا العمل إلى كل أفراد عائلتي كبيرهم وصغيرهم وخاصة جدتي وأمي حفظهما الله وأطال في عمرهما، وإلى زوجي الذي كان عوناً وسنداً لي حفظه الله وأدامه تاجاً فوق رأسي وإلى ابنتي التي قريباً سأرزق بها، إلى أهل زوجي كل باسمه وكل من يحمل لقب "مزعاش" وبن "إيدير"

إلى من قاسمني عناء هذا العمل

وإلى كل صديقاتي

إلى جميع من علمني ولم يبخل علي توجيهي.

إلى الأستاذ الكريم "لحسن فلوسية"

وإلى كل أساتذة وطلبة GTU

وإلى جميع من وسعتهم ذاكرتي وقلبي ولم تسعهم مذكرتي.

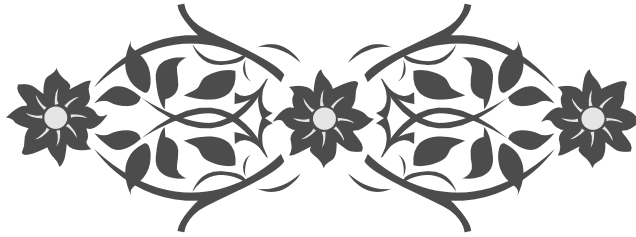
إلى كل من يبذل جهداً في سبيل العلم.

سلمى

التشكرات

الحمد لله الذي من علي بنعمة العقل والصبر وأرشدني طريق العلم، أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في انجاز هذا العمل المتواضع، واطمئنت بالذكر الأستاذ المشرف والمحترم "لحسن فلوسية" على كل توجيهاته ونصائحه القيمة طيلة فترة الإشراف. إلى كل أساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية وعمال المكتبة وكل من علمني وله فضل علي.

إلى كل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة المتواضعة ولو بالكلمة الطيبة. وفي الأخير أسأل المولى عز وجل أن يجعلني ممن يذكره فينال فضله ويحفظ أمره، وان يغمر قلبي بمحبته ويرضى علي.



الملخص:

لا شك أن التوسع العمراني هو الاستغلال للعقار بطريقة مستمرة نحو كل أطراف المدينة سواء كان هذا الاستغلال عقلاني أو غير عقلاني.

كما أن ندرة العقار تعتبر عائقا أمام هذا التوسع العمراني. لذلك وجب على التقنيين في مجال تسيير المدينة أن يبحثوا على الحلول اللازمة لتوسع المدينة بطريقة عقلانية ومنظمة اخذين بعين الاعتبار الاستغلال العقلاني للعقار ومحاولة المحافظة عليه قدر الإمكان.

وتعتبر مدينة المسيلة من المدن الجزائرية التي تعرف توسعا عمرانيا مستمرا واستهلاكا كبيرا لمجالات العقار (العقار). حيث وصل هذا التوسع إلى الأراضي الزراعية التي تحولت وجهتها من جهة فلاحية إلى وجهة عمرانية مدنية.

كما تجدر الإشارة إلى الارتفاع الكبير لأسعار الأراضي داخل النسيج الحضري لمدينة المسيلة وخارجه (أطراف المدينة).

وجاء هذا البحث لتسليط الضوء على العلاقة الكبيرة التي تربط التوسع العمراني والعقار حيث شكلت مدينة المسيلة نموذجا لهذه الدراسة.

الكلمات المفتاحية:

التوسع العمراني، العقار، مخطط شغل الأراضي، مدينة المسيلة.

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	العنوان
I	الإهداء.....
II	التشكر.....
III	الملخص.....
IV	الفهرس العام للمحتويات.....
XIII	قائمة الجداول.....
XIII	قائمة الأشكال البيانية.....
XIV	قائمة المخططات.....
XV	قائمة الخرائط.....
VIV	قائمة الصور.....
IV	الملخص.....
01	مقدمة عامة.....
الفصل التمهيدي	
04	1- الإشكالية.....
05	2- الفرضيات..... 1-2- الفرضية الأولى..... 2-2- الفرضية الثانية.....
05	3- الأهداف:..... 1-3- الهدف الأول..... 2-3- الهدف الثاني.....
06	4- أهمية الموضوع.....
06	5- أسباب ودوافع اختيار الموضوع ومجال الدراسة..... 1-5- بالنسبة لمجال الدراسة..... 2-5- بالنسبة للموضوع.....
07	6- منهجية البحث والأدوات المستعملة..... 1-6- المنهج المتبع.....
08-07	2-6- تقنيات البحث المستعملة.....

09	7- هيكله المذكرة.....
الفصل الأول: التوسع العمراني	
11	تمهيد.....
11	1- مفاهيم عامة.....
11	1-1- مفهوم العمران.....
12	1-2- مفهوم المدينة.....
12	1-3- مفهوم النسيج الحضري.....
13-12	1-4- مفهوم التوسع العمراني.....
13	2- أنواع التوسع العمراني.....
13	1-2- من ناحية الشكل.....
13	1-1-2- التوسع الداخلي.....
14-13	1-2-2- التوسع الخارجي.....
14	2-2- من الناحية التنظيمية.....
14	1-2-2- التوسع العمراني المنظم.....
14	2-2-2- التوسع العمراني غير المنظم.....
14	2-3- من الناحية القانونية.....
14	1-3-2- التوسع العشوائي أو غير المخطط.....
14	2-3-2- التوسع المخطط.....
15	3- أشكال التوسع العمراني.....
15	1-3- المخطط الشطرنجي.....
16	2-3- المخطط الإشعاعي (الحلقي).....
17	3-3- المخطط الخطي (الشريطي).....
17	4-3- المخطط العضوي.....
18	4- أسباب ودوافع التوسع العمراني.....
18	1-4- العوامل السياسية.....
18	2-4- العوامل الاقتصادية.....
18	3-4- العوامل الاجتماعية.....
19	1-3-4- النمو الديمغرافي.....
19	2-3-4- الهجرة الداخلية.....

19	4-4 العوامل التكنولوجية.....
19	5- ايجابيات وسلبيات التوسع العمراني.....
19	1-5- التوسع الأفقي.....
19	1-1-5 ايجابياته.....
20-19	2-1-5 سلبياته.....
20	2-5- التوسع العمودي أو الراسي.....
20	1-2-5 ايجابياته.....
20	2-2-5 سلبياته.....
20	6- عوائق التوسع العمراني.....
21	1-6- العوائق الطبيعية.....
21	1-1-6 الجبال.....
21	2-1-6 البحار والمجاري المائية.....
21	3-1-6 الأراضي المنحدرة.....
21	4-1-6 التغيرات في طبيعة التربة.....
21	5-1-6 المناطق الزراعية الخصبة.....
21	6-1-6 المناطق الغابية.....
21	7-1-6 المناطق التي بها مياه.....
21	8-1-6 المناطق المعرضة للأخطار والكوارث الطبيعية.....
22	2-6- العوائق الفيزيائية والصناعية.....
22	1-2-6 المناطق الصناعية.....
22	2-2-6 خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي.....
22	3-2-6 مناطق رمي النفايات.....
22	4-2-6 المناطق الأثرية.....
22	3-6- العوائق المالية.....
22	4-6- الملكية العقارية.....
23	7- السياسة العمرانية في الجزائر.....
23	1-7- مرحلة ما قبل الاستقلال.....
24-23	2-7- مرحلة ما بعد الاستقلال.....
25-24	8- مشاكل التوسع العمراني في الجزائر.....

26	..... خلاصة الفصل
الفصل الثاني: العقار الحضري	
28	..... تمهيد
28	..... 1- مفاهيم عامة
28	..... 1-1- مفهوم العقار
28	..... 1-1-1- القانون المدني
28	..... 2-1-1- قانون التوجيه العقاري
29-28	..... 2-1- مفهوم العقار الحضري
29	..... 3-1- مفهوم الاحتياطات العقارية
29	..... 1-3-1- التعريف اللغوي
29	..... 2-3-1- التعريف الاصطلاحي
29	..... 3-3-1- التعريف الاقتصادي
30	..... 4-1- تعريف الملكية العقارية
30	..... 2- أنواع العقار:
30	..... 1-2- العقارات بطبيعتها
30	..... 2-2- العقارات حسب موضوعها
31	..... 3-2- العقارات بالتخصيص
31	..... 3- مشتملات العقار الحضري
31	..... 1-3- المباني
31	..... 2-3- التجهيزات
31	..... 3-3- السكنات الاجتماعية
31	..... 4- الخواص المميزة للعقار
31	..... 1-4- الخواص الملموسة
31	..... 1-1-4- الثبات
31	..... 2-1-4- المتانة والدوام
32	..... 3-1-4- عدم التجانس وتفرّد العقارات
32	..... 2-4- الخواص الاقتصادية
32	..... 5- تصنيف العقار الحضري
32	..... 1-5- التصنيف المورفولوجي للعقار الحضري

32	1-1-5- القطاعات المعمرة.....
33	2-1-5- القطاعات المبرمجة للتعمير.....
33	3-1-5- قطاعات التعمير المستقبلية.....
33	4-1-5- القطاعات الغير قابلة للتعمير.....
33	2-5- التصنيف التقني للعقار الحضري.....
33	1-2-5- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.....
34	2-2-5- الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية.....
34	3-2-5- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.....
34	4-2-5- المساحات الحفظائية.....
34	5-2-5- الأراضي الصحراوية.....
34	6-2-5- الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير.....
34	1-6-2-5- الأرض العامرة.....
34	2-6-2-5- الأرض القابلة للتعمير.....
35	7-2-5- المساحات والمواقع المحمية.....
36	6- أهمية العقار.....
36	1-6- الأهمية الاجتماعية.....
36	2-6- الأهمية الاقتصادية.....
36	3-6- الأهمية السياسية.....
36	4-6- الأهمية العمرانية.....
37	7- أنواع الأملاك العقارية في الجزائر.....
37	1-7- الأملاك الوطنية.....
38	2-7- الأملاك الخاصة.....
38	1-2-7- الملكية الخاصة التامة.....
38	2-2-7- الملكية المجزأة.....
38	3-2-7- الملكية المشاعة.....
38	4-2-7- الملكية المشتركة.....
39	3-7- الأملاك الوقفية.....
39	1-3-7- تعريف الوقف.....
39	2-3-7- أما الأملاك الوقفية.....

39	3-3-7- أقسام الوقف.....
40	8- مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر.....
40	1-8- المرحلة العثمانية (1518-1830).....
40	1-1-8- أراضي العرش (السبقة في مقاطعة وهران).....
41	2-1-8- أراضي الملك.....
41	3-1-8- أراضي الحبوس (الأوقاف).....
41	4-1-8- أراضي البايك.....
41	5-1-8- أراضي المخزن.....
41	6-1-8- أراضي الصحراء.....
41	2-8- المرحلة الاستعمارية (1830-1962).....
42	3-8- مرحلة ما بعد الاستقلال.....
42	1-3-8- مرحلة تنظيم الأملاك العقارية الشاغرة (1962-1969).....
43	2-3-8- مرحلة الاقتصاد الموجه (1970-1989).....
44	3-3-8- مرحلة اقتصاد السوق (1990).....
45	9- المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار.....
45	1-9- الفاعلون العموميون.....
45	1-1-9- الفاعلون العموميون للأراضي.....
45	1-1-1-9- مديرية أملاك الدولة.....
45	2-1-1-9- الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU).....
45	3-1-1-9- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
46	2-1-9- الفاعلون العموميون للمساكن.....
46	1-2-1-9- ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI).....
46	2-2-1-9- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP).....
46	3-2-1-9- وكالة تحسين السكن وتطويره (ADEL).....
47	2-9- الفاعلون الخواص.....
47	1-2-9- التعاونيات العقارية.....
47	2-2-9- الوكالات العقارية.....
48	خلاصة الفصل.....

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

51	تمهيد.....
51	1- تقديم مدينة المسيلة.....
51	1-1- تقديم المدينة.....
52	1-2- أصل تسمية المدينة.....
52	1-3- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها.....
52	1-3-1- الحقبة الرومانية.....
52	1-3-2- الفترة الفاطمية.....
52	1-3-3- الفترة الحمادية.....
53	1-4- الفترة المرابطية.....
53	1-5- فترة ما قبل الأتراك.....
53	1-6- مرحلة الاستعمار الفرنسي.....
54	1-7- فترة ما بعد الاستقلال.....
54	2- الدراسة الطبيعية.....
54	1-2- موقع مدينة المسيلة.....
54	1-1-2- الموقع الجغرافي.....
55	2-1-2- الموقع الإداري.....
56	2-2- العوامل المناخية.....
57	1-2-2- التساقط.....
57	2-2-2- الحرارة.....
58	3-2-2- الرياح.....
59	3-2- طبوغرافية المنطقة.....
59	4-2- هيدرولوجية المنطقة.....
60	3- الدراسة العمرانية.....
60	1-3- تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية.....
62	2-3- الدراسة السكانية.....
62	1-2-3- التطور السكاني لمدينة المسيلة.....
62	2-2-3- الزيادة السكانية آفاق 2028/2008.....
63	3-3- دراسة السكن.....

63	1-3-3- السكن الفردي.....
63	2-3-3- السكن الجماعي.....
65	3-3-3- تطور السكن ببلدية المسيلة.....
65	4-3- التجهيزات والمرافق.....
65	1-4-3- التجهيزات التعليمية.....
65	2-4-3- التجهيزات الإدارية والخدماتية.....
65	3-4-3- التجهيزات الصحية.....
66	4-4-3- التجهيزات الرياضية والترفيهية.....
67	5-3- دراسة الشبكات.....
67	1-5-3- الطرقات.....
69	2-5-3- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب.....
69	3-5-3- شبكة الصرف الصحي.....
69	4- الاستهلاك المجالي لمدينة المسيلة.....
69	1-4- الخطة المعتمدة.....
71	2-4- الاستهلاك المجالي للمدينة.....
71	1-2-4- الاستهلاك العمراني.....
71	2-2-4- الاستهلاك الطبيعي.....
71	3-2-4- الاستهلاك الصناعي.....
72	3-4- الهيكلة الحضرية العامة للمدينة.....
72	1-3-4- مركز حضري رئيسي.....
72	2-3-4- مركز مرافق العمومية.....
72	3-3-4- القطب الإداري (الحي الإداري).....
72	4-3-4- قطب صناعي.....
73	5-3-4- التجمعات الثانوية.....
73	6-3-4- المحاور الكبرى.....
73	4-4- الطبيعة القانونية للعقار.....
73	1-4-4- أراضي ملك للدولة.....
73	2-4-4- أراضي ملك للبلدية.....
73	3-4-4- أراضي ملك للخواص.....

75	5-4- أسعار العقار وتطورها في مدينة المسيلة.....
76	6-4- اتجاه التوسع العمراني.....
78	7-4- عوائق التوسع العمراني.....
78	1-7-4- العوائق الطبيعية.....
78	2-7-4- العوائق الاصطناعية.....
78	3-7-4- العوائق القانونية.....
80	5- دراسة علاقة التأثير والتأثر بين التوسع العمراني والعقار.....
80	1-5- تقسيم القطاعات العمرانية.....
80	1-1-5- القطاع العمراني المعمر.....
80	2-1-5- القطاع القابل للتعمير (المدى القريب والمتوسط).....
80	3-1-5- القطاع القابل للتعمير (المدى البعيد).....
80	4-1-5- القطاع غير القابل للتعمير.....
80	5-1-5- المناطق المبعثرة.....
81	2-5- مقارنة مجال توسع المدينة بين الواقع ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
84	3-5- تأثير العقار على التوسع العمراني في مدينة المسيلة.....
84	4-5- تأثير التوسع العمراني على العقار في مدينة المسيلة.....
85	6- نتائج الدراسة.....
86	خلاصة الفصل.....
خاتمة عامة	
87	خاتمة.....
قائمة المراجع	
89	قائمة المراجع.....

قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
57	المعدلات الشهرية للتساقط بـ ملم خلال الفترة (2012-2000)	01
57	يبين المتوسط الحراري الشهري من سنة (2000 - 2012)	02
58	يبين متوسط سرعة م/ثا الرياح من سنة (2000 - 2012)	03
64	توزيع السكنات على القطاعات العمرانية	04
65	تطور السكن ببلدية المسيلة (1977 - 2008)	05
66	توزيع التجهيزات على القطاعات العمرانية	06
75	أسعار الأرض القابلة للبناء عند مديرية أملاك الدولة منذ (2005) إلى يومنا	07
75	أسعار الأرض القابلة للبناء في السوق الموازية لسنة 2008	08
76	تطور سعر المتر المربع من الأرض في مدينة المسيلة (1984-2008).	09
83	نسبة استهلاك المجال في قطاعات التوسع العمراني	10

قائمة الأشكال

رقم الصفحة	عنوان الأشكال	الرقم
09	الهيكل العامة للمذكرة	01
15	أنواع التوسع العمراني	02
16	المخطط الشطرنجي	03
16	الخطة الإشعاعية	04
16	الخطة الإشعاعية	05
17	نظرية المدينة الخطية كما وضعها المهندس سوريا ماتا	06
18	أشكال التوسع العمراني	07
23	عوائق التوسع العمراني	08

35	تصنيف العقار الحضري	09
40	أنواع الأملاك العقارية في الجزائر	10
47	المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار	11
70	رسم يوضح خطة المدينة واتجاهات توسعها	12

قائمة الأشكال البيانية

رقم الصفحة	عنوان الأشكال	الرقم
57	يمثل أعمدة بيانية لمتوسط كمية الأمطار خلال الفترة (2000 - 2012)	01
58	يمثل أعمدة بيانية لمتوسط لدرجة الحرارة خلال الفترة (2000 - 2012)	02
59	يمثل أعمدة بيانية لمتوسط سرعة الرياح خلال الفترة (2000 - 2012)	03
62	يمثل تطور سكان مدينة المسيلة (1966-اليوم)	04

قائمة المخططات

رقم الصفحة	عنوان المخططات	الرقم
61	التقسيم القطاعي لمدينة المسيلة	01
68	شبكة الطرقات لمدينة المسيلة	02
74	طبيعة الملكية العقارية للأراضي	03
76	عوائق التوسع العمراني والارتفاعات	04

قائمة الخرائط

رقم الصفحة	عنوان الخرائط	الرقم
55	الموقع الجغرافي لمدينة المسيلة	01
56	الموقع الإداري لمدينة المسيلة	02

قائمة الصور

رقم الصفحة	عنوان الصور	الرقم
77	المسيلة في 2003	01
77	المسيلة في 2016 + اتجاهات توسعها	02
81	تقسيم قطاعات التوسع العمرانية + المناطق المبعثرة	03
82	قطاع التوسع العمراني للمدى القريب	04
82	قطاع التوسع العمراني للمدى المتوسط	05

مقدمة:

عرف العالم منذ القدم قيام مدن وتجمعات بشرية عديدة في أماكن مختلفة، والجزائر كغيرها من دول العالم تعاني من توسع مدنها نتيجة الهجرة من الأرياف إلى المدن والنمو الديمغرافي، مما جعل السلطات العمومية تقوم بعمليات تعميم ضخمة لتسديد حاجيات السكان من سكن ومرافق وتجهيزات، ورغم كل هذه العمليات إلا أن الدولة لم تلبي احتياجات السكان المتزايدة للسكن وهذا ما دفع بالسكان إلى الاستيلاء على العقار بطرق غير قانونية في ضواحي المدن ولهذا عجزت السلطات عن التحكم في تسيير الثروة العقارية و الحفاظ عليها.

ولا يمكن الحديث عن التوسع العمراني إن لم تجد هذه المدن الأراضي اللازمة لنموها فالعقار من جهة وسيط فعال لضمان استمرار عملية التعمير ومن جهة أخرى معرقل لعملية توسع المدن وعمليات التهيئة المختلفة إذا ما تعلق الأمر بندرته أو غلاء أسعاره، وهذا ما تشهده معظم المدن الحالية فالتكتلات من الأراضي تستغل يوميا وأسعار العقار في ارتفاع دائم ومستمر لذلك يجب أن يؤخذ هذا الأخير بعين الاعتبار من طرف مسير المدينة لمحاولة التوفيق بينه وبين إشكالية توسع المدن.

و"مدينة المسيلة" كغيرها من المدن التي تعرف تزايد سكاني كثيف الناتج عن النمو الديمغرافي والهجرة الريفية، الشيء الذي أدى إلى استهلاك الوعاء العقاري و استنزافه مما اثر على النسيج الحضري العمراني على غرار الأحياء الغير قانونية التي انتشرت في ضواحي المدينة كما أدى إلى التأثير على البنية العمرانية وعلى النسيج الحضري وهو ما نتج عنه اختلال في التوازن الوظيفي داخل المدينة و بروز توسعات عشوائية إضافة إلى المضاربة العقارية.

ظاهرة استنزاف العقار في مدينة المسيلة مست مختلف مخططات شغل الأراضي فأصبحت تؤثر على التركيبية العمرانية والاجتماعية والبيئية للمدينة. وعليه قمنا بدراستنا هذه بعنوان "التوسع العمراني وأثره على العقار" وكان هدف بحثنا معرفة الأسباب الحقيقية للتوسع وكذا المشاكل الناتجة عنه ومحاولة تصحيحها وتفاديها في التخطيط المستقبلي، وإيجاد آليات وميكانيزمات للتحكم في ظاهرة استنزاف العقار بمدينة المسيلة وتم تقسيم المذكرة إلى:

مقدمة عامة، الفصل التمهيدي، يليه الفصل الأول بعنوان "التوسع العمراني"، أما الفصل الثاني فكان بعنوان "العقار الحضري" وفيما يخص الفصل الثالث فقد تناولنا فيه الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة والخروج بنتائج الدراسة.

وفي الأخير الخاتمة العامة والتي تم فيها ذكر الفرضيات والتأكد من صحتها بالإضافة إلى تسطير بعض الاقتراحات والتوصيات اللازمة لضمان توسع مدينة المسيلة مع الالتزام بالاستغلال العقلاني للعقار والمحافظة عليه.

الفصل التمهيدي

1- الإشكالية.

2- الفرضيات.

3- الأهداف.

4- أهمية الموضوع.

5- أسباب ودوافع اختيار الموضوع ومجال الدراسة.

6- منهجية البحث والأدوات المستعملة.

7- هيكلية المذكرة.

1- الإشكالية:

شهدت المدن مع مرور الزمن تطورا كبيرا في العديد من المجالات الاجتماعية، الاقتصادية والعمرانية... فبدأت تتوسع ويزداد حجمها لتتعدى بذلك الحدود وتنتقل إلى مجالات أوسع لتكتمل نموها وتوسعها. ولمجاراة هذا التوسع يجب توفير مساحات كبيرة لتجسيد المشاريع العمرانية بما تحتويه من سكنات، طرقات، تجهيزات، مساحات خضراء وكل ما يحتاجه الساكن باعتبار أن المدينة تمثل المكان الأفضل للسكان الذي يحقق كل رغباتهم واحتياجاتهم.

ومدن الجزائر أيضا شهدت ظاهرة توسع عمراني كبيرة خاصة بعد الاستقلال، والتي جاءت نتيجة للنمو الديمغرافي الكبير بسبب الزيادة الطبيعية والنزوح الريفي، حيث أن هذان العاملان من أهم وبرز العوامل التي أدت إلى نمو المدن وبشكل سريع فاق توقعات المصالح المختصة ومخططاتها للتعمير المستقبلي، وانجر عنه استنزاف بعض العقارات المبرمجة لغير السكن كالعقار الفلاحي والعقار الصناعي... كما صاحب هذا النمو مشاكل عديدة متعلقة بالاستهلاك العشوائي للعقار والانتشار غير المنظم للتجمعات السكنية التي أصبحت تمثل ضغطا سكانيا كبيرا وتطورا عمرانيا سريعا، زواج بين شكل التعمير المخطط أحيانا والفوضوي أحيانا أخرى.

فاستنزاف الأراضي بطريقة غير عقلانية أدى إلى ندرة العقار من جهة، وارتفاع كبير في أسعار هذا الأخير من سنة إلى أخرى وباستمرار من جهة أخرى.

وينطبق هذا المشكل على مدينة المسيلة أيضا لأنها واحدة من المدن التي عرفت توسعا عمرانيا كبيرا وذلك نتيجة الزيادة الطبيعية السريعة والكبيرة للسكان، بالإضافة إلى النزوح الريفي نحو المدينة خاصة في العشرية السوداء، إذ نتج عن ذلك استهلاك مفرط للثروة العقارية وبشكل سريع وعشوائي من خلال انتشار الأحياء العشوائية غير المخططة، كما استحوذت هذه الأخيرة على مساحات عقارية كبيرة

ساهمت وبشكل كبير في تقلص المساحات القابلة للتعمير واستنفاد الثروة العقارية للمدينة، وهذا ما أدى إلى ندرة في العقار وارتفاع رهيب في أسعاره. وعلى ضوء كل ما تم ذكره يمكن طرح التساؤلات التالية:

✓ ما هي الأسباب الحقيقية التي نتج عنها التوسع العمراني؟

✓ ما مدى تأثير التوسع العمراني على العقار؟

✓ ما هي الآليات و الميكانيزمات و الحلول الممكنة الواجب إتباعها للتخفيف و التقليل من أثر

التوسع العمراني في استنزاف العقار؟

2- الفرضيات:

1-2- الفرضية الأولى:

▪ التوسع العمراني يساهم في استنزاف الثروة العقارية مما يؤدي إلى ندرته من جهة وارتفاع أسعاره من جهة أخرى.

2-2- الفرضية الثانية:

▪ غياب الرقابة العمرانية أدى إلى الاستهلاك المفرط وغير المخطط للعقار في مدينة المسيلة.

3- الأهداف:

1-3- الهدف الأول:

▪ معرفة الأسباب الحقيقية للتوسع العمراني وكذا المشاكل الناتجة عنه ومحاولة تصحيحها وتفاديها في التخطيط المستقبلي.

3-2- الهدف الثاني:

- محاولة التحكم في التوسع العمراني وإيجاد آليات وميكانيزمات للتحكم في ظاهرة استنزاف العقار.

4- أهمية الموضوع:

- ✓ يعتبر موضوع التوسع العمراني والعقار موضوع الساعة وكونه ايضا يتماشى مع تخصص تسيير المدينة، كما يعد العقار ثروة نادرة خاصة الحضري والذي يتطلب تنظيم وتوازن كونه يتماشى ومتطلبات التوسع العمراني.

5- أسباب ودوافع اختيار الموضوع ومجال الدراسة:

5-1- بالنسبة لمجال الدراسة:

- إمكانية وسهولة الحصول على المعلومات الخاصة بمجال الدراسة.
- تمثل مدينة المسيلة وعاء صالح لتحقيق الأهداف المسطرة في الدراسة.

5-2- بالنسبة للموضوع:

- تم اختيار الموضوع لعدة أسباب نوجزها فيما يلي:
- كون الموضوع يتماشى مع تخصص تسيير المدينة.
- رغم الدراسات التي أجريت في هذا المجال إلا أن ظاهرة التوسع العمراني واستنزاف العقار مازالا يشكلان نقطة سوداء في مجال تسيير توسع المدن.
- محاولة توضيح دور مخططات التهيئة والتعمير وخاصة مخطط شغل الأراضي في التكفل بظاهرة التوسع وانعكاساتها على العقار.

6- منهجية البحث والأدوات المستعملة:

1-6- المنهج المتبع:

المنهج المتبع في هذا البحث هو: "المنهج الوصفي التحليلي" الذي يقوم على الوصف الدقيق للظاهرة المدروسة كما هي على أرض الواقع وكشف جوانبها وتحديد العلاقة بين عناصرها من خلال تشخيص الظاهرة والتعرف عليها وجمع المعلومات اللازمة وزيارة مجال الدراسة والاطلاع على أهم خصائصه بعد ذلك فرز المعلومات والمعطيات وترجمتها إلى مخططات وجداول وإشكال بيانية واستخلاص النتائج ومن ثم التوصل إلى الاقتراحات والتوصيات.

2-6- تقنيات البحث المستعملة:

أ- الأدوات المستعملة:

- تحليل الوثائق البيانية والمكتوبة.
- المعاينة والملاحظة الميدانية.
- الصور الفوتوغرافية.

ب - مراحل البحث:

- مرحلة البحث النظري:

في هذه المرحلة تم الاطلاع على مختلف الوثائق والكتب والمذكرات التي تخدم الموضوع من أجل تكوين خلفية تساعدني على فهم الموضوع أكثر وشرح مصطلحاته لتسهيل التحكم فيه.

- مرحلة البحث الميداني:

كانت أطول مرحلة حيث تم خلالها جمع المادة العلمية، كما تم التعرف على ميدان مجال الدراسة.

كما قمت بالاتصال بمختلف المصالح والإدارات التي لها علاقة بالموضوع وكان هدفي من وراء ذلك جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات على مجال الدراسة.

- مرحلة تنظيم وتحليل المعطيات:

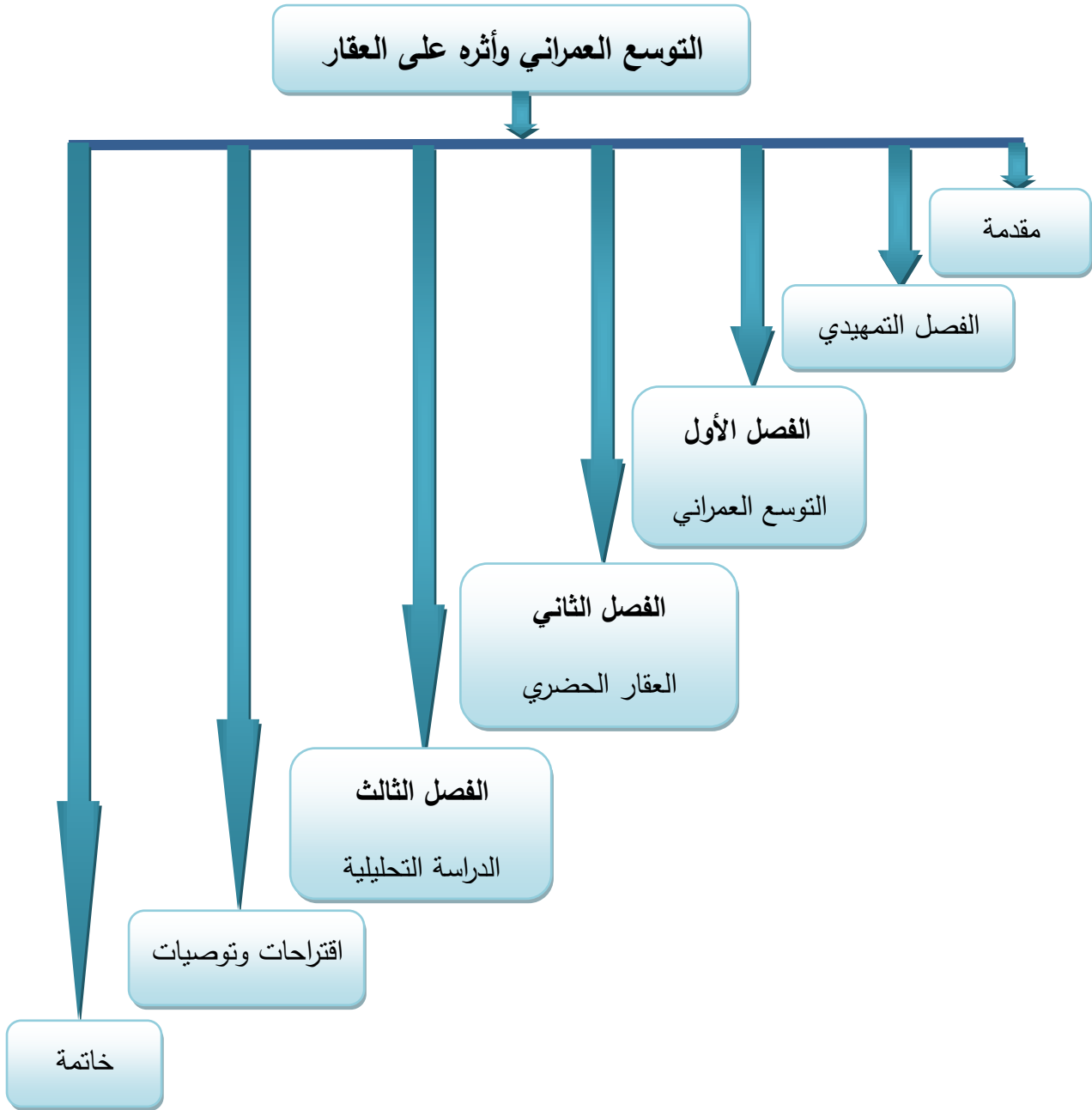
وهي أهم مرحلة في إعداد أي بحث علمي، حيث تم فيها تحليل المعطيات المتحصل عليها وفق الطرق العلمية حيث تجسدت في خرائط وجداول ورسومات بيانية مع تحليلها والتعليق عليها.

- مرحلة الاقتراحات والتوصيات:

هي آخر مرحلة في هذه الدراسة حيث تم فيها معالجة السلبيات التي تعاني منها منطقة الدراسة قدر الإمكان وذلك عن طريق عدة توصيات واقتراحات من أجل الوصول إلى الهدف المسطر.

7- هيكلية المذكرة:

الشكل رقم (01): الهيكلية العامة للمذكرة.



المصدر: من إعداد الطالبة 2017.

التوسع العمراني

تمهيد

1- مفاهيم عامة.

1-1 مفهوم العمران.

1-2 مفهوم المدينة.

1-3 مفهوم النسيج الحضري.

1-4 مفهوم التوسع العمراني.

2- أنواع التوسع العمراني.

3- أشكال التوسع العمراني.

4- أسباب ودوافع التوسع العمراني.

5- إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني.

6- عوائق التوسع العمراني.

7- السياسة العمرانية في الجزائر.

8- مشاكل التوسع العمراني في الجزائر.

خلاصة الفصل

تمهيد:

تشهد الجزائر تطورا سريعا في نمو سكانها مما أدى إلى حدوث ظاهرة التوسع العمراني والتي عمت مختلف مدنها، سواء كانت كبيرة أو صغيرة، ساحلية أو داخلية. وللتعرف على هذه الظاهرة أكثر وتوضيح الرؤية حولها سوف نتطرق في هذا الفصل إلى بعض المفاهيم والعناصر التي تتمحور حول التوسع العمراني وتساعد على شرحه وفهمه. إضافة إلى أهم المراحل التي مرت بها السياسة العمرانية في الجزائر.

1- مفاهيم عامة:

1-1- مفهوم العمران: وردت عدة تعاريف للعمران من بينها:

"إذا كانت المدينة كمجتمع للسكان قد عرف منذ القدم حيث نشأ وتطورت، فإن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم واللاتوازن من الناحية الوظيفية، كما تعبر كلمة "العمران" عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل دائم مع مرور الزمن ومفهوم الكلمة يختلف من حقبة إلى أخرى مما يسمح لنا باعتماد تصنيفات كالعمران القديم والعمران الإسلامي والعمران الحديث".¹

وهو: "ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، يخلق التنظيم والتوازن والتجانس من

الناحية الوظيفية المجالية".²

¹ د. خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للنشر والتوزيع، 2005، ص 03.

² إسماعيل غلام نعمت، التحضر في العالم الإسلامي، دار النشر القاهرة، بدون سنة النشر، ص24.

1-2- مفهوم المدينة:¹

لقد اختلف الباحثون في وضع مفهوم محدد للمدينة فمنهم من يعرف "المدينة هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية وإيديولوجية ورمزية. وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس، والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام".

وإذا اعتمدنا على الناحية اللغوية نجد أن كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة "دين" ذات الأصل السامي والمستعملة في عدة لغات وبمعاني مختلفة، فقد استعملها الآشوريون والأكاديون في معنى القانون، واستعمل الآراميون والعبريون كلمة "ديان" للدلالة على القاضي. واليوم وبعد أن وسعت المدن جاذبيتها من خلال تطور دورها الاقتصادي والاجتماعي والثقافي، فإن محاولة تحديد تعريف لها في عالم متحرك باستمرار لا يمكن إلا أن يكون عملية صعبة ومعقدة، ولمراقبة المعنى ينبغي الاستناد إلى عناصر أخرى كالبعد الإحصائي والوظائفية والإيقاعية والبعد الاجتماعي والثقافي.

1-3- مفهوم النسيج الحضري:²

يطلق هذا المفهوم على الخلايا المبنية المتضامة، والفراغات والوسط الحضري، كما نطلقه من وجهة نظر فضائية على الشكل الحضري الذي يتألف من العناصر الفيزيائية (الموقع، الشبكات المختلفة، التجزئة الترابية، الفضاءات المبنية وغير المبنية، الأبعاد، شكل ونوعية البناء) والعلاقات التي تربط فيما بينهم.

ومفهوم النسيج الحضري قد يتخذ شكلاً ثابتاً مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة، ويتخذ شكلاً ديناميكياً لإمكانية تطور ونمو هذه الأشكال.

1-4- مفهوم التوسع العمراني:

هو "عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضاً عملية زحف النسيج خارج

المدينة سواء كان أفقياً أو رأسياً أو بطريقة عقلانية".¹

¹ د. خلف الله بوجمعة، مرجع سابق، ص 67.

² بن درويش عواطف، عشي محمد الأمين، التوسع العمراني وخصائصه في المدن الصحراوية - حالة مدينة جامعة بالوادي، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، GTU، جامعة أم البواقي، دفعة 2013، ص 08.

وهو أيضاً "عملية إنتاج مجال عمراني مرتبط بالبحث عن الأشكال المادية المجسدة والمرجوة الخاصة بالطلبات الجديدة من مساحات العمل، السكن، التجهيزات العمومية، البنية التحتية والقاعدية مع الأخذ بعين الاعتبار البرمجة والإنشاء والتصميم".²

2- أنواع التوسع العمراني:

يمكننا تقسيم التوسع العمراني إلى عدة أنواع وذلك حسب: الناحية الشكلية، الناحية التنظيمية والناحية القانونية.

2-1- من ناحية الشكل:³

2-1-1- التوسع الداخلي: عموماً تأتي هذه العملية بعد ظاهرة التوسع الخارجي ويكون على حساب الجيوب العمرانية والفراغات الناتجة عن سوء التخطيط والتهينة واصل الملكية العقارية للأراضي، أو يكون عبارة عن عمليات تدخل على النسيج القديم، وفي بعض الأحيان يرجع التوسع الداخلي إلى وجود عوائق تمنع التوسع الخارجي. وينقسم إلى قسمين:

- إعادة النظر في المساحات الحرة من خلال التكتيف.
- التدخلات على النسيج القائم، وتتمثل في إعادة الهيكلة، إعادة التنظيم، إعادة التأهيل.

2-1-2- التوسع الخارجي: ويسمى بالتوسع الأفقي ويتجسد في الانتشار الأفقي المركزي، وهو امتداد عمراني مستمر وزحف النسيج الحضري خارج المدينة، مما يؤدي إلى ظهور تجمعات من النمط الخطي أو الشطرنجي أو الإشعاعي، وهذا حسب شبكة الطرقات والمواصلات واتجاهاتها. وينقسم إلى شكلين:
أ- امتداد النسيج القائم: وهو عملية تتم على حواف المدن وتتميز باستمرار النسيج العمراني للمدينة.

¹ Alberto Zuchelli, introduction à l'urbanisme et à composition urbaine EPAU, vol 2-3, 1993, p50.

² بن درويش عواطف - عشي محمد الأمين، مرجع سابق ص 10.

³ د/ عبد العفوي، جغرافية المدن، الجزء 3، دار النهضة العربية، 2003، ص 56.

ب - المدن الجديدة: وتتم هذه العملية بإنشاء مدن جديدة على مستوى إقليم المدينة الأم وذلك من خلال جميع الاحتياجات الضرورية للراحة، السكن، العمل والتنقل.

2-2- من الناحية التنظيمية:¹

2-2-1- التوسع العمراني المنظم: ويتمثل في التوسع الذي يقوم وفقاً لدراسة وتخطيط محكمين.

2-2-2- التوسع العمراني غير المنظم: ويتمثل في البنايات والأحياء الفوضوية وغير القانونية المبنية على حساب الأراضي الزراعية أو الغابية أو المنتزهات والمساحات الخضراء.

2-3- من الناحية القانونية:²

2-3-1- التوسع العشوائي أو غير المخطط: ويتميز بنوعين:

أ- التوسع التراكمي: وهو أبسط توسع عرفته المدن، ويتم بملاً المساحات الفضائية داخل المدن أو البناء عند المشارف وأحياناً عند اقرب مكان من أسوار المدينة، وذلك إذا كانت أسعار ارض البناء مرتفعة، ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط مدينة موسكو (نمو تراكمي حلقي).

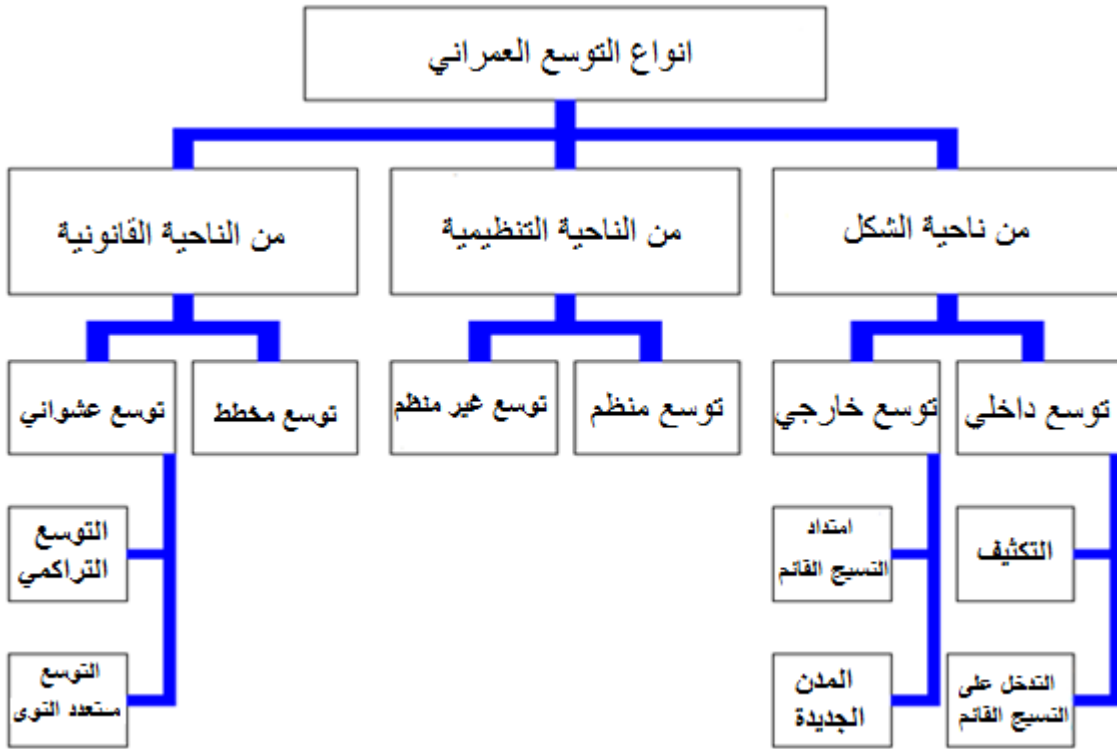
ب - التوسع متعدد الانوية: وهو نقيض التوسع التراكمي وهو في أبسط صوره ظهور مدينة جديدة على مقربة من أخرى قديمة، ولكنه يتخذ صورة مركبة عندما يمتد إلى مدينة ويضع مراكز مدينة حولها ترتبط بعلاقات معينة. ومن بين المدن التي شهدت هذا التوسع هي مدينة تلمسان.

2-3-2- التوسع المخطط: تتدخل الدولة في توجيه العمران وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق رغبة في توفير السكن المناسب في المكان المناسب.

¹ د/ البشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، ص 85-86.

² د/ بشير التيجاني، المرجع السابق، ص 95.

الشكل رقم (02): أنواع التوسع العمراني.



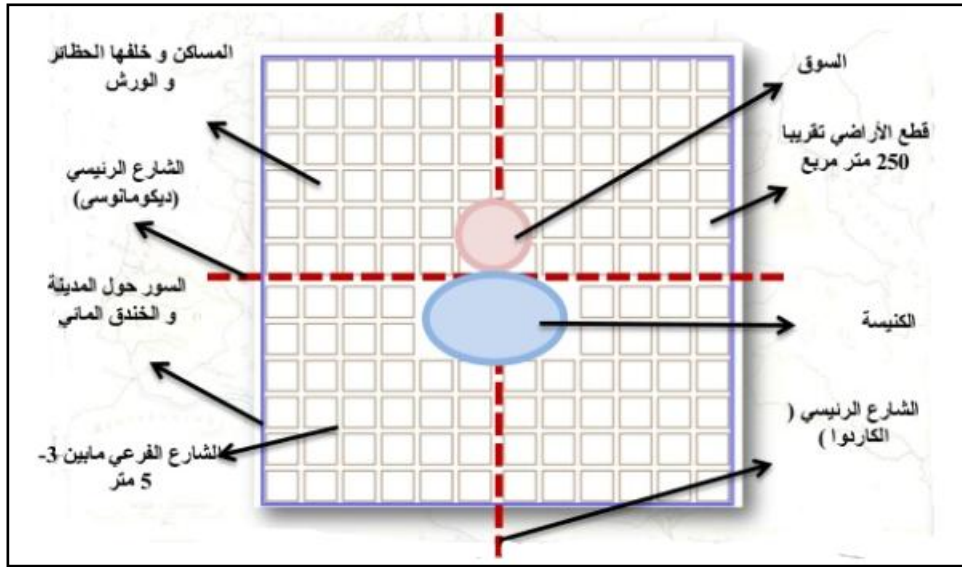
المصدر: من إعداد الطالبة 2017.

3- أشكال التوسع العمراني: 1

3-1- المخطط الشطرنجي: يعود ظهور هذا المخطط إلى العصور القديمة، حيث استعمل في بناء المستعمرات، فهو يشبه في تقسيماته لوح الشطرنج. يمتاز بسهولة المواصلات والتقسيمات الإدارية وتحديد الملكيات، وهذا المخطط يقوم أساس شارعين واسعين *cardo* و *decumanus*. ومن أشهر المدن التي طبق فيها هذا المخطط هي المدن الرومانية، شيكاغو ومدينة لفلوت (*la vlotte*). وطبق أيضا داخل المدن الجزائرية أثناء الفترة الاستعمارية. كما هو موضح في المخطط رقم (03).

¹د/عبد الفتاح محمد وهيبة، جغرافية المدن، دار النهضة العربية، بيروت لبنان، 2003، ص 139-144.

الشكل رقم (03): المخطط الشطرنجي.



المصدر: www.Google.dz

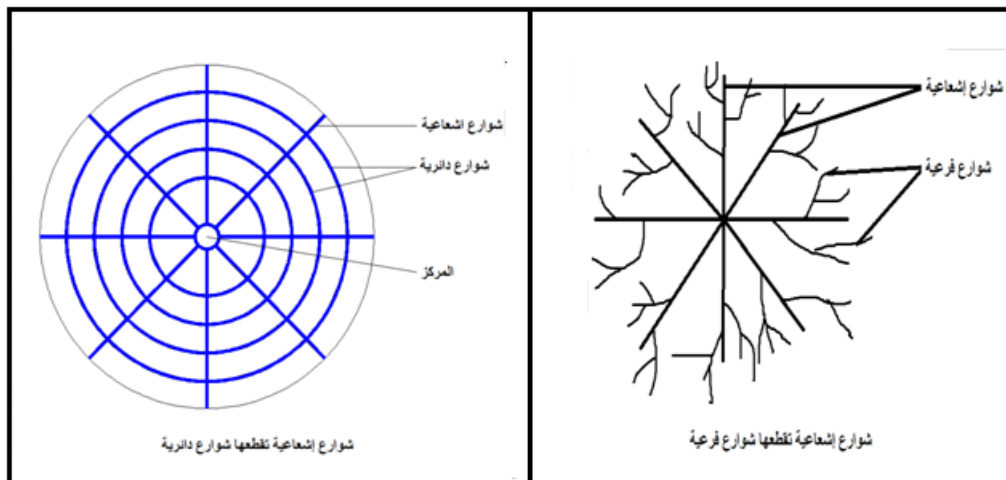
3-2- المخطط الإشعاعي (الحلقي): يعتمد هذا المخطط على حلقات متتابعة حول نقطة مركزية، والتي قد تكون

سوق أو مسجد أو كنيسة... الخ، ومن هذه النقطة تخرج طرق إشعاعية قد تقطعها شوارع دائرية لتسهيل الحركة فتنتج

عنها شبكة موصلات نجمية يسهل عن طريقها الوصول إلى جميع أطراف المدينة.

ومن بين المدن التي اشتهرت بهذا المخطط مدينة موسكو، واشنطن. كما هو موضح في الشكل التالي.

الشكل رقم (04) و(05): الخطة الإشعاعية.

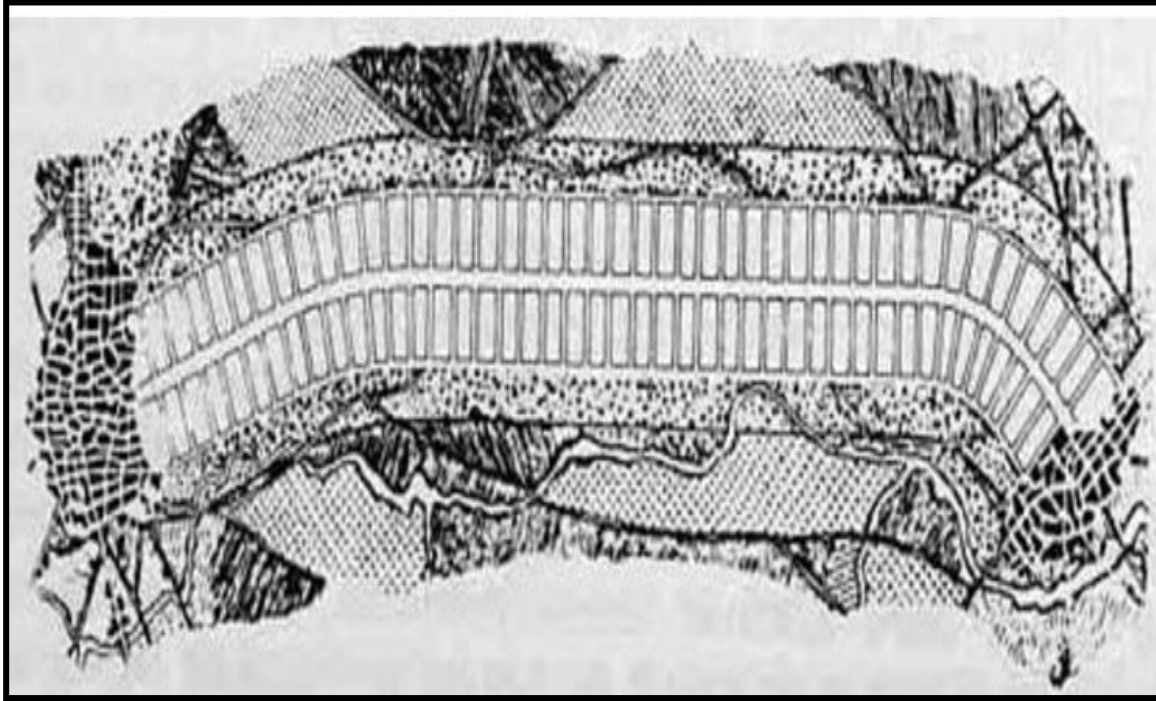


المصدر: فلوسية لحسن، محاضرة حول التجمعات العمرانية، مدخل إلى التعمير، 2015.

3-3- المخطط الخطي (الشريطي): يمكن تعريفه بأنه شريحة طويلة من مخطط شطرنجي، يعتمد على شارع رئيسي بطول المدينة، ظهر أول مرة في اسبانيا سنة 1880 على يد المهندس (سوريا ماتا)، وطبق أيضا عند بناء مدينة ستالين غراد.

ومن بين المدن التي طبق فيها هذا المخطط هي مدينة الجزائر، برازيليا ...

الشكل رقم (06): نظرية المدينة الخطية كما وضعها المهندس سوريا ماتا.



المصدر: www.granddesignac.com

3-4- المخطط العضوي: يتميز هذا المخطط بالعفوية وعدم التناقض بين الشوارع سواء من حيث الاتساع أو من حيث الاستقامة والاتجاه. استمرت به جل المدن التقليدية مثل سمرقند، القصبية بالجزائر، قسنطينة، غرداية، دمشق قديما.

الشكل رقم (07): أشكال التوسع العمراني.



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

4- أسباب ودوافع التوسع العمراني:

4-1- العوامل السياسية:¹

وهذا بإصدار قرارات سياسية في انجاز مدن بجميع مكوناتها (سكن، تجهيزات، طرق، شبكات مختلفة)، ويساعد هذا بدوره على توسيع المدن وخلق أقطاب تنموية ويزداد الطلب على العقار، ويتم تكثيف وملء الجيوب الشاغرة في النسيج العمراني مما يؤدي إلى توسيع المدن ونموها.

4-2- العوامل الاقتصادية:²

إن وجود بعض المنشآت الصناعية، التجارية والإدارية يؤدي إلى توفر مناصب شغل وتمركز الخدمات في المدينة. هذا كله يؤدي إلى التوسع والنزوح من الأطراف إلى المدينة.

4-3- العوامل الاجتماعية:³

إن التحسين الاجتماعي لبعض المدن جعلها كمركز جذب للسكان من التجمعات الأخرى سواء حضرية أو ريفية. وهناك عنصران آخرا لهما نفس الأهمية في العوامل الاجتماعية للتوسع وهما:

4-3-1- النمو الديمغرافي: يرتبط النمو الديمغرافي ارتباطا وثيقا بتوسع المدينة، وترتبط أحجام السكنات والمرافق

والخدمات بالأحجام السكنية التي تخدمها وهذا يعني استهلاك المجال بصفة أكبر.

¹ بلخير خديجة، التوسع الحضري ومدى تماثيه مع المشروع الحضري المستدام، مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة أم البواقي، 2014، ص 25.

² نفس المرجع السابق.

³ عيايدة زكرياء و بوقندورة فتحي، إشكالية العقار وأفاق التوسع العمراني لمدينة عين البيضاء، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة GTU، أم البواقي، 2007، ص 28.

4-3-2- الهجرة الداخلية: شهدت الكثير من دول العالم نزوحاً ريفياً وإقليمياً إلى المدن التي تحسن مستواها الاقتصادي والاجتماعي، وبذلك أدى إلى ارتفاع عدد سكانها واستقرار المهاجرين في ضواحيها العمرانية مما أدى إلى عرقلة توسع المدينة المستقبلية، كما أن هذه الهجرة تزيد من حدة استهلاك المجال.

4-4- العوامل التكنولوجية:¹

من ضمن العوامل المهمة والرئيسية التي تنشأ في ضلها المدن وتتوسع هو التطور التكنولوجي، فبظهور الصناعة نشأت العديد من المدن وزادت حدة توسعها مع زيادة التقدم التكنولوجي.

5- ايجابيات وسلبيات التوسع العمراني:

تختلف الايجابيات والسلبيات حسب نوع التوسع واختلاف المدن، لذلك سنلخص بعضها حسب نوع التوسع.

5-1- التوسع الأفقي:²

5-1-1- ايجابياته:

- سهولة إقامة المنشآت على الأراضي ضعيفة المقاومة.
- المدن التي يكون توسعها أفقياً تمتاز بحركة مرور وكثافة سكنية منخفضة أو متوسطة.
- انخفاض تكلفة الانجاز وبساطة التقنيات المستعملة.
- تنظيم مجالي مثالي.

5-1-2- سلبياته:

- الاستهلاك الكبير والمفرط للعقار.
- كلما زاد الاستهلاك أكثر للمجال كلما ابتعدنا عن مركز المدينة.
- ارتفاع تكاليف مد الشبكات المختلفة.

¹ عبايدة زكرياء و بوقندورة فتحي، نفس المرجع السابق.

² عبايدة زكرياء و بوقندورة فتحي، مرجع سابق ص 33-34.

5-2- التوسع العمودي أو الراسي: ¹

5-2-1- ايجابياته:

- الاستغلال الأمثل للمجال: يجب على المستثمر الاستغلال الأمثل للأرضية مستغلا الوسائل التقنية المتاحة لإنشاء أكبر عدد من المستويات لتحقيق أقصى درجات الربح الممكنة. هذا بالنسبة للمستثمر أما بالنسبة للسلطات العمومية المسؤول الأول عن تنظيم المجال وتسييره وكذا قطاع السكن فيمثل اعتمد هذا النموذج توفير العقار الحضري الذي يعتبر ملك نادر غير متجدد.
- التحكم في تكاليف الانجاز: هذا النموذج يعمل على تقليص تكاليف انجاز الشبكات المختلفة.
- سهولة التنقل في المدينة لقرب الأحياء من مركز المدينة.

5-2-2- سلبياته:

- الكثافة السكانية العالية وكذا حركة المرور.
- تفكك الحياة الاجتماعية.
- صعوبة إقامة المنشآت على الأراضي ضعيفة المقاومة.
- ارتفاع تكلفة انجاز المنشآت.

6- عوائق التوسع العمراني:

تنقسم إلى عوائق طبيعية، وعوائق صناعية و فيزيائية وأخرى مالية.

6-1- العوائق الطبيعية: ¹ من بين هذه العوائق نذكر:

¹حاجي محمد، مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، جامعة بسكرة،

1-1-6- الجبال: تعتبر الجبال عائق طبيعي أمام التوسع العمراني بأي مدينة نتيجة لانحدارها الشديد الذي يؤدي إلى تغيير اتجاه التوسع.

2-1-6- البحار والمجاري المائية: ويكون في المدن الساحلية بفضل ترك الارتفاقات بين البحار والنسيج العمراني كما أن المجاري المائية تعمل على فصل الأنسجة العمرانية وذلك لترك مساحات تجنباً لحدوث فيضانات.

3-1-6- الأراضي المنحدرة: حيث أن البناء على هذه الأراضي التي يفوق انحدارها 15% يكون صعباً ويتطلب إمكانيات تقنية ومالية كبيرة.

4-1-6- التغيرات في طبيعة التربة: إن التوسع العمراني يبتعد عن مثل هذا النوع من العوائق حيث أنه يستلزم عند القيام بعملية التوسع التحليل الجيولوجي للتربة وذلك لتفادي أخطار الانزلاق.

5-1-6- المناطق الزراعية الخصبة: بالرغم من كونها عائقاً طبيعياً مهماً إلا أن التوسع العمراني على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة مشكلة تعاني منها جميع المدن المتمركزة في السهول.

6-1-6- المناطق الغابية: نظراً لأهميتها الأيكولوجية والطبيعية على المحيط الطبيعي فقد وضعت قوانين وأوامر لحمايتها، لأنها تستغل في الراحة والترفيه والسياحة.

7-1-6- المناطق التي بها مياه: هناك مناطق تحتوي على كميات هائلة من المياه التي تترشح فوق سطح الأرض، ومناطق أخرى تحتوي على مياه جوفية قريبة من السطح، والأفضل حماية هذه المياه.

8-1-6- المناطق المعرضة للأخطار والكوارث الطبيعية: مثل المناطق المعرضة للفيضانات والإنزلاقات، أو المناطق ذات الطبيعة الزلزالية النشطة فلا يمكن التوسع عليها.

2-6- العوائق الفيزيائية والصناعية: ²

¹ زيدي بدر الدين ورفاقه، حتمية التوسع العمراني لمدينة الوادي وفضاءاته المستقبلية لـ 2024، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة GTU أم البواقي، 2007، ص 23.

² بن درويش عواطف، عشي محمد الأمين، مرجع سابق ص 12.

6-2-1- المناطق الصناعية: تعتبر عائق للتوسع لما تسببه هذه المناطق من أخطار كالتلوث والضجيج وغيرها، إضافة إلى تعرضها للأخطار الصناعية كالحرائق والإنفجارات...الخ، مما يفرض على المختصين بدراسة إمكانية عدم الاقتراب من هذه المناطق.

6-2-2- خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي: يعتبر من العوائق الفيزيائية. فأتثناء توسع المدينة بطريقة موجهة تجد نفسها أمام عائق الخطوط الكهربائية، مما يؤدي إلى ترك الارتفاقات بينها وبين النسيج العمراني والتي تؤدي إلى انفصال وقطع النسيج.

6-2-3- مناطق رمي النفايات: والتي تسبب عدة مخاطر على الصحة العمومية، فالتوسع يكون غير ممكن اتجاه هذه الأماكن.

6-2-4- المناطق الأثرية: يجب حمايتها واستغلالها كمعلم سياحي.

6-2-5- أنابيب نقل الغاز والبتروال.

6-2-6- السكك الحديدية والطرق السريعة وغيرها.

6-2-7- الاملاك الوقفية كالحبوس.

6-3- العوائق المالية:

يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع وعرقلة عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية أمام عدم دفع مستحقات الأنشطة والصفقات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع.

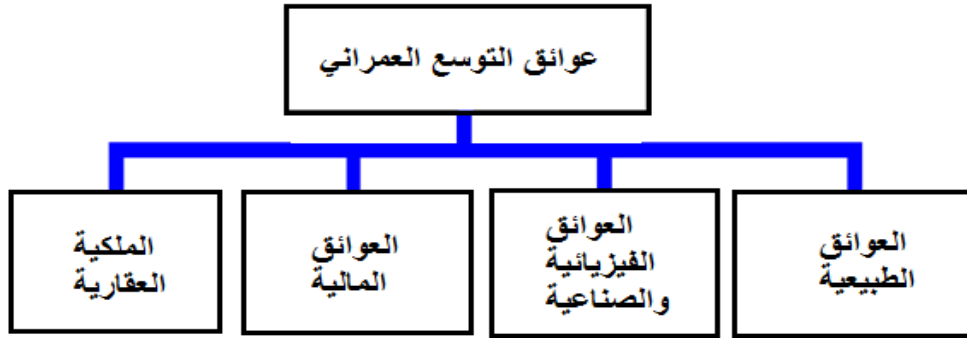
6-4- الملكية العقارية: ¹

وتعتبر من ابرز العوائق الأساسية أمام توسع أي مدينة، ولهذا قبل بداية انجاز أي مشروع عمراني يجب

دراسة طبيعة الملكية العقارية للأراضي التي سوف ينجز عليها هذا المشروع.

الشكل رقم (08): عوائق التوسع العمراني.

¹ زيدي بدر الدين ورفقائه، مرجع سابق ص 23.



المصدر: من إعداد الطالبة 2017.

7- السياسة العمرانية في الجزائر:¹

شهدت السياسة العمرانية في الجزائر عدة مراحل وتغيرات تتمثل في:

1-7- مرحلة ما قبل الاستقلال: تميز التراب الوطني ببنية عمرانية مخططة لمصلحة المستعمر، حيث ارتكز العمران

في المدن الكبرى خاصة الساحلية، ولإظهار الحكم الاستعماري طبق الفرنسيون القوانين المستعملة في فرنسا سنة

1919 وفي سنة 1958 ظهر برنامج عمل للتنمية يدعى "مشروع قسنطينة"، وامتد قانون التعمير الفرنسي بالجزائر.

2-7- مرحلة ما بعد الاستقلال: بعد الاستقلال اعتمدت الدولة عل بناء مجتمع يضمن رقي الإنسان والمساواة وكسر

التفاوت الذي تركه الاستعمار، إذ هاجر العديد من السكان إلى المناطق التي تتوفر بها وسائل الحياة الضرورية، مما

أدى إلى تضخم المدن وتوسعها مع غياب سياسة عمرانية سليمة، ولقد اعتمدت هذه السياسة بإيجاز على ما يلي:

أ- الإصلاح العقاري: بعد الاستقلال واجهت الدولة عدة مشاكل في توسع المدن، من بينها الملكية العقارية لصالح

الفرنسيين والجزائريين، أمام هذا الوضع أصدرت الحكومة الأمر 74/26 الذي نص على احتياطات عقارية لصالح

البلديات، ف جاء قانون نزع الملكية الخاصة للمصلحة العامة حسب شروط وقواعد معينة حددها المرسوم الرئاسي

76/29، لكن هذا المرسوم لم ينمي المجال وغدا وسيلة في أيادي السلطات المحلية في خدمة المصلحة الخاصة بدون

شروط قانونية، ومنذ 1986 ظهرت قوانين جديدة للتعامل مع العقار كما ظهرت الوكالات العقارية المحلية 90/23،

¹ بن شية عيد الوهاب، إشكالية العقار في التوسع العمراني، دراسة حالة المركز الحضري بني يلان، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر، تخصص تسيير المدينة، جامعة المسيلة، 2014، ص43-44.

وقانون التوجيه العقاري 90/25 الذي يتضمن تحديد عمليات التعمير والمحافظة على الأراضي الزراعية أمام التوسع العمراني.

ب - البرامج العمرانية: تعتبر كوسيلة ربط بين التخطيط والتدخل العمراني، وفي سنة 1962 ادخل ما يسمى بالمخطط العمراني للمدينة، يهدف إلى التحكم في التنمية والتوسع العمراني للبلديات التي يبلغ عدد سكانها 10 آلاف نسمة والتي لم تدخل في إطار المخطط العمراني التوجيهي (PUD) ، كما ظهرت مناطق التوسع الأولية والتجمعات السكانية، ثم 1000 قرية اشتراكية سنة 1965 وأنشأت وزارة الأشغال العمومية والبناء التي كلفت بالتخطيط العمراني والتحكم في تطور وتوسع المدن، وفي سنة 1975 بدأت الجزائر في تطبيق المخطط العمراني التوجيهي (PUD) بعد أن شرعت في إنشاء المناطق الصناعية في بعض الولايات سنة 1970، وظهرت المناطق الحضرية الجديدة (ZHUN) . وأمام تفاقم أزمة السكن وغياب التسيير العقاري الخاص بالإسكان أصدرت مقرر رقم 73/94 والتي نصت على إنشاء ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI)، ثم المقررة 76/94 التي حددت وتيرة الكراء.

كما يمتاز المخطط العمراني التوجيهي بعدة سلبيات، فهو يأخذ منطقة الدراسة بشكل مفصول ن باقي المناطق كما يهتم بالدراسة التقنية عن غيرها من الدراسات اللازمة، لذا ظهر سنة 1990 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS) كبديل للمخطط العمراني التوجيهي، إذ يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير القطاعات العمرانية المعمرة، القابلة للتعمير وغير القابلة للتعمير والمخصصة للتعمير المستقبلي، إذ يحدد مخطط شغل الأرض بالتفصيل حقوق استخدام الأراضي في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

8- مشاكل التوسع العمراني في الجزائر:¹

إن الأشكال الحديثة للتعمير التي عرفتها مدننا أفرزت نتائج نلخصها فيما يلي:

- التوسع العمراني غير المتوازن كالتوسع خارج محيط المدينة والتوسع على حساب الأراضي الفلاحية الخصبة كسهول متيجة.
- النفقات الباهظة كشق الطرق وإعداد الشبكات نحو المناطق السكنية التي تعاني غياب المنشآت القاعدية.

¹ بن شبة عبد الوهاب، مرجع سابق، ص 45. 46.

- التوسع غير العقلاني أدى إلى تصميم مجموعات سكنية لنفس المنطقة تتضارب في أشكالها المعمارية والعمرانية.
- حركية التعمير في السنوات الأخيرة لم تكن متبوعة بفعالية الوسائل الأخرى المكملة للمشروع منذ الثمانينات كالمراقبة الجدية، وتوفير مواد البناء في وقتها، وعامل الوقت، مما يؤثر سلبا على سير المشاريع.
- غياب الكفاءة الجزائرية التي تحمل البعد الاجتماعي والثقافي للمجتمع في تعمير المدينة الجزائرية.
- أما بالنسبة للمستوى الاجتماعي فإن عدم تمكن المستعملين من التكيف مع المجال الجديد وعدم قدرة تحقيق التفاعل معه، أدى إلى إقصاء الاندماج في الحياة الحضرية والاجتماعية للمستعملين، زيادة عن ذلك الثمن الاجتماعي الذي يدفعه المجتمع من تراجع القيم وظهور النزعة الفردية واللامبالاة إزاء المجال العمراني مما انعكس سلبا على النمط المحلي عموما.
- عدم الملائمة مع الموضع حيث أن توسع المدن لا يأخذ بعين الاعتبار الوضع الطبوغرافي للمجال الجديد.
- عدم مراعاة التغيرات العمرانية والتحولات الاقتصادية والاجتماعية، حيث أن اغلب التوسعات العمرانية يصاحبها تغير ولو جزئي في الطبيعة العمرانية مقارنة بالنسيج القديم كما يتولد عنه تحولات اقتصادية واجتماعية وتغيرات في قيمة العقار.
- عدم التوازن الايكولوجي المهدد للمحيط العام.
- تهديد المناطق الأثرية والتاريخية بالزوال نتيجة التوسع العشوائي نحوها.
- عدم المحافظة على الطابع العمراني المحلي وذلك بتشويه صورة المدينة من الناحية الجمالية والوظيفية باستعمال مواد البناء غير المحلية، وعدم مراعاة الخصوصية الاجتماعية والثقافية والقيم الحضارية للمدينة، وهذا ما أفقد المدينة طابعها الأصلي في التخطيط والتصميمات العمرانية التي نشأت في معزل عن حركة التحضر الطبيعية النابعة من البيئة المحلية.

خلاصة الفصل:

نستخلص مما سبق أن التوسع العمراني يعرف بعدة أنواع وأشكال مما يؤدي إلى تشكل مدن وتجمعات سكنية عديدة وتتحكم فيه مجموعة من العوامل، كذلك يواجه عوائق وصعوبات مختلفة، وهو ضرورة حتمية لكل مدينة، وهذا راجع إلى عدة عوامل أهمها النمو الديمغرافي والنزوح الريفي، إذ تعمل السلطات العمومية جاهدة ومن بينها البلدية على توفير الأراضي بهدف الاستجابة لمتطلبات التوسع العمراني من حيث السكن والتجهيزات والشبكات والهياكل القاعدية، فرغم كل هذه الجهود إلا أنها لم توفق في مسايرة هذا التوسع لان نسبة زيادة عدد السكان تفوق وتيرة الانجاز وبالتالي يبقى هذا مشكلا مطروحا أمام السلطات المعنية مع أمل إيجاد حلول مناسبة له.

العقار

تمهيد

1- مفاهيم عامة.

1.1. مفهوم العقار.

2.1. مفهوم العقار الحضري.

3.1. مفهوم الاحتياطات العقارية.

4.1. مفهوم الملكية العقارية.

2- أنواع العقار.

3- مشتقات العقار.

4- الخواص المميزة للعقار.

5- تصنيف العقار الحضري.

6- أهمية العقار.

7- أنواع الأملاك العقارية في الجزائر.

8- مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر.

9- المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار.

خلاصة الفصل

تمهيد:

تعد المفاهيم والمصطلحات من أهم ما يساعدنا على فهم موضوعنا ومعرفة ركائزه من أجل البحث فيه، إذ من بين أهم المصطلحات التي يتناولها بحثنا مصطلح **العقار** الذي بدوره يمتاز بعدة أنواع وعدة خصائص وتصنيفات وهذا ما سنتطرق إليه في هذا الفصل.

1- مفاهيم عامة:

1-1- مفهوم العقار: للعقار عدة تعريفات نذكر منها:

1-1-1- القانون المدني: "العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما دون ذلك من شيء فهو منقول".¹

1-1-2- قانون التوجيه العقاري: "الأملك العقارية هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية".²

1-1-3- يعبر عن العقار في اللغة اللاتينية بالمصطلح (foncier) وهو الأرض المخصصة للاستعمال الحضري، بينما يعني المصطلح (immobilier) العقار المبنى أي الأرض + الإطار المبنى.³

2-1- مفهوم العقار الحضري:

العقار الحضري هو كل العقارات الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة والتعمير. تنص المادة 20 من القانون 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 بما يلي:

¹ مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس للنشر، 2003 ص 99.

² القانون 90-25 الصادر في 18-11-1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري، المادة 02، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 49.

³ إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر، الجزائر 2004، ص 03.

الأراضي العامرة: (هي كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، مساحات خضراء، حدائق أو تجمع بنايات).

المادة 21: "الأراضي الغير قابلة للتعمير هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجل معينة بواسطة أداة التهيئة والتعمير".

1-3- مفهوم الاحتياطات العقارية:¹

1-3-1- التعريف اللغوي: في المعنى اللغوي نجد حاط يحوطه حوطا وحيطة وحياطة أي حفظه وتعهده، واحتاط الرجل أي اخذ في أمره بحزم، واحتاط الرجل لنفسه أي اخذ بالثقة، والمحاط يعني المكان الذي يكون خلف المال والقوم يستدير بهم ويحوطه (يحفظه)، وأحطت بما لم تحط به أي علمته من جميع جهاته.

1-3-2- التعريف الاصطلاحي: اختلفت عبارات العلماء في تعريف الاحتياط والكشف عن ماهيته والسبب في ذلك هو أكثر من عني منهم بالحديث عن الاحتياط والكشف عن ماهيته استقلالا، وإنما أشار إليه إشارة معرض التوجيه والتعليل وكذلك نجد في تعريفاتهم تباينا ملحوظا واتجاهات مختلفة، فالبعض راعى تعريفه معنى التردد والشك، والبعض راعى معنى التحرز والتحفظ من الوقوع في المحذور، والبعض راعى المعنيين معا، ومن أهم التعريفات التي من شأنها أن تحدد حقيقة هذا المصطلح وتكشف عن ماهيته مصنفة وفق ذلك التباين المذكور.

1-3-3- التعريف الاقتصادي: وهو احتياط الموازنة، وهو عبارة عن اعتمادات ترصد بها الحكومة في الموازنة العامة لكل سنة في الحالات الطارئة لتغذية مختلف بنود وفقرات الموازنة.

¹ صوشي سليمة، أهمية توفير الاحتياطات العقارية الحضرية في برمجة التجهيزات العمومية. دراسة حالة بلدية حمام الضلعة، رسالة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، المسيلة 2013، ص 13.

وفي ترتيب المادة الأولى من القانون المدني الجزائري، فهي تعتبر مصدرا ماديا ورسميا في نفس الوقت، أضف إلى ذلك هي نظام شامل لجميع مجالات الحياة (الروحية، الأخلاقية، العلمية) دون أن نفصل بين أجزائها وجوانبها المختلفة.

4-1- تعريف الملكية العقارية: تعرف الملكية العقارية حسب:

1-4-1- عرفه المشرع الجزائري كالتالي: "الملكية العقارية هي حق التمتع أو التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها".¹

1-4-2- حسب الاستاذ حمدي عمر باشا: "الملكية العقارية لا تعد سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله أو يستغله ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها".²

2- أنواع العقار:

يمكن تقسيم العقارات إلى ثلاث أنواع: حسب طبيعتها، حسب موضوعها والعقارات بالتخصيص.

1-2- العقارات بطبيعتها: هي كل الأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت غير منقول فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار.³

2-2- العقارات حسب موضوعها: يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.⁴

¹ القانون 25.90، مرجع سابق، المادة 27.

² حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار الحومة، الجزائر 2000، ص 05.

³ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار الحومة للنشر، الجزائر 2004، ص 118.

⁴ مولود ديدان، مرجع سابق، المادة 684، ص 99.

2-3- العقارات بالتخصيص: هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لعقار أو استغلاله أو

مخصصة له. ويعرفها القانون المدني كالتالي: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه بين عقار يملكه رصداً على خدمة

هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص".¹

3- مشتملات العقار الحضري: يتكون العقار الحضري من:²

3-1- المباني: يمكن أن تشتمل العقارات الحضرية مجموعة من المباني العمومية المتواجدة بها كالإدارات والمصالح

وباقى هيئات الدولة.

3-2- التجهيزات: هي مجموعة المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات ومراكز

مخصصة.

3-3- السكنات الاجتماعية: هي المساكن الفردية والجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من الخزينة.

4- الخواص المميزة للعقار:³

4-1- الخواص الملموسة: يتميز العقار بالخواص الملموسة التالية:

4-1-1- الثبات: حتى وإن استخرجت الثروات الطبيعية والمعادن من الأرض أو العقار فإن الموقع الجغرافي للعقار

يبقى دائماً كما هو.

4-1-2- المتانة والدوام: إذ لا يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها، فعلى الرغم من إمكانية تغيير مظهرها إلا أنها

تبقى قائمة.

¹ عمار علوي، مرجع سابق، ص 119.

² كصبر حمزة وزملاؤه، التوسع العمراني واستنزاف الثروة العقارية، دراسة حالة مدينة المسيلة، مذكرة لنيل شهادة مهندس دولة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، المسيلة 2003، ص 15.

³ مدور يحي، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، جامعة باتنة، 2012، ص 35-36.

4-1-3- عدم التجانس وتفرد العقارات: حيث لا يوجد عقار مثل الآخر في المادة والحجم والرتبة والشكل والمعادن، حتى وان بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوف يختلفان في الموقع الجغرافي.

4-2- الخواص الاقتصادية:

4-2-1- الندرة: يتميز العقار بخاصية الندرة أي أن عدد العقارات محدود، فنتيجة لذلك نجد أن الطلب قوي في المناطق الإستراتيجية حيث تزداد قيمة العقارات.

4-2-2- التبدل: إذ بإمكان التبديلات التي تحدث في العقار ان تغير من قيمته إيجابا أو سلبا.

4-2-3- الثبات: يعني أن الاستثمار في العقارات هو استثمار طويل المدى، وذلك بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات وعدم التدمير، وبلاستثمار في الملكية يصبح ثابتا أيضا، حيث لا يمكن نقل العقار من مكان لآخر إذ أصبح السوق مناسباً في مكان آخر.

5- تصنيف العقار الحضري:

يمكننا تصنيف العقار الحضري إلى عدة أصناف وذلك كالآتي:

5-1- التصنيف المورفولوجي للعقار الحضري:¹

5-1-1- القطاعات المعمرة: هي كل الأراضي حتى وان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوذات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة.

كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا أجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.

¹ القانون 90-29، المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المواد 20-21-22. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52.

5-1-2- القطاعات المبرمجة التعمير: هي كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في

آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

5-1-3- قطاعات التعمير المستقبلية: كل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة

حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. ويمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي

بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير وكذلك

التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنىات المعنية بالهدم غير انه يرخص في هذه القطاعات بـ:

- تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وانجازها العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- البناءات التي تبرزها المصلحة البلدية والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب مغل من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

5-1-4- القطاعات الغير قابلة للتعمير: هي كل الأراضي التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها بدقة

وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات. وتخص المناطق الايكولوجية والتاريخية والثقافية وكذا طبيعة

الوسط الفيزيائي.

5-2- التصنيف التقني للعقار الحضري:¹

5-2-1- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية: هي كل الأراضي التي تنتج بتدخل الإنسان سنويا

أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو يتم تحويله، وتصنف الأراضي

الفلاحية إلى: أراضي خصبة وأراضي متوسطة الخصوبة وأراضي خصبة جدا وأراضي ضعيفة الخصوبة.

¹ القانون 90-25، مرجع سابق. المواد 03-04-05-11-12-13-16-18-20-21-22.

5-2-2- الأراضى الرعوية والأراضى ذات الوجهة الرعوية: هي كل الأراضى المخصصة للرعى يغطيها عشب طبيعى كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات وعلى شجيرات أو أشجار علفية تستغل لمدة سنوات لرعى الحيوانات. والأراضى ذات الوجهة الرعوية هي كل أرض عارية تساوي نسبة الأمطار فيها أو تفوق 100 ملم، وهي وليدة مراعى سابقة تدهورت أو التي يمكن إحيائها وبعث الأنواع النباتية السابق بيانها فيها من جديد بفضل استخدام تقنيات ملائمة، مثل أراضى الأحراش، وأراضى الحبوب الواقعة فى منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 300 ملم والنتيجة عن إصلاح المراعى الهضبية أو المساحات الحلفائية القديمة وحرثها.

5-2-3- الأراضى الغابية والأراضى ذات الوجهة الغابية: الأراضى الغابية هي كل أرض تغطيها غابة فى شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة/الهكتار فى المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و100 شجرة فى المنطقة القاحلة وشبه القاحلة، على أن تمتد مساحتها إلى ما يفوق 10 هكتارات متصلة. أما الأرض ذات الوجهة الغابية فهي كل أرض تغطيها نباتات طبيعية متنوعة فى قامتها وكثافتها وتتفرع عن تدهور الغابات بسبب قطع الأشجار أو الحرائق أو الرعى.

5-2-4- المساحات الحلفائية: هي كل أرض تغطيها تكوينات نباتية هضابية مفتوحة وغير منظمة تمثل فيها الحلفاء النوع الساند.

5-2-5- الأراضى الصحراوية: هي كل أرض تقع فى منطقة تقل نسبة الأمطار فيها عن 100 ملم.

5-2-6- الأراضى العامرة والأراضى القابلة للتعمير:

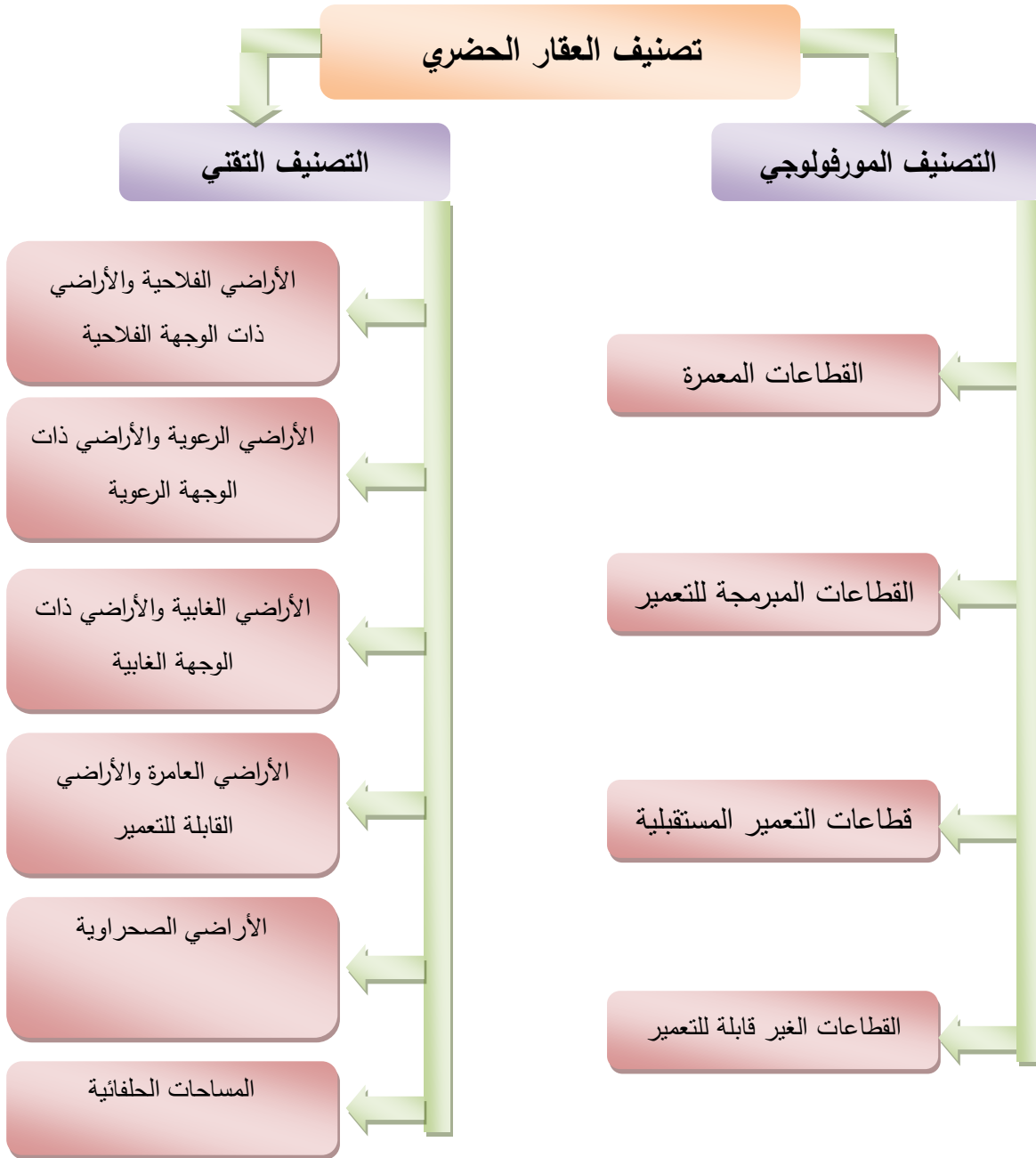
5-2-6-1- الأرض العامرة: هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات فى مجالاتها الفضائية وفى مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات.

5-2-6-2- الأرض القابلة للتعمير: هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير فى آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.

5-2-7- المساحات والمواقع المحمية: هي كل العقارات التي لها اعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية

أو معمارية أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها.

الشكل رقم (09): تصنيف العقار الحضري.



المصدر: من إعداد الطالبة 2017.

6- أهمية العقار:¹

1-6- الأهمية الاجتماعية:

تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد.

2-6- الأهمية الاقتصادية:

الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت الإنسانية قديما وحديثا بهذا المورد وجعلته أساس في تقدمها ورفيها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الاتساع الاقتصادي بمختلف أشكالها (صناعية - فلاحية - عمرانية).

3-6- الأهمية السياسية:

إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والعرق والرأسمالية والاشتراكية وفي هذا المضمار فإن الجزائر من خلال المراحل التاريخية التي مرت بها تجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك ومما لا شك أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدولا واحدا وهو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر إلى القانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والديني للأهالي.

4-6- الأهمية العمرانية:

إن القيام بأي مشروع وعملية التعمير لأي مدينة أو حتى بناء تستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار.

¹ مدور يحي، مرجع سابق، ص 37.

7- أنواع الأملاك العقارية في الجزائر: ¹

1-7- الأملاك الوطنية:

هي كل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها وتشتمل على الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة ويتم تحديدها حسب طبيعتها أو الغرض المسطر لها عن تشريع خاص بها يحدد جميع القواعد المتعلقة لتكوينها وتسييرها وتتكون من:

- ✓ الأملاك العمومية والخاصة للدولة.
- ✓ الأملاك العمومية والخاصة للولاية.
- ✓ الأملاك العمومية والخاصة للبلدية: ²

وهي الأراضي تابعة للدولة وتنقسم إلى عمومية وخاصة.

أ- الأملاك الوطنية العمومية: وهي الأملاك التي يستخدمها الشعب في إطار الملكية المشتركة المتمثلة في المساحات الخضراء، الطرق، الممرات، الشواطئ... الخ، وهذه الأملاك لا يمكن الحيابة عليها ولا التنازل عليها من طرف الدولة .

ب - الأملاك الوطنية الخاصة: وهي مجموعة الأملاك التي تحوزها الدولة والولاية والبلدية وتشمل:

- العقارات ذات الاستعمال السكني والمهني أو التجاري وكذا المحلات التجارية التي تمتلكها الدولة أو الجماعات المحلية.
- الأملاك التي تعود على الدولة أو الولاية أو البلدية عن طريق الهبات، الوصايا والتركات التي لا وارث لها.
- الأملاك الشاغرة والأراضي الجرداء التي لا مالك لها.
- جميع البنايات والأراضي الغير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.

¹ حمدي عمر باشا، مرجع سابق، ص 13.

² القانون 90-25 مرجع سابق المادة 24.

▪ الأملاك العمومية التابعة للولاية أو البلدية العائدة إليها.

▪ الأملاك العقارية التي اقتنتها البلدية أو الولاية والمنجزة بأموالها الخاصة.

2-7- الأملاك الخاصة: هي الأملاك التي تتوفر على ثلاث شروط أو حقوق وهي: حق الاستعمال، حق الاستغلال وحق التصرف. وقد نظم القانون المدني وكرس حق الملكية الخاصة والتي يمكن أن تكون تامة أو مجزأة أو مشاعة أو مشتركة.

1-2-7- الملكية الخاصة التامة:

باعتبار أن ملكية العقار تعد سلطة مباشرة على الشيء فيجب أن تتوفر فيه الشروط أو الحقوق المذكورة سابقا والتي حددها كذلك قانون التوجيه العقاري.

2-2-7- الملكية المجزأة:

وهي أن يتنازل المالك للحقوق المذكورة سابقا إما إحداهما أو بعضها كالتنازل عن حق الاستعمال أو حق الاستغلال.

3-2-7- الملكية المشاعة:

هي الملكية التي يشترط فيها أكثر من مالك بحيث أن الحصة المملوكة تكون غير مجزأة أو مفروزة ولا تتحدد حصة كل واحد منهم لكي تصبح هذه الملكية تامة لا بد أن تتم قسمة الأملاك والخروج من حالة الشبوع وبالتالي تستقر الحقوق بعد عملية القسمة.

4-2-7- الملكية المشتركة:

وهي الحالة التي تكون فيها ملكية العقار مقسمة بين المستعملين مثل الأجزاء المشتركة في العمارات ولا يقبل هذا النوع من الأملاك القسمة لأنه بمثابة شبوع إجباري.

3-7- الأملاك الوقفية:

1-3-7- تعريف الوقف:

هو كل ما يوهب وتحفظ ملكيته لله تعالى بنية أن يفيد استخدامه لمخلوقاته ويتألف عادة من هبة إلى منطقة دينية أو خيرية، وبمجرد أن تقام هذه الملكية تصبح في أيدي المسجد أو المؤسسة التي سلمتها وغير قابلة أن تنقل إلى الغير.¹

2-3-7- أما الأملاك الوقفية:

فهي الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائم، تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوراً أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور.²

3-3-7- أقسام الوقف:

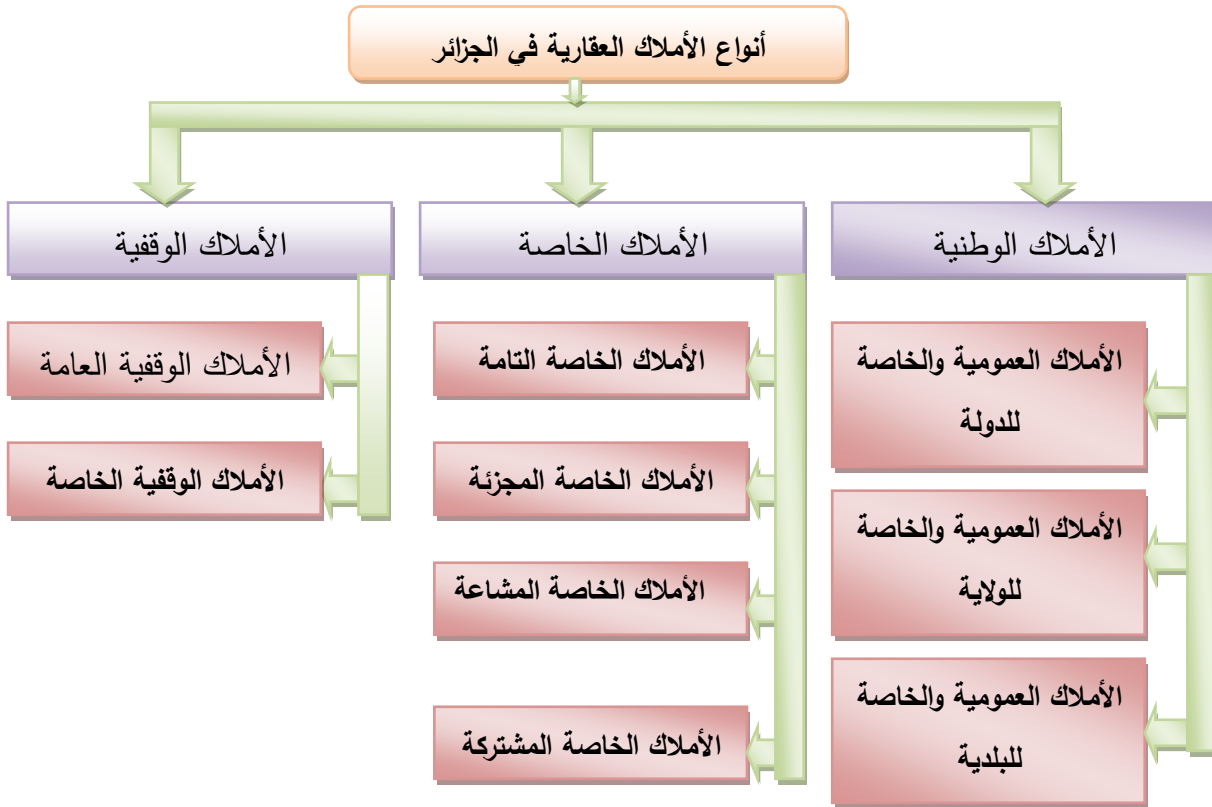
أ- الوقف العام: هو ما حبس على جهات خيرية من وقف إنشائه ويخصص للمساهمة في أعمال خيرية.

ب - الوقف الخاص: هو ما يحبس الوقف على مجموعة من الذكور والإناث وعلى أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الوقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.

¹ حمدي عمر باشا، مرجع سابق، ص 14.

² القانون 90-25، مرجع سابق، المادة 31.

الشكل رقم (10): أنواع الأملاك العقارية في الجزائر.



المصدر: من إعداد الطالبة 2017.

8- مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر:¹

8-1- المرحلة العثمانية (1518-1830):

في هذه المرحلة كانت الأراضي مقسمة إلى:

8-1-1- أراضي العرش (السبقة في مقاطعة وهران): بمعنى الأرض للذي سبق الآخرين وتستعمل جماعيا من

قبل سكان عرش معين أو سكان قرية أو قبيلة في جهة معينة من الوطن، وجد في الجزائر أراضي شاسعة من أراضي

العرش من طرف اللجان المكلفة بتطبيق القرار المشيخي.

¹ صوشي سليمة مرجع سابق، ص 14-15.

8-1-2- أراضي الملك: يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية بدون عقود بصفة مشاعة بينهم، وتتواجد هذه

الأراضي في معظم جهات التل الجزائري والمرتفعات الجبلية في منطقة الجزائر(القبائل، جبال مناصر، الونشريس) وفي منطقة قسنطينة (الأوراس)، وتشمل أيضا كل الوحدات في الصحراء وفي بعض مناطق السهول مثل وادي الشلف.

8-1-3- أراضي الحبوس (الأوقاف): وهي الأراضي التي حبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية دون

التصرف فيها بالبيع أو الهبة ويبقى لهم حق الاستغلال والانتفاع بالعقار حسب ما هو صالح له.

8-1-4- أراضي البايلك: وهي التي يملكها الباي وحاشيته وكذلك الأراضي العائدة لبيت المال وهي بمثابة أملاك

الدولة.

8-1-5- أراضي المخزن: هي عبارة عن أراضي ممنوحة للجالية العسكرية ويحتفظ الباي بحق سحب الانتفاع

بالأراضي في عدد من المجالات.

8-1-6- أراضي الصحراء: تسمى أراضي الواحات المرورية بانتظام من منسوب عادي للأنهار بأراضي "حية" وهي

محل حقوق مانعة وتكتسب بصفة ملكية خاصة.

2-8- المرحلة الاستعمارية (1830-1962):

تميزت هذه المرحلة بـ :

أ- الاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية (القوة العسكرية) والقانونية ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن نذكر:

• الأمر الصادر في 01-10-1844 والمتعلق برفع كل اعتراض على أموال الحبوس وإخضاع المنازعات المتعلقة بها إلى المحاكم الفرنسية.

• الأمر الصادر في 02-07-1846 والذي ينص على اعتبار الأراضي الغير مملوكة لأشخاص معينين بدون مالك تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية.

ب - التمييز بين أراضي المعمرين الأوربيين وأراضي المسلمين الجزائريين، ومن أهم النصوص الصادرة في هذا الشأن نذكر:

- قانون ليسيناتوس كونصول وسمي بقرار المشايخ المؤرخ في 21-04-1863 الذي يهدف إلى تقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد من أجل تسهيل المعاملات العقارية.
- قانون فارتى المؤرخ في 29-07-1873: يقضي هذا القانون بفرنسة كل الأراضي الجزائرية والغي بذلك القوانين الإسلامية والتي ترتب عنه تحرير وتسليم سندات ملكية اثر إجراءات التحقيقات الكلية وهذا النوع من السندات موجودة بكثرة بمناطق الوطن(الوسط، الشرق، الغرب).
- مرسوم 26-05-1956 الذي يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتجميع الملكية في يد الأوربيين دون ذكرها بصراحة.
- الأمر المتعلق بمسح الأراضي الصادر في 03-01-1956 والغرض منه تنظيم وتحديد الملكية عن طريق المسح بإثبات حقوق الملكية العقارية وإنشاء مخططات ورسوم بيانية لتحديد الملكية مع العلم أن عملية المسح بفرنسا كانت في بداية 1807.

3-8- مرحلة ما بعد الاستقلال:

1-3-8- مرحلة تنظيم الأملاك العقارية الشاغرة (1962-1969):

نظرا للهجرة المكثفة للأوربيين غداة الاستقلال نتجت عقارات شاغرة وبدون ملاك مما أدى بالسلطات آنذاك إلى إصدار مجموعة من التشريعات القانونية لحماية هذه الأملاك وضمها لممتلكاتها ومن أهمها:

أ- الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 20-08-1962 وهو أول نص قانوني رسمي بعد الاستقلال وكان يهدف إلى:

- منع كل المعاملات العقارية (بيع، إيجار، مزارعة...) في الأملاك المنقولة وغير المنقولة.
- اعتبار كل العقود المبرمة منذ 01-07-1962 كأنها لم تكن.
- مراجعة أو إلغاء عقود البيع من طرف سلطات المقاطعة التي لا تضمن الأملاك الشاغرة المبرمة منذ 01-07-1962 من حيث السعر ومن أجل تسيير ناجح أو اعتبارات المضاربة.

ب - المرسوم المؤرخ في 18-03-1963 والمتعلق بالمؤسسات الشاغرة ذات الطابع الصناعي والتجاري والمنجمي وكذا الاستعمالات الفلاحية التي كانت محل معاينة شاغرة إذ لم تكن نشيطة أو مستغلة بصفة عادية عند تاريخ إشهار هذا المرسوم بدون مبرر شرعي تعتبر بقوة القانون شخصية اعتبارية.

ج - الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 المتضمن أولولة ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة.

8-3-2- مرحلة الاقتصاد الموجه (1970-1989):

تميزت هذه المرحلة بانتهاج توجيهين هامين وهما كالآتي:

أ- سياسة الاحتياطات العقارية: هو عمل قانوني يمكن الجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة في المدى المتوسط والبعيد، وقد سبق العمل بهذا التنظيم في دول عديدة معتمدة في تشريعاتها على طرق مختلفة وقد لقيت نجاحا كبيرا خاصة في سويسرا، فرنسا، ألمانيا، وبفضله تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية معتبرة منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحيازة والملكية كنزح الملكية من أجل المنفعة العامة، التأميم، ممارسة الاحتكار على المعاملات العقارية. توجه عملية استعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمومية، فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية، إخضاع مجمل الأملاك إلى الرسوم العقارية المناسبة وهي تعني الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه للمحافظة العقارية بالأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20-02-1974.

ويموجب هذا الأمر فان الاحتياطات العقارية البلدية تتكون من الأراضي الواقعة داخل المنطقة العمرانية المحددة بمخطط عمراني وتشتمل على:

- الأراضي التابعة للجماعات المحلية.
- الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي الفلاحي.
- الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين.
- الأراضي الممنوحة للصندوق الوطني للثورة الزراعية.
- العقارات المثقلة بحقوق الارتفاق العسكرية تبعا لترتيبها ومشتملاتها.
- الأراضي الخاصة الزائدة منها على الاحتياجات العائلية.

ولأجل تحديد المساحة المتعلقة بالتعمير والاستعمال المعقول للأراضي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار المبادئ الأساسية التالية:

- الزيادة التقديرية لعدد السكان.
- ضرورة البناء المرتفع.
- تنظيم السكن في وحدات متلائمة مجهزة وذات نسق تدرجي.
- المساحة الموحدة الحتمية لكل ساكن والمحددة تبعا للموقع الجغرافي والتضاريس والقيمة العقارية وأهمية المحيط الحضري (20 م² كمساحة مرجعية لكل مواطن).
- الاحتفاظ بالمساحات الضرورية للنشاطات الصناعية.
- الحفاظ على الأراضي الصالحة للزراعة بقدر الإمكان.

ب - سياسة التنازل على أملاك الدولة: بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 حث المشرع الجزائري على التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية لصالح الخواص، ويتعلق الأمر بالعقارات المبنية فقط والمساحات التابعة لها الموجودة بالمناطق الحضرية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

8-3-3- مرحلة اقتصاد السوق (1990):

لا يمكن حجب المنطق الجديد الحر والغير موجه على عملية إعادة تنظيم العقار الحضري حيث خضعت مجمل النصوص القانونية العقارية لهذا التوجه الجديد لسياسة الدولة الجديدة ومن أهم مميزاته:

- ضبط قواعد استعمال وتسيير العقار الحضري وتحديد دور الفاعلين بالوسط الحضري وسبل التنسيق فيما بينهم لتكوين رؤية عمرانية شاملة.
- إنشاء علاقة قانونية شاملة دائمة بين المالك (عام أو خاص) والملكية من جهة وإعادة بسط ودعم المصالح المكلفة لتحكم الأكثر بتوجيه استعمالات الاحتياطات العقارية الحضرية التابعة للجماعات المحلية.

- تحرير كافة المعاملات العقارية والتخلص من كل الأسعار المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة لأنها لا تعكس الأوضاع الواقعية للسوق الذي يتطلب حرية التبادل بين الأطراف ورفع القيود التي تؤثر على إرادة الأفراد من خلال الصفقات المبرمة بين المتعاملين والكمية والنوعية المعرضة في السوق.
- تبني الحكومة الجزائرية إستراتيجية المدن الجديدة لمواجهة تشبع المدن المترو بولية، حيث تم إنشاء مشاريع المدن الجديدة بالقرب من هذه المدن(العفرون بالجزائر، مشروع مدينة بوقزول، وعين الباي بقسنطينة).

9- المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار:¹

9-1- الفاعلون العموميون:

ظل القطاع العمومي الفاعل الوحيد والمحتمر للعقار منذ سنة 1974 بصور قانون الاحتياطات العقارية إلى غاية تحرير السوق مع مطلع التسعينات بسبب ما واجه هذا القطاع من أزمة حادة وبالرغم من ذلك بقي مستمرا في مجال إنتاج السكن والعقار عن طريق مختلف مؤسساته.

9-1-1- الفاعلون العموميون للأراضي:

يضم المؤسسات التالية:

9-1-1-1- مديرية أملاك الدولة: كهيئة مشرفة على كل ما هو ملك للدولة.

9-1-1-2- الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU): هي مؤسسة عمومية

ذات طابع اقتصادي. ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22-12-1990 المحدد لقواعد النشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري.

9-1-1-3- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تحت وصايا وزارة المالية.

مكلفة في إطار السياسة المسطرة من طرف الحكومة لانجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى تأسيس مسح الأراضي

¹ مدور يحي، مرجع سابق، ص 62-63-65-67.

العام على معظم التراب الوطني وذلك للمرسوم رقم 89-234 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم.

9-1-2-2- الفاعلون العموميون للمساكن: ويضم:

9-1-2-1- ديوان الترقية والتسيير العقاري(OPGI):

صدرت قوانين تخص المؤسسة مع بداية الإصلاحات الاقتصادية لسنة 1985 التي تتضمن إنشاء دواوين الترقية والتسيير العقاري من خلال المرسوم 75-85 المؤرخ في 13-04-1985. ويأتي بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 146-91 المؤرخ في 06-05-1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري للولايات والذي ينص على تحويل وظيفة وتنظيم المؤسسة فأصبحت ذات طابع تجاري وصناعي (EPIC) وهذا إلى جانب احتفاظها بمهمة السكن للفئات الاجتماعية المعوزة لصالح الدولة ويتمويل منها. ثم توسع دورها إلى الترقية العقارية.

9-2-2-1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP):

استمر الصندوق في تمويل السكن الاجتماعي لكن بنسب صغيرة وتعدى دوره من ممول إلى منجز المساكن الترفوية عن طريق شركة الترقية العقارية المعروفة حاليا ب: (CNEP-IMMO) التي تأسست سنة 1992 وبدا نشاطها سنة 1993، مكلفة بانجاز المشاريع الخاصة بالبناء والمقاولات. تختارها عن طريق المناقصات وتسهر على مراحل الانجاز بأكملها.

9-3-2-1- وكالة تحسين السكن وتطويره (ADEL):

أنشئت حسب المرسوم 91-184 وهي بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري صناعي مهمتها انجاز السكن التطوري، المدعم والتساهمي.

وجهتها الاجتماعية هي الطبقات الضعيفة الدخل وتلك التي كانت تشغل الأحياء الفوضوية خاصة القصدية، فهي بذلك تساهم في القضاء عليها وحماية المدينة من أخطارها إلى جانب الترميم والتجديد وإعادة الهيكلة.

9-2- الفاعلون الخواص:

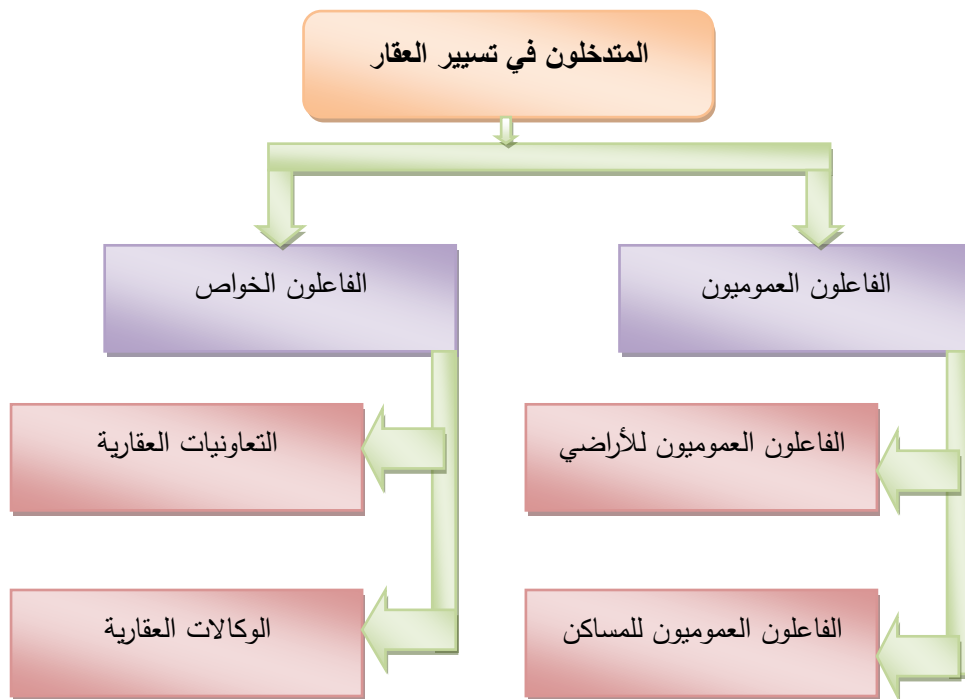
9-2-1- التعاونيات العقارية:

ظهرت بموجب الأمر 76-92 الصادر في 23-10-1976 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية التي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي انجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص بموجب التشريع المتعلق باقتناء الملكية.

9-2-2- الوكالات العقارية:

تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء وتتلقى مقابل ذلك نسب وفوائد حسب صنف المعاملة والمبلغ المحدد.

الشكل رقم (11): المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار.



المصدر: من إعداد الطالبة 2017.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل والمتمثل في العقار توصلنا إلى أن هذا الأخير يمثل الركيزة والدعامة الأساسية التي تقوم عليها كل مدينة ، وقد ارتبطت الأمم القديمة والحديثة بهذا الموروث وجعلت منه أساس تطورها ونموها، وسعت للتحكم فيه ومحاولة تنظيمه وتوجيه استثماراته، لذلك اهتم المشرع الجزائري به وقد صدر الكثير من القوانين والنصوص التشريعية في هذا المجال حسب مراحل تطور الملكية العقارية في الجزائر ومن أهمها القانون 90-25 الصادر في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، والأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ب بالإضافة إلى القوانين الأخرى المكملة للقوانين السالفة الذكر والتي تختص بتنظيم الأملاك العقارية حسب نوعها وأهميتها وكيفية تسييرها، وتحدد أهم المتدخلون في هذا المجال. ومن هنا نستنتج أن الحديث عن العقار الحضري هو الحديث عن المدينة فهو جزء لا يتجزأ منها وهي لا تقوم إلا به لذا يجب استغلاله بعقلانية.

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة

تمهيد

1- تقديم مدينة المسيلة.

1-1- تقديم المدينة.

1-2- أصل تسمية المدينة.

1-3- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها.

2- الدراسة الطبيعية.

1.2- موقع مدينة المسيلة.

2.2- العوامل المناخية.

2-3- طبوغرافية المنطقة.

2-4- هيدرولوجية المنطقة.

3- الدراسة العمرانية.

1.3- تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية.

2.3- الدراسة السكانية.

- 3.3. دراسة السكن.
 - 4.3. التجهيزات والمرافق.
 - 5.3. دراسة الشبكات.
 4. الاستهلاك المجالي لمدينة المسيلة.
 - 1.4. الخطة المعتمدة.
 - 2.4. الاستهلاك المجالي للمدينة.
 - 3.4. الهيكلة الحضرية العامة للمدينة.
 - 4.4. الطبيعة القانونية للعقار.
 - 5.4. أسعار العقار وتطورها في مدينة المسيلة.
 - 6.4. اتجاه التوسع العمراني.
 - 7.4. عوائق التوسع العمراني.
 5. دراسة علاقة التأثير والتأثر بين التوسع العمراني والعقار.
 - 1.5. تقسيم القطاعات العمرانية.
 - 2.5. مقارنة مجال توسع المدينة بين الواقع ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
 - 3.5. تأثير العقار على التوسع العمراني في مدينة المسيلة.
 - 4.5. تأثير التوسع العمراني على العقار في مدينة المسيلة.
 6. نتائج الدراسة.
- خلاصة الفصل.

تمهيد:

في هذا الفصل سيتم التطرق إلى دراسة تحليلية لمدينة المسيلة والتي سنتناول فيها الدراسة الطبيعية، العمرانية وكذا الاستهلاك المجالي للمدينة مع مقارنة مجال توسع المدينة بين الواقع ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مع استخراج علاقة التأثير والتأثر بين التوسع العمراني والعقار وفي الأخير سنخرج ببعض نتائج الدراسة.

1- تقديم مدينة المسيلة:

1-1- تقديم المدينة:

ولاية المسيلة هي همزة وصل بين الشرق والغرب والشمال والجنوب. يحدها من الشمال كل من ولايتي برج بوعريريج وولاية البويرة ومن الشمال الشرقي ولاية سطيف ومن الشمال الغربي ولاية المدية أما من الشرق ولاية باتنة ومن الغرب والجنوب الغربي ولاية الجلفة ومن الجنوب الشرقي ولاية بسكرة، تمتاز بمناخ قاري وهي مركز وسط بين التل والصحراء. ومعظم الولاية مستوية يبلغ ارتفاعها من 200 إلى 300م فوق سطح البحر. تلقب بعاصمة الحضنة التي كانت عبارة عن مملكة بربرية مستقلة في عهد الرومان ولقبت بهذا الاسم لاحتضانها بين سلسلتي الأطلس التلي والأطلس الصحراوي.

وقد انبثقت عن التقسيم الإداري لعام 1974 والذي بموجبه أصبح في الجزائر 31 ولاية بعد أن كانت هناك 15 ولاية، كانت قبل هذا التاريخ تابعة لولاية سطيف شأنها شأن ولاية بجاية وولاية برج بوعريريج.

2-1- أصل تسمية المدينة:

تنسب المسيلة عادة إلى كلمة المسيل أو مدينة المياه السائلة وهذه التسمية مرتبطة بوفرة وتعدد المجاري المائية التي تتمتع بها المنطقة منذ فترات قديمة من التاريخ والتي تعبر عن وجودها بقايا الآثار الرومانية القديمة المجسدة في السدود وقنوات المياه والأحواض المخصصة للسقي الموضوع على الأودية والسواقي كواد القصب وواد لقمان وواد اللحم وسلمان.

3-1- لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:¹

مرت على مدينة المسيلة عدة حقب تاريخية حيث تركت كل حقبة بصمتها ونذكر منه :

1-3-1- الحقبة الرومانية: حيث أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة بشيلقا الذي يبعد حاليا حوالي

03 كلم عن مقر البلدية وسميت المدينة بزابي جوستيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه) لكن المدينة لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها وأقام الرومان سندا ونظاما لتوزيع المياه وقد دمرت هذه المدينة في سنة 740هـ.

1-3-2- الفترة الفاطمية: أعاد الفاطميون بناء المدينة في سنة 935م على مسافة 3 كلم من الموقع

الأثري لجوستيانا.

1-3-3- الفترة الحمادية: عندما إنفرد جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة 1015م عن العاصمة الحمادية

(قلعة بني حماد) قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية والمسماة حاليا بحي الجعافرة نسبة إليه وبعدها توسع هذا الحي في الضفة الشرقية كواد القصب فظهرت أحياء رأس الحارة، خربة اليس، الشناوة، كان يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعى الشماس (موقع مسجد بلال حاليا)، حيث تميز النسيج

¹ تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير، 2012، ص02.

العمراني بالبساطة واحترام الملكيات والواجهات الصماء التي تتماشى مع القيم كما عرف المجال الحضاري بنشأة الحارة حيث فضاء فارغ تحيط به سكنات.

1-3-4- الفترة المرابطية: عرفت مدينة المسيلة توسعا معماريا كبيرا في هذه الفترة وتميزت المدينة في هذه الحقبة حيث أصبحت مركزا علميا ومركز عبور تجاري إلى أن دمرت من طرف الهلاليين سنة 1350م.

1-3-5- فترة ما قبل الأتراك: أي الفترة الممتدة بين 1350م إلى 1500م عرفت هذه الحقبة بقدم سيدي محمد بن عبد الله المغربي من مدينة وجدة إلى البقاع المقدسة لكنه استقر بالمدينة وشرع في إعادة بناء المدينة وسميت بمدينة سيدي بوجملين .

فترة الأتراك دخلها العثمانيون سنة 1500م خلال هذه الحقبة أقيم حي الكراغلة والذي يعتبر امتداد لكل من حي الشناوة ورأس الحارة والجعافرة .

1-3-6- مرحلة الاستعمار الفرنسي: دخل الاستعمار الفرنسي المدينة سنة 1840م حيث تميزت هذه المرحلة الممتدة بين 1840م و1940م بظهور بعض المنشآت نذكر منها ثكنة عسكرية على الضفة الغربية لواد القصب وحي الظهرة الاستعماري ومقر إقامة الحكم والكنيسة وقسم الشرطة والبريد والمحكمة. كما أنشأت حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان. كما عرفت المدينة نشأة السكنات الجماعية (عمارات كوادرو HLM).

تميزت الفترة بظهور العمران الأوربي حيث الواجهات المفتوحة والشرفات واستقامة الطرقات. ونظرا للأراضي الخصبة التي تتميز بها المنطقة فقد أقيم مشروع سد القصب حيث تبعه مشروع المحيط المسقي .

1-3-7- فترة ما بعد الاستقلال: عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث في الفترة الأولى 1962-1974م تم إنشاء حي 300 مسكنا و 500 مسكنا على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة، الشناوة، رأس الحارة وخرية اليس، ثم أنشأت التجزئة (حي الشواف) الذي صممه المهندس رولان ROLAND، كما ظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حاليا بحي لاروكاد أما بالنسبة للفترة الثانية 1974-1987 فأهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة إلى مصنف ولاية حيث استفادت المدينة من عدة هياكل إدارية وخدمائية وصناعية حيث أنشأت المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية وظهرت عدة جزئيات ترابية نذكر منه حي 270، 346، 700، 86، 166 قطعة .

أما فيما يخص الدراسات العمرانية فقد تم إعداد أول مخطط توجيهي P.U.D في سنة 1977 وفي سنة 1992 تم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتبعته عدة دراسات أخرى.

2- الدراسة الطبيعية:

1-2- موقع مدينة المسيلة:¹

إن مجال محيط الدراسة يشمل مجال بلدية المسيلة التي تتميز بموقع جغرافي وإداري مميز.

1-1-2- الموقع الجغرافي:

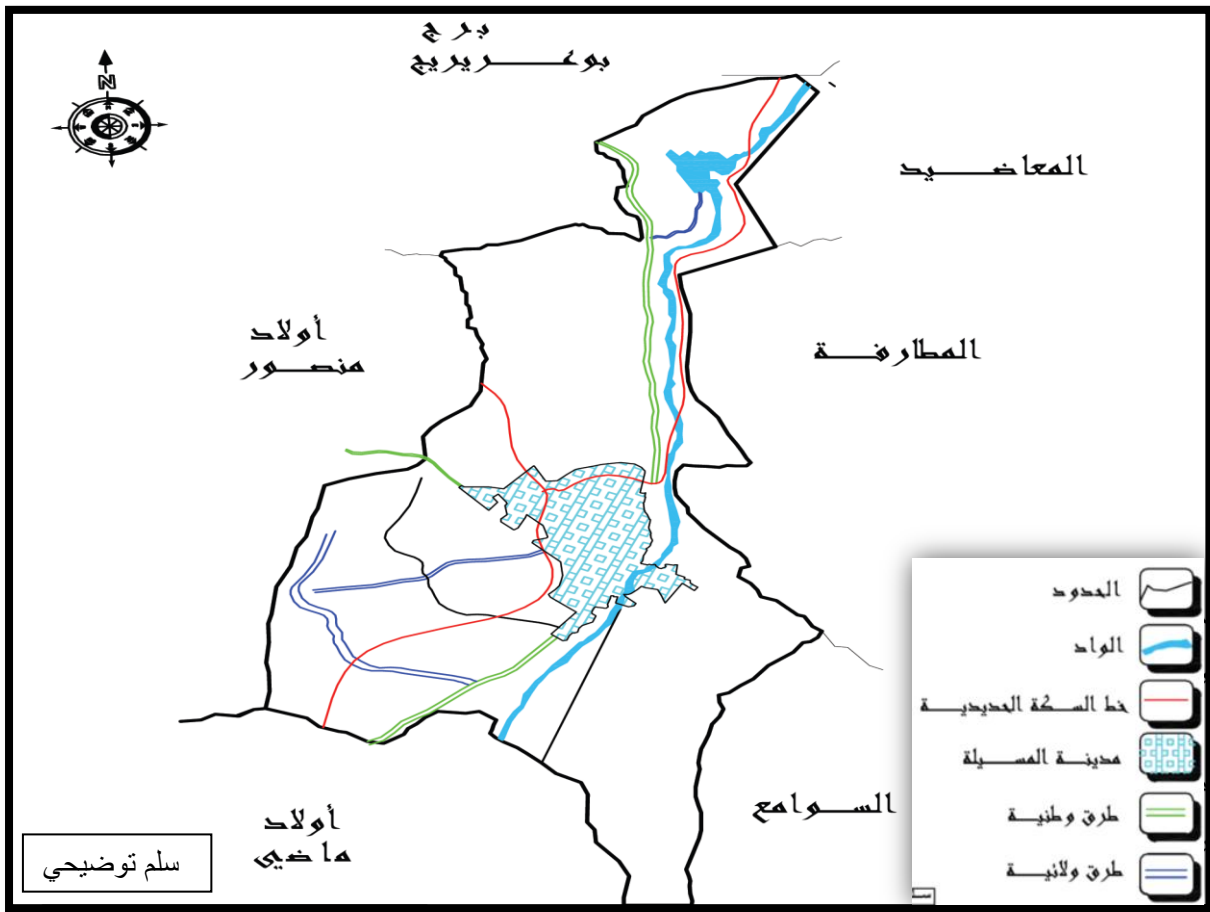
تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، و هي نقطة تقاطع لكل من الطريق

¹ تقرير مراجعة الـ PDAU، مرجع سابق، ص03.

الوطني رقم 40، والطريق الوطني 45 بالإضافة للطريق الوطني رقم 60 والمجرى المائي (واد القصب) من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة تنشأ وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن.

تقدر مساحة مجال منطقة الدراسة ب: 252 كلم²، يشغله حوالي 156647 نسمة حسب تعداد 2008 أي بمعدل 620 نسمة/كلم².

خريطة رقم (01): الموقع الجغرافي لمدينة المسيلة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008

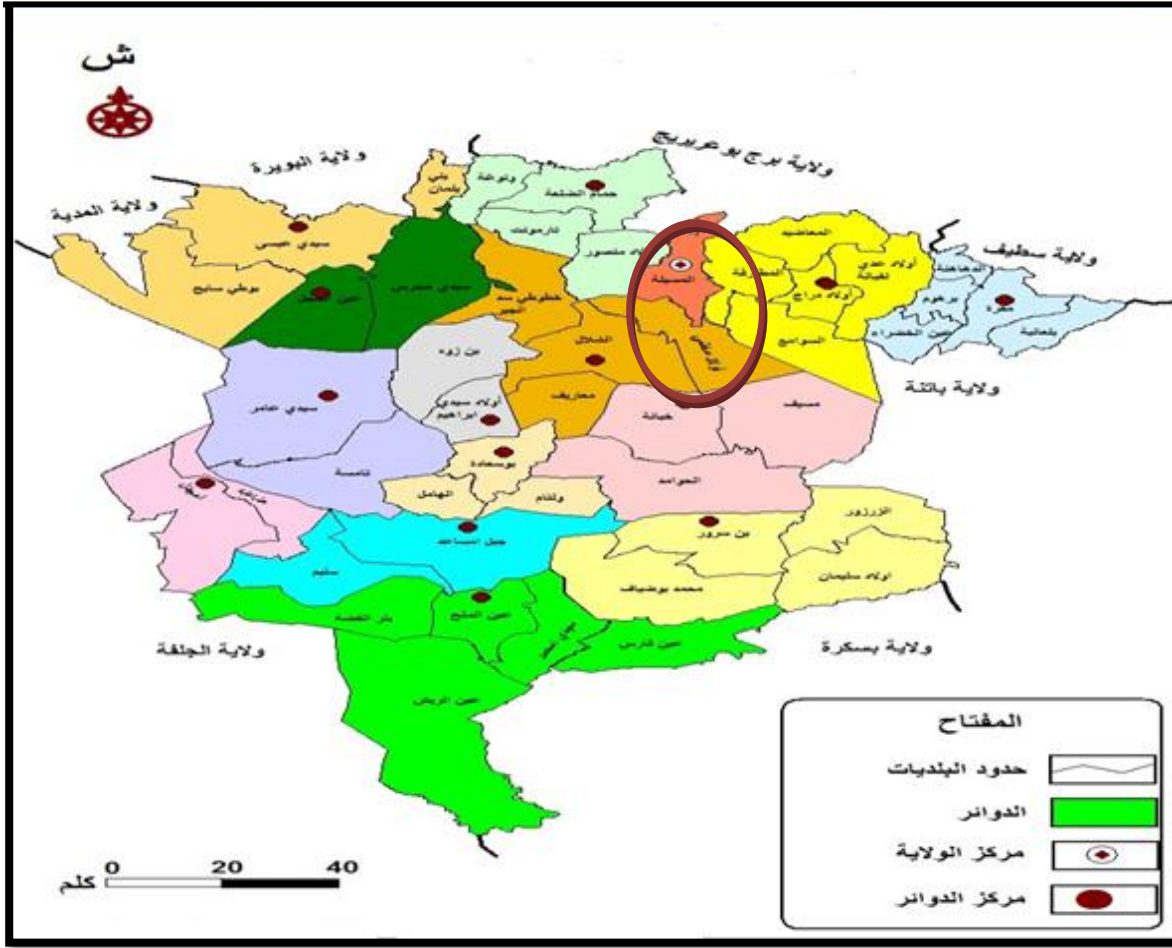
2-1-2- الموقع الإداري:

تقع بلدية المسيلة في أقصى الحدود الشمالية لولاية المسيلة، حيث يحدها :

- من الشمال: ولاية البرج (بلدية العش).

- من الجنوب: بلدية أولاد ماضي.
- من الشرق: بلدية المطارفة والسوامع.
- ومن الغرب: بلدية أولاد منصور.

خريطة رقم(02): الموقع الإداري لمدينة المسيلة.



المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لولاية المسيلة +معالجة الطالبة.

2-2- العوامل المناخية:

تعتبر منطقة الدراسة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه جاف في الشمال والشبه رطب في الجنوب، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي، وعليه فإن المناخ السائد في المنطقة يتأثر بهذا الموقع والذي بدوره يتأثر بالتيارات الشبه رطبة الآتية من الشمال والتيارات الشبه جافة الآتية من الجنوب، مما يجعلها تتميز بشتاء بارد رطب وصيف حار جاف، و درجة الحرارة فيها تتراوح ما بين (38° - 03°) بين الشتاء

والصيف، أما الرياح فتكون في الاتجاه الشمالي الغربي والشمالي الشرقي، أما في فصل الصيف فنجد الرياح ذات الاتجاه الجنوبي (السهيلي) والتي في الغالب تكون محملة بالرمال .

2-2-1- التساقط:

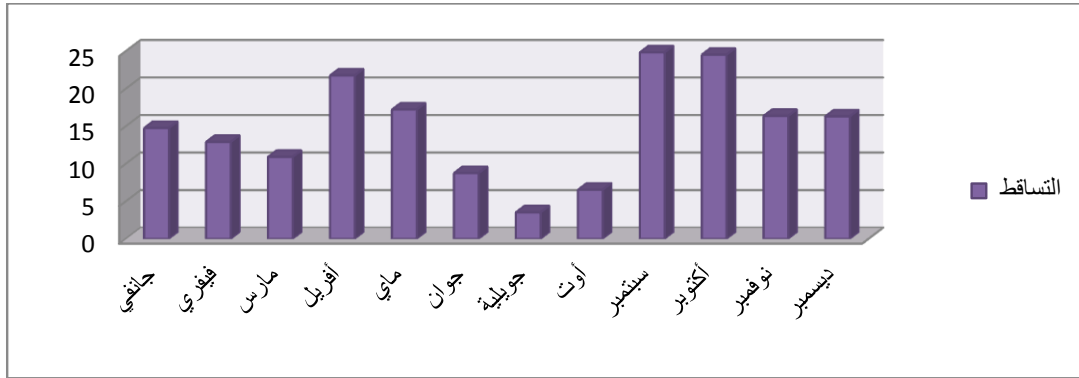
مناخ ولاية المسيلة قاري يتميز بتساقط الأمطار بكميات قليلة حيث قدرت بـ: 25 ملم كأقصى نسبة و04ملم كأدنى نسبة خلال 10 سنوات من سنة (2000 - 2012).

جدول رقم(01): المعدلات الشهرية للتساقط ب ملم خلال الفترة (2000-2012)

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
متوسط التساقط	15	13	11	22	17	09	04	07	25	25	16	16

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2017 +معالجة الطالبة.

الشكل البياني رقم (01): يمثل أعمدة بيانية لمتوسط كمية الأمطار خلال الفترة (2000 - 2012)



المصدر: من إعداد الطالبة 2017

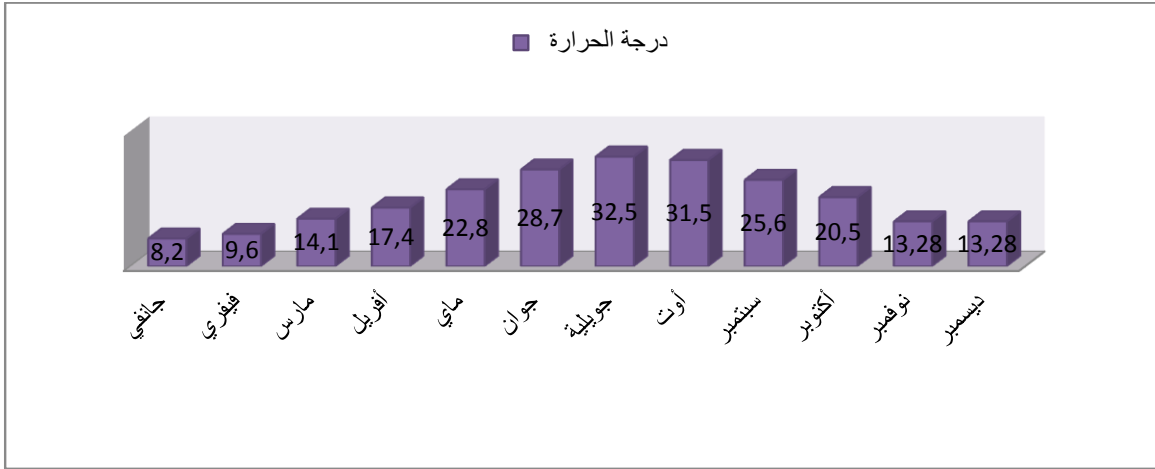
2-2-2- الحرارة:

جدول رقم (02): يبين المتوسط الحراري الشهري من سنة (2000 - 2012)

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
المتوسط الحراري	8.2	9.6	14.1	17.4	22.8	28.7	32.5	31.5	25.6	20.5	13.28	13.28

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2017 +معالجة الطالبة.

الشكل البياني رقم (02): يمثل أعمدة بيانية لمتوسط لدرجة الحرارة خلال الفترة (2000 – 2012)



المصدر: من إعداد الطالبة 2017.

3-2-2- الرياح:

تخضع مدينة المسيلة لرياح ذات اتجاهين أساسيين هما:

_ رياح شمالية غربية: وهي الرياح السائدة في فصل الشتاء (الفترة الباردة والرطبة).

_ رياح جنوبية وجنوبية شرقية: وهي الرياح السائدة خلال معظم أيام السنة والمؤثرة على مناخ المنطقة

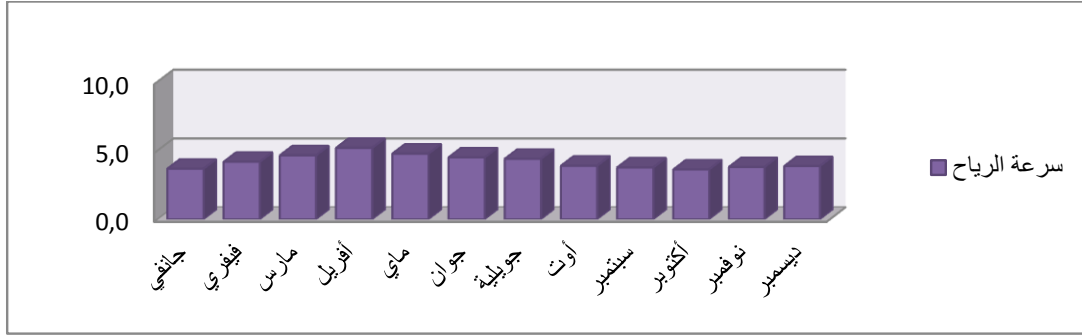
بصفة عامة، وتعرف برياح السيروكو عالميا وباسم الشهيلي محليا.

جدول رقم (03): يبين متوسط سرعة م/ثا الرياح من سنة (2000 – 2012).

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
متوسط نسبة الرطوبة	3.7	4.22	4.6	5.2	4.8	4.5	4.4	3.9	3.8	3.6	3.8	3.9

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2017 +معالجة الطالبة.

الشكل البياني رقم (03): يمثل أعمدة بيانية لمتوسط سرعة الرياح خلال الفترة (2000 – 2012)



المصدر: من إعداد الطالبة 2017.

3-2- طبوغرافية المنطقة:

يتميز مجال الدراسة بطبوغرافية بسيطة فمدينة المسيلة تتميز بأرضية منبسطة مما يساعد في التوسع في جميع الاتجاهات، وبصفة عامة فإن الانحدار يأخذ اتجاه شمال - جنوب أي كلما اتجهنا نحو الشمال زاد الارتفاع والعكس صحيح، حيث يتميز مجال الدراسة بارتفاع متوسط يتراوح بين (400-800م) بين حدود البلدية .

4-2- هيدرولوجية المنطقة:

الشبكة الهيدرولوجية مكونة من أودية تخضع للنظام الموسمي وللسيول في أوقات المطر، والأودية الأكثر أهمية هي : واد المويلحة (بنية)، الذي يشق الجهة الغربية لإشبيليا ويحمل مياه الجهة الشمالية الغربية ويصب في واد القصب في جنوب المدينة، و واد الكرمة، واد لقمان والتي تصب كلها في واد القصب وهو أهم مورد للمياه في مجال الدراسة، حيث يتميز بحوض تجميع كبير جدا يمتد في كل من ولايتي البرج وسطيف، علما أن نسبة كبيرة من هذه المياه تصب في هذا الأخير، وتسير في اتجاه عمودي من شرق شمال البلدية إلى الشرق الجنوبي لها.

3- الدراسة العمرانية:

3-1- تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية:

من أجل دراسة سليمة ودقيقة للمساكن في المدينة قد تم تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية وفق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، والهدف من الاعتماد على هذا التقسيم هو تسهيل الدراسة التحليلية، وتبسيط عملية التحليل والمقارنة والتفسير، ولمعرفة الديناميكية الموجودة بين مختلف القطاعات العمرانية وهي كالتالي :

◀ **القطاع الأول:** يمثل المدينة القديمة ويمتد على مساحة قدرها 317,30 هكتار منها 106 هكتار للسكنات، 32 هكتار للتجهيزات، 153,7 هكتار حقول وبساتين، وهو أقدم قطاع من حيث النشأة يتميز بنسيج من قطع غير منسجمة ولا يخضع لأي مقاييس عمرانية.

◀ **القطاع الثاني:** يمثل وسط المدينة ويقع في الغرب من القطاع العمراني الأول ويجاوره، ليفصل بينهما الطريق الوطني رقم 45 يمتد على مساحة قدرها 240 هكتار، تحتل السكنات 72 هكتار، 108 هكتار للتجهيزات، 60 هكتار للطرق، كانت نشأة وميلاد أحيائه بعد الاستقلال.

◀ **القطاع الثالث:** وهو القطاع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثاني ويمتد على مساحة قدرها 172 هكتار، منها 103 هكتار للسكنات، 42 هكتار للتجهيزات.

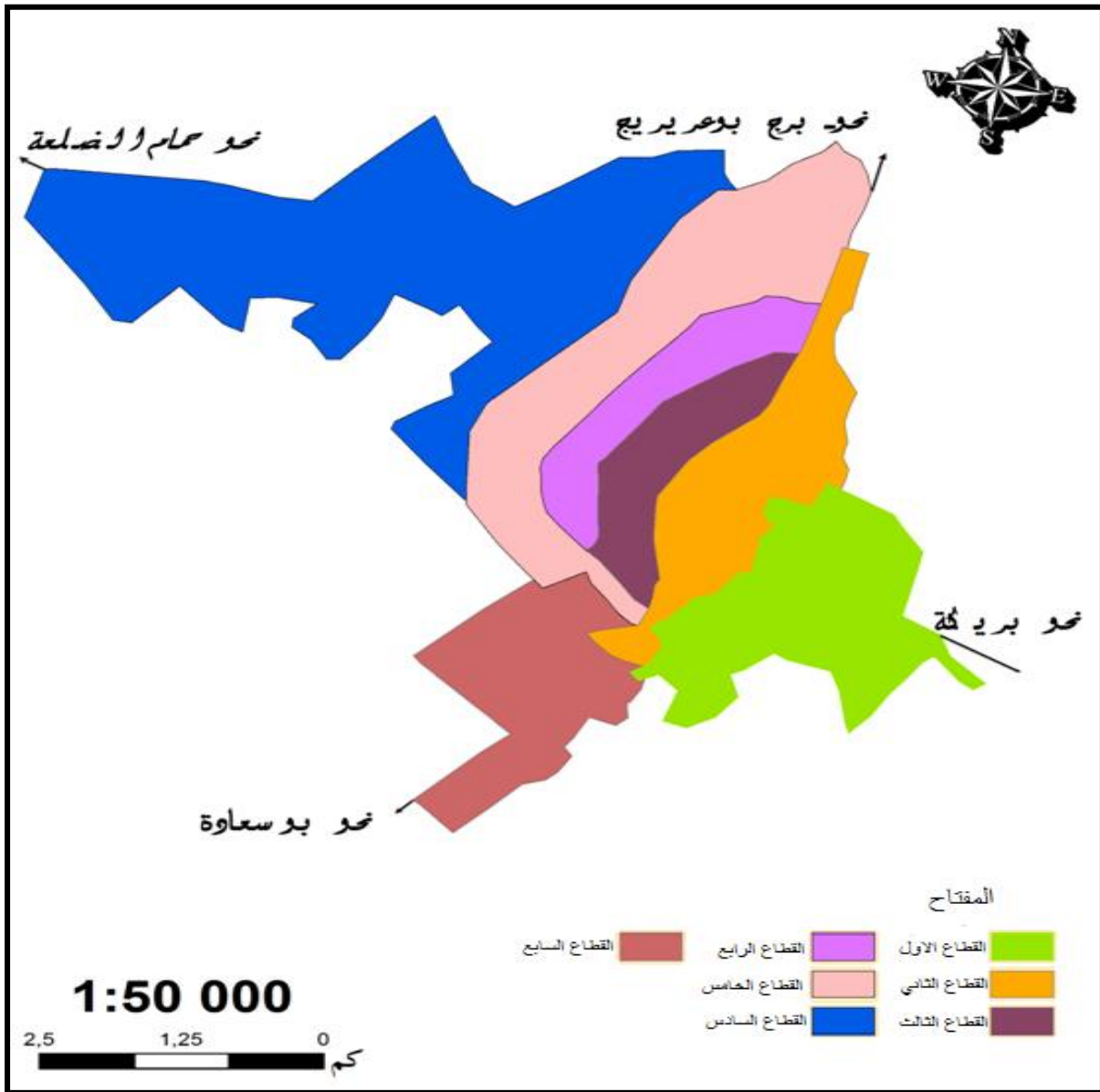
◀ **القطاع الرابع:** وهو القطاع الذي يمثل الامتداد الطبيعي و المجالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثالث، يمتد على مساحة قدرها 168 هكتار، تعود أول نشأة مساكنه إلى بداية 1989م.

◀ **القطاع الخامس:** ويشكل الناحية الغربية يمتد على مساحة قدرها 323,27 هكتار، 72,52 هكتار للسكنات، 88 هكتار للتجهيزات، 46,69 هكتار للطرق، 116,16 هكتار للمساحات الحرة.

◀ **القطاع السادس:** من حي إشبيليا القديمة الواقعة في الجنوب والقطاع يقع بأقصى الجهة الغربية من المدينة، يتربع على مساحة قدرها 270 هكتار، 75 هكتار للسكنات، 34 هكتار للتجهيزات، 191 هكتار للمساحات المبرمجة أو الحرة.

◀ **القطاع السابع:** يقع جنوب المدينة ويضم المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات يحتل مساحة إجمالية تقدر بـ: 2800 هكتار وهي تعد كأحد العوائق في وجه التوسع.

مخطط رقم (01): التقسيم القطاعي لمدينة المسيلة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008 + معالجة الطالبة.

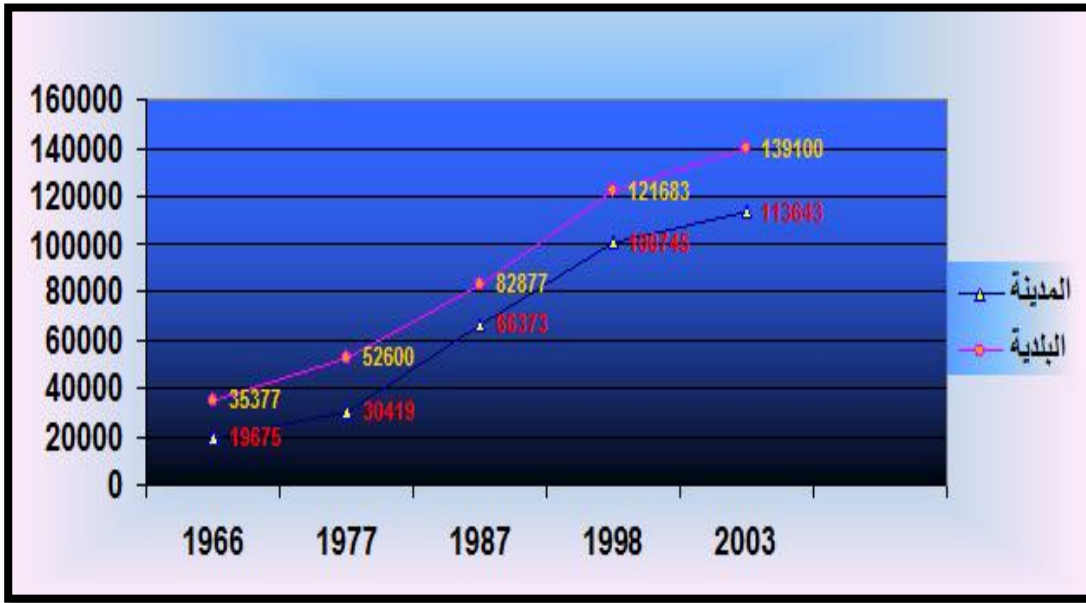
2-3- الدراسة السكانية:

3-2-1- التطور السكاني لمدينة المسيلة:

لقد مر تطور السكان بعدة مراحل خلال السنوات الماضية فقد شهدت المدينة تطور سكاني كبير

ومتغير، نظرا لعدة عوامل ساهمت في هذا التطور والتي يمكن استخلاصها في المخطط التالي :

الشكل البياني رقم (04): يمثل تطور سكان مدينة المسيلة (1966- لليوم).



المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2012 + معالجة الطالبة.

نلاحظ أن عدد السكان في تزايد مستمر وبنسبة كبيرة، وهذا راجع لتحسن المستوى المعيشي وكذا

الهجرة الريفية، إضافة إلى استفادة المدينة من مجموعة من المشاريع العمرانية في مجال السكن والخدمات

مما جعلها مركز جذب.

3-2-2- الزيادة السكانية آفاق 2028/2008:

قدرت الزيادة المستقبلية لسكان مدينة المسيلة بـ:

- من 2008 إلى 2013: 22557.

- من 2013 إلى 2018: 52831.

- من 2018 إلى 2028: 59515.

نلاحظ أن الزيادة المرتقبة خلال العشرين السنة المقبلة أي بين سنة 2008 وسنة 2028 ستمثل

65%.

3-3- دراسة السكن:

3-3-1- السكن الفردي:

يشغل مساحة شاسعة من النسيج الحضري، يحوي في مجمله التجزئات الترابية وبعض أحياء السكن التقليدي بالقرب من المركز القديم إضافة إلى الأحياء العشوائية على أطراف النسيج الحضري للمدينة، وهي تشكل النسبة الأكبر من استغلال العقار بالمدينة نظرا للمساحات الشاسعة التي يشغلها بالأحياء المخططة بصفة عامة والأحياء العشوائية بصفة خاصة وهو يشغل نسبة 61,04% من إجمالي مساكن المدينة بعدد 15634 مسكن لسنة 2012، وهو يتركز في القطاع الأول والثاني والسادس.

3-3-2- السكن الجماعي:

يتركز في مركز المدينة والجهة الغربية والشمالية الغربية، وهي تمثل نسبة 35,26% من إجمالي مساكن المدينة بعدد 9031 مسكن لسنة 2012، ويمثل هذا النوع من السكنات في اقلية من السكنات الاجتماعية وبعض الترفيات العقارية، وهي تتركز في القطاع الثالث والسادس.

جدول رقم (04) : توزيع السكنات على القطاعات العمرانية.

الكثافة السكنية		عدد المساكن					المساحة بالهكتار		رقم القطاع	
الصافي	الخام	النسبة %	شاغرة	النسبة %	مشغولة	النسبة %	الإجمالي	السكنية		الإجمالية
38	12	7,00	230	17,50	3617	16,10	3858	101,2	317,3	01
56	17	17,50	576	17,40	3597	17,00	4014	72,5	240	02
49	30	21,40	704	21,70	4486	21,20	5080	103,7	172	03
95	20	13,60	448	13,95	2884	14,00	3355	35,2	168	04
42	10	17,20	566	12,40	2563	12,90	3091	73,52	323,25	05
92	15	32,30	767	17,05	3525	18,80	4505	49,2	292,05	06
55	16	100	3291	100	20672	100	23963	435,32	1512,6	07

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008 .

من خلال الجدول نلاحظ أن توزيع السكن في مدينة المسيلة يختلف من حيث الكثافة السكنية وهذا من قطاع إلى آخر، حيث تبين الدراسة أن القطاع الثالث يمثل المرتبة الأولى من حيث عدد المساكن، بمجموع 5080 مسكن أي بنسبة 21,20% من إجمالي مساكن قطاعات المدينة، كما أن القطاع يحتوي على عدد كبير من المساكن الجماعية، ويأتي في المرتبة الثانية القطاع السادس بمجموع 4505 مسكن أي بنسبة 18,80% من إجمالي مساكن قطاعات المدينة، وبلغ معامل استغلال السطح 0,16 ويأتي في الأخير القطاع الخامس بنسبة 12,9% من إجمالي مساكن قطاعات المدينة وبكثافة سكانية خام وصافية قدرت بـ 10 مسكن/الهكتار و 42 مسكن/الهكتار وهي منخفضة مقارنة بباقي القطاعات، أما بالنسبة للمساكن الشاغرة فبلغت أعلى نسبة في القطاع السادس قدرت بـ 23,3% بمجموع 767 مسكن وأقل نسبة بالقطاع الأول قدرت بـ 7% بمجموع 230 مسكن.

3-3-3- تطور السكن ببلدية المسيلة:

جدول رقم (05): تطور السكن ببلدية المسيلة (1977 - 2008).

التعيين	عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات
	1977	1987	1998	2008
بلدية المسيلة	6281	13735	20119	23420

المصدر: مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2012.

من خلال المعطيات المستقاة من إحصاءات 1977-1987-1998 وتقديرات مديرية التخطيط 2008 نلاحظ بأن برامج السكن عرفت تطور ملحوظ حيث ارتفع عدد السكنات بين 1977-1987 بـ 54% وبين 1987 - 1998 بـ 30% وبين 1998 - 2008 أي خمس سنوات فقط بـ 85%.

إن معدل زيادة السكن بين 1977 و 2008 يقدر بـ 553 مسكن في السنة، ومنه نستنتج أن وتيرة السكن ترتفع من سنة إلى أخرى.

3-4-4- التجهيزات والمرافق:

3-4-4-1- التجهيزات التعليمية:

يعتبر التعليم من بين المتطلبات الأساسية للمجتمع والتي تساهم في رفع وتطور المستوى المعيشي للسكان ، ومدينة المسيلة توجد بها مجموعة من التجهيزات والمرافق التعليمية.

3-4-4-2- التجهيزات الإدارية والخدماتية:

تتمثل في مختلف المديريات والمصالح ذات الطابع الاجتماعي والخدماتية.

3-4-4-3- التجهيزات الصحية:

الصحة من الضروريات الحيوية والمتطلبات الأولى للمواطن، لما لها من دور في الحياة اليومية للسكان، وهي تتربع على مساحة 09,63 م² أي بنسبة 0,53% من مساحة المدينة.

4-4-3- التجهيزات الرياضية والترفيهية :

تعتبر هذه التجهيزات من الضروريات لراحة السكان ورفاهيتهم، حيث يعتبر الجانب الترفيهي من المتطلبات اليومية للحياة الحضرية، ومدينة المسيلة تحتل هذه التجهيزات مساحة تقدر بـ37,77 هكتار أي بنسبة 2,10% من إجمالي التجهيزات بالمدينة.

جدول رقم (06): توزيع التجهيزات على القطاعات العمرانية.

رقم القطاع	المساحة م ²	العدد	التجهيز		
موزعة على القطاعات العمرانية	149,70	46	الطور الأول والثاني (التحضيرى + الابتدائي)	التجهيزات التعليمية	
		15	الطور الثالث (الاكمالي)		
		09	الطور الثانوي		
		01	الجامعة + القطب الجامعي		
06 و 03 و 02، 01	22745	/	البلدية بفروعها+مقر الولاية والدائرة+المجلس الولائي	التجهيزات الإدارية والخدماتية	
06 و 02 و 03، 04	578	05	البريد بفروعه		
03 و 02	21187	07	وكالة التأمين		
	24631	07	بنوك		
موزعة على القطاعات	103201	/	المرافق الأمنية		
07	26500	01	الحماية المدنية		
02	28866	03	فنادق		
02	29259	01	مستشفى الزهراوي		التجهيزات الصحية
02	6025	02	عيادة متعددة الخدمات		
03	9700	01	عيادة الولادة		
06 و 01	210	02	مركز صحي		
05 و 03	310	02	قاعة علاج		
02	5862,5	02	مسبح	التجهيزات الرياضية	
02	19362,5	01	ملعب بلدي		
	3199	01	قاعة متعددة الرياضات		
05	211240	01	المركب الرياضي		
06	137500	01	مركب سباق الخيل		

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية + معالجة شخصية.

3-5- دراسة الشبكات:

3-5-1-الطرق:

يشمل مجال مدينة المسيلة شبكة من الطرق المهيكلة منها الطرق الوطنية والولائية وكذلك البلدية.

❖ **الطرق الوطنية:** يقطع مجال منطقة الدراسة ثلاثة طرق وطنية وهي :

✓ **الطريق الوطني 40:** الرابط بين الطريق الوطني رقم 28 في مقرة ومدينة المسيلة أي الطريق

الوطني 45 حيث نقطة التقاطع الطريق الوطني 40 مع الطريق الوطني 45 تشكل النواة القديمة

لمدينة المسيلة.

✓ **الطريق الوطني 45:** وهو الطريق الرابط بين برج بوعريج شمالا وبلدية سيدي إبراهيم جنوبا

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

المسيلة.

✓ **الطريق الوطني رقم 60:** وهو الذي يربط مدينة مسيلة ببلدية حمام الضلعة وهو كذلك محور

مهم ولعب دورا في هيكلية المجال البلدي لبلدية المسيلة.

❖ **الطرق الولائية:**

✓ **الطريق الولائي رقم 01:** انطلاقا من بشيلقة شرقا حتى حدود بلدية أولاد منصور غربا مرورا

بمركز مدينة المسيلة.

✓ **الطريق الولائي رقم 02:** انطلاقا من قرية أولاد بديرة شرقا ثم مقبرة لشيخ ثم حي الجعافرة،

وكذلك الطريق الرابط بين أولاد ماضي المسيلة.

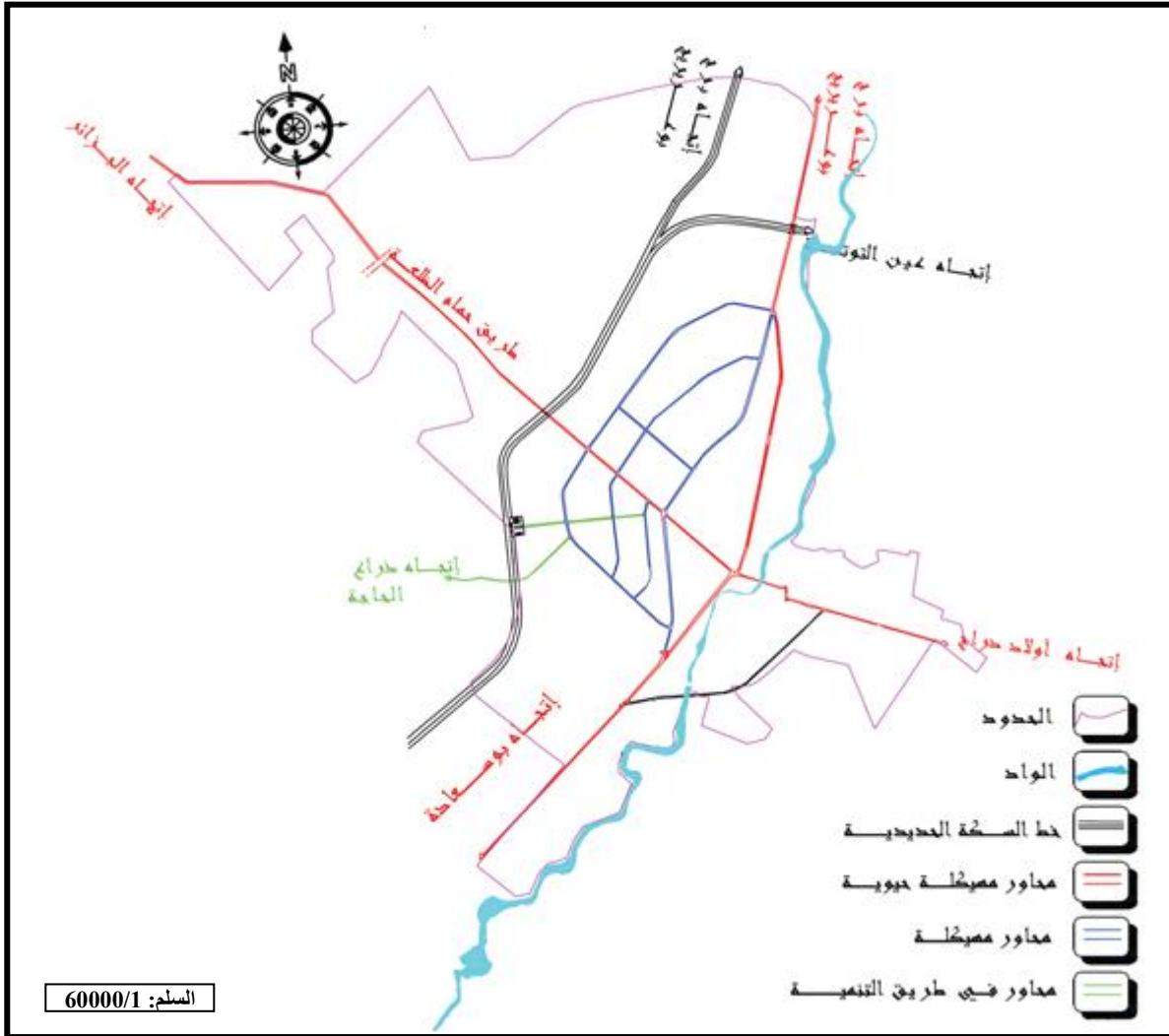
❖ **الطرق البلدية:** توجد بعض الطرق البلدية والتي تربط بعض القرى والمداشر وهي تعاني من

تدهور كبير بفعل عدم صيانتها لفترة زمنية كبيرة من أهم هذه الطرق نجد:

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

- ✓ الطريق البلدي رابط الحجاجبة والطريق الولائي رقم (01) أولاد ماضي المسيلة.
- ✓ الطريق البلدي الرابط بين مزير علي بن زيد.
- ✓ الطريق البلدي الرابط بين سد القصب (البراج) بالطريق الوطني 45.
- ✓ الطريق البلدي الرابط بين نوارة مع حي لاروكاد.
- ✓ الطريق البلدي الرابط بين الطريق الولائي رقم (01) المسيلة أولاد منصور ثم قرية لحسن.
- ✓ الطريق البلدي الرابط بين أولاد بديرة بأولاد سلامة.

مخطط رقم (02): شبكة الطرقات لمدينة المسيلة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة 2008 + معالجة الطالبة.

3-5-2- شبكة التزويد بالمياه الصالحة للشرب:

يتم توزيع المياه الصالحة للشرب بمدينة المسيلة بشبكة من القنوات مختلفة من حيث المادة والأقطار معظمها من حديد الزهر والإسمنت (amiant ciment) وكذلك من البلاستيك (PVC) حيث تشكو في معظمها من القدم والتسريبات ويقدر نسبة الضياع فيها بـ 06% ويتطلب دراسة خبرة لإعادة تأهيل الشبكة.

تتم عملية التوزيع على مستوى واحد وذلك لأن مدينة المسيلة مستوية تقريبا على محيط ضعيف الانحدار وذلك بخزانات مرتفعة توفر ضغط مناسب (15م) في شمال المدينة.

إن نسبة الربط بالشبكة هي حوالي 96% مع توسع المدينة نلاحظ نقص في الضغط مما توجب إنجاز خزانات مائية مزودة بمضخات خاصة في مناطق سكنية حضرية جديدة (ZHUN).

3-5-3- شبكة الصرف الصحي:

إن شبكة الصرف الصحي بالمدينة هي من النوع الموحد (Unitaire) حيث يتم تجميع كل المياه المستعملة المنزلية والصناعية ومياه الأمطار في شبكة واحدة تتجه رئيسيا من الشمال إلى الجنوب إلى المصب النهائي بواد القصب حيث هو مبرمج محطة للتصفية.

4- الاستهلاك المجالي لمدينة المسيلة:

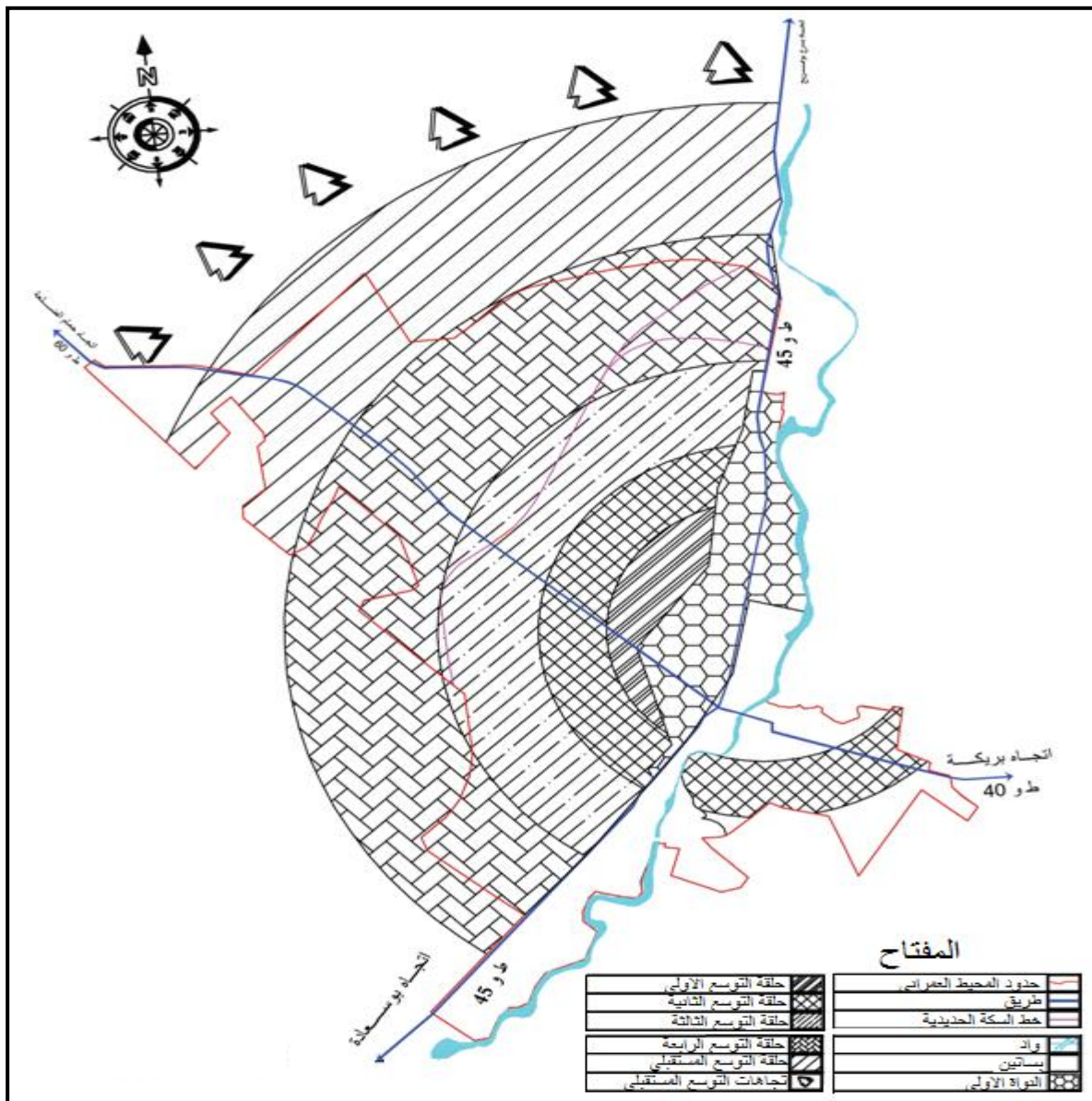
4-1- الخطة المعتمدة:

هي ذلك الشكل الحضري العام الذي تبدوا عليه من خلال النمط الهندسي لشوارعها، الذي يقسم هيكلها وتركيبها إلى قطع مساحية منفصلة تشكلت نتيجة لمختلف الظروف التي مرت بها. إذ شكلت لنا

خطة نصف دائرية تقريبا وأيضا ميزات الخطة الشطرنجية في بعض التجزئات الترابية مثل: حي 700 مسكن، 924 مسكن، 166 مسكن، 608 مسكن ...

حيث أن التقسيم الذي جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير برر لنا الخطة الدائرية في أغلبها، وقسمها إلى سبعة قطاعات عمرانية، شكلت كل من القطاعات (03-04-05-06) أنصاف دوائر حول بعضها البعض.

الشكل رقم (12): رسم توضيحي لخطة المدينة واتجاهات توسعها.



المصدر: من إعداد الطالبة 2017.

2-4- الاستهلاك المجالي للمدينة:

حاولنا في هذا السياق الكشف عن استخدام المجال في المدينة لإبراز الوضعية الراهنة لمنطقة الدراسة، إذ تم استهلاك مساحات شاسعة عن طريق بناء أشكال مختلفة من استغلال الأرض ومن أهمها:

- بنايات من السكنات الفردية وأغلبها كان في إطار التجزئات السكنية ومن أهمها (تجزئة 924 الموسعة إلى 1074 قطعة) وكذلك تجزئات الوحدة (1-2-3-4-5) وتجزئة رقم 1200 قطعة.
- بنايات من نوع السكنات الجماعية وأغلبها كان في إطار برنامج ديوان الترقية والتسيير العقاري، ولعل من أهم هذه العمليات حي 05 جويلية، 150 مسكن، 140 مسكن...
- بنايات المرافق العمومية وتخص بالذكر جامعة محمد بوضياف وجميع لواحقها بالإضافة إلى ذلك المركب الرياضي.

- بنايات ذات الطابع الصناعي والمتركة في المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات.
- التوسع في الجهة الشرقية خاصة في أحياء قرفالة، لاروكاد والرمادة فالتوسع كان بصفة فوضوية.

1-2-4- الاستهلاك العمراني: ويشمل المحيط العمراني للنسيج الموجود بمختلف مكوناته وقد قدرت مساحة المحيط العمراني الإجمالي 2300 هكتار.

2-2-4- الاستهلاك الطبيعي: تتميز بلدية المسيلة بندرة في الغطاء نباتي إذ تقدر المساحات الزراعية بحوالي 900 هكتار وهي في تناقص مستمر وذلك لتوسع المدينة على حسابها مما يؤدي إلى القضاء على هذه المساحات.

3-2-4- الاستهلاك الصناعي: عرفت مدينة المسيلة قفزة نحو التطور وذلك بظهور المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات في الجنوب الغربي للمدينة بمساحة تقدر بحوالي 170 هكتار.

4-3-3- الهيكلية الحضرية العامة للمدينة:

4-3-3-1- مركز حضري رئيسي: ممثلا في مركز المدينة (حي وعوac المدني)، يضم الأنشطة والوظائف ذات المستوى العالي مشكلا بذلك القطب المهيمن على المدينة ويتميز بتركز النشاط التجاري بمجال نفوذ يغطي كامل أحياء المدينة مما أهله إلى احتلال مكانة وظيفية ضمن البنية الحضرية للتجمع، بالإضافة إلى بعض الأحياء التي تتميز بنشاط تجاري أقل مثل حي 500 مسكن وحي 700 مسكن.

4-3-3-2- مركز المرافق العمومية: إن المرافق العمومية كوحدة بنائية تدخل ضمن النسيج الحضري للمدينة، إذ تشكل عنصرا مهما من عناصر التحليل المجالي لأشكال استغلال الأرض الحضرية، فمن خلال المخططات الخاصة بالمحيط الحضري لمدينة المسيلة نلاحظ أن المرافق العمومية تتوزع بشكل متوازن عبر المجال بصفة عامة، باستثناء بعض المرافق مثل المساجد والمدارس الابتدائية والتي لاحظنا أن شعاع نفوذها متداخل في بعض المناطق، وهذا فيما يخص المرافق ذات الخدمات الاجتماعية الواسعة.

4-3-3-3- القطب الإداري (الحي الإداري): بالنسبة للمرافق ذات الخدمات الإدارية فإننا نسجل أن مدينة المسيلة بحكم وضعيتها الإدارية ذات شعاع نفوذ يتعدى حدود البلدية، إلى المجال الولائي فالحي الإداري ميزة تفرد بها مدينة المسيلة مع بعض المدن الجزائرية القليلة، فهي توفر سهولة كبيرة في الاتصال بالإدارة وإشباع حاجيات المواطن بأقل تكلفة من الوقت، كما تساهم في هيكلية وتنظيم النسيج الحضري لمدينة المسيلة.

4-3-3-4- قطب صناعي: تشكل المنطقة الصناعية في الجنوب الغربي للمدينة على الطريق الوطني رقم 45 بمساحة تقدر بحوالي 170 هكتار، والمنطقة الصناعية ذراع الحاجة التي تقع على الطريق الولائي رقم 1 الرابط بين المسيلة وأولاد منصور بمساحة تقدر بحوالي 45 هكتار.

4-3-5- التجمعات الثانوية: وتتمثل في التجمع الثانوي حي 05 جويلية، القطب، حي 300 مسكن...

4-3-6- المحاور الكبرى: متمثلة في الطرق الوطنية (RN40-RN45-RN60)، الطرق الولائية (01-

02)، الطرق البلدية والسكة الحديدية.

4-4- الطبيعة القانونية للعقار:

من بين الأسباب التي جعلت تطور وتوسع المدينة بالجهة الشمالية الغربية والتي تتميز بالأماكن

الفيضية، هو الطبيعة العقارية للأراضي، حيث توجد ثلاث أنواع من الأراضي: أراضي ملك للدولة،

أراضي ملك للبلدية، أراضي ملك للخواص.

4-4-1- أراضي ملك للدولة: والتي تمثل أكبر نسبة من أراضي المدينة تقدر بـ: 47,87% بما يعادل

858,12 هكتار من إجمالي مساحة المدينة المقدرة بـ 1792,60 هكتار وهي تشغل كل أراضي وسط

المدينة، وبالتقريب كل مساحة القطاعات الثاني، الثالث، الرابع والخامس وجزء من القطاع السادس بقسمه

الجنوبي، وتقريبا كل مساحة المنطقة الصناعية وجزء هام من مساحة منطقة النشاطات في جنوب الولاية.

4-4-2- أراضي ملك للبلدية: وتحتل المرتبة الثانية من حيث المساحة إذ تقدر بـ 499,06 هكتار لتمثل

ما نسبته 27,84% من إجمالي مساحة المدينة، وتتوزع هذه المساحة بالقسم الشمالي للقطاعات الرابع،

الخامس والسادس وهي تمتد حتى خارج حدود المحيط العمراني، الأمر الذي لا يقف حاجزا أمام توسع

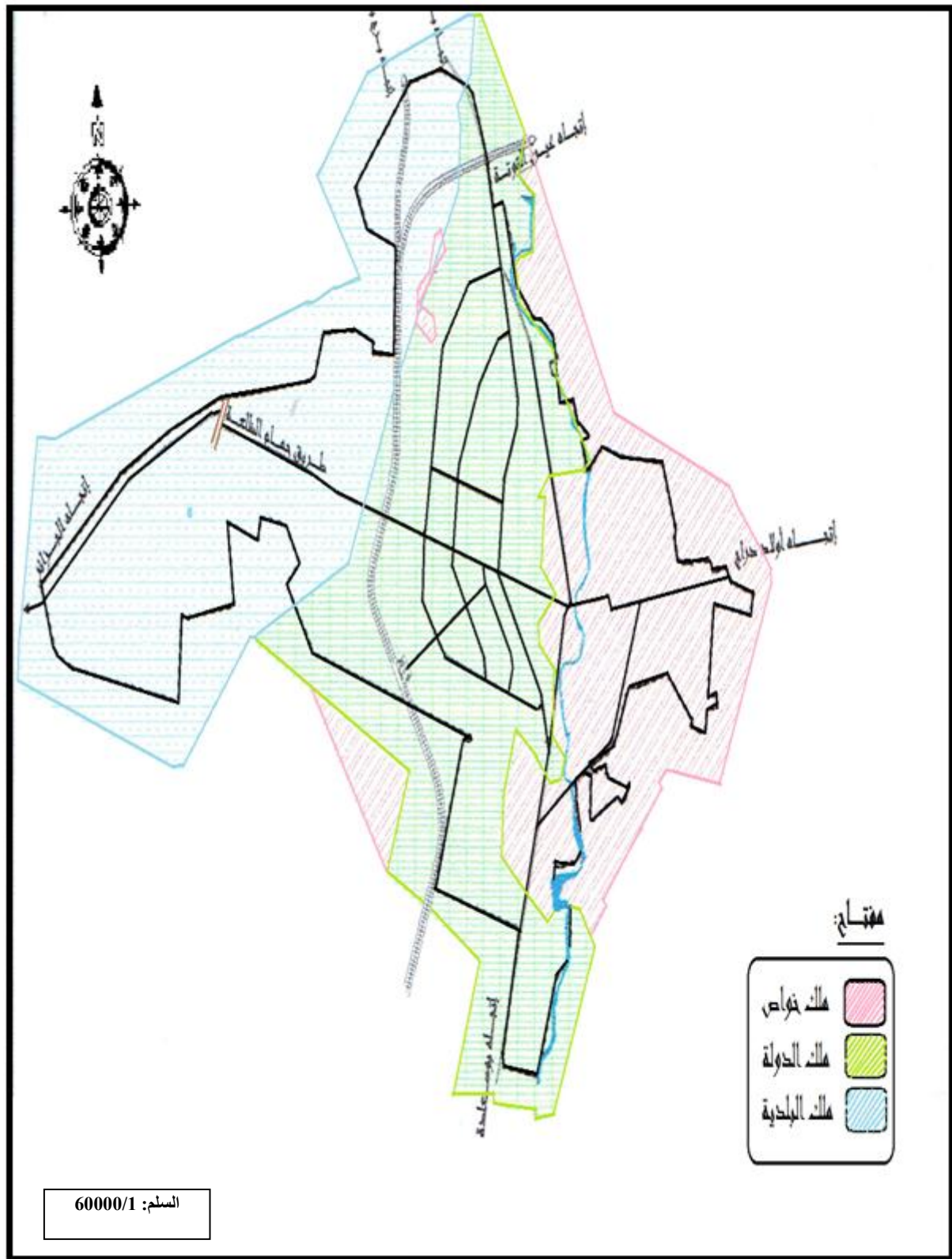
المدينة بذلك الاتجاه في الوقت الحالي والمستقبلي ولآفاق بعيدة.

4-4-3- أراضي ملك للخواص: وتمثل 24,29% من المساحة الإجمالية للمدينة أي ما يعادل 435,42

هكتار، وهي تتركز أساسا بالقطاع العمراني الأول بالناحية الشرقية للمدينة، وجزء هام من مساحة القطاع

السابع، وأجزاء أخرى تتمثل في مساحات صغيرة في القسم الشمالي من تراب المدينة.

مخطط رقم (03): طبيعة الملكية العقارية للأراضي.



4-5- أسعار العقار وتطورها في مدينة المسيلة:

جدول رقم (07): أسعار الأرض القابلة للبناء عند مديرية أملاك الدولة منذ (2005) إلى يومنا.

الأراضي المنبسطة او المنحدرة اقل من 25%		المنطقة الفرعية	المنطقة
الأراضي غير المجهزة م ²	الأراضي المجهزة م ²		
/	من 1500 إلى 20000 دج	01	المنطقة أ المسيلة
	من 3000 إلى 5000 دج	02	(مقر الولاية)
الأراضي المحددة بنسبة تصل إلى 25% تصحح بنسبة تخفيض في السعر تتراوح من 10 إلى 20%			ملاحظات
الأراضي المنبسطة ذات الموقع الهام تصحح بنسبة زيادة تتراوح من 10 إلى 30%			

المصدر: فلوسية لحسن، 2009.

جدول رقم (08): أسعار الأرض القابلة للبناء في السوق الموازية لسنة 2008.

سنة 2008		المساحة (م ²)	الحي	الرقم
سعر م ² بالدينار الجزائري	سعر القطعة مليون سنتيم			
15000	300	200	حي 275 مسكن	01
15000	280	180	Site 02	02
9500	180	190	تجزئة 297 قطعة	03
9500	180	190	تجزئة 608 قطعة	04
17500	350	200	تجزئة 924 قطعة	05
23500	700	300	الوحدة رقم 02	06
15000	450	300	تجزئة 700 قطعة	07
11500	230	200	الوحدة رقم 04	08
11500	230	200	الوحدة رقم 05	09
15000	300	200	الوحدة رقم 06	10

المصدر: : فلوسية لحسن 2009.

جدول رقم (09): تطور سعر المتر المربع من الأرض في مدينة المسيلة (1984-2008).

التعيين	1984	1988	1992	1996	1998	2000	2002	2004	2006	2008
سعر المتر المربع(دج)	40	120	500	1600	3000	5000	7000	8000	10000	18000

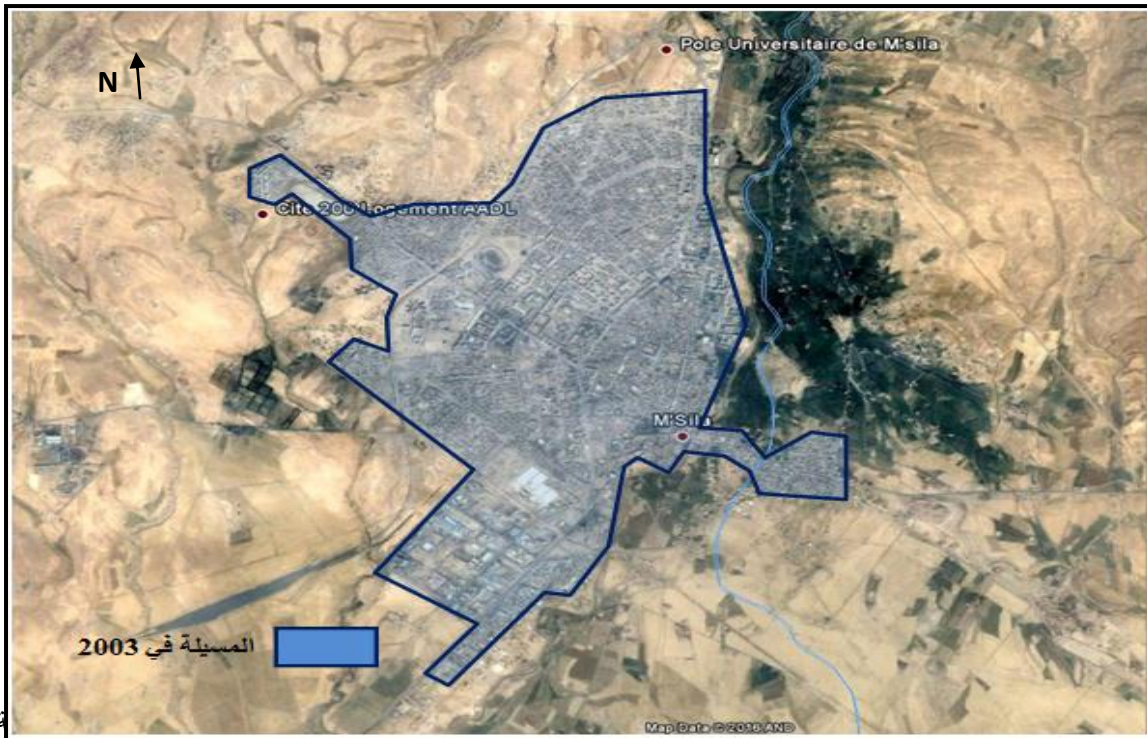
المصدر: مديرية أملاك الدولة لولاية المسيلة 2008.

من خلال الجداول السابقة نستنتج أن أسعار العقار الحضري لمدينة المسيلة في تزايد مستمر، حيث كلما اتجهنا نحو مركزها يزيد سعر المتر المربع وهذا يدل على مدى الصراع والمضاربة على الأراضي من طرف الملاك نظرا لكثرة الطلب عليها وقلة العرض، كما نجد أن المضاربة العقارية كانت نتيجة لسوء تنظيم واستغلال العقار مما جعل سعره في تزايد مستمر بالرغم من تحديده من طرف مصالح الدولة المختصة والتي بقيت عاجزة عن ضبط السعر العقاري بسبب تملك الأراضي من طرف الخواص وهيمنة أصحاب رؤوس الأموال على العقار المبني.

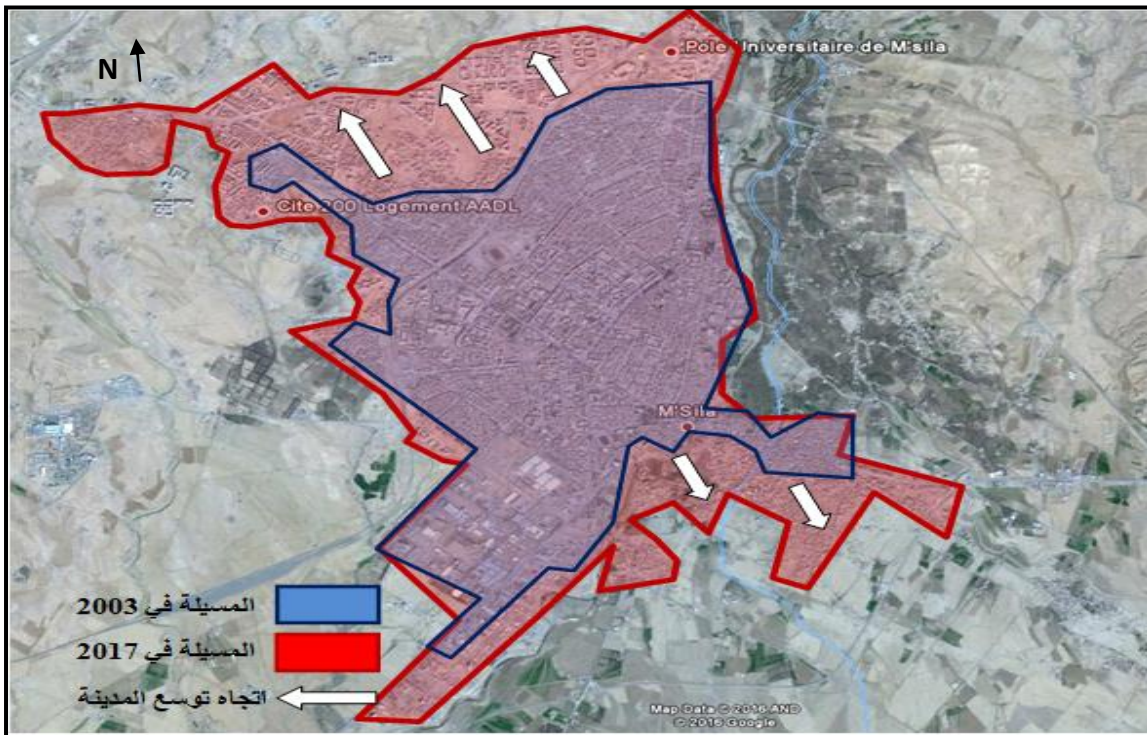
4-6- اتجاه التوسع العمراني:

إن الطبيعة الجغرافية والقانونية للأرض تساعد على تحديد نوع واتجاه التوسع العمراني لأي مدينة، كما تتدخل في تحديد القيمة التجارية لها، وما نلاحظ على النسيج العمراني لمدينة المسيلة، أنه عرف توسع سريع في السنوات الأخيرة، وقد كان اتجاه هذا التوسع إلى الجهة الغربية والشمالية الغربية للمدينة، وهذا كون الطبيعة القانونية للعقار معظمها أملاك عمومية، بينما الأراضي التي تقع في الجهة الشرقية لواد القصب فهي أراضي خاصة. وهذا ما توضحه الصورتين الآتيتين (01) و(02).

صورة رقم (01): المسيلة في 2003.



صورة رقم (02): المسيلة في 2016 + اتجاهات توسعها.



المصدر: Google Earth 2017+ معالجة الطالبة.

4-7- عوائق التوسع العمراني:

4-7-1- العوائق الطبيعية:

- واد القصب في الجهة الشرقية لمدينة المسيلة.
- الأراضي الفلاحية في الجهة الشمالية الشرقية والمساحات المسقية بالجهة الجنوبية الشرقية.

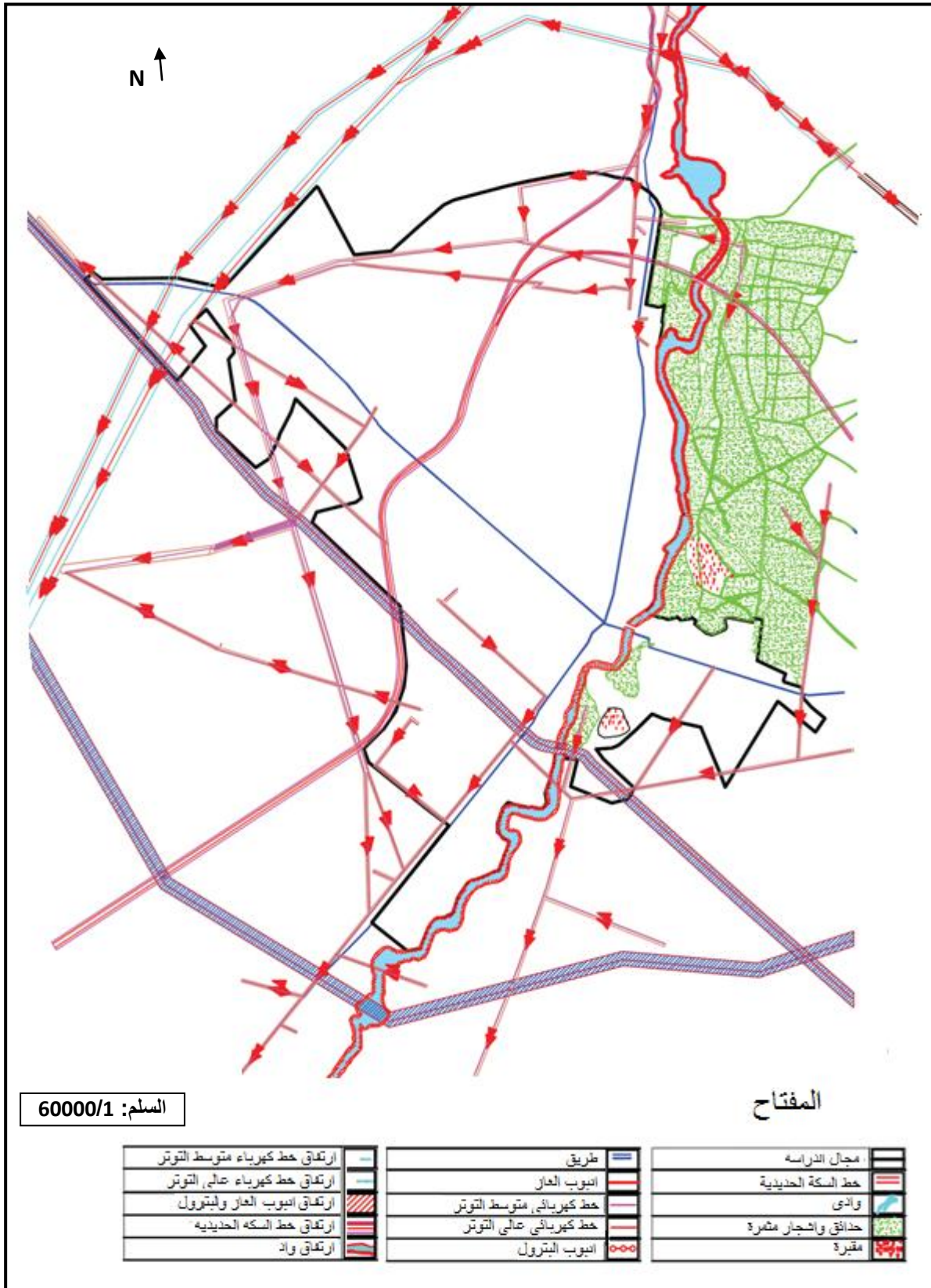
4-7-2- العوائق الاصطناعية:

- خط السكة الحديدية الذي يقسم المدينة إلى قسمين ويخترق النسيج الحضري للمدينة.
- وجود شبكة من الخطوط الكهربائية تجتاز أو تقطع المجال المخصص لهذا التوسع المرتقب، هذه الخطوط منها شديدة التوتر، ومتوسطة التوتر والتي تحتاج إلى مساحات شاغرة تبقى حق ارتفاع لمسار هذه الخطوط.
- المنطقة الصناعية في الجهة الجنوبية ومنطقة النشاطات والتخزين.
- وجود المفرغة العمومية للقمامة يؤثر بشكل سلبي على المحيط المرتقب (مركز الردم التقني للنفايات) بالجهة الشمالية الغربية.

4-7-3- العوائق القانونية:

- الطبيعة العقارية للأراضي الواقعة في الجهة الشرقية لواد القصب (ملك خاص).

مخطط رقم (04): عوائق التوسع العمراني والارتفاعات.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008 + معالجة الطالبة.

5- دراسة علاقة التأثير والتأثر بين التوسع العمراني والعقار:

5-1- تقسيم القطاعات العمرانية:¹

5-1-1- القطاع العمراني المعمر: وهو القطاع الذي يشمل النسيج الحضري للمجال العمراني ويتواجد

بشكل أساسي بمركز مدينة المسيلة يتربع على مساحة 2000 هكتار.

5-1-2- القطاع القابل للتعيمير (المدى القريب والمتوسط): وهو القطاع المخصص للتعيمير خلال

العشر سنوات 2015/2005 تتربع على مساحة إجمالية قدرها 394 هكتار منها 277,5 هكتار شمال

السكة الحديدية و58 هكتار بمنطقة سيدي أعمار وأولاد سيدي محمود وجزء من الجنان لكبير و58

هكتار تقع جنوب حي لاروكاد وقرفالة.

5-1-3- القطاع القابل للتعيمير (المدى البعيد): وهو القطاع المخصص للتعيمير خلال الفترة الممتدة بين

2025/2015 تتربع على مساحة إجمالية قدرها 450 هكتار منها 405 هكتار تقع كلها شمال السكة

الحديدية و45 بمنطقة بوخميسة.

5-1-4- القطاع غير القابل للتعيمير: وهو القطاع الذي تمارس فيه جميع النشاطات الأخرى باستثناء

نشاط البناء والتعيمير وتم تقسيمه إلى مجموعة من القطاعات ولكل قطاع وظيفة معينة تتماشى

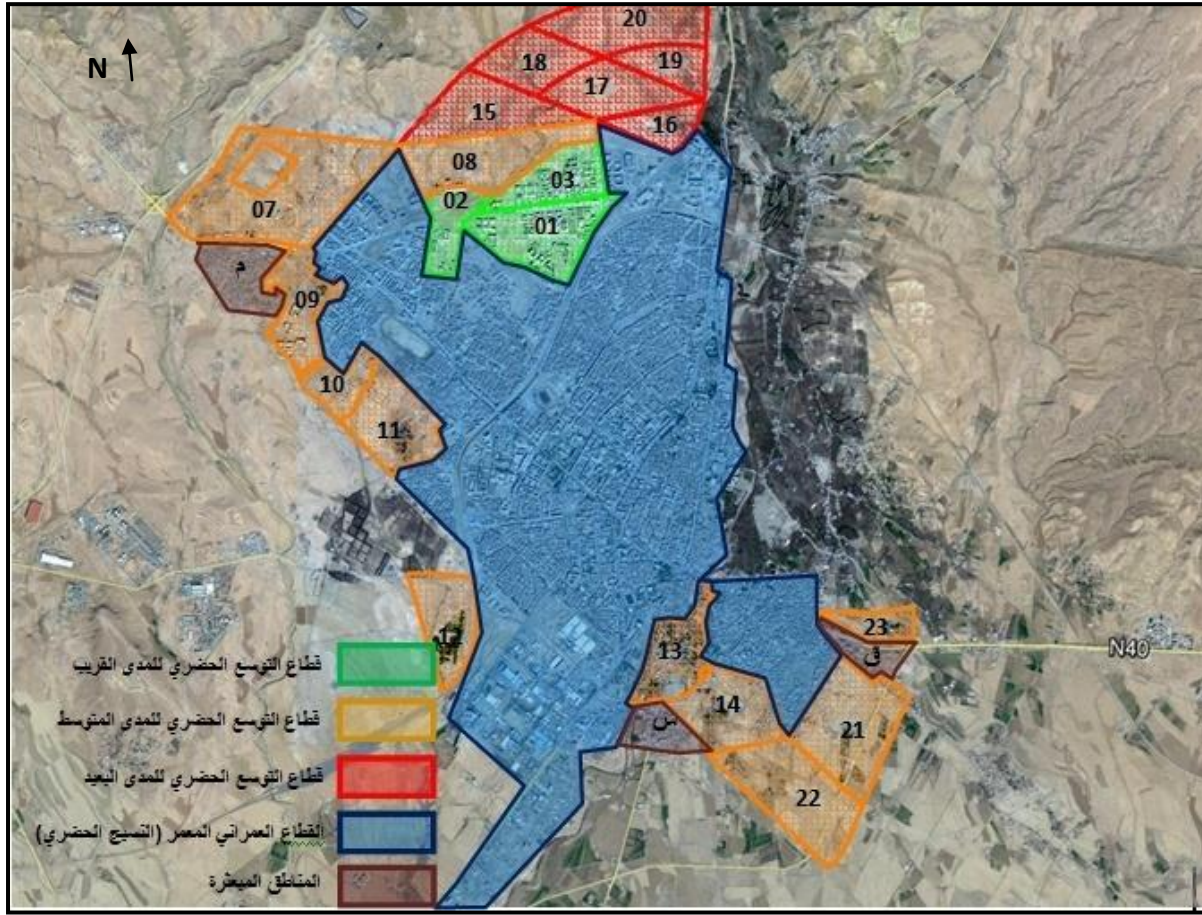
والمعطيات المجالية والطبيعية التي تميز كل منطقة عن الأخرى.

5-1-5- المناطق المبعثرة: وهي التجمعات المعمرة بطريقة عشوائية (حي مويلحة، حي قرفالة وحي

سيدي عمارة).

¹ تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير، مرجع سابق، ص45.

صورة رقم (03): تقسيم قطاعات التوسع العمرانية + المناطق المبعثرة.



المصدر: Google Earth 2017 + معالجة الطالبة 2017.

5-2- مقارنة مجال توسع المدينة بين الواقع ومراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

من خلال المقارنة بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والواقع نجد أن المدينة قد بدأت تتوسع على القطاع المخصص للتعمير على المدى القريب في جزء من مخططي شغل الأراضي رقم 01 و 06، وذلك بسبب الطبيعة القانونية للعقار فهو ملك للدولة فأنجزت عليها مشاريع سكنية جماعية وبعض التجهيزات التي كانت مبرمجة في المخطط التوجيهي السابق، مثل ثانوية الرائد نور الدين صحراوي وفرع بلدي بمخطط شغل الأراضي رقم 06، مكتب البريد أمير عبد القادر ومركز للأمن الحضري بمخطط شغل الأراضي رقم (01) أما مخطط شغل الأراضي رقم (02) فهو شبه فارغ.

صورة رقم (04): قطاع التوسع العمراني للمدى القريب.



المصدر: Google Earth 2017 + معالجة الطالبة 2017.

كما نلاحظ انه يوجد عدم تطابق بين مخططات شغل الاراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفق القانون 90-29 الذي ينص في مواده على ان مخطط شغل الاراضي رقم (02) مضروب بحق الارتفاق حتى يتم تكملة انجاز مخطط شغل الاراضي رقم (01). ونلاحظ ايضا بان التوسع لم يكتمل في قطاع التوسع للمدى القريب لكنه ظهر في قطاع التوسع للمدى المتوسط والذي كان عشوائى في حي قرفالة، سيدي عمارة وحي مويحة.

صورة رقم (05): قطاع التوسع العمراني للمدى المتوسط.



المصدر: Google Earth 2017 + معالجة الطالبة 2017.

جدول رقم (10): نسبة استهلاك المجال في قطاعات التوسع العمراني.

النسبة المبنية في القطاع (%)	النسبة المبنية (%)	المساحة المبنية (هكتار)	مساحة المخطط (هكتار)	مخططات شغل الأرض POS	مساحة القطاع (هكتار)	القطاع
36,60	32,75	28,50	87,00	01	182,5	قطاع التوسع العمراني للمدى القريب
	13,25	53,00	40,00	02		
	59,50	33,00	55,50	06		
	04,70	09,40	200,00	07		
	00,00	00,00	93,50	08		
	10,20	06,30	61,00	09		
	05,88	02,00	34,00	10		
04,39	02,10	01,60	76,00	11	911	قطاع التوسع العمراني للمدى المتوسط
	00,00	00,00	62,50	12		
	14,50	08,70	60,00	13		
	08,75	06,60	75,50	14		
	02,60	03,30	113,50	21		
	00,00	00,00	110,00	22		
	09,60	02,40	25,00	23		
00,00	00,00	00,00	80,00	15	372,5	قطاع التوسع العمراني للمدى البعيد
	00,00	00,00	33,00	16		
	00,00	00,00	60,00	17		
	00,00	00,00	69,00	18		
	00,00	00,00	37,50	19		
	00,00	00,00	93,00	20		

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد مراجعة 2012 + معالجة الطالبة 2017.

نلاحظ من خلال الجدول انه تم استهلاك نسبة 36,60% من مجال قطاع التوسع العمراني للمدى القريب و 04,39% من مجال قطاع التوسع العمراني للمدى المتوسط، أما بالنسبة لقطاع التوسع العمراني للمدى البعيد فلم يتم استهلاك أي شيء من مجاله.

3-5- تأثير العقار على التوسع العمراني في مدينة المسيلة:

- من خلال ما سبق نجد أن العقار يؤثر على التوسع العمراني بشكل كبير وذلك من خلال:
- ◀ الطبيعة القانونية للعقار ودورها في توجيه المشاريع العمرانية وبالتالي هي تؤثر على عملية التوسع العمراني.
 - ◀ سعر العقار والذي يعتبر أهم عامل يتحكم في التوسع العمراني ويشهد سعر العقار في المدينة ارتفاعا هائلا خاصة داخل التجمع الرئيسي أو في اتجاهات التوسع المستقبلي.
 - ◀ مردودية الأراضي الزراعية فإذا كانت الأراضي صالحة للزراعة وذات منتج جيد فإنها تعتبر عائق في وجه التوسع العمراني وهذا ما نلاحظه في الأراضي المتواجدة في اتجاهات التوسع المستقبلي للمدينة خاصة من الجهة الشمالية الشرقية.

4-5- تأثير التوسع العمراني على العقار في مدينة المسيلة:

- كما يؤثر العقار على عملية التوسع العمراني فان هذا الأخير يؤثر على العقار بصفة كبيرة من خلال:
- ◀ التوسع على حساب الأراضي الزراعية يؤثر سلبا على هذه الأراضي ويفقدها ميزتها الزراعية.
 - ◀ التوسع العمراني يقضي على الأراضي الشاغرة في المدينة مما يؤدي إلى انتشار البنايات وكل ما هو بالخرسانة وإهمال المساحات الحرة التي يحتاج لها السكان.

◀ كذلك يؤثر التوسع العمراني على سعر العقار فيؤدي إلى ارتفاع أسعاره في اتجاه امتداد المدينة وتوسعها.

◀ يؤدي التوسع العمراني إلى استنزاف العقار مما يسبب في ندرته وارتفاع أسعاره.

6- نتائج الدراسة:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة توصلنا إلى النتائج التالية:

- ساعدت الطبيعة الطبوغرافية لمجال الدراسة بشكل كبير في التوسع العمراني وهذا لانبساطها.
- تحتل مدينة المسيلة موقع جغرافي هام لمرور محاور الطرق الوطنية رقم (40، 45 و60) بها مما جعلها همزة وصل بين عدة مدن وولايات.
- توسع المدينة يتجه نحو الجهة الغربية و الشمالية الغربية والذي فرضته مجموعة من العوامل أهمها عوامل طبيعية.
- توزيع التجهيزات في المدينة كان مركزا، ولم يكن موزعا عبر كل المدينة لتوزيع الحركة بانتظام، وهذا ساعد في تركيز النشاطات في مكان معين، وتوجيه الحركة والتنقل نحو مكان معين.
- المدينة عرفت توسعا عمرانيا سريعا خاصة بعد التقسيم الإداري لعام 1974 وإنشاء منطقة صناعية في المدينة إضافة إلى الزيادة السكانية الكبيرة والنزوح الريفي.
- عدم مطابقة مخططات شغل الأراضي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- وأخيرا توصلنا إلى العلاقة بين التوسع العمراني والعقار في المدينة وذلك من خلال تأثير التوسع العمراني على العقار وتأثير هذا الأخير على عملية توسع المدينة.

خلاصة الفصل:

من خلال ما تناولناه في الدراسة التحليلية توصلنا إلى أن الاستغلال العمراني والسكني بصفة خاصة يحتل مساحة كبيرة من المساحة الإجمالية للمدينة وذلك ما أدى إلى التوسع السريع والكثيف للمدينة وعملية الاستنزاف المتواصلة للعقار والقضاء شيئا فشيئا على الأراضي الزراعية واكتساح الخرسانة لمعظم أماكن المدينة ومن جهة أخرى ارتفاع أسعار العقار الحضري والعوائق الطبيعية والاصطناعية المتواجدة في المدينة وذلك يؤثر على انجاز المشاريع ويحد من توسع المدينة أو يوجهها عكس الاتجاه المخطط له مما يخلق عدة مشاكل على مستوى مدينة المسيلة والمتمثلة في:

- ❖ زيادة أسعار العقار بسبب التوسع العمراني سواء كان مخطط أو عشوائي.
- ❖ اختلال التوازن في توزيع التجهيزات بحيث يتركز أغلبها في المركز الحضري الرئيسي وإهمال التجمعات الثانوية مما أدى إلى تركيز السكان حول هذه التجهيزات في التجمع الحضري الرئيسي، وبالتالي غلاء أسعار العقار.
- ❖ اختلال التوازن في توزيع السكنات والسكان بين التجمع الحضري الرئيسي للمدينة والتجمعات الثانوية مما أدى إلى ظهور بعض الأحياء الفوضوية والتوسع واستغلال العقار بطريقة فوضوية داخل المدينة.
- ❖ ارتفاع الكثافة السكانية في القطاعات الجديدة بسبب استغلالها كأنماط سكنية جماعية بكثرة، وتأثيرها على الأفراد وبنية المجتمع.
- ❖ الزيادة السكانية الكبيرة والنزوح الريفي أدت إلى توسع مدينة المسيلة في الآونة الأخيرة.

خاتمة:

يعتبر التوسع العمراني شيئاً ضرورياً وحتمياً لكل مدينة وهذا ما شهدته مدينة المسيلة مما أدى إلى استهلاك كبير للأراضي وذلك يظهر من خلال مساحة القطاعات المعمرة التي تقدر بحوالي: 2000 هكتار. أما ندرة العقار وارتفاع أسعاره فيظهر من خلال مساحة القطاعات المخصصة للتعمير على المدى القريب والمتوسط والتي تصل إلى 394 هكتار بنسبة لا تتعدى 19,7% من المساحة المعمرة كما وجدنا أن أسعار العقار في تزايد مستمر حيث كانت 40 دج سنة 1984 لتصل إلى 18000 دج سنة 2008. أما بالنسبة لغياب الرقابة العمرانية أدى إلى الاستهلاك المفرط وغير المخطط للعقار فتجسدت من خلال ظهور بعض الأحياء الفوضوية كحي قرفالة وحي سيدي عمارة والتي تم البناء فيها بدون رخصة وذلك يعود للطبيعة القانونية للأراضي باعتبارها أراضي تابعة للخواص وانعدام الرقابة مما أدى إلى استهلاك الأراضي بطريقة عشوائية وعدم احترام طبيعتها الفلاحية. وهذا يتوافق مع الفرضيات ويؤكد صحتها.

ومن خلال الدراسة والتحليل الذي قمنا به على مستوى مدينة المسيلة توصلنا إلى مجموعة من النتائج أهمها: أن مدينة المسيلة تحتل موقعا استراتيجيا هاما وقد توسعت بشكل كبير خاصة في الآونة الأخيرة وهذا راجع لعدة عوامل أهمها العامل الطبوغرافي، كما أن أسعار العقار في ارتفاع دائم نتيجة الصراع والمضاربة على الأراضي من طرف الملاك نظرا لكثرة الطلب عليها وقلة العرض، بالإضافة إلى غياب الرقابة وعدم تطبيق توصيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وعدم مطابقتها مع الواقع. وعليه من خلال دراستنا قمنا بتسطير بعض الاقتراحات والتوصيات لمحاولة التوصل إلى الأهداف المذكورة سابقا والمتمثلة محاولة تصحيح المشاكل الناتجة عن التوسع العمراني وتفاديها أثناء

التخطيط المستقبلي ومحاولة التحكم فيه بالإضافة إلى إيجاد آليات وميكانيزمات للتحكم في ظاهرة استنزاف العقار وتتمثل في:

- ✓ وجوب انجاز المخططات المدروسة على ارض الواقع حتي يكون هناك تنظيم للمجال بهدف الحد من استنزاف العقار داخل المحيط الحضري.
 - ✓ اعتماد التوسع العمودي أو الرأسي وذلك لضمان نمو المدينة واستغلال أمثل للعقار.
 - ✓ تدعيم الإدارة ماديا وبشريا من أجل تسهيل عملية المراقبة والمتابعة.
 - ✓ العمل على إنشاء احتياطات عقارية تحسبا لزيادة نمو البلدية مستقبلا.
 - ✓ تشجيع الملاك العقاريين على الاستغلال الأمثل لمكياتهم العقارية.
 - ✓ حمل اللجان التقنية الولائية والزامها على احترام أدوات التهيئة والتعمير.
 - ✓ إشراك جميع الفاعلين في المجال الحضري أثناء عملية إعداد وتطبيق المخططات.
 - ✓ معالجة مناطق التوسع العشوائي والحد من توسعها.
 - ✓ تلبية الحاجيات الإسكانية اللازمة وتحقيق التوازن بين العرض والطلب كما وكيفا.
 - ✓ الاستفادة من الخبرات الأجنبية في إيجاد حل لمشكل العقار.
 - ✓ إنشاء هيئة رقابية لمتابعة تطبيق ماجاءت به أدوات التهيئة والتعمير على أرض الواقع وذلك لتفادي انتهاك وسوء استغلال العقار الحضري.
- وفي الختام نرجو أن نكون قد ساهمنا ولو بالشيء اليسير في معالجة هذا الموضوع، من اجل النهوض بمدننا فيما يخص التطور الذي يأمله العام والخاص.

قائمة المراجع باللغة العربية:

قائمة الكتب:

- إسماعيل غلام نعمت، التحضر في العالم الإسلامي، دار النشر القاهرة، بدون سنة النشر، ص 24.
- حسن الساعاتي، علم الاجتماع الصناعي، بيروت، دار النهضة العربية ص 107.
- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار الحومة للنشر، الجزائر 2004، ص 118، 119.
- حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، دار الحومة، الجزائر 2000، ص 05.
- د/ البشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، ص 85-86، 95.
- د/ خلف الله بوجمعة، العمران والمدينة، دار الهدى للنشر والتوزيع، 2005، ص 67، 03.
- د/ عبد العفوي، جغرافية المدن، الجزء 3، دار النهضة العربية، 2003، ص 56.
- د/ عبد الفتاح محمد وهيبة، جغرافية المدن، دار النهضة العربية، بيروت لبنان، 2003، ص 139-144.
- د/ مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس للنشر، 2003 ص 99.
- اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر، الجزائر 2004، ص 03.

المذكرات:

- بن درويش عواطف, عشى محمد الأمين, التوسع العمراني وخصائصه في المدن الصحراوية - حالة مدينة جامعة بالوادي, مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة, GTU, جامعة أم البواقي, دفعة 2013, ص 08، 10، 12
- بالخير خديجة, التوسع الحضري ومدى تماثيه مع المشروع الحضري المستدام, مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر, GTU جامعة أم البواقي, 2014, ص 25.
- حاجي محمد, مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني, مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير, قسم الهندسة المعمارية, جامعة بسكرة, 2007, ص 75.
- بن شية عبد الوهاب, اشكالية العقار في التوسع العمراني, دراسة حالة المركز الحضري بني يلان, مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر, تخصص تسيير المدينة, جامعة المسيلة, 2014, ص 33، 34، 45، 46.
- زيدي بدر الدين ورفاقه, حتمية التوسع العمراني لمدينة الوادي وفضاءاته المستقبلية ل 2024, مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة GTU أم البواقي, 2007, ص 23.
- صوشي سليمة, أهمية توفير الاحتياجات العقارية الحضرية في برمجة التجهيزات العمومية. دراسة حالة بلدية حمام الضلعة, رسالة ماجستير, GTU, المسيلة 2013, ص 13، 14، 15.
- عيايدة زكرياء و بوقندورة فتحي, إشكالية العقار وأفاق التوسع العمراني لمدينة عين البيضاء, مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة GTU, أم البواقي, 2007, ص 28، 33، 34
- مدور يحي, التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة, مذكرة لنيل شهادة ماجستير قسم الهندسة المعمارية, جامعة باتنة, 2012, ص 37.

الدراسات والتقارير والمجلات:

- فلوسية لحسن، خلف الله بوجمعة، مجلة علوم وتكنولوجيا، العدد 29، 2009، ص62.
- الأستاذ فلوسية لحسن: محاضرة حول التجمعات العمرانية، مدخل إلى التعمير، 2015.
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية المسيلة بعد مراجعة سنة 2012.
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008.
- عبد الستار عثمان، المدينة الإسلامية، عالم المعرفة، العدد:188، الكويت ص:17، 18.
- مصلحة الأرصاد الجوية لبلدية المسيلة.
- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية لبلدية المسيلة.
- مديرية أملاك الدولة لولاية المسيلة.

القوانين:

- القانون 90-25 الصادر في 18-11-1990 والمتضمن قانون التوجيه العقاري، المادة 02، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 49.
- القانون 90-29، المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المواد 20-21-22-23.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد52.

Bibliographie en français:

Les ouvrages:

Alberto Zuchelli, introduction à l'urbanisme et à composition urbaine EPAU, vol 2-3, 1993, p50.

Brahim ben Yousef, analyse urbain, OPU Alger, 1999, p 14-15.

مواقع الإنترنت:

Google arth

www.google.dz

www.granddesignac.com