



جامعة محمد بوضياف - المسيلة  
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة  
معهد تسيير التقنيات الحضرية  
قسم : تسيير المدينة  
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية  
تخصص: تسيير المدينة

## مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر

العنوان

المخالفات العمرانية واثرها في استنزاف العقار دراسة حالة مخطط شغل الاراضي رقم 10  
مدينة تسميلت

اشراف الاستاذ :

د. فلوسية لحسن

إعداد الطالبة:

ناشف صراح

السنة الجامعية: 2015/2014

## شكر و عرفان

الشكر و الحمد لله الذي من علينا بإتمام هذا العمل ولولا أن من الله علينا بالصبر والترسل لكان هذا العمل أشد علينا من وقع الحاضر .

نتقدم بالشكر الجزيل و كل عبارات العرفان و التقدير لكل من يسر سير عملنا و نختص بالذكر أستاذي الفاضل فلوسية الحسن بقبوله تأطيري و صبره معي طيلة هذا المجهود فقد كان خير الدليل و تبقى كلمات ظل فقط لحوافز الامتنان لاجل الامتنان و نتمنى أن يجعل الله عملي هذا في ميزان حسناتنا وأن يجعله الله ذخرا للمعهد و طلبة العلم.

جميع اساتذة معهد تسيير التقنيات الحضرية الذين اشرفوا علينا طيلة هذه المسيرة التعليمية وسهروا لإيصال الرسالة العلمية لنا.

إلى كافة طلبة معهد تسيير التقنيات الحضرية دون ان ننسى من مد لنا يد العون والمساعدة ولو بكلمة أو دعاء خفي .

و نختتم كلامنا هذا بحمد الله الذي منحنا نعمة العلم و البصيرة، و نرجوا منه التوفيق في هذا العمل و في مستقبلنا بإنشاء الله.

## الاهداء

لن يكون إهدائنا إلا عرفاننا بالجميل لمن كان لهم الفضل في ما وصلنا اليه

التي ربنتني على طلب العلم وخرست في روعي المعاني الطيبة، ورسمت على وجهي الإرادة وجعلت

لي في قلبها قصور لأنعم بالحنان....أمي....حفظها الله ورعاها .

إلى الذي رباني على التقدم نحو النجاح ورسم لي نقاط العبور و ناخذ من أجلي وتعب على راحتي

ومن لم يبخل عليا بشيء،....أبي....اطال الله في عمره .

إلى ذكري و سندي في هذه الدنيا اخوتي: زهية، ابراهيم، منيرة، فيصل.

إلى رفيقات دربي: سلية، نعيمة، داودية، حفيفة، نصيرة، حسية، نزيهة، مريم.

إلى جميع الأهل و الأصدقاء.

## مقدمة:

يشكل السكن الوظيفة الرئيسية الاولى لترقية الحياة الاجتماعية بالنسبة للعنصر البشري في اي وسط، فبحكم التغيرات التي شهدتها السكن خلال التطور الذي أدركه عبر الزمن. فبعد ان كان يقيم في المغارات و الكهوف، استغل الطين و جذوع الاشجار لبناء اكواخ بسيطة من اجل الامن و الاستقرار، ثم بدا التفنن في بناء مساكن ذات انماط مختلفة و على شكل تجمعات، باستعمال مواد بناء متطورة مقارنة بالتي كان يستعملها في الماضي.

ففي القديم لم يكن الانسان في حاجة الى قواعد و قوانين لتنظيم عمليات البناء المختلفة، و هذا لتوفر الاراضي للجميع و بمساحات شاسعة . لكن مع تطور الحياة خاصة بعد الحرب العالمية الثانية عرف العالم ثورة صناعية كبرى ، انعكست على مختلف المجالات الثقافية والاجتماعية والاقتصادية ، ونتج عن هذه الأخيرة نمو ديمغرافيا معتبرا أدى إلى اكتظاظ مراكز هذه المدن ، حيث زاد الطلب على مختلف الاحتياجات خاصة في المجال العمراني : سكن، تجهيزات، مساحات خضراء... الخ .

إذ عرفت مراكز المدن كثافة سكانية عالية نتيجة الانفجار السكاني و الزحف نحوها، فالمدينة آنذاك اصبحت عنصر جذب لسكان الارياف و المناطق المجاورة و هذا لتوفر مختلف المرافق و الخدمات اضافة الى مناصب الشغل البديلة عن الزراعة و هذا لتحسين المستوى المعيشي، مما نتج عنها مشاكل عمرانية متعددة خاصة استهلاك المجال الحضري.

والجزائر كغيرها من بلدان العالم مستها ظاهرة التحضر خاصة بعد الاستقلال، فرغم المشاريع السكنية التي قامت بها الدولة الا انها اخفقت في استيعاب جميع الطلبات خاصة في ظل استمرار هذه الظاهرة، مما أفرز اتساع رقعة بصفة عشوائية و غير مضبوطة في جميع الاتجاهات وبالتالي ظهور الإسكان الفوضوي الذي توسع على حساب اراضي سواء زراعية او ملك للدولة .

ففي ظل غياب السياسة العمرانية السليمة وتحت الضغط المستمر الناتج عن استمرار ظاهرة النمو الحضري و ما صاحبها من استنزاف مجالي كبير، هنا بدأت محاولات الدولة و مختلف المسؤولين لإيجاد تنظيم قانوني يسير و ينظم حركة البناء بغية نمو عمراني منسجم و توجيه استعمال الاراضي، و هذا بتلبية مختلف الاحتياجات من سكنات و تجهيزات و خدمات مع الحفاظ على الثروة العقارية. هذا ما أدى إلى اصدار قانون 25/5/90 المتعلق بالتوجيه العقاري و القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، لعلها تكون حلول ناجعة لمشاكل البناء و التعمير تمكن من مواجهة تحديات الحاضر و توقعات و تطلعات المستقبل في اطار التنمية المستدامة، ان الهدف من وضع التشريعات العمرانية هو ايجاد ادوات في

متناول السلطة العامة، التي تستطيع من خلالها توجيه عمليات التنمية العمرانية و ما يتعلق بها من تنمية اجتماعية و اقتصادية، مع الحفاظ على البيئة و المجال الحضري، و عدم احترام هذه الاخيرة تؤدي الى ارتكاب مخالفة عمرانية. تعتبر هذه القوانين بمثابة العنصر الموجه لعمليات التنمية العمرانية من حيث استعمال الارض، تحديد مناطق و اتجاه التوسع، ارتفاع البناءات و مساحتها، و هذا لتجنب الاثار السلبية للعمليات العمرانية و ما ينتج عنها من تشويه للمظهر العمراني للمدينة و استهلاك للعقار.

فالبرغم من اصدار القوانين سابقة الذكر بغية تنظيم العمليات العمرانية خاصة مخططات شغل الاراضي و ما تحدده من استعمالات الاراضي و افاق التوسعات خاصة على المدى البعيد و المتوسط، الا ان عدم القدرة على السيطرة على المجال الحضري بقي متواصلا و هذا راجع الى عدة اسباب اهمها: وجود توازن بين حجم السكان و سرعة التوسع، غياب الرقابة على عمليات التعمير مما يؤدي الى زيادة المخالفات العمرانية خاصة بسبب عدم وجود قوانين صارمة تعاقب المخالفين، عدم تطابق المخططات العمرانية بين النظري و الواقع.

فعملية النمو العمراني تؤدي الى تزايد حاجيات الجماعة و الى التوسع في استعمالات الاراضي مما ينتج معه مجال التعمير و تزايد في الانشغالات و الاهتمامات المتعلقة بالمسألة العقارية و بالتخطيط لأعمال التهيئة العمرانية، و اذا كانت سياسة التعمير تركز على الملكية العقارية و تعتبرها رصيذا هاما يجب تنميته و توزيعه بين افراد الجماعات بطريقة عادلة، و توفير الاراضي اللازمة في الوقت المناسب و المكان المناسب يطرح عدة اشكاليات بالنظر الى المسألة العقارية في العقود الاخيرة، حيث يلاحظ ان الجانب العمراني اصبح يطغى على الجوانب الاخرى.

لهذا فالرصيد العقاري له اهمية كبيرة في نواح عديدة سواء كانت اقتصادية او اجتماعية او قانونية و هذا ما يدفعنا الى حاجة البحث في هذا الموضوع، و على هذا الاساس سنتطرق خلال بحثنا هذا البحث عن اهم المخالفات العمرانية و اسبابها و ما هي انعكاساتها على استنزاف العقار .

و سيحتوي بحثنا على ثلاث فصول، الفصل الأول سنتطرق فيه الى اهم المفاهيم التي يدور حولها البحث، الفصل الثاني تحت عنوان العقار في الجزائر و طرق استهلاكه، و الذي من خلاله سنحاول التطرق الى مراحل تطور التشريع العقاري في الجزائر و اهم القوانين المتحكمة فيه إضافة الى اهم المتدخلون في تسييره، اما الفصل الثالث فهو عبارة عن دراسة تحليلية لكل من مدينة تسميلت و حي الدرب و هذا لرصد ظاهرة استنزاف العقار على ارض الواقع.

## الإشكالية:

يعتبر البناء و التعمير مؤشرا لنمو اي مدينة و هذا من خلال مختلف المنشآت العمرانية و الهياكل القاعدية اضافة الى النشاطات السائدة فيها و العلاقات الاجتماعية بين افرادها . فهذه العملية هي المرأة العاكسة لثقافة التمدن من خلال فن البناء المعتمد في هاته المدينة, زيادة على ذلك اسلوب و نمط الحياة الخاص بكل منطقة. فالمدينة نسق ينمو و يتطور مع مرور الزمن لكن هذا النمو و التطور لا يتم الا بوجود العقار الذي يرتبط ارتباطا عضويا بمختلف عمليات التعمير.

فمنذ الاستقلال عرفت المدن الجزائرية انفجارا ديمغرافيا لم يسبق له مثيل نتيجة الزيادة الطبيعية بسبب تحسين المستوى المعيشي هذا من جهة ,ومن جهة اخرى النزوح الريفي نحو المدن من اجل البحث عن مناصب الشغل و توفر مختلف الخدمات. و ما صاحبه من استهلاك للعقار سواء عن طريق انتشار الاحياء الفوضوية او عن طريق العمليات التعميرية التي قامت بها السلطات العمومية و هذا بإنشاء تجمعات سكنية و ما يرافقها من تجهيزات و مرافق ضرورية لاستيعاب هذه الزيادة.

ومع تزايد وتيرة النمو الديمغرافي اتسعت رقعة المدن بسرعة كبيرة خاصة في الأونة الاخيرة ما دفع السلطات بالبحث عن العقار الصالح للبناء اكثر فاكثر و بالتالي نقص في الحقيبة العقارية الحضرية, ما دفع بالسلطات الى التوجه نحو مناطق تكتسي اهمية خاصة مثل المناطق الزراعية لإقامة مختلف المشاريع و تلبية حاجيات السكان دون مراعاة خصوصية هذه الاراضي.

وفي ظل تزايد الانتهاكات على العقار و من اجل الحد من هذه الفوضى اصدر المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية تهدف الى ضبط و مراقبة النشاط العمراني من اجل الحفاظ على الملكية العقارية, و من اهمها القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري , ثم القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

بالرغم من كل هذا ومع وجود نصوص تشريعية تحمي المناطق الخاصة سواء المناطق الفلاحية و الغابية او المناطق المحمية و الساحلية بمختلف رخص البناء التي تهدف الى تنظيم عمليات البناء فوق هذه الاراضي الا اننا نلاحظ استمرار المخالفات عليها وهذا ما ادى الى استنزاف رهيب للمجال .

و اردنا ان نبرز هذه الصورة من خلال تسليط الضوء على احد المدن الجزائرية وهي مدينة تيسمسيلت , فبموجب الترقية الادارية التي حظيت بها سنة 1984 وبعد الجمود الذي عرفته تبعته حركة تعمير غير مسبوقة واصبحت بذلك ورشة بناء عن طريق انشاء تجمعات سكنية جديدة سواء بطرق قانونية عن مختلف المشاريع التنموية او عن طريق انشاء السكنات العشوائية على اطراف المدينة ما ادى الى زيادة

سكانها ففي سنة 1977 بلغ عدد السكان 17130 ساكن وفي سنة 1988 اصبح عدد السكان 25988 ساكن اي بمعدل 4.26%<sup>1</sup>.

ومع التزايد السكاني المستمر ارغمت السلطات المحلية على البحث عن اوعية عقارية جديدة لتوسع المدينة و هذا لسد العجز المسجل في العقار الحضري نتيجة الاستغلال اللاعقلاني للعقار ووضع اليد على اراضي كانت مبرمجة للتعمير المستقبلي، لم يكن امامها خيار سوى الاراضي الزراعية التي تشتهر بها المنطقة و بالتالي اقامة مختلف المشاريع على الاف الهكتارات من هذه الاراضي الفلاحية دون تخطيط، لم تكتفي بهذا بل برمجة عدة مناطق تعمير مستقبلية اقتطعت من اراض خصبة , من داخل المحيط العمراني و على اطراف المدينة دون مراعاة خصوصية المنطقة .

ومن خلال ما تم ذكره يمكن طرح التساؤلات التالية:

- 1- ماهي الاسباب الحقيقية التي ادت الى استنزاف العقار في مدينة تسمسليت؟
- 2- كيف يمكن لأدوات التهيئة و التعمير المعمول بها في الجزائر الحد من ظاهرة استنزاف العقار؟

### 1-الفرضيات:

- النزوح الريفي نحو المدن في المدة التي تميزت بعدم الاستقرار و انعدام الامن وغياب الرقابة ساعد انتهاك الاراضي و لعب دورا كبيرا في استنزاف العقار الحضري.
- عدم تطبيق المخططات العمرانية و خاصة مخططات شغل الاراضي على الواقع افرز عدم التوازن بين عناصر النسيج الحضري و تقليص في المساحة المبرمجة للتوسع المستقبلي.

### 2-الاهداف:

- ايجاد اليات للحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن وبعث التنمية المحلية على مستوى الارياف والقرى القريبة من المدن.
- البحث عن ميكانيزمات واطر تهدف الى الحد من ظاهرة استنزاف العقار.

<sup>1</sup> تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تسمسليت 2008.

**3- اسباب اختيار الموضوع:**

اسباب تقنية: و تتمثل في

- 1- زيادة حدة ظاهرة استنزاف العقار دون اي جهود مبذولة من طرف السلطات للحد منها.
- 2- الاستحواد على عقارات فلاحية من اجل اقامة مختلف المشاريع.
- 3- تبيد العقارات الحضرية و بالتالي الميل الى التعمير في الاحتياطات العقارية.

اسباب ذاتية:

كوني من منطقة الدراسة و على دراية بانها تعاني من مشكل العقار خاصة في ظل تزايد الانتهاكات على الاراضي الزراعية مما يفقد الخاصية التي تتميز بها المدينة و هذا ما دفعني الى اختيار هذا الموضوع من اجل معرفة الاسباب الرئيسية وراء كل المخالفات و تأثيرها على المدينة.

**4- المنهجية المستعملة:**

المنهج الذي يتماشى مع هذا الموضوع هو المنهج الوصفي التحليلي لأنه يتوافق و طبيعة عملنا اذ يسمح لنا بالوصف المنظم و الدقيق للظاهرة كما هي موجودة في الواقع مع جمع مختلف المعلومات المتعلقة بها والتي لها علاقة بالدراسة من اجل تحليلها و الوصول الى النتائج المبتغاة.

**5- الأدوات المستعملة:**

بناء على طبيعة النتائج المراد التوصل اليها والأهداف المسطرة قمنا بتحديد التقنيات التي تساعدنا على الإلمام بالمعلومات والمعطيات اللازمة للتحليل ونتمثل فيما يلي :

**1-5 الملاحظة الميدانية:**

اعتمدنا بشكل كبير في هذا البحث على المعاينة الميدانية والملاحظة البسيطة ووصف واسع للمشروع على أرض الواقع.

**2-5 المقابلة:**

وهي من التقنيات المستعملة في البحث عند جمعنا للمعلومات والبيانات التي لا يمكن الحصول عليها من الاستمارة والملاحظة، لأنها تتميز بدرجة عالية من الدقة والموضوعية وكذلك تجنبنا من المراوغة وتقربنا من الحقيقة.

### 3-5 المخططات:

تساعدنا على تحديد وتحليل بعض المعطيات الخاصة بالموضوع ونقد الواقع.

### 4-5 الوثائق:

كتب، مراسيم، مجلات.

### 5-5 الصور الفوتوغرافية:

وهو عنصر مكمل للملاحظة وتساعدنا على التحليل.

### 6- هيكل و محتوى المذكرة:

هيكل دراستنا يحتوي على مدخل عام، ثلاث فصول، الفصلين الاول و الثاني نظريين اما الفصل الثالث تطبيقي، و الاخير خلاصة عامة.

### المدخل العام:

تضمن كل من الاشكالية، الفرضيات، اهداف البحث، اسباب اختيار الموضوع، المنهجية المتبعة و الادوات المستعملة، هيكل المذكرة، بعض الدراسات السابقة.

### الفصل الاول ( السند النظري):

و تم فيه تحديد بعض المفاهيم و المصطلحات التقنية و القانونية المتعلقة بموضوع دراستنا و هذا لتوضيحه اكثر.

### الفصل الثاني:

جاء تحت عنوان العقار في الجزائر، تم التطرق فيه الى مراحل تطور التشريع العقاري في الجزائر، اهم القوانين المتكيفة في العقار، اسباب و اليات استنزاف العقار، المتدخلون في تسيير العقار.

### الفصل الثالث:

قمنا فيه بدراسة تحليلية عمرانية لمدينة تسمسيلات و دراسة تحليلية نقدية لمخطط شغل الاراضي رقم 10 (حي الدرب).

## الخلاصة العامة:

تحتوي على بعض التوصيات و الاقتراحات.

## 7- الدراسات السابقة :

سنتناول بعض المذكرات التي درست موضوع العقار و لكن من جوانب مختلفة و هذا لما لها من علاقة مباشرة مع موضوع بحثنا، إضافة الى استعمال بعض المعلومات منها و هذا لمساعدتنا في عملية البحث و تأكيد بعض المعلومات.

الدراسة الأولى: تحت عنوان

التعمير و اليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية ( حالة مدينة ورقلة).

من إعداد مدور يحي و تحت اشراف الدكتور الذيب بلقاسم و هي مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير تخصص الهندسة المعمارية و العمران بجامعة الحاج لخضر – باتنة- المذكرة مكتوبة باللغة العربية.

جاءت المذكرة في 227 صفحة و تتكون من اربعة فصول اضافة الى مدخل و خلاصة عامة ،حيث

تتطرق الى ما يلي:

**المدخل العام:**

**قام بطرح الاشكالية:**

ان اشكالية العقار في الجزائر تزداد حدة من سنة الى اخرى خاصة في ظل ندرة الاراضي القابلة للتعمير التي تعرفها اغلب المدن الجزائرية، فالعقار الحضري بمثابة الوعاء الذي يستقبل مختلف المشاريع التنموية و على هذا الاساس فان أي غموض استهلاكه يؤدي الى انعكاسات سلبية و على ضوء هذا طرح التساؤل التالي: ماهي الاليات استهلاك و التحكم في العقار الحضري في المدينة الجزائرية بما يتوافق مع مبدا الاستدامة؟

**الفرضية:**

غياب رؤية عمرانية شاملة للمتدخلين ادى الى استهلاك غير عقلاني للعقار الحضري في المدينة الجزائرية.

**وكانت أهداف البحث كالتالي:**

- معرفة اسباب التدهور المتزايد للعقار الحضري و تحسيس السلطات بمدى اهميته و ذلك من اجل ترشيده و التحكم في استهلاكه.

- محاولة وضع سياسة عقارية حضرية تهدف الى تدعيم هذه قدرة المدينة وتأمين تنميتها المستدامة حتى تكون قادرة على مواكبة التحولات و التحديات التي تجابهها.

### هيكلية المذكرة:

احتوت المذكرة على مدخل عام واربعة فصول اضافة الى خلاصة عامة حيث كانت كما يلي:

### الفصل الأول

تناول فيه التطور التاريخي لسياسة التعمير في الجزائر و هذا بداية من المرحلة العثمانية الى غاية سنة 1989 كما تطرق ايضا في هذا الفصل الى اهم الانظمة القانونية و المتدخلون في التعمير في الجزائر .

### الفصل الثاني:

تطرق الباحث في هذا الفصل الى انواع العقار و خصائصه و اهميته، اضافة الى تطور التاريخي للسياسة العقارية في الجزائر و اهم الانظمة و القوانين المتحكمة فيه.

### الفصل الثالث:

تناول فيه الدراسة التحليلية لمدينة ورقلة و هذا عن طريق الدراسة الديمغرافية و العمرانية لها.

### الفصل الرابع:

تناول فيه اليات استهلاك العقار سواء كانت اليات قانونية او غير قانونية. و ختم البحث بخاتمة تتضمن المقترحات التي تمليها النتائج التي تظهرها الدراسة.

### خلاصة حول الدراسة:

حاول الباحث من خلال هذا البحث الوصول الى الوصول الى اجابات للتساؤلات المصاغة و التي لها علاقة بالعقار و مختلف اليات استهلاكه ، حيث هناك اليات قانونية و هي التي ترتبط بأدوات التعمير اما الليات غير القانونية فهي تتمثل في غياب الرقابة و التي ينجر عنها استهلاك للعقار حتى الغير قابلة منها للتعمير.

كما اقترح الباحث بعض التوصيات بعضها لها علاقة بالتعمير مثل حمل اللجان التقنية الولائية و الزامها على احترام ادوات التهيئة و التعمير، و الاخرى لها علاقة بالعقار كالمسح الشامل للأراضي العقارية و معرفة طبيعتها القانونية لتوفير احتياطات عقارية.

في هذه المذكرة نلاحظ ان الباحث ركز على اليات استهلاك العقار سواء القانونية او اللاقانونية اما نحن فسندرس العقار من زاوية اخرى لم يتطرق اليها الباحث و تتمثل في التركيز على المخالفات العمرانية و مدى تأثيرها على استنزاف العقار..

## المذكرة الثانية: تحت عنوان

دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه – حالة مدينة المسيلة-.

من إعداد الطالب بن خالد الحاج و تحت اشراف الدكتور عميش علاوة و هي مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير تخصص تسيير التقنيات الحضرية بجامعة محمد بوضياف – مسيلة- المذكرة مكتوبة باللغة العربية.

جاءت المذكرة في 221 صفحة و تتكون من خمسة فصول اضافة الى مدخل و خلاصة عامة ،حيث تطرق الى ما يلي:

### المدخل العام:

تطرق فيه الى طرح الاشكالية العامة للموضوع الدراسة مع ابراز مدى الاهمية التي تكتسيها الدراسة: يعتبر العقار عنصر ضروري في تشكيل المجال العمراني حيث يلعب دورا هاما في تحقيق التماسك و العدالة الاجتماعية اضافة الى تطوير الاوساط الحضرية، فالعقار علاقة بمجالات متعددة : تسيير المدينة، الاستدامة، الجوانب الاقتصادية و الاجتماعية و التنمية.....الخ. ومن خلال هذا طرح التساؤل التالي: ماهي الاسباب الحقيقية التي ساهمت في ارتفاع اسعار الارض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة؟ و ماهي اهم العوامل الموضوعية المكونة و المحددة لهذا السعر؟

### الفرضية:

تتأثر اسعار الارض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة لجملة من القوانين المنظمة لسوقه/ او طبقا لخصائصها المجالية و التقنية في اطار الشكل العام لاستعمال الاراضي.

### الهدف الرئيسي للبحث:

وضع ميكانيزمات واضحة و فعالة للتسيير العقاري على المستويات الادارية و التقنية و الاقتصادية ..الخ التي شأنها ان تساعد في سوق العقار.

### هيكل المذكرة:

تتكون المذكرة من مدخل عام و خمسة فصول اضافة الى خلاصة عامة و هي مهيكلة كما يلي:

### الفصل الأول

تناول فيه بعض المفاهيم الاقتصادية و التقنية و القانونية التي لها علاقة بالموضوع كما تحدث ايضا عن سوق العقار.

### الفصل الثاني:

تناول فيها الباحث نظريات استخدام الارض الحضرية و السعر العقاري. حيث تطرق الى اهم نظريات استخدام الارض و الطرق التقييم المختلفة من حيث نشأتها و اسباب ظهورها.

**الفصل الثالث:**

تحدث في هذا الفصل عن سياسة السوق العقارية في الجزائر من خلال مراحل تطور الملكية العقارية حيث كانت البداية بمرحلة ما قبل الاستقلال وصولا الى مرحلة الانتقال من السوق الموجه الى السوق المفتوح .

**الفصل الرابع:**

جاء هذا الفصل تحت عنوان البيئة العمرانية لمدينة المسيلة بين احتلال المجال و استعماله حيث تطرق فيه الباحث الى دراسة تحليلية لمدينة المسيلة بالإضافة الى استخلاص اهم مكونات المجال الجغرافي و البشري عبر الزمن و مدى تأثيرها في تحديد سعر الارض القابلة للبناء.

**الفصل الخامس:**

تطرق فيه الى تحليل النتائج و البيانات و تفسيرها و الخروج ببعض التوصيات و الاقتراحات .

**خلاصة حول الدراسة:**

من خلال هذه الدراسة توصل الباحث الى مجموعة من الحلول لمعالجة اضطرابات سوق العقار و هذا ب:

**الجانب القانوني:**

- القيام بعملية مسح الاراضي تكون شاملة وواسعة.
- تسوية الوضعية القانونية للعقارات التي لم تسوى بعد.
- وضع اطر قانونية تمنع المستفيدين من القطع الارضية من اجل بناء مسكن من اعادة بيعها او الاستفادة منها.

**الجانب المالي:**

- الاسراع في دراسة و تنفيذ مخططات شغل الاراضي من اجل وضع حد نهائي لجميع التصرفات.
- تحقيق استقرار بين العرض و الطلب.

من خلال هذا نلاحظ ان الباحث ركز في هذه الدراسة على اهم الاسباب و العوامل التي تؤدي الى المضاربة العقارية و ارتفاع اسعار العقار اما الزاوية التي سنتطرق الى دراستها في هذا البحث هو المخالفات العمرانية و اثرها في استنزاف العقار.

## مقدمة:

للمفاهيم دور في تحديد الإطار النظري لموضوع البحث من خلال توجيهه وتحديد مبادئ سيره لذا سنحاول في هذا الفصل التطرق الى مجموعة التعاريف والمصطلحات تخدم اغلبها موضوع العقار.

## 1 مفاهيم تقنية:

## 1-1 المدينة:

المدينة هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية وإيدولوجية ورمزية. وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس، و المهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام.

واستنادا للمدينة نستطيع ان نقول بان المدينة هي عبارة عن تجمع سكاني يحتوي على اهم الوظائف العمرانية خاصة وظائف الخدمات المنتسبة للقطاع الثالثي.

ومن جانب الايقاع الغالب تتميز المدينة بايقاع حضري متواصل النشاطات و الحركة في الشوارع و الساحات.<sup>1</sup>

## 2-1 العمران :

إذا كانت المدينة كمجتمع للسكان قد عرف منذ القدم حيث نشأت وتطورت، فان العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة لكون هذه الأخيرة تعبر عن اللاتنظيم و اللاتوازن 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 ..... الخ<sup>2</sup>.

## 3-1 الارض:

اشار في هذا الجانب (Denis Berthelomy 1985 p11) ان الارض عند الاقتصاديين هي سلعة غير منتجة من الناحية الكمية و غير قابلة للزيادة و هي دائما غير قابلة للتلف اما ريكاردو فقد عرف الارض بانها قوة منتجة.

<sup>1</sup> د: خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة، ص67، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع- عين مليلة 2005.

<sup>2</sup> د خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة ص 09.

اما الارض الصالحة للبناء ( Alain Lipietz ) في قاموس التهيئة و التعمير بانها هي قطعة من ارض قانونية محدودة حول نفسها لها امكانية او قبلية البناء<sup>3</sup>.

وفي المادة 21 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 الجزائري جاء تعريف الاراضي القابلة للتعمير على النحو التالي هي كل القطع الارضية المخصصة للتعمير في اجال معينة.

#### 4-1 التهيئة العمرانية:

تشمل كل التدخلات المطبقة في الفضاء السوسيوفيزيائي من أجل ضمان تنظيمه و سيره الحسن و كذا تنميته كإعادة الاعتبار، التجديد، إعادة الهيكلة، التوسع العمراني.

يحمل مفهوم التهيئة مدلولاً كبيراً يظم كل الأعمال الضرورية لسياسة عمرانية هدفها المحافظة على المدينة ككائن حي موحد يتعايش فيه الجديد و القديم بصفة منسجمة و حركة دائمة ترتقي بها إلى مستويات ذات نوعية مقبولة، و تعتمد التهيئة العمرانية على البرمجة و التخطيط كعنصرين أساسيين هدفهما توجيه و مراقبة التوسع الحضاري، فهي مجموعة من الأعمال المشتركة الرامية إلى توزيع و تنظيم السكنات، الأنشطة، البنايات، التجهيزات و وسائل الاتصال على امتداد المجال<sup>4</sup>.

#### 5-1 التنمية المستدامة:

هي التنمية التي تلبي احتياجات الحاضر دون الاخلال بقدرات الاجيال القادمة على تلبية احتياجاتها او هي تعبير عن التنمية التي تتصف بالاستقرار و تمتك عوامل الاستمرار و التواصل او هي تنمية قابلة للاستمرار و هي عملية التفاعل بين ثلاث انظمة نظام حيوي نظام اقتصادي نظام اجتماعي .

و الاستراتيجيات الحديثة المرتبطة بقياس الاستدامة تركز على قياس الترابط بين مجموعة العلاقات و التي تشمل الاقتصاد و استخدام الطاقة و العوامل البيئية و الاجتماعية في هيكل استدامي. و على ذلك نجد ان الاستدامة تتسم بالشمول و المدى الاطول<sup>5</sup>.

#### 6-1 المجال العمراني:

عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية والصناعية والإدارية والصحية... الخ، حسب أنماط خاصة أي شغل الأراضي والأحجام الخاصة<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> بن خالد الحاج، دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري و العوامل المتحركة فيه (حالة مدينة المسيلة) ص43، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير 2009/2008.

<sup>4</sup> Mohamed dahmani , planification et aménagement du territoire, p38.

<sup>5</sup> خالد مصطفى قاسم، ادارة البيئة و التنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، ص20، الدار الجامعة 2007.

<sup>6</sup> Ben youcef Brahim , analyse urbaine , OPU, p16 ,Alger,1999

**7-1 الاستنزاف:**

يعني التقليل من قيمة المورد أو اختفائه عن أدائه لدوره المحدد له من قبل الخالق العليم في منظومة الحياة، بالتالي تقليل قيمة المورد استنزاف جزئي واختفائه استنزاف كلي، وهو أخطر درجات الاستنزاف.

ويعتبر استنزاف الموارد الطبيعية مشكلة خطيرة من منطلق أن الموارد الطبيعية رصيد التنمية المستدامة الذي يجب صيانته والمحافظة عليه، وتختلف أسباب الاستنزاف تبعا لنوعية الموارد، وهي متجددة أم غير متجددة<sup>7</sup>.

**8-1 الاستهلاك المجالي:**

الاستهلاك المجالي مرتبط بالتغيرات والتحولات التي تعرفها الحاجيات السكانية إذ أن نسبة هجرة السكان إلى المدينة يؤدي إلى زيادة الطلب على السكن والتجهيزات والعمل... الخ، وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استهلاك المجال<sup>8</sup>.

**2 مفاهيم قانونية:****1-2 تعريف العقار و أنواعه:**

حسب الإمام مالك بن انس: " الشيء الذي له أصل ثابت ولا يمكن نقله أو تحويله من مكان لآخر " تعرفه المادة 683 من القانون الجزائري بأنه " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار. وهناك نوعين:

**1-1-2 العقارات بطبيعتها:**

حسب نص الفقرة الاولى و الثانية من هذا القانون هي العقارات ذات المستقر الدائم كالأراضي والدور، والأشجار المتأصلة في الأرض والتي لم تنفصل عنه و تشمل على ما يلي:

**ا- الأراضي:**

فلأراضي خاصة الاستقرار والثبات في مكانها و يشمل الأراضي الزراعية والمعدة للزراعة أو البناء والأراضي الصحراوية أو الجبلية ويشمل أيضا ما يقام عليها من أبنية و عمارات إضافة الى الأنفاق والطرق والممرات والآبار.

<sup>7</sup> خالد مصطفى قاسم، 2007 مرجع سابق، ص: 63.

<sup>8</sup> Ben youcef Brahim , analyse urbaine , OPU, p15,Alger,1999 .

## ب- الابنية:

كل بناء أو تشييد على الأرض ما دام مثبتا فيها يعتبر عقارا بطبيعته أيا كانت طريقة تثبيته في الأرض وأيا كان مالكة ما دام التعامل فيه بنية الإبقاء على الاستقرار.

## ج- الأشجار والنباتات:

المتصلة بالأرض اتصالا ثابتا ومستقرة بمكانها بواسطة جذورها المتعمقة في التربة الأرضية تأخذ حكم العقار بطبيعته أيا كان نوعها وقيمتها.

## 2-1-2 العقار بالتخصيص:

هو الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله.

- و حسب قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 فعرف العقار على انه كل الثروات او الاراضي العقارية غير المبنية.
- ويعرف فقه المالكية في الشريعة الإسلامية العقار بأنه ماله أصل ثابت بحيث لا يمكن نقله وتحويله من مكان إلى آخر مع بقاء هيئته وشكله.

## 2-2 العقار الحضري:

العقار الحضري هو كل الاراضي الواقعة في القطاعات المعمرة او القابلة للتعمير هذا حسب ادوات التهيئة و التعمير.

اما حسب القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 و المتعلق بالتوجيه العقاري فان :

المادة 20 من القانون مذكور اعلاه تنص على:

الاراضي العامرة: هي كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و انشطتها، و لو كانت هذه القطعة الارضية غير مزودة بكل المرافق او غير مبنية او مساحات خضراء او حدائق او تجمع بنايات.

المادة 21 تنص على ما يلي :

الاراضي القابلة للتعمير هي كل القطع الارضية المخصصة للتعمير في اجال معينة بواسطة ادوات التهيئة و التعمير.

**2-3 أهمية العقار<sup>9</sup>:****أ - الأهمية الاجتماعية :**

تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية للوضعية الاجتماعية للأفراد.

**ب - الأهمية الاقتصادية :**

الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بهذا المورد وجعلته أساسا في تقدمها ورفيها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في الاتساعات الاقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية، فلاحية، عمرانية).

**ج - الأهمية السياسية:**

أن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الاقطاع والعرق والرأس مالية والاشتراكية، وفي هذا المضمار فان الجزائر ومن خلال المراحل التاريخية التي مرت بها، تجد العلاقة الرامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك. ومما لاشك أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً هو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن تم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والديني للأهالي.

**د - الأهمية العمرانية:**

إن القيام بأي مشروع وعملية تعمير لمدينة أو حتى بناء، تستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار

**2-4- الاحتياطات العقارية:**

هي تلك الأراضي الشاغرة التابعة للبلديات والواقعة على محيطها العمراني بهدف استغلالها في مشاريعها المستقبلية. وتم تكوينها بموجب الأمر 26/74 المؤرخ في 26-02-1974 والذي أعطى للبلديات السلطة المطلقة في مجال التهيئة والتعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء بشرط أن تكون واقعة في المحيط العمراني<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> مدور يحي، التعمير و البيات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، حالة مدينة ورقلة، ص 36، جامعة باتنة، مذكرة ماجستير 2012 .  
<sup>10</sup> الجريدة الرسمية ، قانون 26/74 بتاريخ 26/02/1974.

5-2 مميزات العقار: 11



11 بن خالد الحاج، مرجع سابق، ص 36.

## 2-6 الملكية العقارية:

عرفها المشرع الجزائري على انها حق التمتع و التصرف في المال العقاري او الحقوق العينية من اجل استعمال الاملاك و فق طبيعتها او غرضها.

حسب الاستاذ حمدي باشا عمر: الملكية العقارية لا تعدو سوى ان تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها ان يستعمله و يستغله و يتصرف فيه ضمن حدود القوانين و الانظمة المعمول بها.

اما الاستاذ اسماعيل شامة فيقول "بان الملكية العقارية تختلف جذريا على حق الملكية الممارسة على كتاب او سيارة، فيمكن لمن يمتلك كتاب او سيارة ان يقوم بتحطيمه نهائيا بالحرق مثلا، فيزول الكتاب و تزول معه الملكية الممارسة عليه، في حين ملكية قطعة ارض و رغم التعديلات التي يمكن ان ندخلها على قطعة ارضية فان ذلك لا يغير شيئا فيها، كما ان الحقوق الاخرى يمكن تعويضها لكن قطعة الارض لا يمكن انتاج غيرها فهي غير متجددة<sup>12</sup>.

### ❖ اوجه اختلاف الملكية العقارية:13

الملكية العقارية تختلف انطلاقا من ثلاث جوانب هي:

#### • الجانب الفيزيائي:

له علاقة بطبيعة الارض و استعمالها، الطبيعة البيولوجية، المورفولوجية، المناخية... الخ.

#### • الجانب القانوني:

أي الطبيعة القانونية للملكية و التي تختلف من مكان لأخر و من مرحلة تاريخية لأخرى.

#### • الجانب الاقتصادي:

و يقصد بها كل ما هو مالي(الضرائب على البيع- فوائد الايرادات-الصيانة- الاعمال الكبرى).

## 2-7 قانون التوجيه العقاري:

هو وسيلة و الية قانونية وضعتها السلطات الجزائرية من اجل تنظيم و تسيير كل المعاملات العقارية و هذا من خلال النظام و الطبيعة القانونية للملكية من جهة، ووضع حد لاحتكار البلديات في مجال المعاملات العقارية و جعلها منتظمة وواضحة و ذلك للحد من المضاربة و الفوضى التي كانت تعرفها السوق العقارية قبل صدور هذا القانون و بالتالي يتسنى لكل شخص طبيعي او معنوي بان يتصرف بكل حرية في مجال البيع و الشراء و لكن في اطار قانوني محض<sup>14</sup>.

<sup>12</sup> مدور يحي، مرجع سابق ص 09.

<sup>13</sup> بن خالد الحاج، مرجع سابق ص 41.

<sup>14</sup> القانون 25/90 الصادر في 1990/12/18 المتضمن التوجيه العقاري، المادة 27، الجريدة الرسمية الجزائرية.

## 8-2 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U :

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عبارة عن أداة تخطيط وتسيير المجال الحضري كما يعمل على ضبط التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو عدة بلديات وذلك تماشيا مع خطط التنظيم ، كما يعمل على تحديد معالم مخطط شغل الأراضي يضاف إلى ذلك أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يترجم بتقنين (دفتر الشروط) ، مصطحب بوثائق بيانية (مخططات)<sup>15</sup> .

• يمكن من تقسيم المجال إلى قطاعات محددة تتمحور حول أربعة قطاعات رئيسية هي:

✓ القطاع القابل للتعمير مستقبلا S.U.F .

✓ القطاع المعمر S.U .

✓ القطاع القابل للتعمير S.A.U .

✓ القطاع غير القابل للتعمير S.N.U .

## 9-2 مخطط شغل الأراضي P.O.S :

هو وثيقة عمرانية قانونية جديدة تسمح بإعطاء قواعد عامة ، تهدف إلى تنظيم و تسيير المجال ، و تحتوي على الإطار المبني في تناسق و توازن ، كما تسمح بحفظ المحيط و الأماكن الطبيعية و التراث الثقافي و التاريخي في إطار سياسة وطنية للتهيئة الإقليمية . كما يحدد أيضا الوثائق و المجال المخصص لها على تجزئة مختلف القطاعات القابلة للتعمير .

مخطط شغل الأراضي (P.O.S) يعتبر كذلك أداة تقنية التي ترفق مع P.D.A.U و الذي يسمح بتبيين استعمالات الأرض و كذلك باحترام قرارات هذا الأخير ، و يحدد بصفة مفصلة قوانين البناء للمحيط الذي يغطيه .

يحتوي مخطط شغل الأراضي على ميزتين أساسيتين و هما :

الوثائق البيانية : و تتكون من مجموعة المخططات ذات سلم رسم معين.

الوثائق المكتوبة : و تتمثل أساسا الوثائق المكتوبة لمخطط شغل الأراضي في تقرير مفصلا بمواد لتحديد كيفية التعامل مع pos<sup>16</sup> .

<sup>15</sup> القانون 29/90 الصادر في 1990/12/01 المتضمن القانون التوجيهي للتهيئة و التعمير ، المادة 16، الجريدة الرسمية الجزائرية.

<sup>16</sup> القانون 29/90 ، مرجع سابق.

**خلاصة الفصل:**

تعتبر المفاهيم و المصطلحات نقطة مهمة لأنها تمكن القارئ من فهم الدراسة لذا فقد تم التطرق إلى البعض منها و التي تتعلق اساسا بموضوع الدراسة و هي تتمثل في:

**المفاهيم التقنية:** المدينة، العمران، الارض، التهيئة العمرانية، التنمية المستدامة، المجال العمراني، الاستنزاف، الاستهلاك المجالي.

**المفاهيم القانونية:** العقار و انواعه، العقار الحضري، اهمية العقار، مميزات العقار، الاحتياطات العقارية، الملكية العقارية، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي .

اما في الفصل الموالي الفصل الثاني المعنون بالعقار في الجزائر و طرق استهلاكه و تسييره سنتطرق فيه الى مراحل تطور السياسة العقارية بالجزائر واهم الانظمة المتحكمة فيه، ايضا اسباب و اليات استهلاك العقار في الجزائر و اهم المتدخلون في تسييره.

**1. العقار في الجزائر:**

عرفت الجزائر عدة محاولات من اجل ارساء سياسة عقارية قادرة على حل اشكالية العقار كملكية من جهة، و رأس مال اقتصادي من جهة اخرى لتوفير مجال البناء و هذا لحمايتها من الاستغلال اللاعقلاني و المضاربة. هذه السياسة عرفت سن قوانين جاءت في ظروف و فترات ايدولوجية مختلفة تماما في تاريخ الجزائر.

**1-1 مراحل تطور التشريع العقاري في الجزائر:1****1-1-1 مرحلة قبل الاستعمار:****1-1-1 أراضي البايلك :**

تمثل أخصب الأراضي وهي تتواجد بالقرب من أهم المناطق الحضرية وعلى حافة اهم طرق المواصلات وهي بدورها تنقسم إلى دار السلطان والتي كانت تشمل مدينة الجزائر وما جاورها من أراضي بايلك الشرق التي كانت عاصمته قسنطينة، أراضي بايلك الغرب والتي كانت عاصمته معسكر قبل انتقالها إلى وهران والتي كانت محتلة من طرف الإسبان وأراضي بايلك التيطري التي كانت عاصمته المدية وكل هذه الأراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة الممثلة في شخص الداى.

**2-1-1 اراضي الملك:**

وهي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى او على حواشيتها وكذلك في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل، وكان استغلالها يتم وفق الأعراف على طريقة الشيوخ التي كانت هي المبدأ وهذا لاعتبارات سوسيولوجية وكانت تميز المجتمع وأهمها وحدة العائلة التي كان لها مفهوم واسع يشمل كافة الأفراد الذين هم من صلب واحد تحت سلطة أكبرهم سنا.

**3-1-1 أراضي الحبوس:**

وتعرف أيضا بالأراضي الوقفية، وقد انفرد الفقه الاسلامي بهذا النوع من الأراضي التي تجمد طبيعتها القانونية بحيث لا يجوز تغيير طبيعتها وهي نوعان، حبس خيرى (عام)، يحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية (جامع، ضريح ولي صالح، زاوية، الحرم المكي، الحرم النبوي وبيت المقدس...الخ)

<sup>1</sup> www.startimes.com

**4-1-1 أراضي العرش :**

هي الأرض الداخلية المتواجدة على حافة الأراضي الشبه الصحراوية وهي خاضعة للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للأعراش وفقا للأعراف المتوارثة منذ قرون على أن يتم استعمالها جماعيا وبصفة مشتركة فهي لا تقبل لا القسمة ولا البيع ولا الإرث.

**2-1 مرحلة الاستعمار الفرنسي:**

تميزت هذه المرحلة بالاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية، ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن أمر 01/10/1844 ثم أمر 1846/07/02، الأول يتعلق برفع كل اعتراض على أموال الحبوس، وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية. والثاني يعتبر الأراضي الغير مملوكة لأشخاص معينين بدون مالك، وبالتالي تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية. وكان الغرض من هذين الأمرين الاستيلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين الذين لا يملكون حينها ع.... الملكية، لان الأراضي كانت تستغل في معظمها جماعيا من طرف سكان القرية أو القبيلة أو العرش وهناك قانون 1856/06/16 الذي ميز بين أراضي المعمرين الأوروبيين وأراضي المسلمين الجزائريين.

غير أن أهم القوانين التي كان لها بالغ الاثر على الملكية العقارية وكانت مصدرا لسندات الملكية العقارية التي يمكن الاستناد عليها في إثبات الملكية العقارية :

- قانون 1863/04/21 **سيناتوس كونصيلت** والخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد وبذلك ضمان تحويلها إلى المعمرين الأوروبيين بواسطة تنازلات فردية ويمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد والتفجير أو التحايل.
- قانون 1873/07/29 المسمى قانون فارني وهذا القانون يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية والغي بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر ومهد هكذا للاستيلاء على الملكية الفردية التي تمت وفقا لقانون 1963/4/21 القاضي بقسمة أراضي العروش .
- مرسوم 1956/05/26 الذي يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتجميع الملكية، وطبعا الفكرة تهدف إلى تجميع الملكية في يد الأوروبيين دون ذكرها صراحة.

**3-1 مرحلة الاستقلال:****1-3-1 الفترة ما بين 1962-1970:**

هذه المرحلة التي بقيت فيها القوانين القديمة سارية المفعول وتميزت بصدور الأمر 20-1962 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بالأحكام الشاغرة وقد حدد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم أن يعودوا إليها في الأجل المذكورة واعتبرت أملاكهم شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة.

وكذلك مرسوم 36-388 المؤرخ في 1963/10/01 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية.

### 1-3-2 الفترة ما بين 1977-1988:

أولا: الثورة الزراعية :

هذه الفترة تبدأ من تاريخ صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية رقم 71-173 المؤرخ في 1971/11/08 وهو الأمر الذي أحدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية حيث الغي جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة.

كما كان نقطة بداية لصدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على أسس حديثة. وينص هذا الأمر في مادته 19 بان الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الآتية:

- 1- الأراضي الفلاحية البلدية.
- 2- الأراضي الفلاحية أو ذات طبيعة فلاحية التابعة لأمالك الولاية أو الدولة بما فيها الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية ما عدا المخصصة للبحث أو التعليم.
- 3- الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية المؤممة في إطار الأمر المتضمن الثورة الزراعية.
- 4- أراضي العرش الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية.
- 5- الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية التي يهملها أصحابها بعد اختتام عمليات الثورة الزراعية.

و تجدر الملاحظة إلى أن عمليات الثورة الزراعية و ما ترتب عنها من تأميم و تخصيص أراضي فلاحية أدخلت في صندوق الثورة الزراعية إلى غاية سنة 1979، بلغت مساحة الأراضي التي يشملها الصندوق 1733689 هكتار، وزعت على 95369 مستفيدا تم تنظيمها في تعاونيات فلاحية مختلفة. و هكذا نستنتج أن الأمر المتضمن الثورة الزراعية كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية، لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي ملكا للدولة، وتستغل من طرف المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية، ما عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن استغلالها جماعيا، فتستغل بصفة فردية. و من ثمة فإن هذا النظام الجديد لاستغلال الأراضي، يعاكس تماما الأهداف التي كان قانون سيناتوس كونصيلت الصادر بتاريخ 1863/04/21 يرمي إلى تحقيقها و المتمثلة في القضاء على الاستغلال الجماعي للأرض و إنهاء حالة الشيوع بتقسيم أراضي العرش بين السكان.

## ثانيا: الاحتياطات العقارية.

أن الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 والمراسيم التطبيقية له رقم 76-27، 76-28 و76-29 المتعلقة بالاحتياطات العقارية البلدية كانت الوسيلة القانونية وسبب في إحداث تغييرات عقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات. وإذا كان هذا الأمر منع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي باعتبارها تابعة للبلديات، إلا أن الأمر المشار إليه أعلاه والمراسيم التطبيقية، حددت إجراءات تقوم بها البلديات كدمج هذه الأراضي في احتياطاتها العقارية، مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك مع مراعاة احتياجاته العائلية.

هذه الإجراءات تتمثل في مسح العقارات وتقييم تقوم به مصلحة أملاك الدولة التي تقدر مبلغ أو مبالغ التعويض عن الأراضي المقرر إدراجها ضمن الاحتياطات العقارية، ثم مداولة المجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تقرر إدماجها، وهذه المداولة يصادق عليها الوالي باعتباره السلطة الوصية.

## 3-3-1 الفترة ما بين 1989-1992 :

في 18/11/1990 أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 90-25 يتضمن التوجيه العقاري، وهو القانون الذي حدد القوام التقني و النظام القانوني للأملاك العقارية بمختلف أنواعها، وأدوات تدخل الدولة والجماعات و الهيئات العمومية. وجاء في مادته الثانية أن الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية وهي الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، والأراضي الرعوية، والغابية والأراضي الحلقائية، والأراضي الصحراوية والأراضي العامرة والقابلة للتعمير ثم المساحات والمواقع المحمية.

هذا القانون جاء ليبن الملكية العامة أو الأملاك الوطنية العقارية، والملكية العقارية الخاصة، وتصنيف الملكية والقيود التي ترد عليها، ويهدف إلى استقرار الملكية العقارية وتوجيه كيفية استخدامها واستغلالها. لكن الأهم في هذا القانون بالنسبة لحسم النزاعات العقارية يتمثل في:

- إعادة الاعتبار للملكية الخاصة.
- في إنشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الأملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية.
- التزام كل شاغل أو حائز لعقار أن يصرح به للبلدية، في إطار هذا الجرد العام، وتسليم البلدية لكل حائز حيازة قانونية شهادة الحيازة تطبيقا للمادة 38 وما يليها من هذا القانون .

• هذا القانون جاء ليضع حدا نهائيا للمضاربات والمنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في إطار أحكام قانون الثورة الزراعية، حيث ألغى أحكام هذا الأمر.

### الأملاك الوطنية العامة و الخاصة:

إن هذه الأملاك كان ينظمها قانون رقم 84-16 المؤرخ في 30-05-1984 الذي ألغى بقانون الصادر في 01-12-1990 قانون الأملاك الوطنية . يحدد هذا القانون مكونات الأملاك الوطنية و القواعد الخاصة بتكوينها و تسيرها و مراقبة استعمالها. وتشمل الاملاك الوطنية جميع العقارات التابعة للدولة والجماعات المحلية و تتكون من الأملاك العمومية و الخصبة. و تتكون الأملاك الوطنية بطرق ووسائل الامتلاك القانونية منها على الشراء ؛ التبادل ؛ التقادم؛ الحيازة؛ الشفعة؛ التركات التي لا وراث لها و نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و بصفة عامة كل العقارات التي لا مالك لها و التي تقع في الإقليم الجزائري هي ملك للدولة بقوة القانون و هذا ما تتضمنه المادة 48 من القانون 90-30 التي تنص على أن الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773- من القانون المدني .

### نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية:

لقد اصدر المشرع الجزائري الامر رقم 76-48 بتاريخ 25 ماي 1976 يتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، وهي طريقة استثنائية لامتلاك العقارات او الحقوق العينية العقارية، وفقا لشروط واجراءات دقيقة، ومقابل تعويض عادل. هذا الامر الغي بموجب المادة 35 من قانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، كما صدر مرسوم رقم 93-186 في 27/07/1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11.

### 1-3-4 الفترة ما بين 1993 و 2001 :

#### اولا : النشاط العقاري :

اصدر المشرع الجزائري المرسوم التشريعي رقم 93-03 بتاريخ 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، وهو النشاط الذي يشتمل على مجموع الاعمال التي تساهم في انجاز او تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع او الايجار او لتلبية حاجيات المواطنين الخاصة، وتتمثل في محلات ذات استعمال سكني او حرفي او صناعي او تجاري. ويمكن ان يقوم بنشاط الترقية العقارية من طرف تجار، او ان يقوم به اشخاص في اطار فردي او في اطار تعاونيات لتلبية احتياجاتهم الخاصة، و في هذه الحالة يبقى نشاطهم مدني، ولا تلحق بهم صفة التاجر. اهم ما جاء به هذا المرسوم يتمثل في الشفافية التي ادخلها على علاقة المتعامل في الترقية العقارية بالمشتري و الضمانات التي وفرها لكل طرف من المتعاقد و كذلك تنظيمه لعلاقة المؤجر بالمستأجر على اسس جديدة.

**ثانيا: تنظيم الاملاك الوقفية:**

لقد اصدر المشرع الجزائري قانون رقم 91-10 في 27/04/1999 المتعلق بالأوقاف، غير ان المشرع الجزائري ادخل تغييرات جوهرية على هذا القانون بموجب القانون رقم 01-07 الصادر بتاريخ 22/05/2001. و من هذه التعديلات ما يلي:

- اضافة فترة تتعلق بشروط و كفيات استغلال و استثمار الاملاك الوقفية.
- اخضاع الاملاك الوقفية لعملية الجرد العام، و احداث سجل عقاري خاص بهذه الاملاك لدى مصالح املاك الدولة، تسجل فيه العقارات الوقفية.
- سن مواد مكررة تبين كيفية استعمال و استثمار و تنمية الاملاك الوقفية، سواء بتمويل ذاتي او بتمويل وطني او خارجي و بين الانواع التي يمكن ابرامها لاستغلال و استثمار و تنمية كل نوع من العقارات .

**2- اهم القوانين المتحكمة في العقار:**

لتنظيم عمليات البناء و في ظل تزايد الانتهاكات على العقار قام المشرع الجزائري بإصدار مجموعة من القوانين لوضع حد لازمة التعمير التي شهدتها خاصة بعد الاستقلال و من اهمها:

**1-2 الامر 71-173 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية:**

- لأن الأرض كانت محور صراع مرير ضد المستعمر الفرنسي، فقد جعلت الجزائر غداة الاستقلال هذه الأرض في صلب اهتماماتها لأنها محور كل تنمية، و كانت الأراضي الفلاحية ضمن أولى الأولويات.
- و قد ظهر في البداية أسلوب التسيير الذاتي كطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون حيث تولى هذه المهمة نفر من عمال المزارع و بشكل تلقائي. و أمام هذا الوضع لم تجد الدولة آنذاك بدا من الاعتراف المؤقت بهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم 02/62 المؤرخ في 22/10/1962 حيث منح لأولئك العمال الحق في استعمال و استغلال العقارات الفلاحية التي استولوا عليها عقب رحيل المعمرين، و حتى لا تستغل هذه العقارات في عملية المضاربة أصدرت الدولة المرسوم 103/62 المؤرخ في 23/10/1962 الذي منع بيع الأملاك الشاغرة و اعتبر جميع المعاملات العقارية المبرمجة في هذا الشأن من تاريخ الاستقلال إلى يوم صدوره باطلة.
- و في سبيل تحقيق هذه الأهداف تم إنشاء صندوق الثورة الزراعية بموجب نفس الأمر 173/71 لتدمج فيه الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية آليا، في حين يتم الاعتماد على أداة التأميم لإدماج أجزاء معينة من الملكيات الخاصة. فمبدأ الأرض لمن يخدمها يرتبط مباشرة بالاستغلال الشخصي المباشر للعقار الفلاحي، و على هذا الأساس تكون الحيازة غير كافية حسب هذا المبدأ للمحافظة على حق الملكية

بل لا بد من ممارسة فعلية للإنتفاع، فالإهمال المتعمد من المالك الأصلي للأرض أو التغييب عنها ينجز عنه سقوط حق الملكية كما تسقط الملكية في حال تأميم الجزء الفائض عن قدرات المالك الأصلي و حاجاته.

من كل هذا يظهر لنا أن قانون الثورة الزراعية ساهم في جانب منه في تطهير الجانب العقاري عندما خص المجلس البلدي الموسع و اللجنة التقنية للدائرة بمتابعة الوضعية القانونية للعقارات التي ليس لها سندات ملكية.<sup>2</sup>

## 2-2 قانون الإحتياطات العقارية 26/74 المؤرخ في 1974/02/20:

صدر الأمر 26/74 ثم جاءت المراسيم المطبقة له في سنة 1976 تحت الأرقام 29/28، 76/27، 76/76. و قد أحدث الأمر 26/74 تغييرات جوهرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية عندما تم العمل به ابتداء من 05/03/1974، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن و المناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات عبر إتباع إجراءات أساسية، تتمثل في مسح العقارات التي تدخل ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية و تخصيص مساحات ضمن هذه الإحتياطات للتوسعات العمرانية الضرورية في المدى القريب و المتوسط بالإضافة للمشاريع المرتقب إنجازها مستقبلا في الأمد البعيد حتى حدود 25 سنة أخذا في الحسبان بمدى توسع كل مدينة و حجم السكان المرتقب في تلك الفترة.

- ثم تقوم مصلحة أملاك الدولة بتقدير مبلغ التعويض عن كل أرض قد تدمج ضمن الإحتياطات العقارية. بعد هذا يتوجب على المجلس الشعبي البلدي التداول بشأن العقارات التي تقرر إدماجها، و تحال المداولة على الوالي للمصادقة عليها بإعتباره السلطة الوصية.

- و لا يتم البيع في كل أحوال إلا بعد تهيئة الأرض و تجزئتها إلى قطع للبناء و تحديد الأسعار.

- و هكذا نلاحظ أن قانون الإحتياطات العقارية وقع في نفس الإشكال الذي وقع فيه قانون الثورة الزراعية من حيث تحديد التعويض المترتب عن الأراضي وفق سعر رسمي تحدده مصالح أملاك الدولة. هذا التعويض الذي بدأ مجحفا لدى كثير من المواطنين مقارنة بسعر السوق، إضافة إلى غل يدهم ببيع الأرض لغير البلدية دفع بالكثير منهم للتحايل على القانون بإبرام عقود بيع عرفية. و من ثمة بدأت تظهر بنايات جديدة في أراضي الإحتياطات العقارية بشكل غير قانوني إلى الحد الذي كادت أن تلتهم فيه

<sup>2</sup> www.staralgeria.net

كل المساحات. هذا يكاد يتفق الكثير من الكتاب على أن مساوى قانون الإحتياطات العقارية كانت أكبر من منفعه.

### 2-3 القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الاراضي:3

جاء هذا القانون لإلغاء الامر 75-76 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الاراضي و الذي يعد من اولى النصوص القانونية الجزائرية التي تنظم عمليات البناء بعد الاستقلال بعد ما كانت مختلف المصالح تستند في تعاملها على القوانين الفرنسية. و قد نص على ان فرض رخصة البناء يكون بشكل مسبق على كامل الاشخاص الراغبين في القيام ببناء محل أيا كان تخصيصه و كذا اشغال تغيير الواجهة او هيكل البناية و الزيادات في العلو و الاشغال التي ينجر عنها باستثناء ما يلي:

- اعمال البناء الواقعة في المراكز الحضرية و المجموعات السكانية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة غير معتبرة كمراكز للبلديات.
- اعمال البناء الواقعة في المناطق الريفية غير المصنفة ضمن المناطق ذات القيمة الفلاحية العالية او المناطق ذات الطابع المميز.
- اعمال البناء للسكنات الواقعة في تجزئة يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي، اذ تسمح رخصة التجزئة المسبقة بالتجزئة و البناء على ان تسلم رخصة البناء بعد الانتهاء من البناء.
- اشغال الترميم و الاشغال الباطنية الخاصة بمختلف الشبكات و المنشآت.

### 2-4 قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 1990/11/18:4

يهدف هذا القانون الى تحديد تطابق التنوع العقاري مع احكام الدستورية الجديدة التي تضمن حق الملكية و التعويض العادل و المنصف لكل العمليات، نزع الملكية لفائدة المنفعة العمومية من جهة و القوانين 08/90، 09/90 الصادران بتاريخ 1990/04/07 و المتعلقان على التوالي بالبلدية و الولاية.

قانون التوجيه العقاري قد ادخل منظورا جديدا فيما يتعلق بكيفية تدخل الدولة، الجماعات المحلية، المتعاونون العموميون و الخواص، و كذا المواطنين في الميدان العقاري و بذلك وضع حدا للاحتكار العقاري، هذا المنظور ادى الى تجديد و توضيح احسن لمختلف الأنشطة العقارية منها على الخصوص:

<sup>3</sup> بن عيسى فاتح التوفيق، تأثير استنزاف العقار على المحيط الحضري ( دراسة حالة مدينة المسيلة)، ص 51، مذكرة تخرج مكملة لشهادة الماجستير، جامعة المسيلة 2013/2014.

<sup>4</sup> القانون 29/90 المؤرخ في 1991/11/18 المتعلق بالتهيئة و التعمير، العدد 49، الجريدة الرسمية.

- تحديد النظم القانونية للأراضي و ذلك وفقا للدستور و القانون المدني.
- توضيح للشروط و كفيات التصفية العقارية خاصة تسليم شهادة الحيازة.
- التوجيهات الخاصة بحق استعمال الارض التي ترمي الى حماية الاراضي و مكافحة تبذيرها.
- طرق تدخل الدولة و الجماعات المحلية ووسائل التنظيم التي بموجبها تضمن هذه الاخيرة مستقبلا لتطوير و تسيير المجال العقاري.
- شروط و كفيات تسوية اوضاع المدمجة داخل المحيط العمراني التي لم تدمجها الاحتياطات العقارية.
- ان الشيء الذي يميز قانون التوجيه العقاري بالمقارنة مع التشريع السابق هو الدور الذي تلعبه الجماعات المحلية لضمان استعمال عقلاني للأراضي في ظل اقتصاد السوق بالاستعمال المائل لكل الميكانيزمات التنظيمية المنصوص عليها في هذا الشأن.

## 5-2 القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و العمير:

ان القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير اصدر بتاريخ 1990/11/18 حيث جاء لتحديد النظام القانوني للأماكن العقارية بمختلف انواعها و كذا ادوات تدخل الجماعات المحلية و الهيئات العمومية فيما يخص بتسيير العقار، كما حدد نوعية الاملاك العقارية و كفيات استخدامها و استغلالها. و لقد حرص هذا القانون على ما يلي:

- انشاء الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الاملاك العقارية الواقعة على تراب كل بلدية .
- اعادة اعتبار للملكية الخاصة.
- الزام كل شاغر او حائز للعقار ان يصرح به للبلدية في اطار هذا الجرد العام و تسليم البلدية لكل حائز حيازة قانونية شهادة الحيازة تطبيقا للمادة 38 و ما يليها من هذا القانون.
- وضع حد نهائي للمضاربات و المنازعات المتعلقة بالأراضي المؤممة في اطار قانون احكام الثورة الزراعية .

كما حدد الادوات التي يجري في اطارها استغلال الاراضي القابلة للتعمير و تسييرها باعتبار ذلك من اكبر ا اهتمامات المعاصرة حيث تتجلى هذه الادوات في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مخطط

شغل الاراضي و القواعد المنظمة لحق البناء و قد الزم هذا القانون كل بلدية بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير تحت مسؤولية رئيس البلدية بشكل أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري<sup>5</sup>.

## طرق استهلاك و تسيير العقار في الجزائر:

### 1- اسباب استهلاك العقار:

#### 1-1 النمو الديمغرافي:

تقف المسألة الديمغرافية وراء كل الازمات الكبرى في البلاد من فلاحية و صناعة و عمران، انها حاضرة في كل المجالات، خلال المرحلة ما قبل الاستقلال و بالضبط سنة 1830 و حسب تقديرات المؤرخين فان عدد سكان الجزائر بلغ 3 ملايين، اما اثناء الفترة الاستعمارية كانت الزيادة الديمغرافية كارثية نتيجة الحروب و المجاعات و سوء الاوضاع آنذاك اما بعد الاستقلال تزايدت سرعة الزيادة حيث دخلت الجزائر في مرحلة الانتقال الديمغرافي حيث قدر سنة 1962 بـ 10.23 مليون نسمة، وازداد ارتفاعا في السبعينات والثمانينات حيث بلغ في 1985 حوالي 22.6 مليون نسمة، وهذا راجع إلى دخول الجزائر في مرحلة الاستقرار بعد الحرب، مما أدى إلى تحسين المستوى المعيشي للفرد، فزيادة عدد السكان يعني الحاجة الى السكن و بالتالي البحث عن عقارات لإقامة مختلف البرامج السكنية.

#### 2-1 النزوح الريفي:

على الرغم من اصوله الفلاحية و جذور ثورته الريفية، الا ان المجتمع الجزائري اصبح اكثر من اي وقت مضى مجتمعا حضريا، اي نزحته المستمرة للمركز بالمدن و التجمعات الحضرية، مع كل تحمله هذه الظاهرة من اثار عكسية متعددة الوجة. و هذا يعود الى وضعية المناطق الريفية المهمشة و حالة اللااستقرار و انعدام الامن خاصة اثناء العشرية السوداء و امام تنامي الفقر و الجهل و البطالة عبر الكثير من الاقاليم الجزائرية المهمشة، الامر الذي حدى بأفواج كثيرة الى حركة الهجرة باتجاه المدن ادت الى ارتفاع الكثافة السكانية و النمو الحضري و انتشار الاحياء القصديرية و تشويه المدينة. حيث وصل ما بين 1966 و 1987 الى حدود 17000 نازح، ليرتفع مع اوائل السبعينات الى (1970- 1973) تزامنا مع تطبيق سياسة التصنيع الى 80000 نازح، و سجل فيما بين 1966 و 1977 الى 1.7 مليون نازح في اتجاه المدن<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> عادل بن عبد الله، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 6، 2009، ص 207.  
<sup>6</sup> رياض تومي، ادوات التهيئة و التعمير و اشكالية التنمية الحضرية، مذكرة ماجستير جامعة قسنطينة، ص71، 72، 74، 2006/2005.

و هذا الاتجاه نحو المدن تابع اصلا من خصوصيات هذه الاخيرة، باعتبارها مجال السلطة و المرافق و الخدمات و الصناعة و العلم اضافة الى ضعف الاهتمام بالتنمية الاقليمية، التي تهدف الى تحقيق التوازن في توزيع الاستثمارات بين الاقاليم المختلفة و بين الريف و الحضر.

### 3-1 سياسة التصنيع و سيطرة قطاع الخدمات:

لا شك ان سياسة التصنيع التي انتهجتها مختلف المدن ادى بالعديد من الريفيين الى الهجرة نحوها فالمدينة توفر فرص العمل في قطاع التجارة، الخدمات و خاصة قطاع الصناعة الذي يعتبر ركيزة اساسية لتطویر هذه المدن، جميع هذه العوامل تساهم في افراغ الريف و التسارع نحو البحث عن مكان للاستقرار في المدن، اضافة الى هذا اهمال قطاع الزراعة و الرعي .

### 2-اليات استهلاك العقار:

يستهلك العقار في الجزائر وفقا لأليتين هما:

#### الاليات القانونية:

اي توسع عمراني للمدينة و اي عمليات تعمير لا تتم الا وفق مخططات تقنية معدة من قبل هيئات ادارية و بعد دراسات شاملة، فكل عملية بناء او تجزئة اراضي لا تتم الا بموافقة من السلطات في اطار قانوني يتوافق مع التوجيهات الخاصة لمخططات التهيئة و التعمير و هذا لتنظيم عمليات البناء.

### 1-1-2 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU :

جاء طبقا للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، هذا المخطط الذي يوجه، ينسق و ينظم برامج الدولة، الجماعات المحلية، المؤسسات و المصالح العمومية، ينجز في اطار التنمية الاقتصادية و الاجتماعية اخذا بعين الاعتبار العلاقة بين التجمعات و المناطق المجاورة و كذا التوازن الواجب تأمينه بين التوسع العمراني، ممارسة النشاط الزراعي، وجود مجالات فلاحية ذات مردودية عالية كذا المساحات المغروسة و المواقع الطبيعية الواجب الحفاظ عليها وفق توقعات النمو الديمغرافي على المديين المتوسط و البعيد<sup>7</sup>، و هو يهدف الى ما يلي:

- يحدد شروط عقلنة استعمال المجال و يهدف الى الاستغلال العقلاني و الامثل للموارد الاقتصادية.

<sup>7</sup> بوز غاية باية، المخططات العمرانية كأحد عوامل التوسع في المجال الحضري، مجلة العلوم الانسانية و الاجتماعية، ص44، العدد15، جوان2014.

- يحدد اجال انجاز مخططات شغل الاراضي و مناطق التدخل غلى النسيج العمراني.
- الحفاظ على البيئة، و الاوساط الطبيعية و التراث الثقافي و الطبيعي.
- الحفاظ على النشاطات الفلاحية.
- يحدد توقعات التعمير و قواعده.
- يقسم المجال المعني الى قطاعات معمرة، قطاعات قابلة للتعمير على المدى القريب و المتوسط، و قطاعات مستقبلية التعمير و اخرى غير قابلة للتعمير.

كما تظهر اهميته ايضا في تحديد الاحتياجات العقارية كونه هو المقسم للعقارات على تراب البلدية لذلك فانه يتطلب معرفة الاملاك العقارية طبيعتها، و كذا معرفة طرق استعمالها تفاديا للنمو العمراني العشوائي و الاستغلال اللاعقلاني للأملك العقارية للبلدية بغرض توفير الاحتياجات الاساسية داخلها<sup>8</sup>.

## 2-1-2 مخطط شغل الاراضي POS :

هو أداة قانونية للتعمير و التسيير العقاري الحضري، ينظم استخدام الارض او المجال على ضوء التوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، حيث يأخذ بعين الاعتبار الجانب الوظيفي و الشكلي للمدينة، و يحدد القوانين التي توجه التوسع العمراني و تطور المدينة دون احداث تشويه لنسيجها العمراني من خلال القواعد المتعلقة بمظهر الخارجي للمدينة<sup>9</sup> و هو يهدف الى مايلي:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع او القطاعات المعنية، حقوق البناء و استعمال الاراضي.
- تعيين الكمية القصوى و الدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع، و انماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها.
- تحديد الارتفاقات.
- بيان خصائص القطع الارضية.
- تعيين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب حمايتها.
- تقسيم القطاعات الى مناطق: المناطق العمرانية، المناطق الطبيعية.
- تحديد معاملات استغلال الاراضي: معامل شغل الارض، معامل الاخذ من الارض.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> غواس حسينة، الاليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجيستر جامعة منتوري قسنطينة، ص16، 2012.  
<sup>9</sup> معنصر عماد، البناء المعماري العمودي كخيار للسكن الاجتماعي و انعكاساته على استهلاك العقار و تسيير المدينة حالة المدينة الجديدة علي منجلي، مذكرة ماجيستر جامعة قسنطينة، ص52، 2011/2012.  
<sup>10</sup> المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

نستخلص مما سبق ان المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الاراضي مخططات رئيسية نص عليها قانون 29/90 اذ تسمح فعلا بالتحكم في التعمير و مراقبته من خلال التطور المنظم لكل مدينة او تجمع سكني كما تعد و توفر الاراضي المراد بناؤها.

و بما ان ادوات التعمير هي التي تحدد كيفية استعمال الاراض، شروط و حقوق البناء فان الملاك و المستعملين ملزمين كذلك باحترام الوجهة القانونية و التنظيمية التي حددتها للأرض و تنفيذ كل الاشغال و الانشطة العمرانية وفقا لما جاء في هذه الادوات.

ان ادوات التعمير ضرورية من اجل القياس الكمي للنمو المستقبلي للمدينة بخصوص تزايد السكان، السكنات، المنشأة و التجهيزات العمومية<sup>11</sup>.

## 2-2 الاليات غير القانونية:

### المناطق العشوائية:

مناطق السكن العشوائي تعتبر مناطق سكنية عفوية اقيمت دون ترخيص قانوني، حيث لم تدرج ضمن عمليات التخطيط العمراني، نشأت بدون تخطيط حيث لم يكن من المقرر تعميرها، يتم انتاجها في اي مكان و باي شكل على فضاء داخل او خارج المدن او ارض زراعية او على ارض صحراوية، او على ضفاف الانهار و البحيرات<sup>12</sup>.

هناك بعض الاختلافات لتسمية العشوائية للمناطق السكنية بين المفكرين و المخططين في هذا المجال، حيث ان الكثيرين يؤكدون على ضرورة التمييز بين السكن المخالف للقوانين و بين التجمعات السكنية الكبيرة التي تظهر كنتيجة لكوارث طبيعية او سياسية او غيرها من الاسباب الطارئة . و هناك العديد من المسميات و التعريفات الاخرى لهذه الظاهرة:<sup>13</sup>

ظهرت هذه الاحياء في كثير من المدن الجزائرية غداة الاستقلال سنة 1962، كما ازدادت حدة خلال السبعينات تزامنا مع مشروعات التنمية الاقتصادية، اضافة الى تركيز مختلف الخدمات و المرافق العامة في مراكز المدن و هو ما يوفر فرص العمل، ما شجع على عمليات الهجرة التي اثرت بشكل كبير على المجال الحضري بسبب وضع اليد على عقارات تابعة للدولة دون تراخيص و بدون أي قوانين.

<sup>11</sup> غواس حسينة، مرجع سابق، ص16.

<sup>12</sup> امير عبد الحميد محمد ظهير، تأثير العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائي-حالة مدينة المسيلة، مذكرة ماجستير جامعة باتنة، ص30، 2010/2011.

<sup>13</sup> امير عبد الحميد محمد ظهير، مرجع سابق ص 32.

**3- المتدخلون في تسيير العقار:****3-1 المتدخلون العموميون:****3-1-1 مديرية املاك الدولة:14**

تعتبر مديرية املاك الدولة من المصالح الاولى التي انشأها المستعمر و هذا سنة 1848 م، و من ذلك التاريخ الى يومنا هذا لا تزال مصالح املاك الدولة قائمة بهذا الدور البالغ الاهمية الذي تلعبه في تسيير العقار و الاملاك الوطنية، حيث انها الهيئة المكلفة بالحماية و المحافظة على املاك الدولة العامة و الخاصة اذ تقوم بدور و الموثق لفائدة الدولة و جماعاتها المحلية عند قيام افرادها بتقييم كل الممتلكات العقارية و المنقولة التي تمتلكها الدولة و المجموعات العمومية الاخرى.

ان دور و مهمة ادارة املاك الدولة لا تنحصر في تحصيل الجباية المالية للدولة او تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي كذلك الى:

- تنظيم و تسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تضمن حماية حقوق الدولة.
- السهر على تفادي كل تصرف من شأنه المساس بالأملاك الوطنية.
- مراقبة الشروط الشكلية و الموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية و الخاصة.

**صلاحياتها:**

- المراقبة الدائمة لأملاك الدولة.
- التسيير الإداري لها.
- مسك سجلات قوام ممتلكات الدولة والجرد العام لها.
- المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية.
- القيام بعمليات الخبرة و التقييم العقاري في عمليات الاكتساب ( البيع، الإيجار، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة لفائدة المصالح والهيئات العمومية).
- تسيير التركات الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية.
- القيام ببيع العقارات و المنقولات.
- تحصيل عائدات أملاك الدولة.
- تمثيل الدولة أمام المحاكم إذا تعلق الدعاوى بأملاك الدولة.

<sup>14</sup> مدور يحي، مرجع سابق، ص63.

**3-1-2 مديرية الحفظ العقاري: 15**

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة إدارية مستقلة عن إدارة أملاك الدولة في 02/03/1991 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري. مهامها:

- إشهار جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية.
- تثبيت الملكية العقارية لكل شخص.
- إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها.
- تحصيل إيرادات مالية عن كل عملية إشهار وتسليم المعلومات.
- إعداد تقارير دورية وسوية للوزارة المعنية ( وزارة المالية).

**صلاحياتها:**

وفقا لأحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 والمعدل المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تقوم ب:

- القيام بالقيود العقاري كلما انتهت عمليات مسح الأراضي في بلدية ما، بإنشاء الدفتر العقاري الذي يسلم للأشخاص الذين أثبتت حقهم في الملكية العقارية.
- تطبيق الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري والسهر على احترامه من طرف المحررين (الموثق، السلطات الإدارية، كاتب الضبط)، الوثائق المتضمنة للملكيات العقارية وحقوق عينية أخرى.

**3-1-3 ديوان الترقية و التسيير العقاري: 16**

سمي سابقا بديوان السكن ذي الكراء المعتدل HLM و هو هيئة موروثية عن الاستعمار، و قد تضاعف دوره مع ظهور أزمة السكن و بالتالي أصبح يسمى ديوان الترقية و التسيير العقاري. و بمقتضى المرسوم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 12 ماي 1991 تغيرت الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لديوان الترقية و التسيير العقاري، و حددت كفاءات تنظيمها و عملها. حيث أصبحت تعد تاجرة في علاقتها مع الغير و تخضع للقوانين التجارية و تكلف بما يلي:

- ترقية البناءات.
- الانابة عن اي متعامل في المشاريع المسندة اليه.

<sup>15</sup> www.startimes.com

<sup>16</sup> باني جاب الله، اجراء تطبيق المجال الحضري اسعار العقار المبني بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجيستر جامعة منتوري قسنطينة، 2011، ص51.

- الترقية العقارية.
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الامثل للمجمعات العقارية .
- ضمان تسيير جميع الاملاك التي الحقت بها او سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة، في اطار و حدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.
- كل العمليات الاخرى التي تندرج في اطار التسيير العقاري.

### 4-1-3 البلدية:

بعد فترة الاستقلال لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة ومضبوطة تنظم العقار لكن بعد تراجع احتياجاتها من الأراضي نتيجة إقامة مشاريع أو توسيع مدينة ما صدر امر تحت رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/26 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات واعتمد هذا الأمر على إعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة والتعمير وذلك بالتحكم والتصرف في الأراضي الصالحة للبناء وهذا لتلبية الاحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع عمومية .

وقد نقل بموجب المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 والمنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 1986/09/20 الاختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات من هيئة البلدية إلى الوكالة العقارية المحلية لتتفرغ البلدية لتنفيذ مشاريع أخرى لا تقل أهمية عن تلك التي تتعلق بالاحتياطات العقارية. ومن صلاحيات البلدية وذلك وفقا لقانون رقم 08/90 المؤرخ في 90/04/07 المتضمن قانون البلدية وذلك في مجال التهيئة والتعمير والهيكل الأساسية والتجهيز يتعين على البلدية أن تنزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها ،وعلى البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات.

### 5-1-3 الوكالة العقارية :

نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية، ونظرا للتطور الذي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيئات ومؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعد على تنفيذ برامجها الإنمائية في مجال الاحتياطات العقارية ولهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي تحت رقم 03/86 و 04/86 بتاريخ 86/11/07 ويتعلقان على التوالي بإنشاء : **الوكالة العقارية الوطنية والوكالة العقارية المحلية** وطبقا لنص المادة من المرسوم 04/86 تنحصر اختصاصات الوكالة فيما يلي:

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجيهات مخطط التعمير وتعليماته.

- تعد الملفات التقنية والإدارية السابقة لقرارات برامج التهيئة.

- تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية.
- تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل.
- تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة لتعليمات مخطط التهيئة.
- تسهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها.

### 3-1-6 الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

بصفتها وكالة مسح الأراضي للدولة فهي مكلفة بـ:

إنشاء المسح العام لكل البلديات الريفية والحضرية على المستوى الوطني والمسح العام للبلدية يعطي: الوضعية الطبوغرافية والقانونية لكل ملكية عقارية للبلدية مهما كانت عمومية أو خاصة. المسح العام للأراضي يتكون من:

- مخطط مسح الأراضي ( المخطط الطبوغرافي لقطع الأراضي )
- مصفوفة مسح الأراضي قائمة ومواصفات جميع الملكيات العقارية التابعة لنفس المالك في البلدية .
- قائمة الملكيات وجدول الجرد لقائمة المالكين للعقارات.

### 3-2 الفاعلون الخواص:

#### 3-2-1 التعاونيات العقارية:17

ظهرت بموجب الامر رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية و التي يعرفها على انها شركة مدنية هدفها الرئيسي انجاز مساكن شخصية و عائلية لفائدة اعضائها، و قد حاولت السلطات العمومية معالجة هذه الظاهرة عن طريق امتلاكها. و مع مرور الوقت تضحمت الامور و زاد عددها، فتغير موقف السلطات نحو الاعتراف بالبنائيات الصلبة عن طريق تسويقها بصدور المرسوم الوزاري 01-85 المؤرخ في 1985/08/01 و المتعلق بتسوية البناءات التي ظهرت قبل صدوره، على مستويين: القانوني(تسليم رخص البناء)، التقني(ادخال الشبكات و إعادة التنظيم).

<sup>17</sup> بن حمادة عيسى، المخالفات و الممارسات في ميدان البناء و مختلف الرخص في مدينة قسنطينة، مذكرة ماجيستر جامعة منتوري قسنطينة، 2009، ص 25.

**3-2-2 المرقون العقاريون:**

لقد عرفت المادة 2 من القانون 07/86 الترقية العقارية على انها " بناء عمارات او مجموعات تستعمل في السكن اساسا و تشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني و تجاري تقام على ارض خاصة او مقتنات عارية او مهياة او واقعة ضمن الانسجة الحضرية الموجودة في اطار اعادة الهيكلة او التجديد". و كان الهدف منها في ظل هذا القانون هو بناء مساكن و عليه كانت مهام القائم بالترقية العقارية آنذاك تتجلى في بناء و بيع المسكن من جهة، و من جهة ثانية اسندت له مهام اخرى تتمثل في التمويل و التخطيط التقني لهذه العمليات التي يقوم بها و هذا ما جاء في المواد 9 و 26.<sup>18</sup>

و بالرجوع الى المرسوم التشريعي رقم 03/93 نجد ان المشرع الجزائري حاول من خلال المادة 2 وضع تعريف للترقية العقارية على انه: " يشتمل النشاط العقاري على مجموعة الاعمال التي تساهم في انجاز او تجديد الاملاك العقارية المخصصة للبيع او الايجار او تلبية حاجات خاصة..".

**3-2-3 الوكلاء العقاريون:**

تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع و كراء، تتلقى مقابل ذلك نسب فوائد حسب صنف المعاملة، المبلغ المحدد، و في الجزائر وضع الاتحاد الوطني للوكالات العقارية جدولا لتعيين قيمة الاتعاب التي تستفيد منها الوكالات.<sup>19</sup>

**3-2-4 المواطن:**

يتدخل المستعمل و المواطن في تسيير العقار داخل المحيط الحضري اذا توفرت له جملة من الشروط و التي من خلالها يكون له تأثيره على تسييره، فمن خلال ما يطلق عليه بالمشاركة الفعالة او المشاركة التقاربية يكون تدخل المستعمل في تسيير العقار لاتخاذ قرارات او اختيار حلول معينة تجاه المشروعات التنموية، حيث يبدي براهيه في توجيه المشاريع التنموية الحضرية و في جميع مراحل تدبير مشاريع و برامج التنمية.<sup>20</sup> اضافة الى العمليات العقارية التي يقوم بها على الملكية العقارية كشهادة التقسيم و رخصة التجزئة او انه المساهم في تشكيل مناطق واسعة من السكن اللاشعري حول او داخل المدن.<sup>21</sup>

<sup>18</sup> القانون 07/86، المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية العدد 10، الجريدة الرسمية.

<sup>19</sup> مدور يحي، مرجع سابق، ص 68.

<sup>20</sup> بن عيسى فاتح توفيق، مرجع سابق، ص 83.

<sup>21</sup> مدور يحي، مرجع سابق، ص 68.

## خلاصة الفصل الثاني:

مرت السياسة العقارية في الجزائر بمراحل مختلفة عرفت خلالها سن قوانين مختلفة من اجل حل اشكالية العقار و حمايته من الاستغلال اللاعقلاني.

- **المرحلة قبل الاستعمار:** كانت الملكية العقارية تصنف كالتالي: اراضي البايلك، اراضي الملك، اراضي الحبوس، اراضي العرش.
- **مرحلة الاستعمار:** تميزت هذه المرحلة بالاستلاء على اراضي الحبوس و اراضي المواطنين، اضافة الى اصدار قوانين تخدم مصلحة المستعمر مثل قانون فارني و قانون سيناتوس كونصيلت.
- **مرحلة الاستقلال الفترة (1962-1970):** في هذه الفترة بقيت القوانين القديمة سارية المفعول مع صدور الامر المتعلق بالأموال الشاغرة و المرسوم المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية.
- **الفترة ما بين 1971-1988:** نم في هذه الفترة صدور الامر المتضمن الثورة الزراعية و هو الذي احدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية، اضافة الى صدور الامر المتضمن الاحتياطات العقارية.
- **الفترة ما بين 1989-1992:** في هذه المرحلة تم اصدار القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، القانون 16/84 الذي ينظم الاملاك الوطنية و العامة، اضافة الى الامر 48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.
- **الفترة ما بين 1993-2001:** تم اصدار المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري، اضافة الى القانون رقم 10-91 المتعلق بالأوقاف.

نتيجة تتعدد القوانين المتحكمة في العقار و من اهمها :

- **الامر 71-173 المتضمن الثورة الزراعية:** كان يهدف الى تجميع الملكية العقارية الفلاحية لتصبح ملكا للدولة.
- **القانون 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية:** هدفه تحويل الاراضي الواقعة في المدن و المناطق العمرانية و القابلة للتعمير الى البلدي ة.
- **القانون 02/82 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الاراضي:** هدفه تنظيم عمليات البناء.
- **قانون 29/90 المتعلق بالتوجيه العقاري:** يميز هذا القانون بالمقارنة مع التشريعات السابقة هو الدور الذي تلعبه الجماعات المحلية لضمان استعمال عقلائي للأراضي.

- القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير: جاء هذا القانون لتحديد النظام القانوني للأماكن العقارية بمختلف انواعها اضافة الى تدخل الهيئات فيما يخص بتسيير العقار.

هناك عدة عوامل ساعدت على استهلاك العقار في الجزائر منها:

- النمو الديمغرافي : عرفت الجزائر مرحلة انتقال ديمغرافي بعد الاستقلال بسبب تحسن الظروف المعيشية و ما صاحبها من حاجة للسكن .
- النزوح الريفي: وضعية المناطق الريفية المهمشة و حالة اللااستقرار و البطالة و الفقر دفع بالسكان الى النزوح نحو المدن لتحسين المستوى المعيشي و بالتالي البحث عن اماكن للاستقرار.
- سياسة التصنيع و سيطرة قطاع الخدمات: و هي احدى عناصر جذب سكان الارياف و هذا لتوفر فرص العمل البديلة عن الزراعة .

يستهلك العقار وفق اليتين:

- الية قانونية: و هذا بإقامة مختلف المشاريع في اطار قانوني و وفق ما ينص عليه كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الاراضي، حيث يتم استهلاك العقار.
- غير قانونية: عن طريف وضع اليد و هذا بإنشاء سكنات غير مخططة و مخالفة لجميع قوانين التعمير.

رغم تدخل عدة مصالح في تسيير العقار الا ان المشاكل المتعلقة به تبقى ملحوظة في اغلب مدننا بسبب تضارب الأفكار و تتمثل هذه المصالح في:

- المتدخلون العموميون: مديرية املاك الدولة، مديرية الحفظ العقاري، ديوان الترقية و التسيير العقاري، البلدية، الوكالة العقارية، الوكالة الوطنية لمسح الاراضي .
- الفاعلون الخاص: التعاونيات العقارية، المرقون العقاريون، الوكلاء العقاريون، المواطنون.

و في الفصل الموالي سنتطرق الى الدراسة التحليلية لكل من مدينة تسمسيات و حي الدرب و هذا للتعرف اهم المخالفات العمرانية المرتكبة في المدينة و رصدها على ارض الواقع و ماهي اسباب و اليات استهلاك العقار .

## 1- دراسة تحليلية عمرانية لمدينة تسمسيلات:

تعد الدراسة التحليلية للمدينة عنصرا هاما لتحديد خصائصها ومعرفة أسباب المشاكل الناجمة عن استنزاف العقار اضافة الى الطريقة التي تمت بها عملية الاستهلاك والبدائية تكون بتقديم المدينة تليها الدراسة الطبيعية ثم العمرانية التي سنركز عليها لما لها من أهمية لتشخيص المشكل المطروح للدراسة، ثم دراسة الجانب الاجتماعي الاقتصادي في الأخير.

## 1-1 تقديم المدينة:

## 1-1-1 أصل التسمية:

تيسمسيلات هي كلمة بربرية مكونة من عبارتين

- تيسم: تعني غروب.
- سيلت: تعني الشمس.

أي غروب الشمس وبمعنى آخر هنا تغرب الشمس وكان يطلق عليها قديما عين تيسمسيلات نسبة إلى إحدى العيون المائية بالمنطقة.

كما أطلق عليها اسم (VIALAR) في الفترة الاستعمارية نسبة إلى الفيلسوف الفرنسي:

(Antoine Etienne Augustin Vialar) ومازالت هذه التسمية متداولة حتى يومنا هذا.

## 2-1-1 نشأتها:

كانت تيسمسيلات آهلة بالسكان منذ العصر الحجري القديم، و استمرت الحياة في المنطقة إلى غاية العهد الروماني فتاريخها عموما منبثق من الأحداث التاريخية المرتبطة بجبل الونشريس الذي عرف إبان هذه الحقبة باسم : anchararus حيث تمت السيطرة على الجهة الشرقية و الجنوب الغربي من المنطقة و يتجلى هذا من خلال الآثار الرومانية المكتشفة في مناطق مختلفة من ربوع الولاية.

و في سنوات 62-64 للهجرة دخل الإسلام إلى المنطقة خلال الحملة الثانية لعقبة بن نافع الفهري، وبعدها حكمت المنطقة دول تاريخية عدة وهي الرستمبية، ثم خضعت المنطقة للفاطميين بدءًا من سنة 298 للهجرة، و بعدهم الزيانيون في سنة 312 للهجرة، الموحدون في سنة 539 للهجرة، الحفصيون سنة 632 للهجرة، و أخيرا العثمانيون.

ولما دخل الاستعمار الفرنسي برزت تيسمسيلات كإحدى جبهات المقاومة الشعبية للاحتلال الفرنسي من خلال مقاومة الأمير عبد القادر والتي تجسدت في قلعة الأمير بتازا سنة 1835-1842م. غير أنها لم

تصمد طويلا كباقي قلاع الأمير حيث سقطت في يد العدو يوم 25 ماي 1841م، واستمر النضال السياسي و العسكري خلال مرحلة الحركة الوطنية وثورة أول نوفمبر إذ قدم الونشريس ما يفوق ثلاثة آلاف شهيد و على رأسهم البطل الجليلي بونعامة.

أما تيسمسيلت كمدينة فظهرت سنة 1887 حين اتخذها الاستعمار الفرنسي مركزا حضريا استعماريا بحيث كانت تابعه إداريا لمقاطعة مليانة، واعتبرت مدينة تيسمسيلت أن ذاك همزة وصل بين سهل السرسو و موانئ الجزائر العاصمة من خلال جعلها مكان لتخزين الحبوب و البقوليات ، ما يبرر تواجد حوالي 07 مخازن كبيرة للحبوب في المدينة، حيث عملت على تجميع الحبوب بغية نقلها فيما بعد إلى خميس مليانة و من ثم الجزائر العاصمة عن طريق خطوط السكة الحديدية .

تم ترقية مدينة تيسمسيلت إلى بلدية عام 1924 و عين الطبيب charle كأول رئيس بلدية له. وبعد الاستقلال تم ترقيتها إداريا إلى دائرة تابعة إقليميا لولاية تيارت ، و بقيت على ذلك الحال إلى غاية سنة 1984 سنة صدور المرسوم 09-84 المتعلق بالتنظيم العام والذي تضمن ترقيتها إلى ولاية بصلاحيات كاملة تحت ترقيم إداري 38. وتضم ولاية تيسمسيلت 22 بلدية و 8 دوائر .

## 1-2-1 الدراسة الطبيعية :

إن الدراسة الطبيعية للمدينة تعطينا نظرة شاملة عن خصائصها الفيزيائية و الإمكانيات الطبيعية إضافة الى مختلف العوائق الموجودة فيها.

### 1-2-1 الموقع :

#### أ- الموقع الطبيعي و الجغرافي :

- تقع ولاية تيسمسيلت في الهضاب العليا الغربية الجزائرية حيث تبعد عن شاطئ البحر بـ 100 كلم و عن الجزائر العاصمة بـ 220 كلم تتربع على مساحة تقدر بـ 3151.37 كم<sup>2</sup>. وتعداد سكاني قدر في عملية الإحصاء الأخيرة لعام 2012 بـ 317508 ساكن يحدها كل :

- من الشمال ولايتي عين الدفلى والشلف.

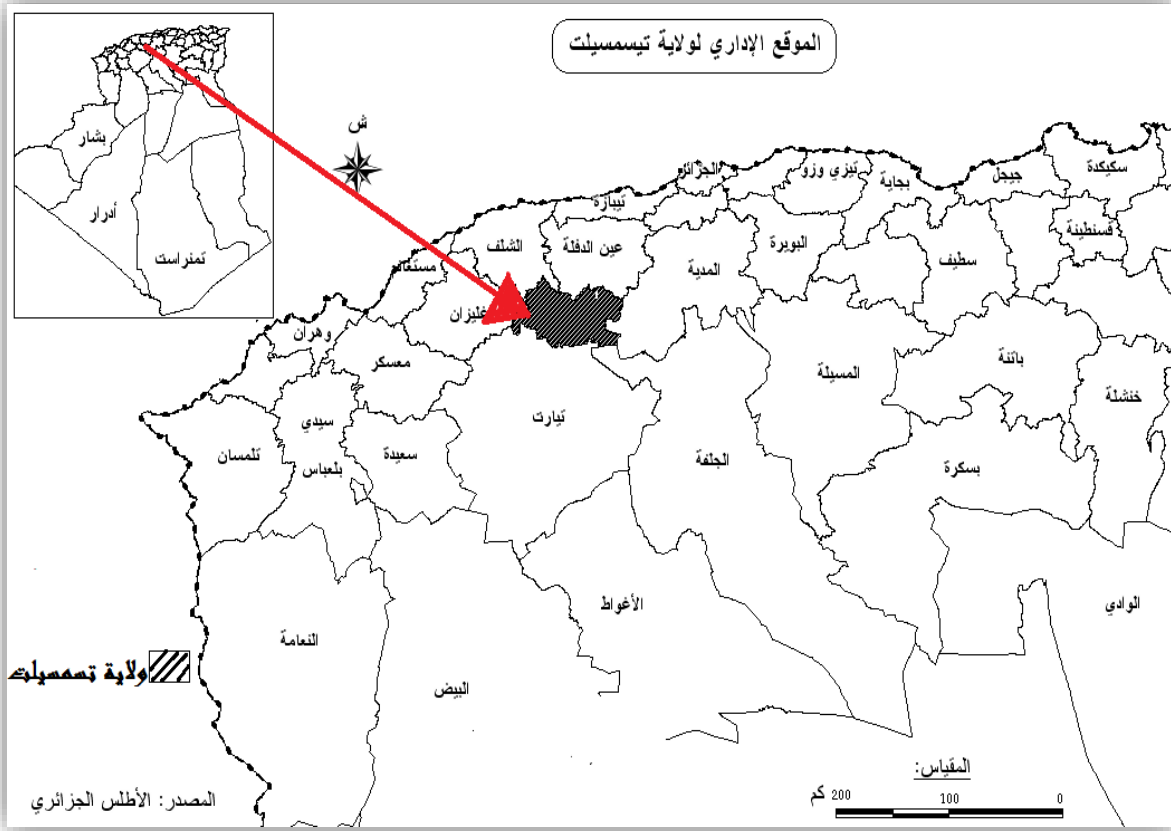
- من الجنوب ولايتي تيارت والجلفة.

- من الشرق ولاية المدية.

- من الغرب ولاية غليزان.

❖ يغلب على الولاية الطابع الجبلي والمسالك الوعرة بنسبة 65%. تكسوها غابات كثيفة 22% من المساحة الكلية مرتبطة بقلب سلسلة جبال الونشريس التي تشكل جزءا هاما من الأطلس التلي، كما تتخللها سهول وتلال وأودية في جهة الشمال والجنوب أشهرها سهل السرسو و واد نهر واصل.

خريطة رقم (1) توضح الموقع الإداري لولاية تسمسيلت.



- أما بلدية تسمسيلت عاصمة الولاية فهي تمثل أكبر تجمع حضري في الولاية ، حيث يحدها :
  - من الشمال بلديتي أولاد بسام وسيدي عابد.
  - من الجنوب ولاية تيارت .
  - من الشرق بلدية خميستي.
  - من الغرب بلدية عماري.

تقدر مساحة البلدية بـ 243 كلم<sup>2</sup>. وبتعداد سكاني قدر في عملية الإحصاء الأخيرة بـ 84289 نسمة. مع العلم أن البلدية تضم ثلاثة تجمعات حضرية ثانوية بالإضافة إلى التجمع الرئيسي المتمثل في مدينة تسمسيلت .



- من 0 الى 1 % و هو ميل ضعيف نجده في المناطق الشمالية مثل نوادر و المرجة .
- من 1 الى 5 % تتمركز اغلبها في شرق المدينة .
- من 5 الى 15 % يتواجد في المناطق الشمالية الشرقية و الجنوبية الشرقية من المدينة.

### 3-2-1 المناخ:

يعد المناخ من احد العوامل الرئيسية المؤثرة في نشأة المدن وتكويناتها و يتجلى ذلك بالخصوص في مرفولوجية المدينة وفي اتجاه محاورها ونشاط سكانها خاصة هندسة المباني و شكل الطرق، ولذا كانت الدراسة المناخية من بين أهم الدراسات المتعلقة بالمدن، ومدينة تسمسيلت يسودها المناخ القاري شبه الجاف (حار صيفا و بارد شتاء) .

#### ا- الحرارة :

تعد الحرارة من أهم العناصر المناخية ، حيث تلعب دوراً هاماً في اختيار مادة البناء ونمط المباني. ويبلغ المتوسط السنوي لدرجة الحرارة بمدينة تسمسيلت ( بين 12م° و 15م°) .  
جدول رقم (1) يمثل المتوسط السنوي لدرجة الحرارة بمدينة تسمسيلت.

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
معدل الحرارة	8.10	8.80	12.10	13.50	18.1	22.80	27.70	27.60	23.70	17.40	12.30	8.42

المصدر: الديوان الوطني للأرصاد الجوية، بوشقيف 2009.

#### ب- التساقط :

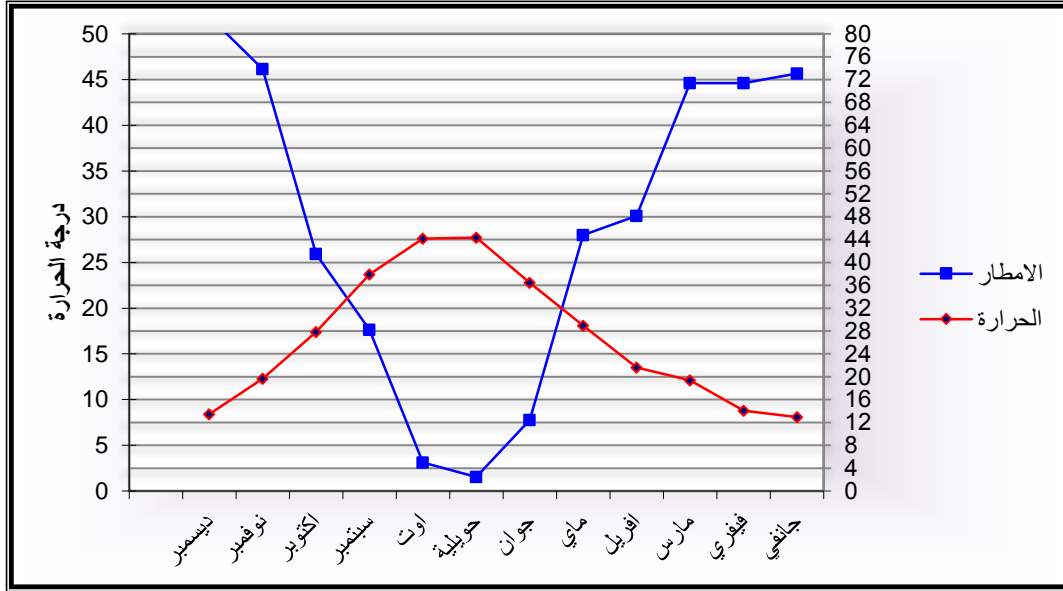
يبلغ معدل التساقط السنوي للأمطار لمدينة تسمسيلت (بين 400 ملم و 600 ملم ) وقد سجلت كميات معتبرة لسقوط الأمطار خلال الفترة الممتدة بين 1999-2008 بمتوسط سنوي قدره 555.27 ملم / سنة أما الثلوج فتسقط بنسب متفاوتة ( 0.5 سم و 10سم) خاصة على المرتفعات المحاذية لجبل الونشريس .

جدول (2) يمثل معدل التساقط.

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
معدل التساقط	73.04	71.38	71.38	48.14	44.82	12.45	2.49	4.98	28.22	41.5	73.87	83.00

المصدر: الديوان الوطني للأرصاد الجوية، بوشقيف 2009.

الشكل رقم (1) يمثل العلاقة بين التساقط ودرجة الحرارة .



من اعداد الطلبة، 2015.

من خلال قراءة الجدول والشكل المرفق له نسجل فترتين هما :

#### - الفترة الجافة:

كما هي موضحة في المنحنى تبدأ من شهر أفريل وتنتهي في شهر أوت تتميز بدرجة حرارة متوسطة في حدود 25 (°م) ومتوسط تساقط في حدود 9 ملم .

#### - الفترة الرطبة:

كما هو مبين من خلال الجدول والمنحنى تبدأ هذه الفترة من شهر أكتوبر امتدادا إلى شهر أفريل و تتميز بدرجة حرارة منخفضة في حدود 12(°م) وارتفاع ي كمية التساقط في حدود 65 ملم .

#### ج-الرياح :

مدينة تيسميلت تسودها غالبا رياح معتدلة تهب من الجهة الشمالية الغربية كما نجد رياح السيروكو التي تهب من الجهة الجنوبية و هي رياح حارة محملة بالغبار في الغالب سرعتها متوسطة وأحيانا قوية تمتد على فترة من 30 إلى 40 يوم في السنة مع تركيز ملحوظ خلال شهري جويلية وأوت.

## 3-1 الدراسة العمرانية

## 1-3-1 مراحل تطور النسيج العمراني لمدينة تسمسيت :

## المدينة قبل 1962:

في سنة 1840 وتاماً بعد مرور الاسبانيين كانت المدينة تتكون من جزأين سكنيين:

جزء سكني حضري يسكنه الأوروبيون (مركز المدينة حالياً).

جزء سكني ريفي تسكنه الطبقة الفقيرة المسلمة ( الدرب).

وكانت المدينة مهيكله بمحورين رئيسيين هما الطريق الوطني رقم 14 الرابط بين الجزائر وتيارت وآخر

عمودي يربط بين بوقارة وسيدي عابد مكان التقائهما عبارة عن كنيسة.

حتى نهاية سنة 1960 عرفت المدينة توسع للمركز بطريقة خطية على طول الشارع الرئيسي الرابط بين

تيارت والجزائر العاصمة.

## من 1962 إلى 1984:

و هي مرحلة ما بعد الاستقلال وقد عرفت بداية هذه المرحلة ركوداً عمرانياً مقارنة بنهايتها حيث سجل

فقط ظهور بعض الأحياء الصغيرة حي عين البرج (جزء مستقل عن المدينة ) وحي 20 أوت في

المحيط الشمالي الشرقي وحي قيمور وحي كاسطور في المحيط الجنوبي الغربي وبعض الأحياء

الصغيرة كحي السبع وال 40 مسكن بالإضافة إلى توسع منطقة الدرب ، أما في أواخر هذه المرحلة فقد

شهدت انفجاراً عمرانياً حيث عرفت المدينة عدة تكتلات سكنية كلها مرتبطة بالمركز الرئيسي وتمثلت في

ظهور المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN): وهي حي 320 مسكن. حي الأمل في الجهة

الجنوبية حي 100 مسكن على طول المحور الرئيسي. وحي السعادة على المحور العمودي (الطريق

الوطني رقم 14 الرابط بين بوقارة وسيدي عابد). أما بالنسبة للتجزئات: 119 تجزئة، 200 تجزئة،

132 تجزئة (دالاس).

كما عرفت هذه المرحلة توسع الحي الاسباني نحو الشمال وإقامة بعض السكنات الجاهزة وتوسع لمنطقة

الدرب باتجاه الجنوب وعلى طول الطريق الوطني رقم 14.

## • من 1984 إلى 1990:

تزامنت هذه الفترة مع التقسيم الإداري (1984) مما جعل المدينة تشهد عدة مشاريع خاصة ذات الطابع

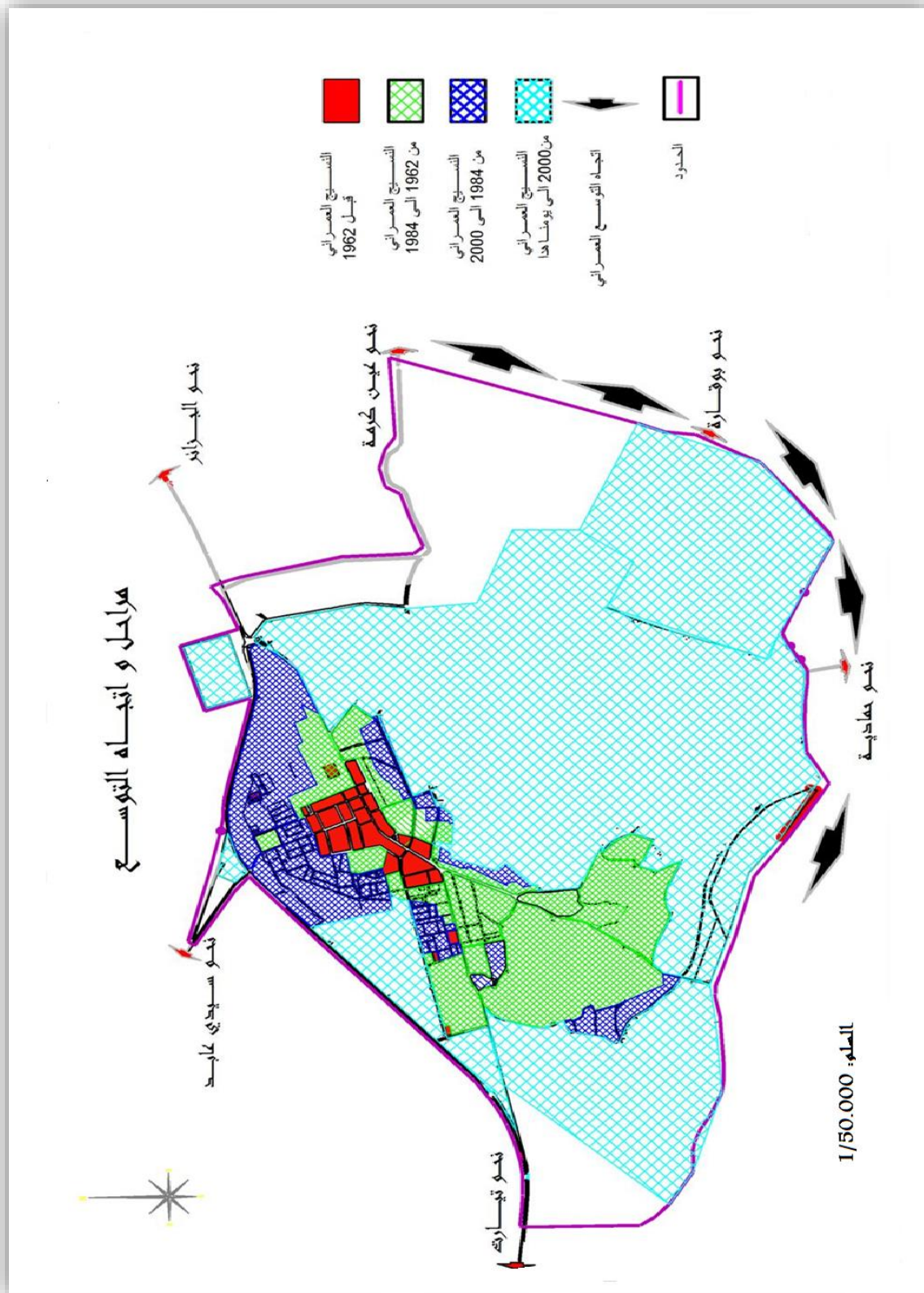
الإداري مثل الحي الإداري إضافة إلى التجهيزات الثقافية التعليمية الصحية والرياضية وانجاز عدة

مشاريع سكنية حيث توسعت المدينة في الناحية الشمالية وكان ذلك على حساب أراضي زراعية كما

عرفت هذه المرحلة بتوسع المدينة على طول الطريقين الوطنيين رقم 17 و14. وكذلك عرفت توسع

كبير لمنطقة الدرب.

مخطط رقم (1) يمثل مراحل و اتجاه توسع مدينة تسمسليت:



## • من 1992 إلى 2000 :

تزامنت هذه الفترة مع صدور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المؤرخ في 01-12-1990 في إطار القانون 29/90 وتطبيقه على جميع البلديات إلا أننا نلاحظ إن هذه المرحلة تميزت بنوع من الركود العمراني اقتصر على ظهور بعض الأحياء السكنية الجماعية في الناحية الشمالية ، وتوسع مدهل لمنطقة الدرب وتكثيف المجال بها كما عرفت هذه المرحلة ظهور بعض التجزئات الترابية على مستوى الدرب 94 مسكن و 445 مسكن إضافة إلى عدة تجزئات ترابية ك 180 مسكن و 106 مسكن .

## • من 2000 إلى يومنا هذا:

عرفت هذه المرحلة توسعا للمدينة باتجاه الجنوبي الشرقي كما عرفت ظهور المنطقة الصناعية على طول الطريق الولائي رقم 17 وظهور تجهيزات تعليمية مهمة. تتمثل في المركز الجامعي والمعهد المتخصص في التعليم المهني والتمهين على طول الطريق الولائي رقم 17 وكذلك المعهد المتخصص في التكوين المهني والتمهين على طول الطريق الوطني رقم 14 إضافة إلى حي المرجة السكنات الجماعية والتجزئة الترابية.

## 1-3-2 الشكل العام للنسيج العمراني لمدينة تسمسيلت:

من خلال دراسة مراحل تطور النسيج العمراني لمدينة تسمسيلت نجد أن هناك تمايز في هذا النسيج حيث نجد :

**1- النسيج الأوروبي :** يعتبر المركز الرئيسي للمدينة (النواة القديمة) و تتميز بالشكل الشطرنجي المقطع إلى قطع هندسية تحتلها المباني المحدودة الارتفاع بطابق أو طابقين على الأكثر واجهتها الرئيسية تطل على الشارع وتتهيكل هذه المباني حول المحور الرئيسي للمدينة (الطريق الوطني رقم 14).

**2- النسيج الفردي القديم :** يلتف هذا الأخير حول النسيج الأوروبي يتصل بالمحور الرئيسي ذو خطة شطرنجية يضم التجزئات الترابية ذات مباني بطابق ارضي مبنية بالحجارة والاسمنت وأسقفها من القرميد وتتمثل في الأحياء التالية ( علي باي، كاستور، حي السبع، 200 مسكن، عين البرج، 20 اوت .. ) .

**3- النسيج الحديث :** هو نسيج عمراني منتظم ذو بنية حضرية مهيكلة ويضم السكن الفردي الحديث والسكن الاجتماعي والمناطق السكنية الحضرية الجديدة ( ZHUN )، و تتمثل في السكن الجماعي بثلاثة طوابق (320 مسكن و 100 مسكن و حي البلاطو...) و التجزئات الترابية التي يمكن القول أنها تخضع نسبيا للمعايير المعمارية والأسس التخطيطية .



#### 4- النسيج العشوائي: و يتميز بـ :

- غياب مظهر عمراني ملائم لهذه الأنسجة العمرانية بسبب الفوارق الموجودة بين بناياتها من حيث العناصر والتراكيب المعمارية وهو ما أثر على النسيج العمراني، إذ إن معظم واجهات البنايات صماء، سواء الحديثة أو التقليدية ومتداخلة في مواد البناء المكونة لها وكثير منها مصنفة في خانة البنايات الهشة.
  - غياب الهيكلة العمرانية داخل النسيج العمراني خاصة بين الوحدات السكنية ومع نسيج المدينة. ج- افتقاره إلى مختلف الشبكات وبنسب متفاوتة.
- ويدخل فيه كذلك النسيج الذي ينتشر على الضواحي وتتعدم به مختلف التجهيزات وغير موصول بشبكة الطرق والشبكات المختلفة ويقع في أقصى الجهة الجنوبية الغربية للمدينة.

#### 3-3-1 هيكلية النسيج العمراني

##### أ- السكن:

تعتبر الدراسة السكنية أساس أي دراسة عمرانية بحيث يتم من خلالها تقدير العقارات التي تم استهلاكها وبالتالي وضع برامج تسمح لنا بوضع بعض فرضيات التطور لمختلف الأفاق المستقبلية وكيفية الحفاظ على المجال. ولقد شهدت مدينة تيسمسيلات في الآونة الأخيرة انجاز جملة من المشاريع الخاصة بقطاع السكن، وبالخصوص السكن الجماعي.

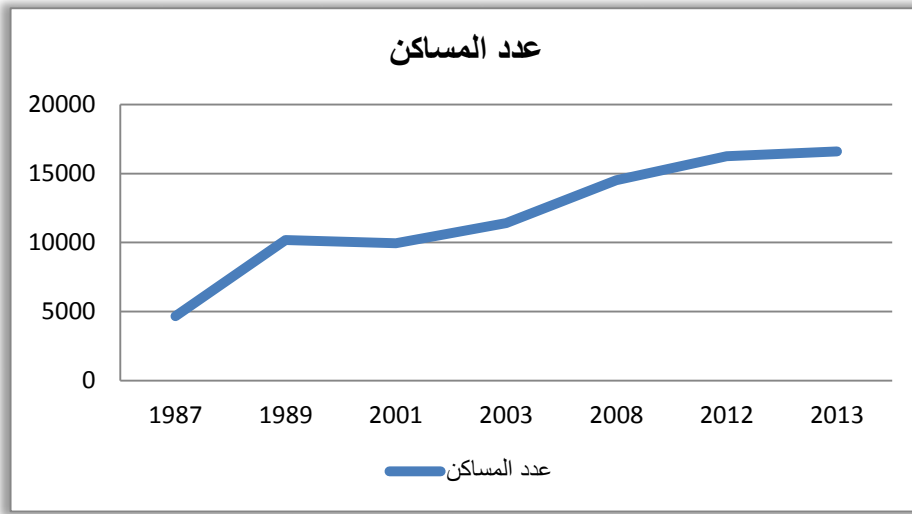
أ-1 تطور السكن في مدينة تسمسيلات:

#### جدول رقم (3) يمثل تطور السكن بمدينة تسمسيلات.

السنة	1987	1989	2001	2003	2008	2012	2013
عدد المساكن	4653	10175	9952	11415	14518	16273	16619
معدل شغل المسكن	7.34	7.39	6.71	6.12	6.77	6.12	6.12
عدد الزيادة		5522	-223	1463	3103	1755	346

المصدر: مديرية التعمير والبناء 2013.

الشكل رقم (2) يمثل تطور المساكن.



المصدر: من اعداد الطالبة 2015.

- من خلال الجدول والشكل البياني نلاحظ أن عدد المساكن تضاعف بين سنتي 1987-1998، حيث بلغت عدد الزيادة ب 5522 مسكن وهذا نتيجة الى ارتقاء المدينة إلى مقر الولاية، وبالتالي استفادتها من عدة مشاريع تنموية كانت بمثابة عامل جذب للسكان ساهم في زيادة الحظيرة السكنية، إضافة إلى عامل النزوح الريفي الذي شهدته المدينة في هذه الفترة، نظرا للحالة الأمنية السائدة وقتها.

- وفي الفترة ما بين 1998-2001 نلاحظ عدم تواجد زيادة في السكنات وهذا لاستقرار السكان في مدنهم ونقص الهجرة، خاصة بعد الفترة الحرجة التي شهدتها المنطقة نتيجة اللامن.

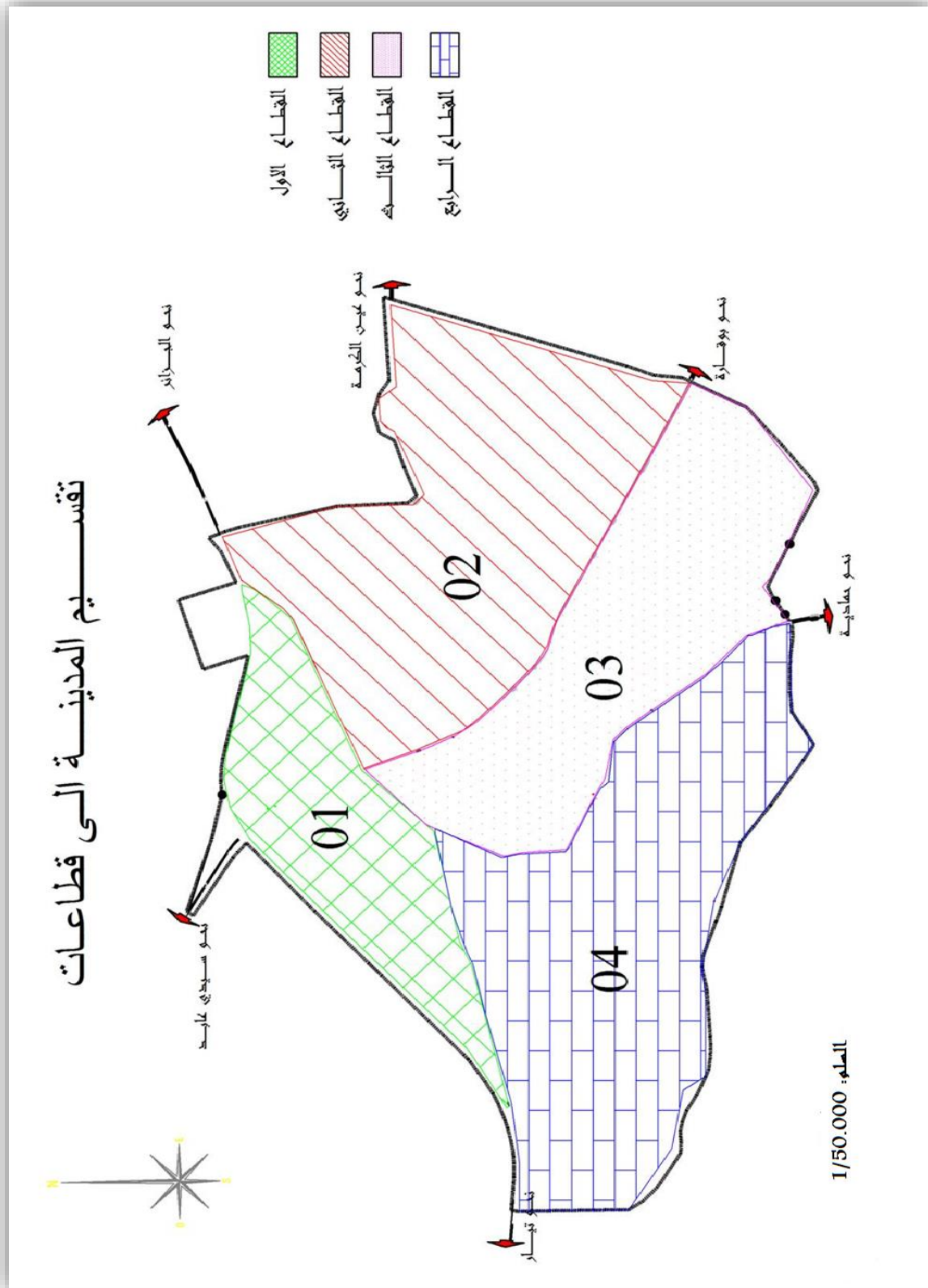
- أما الزيادة المسجلة في الفترة الأخيرة 2003-2013 فتعود إلى برامج السكن المنجزة وبالخصوص أحياء السكنات الجماعية.

#### 2- تقسيم المدينة إلى قطاعات:

يساعد تقسيم المدينة إلى قطاعات في إعطاء نظرة مدققة عن كل قطاع، وبالتالي التعرف على استخدامات الأرض ومختلف النشاطات المكونة لهذه القطاعات وتحديد اتجاهات الحركة بين القطاعات ومناطق الجذب فيها.

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مراجعة 2008، مدينة تسمسيلت إلى 4 قطاعات عمرانية كما هي مبينة في المخطط والجدول التالي.

المخطط رقم (3) يمثل قطاعات المدينة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تسميلت 2008.

الجدول رقم 4 يوضح تقسيمات المدينة إلى قطاعات .

الرقم	التعيين	عدد السكنات	عدد السكان	المساحة(هـ)
01	مركز المدينة	3188	15190	156.4
02	عين البرج	1668	7214	356.3
03	الوئام	3488	15408	258.8
04	الدرب	4178	24759	371.1
	المجموع	12522	63571	1142.6

المصدر: المصلحة التقنية لبلدية تسميلت 2008.

### 3- أنماط السكن:

إن تعدد الأنماط السكنية يؤدي إلى تمايز في النسيج الحضري وتباين بارز في مرفولوجية المدينة عموما والأحياء السكنية خاصة إضافة إلى أن هذا التمايز يعكس الصورة المعيشية للسكان داخل المدينة ومن خلال دراسة أنماط السكنات داخل مدينة تسميلت نجد :

#### 3-1 النمط الفردي الأوروبي :

وهو معروف بشكله الشطرنجي المقطع إلى قطع هندسية تحتلها المباني المحدودة الارتفاع بطابق أو بطابقين على الأكثر، على نمط المباني الريفية الفرنسية المبنية بالحجارة أو الآجر وأسقفها مغطاة بالقرميد لها ساحة داخلية مفتوحة و ملحقة بها في كثير من الحالات إسطبلات، واجهتها الرئيسية تطل على الشارع و تنهيكل هذه المباني حول محور رئيسي (الطريق الوطني رقم 14) تقطعه طرق عمومية تؤدي إلى الداخل ويتواجد خصوصا في مركز المدينة.

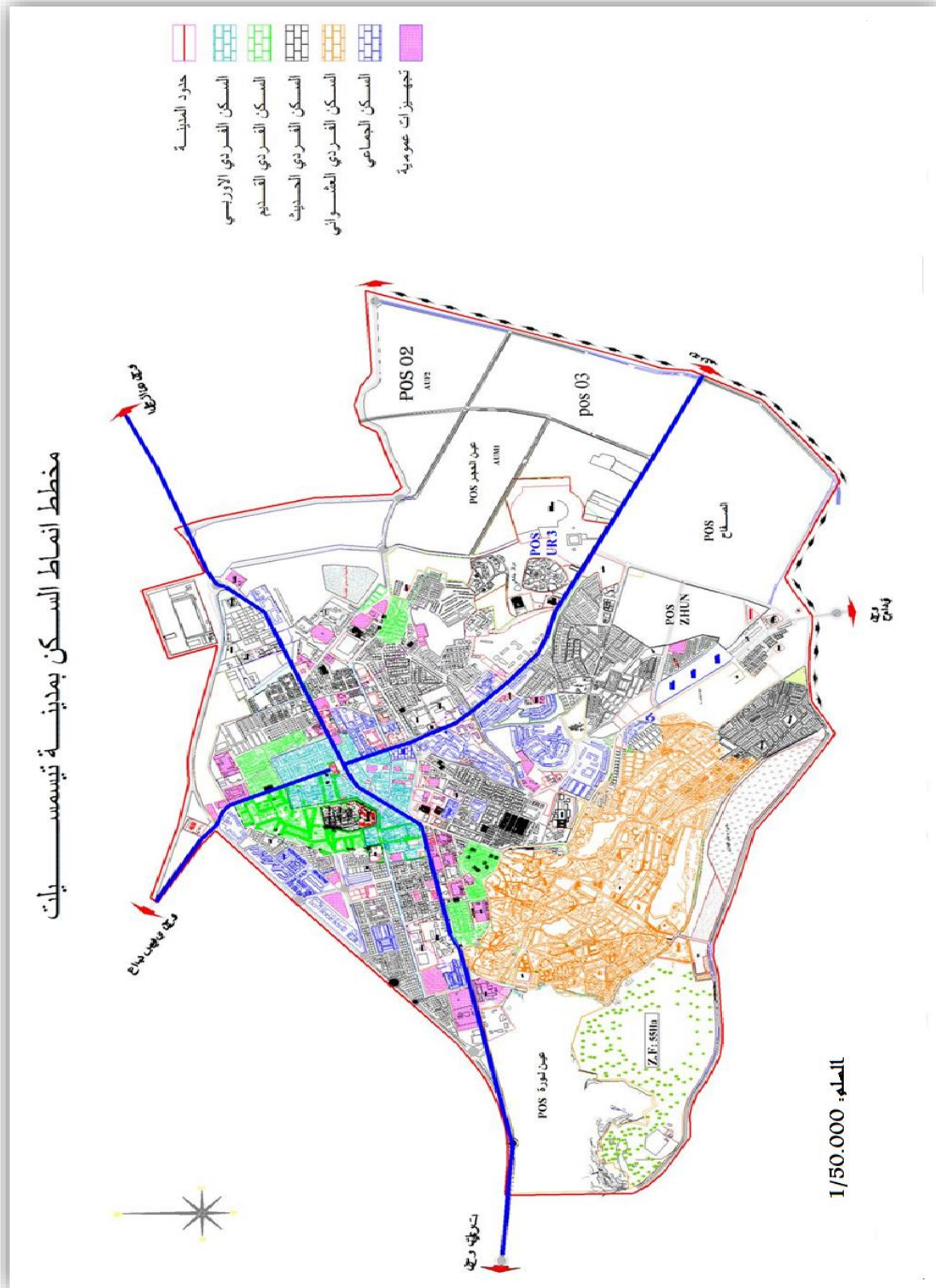
#### 3-2 النمط الفردي القديم :

هو السكن الأرضي المشترك، ذات حالة من متوسطة إلى رديئة ما عدا السكنات التي تم التدخل عليها من طرف أصحابها موصولة بمختلف الشبكات، مياه الشرب، الصرف الصحي، الكهرباء، الغاز هذا النمط مبني من الحجارة والإسمنت، مغطى بالقرميد يقع هذا النمط خلف النمط الأوروبي.

#### 3-3 النمط الفردي الحديث:

ظهر هذا النمط منذ الثمانينات و هي مساكن ذات طوابق لا تزيد عن ثلاثة و في المتوسط تصل إلى (R+2) لها أشكال خارجية مختلفة نتيجة التغيير التقني في التصاميم و التنظيم العام و الترافف و المستوى المعيشي لسكانها، يتميز هذا النمط بأسقف موصولة ( dalle ) تختلف في تقسيماتها الداخلية و أحجامها.

مخطط رقم (4) يمثل الانماط السكنية الموجودة بالمدينة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تسميلت 2008.

### ا-3-4 النمط الفردي العشوائي :

يتميز هذا النمط من السكن في عشوائية أشكاله ووضعيته سواء من الحالة القانونية اللاشريعة، أو الحالة الفيزيائية الرديئة التي تعاني منها جل المساكن ،ونجد هذا النوع في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة.

### ا-3-5 النمط الجماعي :

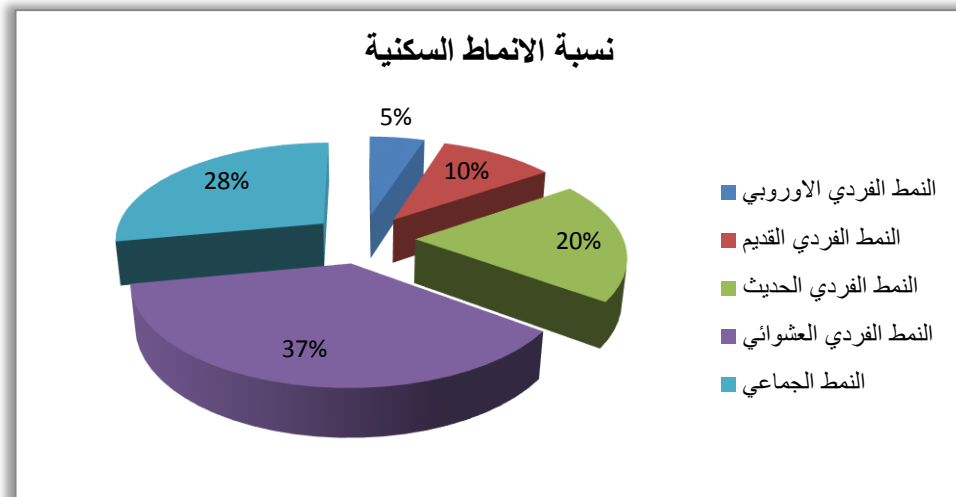
هي عمارات ذات شكل خارجي موحد تتشابه في الواجهات تتكون من عدة طوابق (ط+3.ط+4) تختلف فيما بينها من حيث عدد الغرف ( F2, F3, F4, F5).

جدول رقم (5) يوضح الانماط السكنية الموجودة بالمدينة.

النسبة من الحظيرة السكنية %	العدد	الانماط السكنية
5	374	النمط الفردي الاوروبي
10.5	1501	النمط الفردي القديم
19.5	2562	النمط الفردي الحديث
37	4602	النمط الفردي العشوائي
28	3449	النمط الجماعي

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008.

الشكل رقم (3) يمثل التوزيع النسبي للأنماط السكنية.



المصدر: من اعداد الطالبة 2015

من خلال الجدول و الشكل البياني نلاحظ تعدد الأنماط السكنية وارتفاع نسبة السكن العشوائي 37% ما جعل مدينة تيسمسيلت تتصدر مدن الجهة الغربية من حيث ارتفاع معدلات السكن العشوائي وذلك حسب المرصد الوطني للإحصاء و هذا يعود الى النزوح الريفي نتيجة ارتفاع المدينة الى مركز الولاية اضافة الى العامل الامني .

#### ب- التجهيزات :

تعكس التجهيزات في الهيكلة العمرانية مستوى المواطنين لأنها تحدد مختلف النشاطات التي تنتمي إليها فئات المجتمع والهدف من الدراسة التجهيزات هو معرفة العلاقة بين احتياجات المواطنين ونوع التجهيزات المطلوبة .وتختلف وظائف التجهيزات باختلاف مجال تأثيرها حسب نوعها وحجمها كما لها دور مهيكلي في المجال الحضري بحيث تحتل مواقع معينة في المدينة.

#### ب-1 التجهيزات الإدارية و الخدماتية :

تحتل المرافق الإدارية و الخدماتية في مدينة تيسمسيلت مركز المدينة و تمتد على طول المحور الرئيسي (الطرق الوطني رقم 14) وتتعدد هذه التجهيزات بالمدينة :

مقر الولاية - مقر الدائرة - مقر البلدية - فرع بلدي - محكمة - الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي - مديرية التخطيط وتهيئة العمرانية - ديوان الترقية والتسيير العقاري - مديرية المجاهدين - مديرية الأشغال العمومية - مصالح سونلغاز - مديرية الصحة والسكان - مديرية البريد والمواصلات - البنك الوطني الجزائري - بنك التنمية الريفية والفلاحة- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - 05 تعاونيات فلاحية - دار المالية - مديرية الضرائب - المراقبة التقنية للبناء -الغرفة الفلاحية.

ب-2 التجهيزات الأمنية : امن الولاية - 02فروع امن- 03 مقرات للدرك الوطني – وحدتين للحماية المدنية- ووحدة للجمارك .

ب-3 التجهيزات التعليمية : 16ابتدائية – 09متوسطات- 06ثانويات- مركز التكوين المهني والتمهين- معهد متخصص في التكوين والتمهين- مركز جامعي .

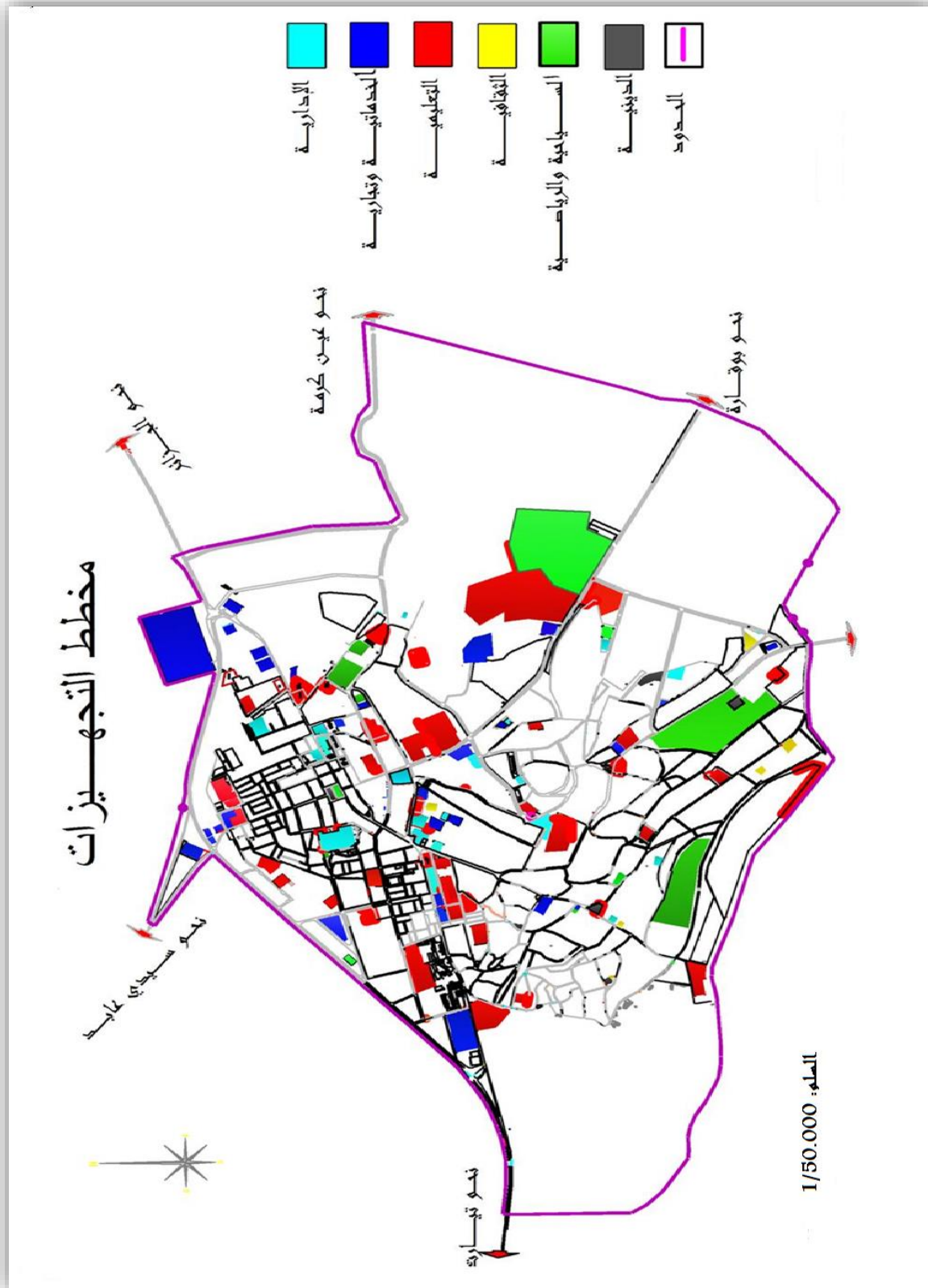
ب-4 التجهيزات الصحية: مستشفى- إسعافات أولية- 02عيادة متعددة الخدمات - مركز صحي - 17 قاعة علاج خاصة- 05 قاعات علاج عامة.

ب-5 التجهيزات التجارية : سوق أسبوعي- سوق مغطاة - 02 مراكز تجارية- قصر المعارض.

ب-6 التجهيزات الثقافية والرياضية: 02 دار الشباب- دار الثقافة - بيت الشباب - 02 قاعة متعددة الرياضات - ملعب جوارى – 02 ملاعب بلدية - متحف- مسبح نصف اولمبي –ملعب للكرة الحديدية.

ب-7 التجهيزات الدينية : تحتوي مدينة تيسمسيلت على (09) مساجد ومركز ثقافي إسلامي .

مخط رقم (5) يوضح التجهيزات الموجودة .



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تسميلت 2008.

✓ توزيع التجهيزات :

الجدول رقم (6) يبين توزيع التجهيزات على مستوى القطاعات .

المجموع	تجهيزات دينية	تجهيزات سياحية	تجهيزات ثقافية	تجهيزات تعليمية	تجهيزات تجارية	تجهيزات صحية	تجهيزات إدارية	القطاع
41	02	01	04	10	03	09	15	01
40	02	/	10	10	02	12	11	02
36	02	02	06	08	02	07	14	03
22	02	/	06	06	02	03	04	04
139	08	03	26	34	09	29	44	مجموع

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008 + معالجة الطالبة.

من خلال الجدول نلاحظ: أن القطاع (01)، (02) يهما أكبر عدد من التجهيزات لأنهما القطاعين الأكثر حيوية ونشاط، وهما يمثلان مركز المدينة والحي الإداري و الذي تقع كذلك بمحاذاة مركز المدينة ، وبهيكلهما الطريقتين الوطنيين رقم 14 و 19.

أما القطاع (04) فتنخفض به نسبة التجهيزات لأنه حي فوضوي وذو بنية عمرانية غير مخططة.

ت- شبكة الطرق بمدينة تيسمسيلت :

توجد شبكة من الطرق الوطنية و الولائية المكونة للنسيج العام لمدينة تيسمسيلت في :

ت-1 الطرق الوطنية :

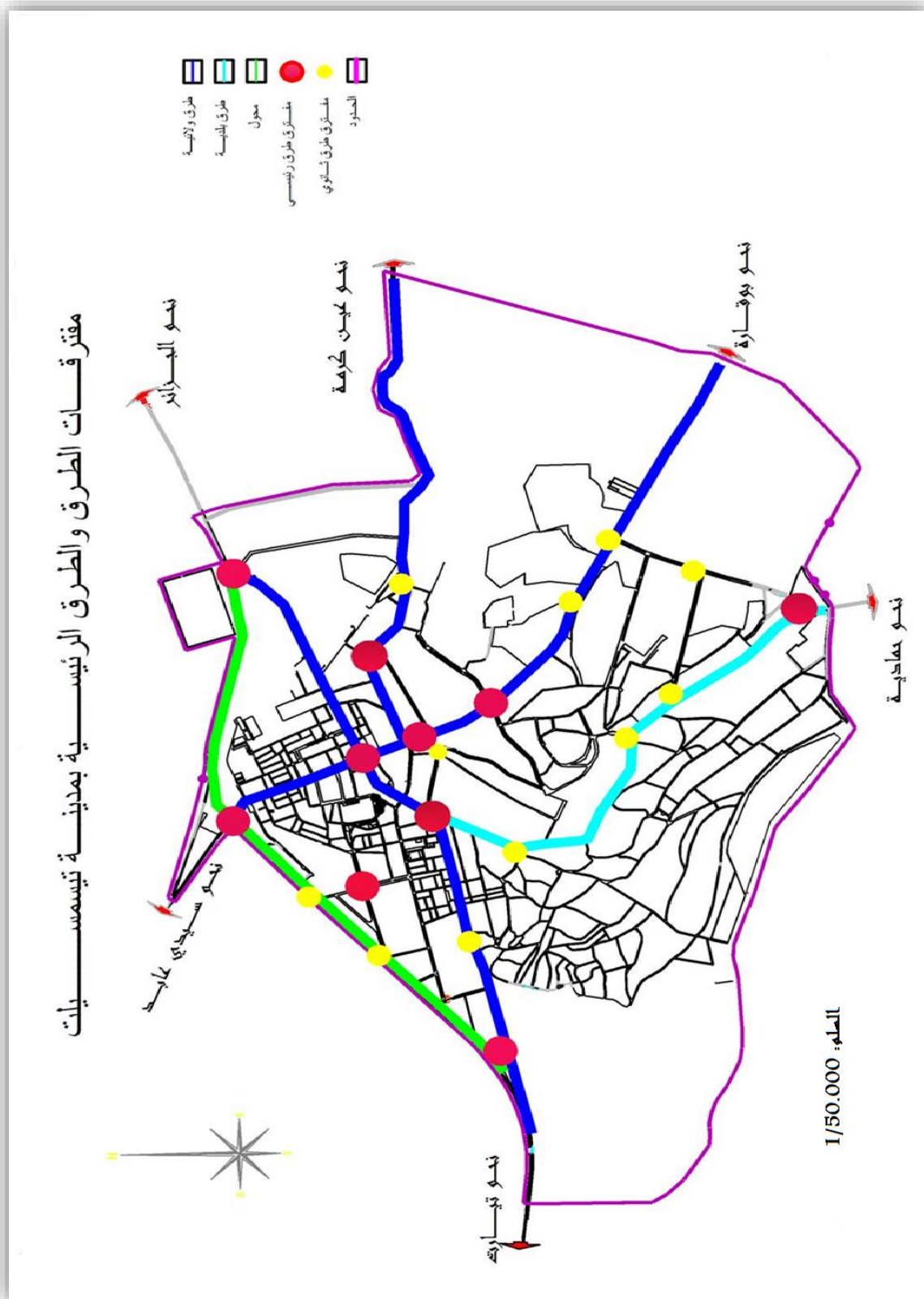
يعبر مدينة تيسمسيلت طريقتان وطنيان هما:

- الطريق الوطني رقم 14: الذي يقطع المدينة من الجنوب الغربي إلى الشمال الشرقي .
- الطريق الوطني رقم 19: يربط البلدية من الشمال بواد أرهيو ومن الجنوب بعين قسمة .

ت-2 الطرق الولائية :

- طريق ولائي رقم 1: يربط بين مهدية جنوبا و عماري غربا .
- طريق ولائي رقم 14: يربط بين تيسمسيلت شمالا وحمادية جنوبا .
- طريق ولائي رقم 15: يربط أولاد بسام شمالا بالطريق الوطني رقم 14 .
- طريق ولائي رقم 17: يربط تيسمسيلت ببلدية سيدي عابد شمالا وبوقارة جنوبا .
- طريق ولائي رقم 157: يربط الطريق الوطني رقم 14 ببوقارة جنوبا .

مخطط رقم (6) يمثل شبكة الطرق المهيكلة للمدينة.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تسمسيلات 2008.

#### 4-1 الدراسة السوسيو اقتصادية :

تعتبر الدراسة السكانية والاقتصادية للمدينة مهمة للغاية لأنها تعتبر أحد الاسس المهمة التي تركز عليها عمليات التخطيط بالإضافة الى معرفة مدى تأثيرها على المجال، كما ان لها علاقة مباشرة بعمليات التهيئة التي تقوم عليها المدينة.

#### 1-4-1 دراسة السكان .

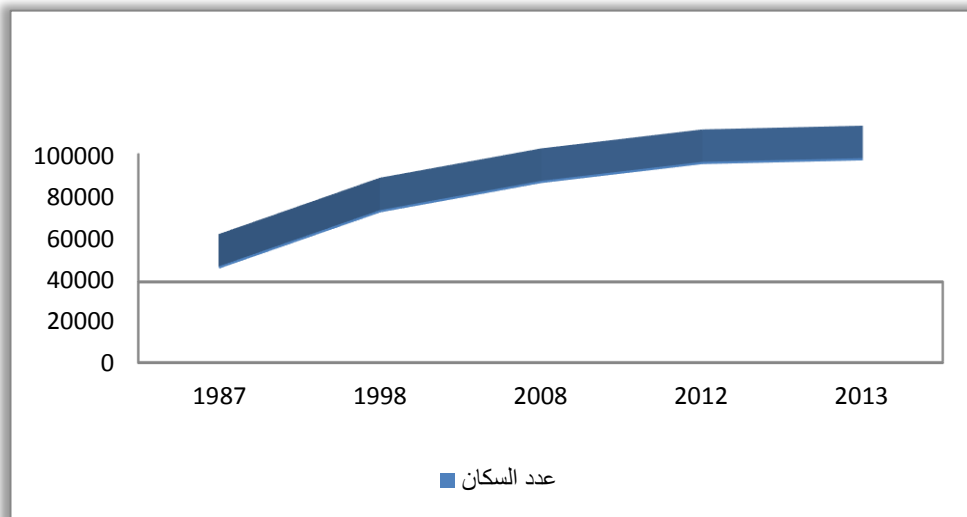
##### ا- تطور عدد السكان :

سجلت مدينة تيسمسيلت ارتفاع كبير في عدد السكان وبمعدلات نمو جد مرتفعة مقارنة بالمعدل الوطني حيث قدر معدل النمو للبلدية بـ 4.26% في الفترة الزمنية الممتدة بين سنتي (1977-1987) ليصل بعدها إلى 6.46% ما بين سنتي (1987-1998).  
الجدول التالي يبين التطور العددي لسكان مدينة تيسمسيلت .  
الجدول رقم (7) يوضح التطور العددي للسكان.

السنة	1987	1998	2008	2012	2013
عدد السكان	34131	61155	75197	84289	86085
معدل النمو%		5.44	2.09	3.94	2.13

المصدر: مديرية التعمير و البناء 2013.

الشكل رقم (4) يمثل التطور العددي للسكان.



من اعداد الطالبة 2015.

من خلال كل من الجدول و الشكل البياني نجد أن التطور السكاني لمدينة تيسمسيلت مر بثلاث مراحل و هي:

#### -المرحلة الأولى :

تمثل الفترة الزمنية الممتدة بين سنتي (1966-1977) والفترة الزمنية الممتدة بين سنتي (1977-1987) حيث عرفت هذه المرحلة نمو سكاني معتدل فخلال 20 سنة (1966-1987) ارتفع عدد السكان من 11359 نسمة سنة (1966) إلى 25988 نسمة سنة (1987) بمعدل نمو قدر ب 4.20%.

#### - المرحلة الثانية :

وتمثل الفترة الزمنية الممتدة بين سنتي (1987-1998) حيث عرفت هذه المرحلة نمو سكاني كبير وتضاعف عدد السكان خلال ال 10 سنوات من 34131 نسمة سنة 1987 الى 61155 نسمة بمعدل نمو قدر ب 5.44% وهو معدل مرتفع إذا ما قورن بالمعدل الوطني آن ذاك 2.15%.

و يمكن تفسير الزيادة السكانية السريعة التي عرفتتها مدينة تيسمسيلت خلال هذه الفترة الزمنية بأنها انعكاس لعاملين رئيسيين عامل الترقية الإدارية للمدينة سنة 84 وما صاحبه من زيادة كمية ونوعية في الخدمات والتجهيزات إضافة إلى العامل الأمني الذي حرك قوافل الهجرة الريفية ودفعها بالاستقرار داخل إقليم المدينة .

#### -المرحلة الثالثة:

وتمثل الفترة الزمنية بين سنتي (1998-2013) حيث ارتفع عدد السكان من 61155 نسمة سنة (1998) إلى 75197 نسمة سنة 2008 بمعدل نمو قدر ب 2.09% وهو معدل زيادة معقول مقارنة بمعدل الزيادة في المرحلة السابقة اما في سنتي 2012 و 2013 فبلغ عدد السكان 84289 و 86085 نسمة على الترتيب و هنا نلاحظ ان معدل النمو تناقص مقارنة بالمرحل السابقة ويرجع ذلك الى تناقص موجات الهجرة السكانية على المدينة بسبب بداية تحسن الأوضاع الأمنية بالمنطقة و الاهتمام بتنمية المناطق الريفية.

#### ب- التركيب العمري والنوعي للسكان :

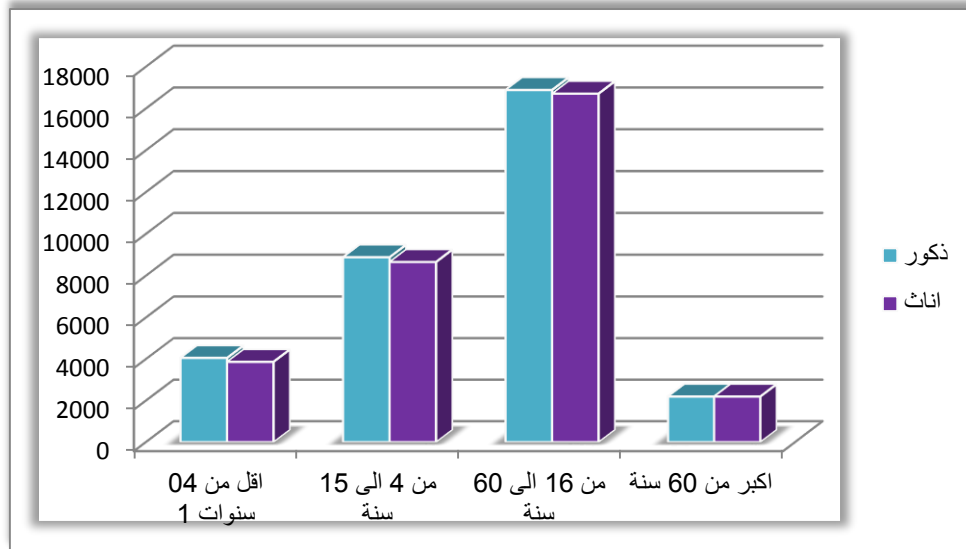
التركيب العمري للسكان وسيلة مهمة للكشف عن نسبة الذكور و الإناث في المدينة, من اجل الربط بينهما و بين معدلات الزواج – المواليد – الوفيات .

الجدول رقم (8) يوضح التركيب العمري والنوعي لسكان مدينة تسمسيلات:

الفئة العمرية	الذكور	الإناث	المجموع
أقل من 04 سنوات	4057	3869	7926
من 04 إلى 15 سنة	8887	8660	17547
من 16 إلى 60 سنة	16890	16712	33602
أكبر من 60 سنة	2199	2197	4396

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تسمسيلات 2008.

الشكل رقم (5) يوضح التركيب العمري والنوعي للسكان.



من اعداد الطالبة 2015.

من خلال تحليل الجدول والشكل البياني نلاحظ إن هناك تفاوت في النسب العمرية لسكان مدينة تسمسيلات، في حين انه يوجد تقارب في النسب النوعية حيث لوحظ أن فئة أقل من 04 سنوات تمثل نسبة 12.48% أما الفئة من (04 إلى 15) سنة تمثل نسبة 27.64% أما الفئة من (16-60) سنة تمثل نسبة 52.94% وهي الفئة التي تسمى القوة العاملة، أما الفئة الأكثر من 60 سنة فتتمثل بـ 6.92%، أما من ناحية الجنس فنسبة الذكور 52.50% و الإناث 47.50%.

ومنه فإننا نستنتج ان اغلب سكان المدينة هم من فئة الكهول و الشباب اما نسبة الذكور فهي متقاربة و نسبة الإناث.

ج- حركات السكان :

ونقصد به أمرين أساسيين يساهمان في النمو السكاني سواء كانت حركات طبيعية كالمواليد والوفيات أو حركات جغرافية كالهجرة.

ج-1 الحركات الطبيعية :

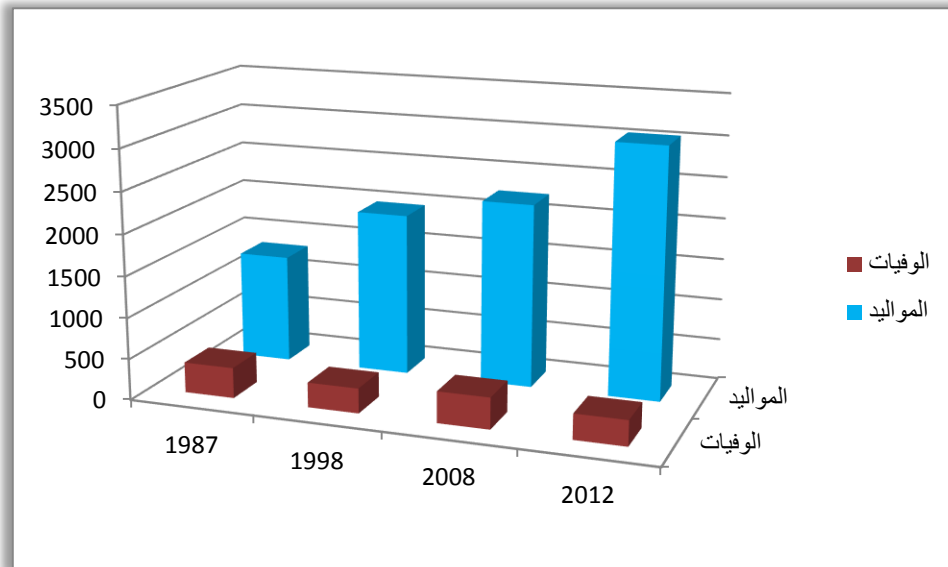
تعتبر الولادات والوفيات من المؤشرات الهامة وتتم من خلالهما معرفة الزيادة الطبيعية ومعدلها.

جدول رقم (9) يوضح تطور المواليد و الوفيات:

الوفيات	المواليد	عدد السكان	السنة
372	1320	34131	1987
303	1978	61155	1998
382	2237	75197	2008
310	3050	86085	2012

المصدر: مصلحة الحالة المدنية لبلدية تسميلت 2012.

شكل رقم (6) يوضح عدد المواليد والوفيات .



من اعداد الطالبة 2015.

من خلال الجدول والشكل البياني نلاحظ أن هناك ارتفاع مستمر للزيادة الطبيعية الأمر الذي يجعلها إحدى العوامل الأساسية المساهمة في الزيادة السكانية العالية للمدينة و عموما فان هذه الزيادة نتيجة تحسن الظروف الاجتماعية والاقتصادية لسكان المدينة و بالتالي تحسن المستوى المعيشي .

ب-الحركات الجغرافية(الهجرة) :

الهجرة السكانية هي من بين احد الاسباب الرئيسية لاستهلاك المجال و هذا لان الانسان يسعى دائما للبحث مناطق تتوفر على جميع الظروف للاستقرار فيها.

جدول رقم (10) يوضح رصيد الهجرة في مدينة تسميلت:

السنة	عددا لسكان	الزيادة الإجمالية في السكان	الزيادة الطبيعية	رصيد الهجرة	معدل رصيد الهجرة %
1987	34131	-	-	-	-
1998	61155	25747	13023	12724	24.52
2008	75197	11736	11530	206	5.05
2012	84289	9092	8991	101	2.47

المصدر: مصلحة الحالة المدنية لبلدية تسميلت 2012.

من خلال الجدول نلاحظ ارتفاع كبير في رصيد الهجرة خلال الفترة (1987-1998) حيث قدر معدل رصيد الهجرة بـ 24.52% ويعود ذلك إلى الترقية الإدارية والظروف الأمنية التي عرفت المنطقة حيث استقر جل هؤلاء النازحين على امتداد الضواحي المحيطة بالمدينة وبالخصوص حي الدرب الفوضوي أما فئة منهم فقد استقرت بمركز المدينة نظرا لانخفاض أسعار الكراء بدرجة أولى .

-أما بالنسبة للفترة الحالية عرفت انخفاض معدل رصيد الهجرة إلى 5.05% وهذا بسبب اهتمام الدولة بالمناطق الريفية وتنميتها من خلال البرامج التنموية .

1-3-2 الدراسة الاقتصادية :

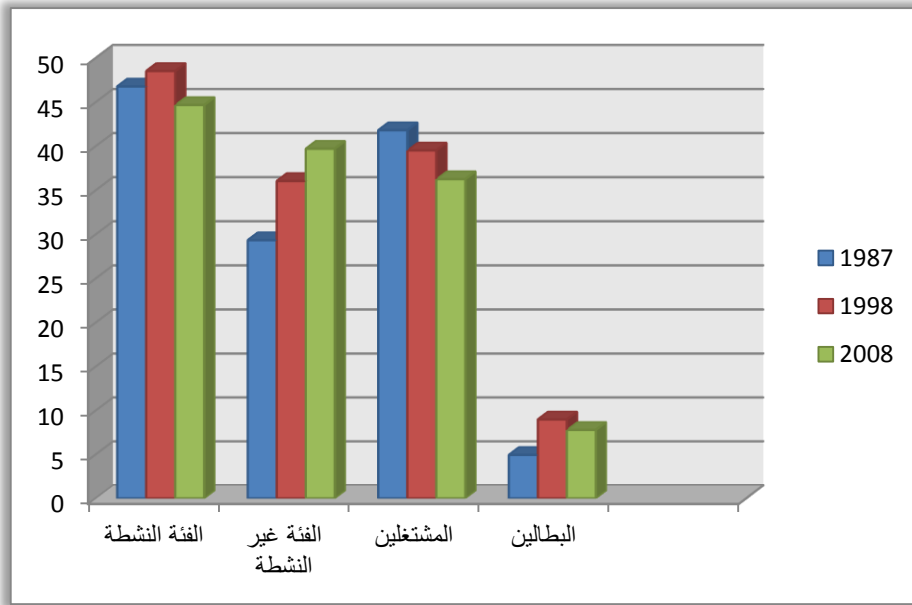
ا- التركيب الاقتصادي للسكان :

الجدول رقم (11) يوضح توزيع السكان النشطين والغير النشطين من (1987-2008).

2008		1998		1987		
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
44.68	33602	48.53	29681	46.78	15968	الفئة النشطة
39.72	29869	36.06	22054	29.35	10020	الفئة الغير النشطة
36.87	27731	39.53	24180	41.82	14276	عدد المشتغلين
7.8	5871	8.99	5501	4.95	1692	عدد البطالين

المصدر: تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008.

الشكل رقم (7) يوضح توزيع السكان النشطين والغير النشطين .



من اعداد الطالبة 2015.

من خلال الجدول والشكل المرافق له نلاحظ الانخفاض المستمر لعدد المشغلين عبر الفترات الزمنية المختلفة وهذا يرجع إلى عامل الهجرة وما انجر عنه من مشاكل سوسيواقتصادية ، وذلك نظرا للزيادة الكبيرة لعدد سكان المدينة وحاجة الوافدين الجدد إلى مناصب شغل تكفل لهم تلبية احتياجاتهم اليومية، بالإضافة إلى التركيبة الاقتصادية لمدينة تسمسيلت واعتمدها بالدرجة الأولى على القطاع الفلاحي .

## ❖ نتائج الدراسة التحليلية لمدينة تسمسيلات

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة تسمسيلات استخلصنا ما يلي :  
تتميز مدينة تسمسيلات بموقع استراتيجي بتوسطها الإقليم الغربي والأوسط والشرقي بالإضافة إلى كونها نقطة ربط بين تيارت والمتيجة.

تتموضع مدينة تسمسيلات على أرضية ضعيفة الانحدار حيث يقدر الميل من 1 الى 15 % و يسودها المناخ القاري شبه الجاف.

مر النسيج العمراني لمدينة بعدة مراحل البعض منها عرف ركود عمراني، اما البعض الاخر عرف مشاريع تنموية كبيرة و ما صاحبها من تطور في عدد السكنات، حيث نميز اربعة انسجة له كل و يميز فترة زمنية معينة:

- ✓ نسيج أوروبي معروف بشكله الشطرنجي يضم سكنات ذات النمط الأوروبي.
  - ✓ نسيج قديم يضم سكنات ذات نمط قديم مبنية ب مواد بناء محلية تتمثل في الحجارة وبطابق ارضي مغطاة بأسقف قرميدية.
  - ✓ نسيج حديث ذو بنية حضرية مهيكلة يضم السكن ذات النمط الفردي الحديث والجماعي يتوفر على مختلف الشبكات والتجهيزات .
  - ✓ نسيج عشوائي و هو عبارة عن التجمعات العشوائية التي ظهرت نتيجة النزوح الريفي .
- تطور عدد سكان مدينة تسمسيلات خلال السنوات 1987 و 2013 و ما صاحبها من زيادة في عدد المساكن سواء كانت هذه المساكن قانونية او عشوائية .
- ارتفاع معدلات السكن العشوائي وذلك حسب المرصد الوطني للإحصاء و هذا يعود الى النزوح الريفي نتيجة ارتفاع المدينة الى مركز الولاية اضافة الى العامل الامني السائد آنذاك في المنطقة .
- تناقص عدد المشتغلين في المدينة ناتج عن زيادة السكان و الحاجة المستمرة لمناصب الشغل خاصة بالنسبة للوافدين الجدد.
- بعد الدراسة التحليلية للمدينة سنتطرق الان الى الدراسة التحليلية لحي الدرب الذي يشهد العديد من المخالفات العمرانية و هذا لرصد الظاهرة المراد دراستها على ارض الواقع و التوصل الى حلول للتساؤلات المطروحة.

**2-دراسة تحليلية نقدية لمخطط شغل الاراضي رقم 10 (الدرب شرق):**

شهدت مدينة تسميلت نموا معتبرا نتيجة لتزايد عدد السكان، وكذلك الحاجة الملحة للسكن، مما أوجب توسيع المجال الحضري، هذا التوسع كان بصفة قانونية وغير قانونية وهذا نتيجة الظروف حيث نلاحظ ان توسع العشوائى كن بالاتجاه الجنوبي للمدينة نظرا للطبيعة القانونية للأراضي والتي هي اغلبها ملك للدولة، اضافة الى ملائمة المنطقة للاستقرار حيث اصبحت مركزا للعديد من السكنات الفوضوية التي تربعت على مساحة تفوق 200 هكتار.

يعتبر حي **الدرب شرق** أحد احياء هذه المنطقة الذي يعرف نموا متسارعا وبصفة غير منتظمة خاصة في ظل الانتهاك المتزايد للعقار وهذا ما جعله يشهد وضعية مزرية نتيجة للمشاكل المتفاقمة التي يتخبط فيها، حيث يعاني درجة كبيرة من التدهور شملت مختلف الجوانب بما فيها الإطار المعيشي للسكان، وعلى ذلك وقع اختيارنا لهذا الحي حيث سنتناول دراسته وتحليله ضمن هذا الفصل.

فالدراسة التحليلية تعد عنصرا هاما لتشخيص الحي ومعرفة أسباب المشاكل الناجمة عن استهلاك المجال الحضري.

**2-1-1 تقديم مخطط شغل الاراضي:****2-1-1-1 الموقع:**

يقع مخطط شغل الاراضي رقم 10 في الجهة الجنوبية الشرقية لمدينة تسميلت.

**2-1-1-2 الحدود:**

**من الشمال:** حي بن باديس و حي ZHUN . **من الجنوب:** اراضي شاغرة  
**من الشرق:** التجمع الثانوي بني مايدة. **من الغرب:** حي درب غرب.

**2-1-1-3 المساحة:**

تبلغ مساحة مخطط شغل الاراضي 149 هكتار.

**2-1-1-4 العوائق:**

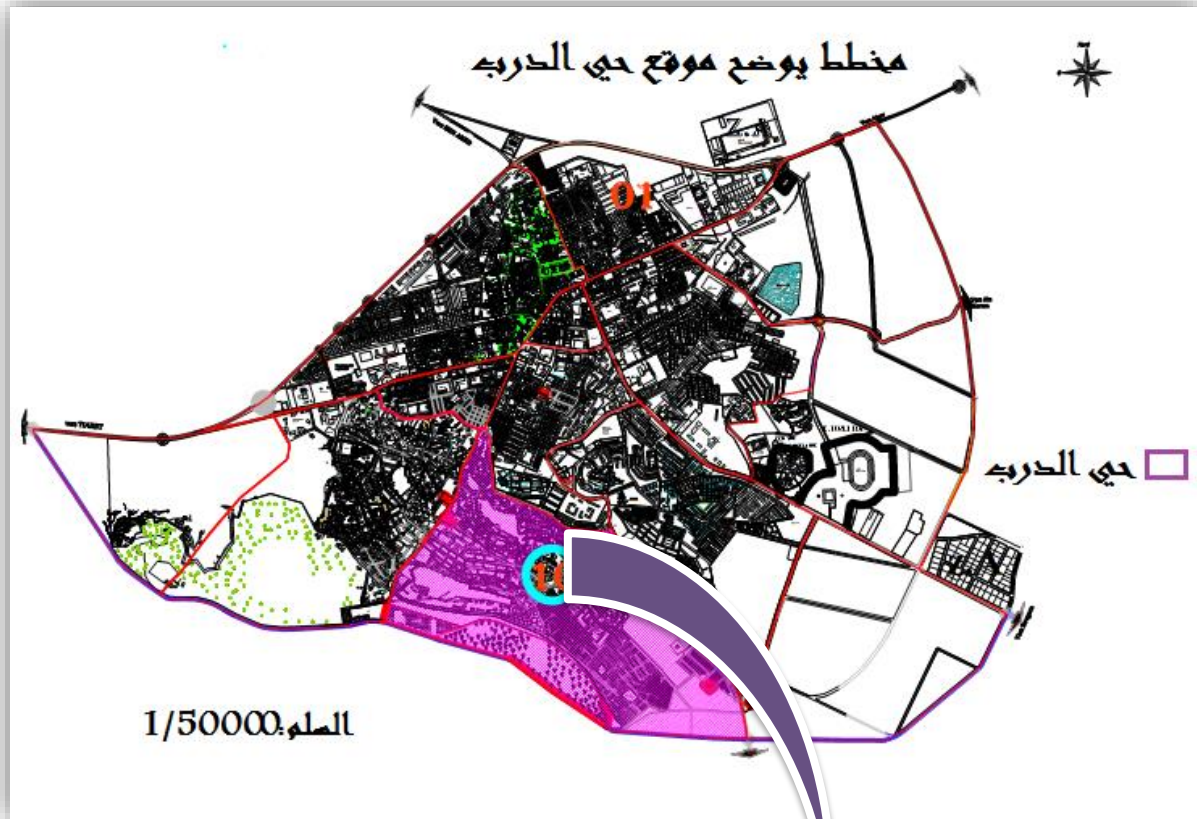
يوجد في المنطقة مجموعة من العوائق الصناعية تتمثل في:

خطوط الكهرباء متوسطة الشدة.

الطريق البلدي الرابط بين مدينة تسميلت و بلدية الحمادية الموجود في الجهة الشمالية.

المقبرة الموجودة في الجهة الجنوبية للمنطقة.

المخطط رقم 7 يمثل موقع الحي.



صورة رقم 1: صورة جوية لحي الدرزي

## 5-1-2 الطبيعة القانونية للأراضي:

توجد بالحي ثلاثة أنواع للملكية العقارية وهي موزعة كما يلي: أملاك البلدية وهي تشمل بعض التجهيزات والسكنات الجماعية إضافة إلى بعض الأراضي التي استهلكت من طرف السكان بطريقة غير عقلانية، الملكية الخاصة وهي تتمثل في بعض السكنات الفردية والتجزئات الترابية. أما الأملاك العمومية فهي تتمثل في المقبرة ومركز التسلية إضافة إلى مركز العطل.

## 2-2 دراسة الاطار المبني و الغير مبني:

تتربع منطقة الدراسة على مساحة تقدر ب1487865م<sup>2</sup>، تتكون من الاطار المبني يتربع على مساحة تقدر ب 385380.1 م<sup>2</sup> و هو عبارة عن سكنات فردية و جماعية و نصف جماعية إضافة إلى التجهيزات، و الاطار غير مبني بمساحة تقدر ب1102484.9م<sup>2</sup> و هو عبارة عن طرقات، مساحات خضراء، مساحات اللعب، مساحات حرة و مقبرة.

جدول رقم (12) يوضح الاطار المبني و الغير مبني.

النسبة %	المساحة	
100	1487865	المساحة الكلية
25.9	385380.1	الاطار المبني
74.1	1102484.9	الاطار غير مبني

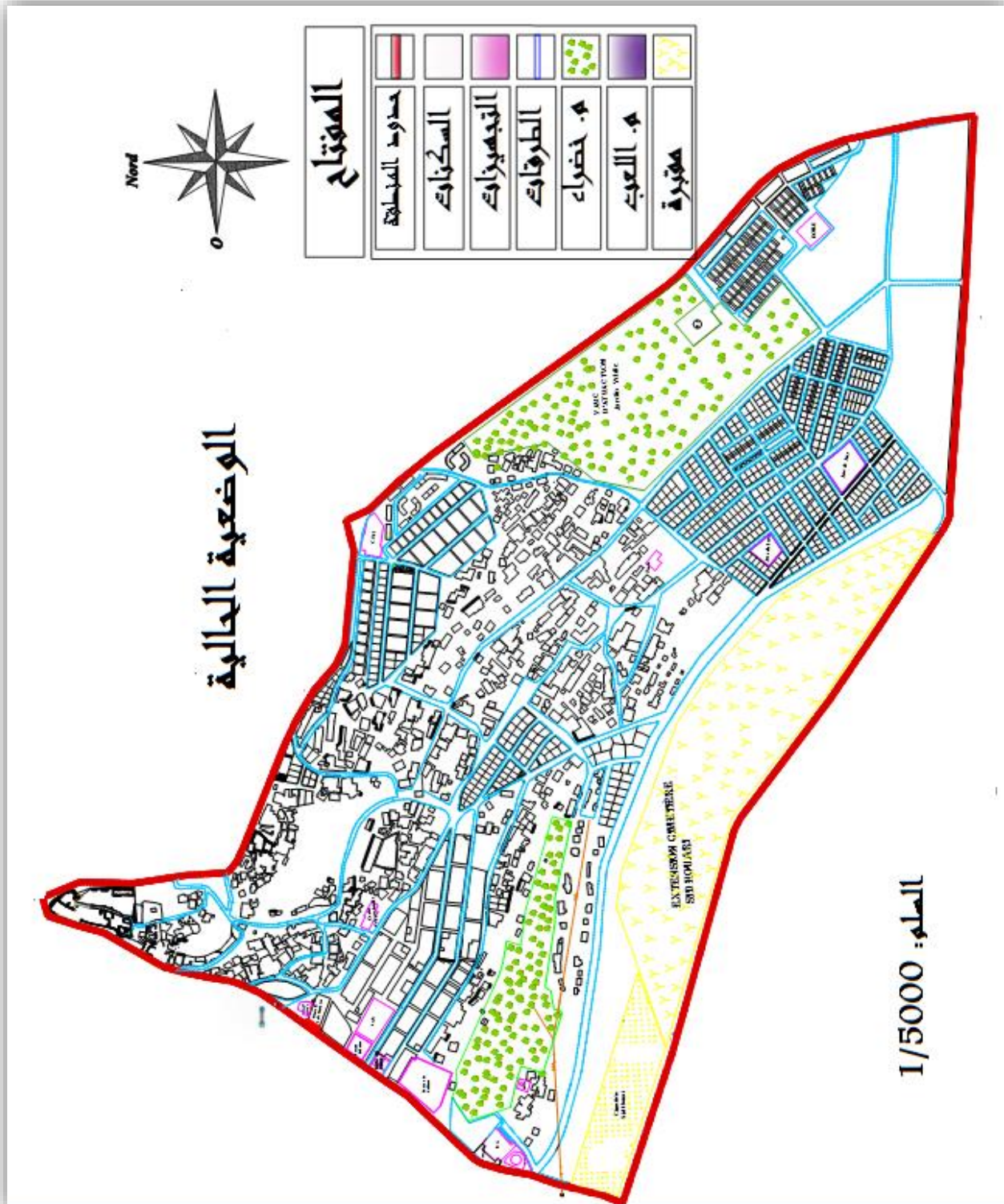
المصدر: من اعداد الطالبة 2015.

الشكل رقم (8) يوضح التوزيع النسبي للاطار المبني و الغير مبني.



المصدر: من اعداد الطالبة 2015.

المخطط رقم (8) يوضح الإطار المبنى والغير مبني:



المصدر:مراجعة المخطط التوجيهي التهيئة و التعمير لمدينة تسميلت 2012 + معالجة الطالبة.

## 1-2-2 دراسة الاطار المبني:

إن دراسة المجال المبني يعطينا صورة دقيقة عن حالة وتوزيع المباني والتجهيزات عبر مجال الدراسة. ويتكون الاطار المبني للحي من السكنات و التي بلغت نسبتها 24.64 % من المساحة الكلية اضافة الى التجهيزات و التي بلغت 1.42 % من المساحة الكلية.

جدول رقم (13) يوضح التوزيع النسبي للسكنات و التجهيزات.

النسبة %	المساحة م <sup>2</sup>	
95.15	366712.32	السكنات
4.84	18667.78	التجهيزات
100	385380.1	الاطار المبني

المصدر: من اعداد الطلبة 2015.

## 1-1-2-2 دراسة السكن:

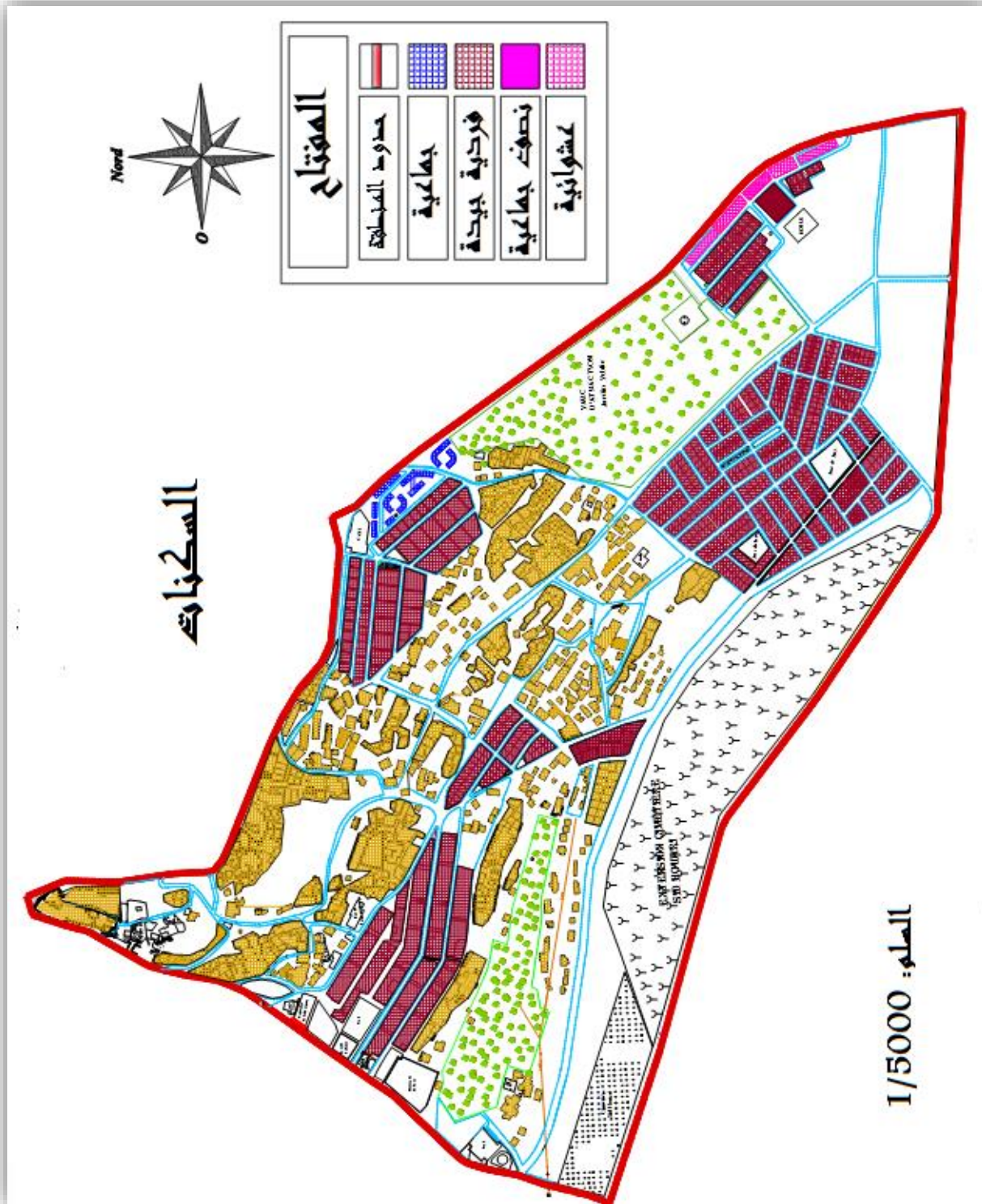
يوجد في المنطقة ثلاث انواع من السكنات: الجماعية، نصف جماعية، و الفردية و بالنسبة للسكنات الفردية فهي نوعين سكنات قانونية و سكنات عشوائية و هذا ما سنوضحه في الجدول الاتي .

جدول رقم (14) يوضح التوزيع النسبي للسكنات.

النسبة %	المساحة م <sup>2</sup>	العدد	السكنات
0.75	2895.56	16 عمارة	الجماعية
45.91	176951.71	780 سكن	الفردية الجيدة
47.10	181546.8	982 سكن	الفردية العشوائية
1.38	5320.1	5 عمارات	نصف جماعية
95.15	366712.32		المجموع

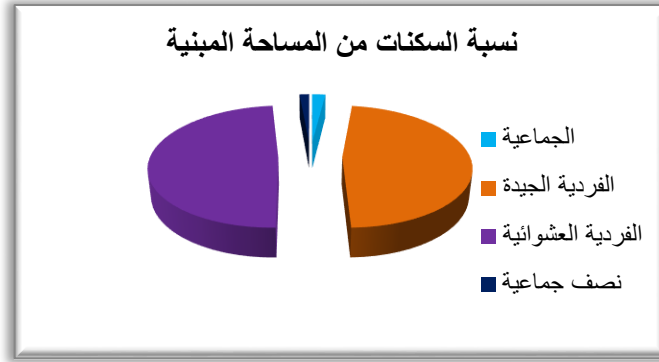
من اعداد الطلبة 2015.

المخطط رقم (9) يوضح السكنات الموجودة بالحي.



المصدر:مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لمدينة تسميات 2012 + معالجة الطالبة.

الشكل رقم (9) التوزيع النسبي للسكنات.



من اعداد الطالبة 2015.

من خلال الجدول و الشكل نلاحظ ان السكنات بلغت نسبتها 24.59 % من المساحة الكلية و اغلب هذه السكنات هي فردية عشوائية حيث بلغت مساحتها 181546.8 م<sup>2</sup> أي ما نسبته 12.20 % من المساحة الكلية، تتميز بحالتها الفيزيائية المتدهورة، تنعدم فيها جميع الشبكات من الغاز و الماء و الصرف الصحي، اما بالنسبة لمواد البناء المستعملة فتتمثل في الطوب و الترنيت و الاجر .

اما السكنات الفردية الجيدة و السكنات الجماعية و النصف جماعية بلغت نسبتهم 12.39 % من المساحة الاجمالية .



صورة رقم 3 توضح سكن فردي



صورة رقم 2 توضح سكن عشوائي



صورة رقم 05 توضح سكن نصف جماعي



صورة رقم 04 توضح سكن جماعي

## 2-1-2-2 دراسة التجهيزات:

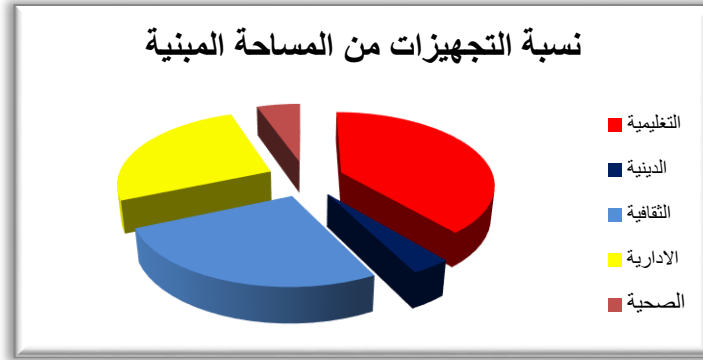
تشكل التجهيزات جانبا مهما في مختلف الدراسات الحضرية والعمرائية، كونها تعبر عن مدى استقطاب وحيوية المجال الحضري من خلال وظائف التجهيزات باختلاف مجال تأثيرها حسب نوعها، حجمها نوعية الخدمات التي تقدمها، كما لها ايضا دور مهيكلي في المجال ومنه فإن حي الدرب يحتوي على عدد قليل من التجهيزات تعتبر غير كافية وتتمثل في:

جدول رقم(15) يوضح التجهيزات الموجودة.

النسبة %	المساحة م <sup>2</sup>	نوع التجهيز	التجهيز
2.61	10072.27	مدرستين ابتدائيتين متوسطة ثانوية مركز تكوين	التعليمية
0.19	750	مسجد	الدينية
1.4	5378.92	مركز ثقافي	الثقافية
0.29	1146.09	الامن الحضري	الامنية
0.05	200.5	مركز للحراسة	الادارية
0.29	1120	قاعة علاج	الصحية
4.84	18667.78		المجموع

من اعداد الطالبة 2015

الشكل رقم(10) يوضح التوزيع النسبي للتجهيزات.



من اعداد الطالبة 2015

من خلال الجدول والشكل نلاحظ ان نسبة التجهيزات قليلة جدا في منطقة الدراسة بالرغم من كثرة السكنات حيث بلغت نسبتها 1.42 % من المساحة الاجمالية وهذا يعود لعدم اهتمام السلطات بهذه الاحياء بسبب فوضويتها ومخالفتها لجميع قوانين التهيئة والتعمير، اما بالنسبة لتجهيزات الموجودة فهي متركزة في بعض الاحياء القانونية واغلبها تعليمية فقط.

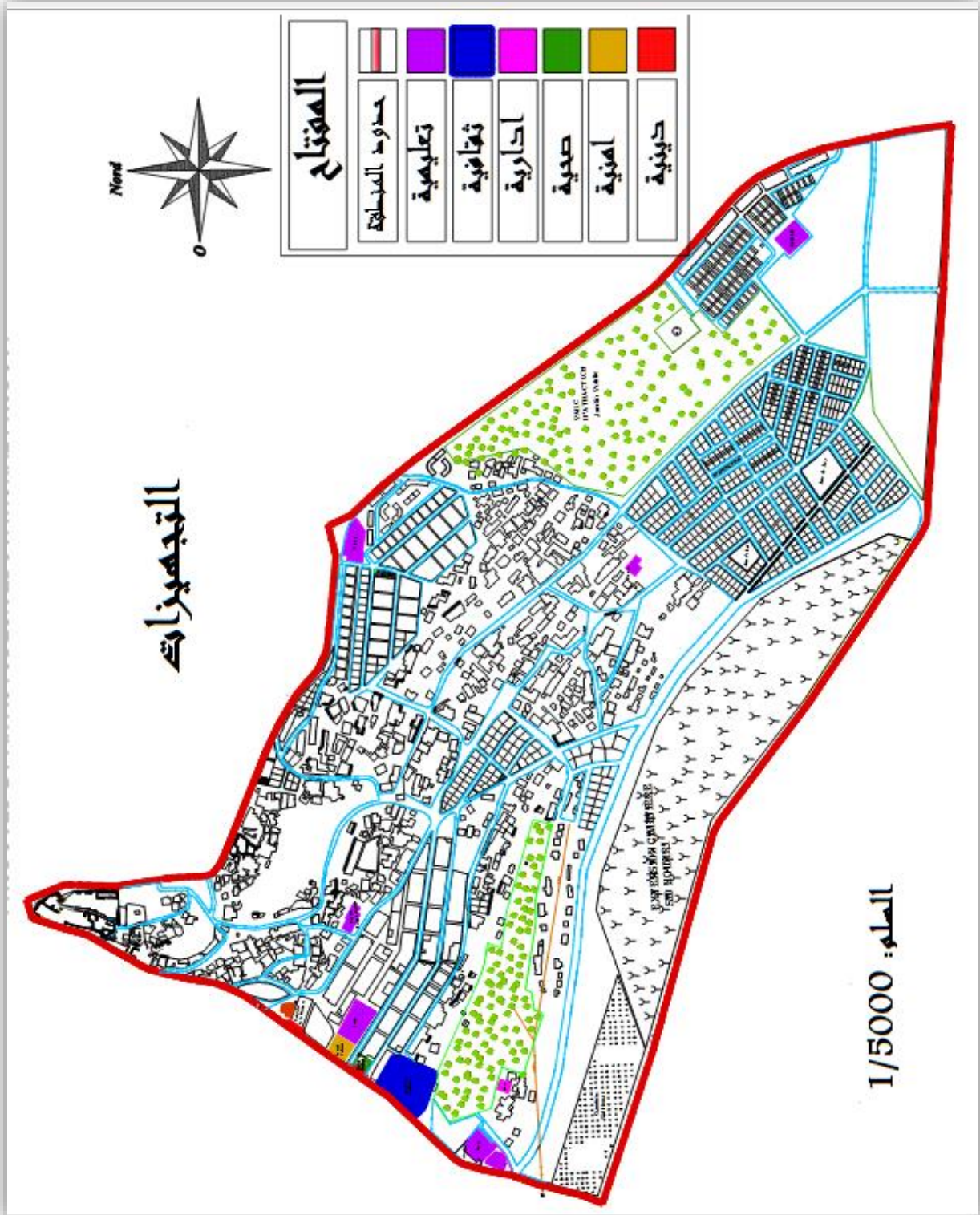


صورة رقم 07 توضح قاعة علاج



صورة رقم 06 توضح مسجد

مخطط رقم (10) يوضح التجهيزات الموجودة.



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

## 2-2-2 دراسة الإطار الغير مبني:

يتمثل الإطار غير مبني على المجالات الخارجية للمنطقة تبلغ مساحته حوالي 1102484.9 م<sup>2</sup>.

## 1-2-2-2 دراسة الطرقات:

تبلغ مساحة الطرق الموجودة في منطقة الدراسة 120906.07 م<sup>2</sup> أي بنسبة 11 % من الإطار غير مبني و 8.12 % من المساحة الاجمالية. اغلبها عبارة عن ممرات نشأت بطريقة عشوائية للوصول الى السكنات الفوضوية، اما الطرق المعبدة فنجدها في التجمعات السكنية الجيدة لا غير واغلبها طرق ثالثية.



صورة رقم 09 طريق غير معبد



صورة رقم 08 طريق معبد

## 2-2-2-2 دراسة المساحات الخضراء:

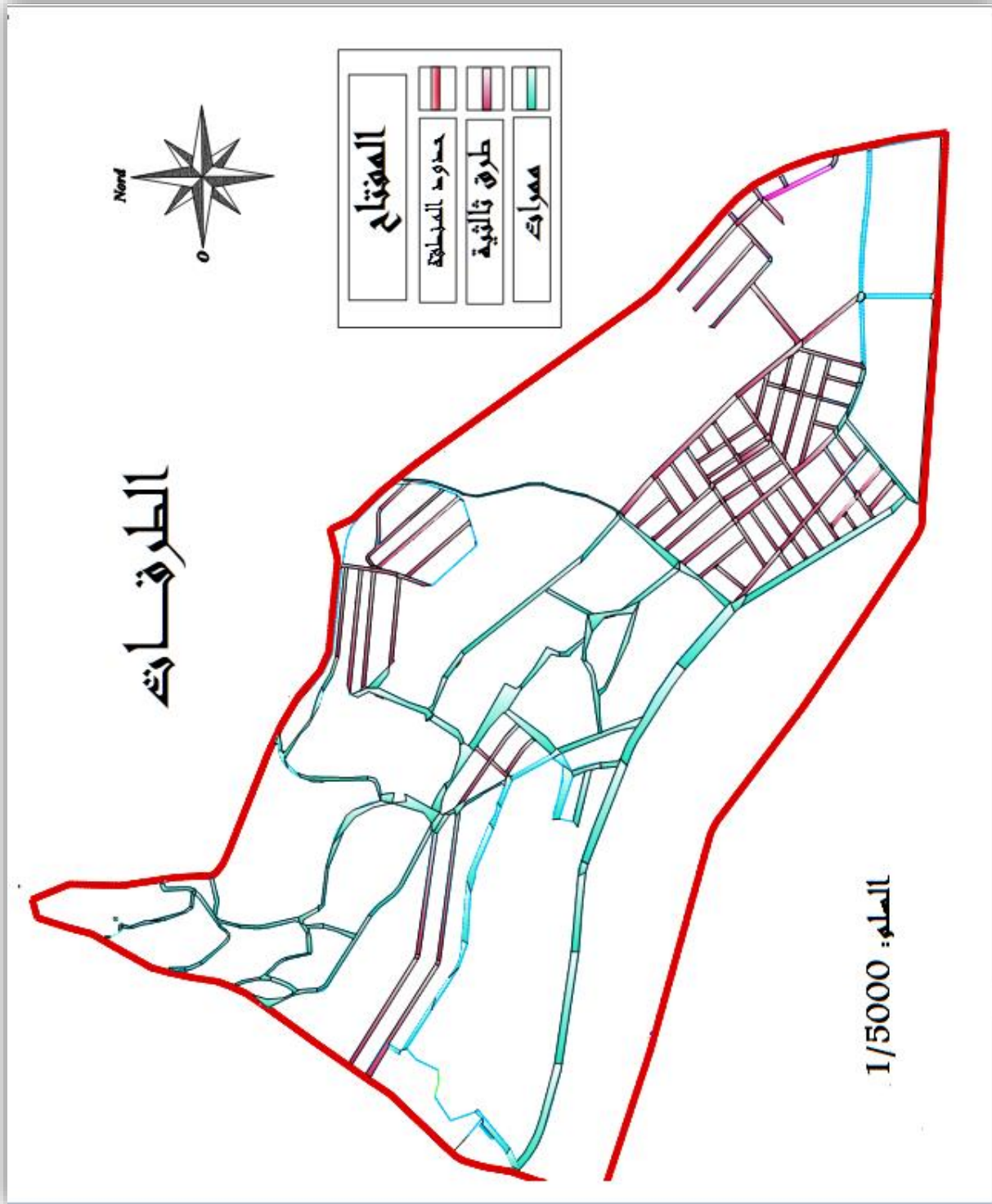
تعتبر الشبكة الخضراء عنصرا حيويا من بنية المدينة لما لها من أهمية بالغة سواء استعملت للزينة أو كأماكن للراحة والترفيه.

جدول رقم (16) يوضح التوزيع النسبي للمساحات الخضراء.

النسبة %	المساحة م <sup>2</sup>	
1.92	21131.76	مساحات خضراء
4.61	50825.8	مركز للعطل
11.07	122052.22	حديقة تسلية
16.51	182015.47	مقبرة
34.11	376025.25	المجموع

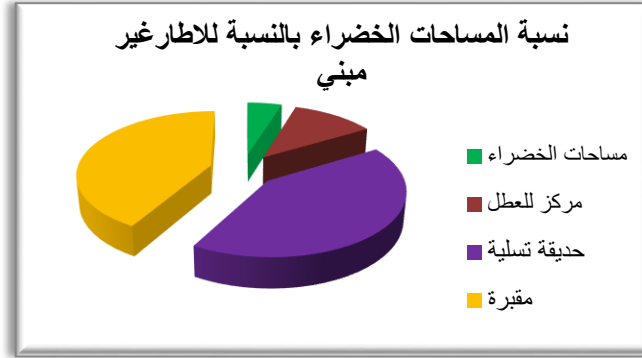
من اعداد الطالبة 2015.

مخطط رقم (11) يوضح الطرقات الموجودة.



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

الشكل رقم(11) يمثل التوزيع النسبي للمساحات الخضراء.



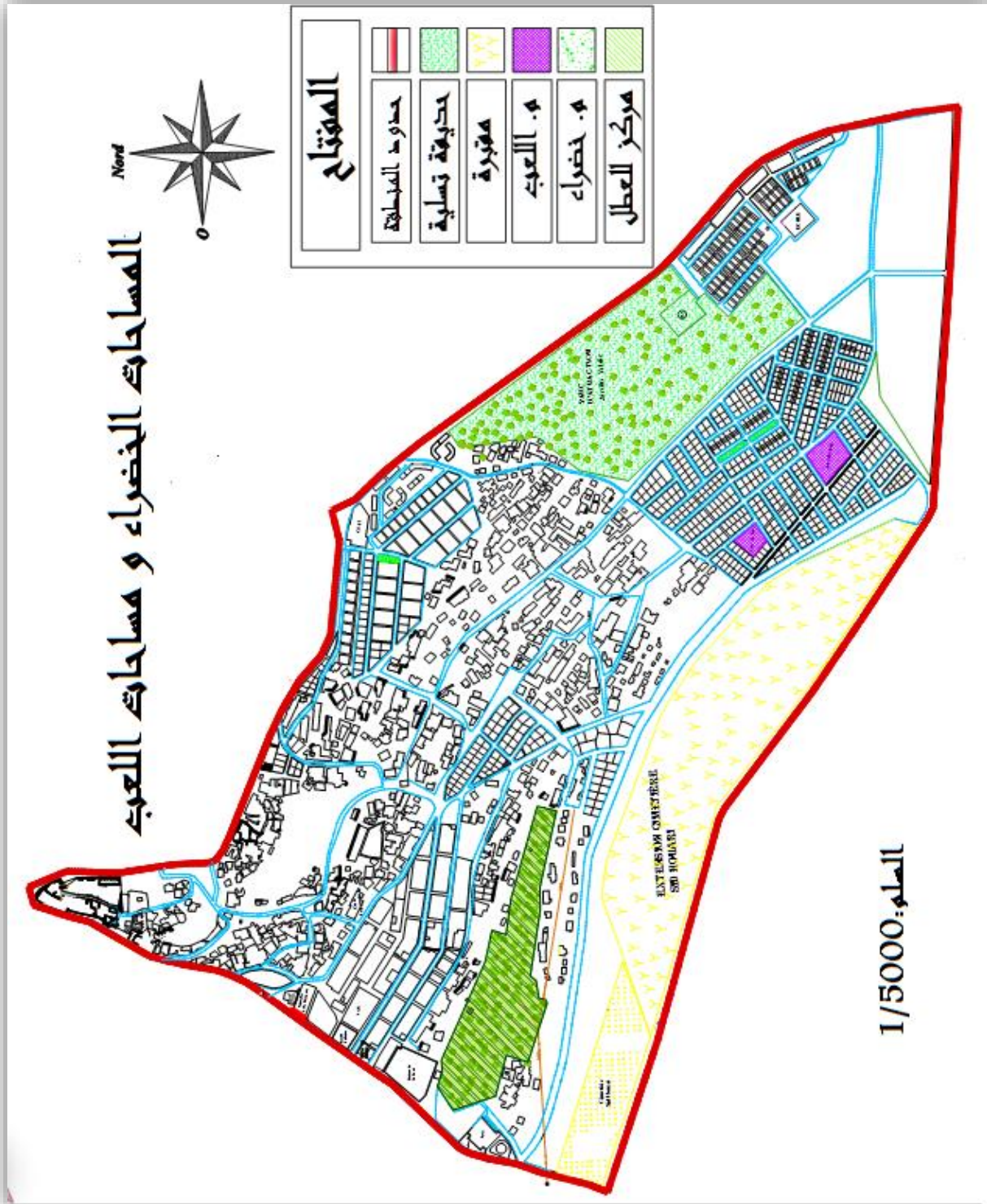
من اعداد الطالبة 2015.

توجد بمنطقة الدراسة مساحات معتبرة من الشبكة الخضراء حيث بلغت نسبتها 25.27 % من المساحة الاجمالية، فالبرغم من تواجد مركز للعطل و مركز للتسلية و الترفيه في المنطقة الا انها مهمة و غير مهيئة بصفة جيدة تؤهلها لتقديم خدماتها كما يجب و هذا يدل على اهمالها من طرف السلطات ، اما بالنسبة للمساحات الخضراء المتنوعة بالاحياء السكنية، فنلاحظ انها موزعة بصفة عشوائية اغلبها انشأت من طرف السكان و التي تتمركز غالبا امام مساكنهم و هذا في الاحياء السكنية القانونية و تنعدم في التجمعات الفوضوية.



صورتين رقم 10 و 11 لحديقة التسلية و الترفيه

المخطط رقم (12) يمثل المساحات الخضراء و مساحات اللعب.



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

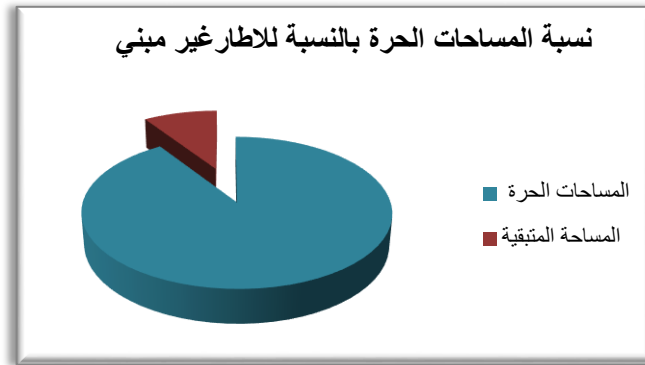
## 3-2-2-2 مساحات اللعب:

تشغل مساحات اللعب 3685.44 م<sup>2</sup> أي بنسبة 0.33 % من المساحة غير مبنية وهي موجودة في السكنات الجيدة فقط اما السكنات العشوائية فلا تحتوي على أي منها .

## 4-2-2-2 المساحات الحرة:

تقدر مساحة المساحات الحرة ب 500616.76 م<sup>2</sup> اي بنسبة 45.40 % من المساحة غير مبنية و بنسبة 33.64 % من المساحة الاجمالية و هذا ما يدل على توفر المنطقة على مساحات شاغرة معتبرة مما شجعها على استقطاب السكان للاستقرار هناك بطرق غير قانونية، كما ان بعض هذه المساحات استعملت كمكب للنفايات المنزلية.

الشكل رقم (12) يوضح نسبة المساحات الحرة.

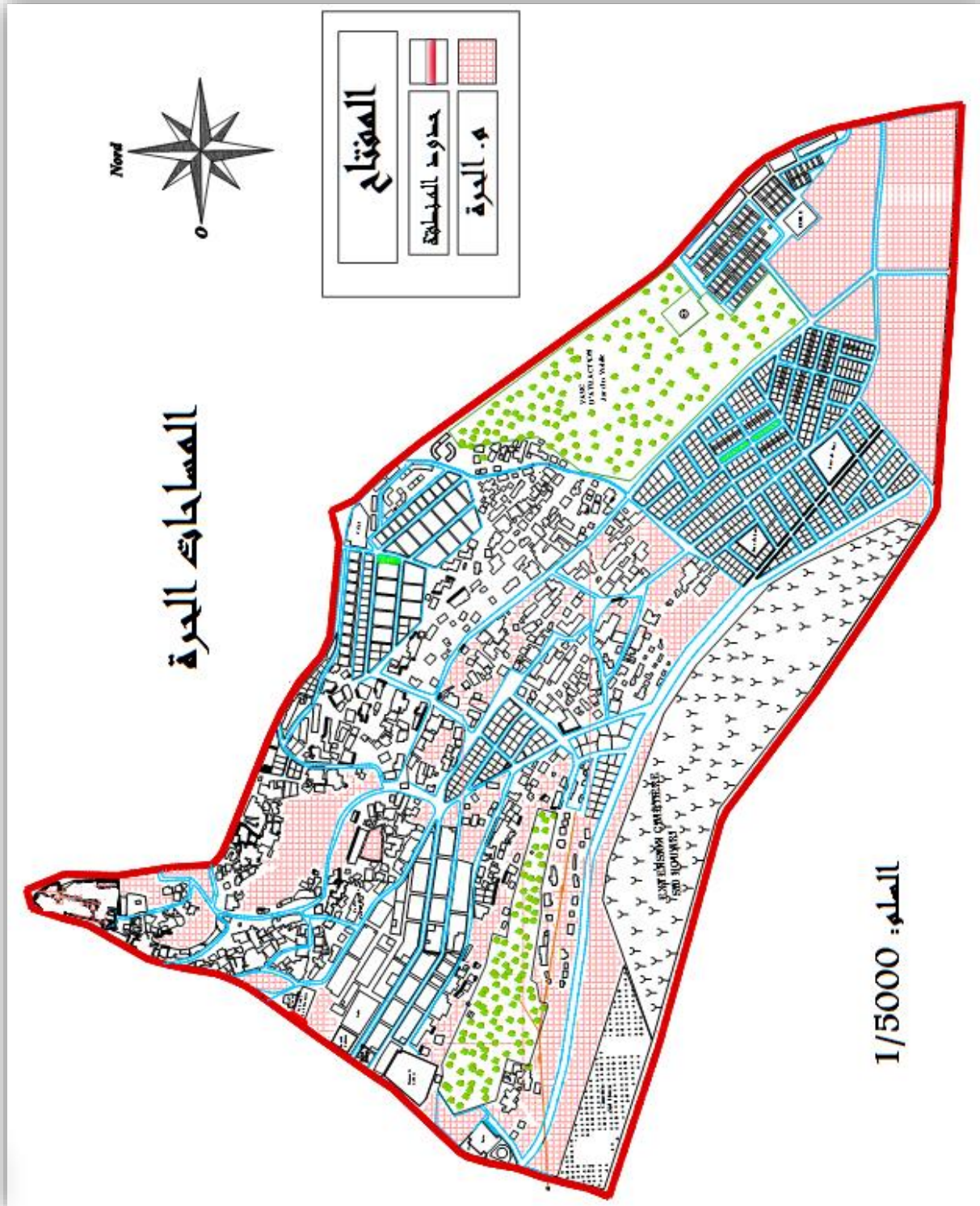


من اعداد الطالبة 2015.



الصورتين رقم 12 و 13 حالة المساحات الحرة

## مخطط رقم (13) يوضح المساحات الحرة.



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

## 3-2 مظاهر واشكال استغلال العقار:

ان السعي الى الإقامة في المدن بصفة عامة ومدينة تسمسليت بصفة خاصة له عدة اسباب منها، الزيادة الطبيعية نتيجة لتحسين الظروف المعيشية، عوامل الجذب من الميزات والخدمات التي تقدمها المدينة خاصة في ظل تعدد الانشطة الموجودة بها من تجارة وصناعة وغيرها فالإنسان يسعى الى تحسين الظروف المرتبطة بعيشه وحياته وتنمية قدراته، والريف يعتبر عائق امام هذه الطموحات، اضافة الى عوامل الطرد التي تدفع بسكان الارياف الى الهجرة نحوها نظرا لانعدام الخدمات والامن.

كل هذه العوامل ساهمت في التوسع العمراني الكبير الذي شهدته المنطقة خاصة بعد ترقيتها الى ولاية وبالتالي استهلاك كبير لأراضيها سواء بطرق قانونية وهذا عن طريق مختلف البرامج والمشاريع التنموية، او بطرق غير قانونية كما هو واضح في الجهة الجنوبية لمدينة تسمسليت ويتمثل في الاحياء العشوائية. كل هذا أثر سلبا على الحقيبة العقارية الحضرية للمدينة وتم استغلال العقار في منطقة الدراسة باليتين هما:

## 1-3-2 استغلال العقار بالطرق القانونية:

فعملية النمو العمراني في مدينة تسمسليت ادت الى تزايد حاجيات الجماعة الى التوسع في استعمالات الاراضي مما ينتج معه مجال التعمير و تزايد في الانشغالات و الاهتمامات المتعلقة بالمسالة العقارية و بالتخطيط للأعمال التهيئة العمرانية، و اذا كانت سياسة التعمير تركز على الملكية العقارية و تعتبرها رصيذا هاما يجب تنميته و توزيعه بين افراد الجماعات بطريقة عادلة، و توفير الاراضي اللازمة في الوقت المناسب، لكن هذا المنطلق يطرح عدة اشكاليات بالنظر الى المسالة العقارية في العقود الاخيرة<sup>1</sup>. بسبب محدودية الاراضي نتيجة قلة الاحتياط العقاري و ارتفاع نسبة الطلب، و هنا يأتي دور السلطات العمومية في كيفية التعامل بطريقة عقلانية تتماشى مع الاولويات التي تضعها سياسة التعمير لتحقيق مصلحة الجماعة.

- حيث يقتصر دورها على تنظيم ومراقبة عمليات تقسيم الاراضي وبناء مختلف السكنات والتجهيزات والمرافق الضرورية في إطار قانوني مع اتباع مختلف التشريعات المعمول بها من قوانين التهيئة والتعمير وقانون التوجيه العقاري.
- تهيئة قطع ارضية صالحة للبناء مقابل اسعار خالية من المضاربة تلبية لاحتياجات المواطنين.
- كما عملت الدولة ايضا على وضع مجموعة من القيود على حق الملكية من اجل المنفعة، وهذا تجاوزا لبعض الحواجز التي تعرقل عمليات التهيئة، مع تعويض المالك بصفة عادلة.

<sup>1</sup> برباش زهرة، دور البلدية في ميدان التعمير، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، ص45 ، 2010/2011.

- تعتبر التراخيص الخاصة بالبناء وتجزئة الاراضي احد السياسات التي تنتهجها السلطات و هذا للحفاظ على البيئة و الثروة العقارية و هو ما تنص عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 و المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، فاذا كانت هذه البناءات من طبيعتها ان تمس بالسلامة او الامن العمومي من جراء موقعها او حجمها او استعمالها يمكن رفض منح رخصة البناء او التجزئة و هذا احتراماً للمحيط العمراني و الثروة العقارية.
- كما وجب على السلطات تحديد التوجهات الاساسية للأراضي (الاراضي المعمرة، القابلة للتعمير، اراضي التعمير المستقبلي، والاراضي غير قابلة للتعمير)، واحترام تخصيصها وقواعد استعمالها، اثناء اقامة مختلف المشاريع من اجل الاستغلال الامثل للمجال الحضري تماشياً مع الاحتياجات الحالية والمستقبلية للأفراد.

### 2-3-2 استغلال العقار بالطرق الالاقانونية:

تعد السكنات الالاقانونية او بتعريف اخر المناطق العشوائية من التجمعات السكانية الحضرية التي ظهرت نتيجة التحولات الاقتصادية خاصة في مدينة تسمسيلات خاصة في الآونة الاخيرة، تخص الطبقات المتوسطة و الفقيرة ذات الدخل المحدود، تظهر هذه الاحياء في غالب الاحيان عند اطراف المدن اين يتوفر هناك العقار حيث يقومون ببناء هذه المساكن على قطع ارضية استولوا عليها او قاموا بشرائها بطرق غير قانونية .و يعتبر هذا النوع من السكن هو السبيل الوحيد للحصول على مأوي من جهة بتكلفة اقل و من جهة اخرى يضمن لهم العيش في المدن كما هو الحال في حي الدرب الواقع بالجهة الجنوبية لمدينة تسمسيلات .

ويعود نشأة هذه الاحياء الى عدة اسباب اهمها المضاربة العقارية وارتفاع اسعار العقار خاصة في ظل ندرته، عدم قدرة السلطات على استيعاب الطلب المتزايد على السكن مقارنة بالارتفاع المتزايد له. وهذا ما دفعهم الى بذل جهود ذاتية للحصول على مسكن للاستقرار.

ومن مميزات هذه الاحياء انها تنشأ بدون رخصة بناء فباعتبار هذه الاخيرة قرارا اداريا تهدف السلطات من خلال منحها تحقيق الرقابة على عملية البناء وتنظيم النظام العام العمراني للمدينة، فرخصة البناء تعد من اهم الوسائل التقنية المجسدة لاحترام القواعد التشريعية والتنظيمية لعمليات التهيئة والتعمير اضافة الى تنظيم استعمالات الاراضي. ونظرا لهذه الاهمية جعل المشرع البناء مشروط بهذه الرخصة وانعدامها يؤكد القيام بمخالفة عمرانية، هذه المخالفة لها عدة تأثيرات سواء على المنظر العام للمدينة بسبب الاختلاف في الارتفاعات والمساحة وتشوه الواجهات، وهذا ما أثر سلباً على النسيج العمراني، او

على الحقيقية العقارية بسبب التوزيع العشوائي لسكنات بالإضافة الى الاستحواذ على الاراضي، او على البيئة خاصة وان هذه الاحياء غير صحية ومركز لتجمع مختلف النفايات.

#### 4-2 رصد المخالفات العمرانية على ارض الواقع:

ان ظاهرة البناء الفوضوي وعدم احترام قواعد التعمير في تزايد مستمر في مدينة تسمييلت خاصة في الاطراف الجنوبية منها، وحي الدرب أحد هذه الاحياء التي شاهدت حركة تعمير غير مسبوقه حيث تمت عمليات انشائه على اراضي تابعة للدولة جزء منها كان مخصص للتعمير المستقبلي وما صاحبها من استنزاف للعقار وما تبعتها من مخالفات سواء تعلقت برخصة البناء او بقواعد التهيئة والتعمير:

##### أ- المخالفات المتعلقة برخصة البناء:

تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط، حيث تهدف الإدارة من خلالها منح او رفض تنفيذ عمليات البناء وهذا طبقا للقواعد المرسومة لها. فهي تلعب دورا وقائيا في إطار الرقابة القبلية على عمليات البناء، تفاديا للوقوع في كوارث واضرار عمرانية.

لذا فان أي عملية بناء تتم بدون رخصة تعتبر مخالفة عمرانية وهذا ما تم رصده في الحي:

- تشييد بنايات بدون رخص بلغ عددها حوالي 982 سكن.
- الاستحواذ على أراضي تابعة للدولة بلغت مساحتها 181546.8 م<sup>2</sup>.
- بنايات مخالفة لقوانين التعمير من حيث المواصفات.

##### ب-المخالفات المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير:

تعتبر قواعد التهيئة والتعمير من بين الوسائل القانونية التي تهدف الى إقامة عمران نظامي ومخطط في إطار التنمية المستدامة والمحافظة على الثروة العقارية مع القضاء على البناء الفوضوي، وهي متمثلة أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي. مخالفة هذه القواعد سيؤدي حتما الى مشاكل جمة كما هو في منطقة الدراسة.

- عدم احترام ارتفاع البناء ومساحتها.
- عدم احترام الارتفاقات.
- عدم مسايرة التوسع العمراني وفق المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .
- كثافة معامل شغل الأرض.
- استهلاك الاحتياطات العقارية.

- غياب مخططات الطرق ومختلف الشبكات.

ومن خلال المخططين والمقارنة بينهما ومن خلال الجدولين الموالين سنقوم بتحديد بعض مظاهر الاستنزاف في منطقة الدراسة.

✓ خلال سنة 2008 كانت هناك بعض المناطق الشاغرة في الجهة الشمالية الغربية و الجهة الجنوبية للحي.

✓ وفي سنة 2012 تغير ملحوظ حيث تم اكتساح الجهة الشمالية الغربية بمجموعة من السكنات العشوائية، ليس هذا فقط بل ظهرت بعض السكنات الفردية في مناطق متفرقة من الحي.

✓ اما بالنسبة للجهة الجنوبية فتم استغلالها بانجاز بعض السكنات الفردية، زيادة على ذلك انجاز مركز ثقافي في الجهة الغربية و بعض العمارات في الجهة الشمالية.

✓ من خلال الجدول الموالي سنوضح طرق استغلال العقار و المساحات المستغلة:

جدول رقم (17) يوضح مساحات العقار المستهلكة لسنة 2008.

النوع	المساحة م <sup>2</sup>	العدد	طبيعة الاستهلاك
سكنات فردية	118364.27	610	قانوني
سكنات جماعية	1238.13	09	قانوني
سكنات عشوائية	140520.53	877	غير قانوني
تجهيزات	13288.86	09	قانوني
المجموع	273411.79		

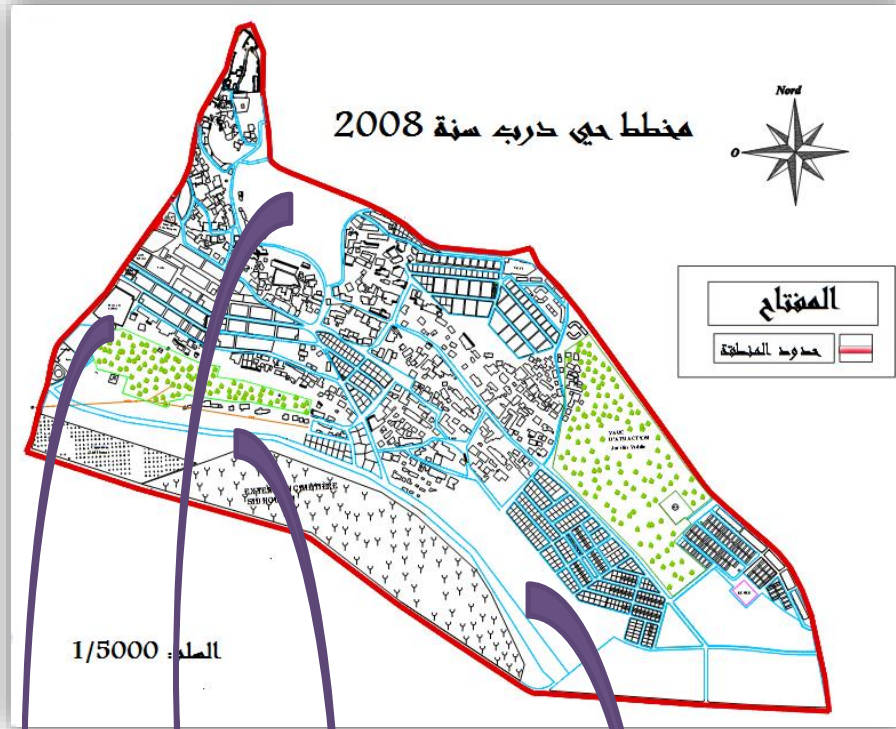
من اعداد الطالبة 2015.

جدول رقم (18) يوضح مساحات العقار المستهلكة لسنة 2012.

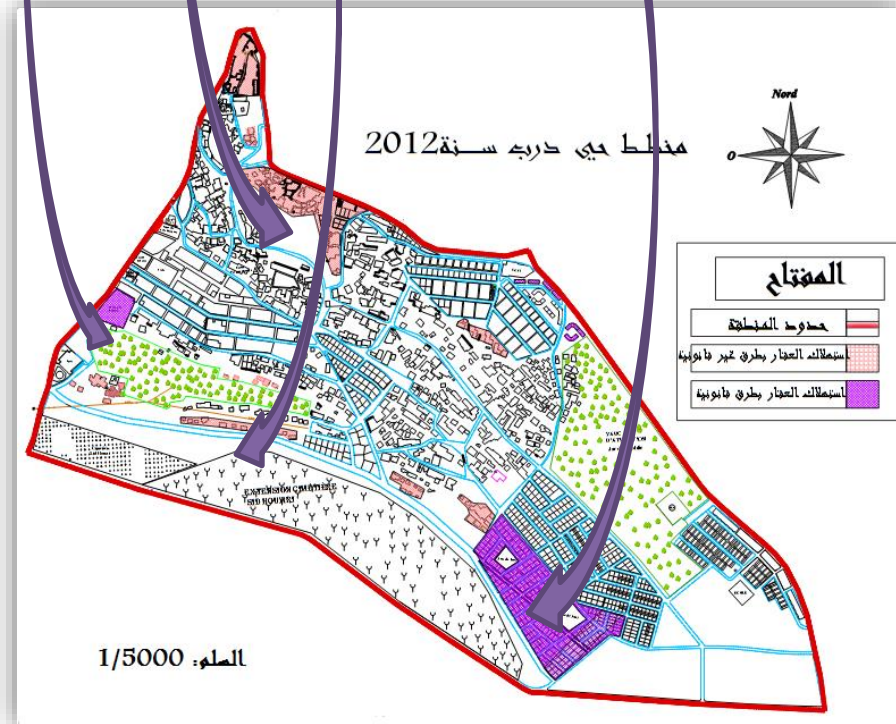
	المساحة م <sup>2</sup>	العدد	عدد الزيادة	المساحة المستهلكة م <sup>2</sup>	طبيعة الاستهلاك
سكنات فردية	176951.71	780	170	58587.44	قانوني
سكنات جماعية	2895.56	16 عمارة	7 عمارات	1657.43	قانوني
سكنات عشوائية	181546.8	982	105	41026.53	غير قانوني
تجهيزات	18667.78	10	01	5378.92	قانوني
المجموع	380061.85			65665.05	

من اعداد الطالبة 2015

المخطط رقم (14) يمثل وضعية الحي سنة 2008.



المخطط رقم (15) وضعية الحي سنة 2012.



المصدر: من اعداد الطالبة 2015

نلاحظ من خلال المخططين والجدول مساحة استهلاك العقار الحضري بمنطقة الدراسة بلغت 65665.05 م<sup>2</sup> خلال 4 سنوات الاخيرة فقط ما بين 2008 الى غاية 2012 سواء بطرق قانونية او غير قانونية وهذا ما يدل على تنامي وتيرة التعمير. بالنسبة لاستغلال العقار بالطرق القانونية في هذه الفترة فقد تمثلت في بعض السكنات الفردية والجماعية اضافة الى مركز ثقافي بلغت مساحتهم 656223.79 م<sup>2</sup>، اما بالنسبة للسكنات العشوائية فبلغت مساحتها 41026.53 م<sup>2</sup> وهذا ما يدل على تنامي وتيرة البناء غير القانوني في المنطقة الذي انعكس سلبا على النسيج العمراني.

#### 2-4-1 مدى تأثير هذه المخالفات على المخطط وعلى المدينة:

يعتبر التوسع العمراني حتمية تترجم نمو وتطور المدن، لكن عدم ضبطه وفق مخططات يحدد اتجاهات وكيفية تجسيده سيؤدي الى استهلاك عشوائي للمجال ونفاذ عقارات او تواجدها بأسعار مرتفعة جدا، لذا فان له اثار على المخطط وعلى المحيط الحضري عمرانيا ومجالا.

#### أ- التأثير على المخطط:

ان تخطيط المدينة هو تخطيط شامل من اجل عمليات لتعمير، حيث يتم فيه تحديد استعمالات الاراضي وتحديد مواقع المشروعات ومختلف التجهيزات. ولا يتم الا عن طريق دراسات يتدخل فيها جميع المختصين. ان وضع تصور عام للمخطط العمراني للمدينة يتطلب تحديد اهم مناطق التوسع في المجال الحضري من اجل تحقيق تنمية عمرانية و اقتصادية واجتماعية و بالتالي تحقيق التنمية المستدامة لضمان الحاجيات المستقبلية للأجيال القادمة. فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر بمثابة العنصر الضابط لعمليات التوسع العمراني من خلال تقسيم المدينة الى قطاعات، كما يحدد لنا الوضعية الحالية لها ومختلف الاحتياجات على المدى القريب، المتوسط والبعيد.

و من خلال الدراسة التحليلية لحى الدرب و ما تم ملاحظته اثناء الزيارة الميدانية نستنتج انه تم استهلاك مساحات كبيرة من مخطط شغل الاراضي رقم 10 بطريقة غير قانونية بلغت حوالي 181546.8 م<sup>2</sup> كانت مبرمجة للتعمير على المدى القريب و البعيد، و هذا بإنشاء و حدات سكنية بطرق عشوائية من طرف الوافدين او اشخاص لا يملكون سكن عن طريق وضع اليد على اراضي تابعة للبلدية و الدولة، و بالتالي الاخلال بتوجيهات قانون التهيئة و التعمير، ليس هذا فقط بل اثار ايضا على اتجاه توسع المدينة فحسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كان من المفروض ان يكون اتجاه التوسع نحو الجهة الشرقية للمدينة، الا ان ما هو ملاحظ ان التوسع اصبح نحو الجهة الجنوبية للمدينة.

**ب- التأثير على المدينة:**

تعد مشكلة السكن العشوائي ظاهرة متجذرة فرضت نفسها كواقع وحصيلة ناتجة عن تطور المدن حيث أصبحت سمة غالبية على أغلبها، ويتخذ التعدي على الجيوب العقارية شكلا مفضوحا في المنطقة يتسم بزيادة الاستقطاب وسرعة نشوء التجمعات العشوائية وتوسعها، هذا ما يجعل السلطات المحلية تعجز عن ايجاد حلول لتجاوز هذا المأزق لا سيما مع استمرارية هذه الظاهرة وتزايد حجمها وما يترتب عنها من سلبيات وتأثيرات على المدينة سواء كانت ظاهرة كالجانب العمراني للمدينة والبيئي او غير ظاهرة كالجانب الامني والصحي.

**ب-1-التأثير على الامن:**

تعد مناطق السكن العشوائي اماكن مغلقة تشهد الكثير من حالات الفساد الاجتماعي ويصعب السيطرة عليها، بسبب ضعف التغطية الامنية لها، فهي تعتبر مركز لاستقرار الخارجين عن القانون والعصابات وتجار المخدرات... وغيرها، كل هذا يساهم في تصعيد السلوك الاجرامي على مستوى المدينة حيث ان غالبية مجرمي المدن يأتون من الاحياء العشوائية خاصة في ظل الظروف المعيشية الصعبة التي يعيشونها.

**ب-2-التأثير على الصحة:**

تتأثر صحة السكان بالتهديدات والمخاطر البوائية التي القائمة في البيئات التي يضطرون للعيش فيها، والتي تتضمن عادة مساكن مكتظة غير صحية والقريبة جدا من مكبات القمامة، اضافة الى تواجد البرك الراكدة وقنوات الصرف الصحي التي تم انجازها من طرف السكان بدون معايير، مما يترتب عنها الاصابة بالأمراض المعدية.

**ب-3 التأثير على العمران:**

يعكس هذا الجانب عادة الهيكل المادي الخاص بالحي والبنية التحتية له، فهو يتكون من سكنات غير مطابقة للمعايير الهندسية، غياب التناسق على مستوى الواجهات، الاختلاف في الارتفاع والمساحات، استخدام مواد بناء غير مناسبة، كل هذا يؤدي الى تشويه الطابع العمراني للحي خاصة وللمدينة عامة. كما ان له انعكاسات اخرى على المجال، فظاهرة السكن العشوائي ادت الى بروز ظاهرة التمايز المجالي وهذا لتشكل مجالين في المدينة أحدهما رسمي ومقنن والآخر غير شرعي.

**ب-4 التأثير على التجهيزات:**

توسع الاحياء العشوائية له تأثير ايضا على التجهيزات ومختلف المرافق العمومية للمدينة، فافتقار هذه الاحياء للتجهيزات دفع سكانها للجوء الى تجهيزات ومرافق تخص احياء سكنية اخرى خاصة المدارس والمراكز الصحية، وهذا ما يضعها تحت الضغط خاصة وانها برمجت لعدد معين من السكان، وبالتالي لا تؤدي وظيفتها كما يجب خاصة في ظل زيادة الاعمال عليها.

**ب-5 التأثير على العقار:**

الاحتياطات العقارية تجعل أي مدينة في مأمن من مخاطر المضاربة في العقار، وتضمن كذلك استمراريتها لإقامه مختلف المشاريع التنموية وتوسعها بطريقة منظمة دون احداث أي مشاكل. لكن النمو الحضري السريع الذي شهدته مدينة تسمسليت أدى وحاجة السكان للسكن، أدى الى امتدادها وتوسعها العمراني نحو الجهة الجنوبية بطريقة عشوائية وهذا دون احترام القوانين التعميرية او تنسيق مع السلطات المحلي، ما أثر سلبا على الحقيبة العقارية ونفاذ الاراضي القابلة للتعمير، ما أدى الى حدوث صراعات على القطع الأرضية الصالحة للبناء والمضاربة العقارية من طرف الملاك بسبب كثر الطلب عليها خاصة في ظل الزيادة الحضرية.

## نتائج الدراسة التحليلية لحي الدرب:

من خلال الدراسة التحليلية للحي تم التوصل الى مجموعة من النتائج:

- ✓ تقع منطقة الدراسة في الجهة الجنوبية الشرقية لمدينة تسميلت، تتربع على مساحة تقدر ب 149 هكتار.
- ✓ تحتوي المنطقة على مجموعة من العوائق تتمثل في: المقبرة، الطريق البلدي الرابط بين مديني تسميلت وبلدية الحمادية، خط كهرباء متوسط الشدة.
- ✓ تعود الملكية العقارية في الحي الى: اراضي ملك للبلدية اغلبها تم الاستلاء عليها من طرف السكان اراضي خاصة، واملاك عمومية.
- ✓ تتكون منطقة الدراسة من إطار مبني يتربع على مساحة 381380.1 م<sup>2</sup> وبنسبة 25.9 % من المساحة الكلية وهو عبارة عن سكنات وتجهيزات، اما الإطار غير مبني فيتربع على مساحة تقدر ب 1102484.9 م<sup>2</sup> وبنسبة 74.1 % من المساحة الكلية وهو عبارة عن طرقات، تجهيزات، مساحات خضراء ومساحات حرة.
- ✓ اغلب المساحات الخضراء الموجودة بالحي غير مهينة بالطريقة التي تؤهلها الى أداء وظيفتها كما يجب.
- ✓ يوجد في الحي ثلاث انواع من السكنات: فردية، جماعية ونصف جماعية، اما بالنسبة لسكنات الفردية فتنقسم الى سكنات قانونية وغير قانونية.
- ✓ التجهيزات الموجودة في الحي قليلة جدا ولا تلبي رغبات السكان مقارنة بعددهم ومساحة المنطقة.
- ✓ اغلب طرق الحي عبارة عن ممرات غير مهينة وغير معبدة، اما بالنسبة للشبكة الخضراء فالمنطقة تتوفر على مركز للتسلية ومركز للعطل، و فيما يخص المساحات الخضراء المتنوعة بالأحياء السكنية فهي منعدمة.
- ✓ استغلال العقار في المنطقة تم بطريقتين:  
 ا-الطرق القانونية: وهذا عن طريق انجاز مشاريع سكنية بطريقة مخططة وقانونية باتباع مختلف التوجيهات الاساسية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.  
 ب-الطرق غير قانونية: وهذا عن طريق وضع اليد وانشاء مساكن عشوائية على اراضي تابعة للبلدية.

✓ تم رصد مجموعة من المخالفات العمرانية في الحي تمثلت في انشاء 105 سكن عشوائي وقدرت مساحة العقار المستنزف في هذه الحالة ب 410265.53 م<sup>2</sup> ما بين سنتي 2008 و 2012 وهذا ما يدل على تنامي ظاهرة السكن العشوائي في المنطقة ما أثر سلبا على المخطط وعلى المدينة، ومن بين تأثيراته ما يلي:

- تغيير اتجاه التوسع نحو الجهة الجنوبية للمدينة، والذي كان من المفروض ان يكون نحو الجهة الشرقية حسب المخطط التوجيهي.
- تصعيد السلوك الاجرامي.
- يعتبر هذا النوع من السكن غير صحي ولا يستوفي أدنى الشروط، ما يترتب عليه من امراض معدية.
- تشويه المظهر العمراني للمنطقة.
- بروز ظاهرة التمايز المجالي.
- الضغط على تجهيزات ومرافق الاحياء المجاورة.
- التأثير على الحقيبة العقارية، وهذا ما يؤدي الى نفاذ الاراضي القابلة للتعمير، ما يؤثر سلبا على اسعار العقار الحضري بسبب ندرته.

بعد الانتهاء من الدراسة التحليلية للحي والتوصل الى بعض النتائج والمعطيات، سنحاول الان التحقق من صحة الفرضيتين التي تم طرحهما سابقا، وهذا عن طريق عملية مقارنتها واسقاطها على مختلف النتائج المتوصل اليها في هذه الدراسة.

## 5-2 تحليل الفرضيات ومناقشتها:

## الفرضية الاولى:

النزوح الريفي نحو المدن في المدة التي تميزت بعدم الاستقرار و انعدام الامن و غياب الرقابة ساعد على انتهاك الاراضي و لعب دورا كبيرا في استنزاف العقار.

## التحليل والمناقشة:

من خلال الجولة الميدانية للحي والنتائج المتحصل عليها خلصنا الى ما يلي:

أكثر من 80 % من سكان الحي قادمون من مناطق ريفية ومناطق مجاورة للمدينة وهذا يعود الى:

- **عوامل الجذب:** خلال سنوات الثمانينات بدأت هناك حالة تشبع على مستوى مدينة تسميلت من جراء النمو لحضري وهذا تزامنا مع ترقيتها الى مركز الولاية، فالعامل الاقتصادي وتوفر الخدمات خاصة الصحية، التعليمية، التجارية... الخ، ساهم في جذب العديد من سكان الارياف الى المدينة.
- **عوامل الطرد:** خلال سنوات التسعينات تضاعف معدل الهجرة الداخلية بسبب العامل الامني السائد آنذاك، وما يفسر ظاهرة التحضر الحتمية هذه هو الاضطراب الذي عرفته المنطقة من حالة اللامن وانخفاض مستوى المعيشة خاصة في الاوساط الريفية هذا ما شجع الهجرة الريفية نحو مركز المدينة.

كل من عوامل جذب و طرد سكان الارياف نحو المدن ساهمتا بشكل كبير في استهلاك عقارات المدينة وما ساعد على هذا هو انعدام الرقابة على المهاجرين وتجاهلهم من طرف السلطات في فترة العشرية السوداء خاصة في ظل انشغالهم بالأوضاع الامنية وتناسي الوضعية العمرانية في المنطقة مما شجع على تنامي حدة هذه الظاهرة.

من خلال تحليل ومناقشة الفرضية الاولى نقول ان هذه الفرضية تتجاوب بشكل كبير مع الإشكالية المطروحة.

## الفرضية الثانية:

عدم تطبيق المخططات العمرانية وخاصة مخططات شغل الاراضي على الواقع افرز عدم التوازن بين عناصر النسيج الحضري وتقليص في المساحة المبرمجة للتوسع المستقبلي.

## التحليل والمناقشة:

تعتبر المخططات العمرانية (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي) من بين القرارات الادارية التنظيمية التي تهدف الى تسيير المجال والتحكم في العقار ومراقبة التوسع العمراني للمدينة، فبالإضافة الى كونها تهتم بالجوانب العمرانية والتوسعية للتجمعات الحضرية، فانه يرسم ويحدد افاق التوسع المستقبلي.

ان المحافظة على الاحتياطات العقارية في المدينة و كيفية استعمالها كان من الممكن ان يعطي دفعة قوية لصالح التعمير في المنطقة، و ان يقوي من اساليب تسيير و مراقبة عمليات التعمير و هذا بوجود و تطبيق سياسات عمرانية واضحة و مختلف القواعد العامة لمخططات التهيئة، لان غيابها يفقدها قدرة التحكم في عمليات البناء و التعمير مما يؤدي الى تفشي ظاهرة البناء الفوضوي من جهة و استغلال العقار بالطرق اللاعقلانية من جهة اخرى، خاصة في ظل التوسع العمراني غير منظم في الجهة الجنوبية لمدينة تسمسليت مما احدث خلا في عمليات التعمير و هذا اثر سلبا على كل من اتجاه التوسع و الحقيبة العقارية، ما دفع بالسلطات الى انتهاج سياسة نزع الملكية من اجل توفير العقار اللازم للقيام بمختلف المشاريع.

ومن خلال هذا يمكننا القول ان عدم التقيد بالتوجيهات الاساسية للمخططات العمرانية وانعدام الرقابة على مختلف عمليات التعمير ادى الى ظهور الى احياء غير مخططة و غير مدمجة في المحيط الحضري وهاما ساهم وبشكل كبير في استنزاف العقار الحضري وبالتالي الاخلال بأحد مبادئ التنمية المستدامة ففي هذه الحالة لم تتم مراعاة الاحتياجات المستقبلية للأجيال قادمة.

وعلى هذا الاساس ناكذ صحة هذه الفرضية.

## خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية التي قمنا بها على مستوى مدينة تسمسليت وحي الدرب وجدنا من خلالها

ما يلي:

مدينة تسمسليت وكغيرها من المدن الجزائرية شاهدة ظاهرة استهلاك العقار.

عرفت هذه الظاهرة ارتفاعا ملحوظا خاصة في سنوات الثمانينات بعد ارتقاء المدينة الى مركز للولاية، فتعددت العمليات التعميرية من برامج سكنية واستثمارية، وسياسة التصنيع ساعد على جذب سكان الريف الى المدينة بسبب توفر مختلف الخدمات الصحية، والتعليمية والثقافية، اضافة الى البحث عن مناصب العمل غير الزراعة وهذا لتحسين المستوى المعيشي.

عدم التقيد بالتوجيهات الاساسية لمخططات التهيئة والتعمير، غياب الرقابة على مختلف عمليات التعمير في المدينة، اضافة الى عامل الهجرة خاصة في سنوات التسعينات بسبب الظروف الامنية السائدة آنذاك، ادى الى تنامي ظاهرة السكنات العشوائية.

تم استهلاك العقار في المنطقة وفق اليتين قانونية وغير قانونية، تجسدت الاولى في قرارات السلطات العمومية حول مختلف عمليات التعمير، اما الثانية فتمثلت في السكنات العشوائية عن طريق وضع اليد علي اراضي خاصة، ما ساهم في تسريع وتيرة استهلاك العقار واستحواذ على عقارات مبرمجة للتعمير المستقبلي.

استنزاف العقار في المنطقة ادى الى التأثير على اتجاه توسع المدينة بسبب نشأة العشوائيات على الجهة الجنوبية لها والتي فرضت نفسها على المدينة.

بروز ظاهرة التمايز المجالي وهذا بسبب ظهور مجالين، الاول مخطط ومنظم مراعاة فيه جميع قوانين التعمير، والثاني عشوائي غير مقنن ظهر نتيجة ظروف مرت بها المنطقة.

استغلال العقار بالطرق غير قانونية يؤدي الى نفاذ العقار الحضري وارتفاع اسعاره.

يشكل توفير الارضية اللازمة لتجسيد عمليات التعمير عائق امام السلطات بسبب ندرة وقلة الاراضي، خاصة في ظل الاستغلال اللاعقلاني لها وتزايد الانتهاكات عليها، مما دفع بهم الى انتهاج سياسة نزع الاراضي من اجل المنفعة العامة.

## الخلاصة العامة:

يعتبر العقار من اهم مكونات مجال المدينة فبدونه لا يمكن لها ان تتطور، فهو يعتبر وعاء لكل المشاريع التنموية بمختلف انواعها، لذا فهو مورد هام وغير متجدد وجب المحافظة عليه. فازدياد عدد سكان المدن وتزايد متطلباتهم في كل مرة وضع المدينة في موقف حرج بسبب الاستغلال اللاعقلاني للعقار ما جعلها تعاني من ازمة حادة لهذا المورد.

ولهذا مرت السياسة العقارية في الجزائر بعدة مراحل عرفت خلالها سن عدة قوانين وهذا حسب الوضعية والمرحلة التي عايشتها آنذاك، ففي مرحلة قبل الاستعمار كانت الملكية العقارية تقسم الى: اراضي البايك، اراضي الملك، اراضي الحبوس وارضى العرش. اما اثناء الفترة الاستعمارية فقد تميزت هذه المرحلة بالاستيلاء الفرنسيين على اراضي الجزائر بشتى الطرق والوسائل القانونية ومن بين هذه النصوص: قانون سينا توس كونصيلت وقانون فارني.

اما في مرحلة بعد الاستقلال فقد ظهرت بعض القوانين والمراسيم الخاصة بتنظيم العقار ووضع حد لازمة العقار اهمها: الامر المتضمن الثورة الزراعية، قانون الاحتياطات العقارية، قانون التوجيه العقاري، قانون التهيئة والتعمير... الخ.

ومن اسباب استهلاك العقار في الجزائر: النمو الديمغرافي خاصة اثناء مرحلة الانتقال الديمغرافي التي شهدتها الجزائر خلال سنوات السبعينات والثمانينات، النزوح الريفي والذي يعود الى وضعية المناطق الريفية المهمشة، وسياسة التصنيع التي انتهجتها مختلف المدن وبالتالي اصبحت نقطة جذب لسكان الارياف. حيث تم استغلاله وفقا لألئتين: قانونية عن طريق كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي، وغير قانونية عن طريق وضع اليد على اراض ملك للدولة.

رغم تعدد الاجهزة الادارية في تسيير العقار ومهامها واختصاصاتها سواء كان متدخلون العموميون او خواص، الا ان المشاكل المتعلقة بالعقار تواصلت خاصة في ظل تضارب الآراء وتعدد القرارات الادارية التي تصدرها كل جهة.

تعتبر مدينة تسميلت أحد المدن التي عانت من مشاكل استنزاف العقار خاصة بعد ترقيتها الى ولاية، فخلال هذه المرحلة عرفت المنطقة زيادة في عدد السكان خاصة بسبب الهجرة الداخلية مما ساهم في استهلاك العقار، سواء بالطرق القانونية عن طريق مختلف المشاريع العمرانية، او بالطرق غير قانونية عن طريق التجمعات العشوائية.

فحاجة النازحين الجدد الى السكن دفعتهم الى البحث عن اماكن للاستقرار بطرق غير قانونية خاصة في ظل عجز الدولة عن تلبية حاجات السكان في ظل تزايد الطلب على السكنات، وهذا عن طريق وضع اليد على عقارات ملك للدولة هذا ما أثر سلبا على الحقبة العقارية الحضرية.

يعتبر حي الدرب من أكبر التجمعات العشوائية في مدينة تسميلت، الواقع في الجهة الجنوبية منها، شهد توسعا مذهلا خلال سنوات التسعينات في ظل الظروف الأمنية السائدة آنذاك في المنطقة، حيث أصبح محط انظار العديد من الراغبين في الاستقرار في المدينة بطرق غير قانونية، نتيجة للطبيعة القانونية للعقار من جهة ومن جهة اخرى تجاهل السلطات لوضعية هذا الحي وعدم وضع حد لهذه المخالفات. هذا ما أثر سلبا على المدينة والمخطط.

هذا التوسع الحضري الغير مخطط تولد عنه عدة اثار سلبية على المحيط العمراني لمدينة تسميلت وتولدت عنه عدة شاكل لا حصر لها. فالاستهلاك اللاعقلاني للمجال دون احترام خصوصية العقار، نتج عنه استنفاد الاحتياطات العقارية والمضاربة في العقار، مما يعرقل بعض المشاريع المستقبلية والمبرمجة في المدينة، كذلك التركيز الشديد للسكان على مستوى هذا الحي أدى الى ظهور مشاكل اجتماعية جمة.

فقد اتى هذا التوسع على اغلب المساحات الحرة، فعشوائية النسيج وتراصه لم يترك مساحات خضراء او مساحات للعب، زيادة على ذلك عجز في تهيئة هذه المنطقة بمختلف الشبكات الرئيسية، وهذا لعفويتها وعدم احترامها للقوانين المنظمة للعمران. أيضا بالرغم من توفر فضاء التسلية والترفيه الا انه غير مهيا لدرجة تؤهله للقيام بوظيفته كما يجب وتجاهله من طرف السلطات خاصة بسبب وقوعه ضمن النطاق الحضري لهذا الحي.

ومن ناحية الخدمات فغيابها في هذه الاحياء ادى الى ضغط كبير على المؤسسات الخدماتية الأخرى الموجودة في الاحياء المجاورة، ما يضعها تحت ضغوطات ويمنعها من القيام بوظيفتها على أحسن ما يكون. واما الناحية الاجتماعية، فان اغلب هذه الاحياء هي مركز لنشأة العصابات ومختلف الآفات الاجتماعية في ظل انعدام الامن وتدهور المستوى المعيشي، هذا ما يؤثر على المدينة ككل وينشر الرعب والخوف في وسط السكان.

وكخاتمة لبحثنا هذا يمكننا القول ان العقار يعتبر الركيزة الأساسية لتطور أي مدينة، وجب المحافظة عليه وعقلانية تسييره خاصة وانه ثروة غير متجددة، وهذا لتنميتها في إطار مستديم يضمن تلبية حاجيات المواطن مع الأخذ بعين الاعتبار الأجيال المستقبلية.

## التوصيات والاقتراحات:

➤ استفحلت ظاهرة الاستغلال اللاعقلاني للعقار في مدينة تسمييلت خاصة في ظل مخالفة مختلف التوجيهات الاساسية لمخططات التعمير، ما نتج عنه تشوه في النسيج العمراني من جهة، ومن جهة اخرى ظهور التوسعات العشوائية في الجهة الجنوبية للمنطقة على اراضي مبرمجة للتعمير المستقبلي، ما أثر سلبا على العقار الحضري وعمليات التعمير المستقبلية وعلى هذا الاساس ومن خلال بحثنا هذا سوف نقوم بتقديم بعض التوصيات والاقتراحات التي من شأنها الحد من هذه الظاهرة وحل مختلف المشاكل المتعلقة باستنزاف العقار وتتمثل فيما يلي:

- تنمية المناطق الريفية وتوفير مختلف الخدمات هناك وهذا لوضع حد من الهجرة.
- مراقبة مناطق السكن العشوائي للتأكد من عدم توسعها، والبحث عن حلول لترحيل السكان وهدمها.
- اقامة مختلف المشاريع التنموية والسكنية وفقا للتوجيهات الاساسية لمخططات التعمير.
- وضع اجراءات صارمة للحد من انتشار البناء الفوضوي الذي ينقص من امكانيات التعمير في الإطار المنظم والشرعي.
- اعادة مراجعة القوانين الخاصة بالتعمير والعقار خاصة القانون 25/90 عن طريق اكمال النقائص والثغرات الموجودة بهما.
- ضرورة مسح الاراضي وهذا لإحصاء المساحات العقارية سواء المتعلقة بأملك الدولة او الخواص.
- دراسة وتتبع اسعار السوق العقارية من قبل المختصين وهذا للحد من المضاربة العقارية.
- معاقبة المخالفين واسترجاع الاراضي المنتهكة وهذا عن طريق ازالة البنايات الفوضوية.
- الحد من المضاربة العقارية من خلال المحافظة على الملكية العقارية.
- الاعتماد على البناء العمودي كخيار للتوسع وهذا للحفاظ على العقار الحضري.
- احداث توازن بين احتياجات السكان ومدى توفيرها من طرف السلطات وهذا للحد من ظاهرة التوسع العشوائي.
- مراقبة ومتابعة مختلف العمليات التعميرية من طرف هيئات مختصة وهذا لوضع حد للمخالفات العمرانية.
- التنسيق بين مختلف المختصين في العمليات التخطيطية، تفاديا لتضارب الآراء وتعدد الافكار.

## المراجع

## 1. المراجع باللغة العربية:

## 1- الكتب:

- 1-1 خالد مصطفى قاسم، ادارة البيئة و التنمية المستدامة في ظل العولمة، الدار الجامعة 2007.  
2-1 الدكتور خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة، دار الهدى للطبع و النشر و التوزيع، عين مليلة 2005.

## 2- الرسائل الجامعية:

- 1-2 ابرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التعمير، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2011/2010.  
2-2 امير عبد الحميد، محمد ظهير، تأثير العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائي، حالة مدينة المسيلة، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، 2011/2010.  
3-2 باني جاب الله، اجراء تنطيق المجال الحضري على اسعار العقار المبني في مدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2011/2010.  
4-2 بن حمادة عيسى، المخالفات و الممارسات في ميدان البناء و مختلف الرخص في مدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري قسنطينة، 2009/2008.  
5-2 بن خالد الحاج، دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري و العوامل المتحكمة فيه، حالة مدينة المسيلة، مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2009/2008.  
6-2 بن عيسى فاتح التوفيق، تأثير استنزاف العقار على المحيط الحضري، حالة مدينة المسيلة، مذكرة ماجستير، جامعة المسيلة، 2014/2013.  
7-2 رياض تومي، ادوات التهيئة و التعمير و اشكالية التنمية الحضرية، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2006/2005.  
8-2 مدور يحي، التعمير و اليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية، حالة مدينة ورقلة، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012/2011.  
9-2 معنصر عماد، البناء المعماري كخيار للسكن الاجتماعي و انعكاساته على استهلاك العقار و تسيير المدينة، حالة المدينة الجديدة علي منجلي، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2012/2011.  
10-2 غواس حسينة، الاليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2012/2011.

### 3- المجالات:

1-3 بوز غاية باية، المخططات العمرانية كأحد عوامل التوسع في المجال الحضري، مجلة العلوم الانسانية و الاجتماعية، العدد15، جوان2014.

2-3 عادل بن عبد الله، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، العدد6، 2009.

### 4- التقارير:

تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية تسمسيلت 2008.

### 5- القوانين و المراسيم:

1-5 القانون 25/90 الصادر في 1990/12/18 المتضمن التوجيه العقاري، العدد 49، الجريدة الرسمية.

2-5 القانون 29/90 الصادر في 1990/12/01 المتضمن القانون التوجيهي للتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية.

3-5 الامر 173/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية.

4-5 الامر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بالاحتياطات العقارية، الجريدة الرسمية.

5-5 الامر رقم 48/76 المؤرخ في 1976/04/25 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

6-5 القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية.

7-5 القانون 62/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الاراضي، الجريدة الرسمية.

### II. المراجع باللغة الفرنسية:

#### 1- الكتب:

1-1 Benyoucef Brahim, analyse urbaine, opu, alger1999.

1-2 Mohamed Dahmani, planification et aménagement du territoire, 1998.

#### III. الانترنت:

1- [www.startimes.com](http://www.startimes.com).

2- [www.staralgeria.net](http://www.staralgeria.net).

## قائمة الجداول:

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
58	المتوسط السنوي لدرجة الحرارة بمدينة تسمسيلت.	01
58	معدل التساقط	02
64	تطور السكن بمدينة تسمسيلت	03
67	تقسيمات المدينة إلى قطاعات	04
69	الانماط السكنية الموجودة بالمدينة	05
72	توزيع التجهيزات على مستوى القطاعات	06
74	التطور العددي للسكان	07
76	التركيب العمري و النوعي لسكان مدينة تسمسيلت	08
77	تطور المواليد و الوفيات	09
78	رصيد الهجرة في مدينة تسمسيلت	10
78	توزيع السكان النشطين والغير النشطين من (1987-2008).	11
84	الاطار المبنى و الغير مبني	12
86	التوزيع النسبي للسكنات و التجهيزات	13
86	التوزيع النسبي للسكنات	14
89	التجهيزات الموجودة	15
92	التوزيع النسبي للمساحات الخضراء	16
101	يوضح مساحات العقار المستهلكة لسنة 2008	17
101	يوضح مساحات العقار المستهلكة لسنة 2012	18

## قائمة الأشكال:

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
59	العلاقة بين التساقط ودرجة الحرارة	01
65	تطور المساكن	02
69	التوزيع النسبي لأنماط السكنية	03
74	التطور العددي للسكان	04
76	التركيب العمري والنوعي للسكان	05
77	عدد المواليد والوفيات	06
79	توزيع السكان النشطين وغير النشطين	07
84	التوزيع النسبي للاطار المبني و الغير مبني	08
88	التوزيع النسبي للسكنات	09
90	التوزيع النسبي للتجهيزات	10
94	التوزيع النسبي للمساحات الخضراء	11
96	نسبة المساحات الحرة	12

## قائمة الخرائط:

الصفحة	عنوان الخريطة	رقم الخريطة
56	الموقع الاداري لولاية تسمسيلت	01
57	الموقع الاداري لبلدية تسمسيلت	02

## قائمة المخططات:

الصفحة	عنوان المخطط	رقم المخطط
61	مراحل و اتجاه توسع مدينة تسمسيلت	01
63	الشكل العام للنسيج العمراني للمدينة	02
66	قطاعات المدينة	03
68	الانماط السكنية الموجودة بالمدينة	04
71	التجهيزات الموجودة	05
73	شبكة الطرق	06
83	موقع الحي	07
85	الاطار المبني و الغير مبني لحي الدرب	08
87	السكنات الموجودة بالحي	09
91	التجهيزات الموجودة	10
93	الطرقات	11
95	المساحات الخضراء و مساحات اللعب	12
97	المساحات الحرة	13
102	وضعية الحي سنة 2008	14
102	وضعية الحي سنة 2012	15

## قائمة الصور:

الصفحة	عنوان الصورة	رقم المخطط
83	صورة جوية لحي الدرب	01
88	سكن عشوائي	02
88	سكن فردي	03
89	سكن جماعي	04
89	سكن نصف جماعي	05
90	مسجد	06
90	قاعة علاج	07
92	طريق معبد	08
92	طريق غير معبد	09
94	حديقة التسلية و الترفيه	10
94	حديقة التسلية و الترفيه	11
96	وضعية المساحات الحرة	12
96	وضعية المساحات الحرة	13