الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'enseignement Supérieur et de la Recherche scientifique

جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila
جامـــــعة محمد بوضياف بالمسيـــــلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: تسيير المدينة

مـــــــــذكرة تخرج مكملة لنيل شهـــــــــادة ماستر أكاديمي

العـــــــــــــــنوان

التوسع العمراني العشوائي وأثره على إستنزاف العقار دراسة حالة مدينة عين وسارة

إعداد الطالب:
درويش عمار

اشراف الاستاذ :
دوغة محمد سفيان

السنة الجامعية: 2016/2015

بسم الله الرحمن الرحيم

بسم الله الرحمان الرحيم

ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي

وعلى والدي وأن أعمل صالحا ترضاه وأدخلني

برحمتك في عبادك الصالحين»

صدق الله العظيم

(صورة النمل: الأية 19)

شكروتقدير

الشكر و الحمد لله عز و جل

الذي أمدنا بالقوة و الصبر و أنار عقولنا و ثبت خطانا حتى وصلنا إلى مبتغانا و أنجزنا مذكرة تخرجنا، فالحمد له حمدا كثيرا. اعترافا بالفضل لذويه.

و عملا بقوله تعالى: " هل جزاء الإحسان إلا الإحسان"

الشكر و التقدير إلى الأستاذ الفاضل:

دوغة محمد سفيان الذي كان لنا عونا في انجاز هذه المذكرة.

كما أتقدم بالشكر الكبير لكل الأساتذة بالمعهد.

كما أتقدم بأسمى عبارات التقدير و الاحترام إلى كل من قدم لنا المساعدة من قريب و بعيد لإنجاز هذا العمل المتواضع.

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

الاهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

و الحمد لله و الصلاة و السلام على رسول الله

و على آله و صحبه و من والاه

أهدي عملي هذا أو ثمرة جهدي إلى من قال فيهما سبحانه و تعالى: " و قضى ربك أن لا تعبدوا إلا إياه و بالوالدين إحسانا." و قوله" واخفض لهما جناح الذل من الرحمة، و قل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا ".

إلى من سهرت الليالي وامتصت العذاب من أجلي، إلى من ألبستني التحدي، إلى من غمرتني و كستني عطفا، إلى من رافقتني دعواتها، إلى من رسمت من الابتسامة استراحة أمل تنير طريقي أمي الغالية الحبيبة حفظها الله و رعاها و أدام عليها الصحة و العافية.

إلى من عرفت عنه الصبر و المثابرة و أثقل كاهلي بأفضاله، إلى من أحرق سنين عمره من أجل أن يضيء دربي و يراني في درجات العلا و العلم و الأخلاق، إلى من علمني كيف أعتمد على نفسي، إلى من هذبني على مكارم الأخلاق و علمني كيف تسموا الروح لتظفر بخير الدنيا و الآخرة: أبي الحبيب الغالي حفظه الله و دام عليه الصحة و العافية.

أهدي هذا العمل إلى أجمل هدية من هدايا الرحمن إلى إخوتي الأعزاء.

كما أهدي عملي هذا إلى من عرفتهم بولاية المسيلة وخاصة على مستوى معهد تسيير التقنيات الحضرية والاقامة الجامعية ،وعلى وجه التحديد بالغرفة المثالية H39.

كما لا أنسى أصدقائي بمدينة عين وسارة.

و إلى كل من ساهم معي في انجاز هذا العمل.

و إلى كل من ذكرهم قلبي ونسيهم عقلي

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع سائلا الله عز و جل أن يعلمنا ما ينفعنا.

عمار

شكر وتقدير خاص

الى السيد رئيس الجمهورية عبد العزيز بوتفليقة

على المجهودات الجبارة التي يبذلها من أجل وطننا

الحبيب وشعبنا الأبي والحفاظ على أمنهما محاولا الارتقاء

بهما الى مصاف الدول الكبرى.

الفهارس

فهرس المحتويات:

الرقم	العنوان	الصفحة
	تشكرات.	
	فهرس المحتويات.	
	فهرس الأشكال والصور والصور.	
	المقدمة.	
الفصل التمهيدي.....**مدخل عام.**		
1	الإشكالية.	01
2	الفرضيات.	01
3	الأهداف	01
4	أسباب اختيار الموضوع	02
5	المنهجية.	02
6	الوسائل المستعملة.	02
7	هيكل محتوى المذكرة.	03
الفصل الأول.....**التوسع العمراني وتأثيراته.**		
-	تمهيد.	05
-1	التوسع العمراني.	05
-2	أنواع التوسع العمراني.	05
-1-2	التوسع العمراني المنظم.	05
-2-2	التوسع العمراني غير المنظم.	05
-3	أشكال التوسع العمراني.	06
-1-3	التوسع الداخلي.	06
-2-3	التوسع الخارجي.	06
-4	أنماط التوسع العمراني.	07
-1-4	النمط الشطرنجي.	07
-2-4	النمط الاشعاعي..	07
-3-4	النمط الشريطي.	07
-5	أسباب ودوافع التوسع العمراني.	07
-1-5	المدينة مكان للنشاطات الاجماعية.	07
-2-5	النمو الديمغرافي.	08
-3-5	زيادة المواليد عن الوفيات.	08

08	الهجرة من الريف الى المدينة.	5-2-2-
10	الهجرة الداخلية.	5-2-3-
10	عوائق التوسع.	6-
10	العوائق الطبيعية.	6-1-
11	العوائق الفيزيائية.	6-2-
11	العوائق المالية.	6-3-
12	مراحل التوسع العمراني.	7-
13	التوسع العمراني العشوائي.	8-
13	التوسع التراكمي.	8-1-
14	التوسع متعدد الانوية.	8-2-
14	أسباب التوسع العمراني العشوائي.	9-
15	التاثيرات السلبية لظاهرة التوسع العشوائي.	10-
15	خصائص التوسعات العمرانية العشوائية.	11-
17	التوسع العمراني العشوائي في بعض المدن العربية.	12-
18	التوسع العمراني العشوائي في الجزائر.	13-
20	الاجراءات المتخذة على المستوى الوطني.	14-
21	تأثير التوسع العمراني العشوائي على العقار الحضري.	15-
12	التأثير على وعاء الاحتياطات العقارية.	15-1-
12	التأثير على سعر العقار.	15-2-
12	التأثير على تصنيف الاحتياطات العقارية.	15-3-
12	خلاصة الفصل.	-
الفصل الثاني.....العقار الحضري في الجزائر.		
25	تمهيد.	-
25	تعريف العقار	1-
25	أنواع العقارات	2-
25	عقارات حسب طبيعتها	2-1-
25	العقارات بحسب موضوعها	2-2-
25	العقارات بالتخصيص	2-3-
26	الأملاك العقارية بالجزائر.	3-
26	تعريف الملكية العقارية.	3-1-
26	أنواع الأملاك العقارية.	3-2-
26	الأملاك الوطنية.	3-2-1-

3-2-2-	الأملاك الخاصة.	27
3-2-3-	الأملاك الوقفية.	27
4-	أهمية العقار	27
5-	القوانين والأنظمة المتحكمة في العقار.	28
5-1-	الأمر رقم 173/71 المؤرخ في 1971.11.08 المتضمن الثروة الزراعية.	28
5-2-	الأمر 26/74 المؤرخ في 1974.04.20 المتعلق بالاحتياطات العقارية.	28
5-3-	الأمر 48/76 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.	29
5-4-	القانون 02/82 المؤرخ في 1982.02.06 المتعلق برخصة البناء والتجزئة.	29
5-5-	القانون 28/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.	30
5-6-	القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.	30
5-1-6-	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	31
5-2-6-	مخطط شغل الأرض.	32
5-3-6-	علاقة ادوات التهيئة والتعمير بالعقار.	33
5-7-	القانون 08/02 المؤرخ في 2002.05.08 شروط انشاء المدن الجديدة.	33
5-8-	القانون06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .	34
6-	المتدخلون في تسيير العقار الحضري في الجزائر.	34
6-1-	البلدية.	34
6-2-	الوكالة العقارية.	35
6-3-	ادارة أملاك الدولة.	36
6-1-3-	مهام ادارة أملاك الدولة.	36
6-2-3-	صلاحيات مصالح أملاك الدولة.	36
6-4-	مديرية الحفظ العقاري.	1037
6-5-	مديرية مسح الأراضي.	37
6-6-	ديوان الترقية والتسيير العقاري	37
6-7-	التعاونيات العقارية.	38
6-8-	المرقون العقاريون.	38
6-9-	مكتب التوثيق.	38
6-10-	المستعملين.	38
7-	التحصيص العقاري	39
7-1-	تعريف التحصيص العقاري.	39
7-2-	أنواع التحصيصات العقارية.	39
8-	الاحتياطات العقارية.	39
9-	المحفظة العقارية.	40

10-	طرق استهلاك وتسيير العقار في الجزائر.	40
10-1-	أسباب استهلاك العقار.	40
10-1-1-	النمو الديمغرافي.	40
10-1-2-	النزوح الريفي.	40
10-1-3-	سياسة التصنيع وسيطرة قطاع الخدمات الخدمات.	41
10-2-	اليات استهلاك العقار.	41
10-2-1-	الاليات القانونية.	41
10-2-2-	الاليات غير القانونية.	41
11-	الاستنزاف.	41
12-	مدى تأثير استنزاف العقار على المخططات و المدينة.	42
12-1-	التأثير على المخططات.	42
12-2-	التأثير على المدينة.	42
-	خلاصة الفصل.	42
الفصل الثالث.....**الدراسة التحليلية لمدينة عين وسارة**.		
-	تمهيد.	44
1-	تقديم مدينة عين وسارة.	44
1-1-	نبذة عن مدينة عين وسارة.	44
2-	الدراسة الطبيعية لمدينة عين وسارة.	45
2-1-	موقع مدينة عين وسارة.	45
2-1-1-	الموقع الطبيعي.	45
2-1-2-	الموقع الاداري.	45
2-2-	التضاريس وطبوغرافية المنطقة.	46
2-2-1-	التضاريس.	46
2-2-2-	الانحدارات.	47
2-3-	الشبكة الهيدروغرافية.	49
2-4-	المناخ	50
3-	المراحل التاريخية لتطور مدينة عين وسارة.	50
3-1-	مرحلة ماقبل الاستقلال.	50
3-2-	مرحلة بعد الاستقلال.	52
4-	الدراسة الاجتماعية والاقتصادية للمدينة.	52
4-1-	الديمغرافية.	52
4-1-1-	النمو السكاني.	52

-2-4	الجانب الاقتصادي.	54
-1-2-4	النشاط الفلاحي.	54
-2-2-4	النشاط الصناعي.	54
-3-2-4	النشاط التجاري.	55
-4-2-4	النشاط السياحي.	55
-5-2-4	التوزيع الوظيفي للسكان.	55
-5	الدراسة العمرانية للمدينة.	56
-1-5	االنمو العمراني.	56
-2-5	مراحل التوسع العمراني.	57
-1-2-5	المرحلة الأولى: عين وسارة قبل 1945.	57
-2-2-5	مرحلة الاستقلال.	57
-3-5	مراحل استهلاك المجال بالمدينة.	58
-4-5	التركيب العمراني للمدينة.	61
-1-4-5	انماط السكن.	61
-2-4-5	الحالة الانشائية للسكنات.	64
-3-4-5	الطبيعة القانونية العقارية.	65
-5-5	دراسة التجهيزات.	68
-1-5-5	التجهيزات الادارية.	68
-2-5-5	التجهيزات التعليمية.	68
-3-5-5	التجهيزات الصحية.	69
-4-5-5	التجهيزات الرياضية.	69
-5-5-5	الثقافية والشعائرية.	70
-6-5-5	التجهيزات التجارية.	70
-7-5-5	التجهيزات الأمنية.	70
-6-5	دراسة مختلف الشبكات.	73
-1-6-5	شبكة الطرق.	73
-2-6-5	شبكة المياه الصالحة للشرب.	76
-3-6-5	شبكة الصرف الصحي.	76
-4-6-5	شبكة الكهرباء.	76
-6	عوائق التوسع بمنطقة الدراسة.	79
-1-6	عوائق طبيعية.	79
-2-6	عوائق بشرية.	79
-	خلاصة الفصل.	81

الفصل الرابع..... أثر التوسع العمراني العشوائي على استنزاف العقار بمدينة عين وسارة.		
-	تمهيد	83
-1	أشكال إستنزاف العقار بعين وسارة.	83
-1-1	استلاء المواطنين على عقارات ملك للدولة.	84
-1-1-1	التوسعات العمرانية العشوائية بالمدينة.	84
-2	الأثار الناجمة عن التوسع العشوائي على استنزاف العقار بالحي.	97
-1-2	غياب العقود الرسمية للعقارات.	97
-2-2	تضارب في سعر العقار.	97
-3-2	التأثير على الاحتياطات العقارية.	98
-4-2	عدم القدرة على التحكم في النمو الحضري للمدينة.	98
-5-2	تعقيد مراحل الحصول والادماج على أراضي.	98
-	خلاصة الفصل.	98
الخلاصة العامة.....الاقتراحات والتوصيات.		
-1	خلاصة عامة	102
-2	نتائج.	102
-3	الإقتراحات والتوصيات.	103
-1-3	الاقتراحات.	103
-2-3	التوصيات.	105
-	المراجع	109
	الملاحق	114

فهرس الصور

الرقم	العنوان	الصفحة
1-	مدين عين وسارة قديما.	44
2-	السوق الأسبوعي.	50
3-	مدرسة البشير الابراهيمي.	51
4-	عربة لنقل المسافرين.	51
5-6-	نقل مادة الحلفاء.	52
7-	النسيج العمراني للمدينة.	56
8-	نمط الأوروبي للسكنات.	61
9-	النمط الفردي.	61
10-	النمط الجماعي.	61
11-	النمط النصف جماعي.	62
12-	ابتدائية عائشة أم المؤمنين.	68
13-	اكمالية مفدي زكرياء.	68
14-	ثانوية الشيخ بوعمامة.	69
15-	المركب الرياضي.	70
16-	بيت الشباب.	70
17-	مركب نفطال.	71
18-	سوق الفلاح.	71
19-	الطريق الوطني رقم 85.	74
20-	الطريق الوطني رقم 01.	74
21-	واد بوسدراية.	79
22-	خط السكة الحديدية .	79
23-	سكنات في حالة جيدة.	89
24-	سكنات في حالة متوسطة.	89
25-	حالة الطرقات.	90
26-	الوضعية الحالية لحي القصبة.	90

فهرس الجداول

الرقم	العنوان	الصفحة
1-	الانحدارات بالمدينة.	47
2-	تطور عدد السكان 1977-2008	53
3-	توزيع العمال على مختلف النشاطات.	55
4-	مراحل قيم استهلاك المجال بالمدينة.	59
5-	عدد السكنات ونسبتها.	62
6-	الطبيعة العقارية لعينة من منطقة الدراسة.	65
7-	تركيبة وتوزيع شبكة الطرق.	74
8-	مناطق التوسع العشوائي.	84
9-	تقسيم مساحة الحي الى مناطق متجانسة.	87
10-	عدد والحالة الفيزيائية للسكنات.	89
11-	أسباب النزوح الى مدينة عين وسارة.	91
12-	أسباب الهجرة.	92
13-	نوع النشاط الممارس.	93
14-	مساحة المسكن.	94
15-	ملائمة المسكن.	94
16-	توفر مختلف الشبكات.	95
17-	الاستغناء على المسكن والانتقال الى حي جديد.	96

فهرس الأشكال

الرقم	العنوان	الصفحة
1-	هيكل المذكرة.	03
2-	أنواع التوسع العمراني.	06
3-	عوائق التوسع.	12
4-	تطور عدد السكان	53
5-	توزيع العمال على مختلف النشاطات.	56
6-	عدد السكنات ونسبتها.	62
7-	الحالة الانشائية للسكنات .	64
8-	الطبيعة العقارية لعينة من المدينة.	66
9-	مكان الأقامة الأصلي للنازحين.	91
10-	أسباب الهجرة.	92
11-	توزيع الكان على قطاع الشغل.	93
12-	ملائمة المسكن بالنسبة لسكان مناطق العشوائية.	94
13-	توفر مختلف الشبكات.	95
14-	الاستغناء عن المسكن والانتقال الى حي جديد.	96

فهرس المخططات

الرقم	العنوان	الصفحة
1-	الموقع الاداري لبلدية عين وسارة..	46
2-	طبوغرافية منطقة الدراسة.	48
3-	الشبكة الهيدروغرافية.	49
4-	مراحل التوسع العمراني للمدينة.	60
5-	أنماط السكن بمنطقة الدراسة.	63
6-	الحالة الانشائية للبنايات.	67
7-	توزيع التجهيزات .	72
8-	مخطط شبكة الطرق.	75
9-	مخطط شبكة الصرف الصحي.	78
10-	عوائق التوسع بمنطقة الدراسة.	80
11-	مناطق التوسع العشوائي.	85
12-	مخطط التهيئة المبرمج لحي القصبة.	88

المقدمة:

تعد مشكلة التوسع العمراني العشوائي من اهم القضايا التي تواجهها الدول على مستوى العالم خاصة على مستوى المدن والتجمعات الكبرى ونذكر على سبيل المثال دول العالم الثالث، وكذلك الدول التي تشهد تطورا اقتصاديا وحضريا كبيرا مثل دول المغرب العربي الكبير في خضم المشاكل السياسية التي تشهدها والتي تزامنت مع الثورات العربية حيث شكلت تحديا امام البلديات والادارات نتيجة لما تسببه من معوقات امام عمليات التطور والارتقاء.

وتعاني بعض المدن الجزائرية وخاصة المدن الكبرى من هذه الضاهرة حيث ينتشر بها عدد كبير من التوسعات العمرانية العشوائية والتي تنتشر في مناطق مختلفة من انحاء المدينة.

ولا شك أن لهذه المناطق العشوائية سمات اهمها عدم مراعاة قواعد التخطيط المبدئية والخاصة بالتنظيم السليم والامثل لاستعمالات الأرض الذي يشمل المناطق السكنية ومختلف خدماتها، وكان لذلك الأثر البليغ على المشكل المرادف للتوسع العمراني العشوائي المذكور في عنوان المذكرة وهو استنزاف العقار الحضري والاستهلاك غير عقلاني له ولاسيما في ضل عدم قدرة هذه المدن على التحكم فيه.

والمدن الجزائرية من هذه المدن وخاصة في السنوات الأخيرة حيث انها شهدت نمو عمرانيا وحضريا كبيرين بسبب النزوح الريفي والهجرة الداخلية والخارجية بالإضافة الى التطور الاقتصادي كما لا ننسى سوء تطبيق القوانين وعدم احترام المخططات العمرانية، وقد أخذنا مدينة عين وسارة الواقعة بولاية الجلفة كمثال لهذه الدراسة محاولين من خلالها اعطاء جملة من الاجراءات اللازمة للمعالجة.

وبناءا عليه فقد تطرقنا في هذه الدراسة الى جانب نظري الذي يتكون من فصلين حيث اننا خلال الفصل الأول سنتعرف عل التوسع العمراني العشوائي واهم خصائصه واسباب نشوئه وتاثيراته على العقار الحضري، ثم تناولنا في الفصل الثاني العقار العضري واهم القوانين المتحكمة فيه والمتحكمين في تسييره واهم اثار استنزافه على مستوى المدينة والمخططات العمرانية.

وتطرقنا الى الجانب التطبيقي الذي يتكون من فصلين فصله الأول نجد فيه الدراسة التحليلية التعرف على المدينة من خلال الدراسة الطبيعية والعمرانية والسوسيو اقتصادية كما نجد في فصله الثاني مناطق التوسع العشوائي بالمدينة ومختلف تأثيراتها على العقار.

كما تطرقنا الى الرؤى المقترحة من طرفنا لتطوير هذه المناطق المعروفة بالتوسع العمراني العشوائي ، وتحقيق الاهداف المنشودة في جملة من الاقتراحات و التوصيات للنهوض بمدينة عين وسارة.

الفصل التمهيدي

مدخل عام

1-الاشكالية.

2-الفرضيات.

3-الأهداف.

4-أسباب اختيار الموضوع.

5-المنهجية.

6-الوسائل المستعملة.

7-هيكلة محتوى المذكرة.

1-الإشكالية:

تشهد معظم دول العالم توسعا عمرانيا كبيرا الذي يعتبر مؤشرا لنمو المدينة وتطورها، من خلال انتشار الاشكال العمرانية التي ترتبط مع تجمعات موجودة من قبل وان تكون هناك استمرارية لكي نستطيع الحديث عن التوسع، الذي يعتبر حتمية في جميع التجمعات السكانية فهو اما ان يستمر بصفة منتظمة وموجهة واما ان يختار الطريق العشوائي، ونستطيع ان نميز عدة اشكال للتوسع منها التوسع العمراني العشوائي الذي يعتبر من الظواهر العمرانية الاكثر سلبية التي تعاني منها معظم المدن.

ومدينة عين وسارة من بين المدن الجزائرية التي شهدت نموا ديمغرافيا كبيرا، نتيجة الزيادة السكانية، والنزوح الريفي، والهجرة من المدن المجاورة حيث قدر ب 87808نسمة سنة 1998م وانتقل الى 104871نسمة سنة 2008م في حين تشغل مساحة تقدر ب73032هكتار مم انجر عن هذا النمو بروز عدة احياء وتوسعات عشوائية خلق عدة مشاكل، من بينها التي تمس العقار الحضري من استنزاف، استغلال ومضاربات وارتفاع لسعر هذا الاخيركما لاننسى التسيير والتحكم العقلاني واستهلاك العقار.

ومنه فان اشكالية تاثير هذا التوسع العشوائي اوجد لدينا التساؤلات التالية:

- ماهي الاسباب والعوامل التي ادت الى ظهور هذه المشاكل من استنزاف واستغلال للعقار؟
- ماهي الاثار الناجمة عنها؟
- ماهي الإجراءات اللازمة للحد من هذه المشاكل؟

2- الفرضيات: وللاجابة على هذه التساؤلات تم صياغة هذه الفرضيات

- عدم احترام المخططات العمرانية من طرف السكان المتمثلة في PDAUو POSبحيث تستهلك الاراضي المخصصة للتوسع المستقبلي بمدينة عين وسارة.
- سوء تطبيق القوانين ونقص الرقابة التقنية والإدارية أدت إلى استنزاف العقار بشكل كبير.

3- الأهداف: نهدف من خلال دراستنا هذه الى:

- إيجاد اليات لحد من ظاهرة التوسع العمراني العشوائي و الاستغلال العقلاني للعقار.
- تسيير الاحتياط العقاري في ضل ازمة السكن لضمان التوسع العمراني المستقبلي وتحقيق متطلبات الأجيال اللاحقة.

4-أسباب اختيار الموضوع: إن أهم الاسباب التي دفعتنا الى اختيار الموضوع نذكر منها:

- تعتبر ظاهرة التوسع العمراني العشوائي من المشاكل التي أصبحت تتخبط فيها المدن وهي ظاهرة تعكس و توضح الوجه الحقيقي لتطور المدن وتاثيره على استنزاف العقار الحضري.
- معرفة الحالة التي الت اليها مدينة عين وسارة من توسع عمراني عشوائي.
- قلة الدراسات حول التوسع العشوائي وعلاقته باستنزاف العقار مع معرفة اسبابه وابعاده وكيفية تسويتها .
- اعتباره موضوعا هاما وذو صلة بالتخصص، حيث مس اغلب البلدان المتقدمة منها والنامية ونضرا لاهميته البالغة التي يمثلها فقد جعل منه سببا للاختيار.

5- المنهجية المتبعة:

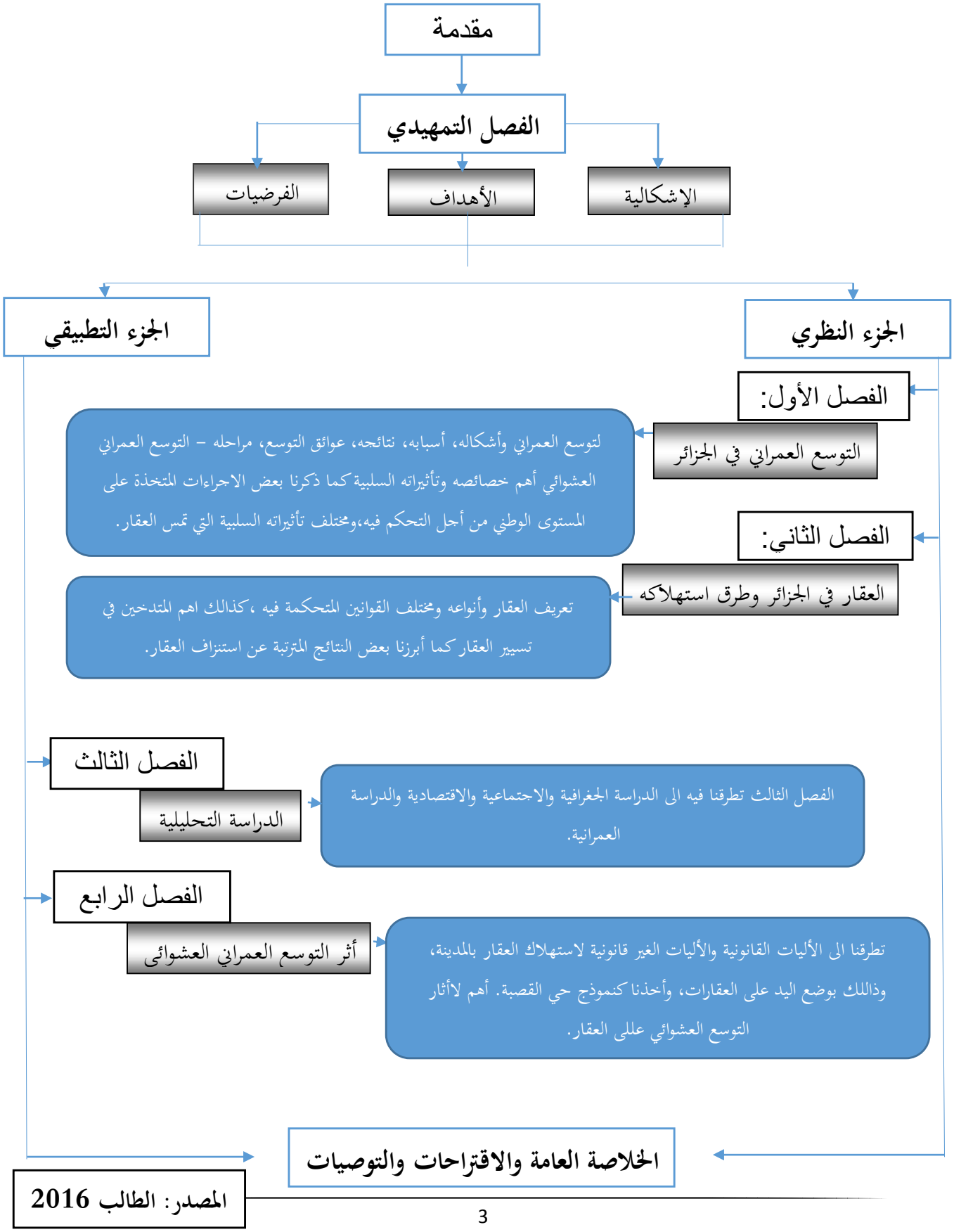
المنهج الذي يتماشى وطبيعة هذا الموضوع والمتمثل في التوسع العمراني العشوائي واثره على استنزاف العقار، هو المنهج الوصفي التحليلي اذ يسمح لنا بالوصف الدقيق للظاهرة كما هي موجودة في االوضع القائم.

6- الوسائل المستعملة: وبطبيعة الحال هناك وسائل نعتمد عليها من أجل جمع المعطيات اللازمة في الدراسة وتتمثل في:

- الوثائق.
- المخططات.
- الملاحظات والزيارات الميدانية.
- الاستمارة والمقابلة الميدانية.
- الصورة الفوتوغرافية.

7- هيكلة محتوى المذكرة:

الشكل رقم 01: هيكل محتوى المذكرة



الفصل الأول

التوسع العمراني وتأثيراته

-تمهيد.

1-التوسع العمراني.

2-أنواع التوسع العمراني.

3-أشكال التوسع العمراني.

4-أنماط التوسع العمراني.

5-أسباب ودوافع التوسع العمراني.

6-عوائق التوسع العمراني.

7-مراحل التوسع العمراني.

8-التوسع العمراني العشوائي.

9-أسباب التوسع العشوائي.

10-التأثيرات السلبية للتوسع العشوائي

11-خصائص التوسع العشوائي.

12-التوسع العشوائي في بعض المدن العربية.

13-تأثير التوسع العشوائي على العقار الحضري.

-خلاصة الفصل.

تمهيد:

تعد ظاهرة التوسع العمراني العشوائي في التجمعات السكنية ظاهرة عالمية تتميز بها غالبية دول العالم الثالث كمشكلة عمرانية اجتماعية اقتصادية، والتوسع العشوائي ظاهرة عامة في المراكز الحضرية الرئيسية بالعالم الثالث لما توفره هذه المراكز من فرص العمل والخدمات الأساسية وهي ما تسمى (عوامل الجذب)، في حين تعجز المناطق الريفية على توفير فرص العمل والخدمات الأساسية وهو ما نطلق عليه (عوامل الطرد). وبالتالي تبدأ الهجرة من الريف الى المدينة او بالأحرى المراكز الحضرية التي تعجز على توفير مساكن لهؤلاء المهاجرين الباحثين عن عمل فيعملون على توفير مساكن لهم حول التجمعات السكنية ومن هنا تبدأ مشكلة في شكل توسعات عمرانية عشوائية.

1-التوسع العمراني:

التوسع العمراني هو جزء من شكل عمراني، بجانب تجمع موجود، عندما تحدث عملية الاستمرارية لهذا النسيج نقول إنه توسع، والشكل العمراني للتوسع يرتكز على تركيبات هندسية مستمرة أو متقطعة، وتكون مخططة إذا كانت مرتبطة بنسيج موجود مثل تجزئت "باث" أو"إيدميورك"ونقول من الأنسجة أنها تتوسع بشكل جيد كما هو الحال في "فرساي" ،ذا كان هناك تشابه بين النسيج الموجود والذي سيضاف في التوسع.

وعلى العموم التوسع هو عبارة عن تجزئات لأشكال عمرانية ذات هندسة منتظمة أو شبه منتظمة مشكلة فيما بعد مجمع عمراني متجانس. (حفصي عمر: 2001، ص 5).

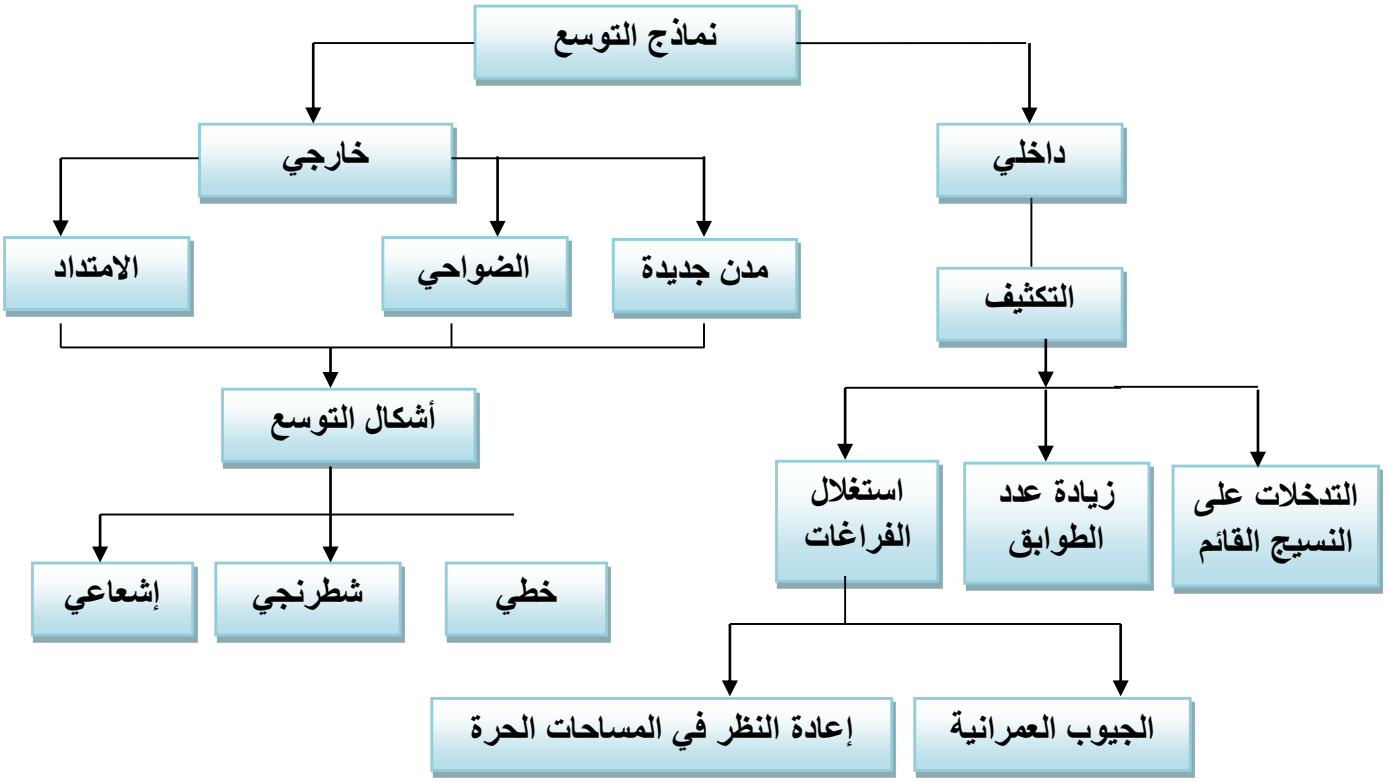
2-أنواع التوسع العمراني:

2-1- التوسع العمراني المنظم: "يمكن القول أن اغلب المشاريع العمرانية التي أنجزت من طرف الدولة و مؤسساتها في الجزائر كانت خاضعة لوسائل التهيئة العمرانية، مع وجود بعض النقائص في بعض البرامج والمشاريع كبعض الأخطاء في اختيار المواقع، أو المبالغة في المساحات الأرضية المخصصة لهذه البرامج والمشاريع العمرانية في مجال السكن والمناطق الصناعية، المركبات الجماعية، والتعدي على الأراضي الفلاحية، وإهمال جانب المساحات الخضراء في بعض مشاريع التوسع العمراني، وعدم إعطاء أهمية كبيرة لحماية البيئة وعناصرها الطبيعية عن تنفيذ بعض هذه المشاريع"(التجاني ب: 2000، ص85).

2-2-التوسع العمراني غير المنظم: "التوسع العمراني غير المنظم في الجزائر فقد أطلق تعريف التوسع العمراني: »هو عملية إنتاج المجال الحضري المرتبط بالبحث عن الأشكال المادية المطلوبة من خلال تلبية الاحتياجات الجديدة من عمل، سكن والتجهيزات، بناءاً على أسس البرمجة والتصميم" (بن يوسف: 1999، ص15).

3-أشكال التوسع العمراني: يعتبر التوسع العمراني حتمية في جميع التجمعات السكانية، فهو إما أن يستمر بصفة منتظمة أو موجهة، وإما أن يختار الطريق العشوائي، ونستطيع أن نميز شكلين للتوسع العمراني: (بن جنيدي: 2008، ص07).

الشكل رقم (02): أنواع وأشكال التوسع العمراني.



المصدر: الطالب 2016

3-1-التوسع الداخلي: وينقسم إلى نوعين هما:

-إعادة النظر في المساحات الحرة: وفي هذا الإطار فأننا نرفع من قدرة المدينة القائمة على زيادة سكنات جديدة (التكثيف).

- التدخلات على النسيج القائم: وتتمثل هذه العملية في عدة أشكال وهي إعادة الهيكلة، إعادة التنظيم، إعادة التأهيل، التجديد.

3-2-التوسع الخارجي: وينقسم أيضا إلى نوعين هما:

-امتداد النسيج القائم: وهو عملية تتم على حواف المدن وتتميز هنا باستمرار النسيج العمراني للمدينة.

- المدن الجديدة: وتتم هذه العملية بإنشاء مدن جديدة على مستوى إقليم المدينة الأصلية وذلك من خلال توفير جميع الاحتياطات (السكن، العمل، التنقل، الراحة،).

4-أنماط التوسع العمراني:

عرف التوسع العمراني منذ ظهور التجمعات العمرانية عدة أنماط نذكرها كالتالي: (حليمي: 1987، ص106)

4-1- "النمط الشطرنجي: يعد هذا النمط أكثر انتشارا حيث يعود إلى العهد الروماني، إذ انه يتميز بتقاطع الطريقين الرئيسيين (الكاردو، الديكامونس) حيث يتلاءم جيدا مع تقطيع الأراضي للبناء وتقسيم المدينة إلى مقاطع إدارية وبناء المنازل الكتلية غير انه لا يخلو من نقائص أهمها:

-أن الطرق تتقاطع بزوايا قائمة وبالتالي تحجب الرؤية عند ملتقى الطرق.

-إضافة إلى أن الرياح لا تجد أمامها أي عائق.

4-2-النمط الإشعاعي: يرتسم في شكل حلقات مركزية تقطعها الشرايين الموضوعة في شكل نجوم تقطع الشوارع الدائرية، وفي الإمكان الوصول بسهولة إلى المركز ابتداء من الأطراف، لكن الأبعاد الممتدة بأقواس الدائرة وبالتالي للمباني أشكال غير منظمة ولإصلاح بعض هذه الأخطاء التي حلت في بعض الأحيان الأشكال السداسية الأضلاع المتراصة محل الدوائر مما يؤدي إلى تهذيب شروط الحركة والرؤية.

4-3-النمط الشريطي: يمكن اعتباره كتلاؤم للمدن المنهجية الذي يميز حديثا بعض الحضارات الصغيرة الواقعة في ظروف موقعيه خاصة، وقد اكتشف بعض المعماريين والعصريين عدة فضائل جديدة حيث يعتمد هذا النمط على ترصف متوازي على طول المحور الرئيسي لأحياء الصفقات والتجارة".

5-**أسباب ودوافع التوسع العمراني:** تتوسع المدن بشكل دائم ومستمر، ويتم هذا لعدة أسباب ودوافع نذكر أهمها: (مخلطي احمد: 2008، ص17).

5-1-المدينة مكان للنشاطات الجماعية:

تعتبر المدينة مركز الإشعاع العلمي والثقافي والخبرة والمعرفة كما تعتبر المجال الجغرافي الحضري المميز للتنمية الصناعية والثورة المعلوماتية والإنتاج التكنولوجي لخدمة الإنسان ونشاطه الإنتاجي المتطور وانطلاقا من تعاظم دور المدينة برزت أهمية الدراسات العمرانية التي احتلت حيزا واسعا في ميدان التخطيط. وبقدر ما نمت المدن وتطورت زادت معها صعوبة إطار الحياة. وتعقدت إمكانيات تنظيم المجال وتلبية احتياجات سكانها من السكن والنقل والخدمات والراحة ومن هنا نفهم أن النشاطات الجماعية هي من أسباب جذب الإنسان الذي يحتاج إلى مجال من أجل تلبية هذه النشاطات ومجالات أخرى من أجل السكن وغيرها، مما يدفع للبحث عن عقارات جديدة تكون وعاءا لما يريده من أهداف. وهكذا يتوسع المجال القائم شيئا فشيئا وفق الاحتياج.

5-2-النمو الديموغرافي:

إن التطرق إلى التوسع العمراني لا يمكن أن يكون بمنىء عن التعرض للنمو السكاني داخل المدن وما جاورها مع ارتفاع استغلال الفرد للمجال ففي جميع البلدان او المناطق، يتزايد نمو السكان بفعل الحركة الطبيعية (المواليد والوفيات) وبفعل الهجرة من الريف الى المدينة مما يؤدي فعلا الى تزايد سريع للسكان داخل هذا الاخير على حساب الريف:

5-2-1 زيادة المواليد عن الوفيات (النمو الطبيعي): لقد كان للتقدم الطبي، وتحسين المعيشة، وتطور العادات وغيرها الفضل الكبير في زيادة المواليد عن الوفيات، وذألك من خلال السماح من جهة بمقاومة فعالة ضد الأمراض، والأوبئة والحد من الوفيات، ومن جهة أخرى التحكم في معدل الخصوبة، إلا أن رغم هذا كله لوحظ ازدياد ديمغرافي مدهش.

و عليه فإن الثورة الصناعية و التحول الديمغرافي أحدث تغيرا جذريا في التوازن الجيوسياسية للعالم ، فقد اعطى لقارة أوربا الوسائل التكنولوجية و الديناميكية الديمغرافية التي تسمح لها بالسيطرة على العالم ، حيث انتقل سكان أوربا بما فيها الاتحاد السوفياتي سابقا من(145)مليون نسمة إلى(573) مليون نسمة و هذا خلال قرنين (1750-1950)، ، فلقد كان للتقدم الطبي الأثر البالغ لمقاومة الأوبئة و الأمراض المعدية ، فأخطار العدوى بات متحكم فيها الأمر الذي أدى الى، اختفاء الأزمات الحادة للوفيات (خاصة عند الأطفال)، تحسين شروط الحياة، أما العالم الثالث و باقي دول العالم ، فكان فعل استعمار منعكسا في مرحلته النهائية على الشعوب الإفريقية و الأمريكية ، فمع القرن العشرين عرفت إفريقيا إيقاعا إيجابيا متزايدا للنمو مماثل لما هو بآسيا الذي لم يعرف انخفاضا تماما. بينما القارة الأمريكية شهدت نموا كبيرا بسبب الهجرة الكبيرة الأوربية.

إلا أنه لوحظ بعد سنة (1950) وخاصة بعد تصفية الاستعمار أن العالم الثالث شهد انفجار سكاني كبير، حيث فاق معدل الأطفال لدى المرأة الواحدة الستة وأحيانا الثمانية، بالإضافة إلى الانخفاض السريع للوفيات عند الأطفال خاصة، والمحافظة على الخصوبة العالية، مما نتج عنه تدعيم بحداثة الأعمار عند هذه الشعوب، وارتفاع مذهل لمعدل الزيادة الطبيعية.

5-2-2 الهجرة من الريف إلى المدينة:

الهجرة ظاهرة اجتماعية وجدت وما زالت توجد وفي كل زمان ومكان.

و هي الارتحال من موطن و تركه إلى غيره مدة من الزمن قد تقصر أو تطول و بمعنى آخر تعني انتقال الأشخاص من منطقة جغرافية إلى أخرى بقصد تغيير مكان الإقامة الدائم، وهذا للبحث عن ظروف اقتصادية مواتية من

فرص عمل ملائمة للكسب، و رفع لمستوى المعيشي، و التعليمي للأسرة. وعليه فالمؤكد أن فيه أسباب دفعت إلى هذه الهجرة والتي يمكننا تقسيمها على قسمين:

❖ **الأسباب الطاردة:**

لقد ظل الإنسان دائما في ترحال متواصل بحثا عن مكان يستطيع أن يجد فيه المأكل والمشرب له ولعياله وحتى لماشيته إن وجدت في ظل ظروف آمنة، ومع تطور الزمن تعدت حاجة الإنسان إلى التعليم والصحة والرفاهية وإلى غيرها من مستلزمات الحياة الحضرية، كما يمكن ذكر بعض الأسباب التي تدفع الإنسان إلى ترك الريف وهي كالتالي:

-ارتفاع عدد سكان المناطق الريفية وتضاؤل الفرص التي تسمح بالحصول على الأرض التي يمكن الاسترزاق منها والعيش فيها.

- الزراعة الموسمية والتي عادة تنطوي على فترة فراغ بين زراعة المحصولات وحصدها مما يدفع للهجرة إلى المدينة لحين وقت الحصاد او الجني.

- انهيار النظام الإقطاعي وتحرر الفلاحين من رق الأرض مما وفر له الحرية إلى التنقل إلى حيث يريدون.

-العوامل الطبيعية القاهرة التي تؤدي في الغالب إلى كوارث طبيعية كالجفاف، الفيضانات .... إلخ.

- رغبة بعض شباب الريف في الهروب من سيطرة الوالدين ومحاولة تغير نمط حياتهم.

- الظروف الأمنية: فعندما يحس الإنسان بانعدام الأمن فانه يلجأ إلى حيث الأمان. (مخلطي احمد: 2008، ص23).

❖ **الأسباب الجاذبة:**

في ظل الظروف التي يعيش فيها ابن الريف، وبفضل ضعف السياسات التنموية المتبعة في الكثير من الدول وخاصة دول العالم الثالث في المناطق الريفية، وبقاء ظروف العيش في الريف متردية في شتى ميادين الحياة، عكس ما آلت إليه ظروف الحياة في المدينة من تطور وإغراءات، كان لزاما على ساكن الريف أن يتأثر ويتجه إلى المدينة للأسباب التالية:

- إن مطالب الحياة الباهظة الثمن ترغم ابن الريف إلى البحث عن عمل داخل المدن لرفع معدل أجره.

- تمركز الجامعات والمدارس في المدن يساعد على هجرة ابن الريف للتعلم داخل هاته المدن وبالتالي التعود على العيش والبقاء فيها.

- الدعاية الإعلامية، وبعض مناهج التعليم التي روجت بالوظائف الحكومية ومظاهر الإدارة

والأبهة، والتي احتقرت في نفس الوقت العمل في الزراعة والعاملين في هذا الميدان.

– تمتع المدن بحياة الطرف ومظاهر التحضر المختلفة.

– لعبت الخدمة الوطنية أو الجندية كما يسميها البعض إلى خروج ابن الريف من محيطه إلى اكتشاف المدن وبالتالي تعلق ومكث في المدينة.

–توفر وسائل النقل السريعة التي تمكن ابن الريف من التنقل بسهولة إلى المدينة لقضاء حاجياته. (مخلطي احمد: 2008، ص24).

5–2–3 – الهجرة الداخلية:

مع نمو عمليات التنمية الاقتصادية، و ما يرافقها من انتشار التعليم و الحضرية ، وتقلص نفوذ القرابة في المدينة ، وظهور المسؤولية الفردية ، و العلاقات الرسمية و التعاقدية و تغير النمط التقليدي للأسرة ، و طغيان نموذج الأسرة الزواجية الصغيرة (الانشطارية) التي تتألف من الزوج و الزوجة و الأبناء الصغار أحيانا و بالتالي يصبح اللجوء إلى توسع مجالي في المكان نفسه أم مكان آخر ضرورة حتمية للإحساس بالاستقرار و المسؤولية الجديدة للأسرة .

وما يترتب عن ما سبق وجود أحياء بها نسبة الشيخوخة كبيرة، و أحياء جديدة عبارة عن توسعات عمرانية بها نسبة الشباب مرتفعة جدا. كما انه يلاحظ كذلك وفي ظل غياب استراتيجية لتنمية الإقليمية والتركيز على تنمية غير متزنة، أن الكثير من سكان المدن المجاورة يضطرون للهجرة إلى مدن أخرى أين تتمركز التنمية بحثا عن فرص اقتصادية واجتماعية وثقافية متوفرة هنا وهناك.

مما ينتج عنه تكوين أحياء عشوائية في محيطات هاته المدن، لا تمت بأي صلة لا من حيث المنتوج المعماري ولا من حيث العادات والتقاليد، مما سبب تعطل التنمية الطبيعية لهذه المدن.

وهنا فلا بد من اعتبار المدينة كنسق مرتبط في عوامل قيامه ونموه بالمناطق المحيطة به والمعتمدة عليه والتي تمده بحاجاتها وليست ظاهرة قائمة بذاتها.

كما أن التوسع العمراني مرتبط كذلك بمستوى المعيشي للسكان فكلما ارتفع هذا الأخير توسع الإطار المعيشي (السكن) ، كما أن ارتفاع المداخيل ينتج عنه استعمال كبير للسيارة، و بالتالي استغلال كبير للمجال (طرق مواقف)، هذا بالإضافة إلى الحاجة للمنشآت العمومية ، و أماكن الترفيه و الرياضة و المساحات الخضراء ..الخ.(مخلطي احمد: 2008، ص17)

6– عوائق التوسع العمراني: تنقسم هذه العوائق إلى قسمين أساسيين هما:

6–1–العوائق الطبيعية: (بن جنيدي م، 2008، ص 1)

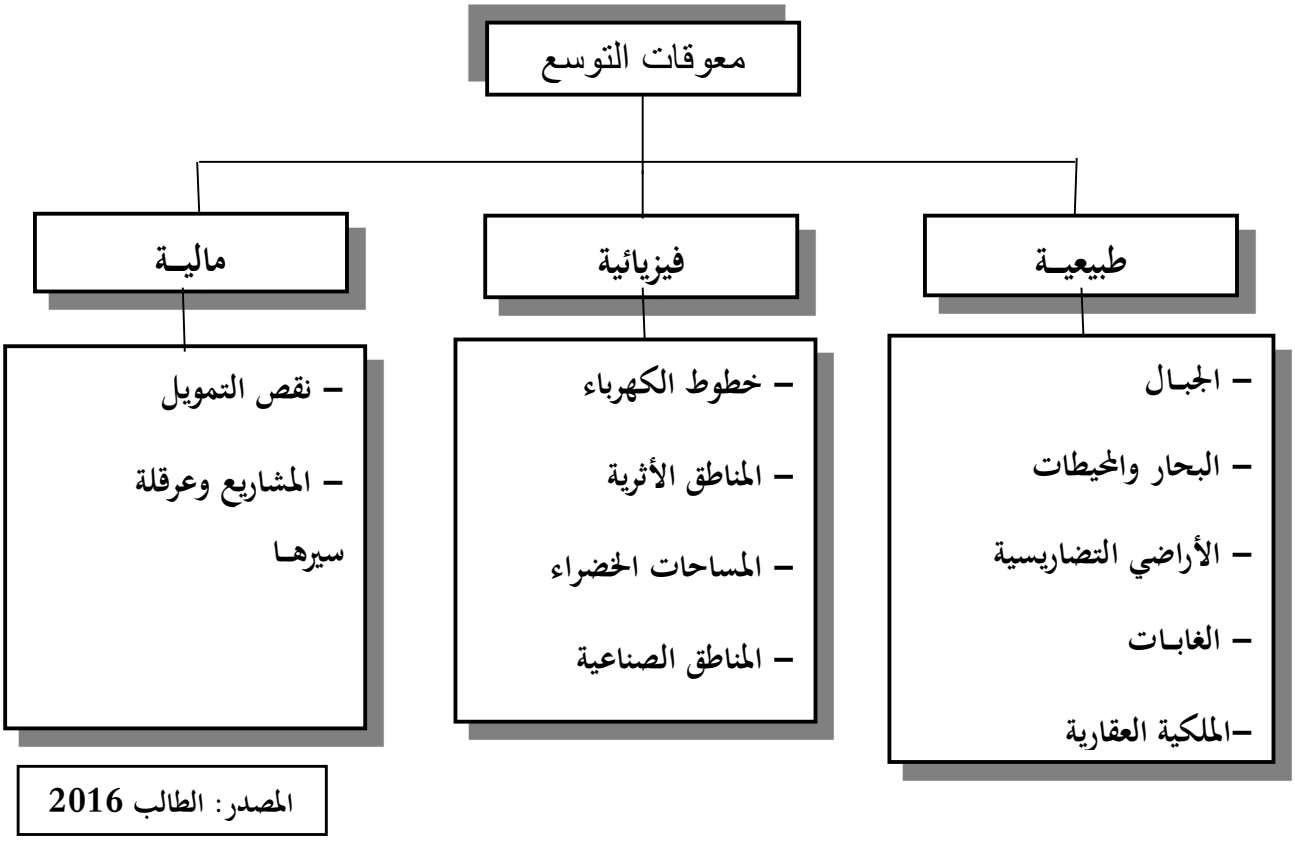
- **الأراضي المنحدرة:** حيث أن البناء على الأراضي التي يفوق انحدارها 15% يكون صعبا ويتطلب إمكانيات تقنية ومالية كبيرة.
- **التغيرات في طبيعة التربة:** إن التوسع العمراني يبتعد عن مثل هذا النوع من العوائق، حيث أنه يلتزم عند القيام بعملية التوسع بالتحليل الجيولوجي للتربة.
- **المناطق الزراعية الخصبة:** وهذا العائق نجده مطروحا بحد ذاته في جميع المدن المتمركزة خاصة في السهول حيث استهلاك الأراضي الزراعية بشكل مفرط نتيجة سهولة التعمير وانخفاض تكاليف الانجاز.
- **المناطق الغابية:** نظرا لأهميتها الايكولوجية والطبيعية وجب حمايتها من التوسع العمراني لأنها تستغل في الراحة والترفيه والسياحة.
- **البحار والمجاري المائية:** ونجد هذه العوائق عموما في المدن الساحلية، ويفترض ترك ارتفاقات بين البحار والنسيج العمراني، كما أن المجاري المائية تعمل على فصل الأنسجة العمرانية، وذلك بترك مساحات تجنبا حدوث الفيضانات والكوارث.
- **الملكية العقارية:** وتعتبر من العوائق الأساسية أمام توسع أي مدينة، لذا وجب قبل بداية أي مشروع عمراني دراسة طبيعة الملكية العقارية للأراضي.

6-2- العوائق الفيزيائية: (بن جنيدي م، 2008، ص6)

- **المناطق الصناعية:** تعتبر عائقا للتوسع، وهذا لما تسببه هذه المناطق من أخطار كالتلوث، الضجيج...، وعند التوسع يجب دراسة إمكانية تفادي الاقتراب من المناطق.
- **مناطق رمي النفايات:** والتي تتسبب في عدة مخاطر على الصحة العمومية فالتوسع يكون غير ممكن إتجاه هذه الأماكن.
- **الخطوط الكهرباء ذات التوتر العالي:** حيث يجب ترك ارتفاقات بينها وبين النسيج العمراني، والتي تؤدي إلى انقطاع النسيج العمراني.
- **المناطق الأثرية:** والتي يجب حمايتها واستغلالها كمعلم سياحي لكونها تعبر عن ثقافة الشعوب.

6-3-المعوقات المالية: يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع وعرقلة عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية أما عدم دفع مستحقات الإنشاء والصفقات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع العمراني.

الشكل رقم (03): عوائق التوسع



المصدر: الطالب 2016

7– مراحل التوسع العمراني :

لم يكن التوسع العمراني في يوم من الأيام هاجسا مخيفا للمسيرين في المدينة إلا بعد الثورة الصناعية لتي عرفها العالم مع بداية القرن التاسع عشر للميلاد حيث تميزت هذه الفترة بـ :(لمخلطي احمد: 2008 ص30)

- استعمال الكبير للمواد الأولية .
- استعمال وسائل النقل العسيرة و ذات المدى الطويل (النقل لبحري – السكـة الحديديـة – السيـارة و الطـائرة فيمـا بعد القرن العشرين).
- عولمة أسواق المنتجات الفلاحية مع الإمكانيات الحديثة للنقل.
- استقطاب الصناعة لليد العاملة بأحجام كبيرة وخاصة في المراكز الخاصة بالمناجم و في التجمعات السكنية أين توجد المنشآت الصناعية الكبرى.

و لم تكن المدينة القديمة مهيأة أمام التوسعات العمرانية التي أفرزتها الثورة الصناعية حيث ظهرت المصانع، و مناطق التخزين و السكنات الخاصة بالطبقة العاملة التي تتموقع بصورة غير منتظمة تارة في الوسط

العمراني القديم , و تارة أخرى في الضواحي خارج أسوار المدينة مما نتج عنه استحواذ كبير للمساحات الشاسعة فاقت أحيانا حجم المدينة و مما ترتب عنه كذلك مفهوم جديد و هو الفصل بين العمل و السكن , و توسع حجم الفوبورغ (les Faubourgs) مما استلزم اللجوء إلى النقل الحضري و بذلك تكونت الضواحي الصناعية, و الضواحي الخاصة بالتجزئات الترابية و التجمعات الكبرى(HLM) و لمواجهة التوسعات العمرانية للمدن الكبرى و الحد من الاكتظاظ , تم اللجوء إلى سياسات المدن الجديدة في كثير من دول العالم منها بريطانيا ابتداء من سنة(1946)، فرنسا في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لناحية باريس المعد في(22)جوان(1965). ومفهوم التحول العمراني هذا مستمد من التحول الديموغرافي بصفة عامة حيث يشهد التوسع العمراني للمدن المراحل التالية:

- **المرحلة الأولى**: نشأة المدن تبدأ دائما بنواة صغيرة وسرعان ما تأخذ شكلا من أشكال التوسع العمراني و هذا بفعل بعض الخصائص التي تستقطب سكان الأرياف.
- **المرحلة الثانية**: انطلاق عملية التحضر، ثم تسارع في نسبة التحضر وهدا بفعل النزوح الريفي.
- **المرحلة الثالثة** : نسبة التحضر تصل إلى ذروتها عندما يتجمع عامل النزوح الريفي و عامل كثرة المواليد و قلة الوفيات .
- **المرحلة الرابعة** : المدن تنمو ببطىء ، ولكن بكثافة عالية للسكان.

8-التوسع العمراني العشوائي: "التوسع العمراني العشوائي في الجزائر فقد أطلق عليه عدة مصطلحات منها: البناء الفوضوي، البناء السري غير القانوني، الأحياء القصديرية، السكن الانتقالي، وعشش الصفيح..الخ، وهذه الظاهرة العمرانية السلبية التي تعاني منها اغلب بلدان العالم السائرة في طريق النمو، وإن تعددت تعليلات تواجدها فإن أسبابها الرئيسية ترجع إلى الانفجار الديمغرافي في المدن وحدة أزمة الإيواء بها، والنزوح الريفي المكثف نحوها بسبب انعدام وجود سياسية تنموية متوازنة بين مختلف الأقاليم والتركيز على المدن الكبرى والمتوسطة في مجال التنمية الحضرية بصفة خاصة والتنمية الاقتصادية بصفة عامة، الإخفاق في إيجاد سياسة تهيئوية في الأرياف والمناطق النائية تحفز الإنسان على الاستقرار بمسقط رأسه" (التجاني ب، 2000، ص86).

ونميز نوعين:

8-1-التوسع التراكمي:

هو أبسط توسع عمراني عرفته المدن ، يتم ملء المساحات و الفضاءات داخل المدن أو البناء عند مشارفها وأحيانا عند أقرب الأماكن من أسوار المدينة وذلك إذا كانت أسعار أرض البناء في الداخل مرتفعة ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع العمراني مدينة موسكو.

8-2-التوسع المتعدد الأنوية:

هو نقيض التوسع التراكمي وهو في أبسط صورته ظهور مدينة جديدة على مقربة من أخرى قديمة وقد تتلاحم هده النوى مشكلة مدينة واحدة.

9-اسباب التوسع العمراني العشوائي:

-افرزت ظاهرة التوسع العشوائي بشكل واضح وكبير و جود شريحة من المواطنين قد عجزت من امكانية تامين سكن لعوائلها، و هذا يؤشر بطبيعته النقص الحاصل في الوحدات السكنية و عدم امكانية المواطن على تامين الحاجة الاساسية للعائلة.(خالد بن صالح الزهراني 2014،ص14).

-قيام العديد من الاشخاص بالبناء في اراضي تابعة للدولة و السكن فيها متأملين حصولهم على تعويضات مادية من الدولة لكونهم أقاموا مشيدات تتطلب التعويض في حالة ازالتها حسب معتقداتهم.

-الارتفاع الحاد لأسعار الأراضي بسبب المضاربة العقارية، وعدم امكانية شريحة من المواطنين الفقراء من حصولهم على قطعة ارض يمكن السكن فيها و بنائها بالإمكانيات الذاتية.

-ارتفاع في ايجارات السكن و عدم قدرة المواطنين على دفع مستحقاتها.(الياس الدايري: 2008ص11).

-النمو السريع للمدن الجزائرية و خاصة في 20 سنة الأخيرة و ذلك نتيجة النمو السكاني السريع.

-عدم قدرة الجهات ذات الاختصاص على مواجهة هذه الزيادة الكبيرة لسكان و حل المشكلات المترتبة عليها و ضعف الرقابة عليها. (خالد بن صالح الزهراني 2014،ص14)

-تدخل أعضاء من اصحاب القرار في مختلف المجالس الشعبية و المديريات المختلفة بدعم بعض المخالفين بالبناء العشوائي.

-عدم قيام جهات الضبط المختلفة بضبط اصحاب هذه المخالفات.

-عدم وعي المواطنين بماهية قيامهم بالبناء في الأراضي الغير قابلة للتعمير او الأراضي المخصصة للتوسعات المستقبلية.

-غياب سلطة المدينة او على الاصح عدم قدرة المدينة على مراجعة هذه الهجرة و محاولة حل المشاكل المرتبطة بها.

-عدم القدرة على اسكان اقتصادي او شعبي ملائم لهذه الفئات الوافدة.

-ارتفاع اسعار الاراضي في المدن والمناطق القائمة المتمتعة بوجود المرافق.

-تهاون السلطات العمومية مع منتهكي القانون ومغتصبي الاراضي و بالتالي لجا العديد من الافراد وخاصة محدودي الدخل الى طرق و الوسائل غير قانونية لبناء مساكن وهذا ادى الى لظهور التوسعات العشوائية.

-النقص في عدد الوحدات السكنية و الناتج عن الهجرة الواسعة من الريف الى المدينة.

-ضالة الحصول على مسكن سواء من القطاع العام او الخاص الرسمي و بالتالي يلجا الاهالي الى توفير السكن بالجهود الذاتية وبناءه في اي مكان دون رقابة او توجيه.(خالد بن صالح الزهراني 2014،ص70)

-ظهور التنمية الصناعية بالمدن الكبرى وعدم رغبة في العمل الزراعي بالمناطق الريفية، مما ادى الى الهجرة بأعداد كبيرة من الريف الى المدينة للبحث عن فرص العمل ولم تستطع المدن الكبيرة استيعاب هذه الاعداد من المهاجرين وتوفير المسكن الملائم لهم فقاموا ا بتوفير مساكنهم بأنفسهم.

-القصور في القوانين و الأنظمة للامتداد التوسع العمراني.

-نمو المدينة عمرانيا في احد الاتجاهات بطريقة غير شرعية بمعنى ان المخطط العام للمدينة لم يحدد ذلك النمو العشوائي ومن هنا تهدر الكثير من التشريعات التخطيطية و قوانين البناء من حيث المساحة المبنية و غير مبنية و عرض الشوارع و انعدام المرافق، ووسائل النقل و الهياكل القاعدية.

-التساهل من قبل السلطات المختصة بتنفيذ القوانين الخاصة بتنظيم عملية البناء، وذلك لعجزها عن تقديم البدائل الواقعية و الملائمة لظروف و احتياجات السكان وغالبا ما تلجا الى اضفاء الصفة الشرعية على المناطق الامتداد العشوائي.(الياس الدايري:16،2008)

10-التأثيرات السلبية لظاهرة التوسع العشوائي:

لقد أدى نشوء الأحياء و المناطق العشوائية الى أثار سلبية على البيئة و ضعف خدمات البنية التحتية مما يؤدي الى الإضرار بالبنية نتيجة عدم وجود أنظمة صرف صحي و عدم وجود نظام لجمع النفايات و القمامة و القائها قرب السكن مما يجعل هذه الأحياء تشكل خطرا على الإنسان و تأثيرات اجتماعية تتمثل في انتشار

الجريمة و بيع المخدرات و ارتفاع نسبة الامية و الطلاق. و تأثيرات اقتصادية حيث يتطلب زيادة في المساحات اللازمة لحركة السير لنقل العمال من هذه الأحياء الى أماكن عملهم و العودة مما يتطلب حاجة أكبر الى شبكة الطرق ونظام فعال للنقل العام و الخاص.

11–خصائص التوسعات العشوائية: سكان المنطقة المهمشة غالباً ما يكونون في مستوى اقتصادي منخفض، او بمعنى اخر يمكن القول المنطقة المتخلفة منطقة فقيرة ولهذا ا نجد انها تتمتع بعدة خصائص اهمها:

❖ **الخصائص العمرانية:**

–الناحية المعمارية:

- المستوى الرديء لغالبية المساكن بالمنطقة لعدم وجود اي نوع من الرقابة وتتميز المساكن بان اغلبيتها من دور او دورين.
- عدم توفر مبادئ ومعايير التصميم البيئي(من تهوية طبيعية واضاءة وراحة حرارية وصوتية وضوئية للإنسان داخل الفراغات الداخلية.
- التصميم الداخلي لهذه المباني سيئ للغاية، وذلك لان السكان يقسمون قطعة الارض لأكبر قدر ممكن الغرف السكنية .
- عدم مراعات الاسس الوظيفية و البيئية.
- تكون السكنات على مستوى هذه المناطق مزدحمة بالمباني ومزدحمة بالسكان ايضا وكلما تقدم العهد على المناطق المتخلفة اصبحت المنازل متأكلة آيلة للسقوط ومع ذلك يضل السكان يشغلونها معرضين حياتهم للخطر.

–الناحية التخطيطية:

- افتقارها الى المرافق و الخدمات الاساسية كالمياه و المجاري و الكهرباء وخدمات جمع القمامة(النظافة).
- قلة المساحات الخضراء المفتوحة في هذه المناطق وعدم وجود اي متنفس للسكان وسط هذه التكدس من المباني، كما يعتبر الشارع المكان الرئيسي للترويح لأهالي المنطقة ويستخدمه الاطفال والشباب كمكان للهو واللعب.

- عدم مراعات لنسب الشواعر و الخدمات نتيجة التقسيم العشوائي الذي يستهدف اكبر ربح عن طريق بيع اكبر مساحة ممكنة مما ينتج عنه ضيق الشوارع وتعرجها وصعوبة وجود وسائل مواصلات داخلية بعكس المجاورات السكنية المخططة.

❖ **الخصائص الاقتصادية والاجتماعية:**

- تكدس اكثر من اسرة في مسكن واحد، وقد اوضحت الدراسات الاجتماعية ان هذه الظاهرة تكثر في الاحياء الشعبية و العشوائية في صورة استئجار اكثر من اسرة في شقة واحدة .
- غالبية السكان في هذه المناطق من ذوي الدخل الضعيف.
- زيادة الكثافة السكانية في هذه لمناطق.
- سوء الحالة الصحية و التعليمية بهذه المناطق وارتفاع نسبة المشاكل الاجتماعية و الاقتصادية كالإجرام والتشرد و الاحداث و الطلاق.
- تعاني المناطق العشوائية بانخفاض المستويات الصحية، وبعدم حرص سكانها على النظافة، وغالبا لاتصل الخدمات الصحية الى هذه المناطق بطريقة فعالة.
- قد تكون التوسعات العشوائية مكانا للرذيلة، والانحراف او الجريمة، وليس معنى هذا ان كل المناطق المتخلفة تخرج الاحداث المنحرفين، او المجرمين ولكن هذا ينطبق اكثر على تلك المناطق التي وصلت الى درجة سيئة من التنظيم المجتمعي.
- التوسعات العشوائية اغلبية سكانها غرباء او مهاجرون تتميز بالحركة الاجتماعية الشديدة وخصوصا من الناحية المكانية بعكس المنطقة التي تقوم على اساس عائلي فإنها تتميز بالاستقرار.

❖ **الخصائص البيئية:**

- عدم وجود اليات لجمع القمامة مما يؤدي الى تراكمها وقلة النظافة وانتشار الاوبئة.
- عدم دخول اشعة الشمس و التهوية المناسبة لهذه المناطق.
- عدم وجود صرف صحي وشبكة لتصريف السيول بالمناطق العشوائية يؤدي الى انتشار المستنقعات الملوثة وتزيد المشكلة سوءا ان الشوارع بتلك المناطق ترابية .

❖ **الخصائص الادارية والتنظيمية:**

- التأثير المحدود للهيكل الاداري المحلي وسلبيات اليات التنمية العمرانية.

- التفاوت بين ضوابط القانونية وقدرة الاجهزة المحلية على تنفيذها.
- غياب توزيع الادوار وتحديد المسؤوليات واختصاصات الكوادر والجهات المختصة.
- القصور في العديد من التشريعات والاطر والتنظيمات الادارية المنظمة لعمليات التحديد.

12-التوسع العشوائي في بعض المدن العربية:

بدأت ظاهرة الاسكان الغير مشروع كرد فعل لعوامل متعددة، منها الاقتصادية والسياسية والديمغرافية و الظروف الطبيعية، ما دفع العديد من سكان المناطق الريفية وغيرها لنزوح نحو المدن و العواصم للإقامة على اطرافها دون التقيد بقوانيين ملكية الاراضي، ودون التقيد بنظم ولوائح التخطيط العمراني، وعادة ما تشيد المساكن العشوائية من الصفيح او الزنك او الخشب او الكرتون في شكل اكواخ متفرقة، وذات ازقة ضيقة يصعب تحرك المركبات داخلها.

وغالبا ما تفتقر مناطق السكن العشوائي للخدمات الضرورية كالصحة و الصرف الصحي واصحاح البيئة والخدمات البيئية.

واستخدمت العديد من المناطق العشوائية، كمدن الكرتون ومدن الصفيح، والاحياء الفقيرة، والمدن العشوائية، التي تعرف انها مناطق اقيمت مساكنها بدون ترخيص وفي اراضي تملكها الدولة او يملكها اخرون، وعادة ما تقام هذه المساكن خارج نطاق الخدمات الحكومية ولا تتوفر فيها الخدمات لعدم اعتراف الدولة بها.

على الرغم من الان الامم المتحدة سنة 1989م أقرت باليوم العالمي لإسكان من لا مأوى لهم الا ان نسبة كبيرة من المساكن في الدول النامية تشيد قبل الحصول على ترخيص وموافقة الجهات المختصة على البناء، وتتراوح نسبة من يسكنون في الاحياء الغير مخططة و الغير قانونية في معظم المدن العربية ما بين 30و60%.

كما اوضحت الدراسة التي اجراها المعهد العربي للإنماء المدن في عام 1997م ان نحو60% من العشوائيات توجد على اطراف المدن و30% توجد خارج النطاق العمراني وتوجد 8% وسط العاصمة.(خالد بن صالح الزهراني 2014،ص95).

كما كشفت تلك الدراسة ان 70% من تلك العشوائيات قد شيدت بطريقة فردية، و22% شيدت بطريقة جماعية، ولاتزيد نسبة المباني المستأجرة في الاحياء العشوائية عن 70%، كما اوضحت تلك الدراسة ان معظم العشوائيات في الدول العربية تفتقر الى خدمات الصرف الصحي، ومياه الشرب النقية، ونقص المواد الغذائية وتنتشر فيها البطالة والجريمة، والمخدرات والاعتداء على الممتلكات.

ان المساكن العشوائية في المدن العربية تشكل معوقا للتنمية وبؤر للمشاكل الاجتماعية والصحية والامنية، فقد اصبحت الاحياء العشوائية مناطق مغلقة تصعب السيطرة عليها. (الياس الدايري 2008،ص18)

13-التوسعات العشوائية في الجزائر:

ارتبط انتشار الأحياء غير المخططة في الجزائر بعدة عوامل مافتئت ترتب البيئة الخصبة لنموها وتواجدها عبر فترات زمنية متوالية ، فمن الفترة الاستعمارية ليومنا هذا لازالت ظاهرة الأحياء غير المخططة تمثل إحدى وجوه التعمير و الاستقرار في المدن والتجمعات الحضرية، هروبا من الأرياف بحثا عن العمل و مصادر الرزق إضافة إلى الخدمات وغيرها.

لذا فإنشار الأحياء غير المخططة بالجزائر صلة وثيقة بالهجرة الريفية ، سياسة التصنيع (بعد الاستقلال) ، أزمة السكن بالتوازي مع الانفجار السكاني التي مرت بها الجزائر.

" نجمت الهجرة الريفية في الجزائر عن السياسة الاستعمارية ،حيث قامت السلطات الفرنسية بهدم العقار القديم في الأرياف و تعويضه بهيكل عقاري جديد ، الذي ظهر مع بداية تمركز و إقامة المعسكرات هذا بين سنتي " 1856 – 1757 " ، ثم قرار مجلس الأعيان في 1863 و قانون سنة 1873 و الذي تعلق أساسا بسلب الجزائريين أراضيهم . "(بوحفص 2001:ص 12،).

و كان الهدف الأساسي لهذا القوانين هو نقل الملكية لعقارية للأوروبيين ،حيث زادت الملكية الخاصة للأوروبيين من 765.000 هكتار إلى 16350.000 هكتار ما بين " 1870-1890".

13-1-الفترة " 1926-1936 " :

شهدت هذه المرحلة اندفاع كبير للسكان نحو المدن الكبرى و خاصة الساحلية ، و يرجع هذا إلى صدور القانون العقاري في 1926/08/04 الذي ينص على نزع أراضي العرش من الأهالي ووضعها تحت تصرف المعمرين ،مما دفعهم لمغادرتها نحو المراكز الحضرية ،بالإضافة إلى الأزمة الاقتصادية في العشرينات التي انعكست سلبا على المونين الفرنسيين بالجزائر مما قلل عدد الفلاحين الجزائريين.

13-2-الفترة " 1936-1948 " :

تقلصت فيها الهجرة الريفية نحو المدن الكبرى بسبب تدفقات الهجرة نحو الخارج و خاصة باتجاه فرنسا .

13-3- الفترة " 1948-1954 ": حولت في هذه الفترة جميع أرباح الفلاحة إلى المدن الكبرى و ذلك باستثمارها في نشاطات حضرية (الصناعة ، الأشغال العمومية) نظرا للأرباح التي عادت على هذا النوع من النشاطات الذي عمل على إرغام السكان و تشجيعهم على الهجرة نحو المدن من جديد .

13-4- الفترة " 1954-1960 " :

" في هذه الفترة توافدت أعداد كبيرة نحو المدن بسبب ظروف الحرب (النازحون يستقرون عند أقاربهم أو في أكواخ) "(خديجي 2006 ، ص10).

13-5 الفترة " 1960-1966 " :

شهدت هذه الفترة تدفقات كبيرة نحو المدن نظرا لرحيل المستعمرين الذين كانوا بأعداد كبيرة و عوضوا بمواطنين جزائريين .

13-6 الفترة " 1966-1977 ":

شهدت هذه الفترة نمو ديمغرافي كبير و سريع خاصة في المدن الكبرى التي تتركز فيها جميع الخدمات و المرافق العامة ، حيث قدرت الزيادة الطبيعية العامة للسكان في الجزائر ب 3.2 % سنويا أي بمقدار 1372800 نسمة .

إن هذا النمو يتطلب الزيادة في توفر المرافق الضرورية منها الاقتصادية والاجتماعية و الصحية والعنصر الهام هو توفير السكن ، "حيث عجزت الدولة في توفير مسكن لكل عائلة وهذا يرجع إلى النسبة العالمية للنمو الديمغرافي ،ما أثر سلبا في التطور العمراني للمدينة حيث لجأ المواطنون إلى بناء مساكن بأنفسهم.

أما فترة الثمانينات و بناء على ما سبق ذكره و كذا تطبيق القوانين بطريقة صارمة وردعية أنجر عنه استمرارية هذا النوع من التوسع العشوائي .

بالنسبة لفترة التسعينات فقد استفحلت هذه الظاهرة بشكل كبير وملفت للانتباه ،وهذا راجع للنزوح الريفي والأوضاع الأمنية المتدهورة ، و استغلال المواطنون هذه الأوضاع لإقامة سكنات فوضوية غير مخططة في ضواحي المدن ، ظنا منهم أن الدولة ستسوي وضعيتهم آجلا أو عاجلا و يحصلون على مساكن بالمدن.

14-الإجراءات المتخذة على المستوى الوطني:

إن استمرار ظاهرة النمو العمراني غير المخطط و تزايد انتشاره عبر مناطق عديدة دفع بالأجهزة المختصة لمحاولة قمعها و التصدي لها بعدة طرق ، حيث أعدت كل التدابير الواجب تطبيقها سواء قانونيا أو عمليا التي

اتخذت من شتى المصالح المركزية لتطبيق التوجيهات الصادرة من الهيئات العليا للبلاد ، مثل التعليمات التي تعتبر من الوسائل القانونية المناسبة ونذكر منها :

- التعليمة الرئاسية رقم 13 المؤرخة في 1985/01/11 .
- التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 1985/01/27 .
- المنشور الوزاري المشترك رقم 725 المؤرخ في 1981/10/25 .

وتشير إحدى فقرات التعليمة الرئاسية رقم 13 المؤرخة في 17/19 /1984 " بالنسبة للبناء غير المشروع ينبغي اتخاذ كل التدابير في جميع المستويات قصد تفادي هذه الممارسات الضارة

في المجتمع، وأن الأهداف الجارية الآن تهدف إلى محاربة النمو العمراني غير المخطط يجب تكثيفها وتنويعها لاستئصال هذه الظاهرة فحسب، بل وضع جهاز يعمل باستمرار للوقاية منها.

كما أن رخص البناء لا يجب تسليمها إلا إذا كانت كل الشروط متوفرة ، دون أن يعني ذلك في أي حال من الأحوال تجميد هذه الرخصة ، أو عرقلتها بطريقة بيروقراطية و بغير مبرر، من جهة أخرى ينبغي هدم البناءات التي تم تشييدها بغير وثائق مهما بلغ تقدم الأشغال بها ، على أن يتم ذلك طبقا للنصوص السارية المفعول(جمعية مليكة :2000 ص65).

15-تاثير التوسع العمراني العشوائي على العقار الحضري:

يقوم التوسع العمراني العشوائي على مبدا التجاوز على اراضي يملكها الغير سواء كانت ملكيتها للدولة او الخواص وهي ليست مشكلة تخطيطية او اجتماعية او اقتصادية فحسب، وهذا ما يمكن ملاحظته من خلال تأثيره عل الاملاك العقارية الحضرية ونستطيع اظهار هذه المشكلة من خلال :

15-1- تأثير على وعاء الاحتياطات العقارية: أصدر المشرع الجزائري منذ الاستقلال ترسانة من النصوص التي تخص قطاع العقار قصد التحكم في النمو الحضري للمدينة والاستغلال الأمثل للمجال بدءا بسياسة الاحتياطات العقارية لتعوض بمجموعة من النصوص التشريعية الهادفة إلى إصلاح السياسة العقارية خاصة مع تغير الظروف السياسية والاقتصادية وتجسدت فكرة الاحتياطات العقارية، ولكن كان للتوسع العشوائي اثر جد كبير على هذه الاحتياطات من خلال :

- غياب الشفافية في المعاملات: حيث انه اصبح يتم تحويل أية ملكية دون اللجوء الى سلطة البلدية وخارجة حدود محيط التعمير المحدد في P.D.A.U.
- انتهاك حرمة الأراضي الزراعية عن طريق المضاربة.

- عدم القدرة على التحكم افي النمو الحضري للمدن.
- صعوبة عملية الحصول على السكن.
- غياب العقلانية في استغلال الأراضي.
- تجاوز العائلات الحد أقصى للملكية الفردية.
- شراء الأراضي من قبل الخواص يتم دون وصاية مداولة المجلس البلدي.
- تعقيد مراحل الإدماج والحصول على الأراضي.
- عدم كفاءة المتكفلين بالعمليات الخاصة بالاحتياطات العقارية.
- تعدد الوصاية على البلدية غير من طبيعة السلطة التي منحت لها.
- نقص التكفل المالي بالبرامج السكنية والتجهيزية.
- المخالفات المرتكبة في هذه السياسة(المضاربة، التفريق بين الأشخاص،...)
- عمران غير مراقب.
- إفراط في استهلاك العقار.
- نمط معماري مستورد يفتقد للروح الاجتماعية والواقع الجزائري.

هذه الوضعية ساهمت بشكل فعال في إعادة النظر في المنهج السياسي عموما و السياسة العقارية خصوصا.

15-2-التاثير على سعر العقار: في الحالة العادية، تزيد قيمة العقار بفعل ميكانيزمات متعددة أهمها الزيادة الديموغرافية و النمو الاقتصادي من جراء زيادة الطلب على الأرض. لهذه الزيادة أثار اجتماعية بفعل انتقال الثروة من الطالبين للأرض إلى مالكيها. بالمقابل الآثار المعادية للمجتمع من جراء ارتفاع سعر العقار فهي جد حادة كلما زاد الطلب على الأرض (النمو السريع للمدن، مواقع ذات وضعيات صعبة) زاد حجم التجمع، ففي المدن الميترو بولية الطبقات الأقل حظا تدفع من الأحياء المركزية نحو الضاحية البعيدة وهو ما يمكن القول عنه امه توسع عشوائي ويظهر ذألك جاليا في (نوال زيتوني: ص19، 2003) .

- تحريك السوق العقارية والقضاء على القيم والأسعار الحقيقية للعقارات المعمورة والقابلة للتعمير.
- بلغ سعر العقار في مراكز المدن مستويات قياسية صعب من مهمة مراقبتها من طرف البلديات.
- اختلال التوازن المحلي للسوق العقار المبني لا يمكن تسوية الوضع على المدى القصير إلا عن طريق الأسعار. حيث تلتهب الأسعار بصورة عنيفة و كذا نفس الشيء في حالة انهيار الأسعار.

- المحيط الفيزيائي للأملاك يساهم و بقوة في تحديد قيمتها. فالعقار غير المبني قبل كل هو موضع داخل مجال ريفي أو حضري. قيمة هذا الموضع يرتبط بعدة عوامل موضوعية:
  - ✓ و جود الشبكات التقنية
  - ✓ القرب من التجهيزات العمومية
  - ✓ سهولة بلوغ النقل الجماعي
- ظهور مضاربة واسعة ومنظمة تمارسها مجموعات مصالح تقوم على استغلال آليات مثل استغلال الفرق بين السعر الحقيقي للأرض وسعر الدولة المدعم.
- انتشار الاحتيال على القانون حيث يتم استخدام الاسماء المستعارة والزوجات والابناء والمتوفين، لتنطلق بعدها عمليات السمسرة للبيع بأسعار تفوق السعر الاصلي بأضعاف.

15-3-التاثير على برنامج تصنيف التحصيصات العقارية: حيث ان هذه العملية تدخل في إطار العمران العملي ، والتي تسمح بخلق نسيج عمراني ، عن طريق التقسيم وإعطاء حقوق البناء على القطع الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقاري، يقوم هذا الاخير اي التوسع العمراني العشوائي بتغير المخطط و البرنامج المسطر لتلك العقارات فيخلق نوعا من الاختلالات وتتمثل في:

- تغير برنامج التحصيصات السكنية المبرمجة للسكنات و مختلف المرافق.
- تغير برنامج التحصيصات الحدائقية بمعنى المبرمجة للمساحات الخضراء ومساحات اللعب.
- تغير برنامج التحصيصات المنطقة الصناعية.

خلاصة الفصل:

إن ظاهرة التوسع العمراني العشوائي على حساب الأراضي المخصصة للتوسعات العمرانية على المدى القريب و البعيد قد أصبحت ظاهرة مألوفة في الجزائر بسبب وقوع أغلب المدن الجزائرية ، في مشاكل سوء التخطيط وعدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من طرف السلطات او المواطنين الى أن ذالك كان له الأثر البالغ على العقار الحضري، كما اكتسبت المنشآت العمرانية المتمثلة في إنجاز السكنات و المناطق الصناعية و البناءات الفوضوية أغلب المساحات ، خاصة المتواجدة ضمن القطاع العام و أملاك الدولة، الشيء الذي جعلها عرضة للانتهاكات و التعدي لتحقيق المشاريع الخاصة.

الفصل الثاني

العقار الحضري في الجزائر

-تمهيد.

1-تعريف العقار.

2-أنواع العقارات.

3-الأملاك العقارية.

4-أهمية العقار.

5-القوانين والأنظمة المتحكمة في العقار.

6-المتدخلون في تسيير العقار.

7-التحصيص العقاري.

8-الأحتياطات العقارية.

9-المحفظة العقارية.

10-طرق استهلاك تسيير العقار في الجزائر.

11-الاستنزاف.

12-مدى تأثير استنزاف العقار على المخططات والمدينة.

-خلاصة الفصل.

تمهيد:

إن العقار بمختلف أنواعه يعتبر الدعامة الأساسية للنهوض بتنمية شاملة وقد ارتبطت الأمم القديمة والحديثة بهذا الموروث وجعلت منه أساس تطورها ونموها ، وسعت للتحكم فيه ومحاولة تنظيمه وتوجيه استثماراته ليزيد التحكم في الإنماءات الاقتصادية ، الفلاحية والعمرانية ، لذلك اهتمت جل التشريعات بتنظيم الملكية العقارية وذلك بتبيين قوانين وقواعد تنظيم التصرفات العقارية والاستعمالات لتبين قوامها من طبيعة ، ومساحة وموقع ، والعقار الحضري بالتحديد عماد قيام أي مجتمع سكاني مدني، وحديثنا عن العقار الحضري هو حديث عن المدينة.

إن دراسة العقار الحضري لا تقل أهمية عن أي دراسة خاصة، وهي تمس تجمع سكاني كبير له من حاجيات ومتطلبات لا يمكن توفيرها عشوائيا ان لم تكن تعتمد دراسات تقنية ومخططات توجيهية وترشيديه لتلبي قدر المستطاع حاجات الحياة الجماعية.

1- تعريف العقار : "هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان أخر بدون تلف. كما عرف المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه: كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول"(حمدي باشا ع، 2000، ص05).

- "العقار هو الملك الثابت غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر، وان العقار الحضري يمثل مجموعة من العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة ضمن حدود التعمير والمكيفة لتلبية الحاجيات الضرورية للسكان"(بن خالد ح،2009، ص05).

2- أنواع العقارات : يمكن تقسيم العقارات إلى ثلاثة أنواع : (بن عبيدة ع،2004، ص21)

2-1- "عقارات حسب طبيعتها: وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها النظر إلى كيانها موقع ثابت وتشمل الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من بنايات ومباني وأشجار، فالأشياء الثابتة والمستقرة على الأرض أو باطنها تعتبر عقارات دون الالتفات إلى مالكها فلا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكها غير مالك الأرض المقامة عليها كالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة فهي تعتبر عقارات بطبيعتها.

2-2- العقارات بحسب موضوعها: حسب المادة 684 من القانون المدني، أن الحقوق العينية الأصلية هي التي لا تستند في وجودها إلى حقوق أخرى، كحق الملكية، الانتفاع، حق الاستعمال، أما الحقوق العينية التبعية فهي التي تستند في وجودها إلى حق شخصين لضمان الوفاء به كالرهان الحيازي، وحقوق الامتياز.

2-3- العقارات بالتخصيص: هي منقولات من القانون على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة العقار بالتخصيص حسب المادة 683 من القانون المدني من فكرة وردت في القانون عن طريق الحراك المتواصل إلى شمول أحكام العقار على منقولات أعدت لخدمته أو لاستغلاله لتأمين الاستمرار لخدمته.

3- الأملاك العقارية بالجزائر:

3-1-تعريف الملكية العقارية: حسب المادة 674 من القانون المدني، الملكية هي حق التمتع والتصرف بالأشياء بشرط لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة وعليه يكون المشرع الجزائري قد رسم معالم حق الملكية (حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية).

وهذا بتقييد الحق بالغاية التي شرع لها فالحق ليس هو المصلحة بل هو الوسيلة لها، فإذا استعمل الحق في غير ما شرع له، عد ذلك تعسفا في استعماله أي أنه وإن كان يعد غير مشروعا بالنظر إلى استعماله في غير غايته وهذا لمناقضته لروح القوانين والأنظمة.

وحق الملكية العقارية يختص بميزات تفرقه عن أي حق عيني آخر. (حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية).

3-2-أنواع الأملاك العقارية بالجزائر: ترتب الأملاك العقارية حسب النظام القانوني (المادة 23 من القانون رقم 90-25) كالتالي:

3-2-1-الأملاك الوطنية: ويحكمها القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، ويتكون الملك الوطني في حد ذاته من:

- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.
- الأملاك العمومية والخاصة بالولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة بالدولة.

-الأملاك الوطنية: هي مجموعة الأملاك العقارية التي تمتلكها الدولة أو جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة(قانون رقم 30/90 المتعلق والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المادة "10).

-الأملاك الوطنية العمومية: هي الأملاك التي يستعملها الشعب في إطار الملكية المشتركة المتمثلة في المساحات الخضراء، الطرق الممرات، شواطئ البحر ... الخ وهذه الأملاك لا يمكن انتسابها بالتقادم أو الحيازة عليها ولا التنازل عنها من طرف الدولة.

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

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذا المحلات التجارية التي تمتلكها الدولة أو الجماعات المحلية.
- الأملاك التي تعود على الدولة أو الولاية أو البلدية عن طريق الهبات، الوصايا والتركات التي لا وارث لها.

- الأملاك الشاغرة والأراضي الجرداء التي لا مالك لها.
- جميع البيانات والأراضي الغير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.
- الأملاك العمومية التابعة للولاية أو البلدية العائدة إليها.
- الأملاك العقارية التي اقتنتها البلدية أو الولاية والمنجزة بأموالها الخاصة.

3-2-2- الأملاك الخاصة: الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو عرضها كما هذا النوع من الملكية يجب أن تثبت بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري وبالتالي فإن كل حائز أو شاغل لملك عقاري يجب أن يكون لديه سند قانوني بذلك يبرر هذه الحيازة أو الشغل(الملتقى الجهوي حول التوجيه العقاري).

3-2-3-الأملاك الوقفية: الوقف هو كل ما يوهب وتحفظ ملكيته لله بنية أن يفيد استخدامه لمخلوقاته ويتألف عادة من هبة إلى منطقة دينية أو خيرية وبمجرد ما تقام هذه الملكية تصبح في أيدي المسجد أو المؤسسة التي سلمتها غير قابلة لأن تنقل إلى الغير(حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية).

فالأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع يد جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعنيهما المالك المذكور ، والوقف نوعان وفق عام ووفق خاص.

-الوقف العام: وهو ما حبس على جهات خيرية من وقف إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة في سبيل الخيرات وهو قسمان قسم يحدد فيه جهة صرف الريع فلا يصح صرفه على غيره من وجوه الخير إلا إذا استنفذ وقسم لا يعرف فيه وجه الخير الذي أراده الواقف فيسمى وقف عاما كوقف أرض لحساب مستشفى.

-الوقف الخاص: وهو ما يحسبه الواقف على مجموعة من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة بعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.

4-أهمية العقار: تكمن أهمية العقار في أربع نقاط أساسية تتمثل في: (زواوي أ، 2006، ص11)

-الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد.

- الأهمية الاقتصادية: الملكية العقارية بمختلف أنوعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساس في تقدمها وارتقائها فيقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري حيث يمكن التحكم في الاتساع الاقتصادي بمختلف أشكاله (الصناعية، فلاحيه، عمرانية).

– الأهمية السياسية: إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والعرق والرأسمالية والاشتراكية، وفي هذا المضمار فان الجزائر من خلال المراحل التاريخية والتي مرت بها تجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك، ومما لاشك فيه أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولا واحدا وهو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر في القانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والدين.

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

5–القوانيين والانظمة المتحكمة في العقار:

5–1–الامر 173/71 المؤرخ في08.11.1971 المتضمن التورة الزراعية: اصدر هذا القانون بناءا على السياسة المنتهجة من قبل الدولة الجزائرية حيث جاء لتنظيم الملكية العقارية كما الغى جميع الانظمة و القوانين الزراعية السابقة ويعد نقطة لبداية صدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على اساس حديثة، وينص هذا الامر في مادته(19)بان الصندوق الوطني للثروة الزراعية يتكون من الاراضي الاتية.(قانون رقم 173/71 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق ل1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية العدد 97،ص 1642، الجريدة الرسمية):

- الاراضي الفلاحية البلدية.
- الاراضي الفلاحية او ذات الطبيعة الفلاحية التابعة لأملاك الولاية او الدولة بما فيها الاراضي التابعة للمؤسسات العمومية ماعدا المخصصة للبحث او التعليم.
- الاراضي الفلاحية ذات الطبيعة المؤممة في اطار الامر المتضمن الثورة الزراعية.
- اراضي العرش الفلاحية او ذات الطبيعة الفلاحية.
- الاراضي الفلاحية او ذات الطبيعة الفلاحية التي يهملها اصحابها بعد اختتام عمليات الثورة الزراعية.

5–2–الامر 26/74 المؤرخ في 20.02.1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية:

الذي اعطى الفرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات، وتأسيس وتسليم سندات ملكية تخص الاراضي المدمجة فيه، حيث اعتبر هذا الامر وسيلة القانونية لتحويل الاراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية او القابلة للتعمير الى البلديات من خلال دمج الاحتياطات العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك، ويمنع المواطنون من التصرف فيها باعتبارها تابعة للبلدية.

كما يجب على البلدية ان تقوم بالإجراءات المنصوص عليها في المراسيم التطبيقية، والمتمثلة في مسح العقارات وتقييمها من طرف مصالح املاك الدولة لتعويض الملاك الاصليين ثم القيام بمداولة للمجلس الشعبي بشان العقارات، التي يتم ادماجها ضمن ممتلكات وعقارات البلدية، على ان يصادق الوالي عليها باعتباره السلطة الوصية، ثم تسجيل هذه العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري. (بن عيسى فاتح التوفيق، ص54).

5-3-الأمر رقم 48/76 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

أصدر هذا الامر بتاريخ 25 ماي 1976 وهو يتعلق بنزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العمومية والتي تعتبر طريقة استثنائية لامتلاك العقارات بالرغم من انه يمس الحقوق الملكية التي يحميها القانون حيث نجد انه ضبطت فيه القواعد العامة والاساسية التي بموجبها يتم امتلاك الاراضي.

حيث الغي هذا الامر بموجب المادة 35 من القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي حدد القواعد الاساسية المتعلقة بنزع الملكية، من أجل المنفعة العامة، كما أصدر المرسوم رقم 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 والذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91. (بن عيسى فاتح التوفيق، ص54).

5-4-القانون 02/82 المؤرخ في 06.02.1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي:

جاء هذا القانون لإلغاء الامر 76/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي والذي يعد من اولى النصوص القانونية الجزائرية التي تنظم عمليات البناء بعد الاستقلال بعد ما كانت مختلف المصالح تستند في تعاملها على القوانين الفرنسية المتمثلة في المرسوم رقم 1463/58 المؤرخ في 1958/12/31 المتعلق بمخططات التعمير والمرسوم رقم 1473/85 المؤرخ في 1958/12/31 المتعلق برخصة البناء والمرسوم رقم 1466/58 المؤرخ في 1958/12/31 المتعلق بالتجزئة، وقد نص على ان فرض رخصة البناء يكون بشكل مسبق على كامل الاشخاص الراغبين في القيام بالبناء محل أيا كان تخصيصه وكذا اشغال تغيير الواجهة او هيكل البناية و الزيادات في العلو و الاشغال التي ينجر عليها باستثناء ما يلي:

- اعمال البناء الواقعة في المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد اسكانها عن 2500 نسمة غير معتبرة كمراكز بلديات
- اعمال البناء الواقعة في المناطق الريفية غير مصنفة ضمن 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 والبناء على ان تسلم رخصة البناء بعد الانتهاء من البناء.

- اشغال الترميم و الاشغال الباطنية الخاصة بمختلف الشبكات و المنشاة.

5-5-القانون 28/90 المتعلق بالتوجيه العقاري:

وضع قانون التوجيه العقاري القطيعة مع النظام أحادي السلطة عن طريق تأكيد على خصوصية الأراضي وتكريس مبدأ تحرير المبادرات ودخول فاعلين جدد في مجال التعمير سواء من القطاع العام أو الخاص. إذ يمنع هذا القانون حق الملكية ويصنف أملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن أصناف القانونية التالية: الأملاك الوطنية، الأملاك الخاصة، الأملاك الوقفية مع ضمان التسيير العقلاني للممتلكات عن طريق:

-إنهاء الاحتكاك بتعدد المتدخلين وتحديد كيفية تدخلهم.

-توضيح إطار استعمال الأراضي وكيفية حمايتها.

-تحديد القوام التقني والإطار القانوني للأملاك العقارية.

-وضع حد للعشوائية التي كانت تصنف التسيير العقارية على المستوى المحلي، ولكن ورغم مضي أكثر من 15 سنة على صدور قانون التوحيد العقاري، إلا أنه لم يحقق بعد أهدافه المرجوة ولم يفرز تنظيم للتسيير العقاري كما جاءت به موارده ولعدة أسباب.

-لم يحض بفهم جيد لمحتواه وكيفية تنظيفه.

-سجل غياب نصوص ضرورية كان من اللازم إصدارها بتوضيح طرق التدخل لحل الوضع الشائك الناجم عن سوق عقارية في مرحلة انتقالية.

- نقص في النصوص التطبيقية والتنفيذية الخاصة بالإطار القانوني للأراضي الفلاحية لتحويلها إلى أراضي قابلة للتعمير، وكذا التعريف الدقيق في أصل الملكية وطرق جرد الأملاك العقارية.

5-6-القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير: أبرز ما وجد في هذا القانون هو البحث عن وسائل التسيير الحضري يتلاءم مع الواقع الجزائري والتدقيق في أدوات التهيئة والتعمير يجعلها ملموسة تعكس تصورات التخطيط الحضري على المستوى المحلي على المدى القصير، المتوسط والبعيد.

يهدف إلى تحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وكذا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام الأهداف والمبادئ السياسية الوطنية للتهيئة العمرانية.

فالقانون يراعي كيفية شغل الأراضي بطريقة عقلانية عن طريق منع البناء على القطع الأرضية التي تراعي الاقتصاد الوطني وتحترم الأراضي الفلاحية والمعالم الأثرية ويضع التزامات خاصة وتقنية باحترام المسافات والارتفاعات والمحافظة على نظافة المحيط فقد جاء هذا القانون بأدوات جديدة للتهيئة والتعمير كوسائل لتطبيقه ولضبط توقعات وقواعد البناء والتعمير تتمثل في:

5-6-1-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير P.D.A.U: ظهر بموجب القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01م، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كأداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري حيث أنه يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو مجموعة بلديات، ويقترح تنسيق وانسجام المدينة على المدى القصير والمتوسط وتوقع تطورها على المدى البعيد (20سنة)، ويضبط الصيغة المرجعية لمخطط شغل الأراضي (المادة 16 من القانون 29/90)، كما أنه يأخذ بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية.

مجالات اهتمامه: يهتم بعدة جوانب من بينها:

- الموضع الطبيعي للمدينة من حيث المناخ والتضاريس والنباتات.
- الإطار المبني من حيث السكن والتجهيزات والمرافق.
- الجانب الديموغرافي من حيث معرفة تطور السكان والفئات العمرية.
- الجانب الاقتصادي وهذا من أجل توفير فرص العمل.

أهـدافـه:

- تحديد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية.
- ضبط توقعات التعمير وقواعده وقوانينه.
- حماية الأراضي الفلاحية من الاكتساح العمراني.
- تحديد شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.
- التنسيق مع المخططات الكبرى وإعطاء الأهمية للمشاريع الوطنية.
- حماية المساحات الخضراء.
- حماية المساحات الحرة والعمومية.
- حماية المناطق الحساسة والمواقع الأثرية والمناظر الطبيعية.

ويتكون الملف من عدة وثائق أهمها:

- مذكرة تقرير.
- مخطط يرسم التراب البلدي.
- مداولة المجلس الشعبي البلدي المتعلقة بهذا الجانب.

إعـداده:

يضم ملف إعداد مداولة المجلس الشعبي البلدي مع الهيئة المكلفة بدراسة ما يلي:

- التوجيهات الأساسية للتهيئة داخل البلدية.
- مشاركة الإدارات العمومية والمصالح والجمعيات في إعداد المخطط.
- القائمة العامة للتجهيزات المحتملة ذات المصلحة العامة.

لتجتمع مختلف الإدارات العمومية والمديريات التابعة للدولة في مرحلة المشاورة.

هنا يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال رسائل مسجلة مضمونة الوصول إلى كل الإدارات السابقة وتقوم هذه الأخيرة بإرسال ممثليها في أجل أقصاه 15 يوم.

5-6-2-مخطط شغل الأراضي (POS): ظهر بموجب قانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 تعتبر أداة حديثة للتخطيط المجالي والتحكم في التسيير الحضري، من أجل ضمان النوعية الحضرية والمعمارية للمدينة من خلال الاستجابة للمشاكل والخيارات، يحتل الطابق الأخير في منظومة التخطيط العمراني في الجزائر، ويعتبر أداة قانونية نستطيع الاحتجاج بها أمام الأفراد أي تصلح للمعارضة كما أنه أداة جيدة للامركزية لاتخاذ القرار في تنظيم المجال بالنسبة للجماعات المحلية (Moauia Saidouni : 2000, N° 101).

أهداف مخطط شغل الأراضي:

- تحديد المناطق العمرانية فهو وثيقة رسمية لتنظيم النمو الحضري على مدى متوسط.
- تحديد الاستخدام الرئيسي لكل مجال ضمن ما توضحه القوانين.
- وضع معادلة لاستعمال الأرض.
- تحديد مخطط شبكة الطرق والمواصلات والتي يجب تجديدها.
- تحديد شبكات الهياكل الأساسية.
- تحديد الأحياء المهيكلة والتي تخضع للتحديث.

- تحديد الأماكن المخصصة للتجهيزات العمومية.
- تعيين الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها.
- تحديد مقاييس العمران كالمساحات والعلو والأحجام وأنماط البناء.
- تحديد الاتفاقات.

5-6-3-علاقة أدوات التعمير بالعقار:

لا يخفى على أحد الدور الهام الذي تلعبه أدوات التهيئة والتعمير من خلال تصاميمها في التأثير على العقار الحضري وفي تحديد استعمال الأراضي لكل بلدية مما يضفي على وثائق التعمير أهمية قصوى، فالنصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير تعير بالغ الاهتمام للمسألة العقارية، حتى انها تعتبر أدوات التعمير وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة، و يمكن توضيح علاقة أدوات التعمير بالعقار في ما يلي:

- تنظيم ومراقبة عمليات التجزئة والبناء وتقسيم العقارات.
- تنظيم ومراقبة عمليات استعمال الأرض.
- معرفة القيمة العقارية لعقارات الخواص.
- معرفة الاستعمالات المستقبلية للعقارات.
- التنظيم الحضري والجمالية العمرانية.
- التخطيط لإحداث المرافق والتجهيزات العمومية.
- المساهمة في الحفاظ على العقار الأثري.
- تعتبر معايير وسلم وتقييم العقارات (المبنية وغير المبنية).
- أن تكون وثائق التعمير وسيلة للحد من المضاربة العقارية.

5-7 القانون 08/02 المؤرخ في 08.05.2002 المتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة:

يهدف هذا القانون الى التعريف وتحديد شروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها والسياسة الوطنية التي تدرج فيها مع تحديد وظائفها وموقعها (الجريدة الرسمية رقم34 الصادرة بتاريخ 2002/05/14).

تأثيره على العقار:

- كل العقارات التي تتخذها المدن الجديدة وعاء لها تتولى الدولة تكوين جزء منه او كله مما لا يطرح الطبيعة القانونية للأراضي في إنجاز المشاريع.

- لا يجوز لهيئة المدينة الجديدة التنازل عن العقارات المكتسبة الا بعد انجاز التهيئات واتمام برامج المنشآت المختلفة ووضعها قيد الاستعمال الفعلي.
- لمالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة ان يشاركو في انجاز مشاريع خاصة معرفة في إطار مخطط تهيئة مدينة جديدة. (مدور يحي ،2008 ص 59).

5-8-القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة:

ان القانون التوجيهي للمدينة صدر في 21 محرم 1427 الموافق ل 2006/02/20 و جاء لاستكمال المنظومة التشريعية الخاصة بتهيئة الاقليم وذلك للتقليل من الاختلالات في المناطق الحضرية و مراقبة توسع المدن و اعتماد قواعد لتسيير المدينة اضافة الى تحديد صلاحية الفاعلين و دورهم، وقد جاء بعدة اهداف تصب كلها على اقليم المدينة من شانها ان تعطي وجه اخر للمدينة من بين هذه الاهداف نجد: (بن عيسى فاتح التوفيق، ص58).

- تحديد الاحكام الخاصة الرامية الى تعريف عناصر سياسة المدينة في إطار سياسة تهيئة الاقليم والتنمية المستدامة.
- تقليص الفوارق بين الأحياء وترقية التماسك الاجتماعي.
- القضاء على السكنات الهشة الغير صحية.
- تدعيم الطرق والشبكات.
- ضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها.
- حماية البيئة و الوقاية من الاخطار.
- اندماج المدن الكبرى في الشبكات الجهوية العالمية.
- تحقيق التنمية المستدامة.
- ترقية الوظائف الاقتصادية للمدينة.
- اعادة هيكلة و تأهيل النسيج العمراني وتأهيله.
- المحافظة على المساحات العمومية و المساحات الخضراء و ترقيتها.
- تدعيم و تطوير التجهيزات الحضرية.

من خلال ما يهدف اليه القانون التوجيهي للمدينة فإننا نلاحظ انه يعزز مكانة الجماعات المحلية في كيفيات تسيير العقار و المحافظة عليه على مستوى اقليمه خاصة اذا ما طبقت الاحكام الموجودة في نصوصه تطبيقا حرفيا.

6-المتدخلون في تسيير العقار الحضري في الجزائر:

6-1 – البلدية:

لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة و مضبوطة بعد الاستقلال تنظم العقار، ذلك تسبب في مشاكل نتيجة إقامة مشاريع أو توسيع مدينة ما تراجعت احتياجاتها من الأراضي، مما أدى إلى صدور أمر تحت رقم 71 / 26 المؤرخ في 26 فيفري 1971 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات، و اعتمد هذا الأمر على إعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة و التعمير و ذلك بالتحكم في الأراضي الصالحة للبناء و التصرف فيها و ذلك لتلبية الاحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع عمومية .

و بموجب المرسوم 86 / 04 المؤرخ 07 / 01 / 1986 و المنشور الوزاري رقم 02 المؤرخ في 20 / 09 / 1986 نقلت الاختصاصات في مجال الاحتياطات العقارية لصالح البلديات : من هيئة البلدية إلى الوكالة العقارية لتتفرغ لتنفيذ مشاريع أخرى لا تقل أهمية عن تلك التي تتعلق بالاحتياطات العقارية و التي من صلاحيات البلدية ، و ذلك وفقا للقانون رقم 90 / 08 المؤرخ في 07 / 04 / 1990 المتضمن : " قانون البلدية " و ذلك في مجال التهيئة و التعمير و الهياكل الأساسية و التجهيز ، يتعين على البلدية أن تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها (PDAU – POS) ، و على البلدية أن تتحقق من احترام تخصيصات الأراضي و قواعد استعمالها .

كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين و التنظيمات

6-2 – الوكالة العقارية :

إن تحمل البلدية و إلقاء على عاتقها أمر التسيير (تسيير الممتلكات) و التطور الذي تشهده استوجب من الضروري وجود هيئات و مؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعدها على تنفيذ البرامج التنموية الخاصة بها في مجال الاحتياطات العقارية ، لهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي تحت رقم 86 / 04 المؤرخ في 07 / 11 / 1986 و المتعلق بإنشاء الوكالات العقارية المحلية .

غير أن صدور القانون 90 / 25 المتعلق بالتوجيه العقاري استلزم إعادة النظر في دور تلك الوكالات و كذلك قواعد تسييرها ، فجاء المرسوم التنفيذي رقم 90 / 405 المؤرخ في 22 / 12 / 1990 المتضمن إنشاء " الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين "

تنحصر اختصاصات الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري فيما يلي :

تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجموع الاحتياطات العقارية تطبيقا لتوجهات مخططات التعمير و التوجيه و تعليماتها

تكليف من يقوم بالدراسات و الأشغال بتهيئة المناطق السكنية و الصناعية .

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 بالتهيئة في مراقبة 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 وتتمثل أهم مهمة فيما يلي:

– حيازة جميع العقارات والحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية، وتقوم بنقل ملكيتها وتنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري الجاري.

– نساعد أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير و الأدوات، بإعدادها و تنفيذها و ذلك في إطار مهمتها العامة و في حدود إمكانياتها ، أن تقوم بترقية الأراضي المفرزة و المناطق المختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التهيئة و التعمير المقررة ، أو تكلف من يقوم بترقية ذلك ، كما يمكنها أن تبادر لعمليات العقارات أو الحقوق العقارية لحسابها أو التنازل عنها .

– يحدد دفتر الأعباءطبقا للتنظيم الجاري به العمل و حقوق الوكالة العقارية و إجابتها إزاء الجماعات المحلية المعنية تدخل الوكالة حسب القواعد المعمول بها طبيعيا وفق التقاليد الممارسة للقيام بالحيازة أو التنازل العقاري ما عدا الأحكام المخالفة له في دفتر الأعباء المذكور .

– **الوكالة العقارية** : هي هيئة مستقلة اقتصاديا و تجاريا ، بحيث تقوم بشراء و بيع مباني أو مساكن بعد تهيئتها .

6–3– إدارة أملاك الدولة :

تعتبر أملاك الدولة من المصالح الأولى التي أنشاها المستعمر الفرنسي عند دخوله الجزائر تحديدا في سنة 1848 . و منذ ذلك التاريخ و غلى يومنا هذا لا تزل إدارة الدولة أملاك الدولة قائمة ، هذا نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في الحياة اليومية و العادية و المجتمع كإدارة عامة .

حيث أنها هي الهيئة المكلفة بالحماية و المحافظة على أملاك الدولة و تسييرها كذلك

تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة و الخاصة المخصصة و غير المخصصة ، كما أن إدارة أملاك الدولة تقوم بدورين مهمين هما :

الخبير و الموثق لفائدة الدولة و جماعاتها المحلية ، كخبير عند قيام أعوانها بتقييم كل الممتلكات العقارية و المنقولة التي تمتلكها الدولة أو المجموعات العمومية الأخرى .

6–3 – 1 – مهام إدارة أملاك الدولة : إن دور و مهمة أملاك الدولة لا تنحصر في تحصيل الموارد المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية بل هي تهدف إلى :

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

6–3 – 2 – صلاحيات مصالح أملاك الدولة : صلاحيات مصالح أملاك الدولة تبرز من خلال ما يلي :

- المراقبة الدائمة لأملاك الدولة .
- التسيير الإداري لها .
- مسك سجلات قوام ممتلكات الدولة و الجرد العام لها .
- القيام بعمليات الخبرة و التقييم العقاري في عمليات الاكتساب (البيع ، الإيجار ، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة لفائدة الهيئات و المصالح العمومية) .
- تسيير التركات الشاغرة و الممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية .
- القيام ببيع العقارات و المنقولات .
- تحصيل عائدات أملاك الدولة .
- تمثيل أمام المحاكم إذا تعلقت الدعوى بأملاك الدولة ، و منه فان إدارة أملاك الدولة هي المتصرف الوحيد في أملاك الدولة من حيث : حمايتها ، مراقبتها ، و تمثيلها أمام المحاكم .

6-4- مديرية الحفظ العقاري : أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة مستقلة عن ادارة املاك الدولة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65 المؤرخ في 02 / 03 /1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري .

- تعمل على إشهار مجمل العقود المتعلقة بالعقار المحررة من قبل الموثقين و رؤساء البلديات و مديرية أملاك الدولة .

✓ **-مهام مديرية الحفظ العقاري** :

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

6-5-مديرية مسح الاراضي: انشات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19ديسمبر 1989 حيث تم انشاء وكالة وطنية لمسح الاراضي، وهي مؤسسة ذات الطابع اداري مكلفة بإنجاز العملية التقنية الرامية الى اعداد مسح الاراضي في جميع انحاء التراب الوطني. (2014، ص14).

كما ان عملية مسح الاراضي تسمح بتحديد وتعريف المساحة المادية للعقارات وهو الاساس المادي للملف العقاري يكلف مساح الاراضي بالتعرف على نطاق الطبيعي للعقارات بالنسبة للمهام القانونية.

6-6-ديوان الترقية و التسيير العقاري: انشا ديوان الترقية و التسيير العقاري طبقا للمرسوم 502/82 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 و المحدد لشروط خلق و تنظيم و تسيير دواوين الترقية و التسيير العقاري للولايات الجزائرية (المرسوم رقم 502/82)

و من ابرز مهامها تحديد عدد السكنات الواجب انجازها، السعي لتوفير الارضية المناسبة، اختيار المتعامل المتعاقد (مكتب دراسات، و مؤسسة الانجاز)، مراقبة المهام الواردة سالفا، تسليم المشروع و ضمان التسيير و البيع ...الخ.

6-7-التعاونيات العقارية: (بن حمادة عيسى: 2009، ص285.)

ظهرت بموجب الامر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن التعاونيات العقارية و التي يعرفها على انها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية و عائلية لفائدة أعضائها، و قد حاولت السلطات العمومية معالجة هذه الظاهرة عن طريق امتلاكها.

و مع مرور الوقت تضخمت الامور و زاد عددها، فتغير موقف السلطات نحو الاعتراف بالبنايات الصلبة عن طريق تسويقها بصدور المرسوم الوزاري 01/85 المؤرخ في 1985/08/01 و المتعلق بتسوية البناءات التي ظهرت قبل صدوره، على المستويين:

القانوني: تسليم رخص البناء.

التقني: إدخال الشبكات و إعادة التنظيم.

6-8-المرقون العقاريون:

الترقية العقارية في الجزائر ظهرت تبعا للقانون رقم 07/86 المؤرخ في 04مارس 1986، وتهدف الترقية العقارية حسب القانون 07/86 الى البناء عمارات او مجموعة من العمارات لغرض خاص بالسكن على اراضي خاصة او مكتسبة، جرداء او مهيأة وهذه المباني موجهة الى الاحتياجات العائلية او الى البيع او الكراء، ثم تنجز على حساب التسجيل او اقتناء الوعاء العقاري وتجنيد الادخار.(قانون 07/86 المؤرخ 23 جمادى الاولى 1406 الموافق ل1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية العدد 10،الجريدة الرسمية).

6-9-مكتب التوثيق:

والتي يشرف عليها موثقين يتلقون العقود بمختلف انواعها ويتم تحريرها وتسجيلها واشهارها بالمحافظات العقارية، وذلك لإعطاء صبغة الصبغة الرسمية حتى تكون حجة على الغير(مدور يحي، باتنة).

6-10-المستعملين: يتدخل المستعمل او المواطن في تسيير العقار داخل المحيط الحضري اذا توفرت له جملة من الشروط والتي من خلالها يكون له تأثير على تسييره فمن خلال مايطلق عليه المشاركة الفعالة او المشاركة التقاربية

يكون تدخل المستعمل في تسيير العقار اتخاذ القرارات او اختيار حلول معينة اتجاه المشروعات التنموية(بن عيسى فاتح توفيق، مصدر سبق ذكره ص87).

7- التحصيص العقاري :

7-1-التحصيص : "هي عملية تدخل في إطار العمران العملي ، والتي تسمح بخلق نسيج عمراني ، عن طريق التقسيم وإعطاء حقوق البناء على القطع الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية " (Ministre de l'urbanisme et de construction, L'aménagement des lotissements. Alger (P910) O.P.U 1990).

- **التعريف الاقتصادي** : "هي عبارة عن عملية بيع أرضية بالتجزئة وهي معالجة على السلم الضريبي لنضام بائعي الأملاك "(Fernand bouysson 1982 p11).
- **التعريف الاجتماعي** : هي فضاء منظم من أجل حياة اجتماعية ، وهي عبارة عن طريقة للتعمير بحيث يجب على كل شخص أن يحترم مجموعة من القوانين والتوصيات المنصوص عليها في دفتر الشروط الخاص بالتحصيصات .
- وهناك التعريف القانوني أيضا " التحصيصات هي كل تقسيم عقاري معد للبناء "(Fernand bouysson 1996p719).

7-2-أنواع التحصيصات :

تصنف التحصيصات حسب الدور الذي تؤديه إلى :

- **تحصيصات سكنية** : هي عبارة عن مساكن مخصصة للحياة اليومية ، بما تحتويه على جميع الخدمات (التجارية ، الصحية ، الإدارية ، التعليمية ..) .
- **تحصيصات حدائقية** : هي مكان مخصص للمساحات الخضراء ، ويمكن استغلاله لغرض سكني إذا كان موجودا داخل منطقة مخصصة للسكن حسب مخطط شغل الأرض أو حسب وثيقة عمرانية .
- **تحصيصات المنطقة الصناعية** : وهي تجزئة مخصصة لمنطقة صناعية تقسم حسب غرض التهيئة

8-الاحتياطات العقارية: الاحتياطات العقارية: هو عمل قانوني يمكن للجماعات المحلية من الحصول على الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة في المدى المتوسط والبعيد وقد سبق العمل بهذا التنظيم في دول عديدة معتمدة في تشريعاتها على طرق مختلفة، وقد لقيت نجاحا كبيرا خاصة في سويسرا، فرنسا، ألمانيا، وبفضله تمكنت

الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية معتبرة منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحيازة والملكية كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، التأميم، ممارسة الاحتكار على المعاملات العقارية، توجيه عملية استعمال الأراضي في التجمعات الحضرية لصالح المشاريع العمومية، فرض الضريبة على فائض القيمة العقارية، إخضاع مجمل الأملاك إلى الرسوم العقارية المناسبة وهي تعني الأساليب التي سلكها المشرع الجزائري قبل أخذه المحفظة العقارية بالتعليمة رقم 74- 26 المؤرخة في 1974/02/20(1).

9-المحفظة العقارية: هي جميع الممتلكات العقارية الحضرية المخصصة للتعمير التابعة للأملاك البلدية تتكون من: الأراضي الشاغرة والتابعة للجماعات المحلية (البلدية والولاية) جاءت ضمن الأمر رقم 26/ 74 المؤرخ في 74/20 (3).

10-طرق استهلاك وتسيير العقار في الجزائر:

10-1-اسباب استهلاك العقار: من اهم الاسباب التي ادت الى استهلاك العقار هي كالتالي:

10-1-1-النمو الديموغرافي: تقف المسالة الديموغرافية وراء كل الازمات الكبرى في البلاد من فلاحة و صناعة و عمران، انها حاضرة في كل المجالات، خلال المرحلة قبل الاستفلال و بالضبط سنة 1830 و حسب تقديرات المؤرخين فان عدد سكان الجزائر بلغ 3 ملايين، اما اثناء الفترة الاستعمارية كانت الزيادة الديموغرافية كارثية نتيجة الحروب و المجاعات و سوء الاوضاع آنذاك اما بعد الاستقلال تزايدت سرعة الزيادة حيث دخلت الجزائر في مرحلة الانتقال الديموغرافي حيث قدر سنة 1962 ب 10.23 مليون نسمة، و ازداد ارتفاعا في السبعينيات و الثمانينات حيث بلغ سنة 1985 حوالي 22.6 مليون نسمة و هذا راجع الى دخول الجزائر في مرحلة الاستقرار بعد الحرب مما ادى الى تحسين المستوى المعيشي للفرد، فزيادة عدد السكان يعني الحاجة الى السكن و بالتالي البحث عن عقارات لإقامة مختلف البرامج السكنية.

10-1-2-النزوح الريفي:

على الرغم من اصوله الفلاحية و جذور ثورة الريفية، الا ان المجتمع الجزائري اصبح اكثر من اي وقت مضى مجتمعا حضريا، اي نزعته المستمرة للتمركز بالمدن و التجمعات الحضرية، مع كل ما تحمله هذه الظاهرة من اثار عكسية متعددة الاوجه. و هذا يعود الى وضعية المناطق الريفية المهمشة و حالة اللااستقرار و انعدام الامن خاصة اثناء العشرية السوداء و تنامي الفقر و الجهل و البطالة عبر الكثير من الاقاليم الجزائرية المهمشة، الامر الذي ادى 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

السبعينيات (1970-1973) تزامن مع تطبيق سياسة التصنيع الى 80000 نازح، و سجل في ما بين 1966 و 1977 الى 1.7 مليون نازح في اتجاه المدن.(رياض تومي، ص 2006/71).

10-1-3-سياسة التصنيع و سيطرة قطاع الخدمات:

لاشك ان سياسة التصنيع التي انتجتها مختلف المدن ادى بالعديد من الريفيين الى الهجرة نحوها فالمدينة توفر فرص العمل في قطاع التجارة، الخدمات وخاصة قطاع الصناعة الذي يعتبر ركيزة اساسية لتطوير هذه المدن، جميع هذه العوامل تساهم في افراغ الريف والتسارع للبحث عن مكان للاستقرار في المدن، اضافة الى هذا اهمال قطاع الزراعة و الرعي.

10-2- اليات استهلاك العقار: يستهلك العقار في الجزائر وفقا لأليتين هما:

10-2-1- الاليات القانونية: اي التوسع العمراني للمدينة واي عمليات التعمير لا تتم الا وفق مخططات تقنية معدة من قبل هيئات ادارية وبعد دراسات شاملة، فكل عملية بناء او تجزئة اراضي لا تتم الا بموافقة من السلطات في اطار قانوني يتوافق مع التوجيهات الخاصة لمخططات التهيئة والتعمير(المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الارضي) وهذا لتنظيم عمليات البناء.

10-2-2- الاليات غير القانونية:

المناطق العشوائية: منطق السكن العشوائي تعتبر مناطق سكنية عفوية اقيمت دون ترخيص قانوني، حيث يتدرج ضمن عمليات التخطيط العمراني، نشأت بدون تخطيط حيث لم يكن من مقرر تعميرها يتم انتاجها في اي مكان وباي شكل على فضاء داخل او خارج المدن او ارض زراعية او ارض صحراوية، او على ضفاف الانهار و البحيرات.(امير عبد الحميد: 2010ص30).

هناك بعض الاختلافات لتسمية العشوائية للمناطق السكنية بين المفكرين و المخططين في هذا المجال، حيث ان الكثيرين يؤكدون على ضرورة التمييز بين السكن المخالف للقوانيين وبين التجمعات السكنية الكبيرة التي تظهر كنتيجة لكوارث طبيعية او سياسية او غيرها من الاسباب الطارئة. وهناك العديد من المسميات و التعريفات الاخرى لهذه الظاهرة.(امير ضهير، ص 32).

ظهرت هذه الاحياء في الكثير من المدن الجزائرية غداة الاستقلال 1962، كما ازدادت حدة خلال السبعينيات تزامنا مع مشروعات التنمية الاقتصادية اضافة الى تركز مختلف الخدمات و المرافق العامة في مراكز المدن وهو ما يوفر

فرص العمل، ماشجع على عمليات الهجرة التي اثرت بشكل كبير على المجال الحضري بسبب وضع اليد على العقارات التابعة للدولة دون تراخيص و بدون اي قوانيين.

11- الاستنزاف:

يعني التقليل من قيمة الموارد او اختفائه عن ادائه لدوره المحدد من قبل الخالق العليم في منظومة الحياة، بالتالي تقليل قيمة الموارد استنزاف جزئي واختفائه استنزاف كلي، وهو اخطر درجات الاستنزاف.

ويعتبر استنزاف الموارد الطبيعية مشكلة خطيرة من منطلق ان الموارد الطبيعية رصيد التنمية المستدامة الذي يجب صيانته و المحافظة عليه، وتختلف اسباب الاستنزاف تبعا لنوعية الموارد، وهي متجددة ام غير متجددة.(خالد مصطفى ص 20، 2007).

12- مدى تأثير استنزاف العقار على المخطط و المدينة:

12-1-التأثير على المخطط:

ان تخطيط المدينة هو تخطيط شامل من اجل عمليات التعمير، حيث يتم فيه تحديد استعمالات الاراضي و تحديد مواقع المشروعات و مختلف التجهيزات، و لا 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 و اجتماعية و بالتالي تحقيق التنمية المستدامة لضمان الحاجيات المستقبلية للأجيال القادمة. فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعتبر بمثابة العنصر الضابط لعمليات تسيير العقار، كما يحدد لنا الوضعية الحالية له ومختلف الاحتياجات على المدى القريب، المتوسط والبعيد ويظهر هذا التأثير من خلال:

- تغيير برنامج ما هو مسطر من أجل التعمير المستقبلي.
- احداث خلل على مستوى البرامج التنموية .

11-2-التأثير على المدينة:

تعد مشكلة استنزاف العقار ظاهرة فرضت نفسها كواقع وحصيلة نابجة عن تطور المدن، ويتخذ التعدي على الاحتياطات العقارية شكلا مفضوحا يتسم بزيادة الاستقطاب وسرعة نشوء التجمعات العشوائية وتوسعها، هذا ما يجعل السلطات المحلية تعجز عن ايجاد حلول لتجاوز هذا المأزق لاسيما 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 الأمني والصحي.

خلاصة الفصل:

بعد تطرقنا الى مختلف المفاهيم المتعلقة بالعقار الحضري وانواعه واشكاله واهميته في الاوساط الحضرية بالإضافة الى اهم القوانين التي نص عليها المشرع الجزائري بغية التحكم فيه والمحافظة عليه، كما تطرقنا الى اهم المتدخلين والساهرين على تطبيق القوانين وتنظيم سيرها وفي نهاية هذا الفصل خرجنا بتأثيرين مهمين يمكن ان يكون لاستنزاف العقار الاثر البالغ عليهما وهما التأثير على المدينة و المخططات العمرانية.

الفصل الثالث

الدراسة التحليلية لمدينة عين وسارة

تمهيد

1-تقديم مدينة عين وسارة.

2-الدراسة الطبيعية للمدينة.

3-الدراسة السوسيو اقتصادية.

4-الدراسة العمرانية.

5-عوائق التوسع.

الخلاصة

تمهيد:

ان ظاهرة التوسع العمراني العشوائي هي ظاهرة متواجدة تقريبا على جميع المدن الكبرى التي تشهد تطور عمراني، سنتطرق في هذا الفصل إلى مختلف الجوانب العمرانية التي مرت بها المدينة، من وضعية العقار وخصائص استهلاكها للمجال، وتحليل العوائق التي تصادف المدينة طبيعيا واصطناعيا ، ومعرفة الخصائص الجغرافية الطبيعية ،السكانية، الاقتصادية، والعمرانيةل مدينة عين وسارة كما سنتطرق الى اهم مناطق التوسع العمراني العشوائي وعلاقتها بموضوع الدراسة .

1-تقديم مدينة عين وسارة:

الصورة رقم 01 :مدينة عين وسارة قديما

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

1-1نبذة عن مدينة عين وسارة : إن دراسة ماضي المدن والشعوب يكون لدى كل من يحمل مسؤولية التهيئة وتنظيم الحياة البشرية والاقتصادية والاجتماعية يمثل لديه رصيدا تجريبيا وزادا علميا يمكنه من وضع الخطط السليمة والموضوعية في هذا المجال وهذا حتى لا تتكرر الأخطاء، ونستفيد من حكمة وخبرة من سبقونا. و عليه فإن مدينة عين وسارة اختلفت الروايات في أصل تسميتها إلا أن أغلبها يتفق حول وجود منبع ماء هام بها ويقع في الجهة الشرقية لضفة واد بوسدراية أطلق على الجزء الأول لها كلمة عين ولكون المنبع لعجوز تعمل على نسج السروج لذا أطلق عليها إسم وسارة .

-البعض يعيدها أن المنبع تستغله القوافل المارة للشرب والسقي فسميت بعين (أشرب وسارة) واختصرت التسمية فيما بعد لتصبح عين وسارة.

-والبعض يعيدها لكونها عين للأسرى (المساجين) ومنها اشتقت التسمية.

عرفت المدينة تسمية أوروبية CAZELLES PAUL- نسبة للحاكم الفرنسي الذي حكم المنطقة وكان من اكبر رجال المنطقة ويحترف التجارة وتربية المواشي وكان ممثلا عن المدينة في المجلس الأعلى بالعاصمة وسميت القرية باسمه.

2-الدراسة الطبيعية لمدينة عين وسارة :

2-1- موقع مجال الدراسة : يعتبر الموقع من أهم الضوابط الطبيعية في دراسة المراكز العمرانية و غيرها من الدراسات ، و مرد ذلك إلى التأثير المباشر للموقع على حياة الإنسان و استقراره في أماكن محددة .

2-1-1- الموقع الطبيعي: وعليه تتحدد مدينة عين وسارة في منطقة إنتقالية ،بين نطاقين جغرافيين هما :

-النطاق التلي : و الذي يميز أقصى الجهة الشمالية

-النطاق السهبي : و الذي يميز باقي أجزاء البلدية

و حسب خريطة الموقع الجغرافي فإن بلدية عين وسارة تنتمي إلى مجال السهوب ،شمال الهضاب الجنوبية للأطلس التلي و هي ذات طبيعة سهلية منبسطة ،تقدر مساحتها بـ 73038 هـ تشكل المراعي بها نسبة 61 % مما يجعل المجال يأخذ الطابع الرعوي .

2-1-2- الموقع الإداري :

بلدية عين وسارة تابعة إداريا لولاية الجلفة يحدها :

-من الشمال : ولاية المدية

-من الجنوب :بلديتي قرنين – و بويرة لحدب .

-من الشرق : بلديتي بنهار

- من الغرب : الخميس

تتربع البلدية على مساحة قدرها 809,49 كلم2 و التقسيم الإداري الأخير سنة 1984 ،جعل عين وسارة مقر دائرة ،تضم مقر البلدية و بلدية قرنيني .

تبعد عين وسارة عن مقر الولاية بحوالي 100 كلم و هي تقع على محور الطريق الوطني رقم (01) .

المخطط رقم: 01 الموقع الاداري لبلدية عين وسارة

المصدر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

2-2-تضاريس و طبوغرافية المنطقة :

2-2-1- التضاريس:

بالإضافة إلى كونها همزة وصل بين الشمال و الجنوب ، فإن المنطقة تتميز بتسلسل أربعة مناطق معينة من الشمال إلى الجنوب و هـي :

-المنطقة المنبسطة بالشمال

-منطقة منخفضات الشطوط

-منطقة منخفض أولاد نايل

-منطقة البساط الشبه الصحراوية

و تنتمي بلدية عين وسارة بحكم موقعها إلى المنطقة الأولى و التي بدورها تنقسم إلى ثلاثة قطاعات تفصلها سلاسل جبلية منقطعة بحيث تقع بلدية عين وسارة في القطاع الوسطى بين الهضاب و هو عبارة عن سهول تتميز بالإنبساط النسبي إذ يتراوح الإرتفاع بها بين (750 -850) عن سطح البحر .

2-2-2-الانحدارات:

تنقسم إلى 03إقسام رئيسية هي:

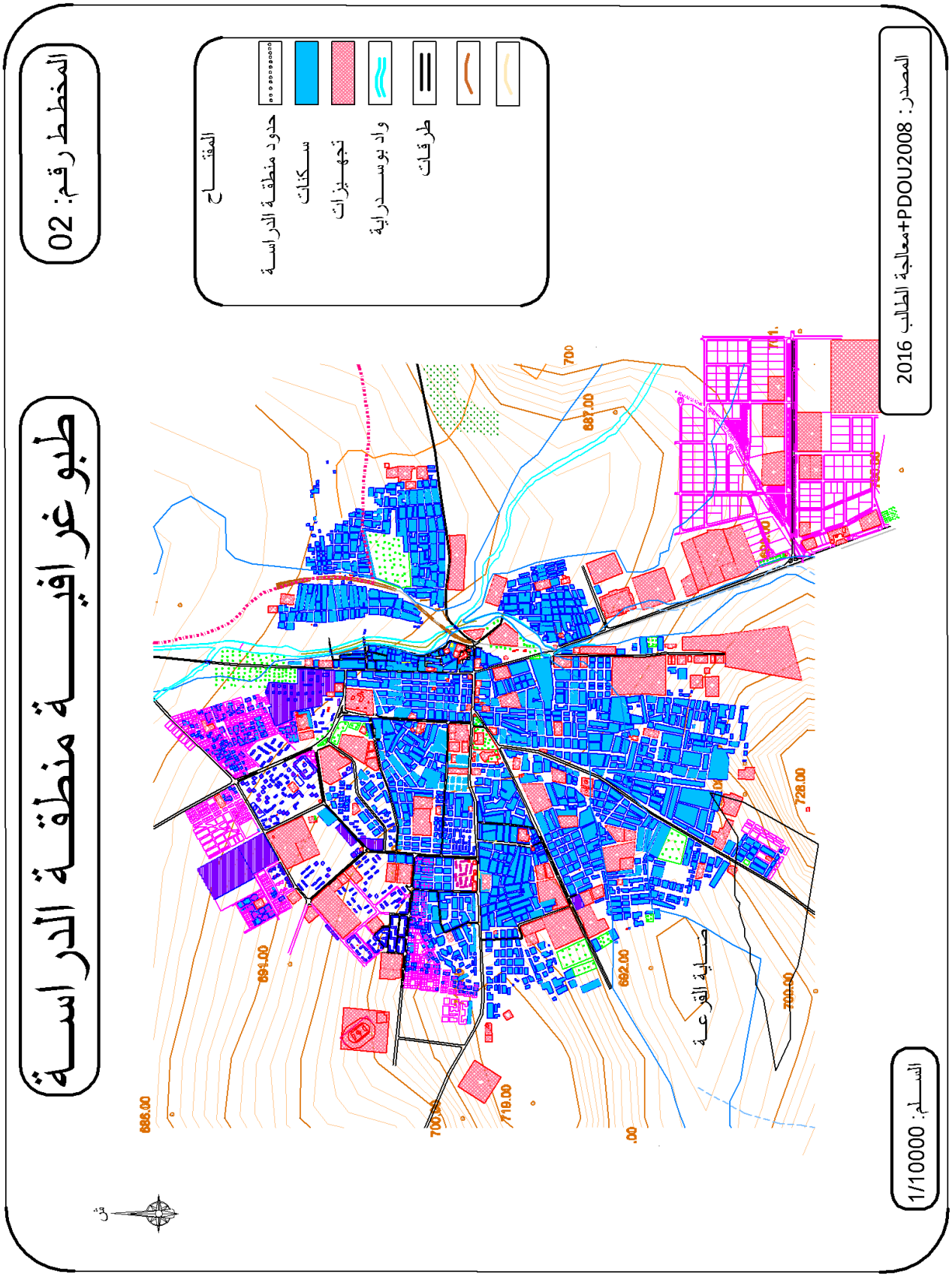
- من00 إلى 08 % : تحيط بكامل المدينة تقريبا ماعدا الناحية الشمالية الغربية والشمالية الشرقية.
- من 08 إلى 12 % : الشمالية الشرقية .
- من 12 إلى 25% : و تتواجد هذه الانحدارات من الناحية الغربية الجنوبية و كذا الناحية الغربية الشمالية حول المجمع السكني سليماني اسليمان .

الجدول رقم01: الانحدارات بالمدينة

%نسبة الانحدار	%نسبتها
8-0	98.6
12-8	0.8
25-12 فأكثر	0.6

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

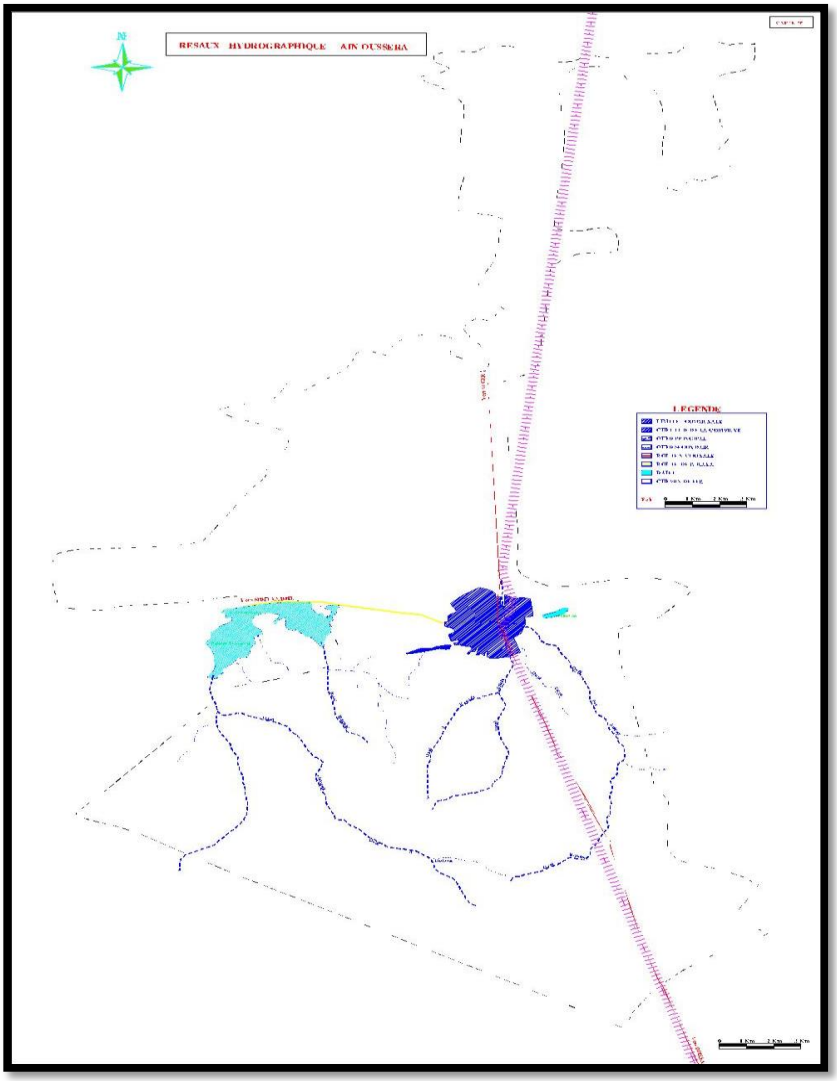
أن ما يمكن استنتاجه من خلال ملاحظة الجدول ان مدينة عين وسارة تمتاز بأرضية منبسطة مما يساعدها على التوسع وهو ما يشجع عملية البناء وتسهيلها دون تكاليف باهضه.


المخطط رقم: 02
طبوغرافية منطقة الدراسة
المفتاح
حدود منطقة الدراسة
سكنات
تجهيزات
واد يوسدراية
طرقات
المصدر: 2016 معالجة الطالب+PDOU2008
السلم: 1/10000
صباية الفرعة
700
687.00
691.00
692.00
728.00
719.00
686.00

2-3-الشبكة الهيدروغرافية:

المدينة لها شبكة من الوديان أهمها واد بوسدراية، واد المويلح، واد الصيادة واتجاهها من الجنوب إلى الشمال واهم هذه الوديان واد بوسدراية حيث أنه يمر بالنسيج العمراني للمدينة وهو عبارة عن مصب لمجموعة من الأودية الفرعية وطبيعته جاف صيفا وقليل المجرى شتاءا، حيث يشكل خطرا كبيرا في حالة الفيضانات في فترات التساقط الكبيرة التي هي ظرفية كفيضان سنة 1994، هذا مما أدى بالسلطات المحلية تسجيل عمليات لتأهيل وحماية المدينة من الأخطار الناجمة عن الفيضان حيث أصبح الآن وبعد انتهاء الأشغال لا يشكل أي خطر على الأحياء المحاذية له.

المخطط رقم: 03 الشبكة الهيدروغرافية لعين وسارة



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

2-4-المناخ:

يعتبر مناخ المنطقة جاف وشبه جاف وبعض الجهات قاري، حيث أنه شبه جاف في الجهة الوسطى والشمالية مع معدل تساقط يقدر ب(200-300)مم وينزل المطر في الخريف والربيع أكثر منه في الشتاء وفترة الجفاف تبدأ انطلاقا من شهر جوان.

إن نزول الثلج متغير من جهة إلى أخرى بمتوسط 04 إلى 13 يوما في السنة؛ خلال فصل الشتاء وبداية الربيع تشهد معظم جهات المنطقة ظهور الجليد بمتوسط (40-60)يوم في السنة.

- **الحرارة:**

وهي تمثل التغيرات الفصلية (الصيف – الشتاء) وحسب الأرقام المسجلة في محطة الأرصا د الجوية لولاية الجلفة فإن السجلات القصوى للحرارة تتراوح

° ما بين – 12 و 40

والجدول التالي يوضح ذلك:

الجدول رقم02: تغيرات درجة الحرارة

الشهر	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	المجموع
معدل الحرارة	4.2	5.5	8.2	11.4	15.6	20.3	24.3	23.9	19.8	13.6	8.6	4.8	13.3
عدد أيام الحرارة	9.3	11.0	14.3	18.7	23.4	28.5	33.5	32.9	27.5	20.1	13.8	28.00	20.2
عدد الأيام	0.8	0.1	2.1	4.1	7.8	12.1	15.1	15.00	12.1	7.2	3.5	0.1	6.5

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

متغيرة حسب الفصول في الشتاء رياح مصحوبة بالأمطار في الشمال الغربي والجنوب أما في الصيف والخريف فتسود رياح السيروكو (الشهيلي)فهي موسمية جنوبية حارة جافة بمعدل 124 يوم/سنة وتكون عادة بين شهر جوان و أوت.

التساقط:

بلدية عين وسارة تقع في المنطقة التي تتصف بعدم الانتظام في التساقط السنوي وهذا يلاحظ بكثرة والجدول التالي يوضح ذلك:

الجدول رقم03: معدل تساقط الامطار

الشهر	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	المجموع
معدل التساقط/ملم	34	28	35	21	29	22	06	10	31	23	34	35	308
عدد أيام التساقط	07	06	07	05	06	05	02	03	05	05	06	06	63
عدد أيام الصقيع	02	01	00	02	05	01	00	01	02	03	00	05	23

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

وعلى العموم فإن التساقط في هذه البلدية هو ضعيف بمتوسط 200 و 300 مم/ سنة .

والأشهر أكثر هي: جافني – ماي

3-المراحل التاريخية للنمو مدينة عين وسارة:

3-1- مرحلة ماقبل الاستقلال:

1854/1853 : انشاء محطة استراحة للجيش الفرنسي فكانت حصينة ومربعة الشكل طول أصوراها يقدر ب70 متر وزواياها عريضة ومحصنة بداخلها الإسطبلات والمساكن والمخازن وأما في الخارج يمر بجانبها واد بوسدراية الدائم الجريان بفضل المياه الجوفية المتفجرة في شكل عيون.

1864 : في كتاب (المراكز العسكرية في الجنوب الجزائري) أشار الضابط الفرنسي العقيد ترومبلت إلى المركز العسكري Le Colonelووصف المكان المحيط به بأن السوق الأسبوعية ليوم الجمعة بدأ ينمو تحت صور Trumelet المركز العسكري .

الصورة رقم 02 :السوق الاسبوعي

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

1870 :

كانت محطة عين وسارة خاضعة للحكم العسكري لمنطقة (بوغار)

قصر البخاري ثم حولت تحت السلطة الإدارية لمكتب العرب لبوغار ومن خلال مخطط مجلس الشيوخ الصادر سنة 1877 الذي حدد مساحة دوار وسارة (رحمان الغرابة) نسبة لعرش السكان الأصليين ب:126.149 هكتار وكانت تحتوي القرية على ما يلي :

المدرسة –المحكمة – الساحة العمومية التي تضم بعض الدكاكين .

الساحة العمومية التي تضم بعض الدكاكين .

المحطة العسكرية ومحطة لتربية الخيول بمساحة 0.60 هكتار.

وبعض المساكن للعرب عددها 53مسكن منها 07 مساكن للأعيان و مسكن الحاكمPAUL CAZELLES

ساحة لسباق الخيل بمساحة 58.72 هكتار .

الصورة رقم 03 :مدرسة البشير الابراهيمى

المصدر: المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير 2008

الصورة رقم 04 :عربة لنقل المسافرين

المصدر: المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير 2008

1894 : أصبحت مساحة القرية 23 هكتار، كانت عين وسارة منطقة هامة بسبب السوق الأسبوعي الذي أصبح مقصدا لكل التجار من مختلف النواحي وأنجزت الطريق المعبدة، والسكة الحديدية للخط الواصل بين الجزائر والجلفة، وألحقت القرية إداريا ببلدية قصر الشلالة ذات الحكم المختلط .

1931 :

وجاء بعده PAUL CAZELLESو كان مختصا في نقل منتوج

الحلفاء واستغنى عنها ليشتغل في تربية المواشي ونقلها إلى الجزائر واستعمل الطائرة للاستطلاع ومراقبة المواشي حيث أنجز لها أرضية صغيـرة للإقلاع؛ ليصبح من أشهر مربي الماشية بالمنطقة، هذه الأرضية أصبحت المطار الحالي (القاعدة الجوية) لمدينة عين وسارة.

وفاةAuguste Bataillerـ

3-2- مرحلة مابعد الاستقلال:

1962 : عرفت المدينة توسعات ناتجة عن النزوح الريفي من جراء الحرب التحريرية وأنشأ المستعمر أول تجزئة سنة 1959 بمجموع 459 قطعة في إطار مخطط انتهجه الاستعمار الفرنسي آنذاك لكسب عطف الجزائريين وإخماد الثورة، وكذا بناء مجمع سكني بحوالي 50 سن فردي (حي لاسيتي) في إطار مخطط 1958 ضمن مشروع قسنطينة حيث تطور المجال المستهلك خلال هذه الفترة من 23.82 هكتار سنة 1954 إلى 64.12 هكتار سنة 1962 بزيادة قدرها 40.30 هكتار .

الصورة رقم 05-06 :نقل مادة الحلفاء

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

1974 : أصبحت مقر دائرة تابعة إداريا لولاية الجلفة إثر التقسيم الإداري وعرفت بالدائرة القديمة التي كانت تظم كل من البلديات التالية: البيرين، حد الصحاري،عين فقة، بنهار،سيدي لعجال، حاسي فدول، الخميس، القرنيني ،بويرة لحداب .

1984 : في آخر تقسيم إداري جعل عين وسارة مقر دائرة تضم بلديتين:

عين وسارة.

القرنيني .

4-الدراسة الاجتماعية والاقتصادية للمدينة:

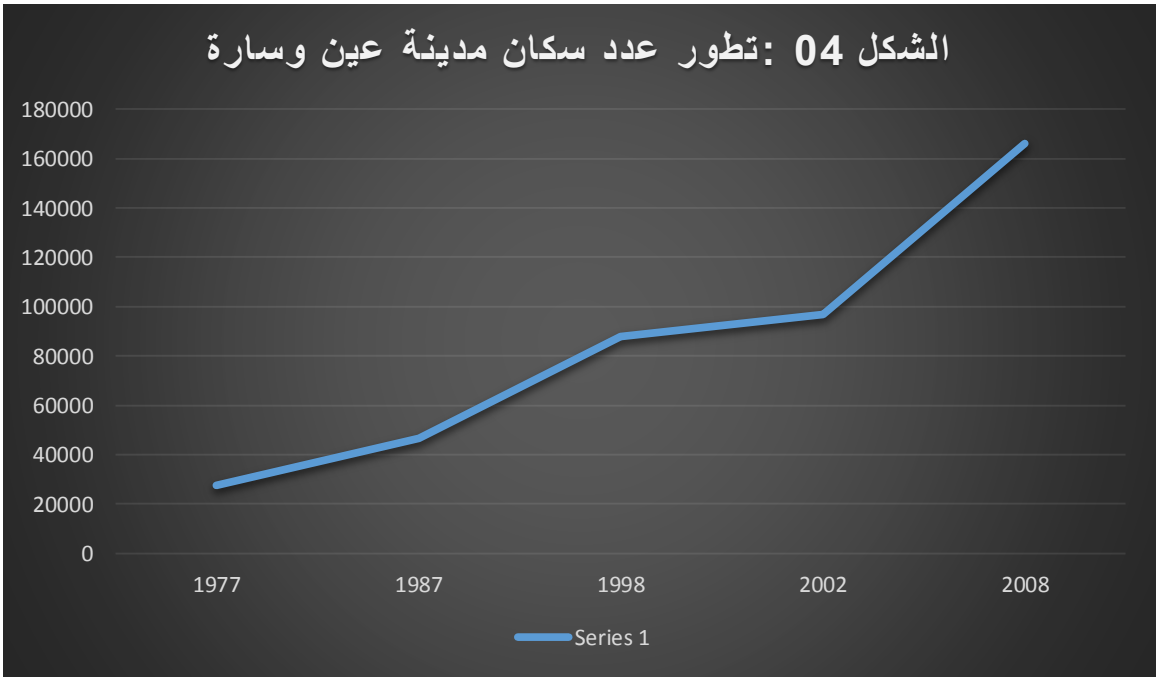
4-1-النمو الديمغرافي:

4-1-1-تطور سكان المدينة: عرفت مدينة عين وسارة تطورا ملحوظا في عدد سكانها طبعا كباقي المناطق الاخرى وفي معدل نموها الاجمالي بين التعدادات :1977، 1987، 1998، 2002، 2008كما هو مبين في الجدول:

الجدول رقم 04 : عدد السكان خلال 1977-2008

البلديــة	الإحصاء العام للسكن و السكان 1977		الإحصاء العام للسكن و السكان 1987		الإحصاء العام للسكن و السكان 1998		الإحصاء العام للسكن و السكان 2002		الإحصاء العام للسكن و السكان 2008	
	عدد السكان	%	عدد السكان	%	عدد السكان	%	عدد السكان	%	عدد السكان	%
عين وسارة	27500	08,27	46610	09,43	87808	11	96627	10.7	166134	6.51

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008



المصدر من اعداد الطالب 2016

و من الشكل نلاحظ الكثافة السكانية ببلدية عين وسارة مرتفعة ،و ذلك راجع إلى الأهمية الإدارية و الإقتصادية التي تلعبها بلدية عين وسارة كونها كذلك مقر تمركز جل الخدمات و النشاطات الإدارية و الإقتصادية للدائرة و لذلك يمكن إعتبارها قطب رئيسي يساهم في جذب السكان و الذي قد يؤدي إلى خلق مشاكل عديدة بالمدينة .

4-2- الجانب الاقتصادي:

4-2-1- النشاط الفلاحي : يمكننا القول بصفة عامة أنه نظرا لموقعها الجغرافي و طبيعة المناخ السائد بالمنطقة (شبه جاف) حيث يسجل فيه ضعف التساقط بالإضافة إلى التضرس الذي يميز أراضيها فإن المساحة المخصصة للفلاحة ببلدية عين وسارة تعتبر محدودة ،و هو ما فسح المجال أمام رعاية الأغنام لتكون النشاط المهيمن في هذا القطاع .

و ما يميز المساحة المخصصة للفلاحة بالبلدية أنها غير منتظمة و لا تخضع إلى إستراتيجية فلاحية معينة و ذلك راجع إلى تحكم العوامل المناخية فيها بشكل كبير بحيث أن الزراعة المهيمنة ،هي زراعة الحبوب و أما الزراعات الأخرى فهي على مساحات محدودة و حديثة العهد بالمنطقة .

4-2-2- النشاط الصناعي :

و يضم كذلك كل من فرع الصناعة و كذلك فرع البناء و الأشغال العمومية بما في ذلك القطاع العام و الخاص ،و يتمثل هذا القطاع في البلدية فيما يلي :

منطقة النشاطات الصناعية :و لقد أنشأت في إطار سياسة تنمية المنطقة ككل بالإضافة إلى توفير أكبر عدد مناصب عمل دائمة ممكنة و محاربة النزوح الريفي و خاصة دمج مدينة عين وسارة في الحلقة الإقتصادية الوطنية .

تقع هذه المنطقة في جنوب شرق مقر البلدية عند المدخل الجنوبي للمدينة على محور الطريق الوطني رقم01 (بإتجاه الجلفة) و تغطي مساحة 112 هكتار و هي تضم الوحدات التالية :

-مؤسسة الإنجاز و البناء-مؤسسة إنجاز القوالب البلاستيكية -مؤسسة أشغال الطرق-مؤسسة في طور الإنجاز

-الشركة الفلاحية للخدمات و التجهيز و العتاد -الشركة الوطنية (ENIEM) -لاطراك (الغذائية الصناعية)

-مصنع البلاط للقرانيطو و الرخام

بالإضافة إلى وجود مرافق أخرى تتعلق أكثر بقطاع الخدمات و الأمن :

-محطة بنزين -الشرطة القضائية -ثكنة عسكرية

و هو ما يمثل جزء من الشطر الأول لمنطقة النشاطات الصناعية الذي إنطلقت أشغال إنجازه و ذلك وفق دراسة منجزة تخص تنظيم هذه المنطقة و محاولة ترقيتها و جعلها قطب صناعي فعال على مستوى البلدية و الولاية ككل .

لكن ما يمكن ملاحظته هو تداخل هذه المنطقة مع مرافق أخرى لا علاقة لها بالنشاط الصناعي (ثانوية الرائد سليماني سليمان ،مركز التكوين المهني للذكور ،ملعب) ،و هو ما يمكن أن يمثل مشكلا يجب أن يؤخذ بعين الإعتبار.

إضافة إلى ذلك تحتوي البلدية على وحدات صناعية أخرى من شانها أن تدعم هذا القطاع و توفر عدد معتبر من مناصب الشغل تتجمع خاصة في الجهة المقابلة لمنطقة النشاطات الصناعية على محور الطريق الوطني رقم 01 و هي :

-مؤسسة الرياض للدقيق -مجموعة سيدي لكبير للمياه المعدنية

-مصنع المشروبات الغازية -مصنع المصل الإسفنجي .

و بالتالي يجب أخذها بعين الإعتبار لجعلها قطب مكمل لمنطقة النشاطات الصناعية .

4-2-3- النشاط التجاري :و هو فرع مهم و ذلك بالأخذ بعين الإعتبار الفرص التي يمكن أن يوفرها لسكان المنطقة ككل و هو موزع عبر مجال الدراسة كما يلي :

-العدد المعتبر للمحلات التجارية الموجودة على واجهتي الطريقين الوطنيين رقم 01 و رقم 89 داخل النسيج العمراني للمدينة .

-سوق يومي وسط المدينة (بحي ديبس مختار)

-سوق أسبوعي للمواشي(بأقصى غرب المدينة)

و تساهم هذه التجهيزات في تفعيل الحركة التجارية للمدينة ككل و خلق نوع من الحيوية بحيث يمتد مجال تأثيرها إلى غاية بلديات أخرى مجاورة .

4-2-4- النشاط السياحي :

يتمتع مجال الدراسة من الجانب السياحي بإمكانيات طبيعية و ثقافية معتبرة غير أنها غير مدعمة بوجود المرافق كالتالية : متحف ،متحف المجاهد ، مركز الصناعات التقليدية ... إلخ .

بالإضافة إلى نقص معتبر في هياكل الإستقبال بإستثناء بعض الفنادق ذات طاقة استيعاب محدودة و بالتالي فإن هذا النشاط مهمش كلية و ذلك رغم الدور الذي يمكن أن يلعبه في تطوير الجانب الإقتصادي للمدينة و توفير مناصب عمل

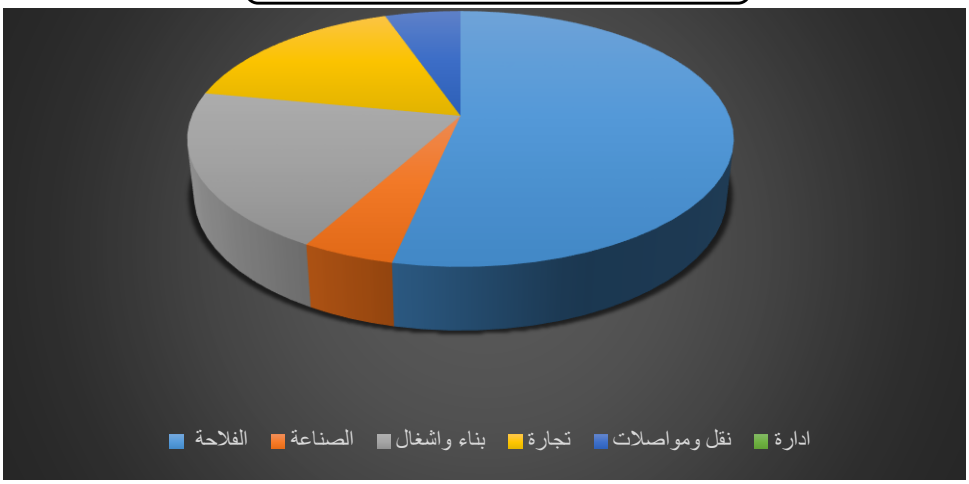
4-2-5-التوزيع الوظيفي للسكان : و الهدف منه تحديد القطاع المهيمن في مجال الدراسة و بالتالي تحديد نوعية الطبيعة الإقتصادية لمجال الدراسة و يتبين هذا التوزيع عبر البلدية كما هو موضح في الجدول :

الجدول رقم 05 : توزيع العمال على مختلف النشاطات

البلدية	فلاحة	صناعة	بناء و أشغال.ع	تجارة	نقل و مواصلات	إدارة	المجموع
عين وسارة	11589	1011	4343	3618	1156	7243	28973

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008

الشكل رقم 05 : توزيع العمال على النشاطات



المصدر: اعداد الطالب 2016

من خلال المعطيات المبينة في الجدول نستنتج أن أغلبية مناصب الشغل تنحصر في قطاع الفلاحة حيث يشكل أكبر نسبة بـ 40 % من مجمل نشاطات البلدية ،ثم يليها في المرتبة الثانية الإدارة بنسبة 25 % و التي تستحوذ على نسبة معتبرة فيما يخص مناصب الشغل بمجال الدراسة و في المرتبة الثالثة نجد قطاع البناء و الأشغال العمومية بنسبة 15 % و ذلك راجع للأهمية الكبيرة الذي يشهدها هذا القطاع خاصة في عملية البناء و تحسين الظروف السكنية بالبلدية و في المرتبة الرابعة نجد قطاع التجارة بنسبة 12,50 % من مجمل النشاطات و الذي شهد تطورا معتبرا بالمقارنة بالسنوات الماضية و هذا راجع للديناميكية الكبيرة التي تشهدها المدينة ثم في الأخير يأتي كل من قطاعي النقل و المواصلات و الصناعة بنسبة 4 % و 3,5 % على الترتيب .

5-الدراسة العمرانية:

الصورة رقم 07 :تظهر النسيج العمراني للمدينة

المصدر: غوغل للصور 2016

5-1- التطور العمراني لمدينة عين وسارة :

الاستعمار الفرنسي، الذي اتخذ من هذه المنطقة محطة استراحة لقواته سنة 1853 وقد كان لهذه المحطة اثر كبير

تشكل الملامح الاولى لهذه المدينة من خلال ظهور السوق

الاسبوعية ليوم الجمعة تحت اسوار المحطة العسكرية ابتداءا سنة 1864، ومن خلال مخطط مجلس الشيوخ سنة 1877.

الذي حدد مساحة دوار وسارة ب: 126.149 هكتار حيث يضم : مدرسة ابتدائية ومحكمة و الساحة العمومية التي تضم بعض الدكاكين و المحطة العسكرية ومحطة لتربية الخيول بمساحة 0.60 هكتار.

وبعض المساكن للعرب عددها 53مسكن منها 07 مساكن للأعيان و مسكن الحاكمPAUL CAZELLES

ساحة لسباق الخيل بمساحة 58.72 هكتار .

5-2-مراحل التوسع العمراني:

5-2-1- المرحلة الأولى : عين وسارة قبل سنة1954:

لقد كانت مدينة عين وسارة لأهداف عسكرية بإعتبارها نقطة ربط و تزويد تحكم موقعها على محور الطريق الوطني رقم 01 و لقد كانت آنذاك تتشكل من بعض الجزيرات المنتظمة على محور الطريق الوطني رقم 01 و الطريق شرق غرب الرابط بين عين وسارة و تيارت .

بالإضافة إلى بعض المرافق كمحطة القطار و ثكنة عسكرية و مذبحة على مستوى وادي بوسدراية فيما يخص الجزيرات فهي كانت على شكل مخطط شطرنجي و لقد حافظت على نفس التوزيع فيما بعد و خلال تطورها حتى 1962 و ذلك بفعل النزوح الريفي ابان حرب التحرير .

5-2-2-مرحلة الإستقلال :

-من 1962 الى 1976 : تميزت هذه المرحلة بتحولات كبيرة في النسيج العمراني مسايرة إلى ترقية عين وسارة إلى مقر دائرة أهم العمليات العمرانية المنجزة في هذه المرحلة و التي كانت السبب في هذه التحولات .

تميزت بالتوسع الهائل و السريع في جميع إتجاهات المدينة خاصة من الناحية االغربية و الجنوبية، حيث أنجزت في هذه المرحلة الأحياء التالية : حي السكن الجماعي العسكري- عبان رمضان- عناق رابح ، وتم توزيع 50 مسكن خلال سنة 1975م، كما ظهرت في هذه المرحلة عدة مرافق و مصالح إدارية ، اجتماعية و ثقافية نذكر منها : المستشفى، ملعب مدارس،اكماليات...الخ.

كما شهدت هذه المرحلة توافد عدد كبير من السكان من المناطق المجاورة للمدينة القرنيني، بنهار ،اعين افقه، نهيك عن الزيادة السكانية المحلية، و هذا ما خلق أزمة سكنية لم تكن في مستوى تلبية حاجيات السكان، و هكذا بدأ عامل البناء

- من 1976 الى1985م:

في هذه الفترة بدأ التوسع العمراني يتبلور من جديد بإنجاز أحياء سكنية جديدة، حيث وزع خلال 1978م حوالي 1600 مسكنا و 230 مسكنا ذاتيا سنة 1981 م، وفي 1983 م وزع 110 مسكنا نصف جماعي و في 1985 بيعت حوالي 286 قطعة أرضية لإقامة سكنات فردية عليها حيث ظهرت احياء جديدة كحي علي عمار وحي ديس مختار كما انشات شركة فاموس 1984لصناعة الاسفنج.

-من1985 الى 1998م :

- برمجة منطقتين حضريتين بمساحة 114 هكتار إحتوت على 3241 سكن و بعض المرافق .
- برنامج تجزءات بحوالي 1177 قطعة أرض بمساحة 66,22 هكتار .
- ظهور عدد كبير من النشاطات التجارية و الخدمية بالموازاة مع التطور الملحوظ في النسيج العمراني .

-من1998 الى 2008م :

شهدت هذه المرحلة بعض إنجازات التهيئة على مستوى المدينة ، كما أنجزت 6825 مسكن فردي و 4600 مسكن جماعي، حيث تم استهلاك قرابة 205 هكتار.

بعض التجهيزات مدرسة أساسية ط1+ط2 ، مدرسة أساسية ط3 ، مسبح.

فروع إدارية اضافية: فرع بريدي، فرع بلدي، أمن حضري، حماية مدنية.

-من2008 الى 2013م :

- السكن الفردي 5470 مسكن اي مايعادل 150 هكتار.
- السكنات الجماعية 1250مسكن 30 هكتار .

و بالتالي فإن إجمالي عدد السكنات مقدرة بـ 6720 مسكن وهذا راجع إلى تحسين الظروف الأمنية و المعيشية و الصحية ، بالإضافة إلى البرامج التنموية التي إستفادت منها و التي ستستفيد منها البلدية في إطار برنامج الإنعاش الإقتصادي و تنمية السهوب و التي ستجعل منها قطبا جاذبا للسكان وجب أخذه بعين الإعتبار بحيث تتوقع الهجرة إليها من المناطق المجاورة .

كما لاننسى الاحياء الفوضوية التي ظهرت نتيجة التوسع العمراني العشوائي وخاصة في الجهة الغربية الجنوبية والجهة الغربية الشمالية التي تخص مخطط شغل الارض رقم 13 ومخطط شغل الارض رقم 12 الذين يعتبرا من الاراضي القابلة للتعمير على المدى القريب حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

5-3- تطور استهلاك المجال عين وسارة:

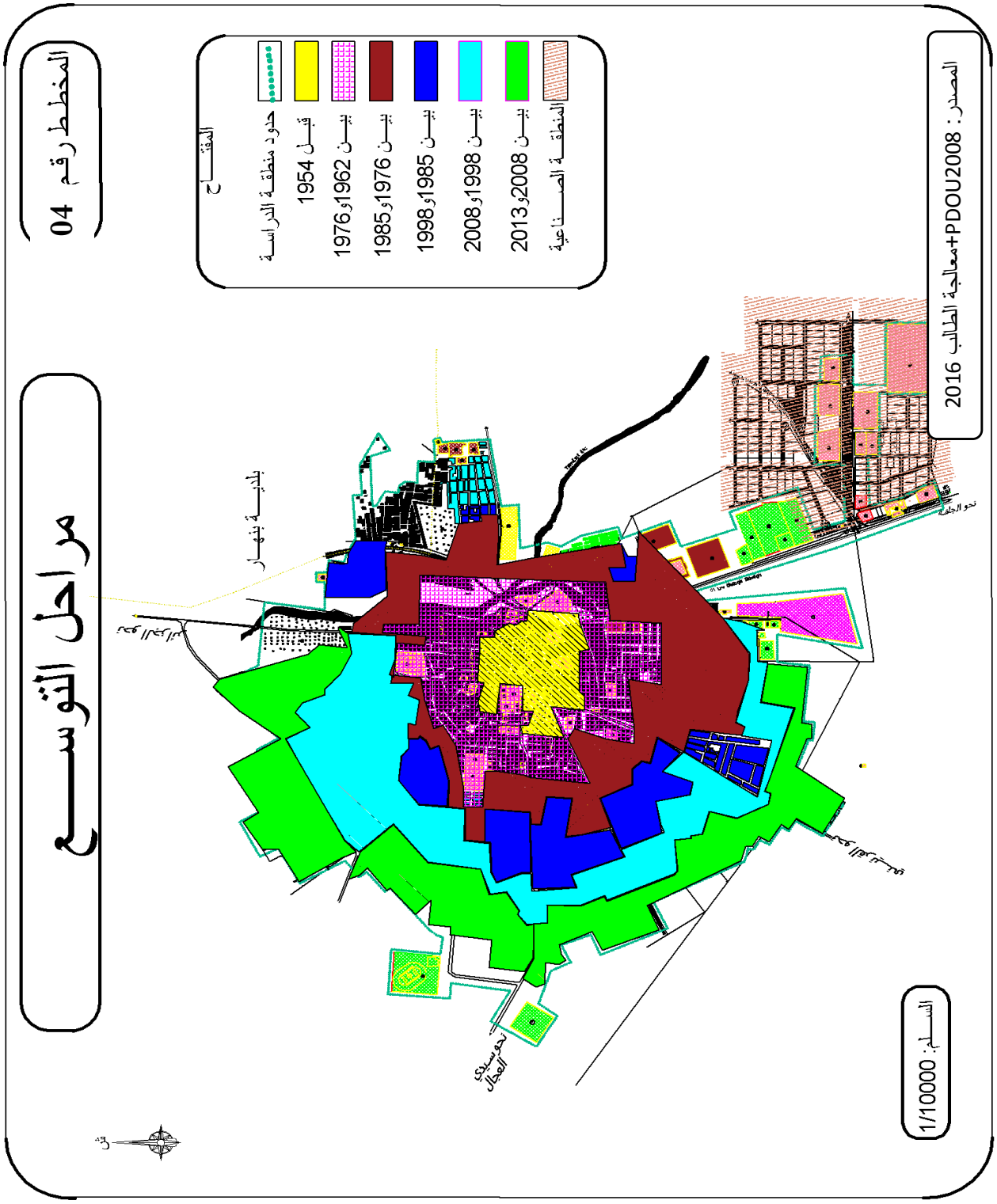
يمكن تلخيص هذ المراحل في جدول يبين قيمة الاستهلاك لمدينة بعين وسارة والمقدر بـ 845 هكتار موازاة مع اهميتها الحجمية (عدد السكان).

الجدول رقم 06 : مراحل قيمة استهلاك المجال

الفترات	الفترة الاستعمارية	فترة ما بعد الاستقلال			
المراحل	قبل 1954	1962-1976	1976-1985	1985-1998	1998-2008	**2008-2013**
المساحة (هـ)	126	289	380	440	640	**845**
الزيادة في كل مرحلة	/	163	91	60	200	**205**
معدل الاستهلاك السنوي (هـ)	**4.81**	**11.61**	**9.1**	**4.28**	**20**	**34.16**

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير+ معالجة الطالب 2008

من خلال الجدول يمكن ان نتأكد أن مدينة عين وسارة عرفت نمو عمرانيا كبيرا تم فيه استهلاك للمجال واستنزاف له وخاصة في 20سنة الأخيرة هذا ما يدل على أن النزوح الريفي والهجرة الداخلية والخارجية قد كان لها تأثير واضح .


المخطط رقم 04
مراحل التوسع
المفتاح
حدود منطقة الدراسة
قبل 1954
بين 1962و1976
بين 1976و1985
بين 1985و1998
بين 1998و2008
بين 2008و2013
المنطقة الصناعية
المصدر: PDOU2008+معالجة الطالب 2016
السلم: 1/10000
بلدية بنهار

5-4- التركيب العمراني لمدينة عين وسارة :

5-4-1-أنماط المساكن في المدينة: و المقصود به التمييز بين مجموعة من المساكن من حيث الصفات والخصائص والتي تميزها عن باقي المساكن الأخرى. وعلى ضوء التحقيق الميداني نستطيع تمييز أربعة أنماط سكنية وهي:

- **النمط الأوروبي:**

وهي ويمثل النسيج العمراني الموروث عن الاستعمار عبارة عن منازل فردية لا يتعدى ارتفاعها طابقين في غالب الأحيان، ذات شكل متجانس وغرف واسعة، طوابقها الأرضية عادة وهي متواجدة تقريبا على مستوى الطريق الوطني رقم 01 على مستوى الحيين ديبس مختار و محمد بوضياف تشكل في مجملهاحوالي95 سكن.

الصورة رقم 08 :النمط الاوروبي

المصدر : الطالب 2016

- **السكن التقليدي:**

وهو النوع الأكثر ظهورا يتواجد غالبا في مختلف أجزاء المدينة وهذا النوع غالبا هو ريفي ومبني من طرف السكان أنفسهم غالبا حيث تختلف حالته من مسكن الى اخر وهو متميز بشساعة الحوش الذي يعتبر الاحتياط العقاري الذي يرجع إليه في التوسع الأفقي وهذه العمليات تجعل من الحوش يصغر شيئا فشيئا.

الصورة رقم 09 :النمط الفردي

المصدر : الطالب 2016

- **العمارات:**و هي سكنات جماعية علوها يتراوح بين 3-5 طوابق تتميز بمدخل واحد لجميع السكان ويتراوح عدد الغرف بالشقة الواحدة من 3-5 غرفة، تفتقد إلى النوعية الجمالية وذات مظهر معماري واحد يتميز بالرتابة وقد تم مؤخرا إضفاء بعض العناصر الجمالية على هذا النمط باستعمال الفن المعماري.

الصورة رقم 10 :تظهر السكنات الجماعية

المصدر : الطالب 2016

- **النمط النصف جماعي:** يجمع عدد من الشقق ذو مدخل واحد لجميع السكان لكنه يصل إلى (ارضي+1) ويتواجد فقط بحي 110 مسكن بطريق بسيدي العجال كما توضحه الصورة .

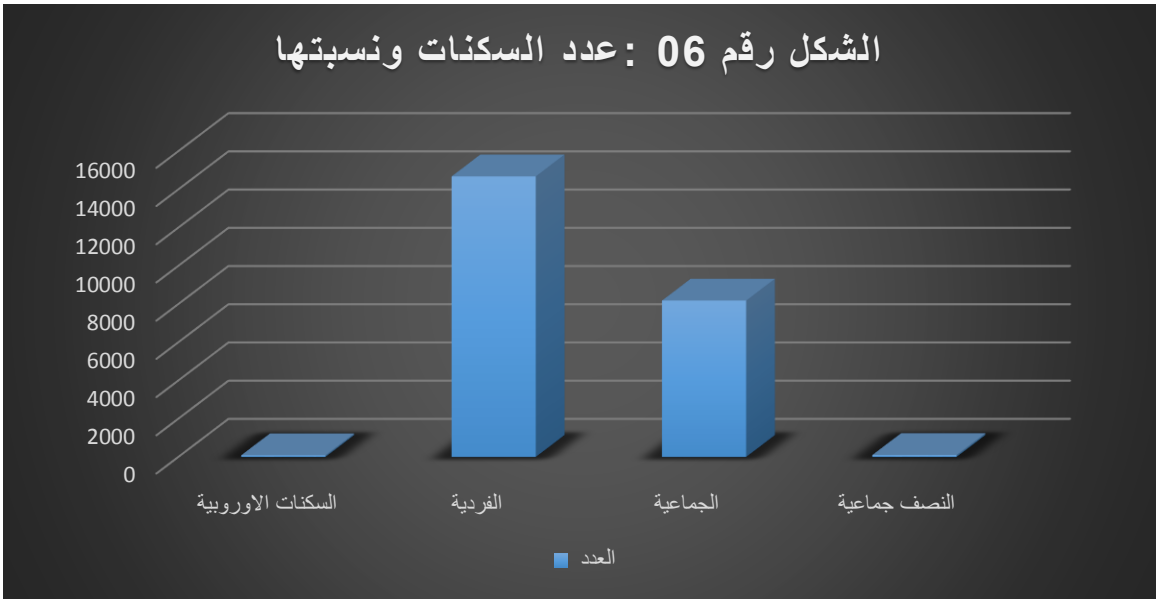
الصورة رقم 11 :السكنات النصف الجماعية

المصدر : الطالب 2016

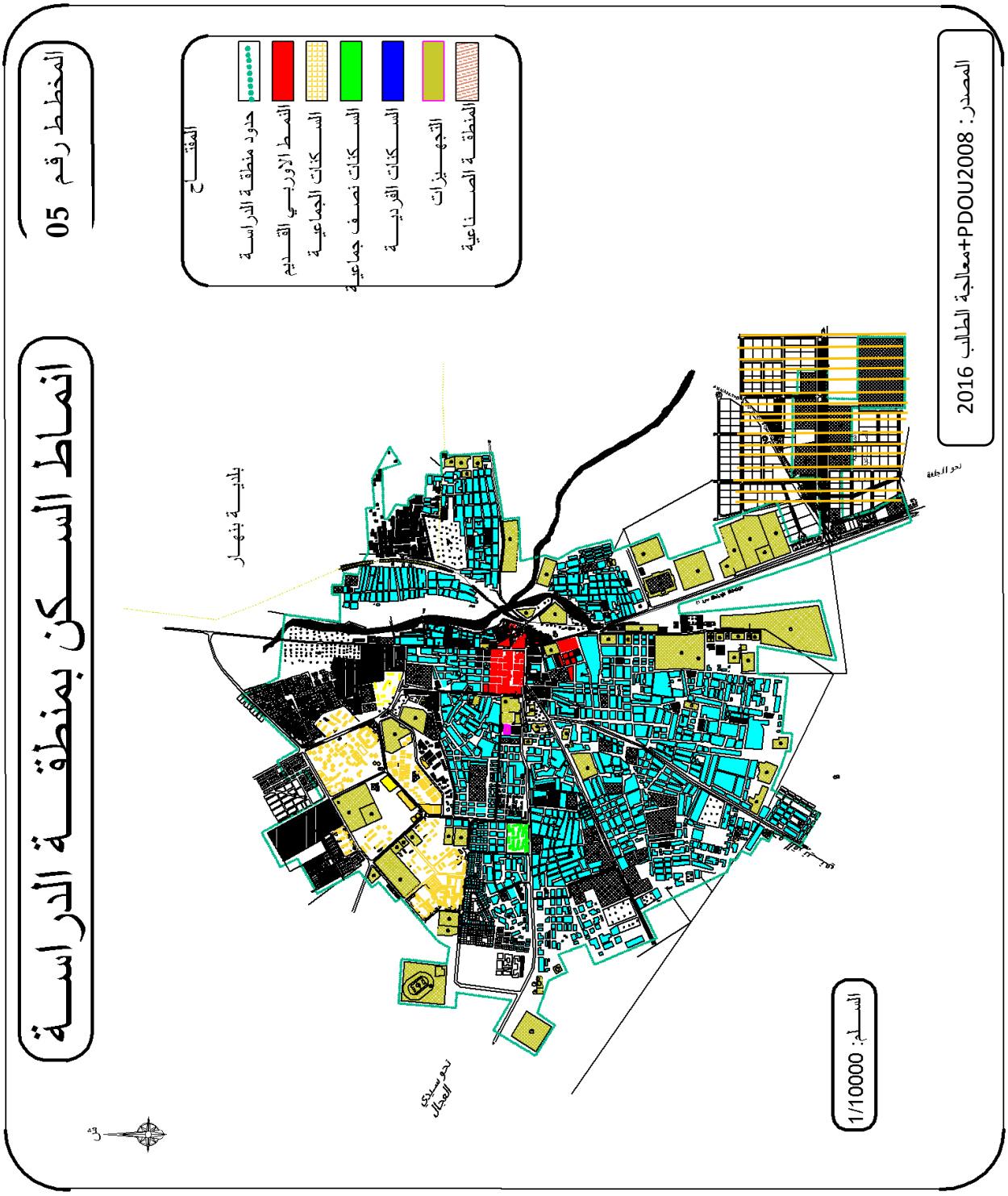
الجدول رقم 07 :عدد السكنات ونسبتها

نوع السكن	العدد	النسبة %
النمط الأوروبي	95	0.41
السكنات الفردية	14691	63.63
السنات الجماعية	8191	35.47
السكنات النصف الجماعية	110	0.47
المجموع	23087	100

المصدر: الطالب 2016



المصدر: الطالب 2016


المخطط رقم 05
انماط السكن بمنطقة الدراسة
المفتاح
حدود منطقة الدراسة
النمط الاوربي القديم
السكنات الجماعية
السكنات نصف جماعية
السكنات الفردية
التجهيزات
المنطقة الصناعية
المصدر: 2016 معالجة الطالب+PDOU2008
السلم: 1/10000
بلدية بنهار
نحو سيدي العطار
بحر الجلة

5-4-2-الحالة الإنشائية للبنايات :

لقد تم تصنيف المساكن إلى ثلاثة أصناف و هي (جيدة ،متوسطة و رديئة) و هذا حسب حالة البناء –المادة المستعملة في البناء –تاريخ البناء .

– **البنايات الجيدة** : و هي بنايات حديث مادة بنائها صلبة متكونة من الحديد و الإسمنت بالإضافة إلى بعض المرافق :ماء كهرباء ... إلخ ،بالإضافة إلى السكنات في طور الإنجاز و هي موجودة خاصة على مستوى الأحياء التالية : قرادة بلقاسم –مصطفى رحيم – زيغود يوسف –بن باديس –سليماني سليمان –أحمد زبانة ، و التي تمثل المنطقة الحضرية بالإضافة إلى الأحياء الأخرى التالية :

ديدوش مراد –مدري رابح –مصطفى بن بولعيد –طالب عبد الرحمان –هواري بومدين –بوضياف محمد –علي عمار – دبيس مختار

تمثل هذه البنايات نسبة 79,78 % من مجموع المساكن الموجودة على مستوى مركز البلدية .

– **البنايات المتوسطة** : و هي البنايات القديمة نوعا ما و التي يظهر عليها بعض النقائص في الإنجاز ،كما يضم هذا الصنف مباني تتكون من مواد بناء تقليدية و محلية و البنايات المرممة و هي موجودة على مستوى الأحياء التالية :

صايفي محمد – عناق رابح –عبان رمضان –مصطفى بلقاسم بالإضافة إلى الأحياء الأخرى التالية :

المجاهدين – جعفور مرباح –عميروش .

تمثل هذه البنايات نسبة 09,78 % من مجموع المساكن الموجودة على مستوى مركز البلدية .

– **البنايات الرديئة** : و تتمثل في المباني القديمة جدا ،حيث تظهر عليها شقوق واضحة على الجدران و مادة بناؤها محلية بحتة كما يظهر بها أجزاء منهارة ،كما أنها تفتقر للمرافق الضرورية .

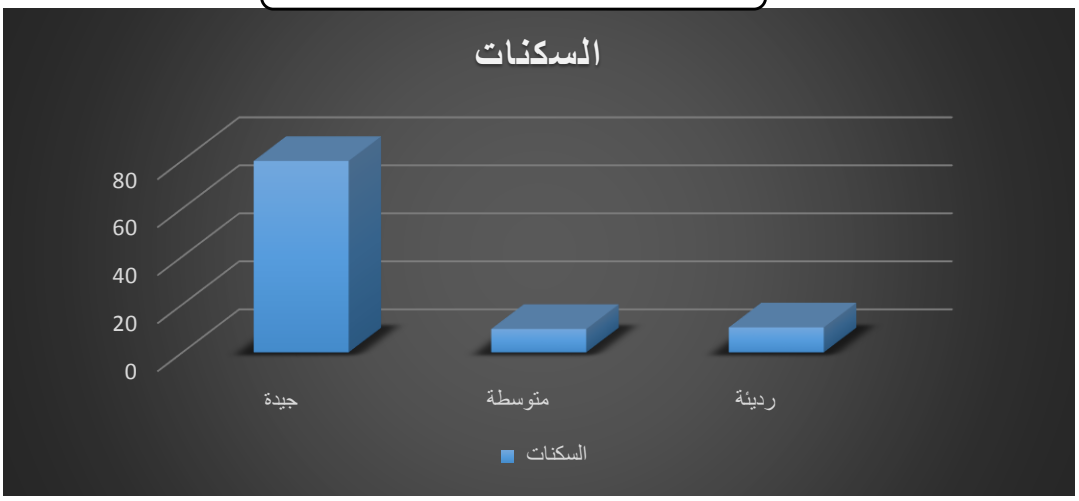
و منه فإن حالة المساكن لبلدية عين وسارة هي كالآتي :

تمثل هذه البنايات نسبة 09,78 % من مجموع المساكن الموجودة على مستوى مركز البلدية تتمثل خاصة في البنايات الموجودة في الأحياء التالية :

مصطفى بلقاسم –عبان رمضان –صايفي محمد – عناق رابح .

دبيس هذه البنايات نسبة 10,44 % من مجموع المساكن الموجودة على مستوى مركز البلدية .

الشكل رقم07: الحالة الانشائية للسكنات



المصدر: المخطط التوجيهي +معالجة الطالب

5-4-3-الصيغة القانونية لعينة من منطقة الدراسة:

من خلال اخذ عينة من المساكن سنتعرف على الطبيعة العقارية للمساكن المتواجدة على مستوى المنطقة الدراسة نجد:

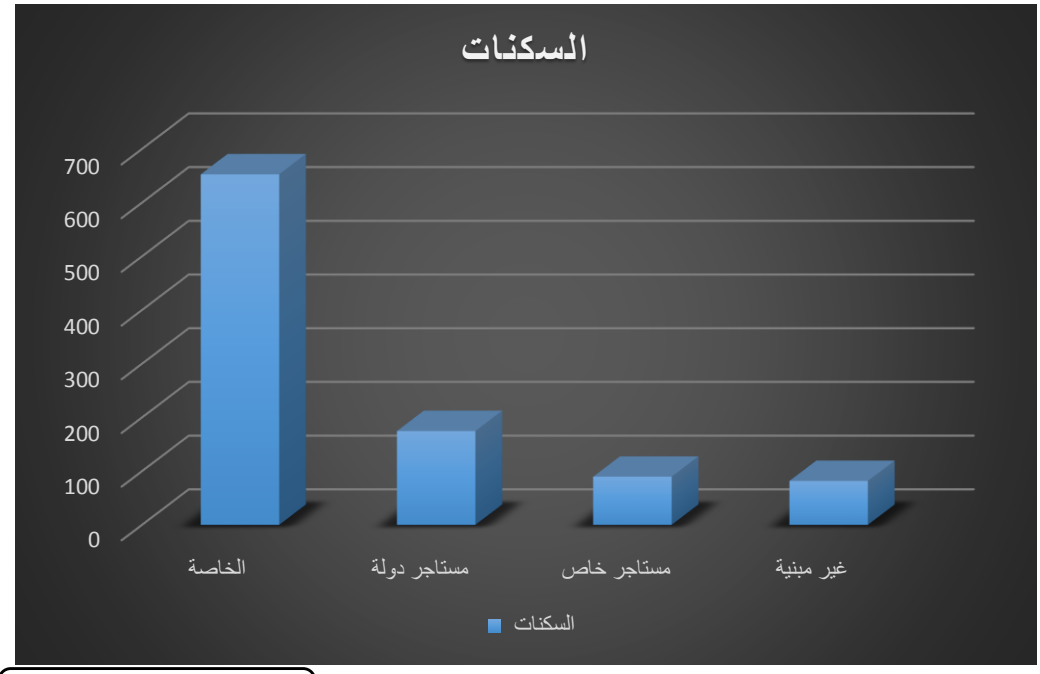
الجدول رقم 08 :الطبيعة العقارية لعينة من المساكن

الطبيعة العقارية	خاص	مستأجر دولة	مستأجر خاص	غير مبينة	المجموع
العدد	653	175	90	82	1000
النسبة	65.3	17.5	9	8.2	100%

المصدر: الطالب 2016

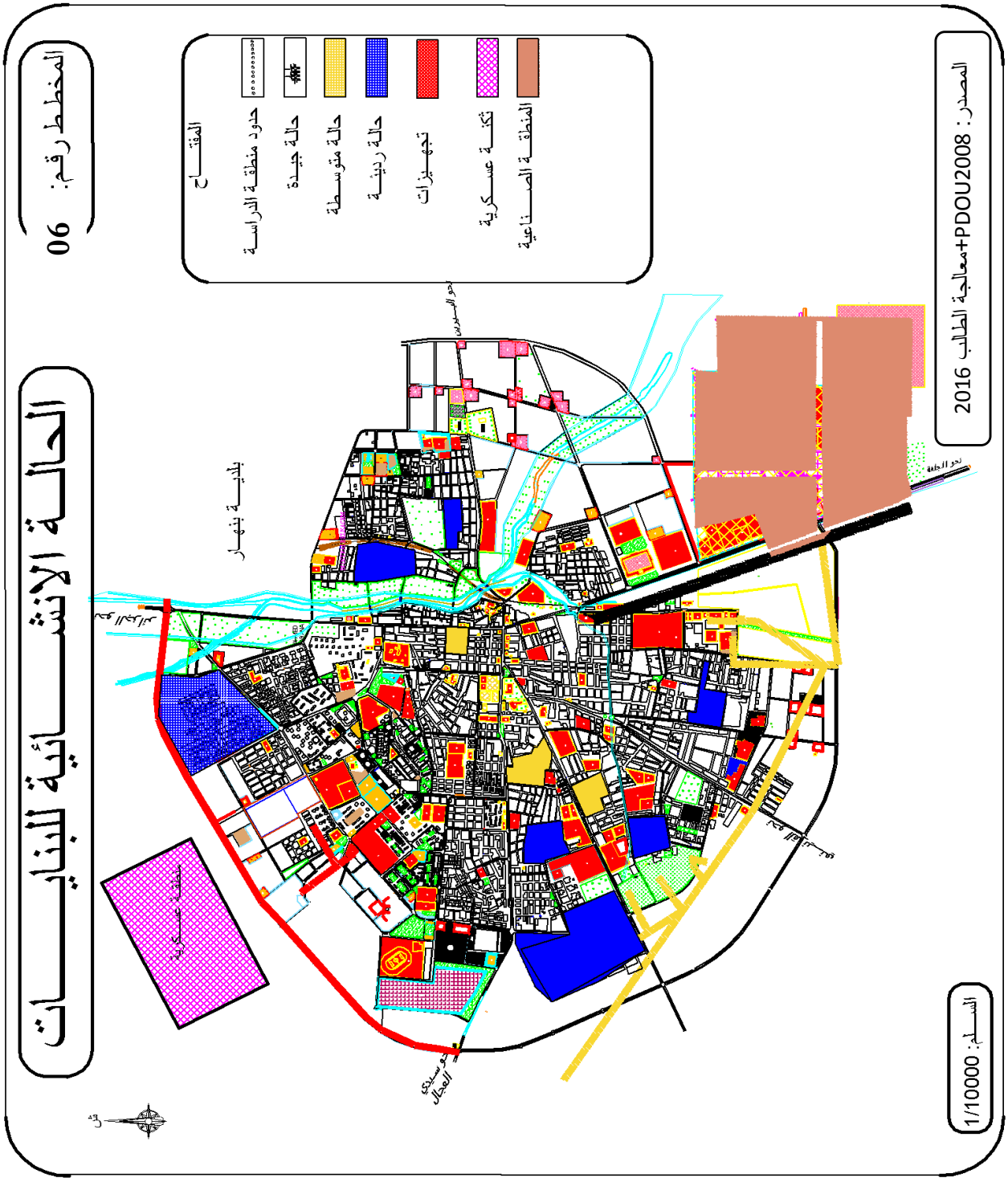
نستنتج من الجدول ان أغلبية السكنات المتواجدة بالمدينة هي ملكية فردية وهذا ما يجعل أسعار العقار تأخذ منحى غير قانوني يجعلها عرضة للمضاربات.

االشكل رقم04: الطبيعة العقارية لعينة من المساكن



المصدر: الطالب 2016

تم اخذ هذه العينة من عدة احياء اخذين بعين الحسبان المناطق الحضرية الجديدة والمجمعات السكنية الجماعية والفردية ومنه يتبين لنا ان معضم السكنات المتواجدة بمنطقة الدراسة هي عبارة عن سكنات خاصة اي هي ملك للخواص.


المخطط رقم: 06
الحالة الانشائية للبنايات
المفتاح
حدود منطقة الدراسة
حالة جيدة
حالة متوسطة
حالة رديئة
تجهيزات
ثكنة عسكرية
المنطقة الصناعية
بلدية بنهار
المصدر : PDOU2008+معالجة الطالب 2016
السلم: 1/10000

5-5- دراسة التجهيزات بمنطقة الدراسة:

وهي مراكز وأماكن يقصدها الإنسان الحضري والريفي لتلبية حاجياتهم وتحقيق متطلباتهم وهذه التجهيزات متمثلة في الإدارية والتعليمية والثقافية والصحية والرياضية.

5-5-1- التجهيزات الادارية: و تشمل مدينة عين وسارة المرافق الإدارية التالية :

مقر الدائرة – مقر البلدية – فرع بلدي – البريد والاتصالات – 04 مراكز بريدية (بريد الجزائر)- مركز هاتفي للاتصالات–مفتشية التعليم-مصلحة التغذية المدرسية- مطعم مدرسي محكمة –بنك التنمية المحلية- البنك الوطني الجزائري- بنك الفلاحة والتنمية الريفية- مفتشية العمل – مندوبية تشغيل الشباب- الشركة الوطنية للتامين- الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية- الصندوق الجهوري للتعاون الفلاحي – مديرية المنافسة والأسعار- الوكالة العقارية- المؤسسة الوطنية لتوزيع المياه- الحماية المدنية- سونلغاز- إتحاد الصم والبكم- فرع مديرية البناء –فرع مديرية الشغال العمومية- شركة البناء والأشغال العمومية – مؤسسة مواد البناء- فرع مديرية الري- مركز الأبحاث.

5-5-2- التجهيزات التعليمية:

– مدارس الطور الأول و الثاني من التعليم :يوجد ببلدية عين وسارة 44 مدرسة خاصة بالطور 1 و 2 من التعليم ،تضم في مجموعها 488 قسم و يدرس بهم 17374 تلميذ بمعدل أشغال يساوي 38,78 تلميذ/ قسم .

و هو معدل منخفض نسبيا مقارنة بالمعدل الوطني المقدر بـ : 46 تلميذ /قسم لكن هذا المعدل يختلف من مدرسة إلى أخرى حيث يصل إلى 84,16 تلميذ/قسم في مدرسة 18 فيراير مثلا ،و هو معدل مرتفع على عكس ذلك يصل إلى 04,67 تلميذ /قسم في مدرسة فكاني لعموري و هو معدل منخفض مما يدل على توزيع أقسام غير عادل و غير منسجم عن مختلف إجراء النسيج العمراني لمدينة عين وسارة .

الصورة رقم 12 :ابتدائية عائشة ام المؤمنين

المصدر : الطالب 2016

الصورة رقم 13 :اكمالية مفدي زكرياء

المصدر : الطالب 2016

–وضعية الطور الثالث من التعليم في بلدية عين وسارة: يوجد ببلدية عين وسارة12 اكمالية، تضم في مجموعها202 قسم و يدرس بهم13107 تلميذ بمعدل أشغال يساوي 43,61 تلميذ/ قسم .

– التعليم الثانوي و التقني :

يوجد بمدينة عين وسارة 04 ثانويات و متقنة واحدة تضم في مجموعها 122 قسم يدرس بها 5065 تلميذ بمعدل أشغال 41,52 ت/ق .

و هو معدل مرتفع بالمقارنة بالمعدل الوطني و المقدر بـ 34 تلميذ /قسم .

الصورة رقم 14 :ثانوية الشيخ بوعمامة

المصدر: الطالب 2016

– التكوين المهني و التمهين : يوجد بمدينة عين وسارة مركزين للتكوين المهني :

– مركز التكوين المهني (ذكور) علي بن يحي :و يقع هذا المركز بحي الأمير عبد القادر و يدرس به 800 متربص يقوم بتأطيرهم 31 أستاذ و يحتوي على 07 قاعات للدراسة و مخبرين للإعلام الآلي و 15 ورشة و يضم مجموعة من الإختصاصات.

– مركز التكوين المهني (بنات) المرحوم المجاهد بن جبل محمد الطاهر :و يقع هذا المركز بحي زيغود يوسف و يدرس به 451 متربصة يقوم بتأطيرهم 6 أساتذة و يحتوي على 7 قاعات للدراسة 4 ورشات يضم العديد من الإختصاصات.

5–5–3–المرافق الصحية : تتمثل المرافق الصحية ببلدية عين وسارة فيما يلي :

1 مستشفى– 3 مركز صحي– 1 وحدة صحية

قاعة علاج– 1 عيادة بيطرية

5–5–4– المرافق الرياضية :

و تتمثل المرافق الرياضية الموجودة ببلدية عين وسارة في :

مركب و قاعة متعددة الرياضات و ملعب كرة القدم (بلدي).

وملعب جواري كامل التجهيزات بحي عناق رابح و أرضية متعددة النشاطات بحي أحمد زبانة و دار الشباب . كما يوجد ساحة لعب و مقر للإتحاد البلدي للشبيبة الجزائرية بالإضافة إلى قاعات لرياضة الكراتي والتايكواندو .

الصورة رقم 15 :المركب الرياضي

المصدر : الطالب 2016

الصورة رقم 16 :بيت الشباب

المصدر : الطالب 2016

5-5-5-المرافق الثقافية و الشعائرية :

- المرافق الثقافية : و تتمثل المرافق الثقافية الموجودة ببلدية عين وسارة في مركز ثقافي .

-المرافق الشعائرية : و تحتوي بلدية عين وسارة على :

14 مسجد

1 مقبرة

5-5-6- المرفق التجارية :

بغض النظر عن طبيعة النشاط (تجارة) ، فإن معظم المرافق التجارية المتواجدة بالنسيج العمراني للمدينة و هي :

-مبنى تجاري-الشركة الوطنية (ENIE)- تجارة أولية-سوق يومي-سوق المواشي -سوق أسبوعي

-الشركة الفلاحية للخدمات و التجهيز و العتاد-لاطراك (الغذائية الزراعية الشركة) -لاطراك (الغذائية الزراعية الشركة)

- S.I.V-مصنع البلاط للقرانيطو و الرخام -مصنع المشروبات الغازية - مصنع المصل الإسفنجي (MATELAS) -سوق مغطى -مؤسسة الرياض للدقيق-مؤسسة الإنجاز و البناء-مؤسسة أشغال الطرق

-مؤسسة إنتاج القوالب البلاستيكية -مجموعة سيدي لكبير للمياه المعدنية- نفطال -محطة بنزين -محطة القطار (قديمة)

-موقف سيارات الأجرة -بالإضافة إلى عدة محلات تجارية موجودة عبر مختلف نقاط النسيج العمراني للمدينة .

5-5-7- مرافق أمنية : تتمثل المرافق الأمنية ببلدية عين وسارة فيما يلي :

- الدرك الوطني -مفرزة الحرس البلدية -الشرطة القضائية-الأمن الحضري

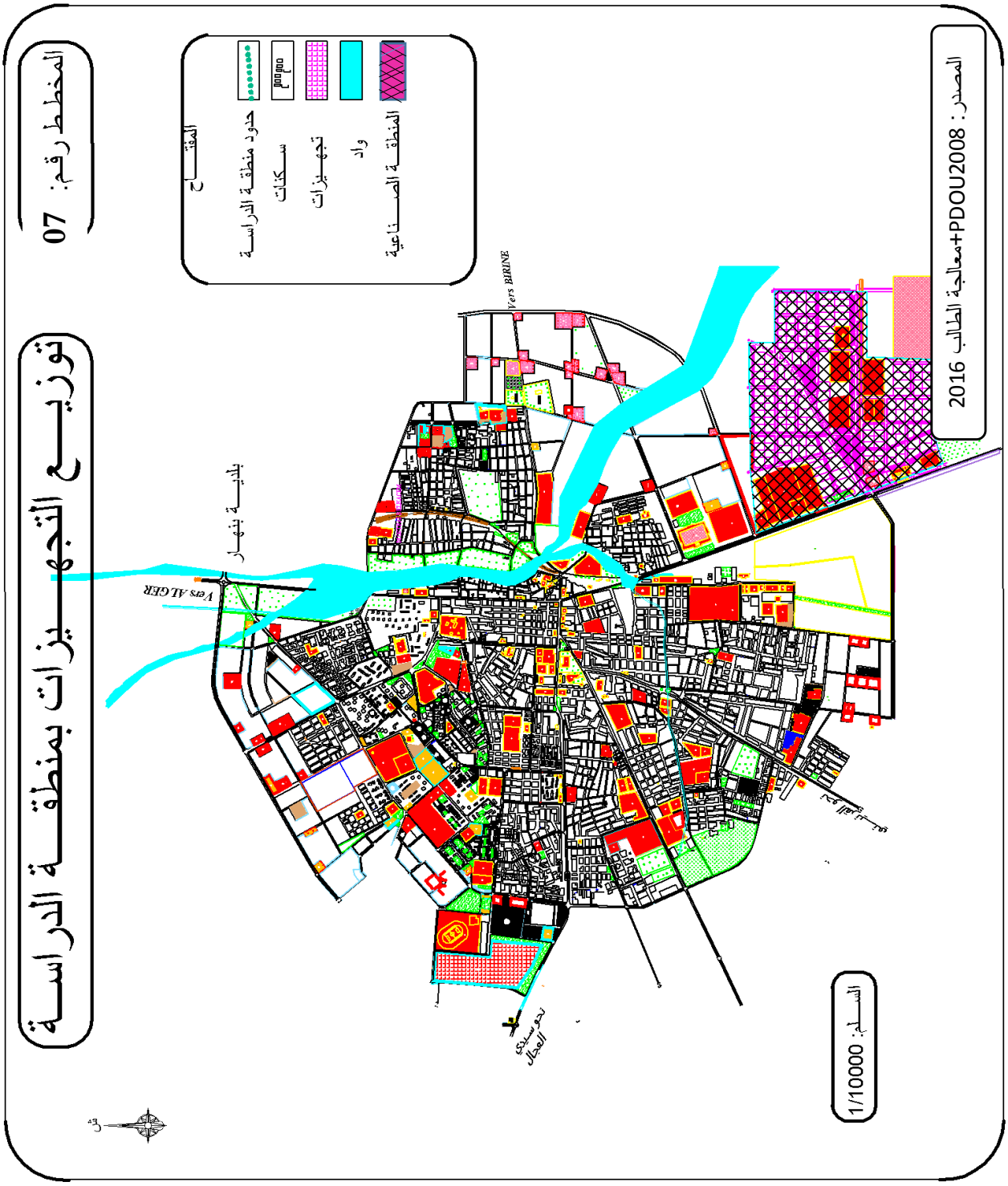
-ثكنة عسكرية

الصورة رقم 17 :مركب نفطال

المصدر: الطالب 2016

الصورة رقم 18 :سوق الفلاح

المصدر : الطالب 2016


المخطط رقم: 07
توزيع التجهيزات بمنطقة الدراسة
المفتاح
حدود منطقة الدراسة
سكنات
تجهيزات
واد
المنطقة الصناعية
Vers BIRINE
بلدية بنهار
Vers AL GEER
نحو سيدي العجال
المصدر: PDOU2008+معالجة الطالب 2016
السلم: 1/10000

5-6-دراسة مختلف الشبكات

5-6-1-شبكة الطرق :إن شبكة الطرق ببلدية عين وسارة مشكلة من (03) أنواع من الطرق:

-طرق أولية :

-الطريق الوطني رقم 01 :

و هذا الطريق بإتجاه شمال جنوب يربط بين عين وسارة و الجزائر من الشمال و الجلفة نحو الجنوب و يمتد داخل نسيج المدينة على مسافة مقدرة بـ 5,84 كم و يلعب هذا الطريق دورا مزدوجا فبالإضافة كونه عامل ربط فهو يعتبر كذلك عنصر مهيكل للمدينة و ساهم في نشأتها و يسمح بالوصول إلى مختلف نقاط النسيج العمراني لداخلها فهو يعتبر طريق رئيسي تتواجد على حافتيه نسبة كبيرة من المرافق و النشاطات .

حالة هذا الطريق و خاصة داخل نسيج المدينة جيدة على العموم .

-الطريق الوطني رقم 85 :

إتجاه هذا الطريق شرق غرب يربط بين عين وسارة و سيدي لعجال من الجهة الغربية و بيرين في الجهة الشرقية و يمتد داخل نسيج المدينة على مسافة مقدرة بـ 4,14 كم ،و يلعب كذلك هذا الطريق دورا مزدوجا بالإضافة إلى كونه عنصر رابط فهو عنصر مهيكل يتحكم في تطور المدينة ،و هو كذلك يعتبر طريق رئيسي لتواجد على حافتيه نسبة كبيرة من المرافق و النشاطات .

و لقد تم تدعيم الجزء الرابط بين سيدي لعجال (الطريق الولائي رقم 85) و بالتالي ضمها إلى الطريق الوطني رقم 85 . حالة هذا الطريق جيدة على العموم بما في ذلك الجزء الممتد داخل النسيج .

-طرق ثانويـة :

و هي الطرق التي تتفرع من الطرق الأولية (الطريقين الوطنيين 1,85) و تسمح بالربط و الإيصال على مختلف أحياء المدينة و هي :

-الطريق المتفرع من الطريق الوطني رقم 85 نحو قرنيني و يوصل إلى كل من حي هواري بومدين ، ديس مختار ،مدري رابح، جعفور مرباح ، مصطفى بن بولعيد و طالب عبد الرحمان ،و هذه الطريق في العموم بحالة متوسطة .

-الطريق المتفرع من الطريق الوطني رقم 85 و المؤدي إلى كل من حي هواري بومدين ، مدري رابح و ديدوش مراد و هو في الغالب \و حالة متوسطة .

-الطريق الولائي رقم 167 المتفرع من الطريق الوطني رقم 01 و الذي يخترق منطقة النشاطات بإتجاه حد الصحاري و هو في حالة جيدة .

-الطريق المتفرع من الطريق الوطني رقم 85 على شكل حلقة و الرابط للأحياء التالية : محمد بوضياف ،علي عمار ،زيغود يوسف ، المقراني ، سليماني سليمان بن باديس ،مصطفى رحيم ،قراءة بلقاسم و أحمد زبانة و هو في العموم في حالة مقبولة .

طرق ثالثية :

و هي الطرق التي تتفرع من الطرق الثانوية داخل الأنسجة توصل إلى المساكن و مختلف المرافق و هي في الغالب ذات مسار مزدوج و ذات حالة متوسطة تحتاج إلى عملية تهيئة و تعبيد .

والجدول التالي يوضح تركيبة وتوزيع الطرق:

الجدول رقم 08: يوضح تركيبة وتوزيع شبكة الطرق.

الشبكة	الطول (كلم)	الوضعية	كثافة 100 (ساكن/كلم)	كثافة المساكن مسكن/كلم)
طرق اولية	12.84	جيدة	5.35	0.46
طرق ثانوية	20	متوسطة	3.92	0.34
طرق ثالثية	25	متوسطة الى سيئة	4.18	0.36
المجموع	57.84	/	13.45	1.16

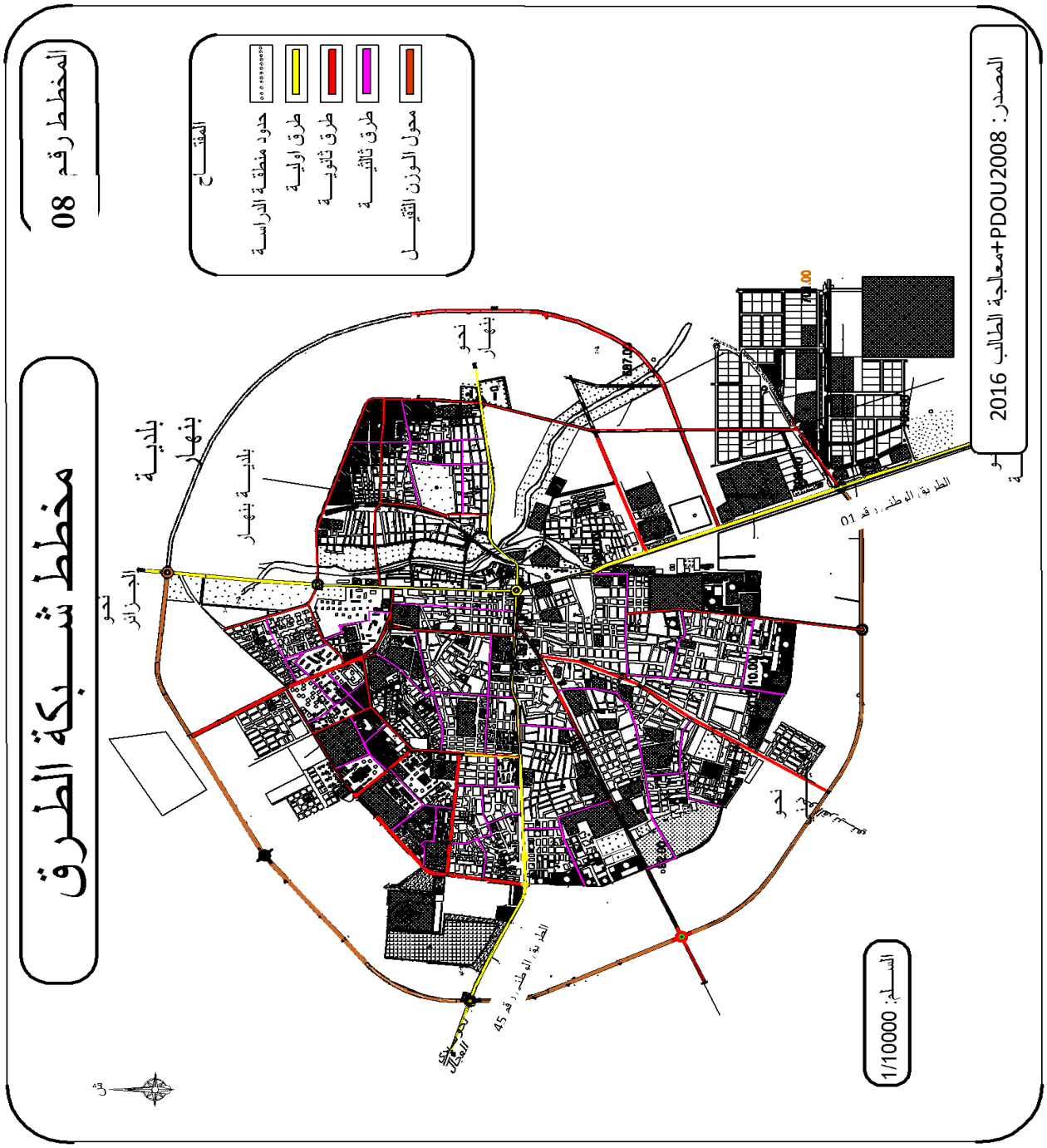
المصدر: مديرية النقل

الصورة رقم 19 :طريق الوطني رقم 85

المصدر: الطالب 2016

الصورة رقم 20 :الطريق الوطني رقم 01

المصدر: الطالب 2016


المخطط رقم 08
مخطط شبكة الطرق
المفتاح
حدود منطقة الدراسة
طرق اولية
طرق ثانوية
طرق ثالثية
محول الوزن الثقيل
المصدر: PDOU2008+معالجة الطالب 2016
السلم: 1/10000
الطريق الوطني رقم 01
الطريق الوطني رقم 45
بلدية بنهار
نحو الجزائر

5-6-2-شبكة المياه الصالحة للشرب :

شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب على مستوى بلدية عين وسارة تغطي إحتياجات حوالي 98 % من مجمل سكان البلدية علما أن الإحتياج اليومي للمساكن 150 ل /ساكن/يوم و أن عدد المساكن المزودة بالمياه الصالحة للشرب مقدر بـ 14371 مسكن.

شبكة المياه الصالحة للشرب بالمدينة شبكة حلقية و بها قنوات ذات أقطار تختلف من 50 /60 ملم إلى 600 ملم و حالتها جيدة نسبة 85 % ،و يتم تزويد هذه الشبكة عن طريق 09 أنقاب ذات طاقة تدفق 227 ل/ثا متعلقة منها 207 ل /ثا تقوم بتزويد 07 خزانات و إلى طاقة إستيعابها الإجمالي مقدر بـ 9400 م3 و هي على نوعين 03 م مرفوعة و 03 نصف مردومة واحد منهم في طور الإنجاز و نسبة الأشغال به وصلت إلى 95 % مع الملاحظة أنه لا توجد بالبلدية .

- محطة لمعالجة المياه الصالحة للشرب .
- محطة لتصفية و معالجة المياه القذرة .

مع العلم أن البلدية إستفادت من دراسة عامة لشبكة المياه الصالحة للشرب و هي في الوقت الحالي تقارب على الإنتهاء يتكفل بها المكتب .

5-6-3- شبكة الصرف الصحي :

تغطي شبكة الصرف الصحي بمدينة عين وسارة حوالي 98 % من المجموع المساكن الموجودة بحيث يبلغ عدد المساكن الموصولة بهذه الشبكة حوالي 14371 مسكن .

شبكة الصرف الصحي بعين وسارة شبكة موحدة (لتصريف المياه القذرة و مياه الأمطار) و تتكون من قنوات رئيسية أقطارها تختلف من 1200 ملم إلى 500 ملم مع العلم أن هناك قناة ذات شكل بيضوي (..) ذات قطر 1800 ملم و قنوات ثانوية تختلف أقطارها من 400 ملم إلى 200 ملم ،و حالة هذه القنوات على العموم جيدة نظرا لأنها محددة مؤخرا لكن المشكل يبقى أن التعامل مع عملية التجديد هذه أنجزت حي بحي في غياب مخطط شامل للإنجاز لكامل المدينة مع العلم عملية تصريف المياه القذرة بالمدينة تصب في واد خارج المدينة بالجهة الشمالية للمدينة .

5-6-4- شبكة الكهرباء :

وصل عدد المنازل الموصولة بشبكة الكهرباء بمدينة عين وسارة 21856 مسكن من مجموع 23087 أي أن نسبة الإستفادة تساوي حوالي 94,67 % ما يمكن ملاحظته خاصة فيما يخص شبكة الكهرباء ،هي ظاهرة إختراق الخطوط

الكهربائية ذات الضغط المتوسط أنسجة الأحياء السكنية بحيث تم تسجيل بمجال الدراسة الخطوط ذات الضغط المتوسط التالية :

خط يمر جنوب مجال الدراسة يحيط بكل ،حي المجاهدين ،عميروش ،مصطفى بن بولعيد و مدري رابح ،و يخترق في نفس الوقت منطقة النشاطات و حي طالب عبد الرحمان .

بالإضافة إلى أجزاء تتفرع من هذا الخط و تتوغل داخل كل من حي المجاهدين ،مدري رابح ،و يخترق في نفس الوقت منطقة النشاطات و حي طالب عبد الرحمان .

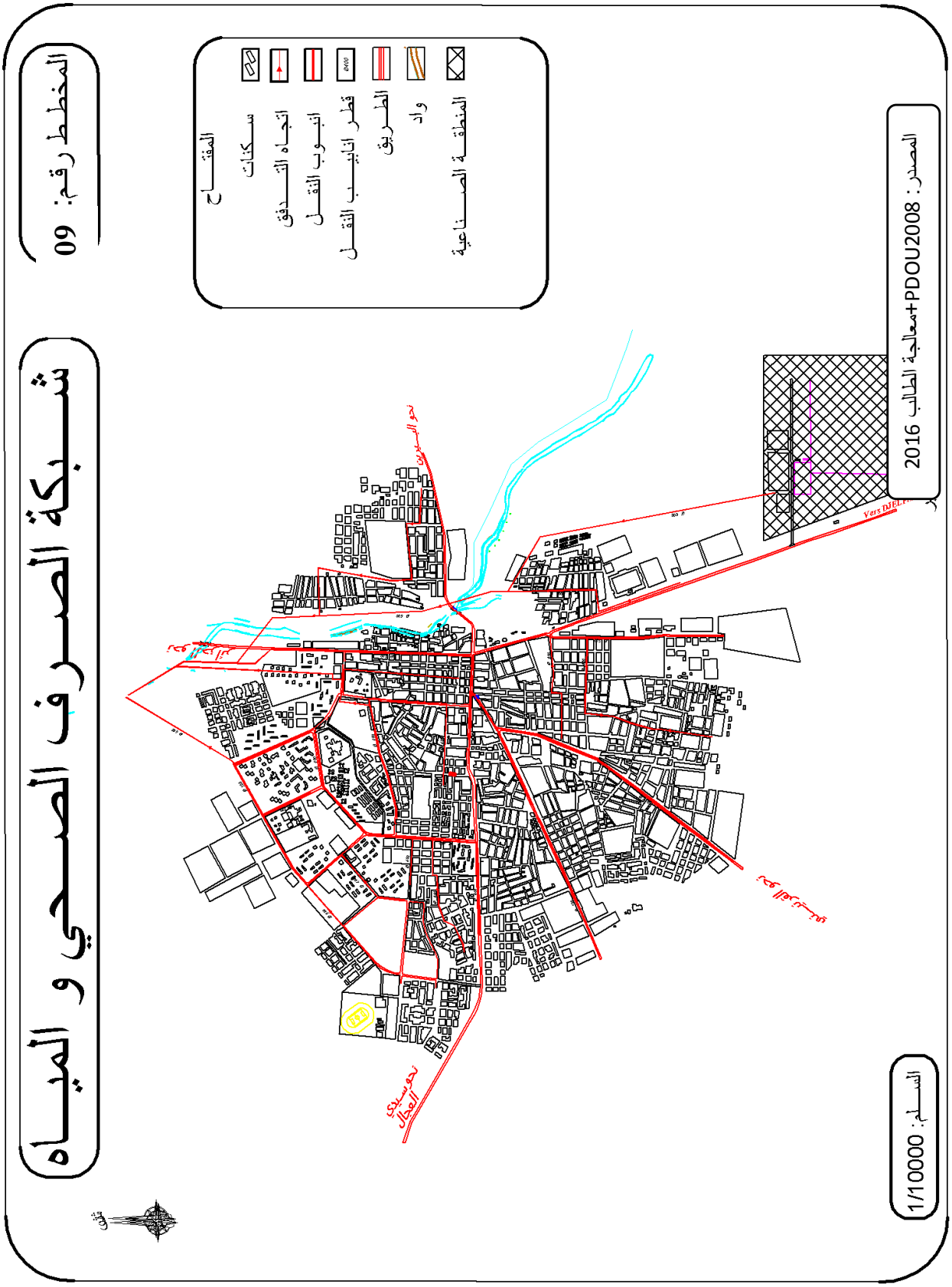
بالإضافة إلى أجزاء تتفرع من هذا الخط و تتوغل داخل كل من حي المجاهدين ،مدري رابح و مصطفى بن بولعيد صايفي محمد.

جزء يخترق حي مصطفى بلقاسم من الجهة الشمالية .

جزء يخترق حي مصطفى رحيم من الجهة الشمالية .

و كل هذه الأجزاء تمثل بالدرجة الأولى خطرا على سلامة المواطنين بالإضافة إلى إعتبارها في بعض الأحياء كحاجز في وجه تطورها و توسعها .

-حي عبان رمضان —حي بوضياف —حي المقراني — حي سليماني سليمان — حي أحمد زبانة —حي صايفي محمد —حي المجاهدين .


المخطط رقم: 09
شبكة الصرف الصحي و المياه
المفتاح
سكنات
اتجاه التدفق
انبوب الثقل
قطر انابيب الثقل
الطريق
واد
المنطقة الصناعية
المصدر: PDOU2008+معالجة الطالب 2016
السلم: 1/10000
شمال

6-عوائق التوسع بمنطقة الدراسة: إنطلاقا من أهم العوامل المهيكلة و المتحكمة في مورفولوجية و اتجاه النسيج الموجود و الأنسجة العمرانية المستقبلية و التي تتمثل في :

- طبوغرافية المنطقة بحيث تتميز أرضية مجال الدراسة بكونها متموجة إنطلاقا من الجنوب نحو الشمال الغربي و الإنحدار هنا محصور بين (3- 10) %.
- المستثمرات الفلاحية التي توجد على جوانب الطرق الرئيسية و بالقرب من النسيج العمراني خاصة بالجهة الجنوبية الغربية
- الأراضي المعرضة للفياضانات و التي توجد على شكل شريط يخترق النسيج العمراني إنطلاقا من الجهة الجنوبية الشرقية نحو الجهة الشمالية الغربية .
- بالإضافة إلى جملة العوائق الموجودة (حدود بلدية بنهار ، السكة الحديدية ...إلخ).

و مجمل هذه المعطيات تعتبر عوامل مهيكلة ستتحكم و توجه عملية تنظيم المجال ومنه يتواجد بمنطقة الدراسة نوعين من العوائق:

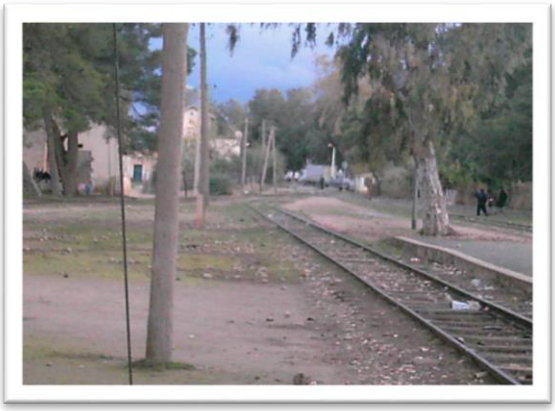
6-1-عوائق طبيعية : و تتمثل خاصة في واد بوسدراية ،و المناطق الشديدة و الإنحدار إضافة إلى المصاطب النهرية

6-2- عوائق بشرية : الناتجة عن تدخل الإنسان مثل المسافات الأمنية لخطوط الضغط المتوسط الخاصة بالجهة الجنوبية و الجنوبية الغربية ، إضافة إلى الأراضي الفلاحية ذات المردود الجيد ، إضافة إلى الأراضي المعرضة للفيضانات الموجودة في الجهة الشمالية و الجنوبية و كذا المنطقة العسكرية و مسار السكة الحديدية .

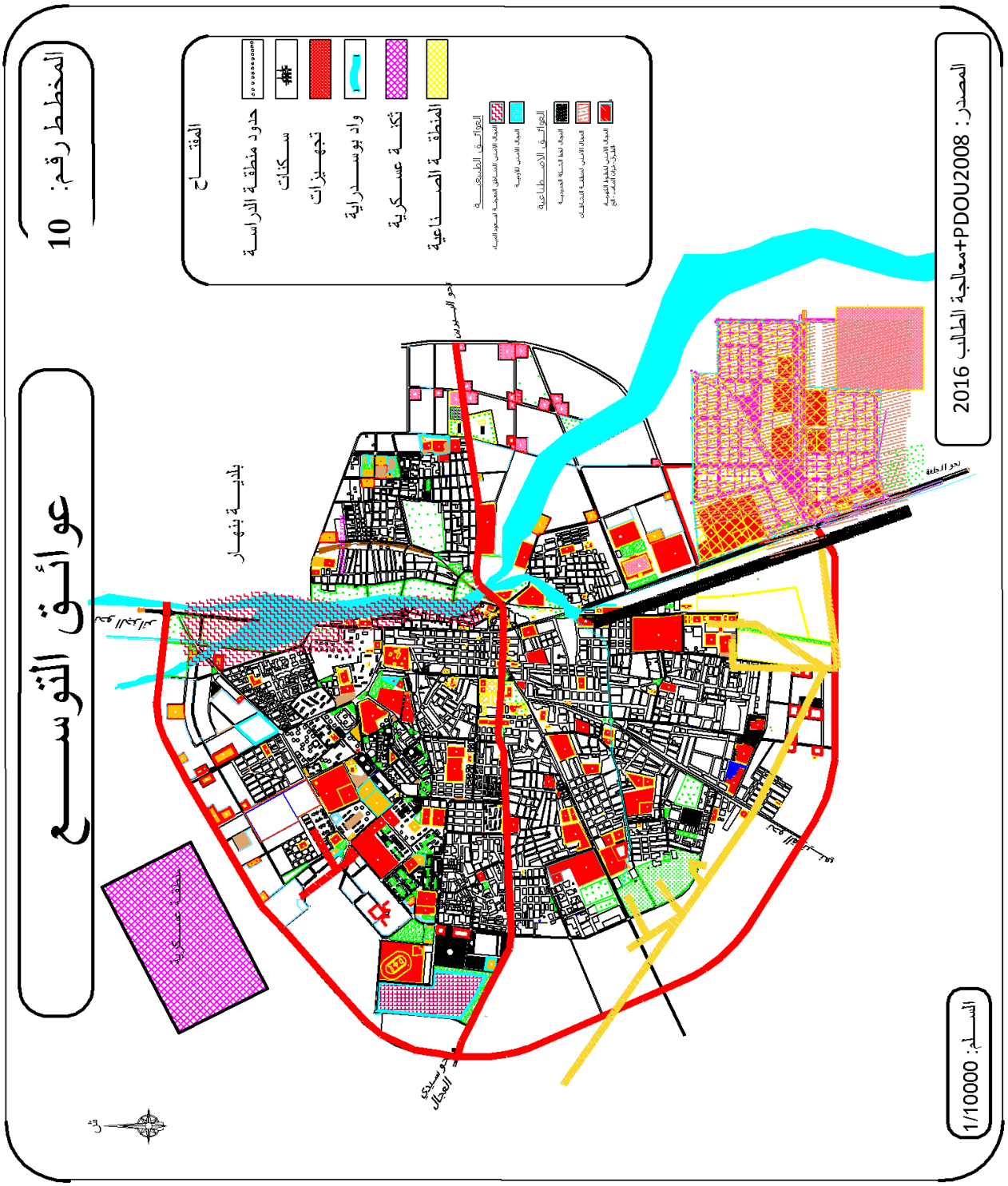
الصورة رقم 21 :واد بوسدراية

المصدر: اعداد الطالب 2016

الصورة رقم 22 :السكة الحديدية



المصدر: اعداد الطالب 2016


المخطط رقم: 10
عوائق التوسع
المفتاح
حدود منطقة الدراسة
سكنات
تجهيزات
واد بوسدراية
ثكنة عسكرية
المنطقة الصناعية
العوائق الطبيعية
العوائق الاصطناعية
المصدر: 2016 +معالجة الطالب PDOU2008
السلم: 1/10000
بلدية بنهار
نحو المدية
نحو الطريق السيار

خلاصةالفصل:

من خلال الدراسة العمرانية لمدينة عين وسارة تبين لنا على الرغم من أن المدينة تمتاز بموقعها الاستراتيجي واحتوائها على شبكة هامة من الطرقات، إلا أننا استخلصنا ما يلي:

- عدم وجود تكافؤ في توزيع أنماط المساكن حيث يغلب النمط الفردي على باقي الأنماط.
- عدم مسايرة التطور السكاني لتطور حجم الحظيرة السكنية(عجز في السكنات) بمعنى توسع واستهلاك المجال، هذا الأخير لا يتماشى مع متطلبات السكان.
- كثرة الملكية الخاصة أدت إلى كثرة السكن الفردي وبمساحات كبيرة، هذا الأخير أدى اخذ طابعا استهلاكيا للأراضي بطريقة غير عقلانية.
- احتياطي محدود من المجال القابل للتوسع بوجود عوائق طبيعية المتمثلة في واد و كذا الحدود الادارية.
- الواد الكبير والمناطق الفيضانية خلقوا انقطاع بين الأحياء، حيث لا يتم إلا بالجسور وكل دراسة للمدينة يجب أن تأخذ بعين الاعتبار هذا المشكل.
- معدل النمو الديمغرافي ارتفع ابتداءا من سنة 1998م.
- الزيادة الطبيعية للسكان بالاضافة الى الهجرة الداخلية والخارجية هذا مازاد في سرعة استنزاف العقار.
- توفر المدينة على منطقة للنشاطات الصناعيةجعلها نقطة جذب للمهاجرين الخارجيين.

الفصل الرابع

أثر التوسع العمراني العشوائي بمدينة عين وسارة

تمهيد

1-أشكال إستنزاف العقار بالمدينة عين وسارة.

2-الأثار الناجمة عن التوسع العشوائي .

خلاصة الفصل..

تمهيد:

يهتم هذا الفصل بالدراسة الميدانية، و تحليل المعطيات التي استطعنا الحصول عليها بوسائل البحث المختلفة (بحث ميداني، استمارات الأسئلة، مقابلة المسئولين)، و بالوقوف على أرض الواقع، و من ثمة استخلاص النتائج و معالجة إشكالية البحث و إدراكها ميدانيا بمعرفة كيفيات معالجة اشكال التوسع العشوائي ومختلف الاثار الناجمة عنها التي تمس العقار على مستوى المدينة، و مواقف الفاعلين و أدوارهم بما في ذلك ممارسات السكان.

حيث أننا سنحاول دراسة حالة علاقة العقار الحضري بالتوسعات و التشكلات العمرانية ذات الطبع العشوائي ، و التعرف على أسبابها المرتبطة بالتسيير و التشريع العقاري ، و هذا ما يعد تكملة للجزء الميداني و تتمة لفصول البحث

1-أشكال إستنزاف العقار بمدينة عين وسارة: وهي الآليات المنتهجة لإستهلاك العقار الحضري بصفة غير قانونية أي أنها مخالفة لمختلف القوانين التي سنها المشرع الجزائري بغية التحكم في العقار وهذا من أجل توفير السكن والتجهيزات ويمكن حصر هذه الأليتن في:

-استيلاء المواطنين على عقارات ملك للدولة والبلدية (التوسع العمراني العشوائي).

وقد حاولنا من خلال هذا الفصل التركيز على الأليات غير القانونية المتمثلة في إستلاء المواطنين على عقارات ملك للدولة لتوفر المعطيات وظهورها للعيان من خلال المشاكل التي ترافقها.

1-1-استيلاء المواطنين على عقارات أملاك الدولة (التوسع العشوائي):

ويقصد بالاستيلاء وضع اليد على شيء لا مالك له ،سواء كان هذا المالك غير موجود أو غير معروف و المشرع الجزائري لا يقر الاستيلاء سببا لكسب الملكية الخاصة ،بمعنى لايجوز تملك الأفراد والخواص للأموال سواء كانت منقولات أو عقارات عن طريق الاستيلاء ،وإنما جعله المشرع أداة للتملك بيد الدولة وحدها حيث تدخل الأملاك التي تستولي عليها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة ويظهر لنا من خلال:

1-1-1- التوسعات العمرانية العشوائية بالمدينة:

يعتبر التوسع العمراني العشوائي من الظواهر العمراني السلبية التي تشهدها مختلف المدن الجزائرية ومدينة عين وسارة من هذه المدن التي كان لهذا الاخير تاثير جد كبير عليها من خلال الاستهلاك والاستنزاف المفرط

للعقار وذالك باستهلاك المجالات المخصصة للتوسعات العمرانية على المدى القريب حيث يظهر جاليا هذا من خلال الحيين ك حي القصبة وحي غفاري.

الجدول رقم 08 : مساحة التوسعات

البلدية	الأحياء	المساحة /هـ
عين وسارة	حي القصبة	90.92
	حي غفاري	64
المجموع		154.92

المصدر :الطالب 2016

وكنموذج على هذه التوسعات العشوائية اخترنا حي القصبة لتوفر المعطيات وهذا من اجل فهم هذه الظاهرة.

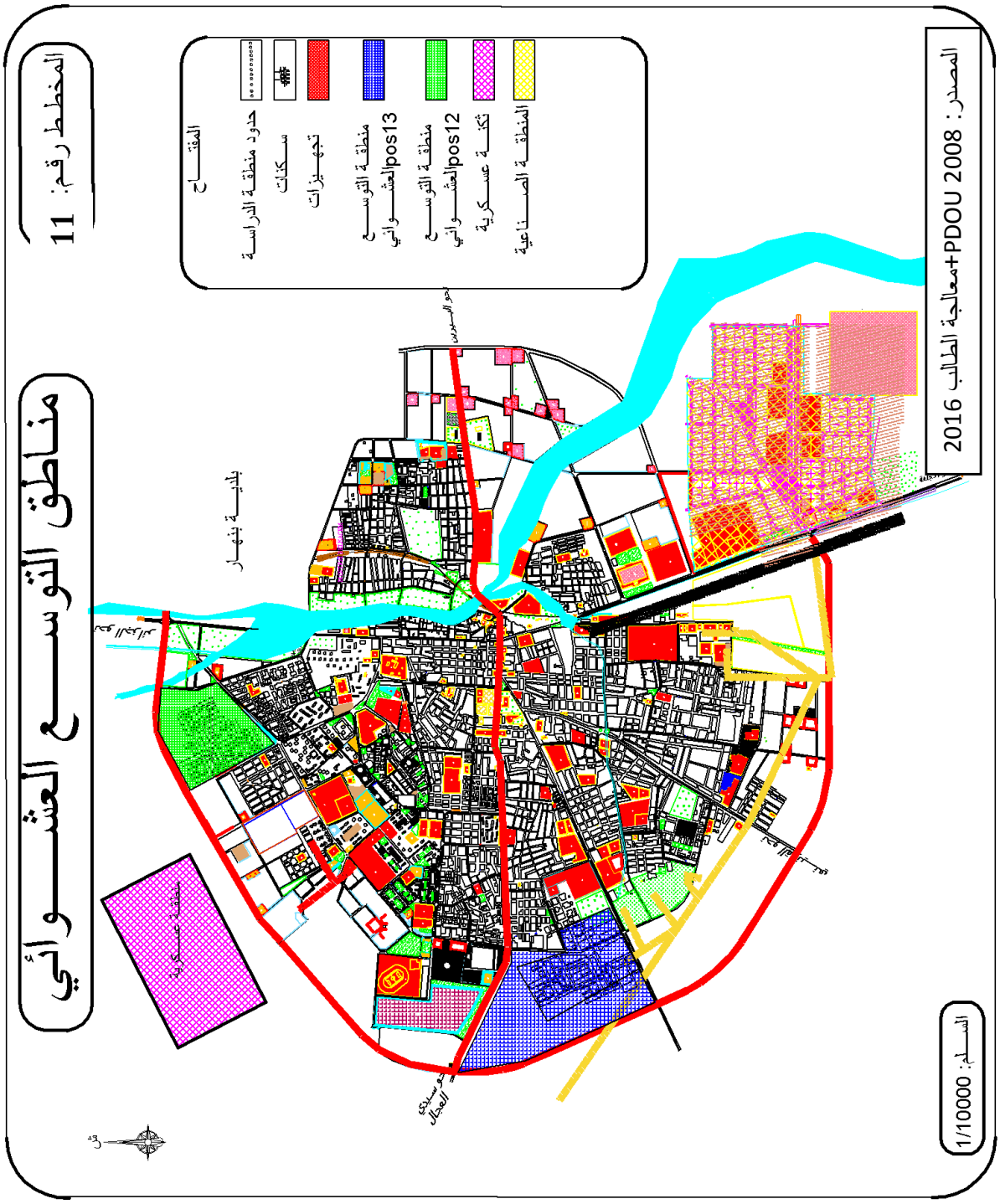
❖ **حي القصبة حسب المخطط التعمير**: يعتبر من الأحياء الغير مخططة التي تقع في الجهة االغربية لمدينة، عين وسارة على محور الطريق الرابط ما بين مقر بلدية عين وسارة و بلدية سيدي لعجال و يحدها :

-من الشمال الطريق المؤدي نحو بلدية سيدي لعجال.

-من الغرب طريق التجنب.

-من الشرق و الجنوب النسيج العمراني.

يتربع حي القصبة على مساحة قدرهاة 90.92 هكتار .


المخطط رقم: 11
مناطق التوسع العشوائي
المفتاح
حدود منطقة الدراسة
سكنات
تجهيزات
منطقة التوسع العشوائي pos13
منطقة التوسع العشوائي pos12
ثكنة عسكرية
المنطقة الصناعية
المصدر: 2016 معالجة الطالب+PDOU 2008
السلم: 1/10000
بلدية بنهار

- **الطبيعة القانونية:**

الملكية العقارية لمنطقة الدراسة كلها ملك الدولة.

-الطبوغرافية: تعتبر طبوغرافية سطح الأرضية عنصر هام في تحديد الشكل العمراني للأرضية و اعتمادا على خريطة الانحدارات للمنطقة المدروسة نجد التنوع في الانحدارات:

من (0-3%) وهي أراضي ذات انحدارات منخفضة تشكل غالبية أراضي المنطقة تمثل حوال 52.02هكتار

من (3-5%) وهي أراضي ذات انحدارات منخفضة تشكل غالبية أراضي المنطقة تمثل حوالي 20.20هكتار

من (5-8%) وهي أراضي ذات انحدارات متوسطة تمثل حوالي 14.97هكتار

من (8-12%) وهي أراضي ذات انحدارات متوسطة تشكل أقلية أراضي المنطقة تمثل3.73هكتار.

-الاطار المبني حي القصبة: يمثل حي القصبة مركز للمنطقة المبرمجة للتوسع العمراني المستقبلي على المدى القريب، كما أن به أهم الطرق الرئيسية و هو نقطة ربط ما بين المدينة و التوسع العمراني المقترح مستقبلا على المدى البعيد حسب توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

مع التحفظ على مشاريع الدولة المختارة للأرضية ومن اجل التحكم في النسيج العمراني و اعمار المنطقة تم برمجة مساكن جماعية وأخرى فردية مع التغطية بالمرافق الضرورية وذلك ببرمجة تغيير خط الكهرباء ذو الضغط المتوسط ويكون ذالك كالتالي:

من اجل تسهيل قراءة مخطط شغل الأرض تم تقسيمه إلى أربعة مناطق متجانسة A-B-C-D:

الجدول رقم 11 : تقسيم المساحات على المناطق المتاجنسة

المناطق المتجانسة	A	B	C	D	المجموع
مساحة السكن	127768.66م2	54287.18م2	157104.45م2	34979.21م2	374139.5 م2
مساحة المرافق المقترحة	32038.70م2	11790.62م2	34191.75م2	2752.77 م 2	80773.84م2
لمساحة المشغولة	39844.43 م2	36704.47 م2	4949.39 م2	180870.36 م2	262368.65 م2
مساحة الطرق	33595.58 م2	30754.68 م2	49304.97 م	78351.20 م2	192006.33 م2
المجموع	233247.37م2	133536.95م2	245550.46م2	296953.24م2	909288.02

المصدر: مخطط شغل الارض رقم13/2013

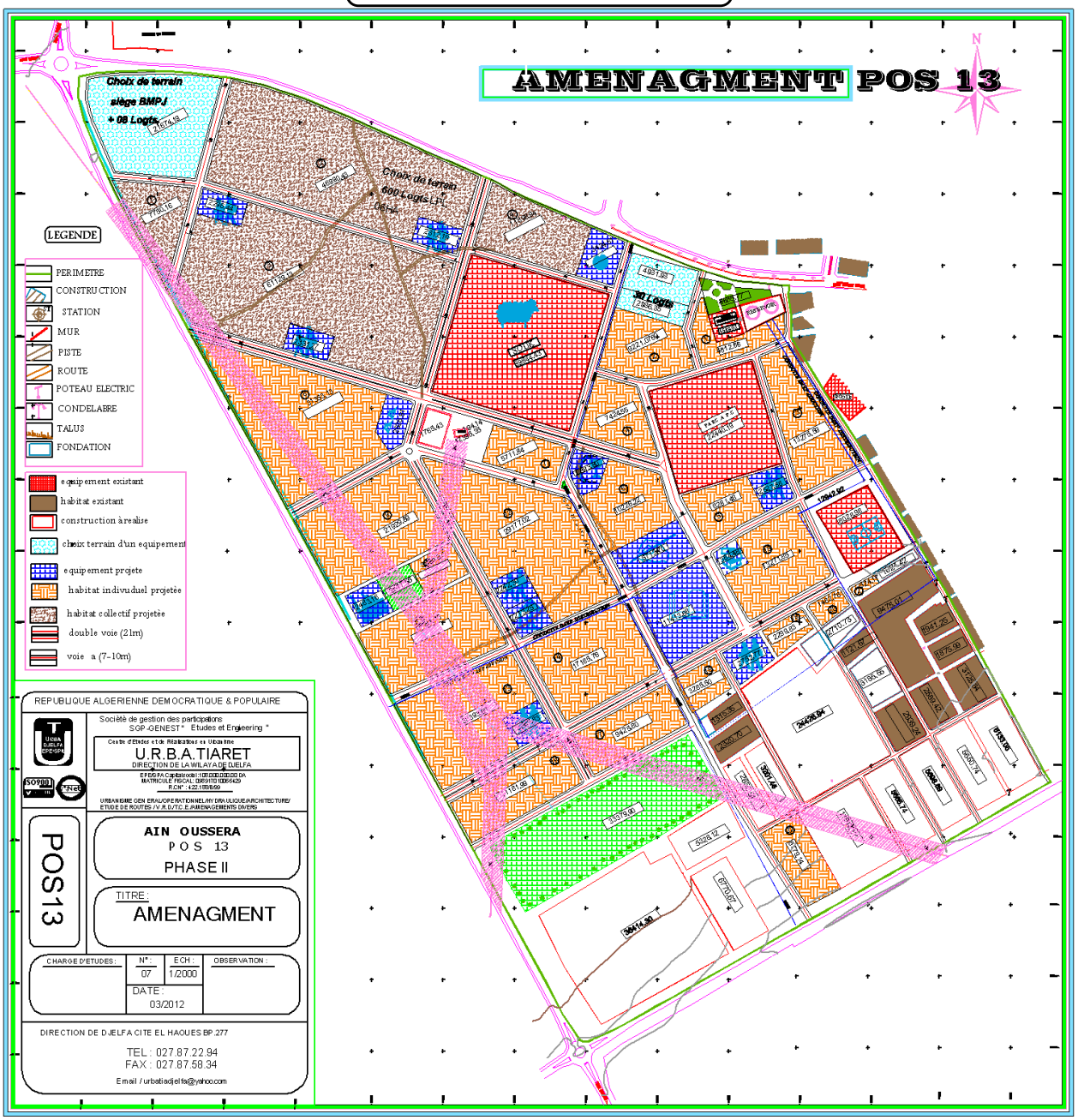
–المنطقة المتجانسةA : برمجة سوق أسبوعية كما انه تم برمجة بها مقر شرطة قضائية متنقلة مع سكن وظيفي بمساحة 02 هكتارات أيضا برمجة 600 مسكن جماعي بمساحة 06 هكتارات أما باقي المساحة فبرمجة بها سكنات نصف جماعية بما يخدمها من مرافق تعليمية وأيضا برمجة سوق مغطاة بالمنطقة على واجهة الطريق الرئيسي.

–المنطقة المتجانسةB : برمجة خزان مائي وحديقة ومقر درك الوطني، بالاضافة الى حظيرة بلدية وملعب وحديقة كما انه برمجة مقر لتدخل الدرك الوطني مع سكن وظيفي، بالضافة الى سكنات جماعيةبالمنطقة و سكنات نصف جماعية.

–المنطقة المتجانسةC : تعتبر مركز المنطقة المدروسة لذا تم تكثيفها بالمرافق الضرورية، نظرا لماتلعبه هذه المنطقة من دور في التنمية النسيج العمراني، حيث تم تغير خط الكهرباء ذو الخط المتوسط بالضافة الى انجاز سكنات جماعية 1571،كما يتم انجاز فرع بلدي و دار شباب، مسجد، ساحة عمومية، مركزصحي، ابتدائية اكماليةو ثانوية.

–المنطقة المتجانسةD : انجاز سكنات نصف جماعية وسكنات جماعية،كما يتم انجاز ابتدائية و بعض المرافق الضرورية.

المخطط رقم 12: تهيئة حي القصبة



المصدر: مخطط شغل الأرض رقم 13

❖ **الوضعية الحالية لحي القصبة:**

-السكنات: : الأحياء الغير مخططة كلها سكنات فردية تم بناؤها بطريقة غير قانونية وغير منظمة مما نتج عنه نزيف حاد.

في العقار الحضري، حيث تتمثل في الحي بنسبة تفوق32 % من المساحة الإجمالية ، وهذا أحد المؤشرات الهامة للتأثيرات السلبية للتوسع العشوائي، حيث نلاحظ ان أغلبية السكنات في حالة سيئة ورديئة على الرغم من علم المواطنين أن الملكية العقارية ليست لهم فنجد سكنات تتعدى الطابق الأرضي.

الجدول التالي يوضح عدد السكنات و الحالة الفيزيائية لها :

الجدول رقم 10 : عدد والحالة الفيزيائية للسكنات

عدد السكنات	الحالة الفيزيائية	المساحة
87	جيدة	1.3
310	متوسطة	11.65
163	رديئة	7.59
560	/	20.29

المصدر : اعداد الطالب 2016

الصورة رقم 23 :حالة جيدة

المصدر: الطالب 2016

الصورة رقم 24:حالة متوسطة

المصدر: الطالب 2016

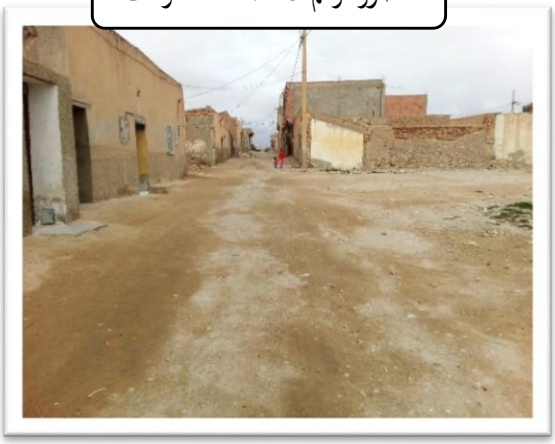
-التجهيزات :

غياب كلي للتجهيزات بمخطط شغل الارض وهذا من العوامل التي تصعب على السلطات عملية التدخل على مستوى المخطط في حالة ما اذا تم ادراجه ضمن النسيج العمراني للمدينة

-الاطار غير المبني:

- الطرقات: أغلب طرقات الأحياء الغير مخططة متداخلة مما أنتج شبكة من الطرق الملتوية لأنها غير مخططة مسبقا و إنما هي عبارة عن ممرات ترابية وبعض الطرق الغير المهيأة يتبين لنا أن مساحة الطرقات قليلة جدا مما يصعب التنقل داخل الحي.

الصورة رقم 25 :حالة الطرقات



المصدر: الطالب 2016

-شبكة المياه:

توجد قناتان قطرهما Ø400 واحدة موزعة و الأخرى Ø600 تأتيان من بئر عميق تقطعان منطقة التوسع العشوائي، ممولة للخزانين قدرة استعاب كل منهما3000، تم استغلالهما من طرف السكان بطريقة غير قانونية.

الصورة رقم 26 : حي القصبة حاليا

المصدر: غوغل 2016

❖ **تحليل استمارة الاستبيان:**

بهدف جمع أكبر كم من المعطيات التي تخدم موضوع الدراسة وللتأكد من صحة الفرضيات المطروحة في بداية الدراسة سيتم إعداد استمارتين، توجه الأولى موجهة لسكان المدينة والثانية للمسؤولين على الهيئات المعنية.

-تحليل الاستمارة الموجهة للمواطنين:

لقد تم تحديد العينة التي من خلالها سنتعرف على سكان مناطق التوسع العمراني العشوائي وقد قمنا بتحديدها عشوائيا حيث اننا أخذنا نسبة 10% أي ما يمثل 56 استمارة من مجموع السكنات الموجودة حيث أننا قمنا بتقديم استمارة على مستوى كل منزل:

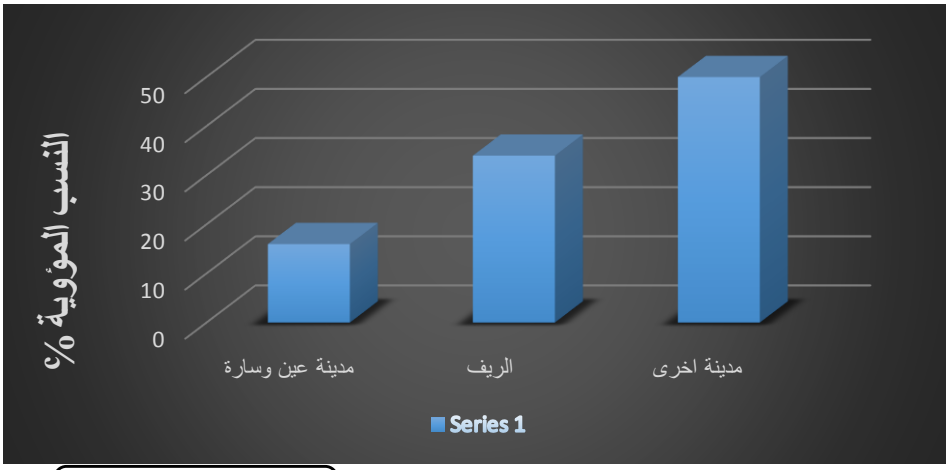
-من خلال طرح التساؤل التالي على المواطنين وهو معرفة مكان الاقامة الاصلي بغية التوصل الى مناقشة الفرضية نجد النتائج جاءت كالتالي:

الجدول رقم 11 : أسباب النزوح الى مدينة عين وسارة

السبب	النسبة
البحث عن عمل	**38**
الامن	**26**
توفر الخدمات	**36**

المصدر: اعداد الطالب 2016

الشكل رقم 09 : مكان الاقامة الاصلي



المصدر: اعداد الطالب

من خلال ملاحظة الشكل نجد ان اكبر نسبة من سكان المناطق العشوائية هم سكان قادمون من مدن اخرى سواء كانت مدن مجاورة او بعيدة يمثلون نسبة 50% من سكان، اما السكان المتوافدين من الريف فهم يمثلون 34% بسبب النزوح الريفي، كذالك نجد ان سكان مدين الاصليين يمثلون النسبة الاقل وهي 16%، من من كل هذا نستخلص ان النزوح الريفي والهجرة احد العوامل الرئيسية التي ادت الى استنزاف العقار من خلال التوسع العشوائي.

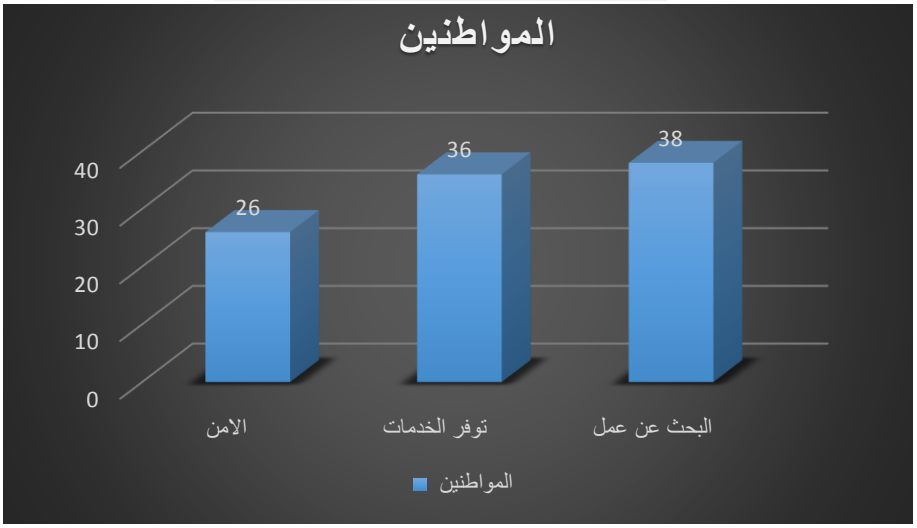
-من خلال طرح التساؤل التالي على المواطنين وهو معرفة اسباب الهجرة والنزوح الى المدينة نجد النتائج جاءت كالتالي:

الجدول رقم 12 : اسباب الهجرة

السبب	النسبة
البحث عن عمل	**38**
الامن	**26**
توفر الخدمات	**36**

المصدر: اعداد الطالب 2016

الشكل رقم 10 : اسباب الهجرة الى المدينة



المصدر: اعداد الطالب 2016

لمعرفة أسباب هجرة السكان إلى مدينة عين وسارة قمنا بطرح هذا التساؤل، فوجدنا 38% من السكان المستجوبين هاجرو إلى مدينة بدافع البحث عن العمل من أجل تحسين المستوى المعيشي، و بالنسبة إلى

السكان الذين هاجروا بسبب تدهور العامل الأمني قدرت نسبتهم بـ26% من السكان المستجوبين، فيما كان التقرب من الخدمات من أجل البحث عن حياة أفضل هو سبب الهجرة بنسبة 36% من المستجوبين.

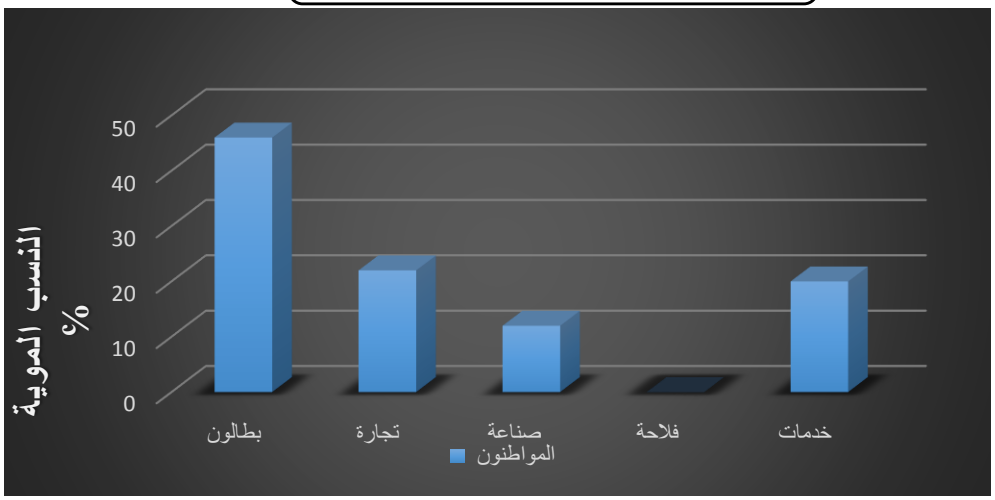
-من خلال طرح التساؤل التالي على المواطنين وهو معرفة نوع النشاط الممارس نجد النتائج جاءت كالتالي:

الجدول رقم 13 : نوع النشاط الممارس

المهنة	النسبة %
بطالون	**46**
تجارة	**22**
صناعة	**12**
فلاحة	**0**
خدمات	**20**

المصدر : اعداد الطالب 2016

الشكل رقم 11 : توزيع السكان على قطاع الشغل



المصدر: اعداد الطالب 2016

بما ان التساؤل الذي طرح من قبل فيما يخص اصل سكان مخطط شغل الارض رقم 13 حيث وجدنا ان اغلبيتهم من خارج المدينة والريف فانهم بطالون بنسبة46%، والذين يشتغلون في التجارة يمثلون

نسبة22%، اما الصناعة فهم يمثلون 12% واغلبيتهم من السكان الاصليين للمدينة وهذا يشمل قطاع الخدمات الذي يمثلون فيه نسبة20%، اما الفلاحة فهي تمثل 00%.

-من خلال طرح التساؤل التالي على المواطنين وهو معرفة مساحة المسكن نجد النتائج جاءت كالتالي:

الجدول رقم 14 : مساحة المسكن

المساحة م2	النسبة %
100	**24**
150	**16**
200	**60**

المصدر : الطالب 2016

بما أن أغلب سكنات عينة الدراسة هي سكنات فردية فهي تشغل مساحة عقارية كبيرة بحيث تبلغ مساحة اغلب مساكن السكان المستجوبين 200م^2 خاصة في الحي الغير مخطط بسبب استيلاء السكان على الأرض التي تعود ملكيتها للدولة مما تسبب في نزيف الحقيبة العقارية.

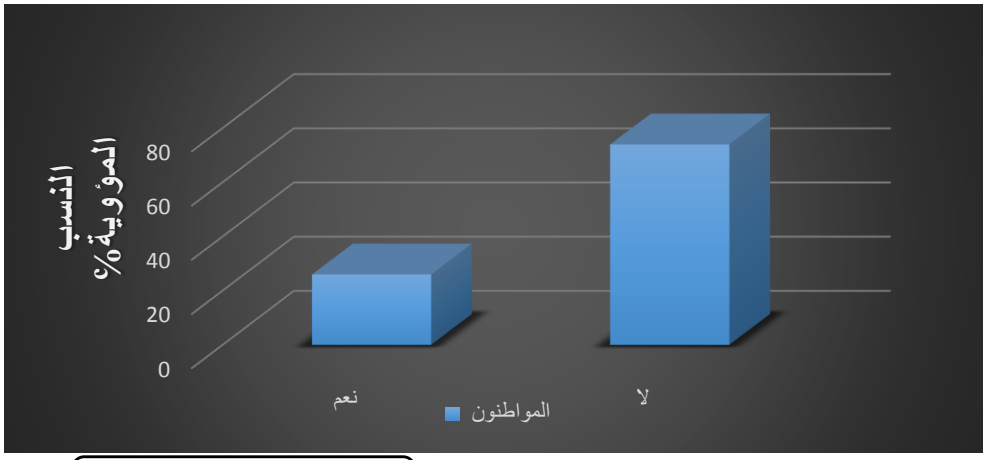
-من خلال طرح التساؤل التالي على المواطنين وهو معرفة ان كان المسكن ملائم ام لا نجد النتائج جاءت كالتالي:

الجدول رقم 15 : ملائمة المسكن

الاجابة	النسبة %
نعم	**26**
لا	**74**

المصدر: اعداد الطالب 2016

الشكل رقم 12 : ملائمة المسكن



المصدر : اعداد الطالب 2016

بهدف معرفة رأي سكان مخطط شغل الارض رقم 13 مدى ملائمتها قمنا بطرح هذا التساؤل على عينة الدراسة فأجاب 74%منهم أن سكناتهم غير ملائمة ، بينما يرى 26% من السكان المستجوبين أن سكناتهم ملائمةالى حد ما.

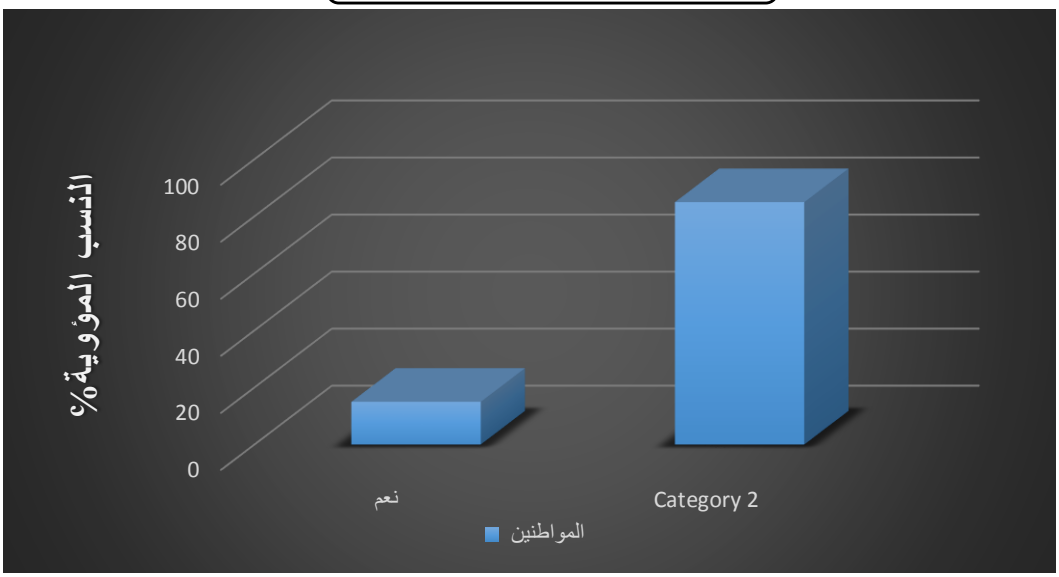
-من خلال طرح التساؤل التالي على المواطنين وهو معرفة اذ ماكانت المساكن موصلة بجميع الشبكات المختلفة نجد النتائج جاءت كالتالي:

الجدول رقم 16 : توفر مختلف الشبكات

الاجابة	النسبة %
نعم	**15**
لا	**85**

المصدر : اعداد الطالب 2016

الشكل رقم 13: توفر مختلف الشبكات



المصدر : اعداد الطالب 2016

من خلال الستبيان وجدنا ان اغلب السكنات غير موصولة بالشبكات وهذا لانه ينتمي الى التجمعات العمرانية العشوائية، التي هي في الاصل لاتدخل ضمن النسيج الحضري للمدينة، ولا تسنطيع المصالح البلدية التدخل عليها.

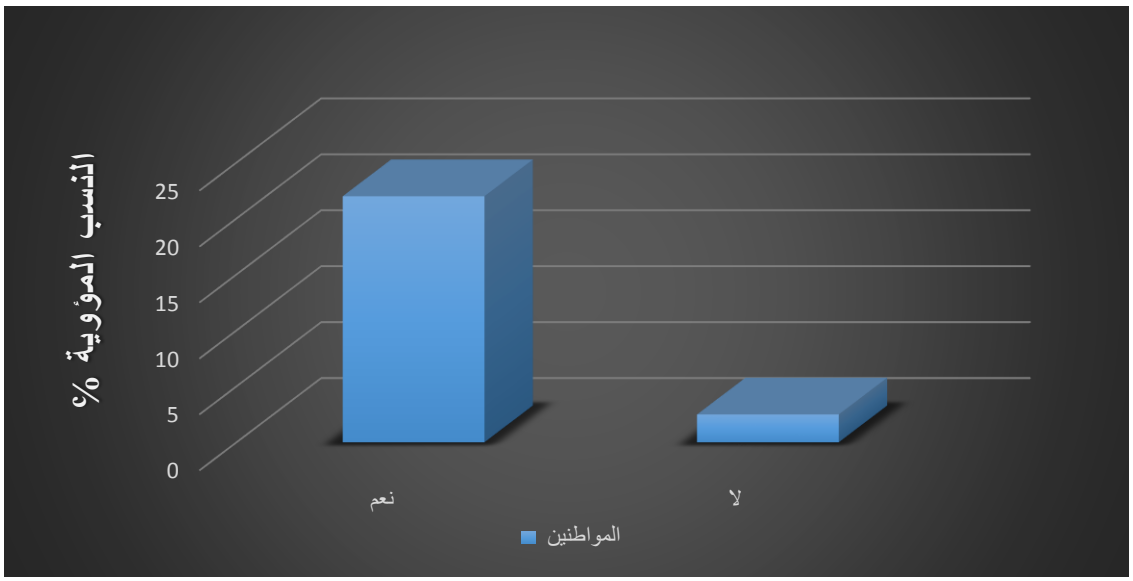
-من خلال طرح التساؤل التالي على المواطنين نستطيع معرفة في حالة ما اذا كان هناك تدخل على مستوى كيف يكون رد فعل المواطنين الحي والنتائج جاءت كالتالي:

الجدول رقم 17 : الاستغناء على السكن والانتقال الى حى جديد

الاجابة	النسبة %
نعم	22
لا	78

المصدر : اعداد الطالب 2016

الشكل رقم 14: الاستغناء على السكن والانتقال الى حى جديد



المصدر: اعداد الطالب 2016

يرى أغلب السكان الأحياء الغير مخططة أن التنقل إلى حي جديد مجهز بجميع المرافق أفضل من البقاء في حي غير مخطط، لكن البعض الأخر يتشبث بالبقاء في الحي وذالك بسبب قيامه بشراء ذالك المسكن بطريقة غير قانونية.

-الاستمارة الموجهة للمسؤولين: إثر زيارتنا لبعض المسؤولين تحصلنا على كم كبير من المعلومات التى جعلتنا نتعرف على موضوع الدراسة من وجهة نظر المسئولين فيما يتعلق بالجانب العمراني للمدينة، حيث تم طرح بعض التساؤلات التى تخدم موضوع الدراسة المتمثل في التوسع العمراني العشوائي واثره على استنزاف العقار الحضري، وانطلاقا من الإجابات المسجلة قمنا بتحليل النتائج كما هي:

-أسباب التوسع العشوائي:

يرجح الكثير من المسؤولين الى ان السبب الرئيسي في التوسع العمراني العشوائي وبنسبة تفوق 82% ان السبب هو غياب الرقلبة وسوء التسيير، ولاكن بعض المسؤولين رجحو ان السبب هو زيادة عدد السكان مما صعب في التحكم في هذه التوسعات بنسبة18%.

-اسباب الاستهلاك المفرط للعقار:

اختلفت اراء المسؤولين تقريبا بين عاملين رئيسيين في الاستهلاك المفرط للعقار،حيث ان 31% اكد لنا ان عدم احترام المخططات العمرانية هوالسبب الرئيسي فيما يرى البعض الاخر ان سوء التسيير ،بنسبة 27%، كما اكد الاغلبية والتي تمثل 47% ان نقص الرقابةهو السبب في الاستهلاك المفرط للعقار.

-كيف يمكن التدخل على التوسعات العمرانية العشوائية:

خلال مناقشة مع المسؤولين حاولنا التطرق الى الكيفية او الطريقة التي يمكن التدخل من خلالها على مناطق التوسع العشوائي، بالاجابة على التساؤل كيف يمكن التدخل على هذه المناطق فكانت الاجابة كالتالي حيث ان 63% رجحت انه يمكن تسوية وضعيتها من خلال ادماجها ضمن النسيج العمران يلمدينة عين وسارة، فيما يرى البعض الاخر انه يجب قطعا ازالتها انها تشكل طفرة سلبية على المدينة والتي تمثل 24%، فيما راى البقية انه يمكن اجاد حلول اخرى قصد معالجتها و التي مثلت 13%.

2-الأثار الناجمة عن بالنسبة لحي القصبة:

2-1-غياب عقود رسمية للعقارات:

الوضع غير القانوني لهذه المساكن الذي بموجبها تفتقد إلى عقود رسمية لعقاراتها والتي غالبا ماتكون ملكيتها، تابعة للدولة حيث أن جميع سكان المنطقة المسماة القصبة، لايمتلكون اية عقود ملكية حسب تصريحات المسؤولين في القطاع.

2-2-سعر العقار:

وهو عامل مهم في قيام الأحياء العشوائية بالمدينة ، حيث يرتفع سعر العقار في مركز المدينة لان الاستعمالات التجارية تنافس الاستعمالات السكنية نظرا لسهولة الوصول اليها ،وينخفض السعر نحو الأطراف للسبب نفسه حيث المناطق المفضلة للسكن العشوائي ،على أن يرتفع على الشوارع الرئيسية ويقل على الشوارع الثانوية ،ثم ينخفض داخل المناطق المعمورة والبعيدة عن الشوارع الرئيسية نفسها ،كما أن سعر العقار يرتفع في الانوية المختلفة بالمدينة بسبب تفوق واستعمالات الأرض في هذه الانوية وأهميتها لاقتصادية ثم ينخفض كلماابتعدنا عنها.

2-3-التأثير على الاحتياطات العقارية:

الاحتياطات العقارية تجعل اية مدينة من المضاربات العقارية، وتضمن كذلك تأمين العقار لمختلف مشاريعها المستقبلية وتوسعها بطريقة منتظمة وقانونية، ولاكن في حي القصبة نلاحظ أنه تم استهلاك العقار المخصص للتوسع المستقبلي.

2-4-عدم القدرة على التحكم في النمو الحضري للمدينة:

و كنتيجة لهذه التوسعات الكبيرة، ظهرت مشاكل الحدود و الروابط و المقاييس التي تنعكس كذلك على مستوى الهيكلة السياسية و الإدارية .هذا بالإضافة إلى بروز المخاطر الكثيرة أمام الطريقة التي يتم بها استخدام

الأرض في المناطق الحضرية ، نفاذ المساحات الزراعية المحيطة بالمدن ، نقص المساكن التي هي في متناول البسطاء ، غياب الرقابة من مختلف المسؤولين وصعوبة عملية التسيير البلدية لمختلف هياكلها.

2-5-تعقيد مراحل الادماج والحصول على الأراضي:

أن عملية توزيع التحصيصات العقارية على المواطنيين في اطار الحصول على مساكن فردية، فان التوسع العمراني الذي أدى الى استنزاف العقار اصبحت حائلا اما هذه العمليات بسبب ندرة العقار، حيث اصبحت البلدية تحتفض بهذه الأراضي من أجل البرامج السكنية الجماعية لاسكان أكبر عدد ممكن من طالبي السكن.

خلاصة الفصل:

- يقع حي القصبة فيالجهة الغربية لمدينة عين وسارة يتربع على مساحة تقدر ب 90.9 هـ.
- تعود ملكية الاراضي في حي القصبة الى الدولة.
- تم استهلاك أكثر من 54% من مساحة بطرق غير قانونية.
- الحي عبارة عن توسع على المدى القريب لمدينة عين وسارة تحت اسم مخطط شغل لأرض رقم 13.
- غياب كلي للتجهيزات حاليا.
- بما ان الحي عبارة عن توسع عمراني عشوائي فجميع السكنات الموجودة به سكنات فردية.
- استغلال العقار بالحي جاء بطريقة غير قانونية: عن طريق وضع اليد وانشاء سكنات عشوائية على أراضي تابعة للبلدية.
- ترتب عن هذا التوسع عدة أثار مست العقار:
  - غياب العقود الرسمية لملكية العقار.
  - غياب رقابة أأملاك الدولة لعقاراتها.
  - غياب الرقابة من طرف مصالح البلدية.
  - غياب عمليات مسح الأراضي.
  - التأثير على سعر العقار ومضاربات
  - الاستلاء على الاحتياطات العقارية.

الخلاصة العامة

الاقتراحات والتوصيات

1- خلاصة عامة.

2-نتائج .

3-الاقتراحات والتوصيات.

1-الخلاصة العامة:

ان ظاهرة التوسع العمراني العشوائي في المدينة الجزائرية أصبحت تعرف ارتفاعا ملفت للانتباه في السنوات الأخيرة وخاصة في المدن الداخلية ومدينة عين وسارة احدى هذه المدن التي كان للتوسع العمراني العشوائي الاثر البالغ عليها وخاصة فيما يخص العقار وطرق استنزافه مما شكل تحديا أمام المسؤولين لدى البلدية.

حيث أن هذه المشكال قد نجمت عن عدة عوامل منها انعدام العقلنة في التسيير الحضري واستخدامه للمجال، ما أدى إلى تدمير الأراضي المحاذية للمدن وسوء استعمال للمجال، وتجاهل توجيهات المخططات العمرانية، وانتشار الأحياء غير الشرعيةالتوسعات العمرانية العشوائية، وفقدان المساحات المخصصة للتجهيزات والمرافق العامة.

وفي إطار ماتشهده مدينة عين وسارة من إمتداد واسع لمجالها الحضري والمتسارع مما يحتاج معه الكثير من المعالجات والبرامج التطويرية التي من الممكن لها أن تكون حلولا ناجعة لمشكلة التوسع العمراني العشوائي الذي بدوره يؤثر على الاحتياطات العقارية التي تعرف مشاكل عديدة وانتهاكات مختلفة سواءا طان ذالك من طرف السلطات أو المواطنين عن طريق الاستلاء على أملاك الدولة وإنشاء سكنات فردية وبهذا الشكل تظهر مشاكل العقار المتمثلة أساسا في (الاحتياطات العقارية، سعر العقار، تصنيفاته...الخ).

ومختلف هذه المشاكل التي يتعرض لها العقار جاءت كنتيجة عدة عوامل والمتمثلة في:

- عدم احترام المخططات العمرانية بحيث تستهلك الاراضي المخصصة للتوسع المستقبلي بمدينة عين وسارة.
- سوء تطبيق القوانين ونقص الرقابة التقنية والإدارية ادت الى استنزاف العقار بشكل كبير.

2-نتائج:

2-1-الفرضية الاولى: عدم احترام المخططات العمرانية بحيث تستهلك الاراضي المخصصة للتوسع المستقبلي بمدينة عين وسارة.

- اعاقة تنفيذ المخططات العمرانية نظرا لتداخل مهام ومصالح المسؤلين والمتدخلين في تسيير العقار من(بلدية، وكالات عقارية، مديرية أملاك الدولة...).
- التركيز على المدن الرئيسية وتطويرها مما جعلها مناطق جذب للباحثين عن عمل.
- عدم وجود برامج تنموية للارتقاء بمناطق التوسع العمراني العشوائي.

- تاخير انزال المخططات وتطبيقها.
- عدم وجود وعي لدى المواطنين بما يعنيه قيامه بالبناء في اراضي الخاصة بالدولة و المخالفة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

2-2-الفرضية الثانية: - سوء تطبيق القوانين ونقص الرقابة التقنية والإدارية ادت الى استنزاف العقار بشكل كبير.

- وجود تماطل من اعضاء المجالس البلدية بالابلاغ عن المخالفات واتخاذ الاجراءات اللازمة ضدهم.
- عدم نجاعة مراقبة التوسعات العشوائية اذ تبين من خلال الدراسة التحليلية، انه بعد معاينة مختلف المخالفات لا يتخذ بشانها قرارات الهدم ، نتيجة ضعف رؤساء البلديات مما يؤدي الى انقراض العقارات تحتضن مستقبل المشاريع العمرانية.
- عدم قدرة البلدية على اكتشاف ومنع البناء العشوائي بسبب اتساع رقعة البلدية.
- عدم تجاوب الجهات الامنية احيانا في ازالة هذه المخالفات في وقتها قبل استكمال البناء و السكن فيها كما انها تكن بيعت هذه الاراضي من طرف شخصيات معروفة.
- عدم اخذ بعين الاعتبار القضايا المرفوعة الى القضاء و الفصل فيها.
- عدم وجود اليات فعالة تحمي الاراضي الغير مبنية والاراضي العامة .
- تهاون السلطات الرسمية مع منتهكي القانون ومغتصبي الاراضي وبالتالي لجا العديد من الافراد و خاصة محدودي الدخل الى طرق ووسائل غير قانونية.

3-الاقتراحات و التوصيات:

3-1-الاقتراحات: من اجل اكمال مختلف التدابير التي من الممكن ان يكون لها الاثر البالغ في حال اخذ بعين هذه الدراسة ومختلف ما جاء فيها فاننا نقترح بعض الاجراءات التي من الممكن انتساعد في استوعاب هذه المشكلة:

3-1-1-اقتراحات عامة:

- تشكيل وحدة ادارية متخصصة يتكون اعضاءها من اطارات البلدية: من مهندسين واجتماعيين واقتصاديين، ومساحين ومستفيدين.

- اعداد مخطط ارشادي للارتقاء بالمنطقة منخلال اعداد الدراسات الميدانية اللازمة لاستعمالات الارض، ثم التحليل لتحدبد الفرص المتاحة للارتقاء وتحديد الشواغر و الفراغات و المباني الرديئة التي يمكن استبدال استعمالاتها لغرض الخدمات الغير متوفرة.
- وضع استراتيجية عامة للارتقاء بالبيئة العمرانية مثل خلق فرص عمل لاهل الحي، تنشيط فعالية الحي بالاحياء الاخرى و المحيط المجاور و الارتقاء بالخدمات الاجتماعية.
- حجز القطع المطل على الطرق الرئيسية لجعلها كاستثمار اقتصادي يعمل على ادماج المنطقة ضمن النسيج العمران للمدينة.
- متابعة عملية التدخل بعد انتهائها لانه يكون هناك تدهور على مستوى هذه المناطق لذا من الافضل انشاء مكتب يعمل على متابعة الحي و الاتصال بمختلف الادارات لشرح اوجه القصور و المطالبة ببعض الخدمات الناقصة.

3-1-2-اقتراحات خاصة بالتخطيط:

- تحري الدقة في الدراسات خاصة في مراحلها الاولى من الدراسات الاستكشافية بكاة مراحلها، ودراسات الوضع الراهن وما سيبنى عليهامستقبلا.
- يجب اخذ بعين الاعتبار التغيرات الحضرية على مختلف الانسجة العمرانية وما يقابلها من متطلبات تخطيطية.
- اخذ رغبات المجتمع واحتياجاته المستمرة بعين الاعتبار.
- ان تكون المخططات العمرانية المقترحة قابلة للتنفيذ.
- توفير الاراضي و العقارات باسعار معقولة تتناسب و الشريحة التي استولت على هذه المنطقة.
- دراسة وتدعيم و العناية بتطوير الشبكات و المرافق العامة .

3-1-3-اقتراحات خاصة بالجوانب التشريعية:

- تطبيق قوانين الدولة الخاصة بهذا المجال بكل صرامة.
- وضع عقوبات رادعة للمعتدين على املاك الدولة مع ازالة التعديات بعد عملية التدخل.

- منع اعطاء التراخيص لاستعمالات الارض.

3-1-4-اقتراحات خاصة بالجواني االادارية:

- توفير هياكل ادارية لها ابعاد محددة تختص بادارة عمليات التحسين و الارتقاء وتحديد الادوار و المسؤوليات الخاصة بكل ادارة.
- توفير الكوادر الفنية الخاصة بعمليات المراقبة والمتابعة المستمرة.
- وجود قنوات الاتصال بين القائمين على اعمال الارتقاء واصحاب اتخاذ القرارات.
- يجب ان يكون هناك هيئات عمرانية تساعد النازحين الجدد الى المدينة للحصول على مساكن واراضي وتمدهم بالخدمات الاجتماعية والتاقلم مع المدينة.
- يجب الاهتمام و الاسترشاد ببرامج تنموية شاملة وضيفتها الاساسية ان تكون نابعة من المجتمع مع الاستفادة من تجارب الدول العربية والاجنبية مثل التجربة التونسية والاسعودية.
- تكون المكاتب المسؤولة عن تحظير مخططات شغل الارض هي المسؤولة عن تطبيق هذه المشاريع المقترحة بالمشاركة مع الجهات الادارية التي يقع في نطاقها الارتقاء او الازالة.

3-2-التوصيات: بالرغم مما تبينه الدراسة التحليلية وخصائصها في مناطق التوسع العشوائي، من حيث التجاوز على القانون و الاعتداء على الاراضي المخصصة للتوسع المستقبلي، وعلى املاك الدولة، وكذلك الاستهلاك الجائر على الموارد المياه و الكهرباء ، إضافة لبعض ظواهر تجارة السكن المخالف ، وبعض ظواهر التردي الأمني

والأخلاقي في هذه المناطق ، بالرغم من كل ذلك فلا يجوز النظر لقاطني هذه المناطق من منظور قانوني بحت يضعهم في موقف الاتهام ، بل على العكس تماماً ، يجب أن تتسم النظرة بالكثير من العمق لتقارب الأسباب والمبررات الاقتصادية والاجتماعية التي دفعت تلك الأسر لهذا الخيار غير القانوني ، في ظل غياب البدائل القانونية أمامهم ، وبالتالي كانوا وما زالوا ضحايا هذا الواقع قبل غيرهم ، ولا يجوز أن يغيب عن الذهن أن الشرائح الأعظم من هذه الأسر هي أسر مكافحة ارتضت في سبيل تأمين لقمة العيش وفرصة العمل والتعليم أن تهجر مناطقهم الاساسية لتستقر في هذه العشوائيات وفي ظروف قاسية لا ذنب لها فيها.

3-2-1-استراتيجية وقائية للحد من توسعات هذه المناطق من خلال:

- اعتماد سياسة تنموية، تهتم بالمناطق و البلديات و التجمعات الصغرى مثل (بلدية بنهار، القرنيني) وخاصة التي تشكل مصادر لتشكل المناطق العشوائية في المدن الرئيسية.
- تعزيز قدرة شرائح محدودي الدخل على امتلاك المسكن بشكل منظم وقانوني ، عبر التوسع في مشاريع السكن الاجتماعي وكذلك التعاوني الموجه لهذه الشرائح .
- توفير وتنويع أشكال التمويل والإقراض الميسر من أجل البناء الذاتي لشرائح محدودي الدخل.
- تأمين تقسيم الأراضي المنظمة والمهيئة للبناء بالشكل الكافي ، وإتاحتها أمام شرائح محدودي الدخل بشروط ميسرة.
- ضرورة صياغة وتنفيذ برامج اجتماعية خاصة موجهة لشرائح الشباب في مناطق العشوائيات.
- أخذ خصوصية كل منطقة عشوائية وأسباب نشوءها بعين الاعتبار عن صياغة الحلول وبرامج التدخل فيها.
- ضرورة التعاون مع وزارة الصحة لحساب وقياس مؤشرات الصحة في مناطق السكن العشوائي لاستكمال هذه الدراسة.

3-2-2- استراتيجية علاجية لمعالجة واقع المناطق التوسع العشوائي القائمة وتسوية وضعيتها ، من خلال:

- توفير المرافق والخدمات في مناطق التوسع العشوائي.
- اعادة تاهيل الحالة الإنشائية لهذه لالمناطق ومساكن العشوائية بالسرعة القصوى ، واعتبار ذلك من الأولويات المطلقة ، في ضوء كوارث الانهيارات المتكررة ، واتخاذ ما يلزم من إجراءات فورية في ضوء ذلك.
- انجاز الدراسات الاقتصادية لكل منطقة عشوائية على حدة ، واعتبار هدم وإزالة هذه المناطق بشكل كامل هو الحل الأخير ، لما يرتبه من خسائر لقيم عقارية قائمة ، وما يتطلبه من كلف عالية تؤخر في معظم الأحوال تنفيذ أي حل.
- تشجيع القطاع الخاص المنظم ، وبشكل رئيسي شركات التطوير العقاري ، على المساهمة بمشاريع تطوير التو سعات العمرانية العشوائية.

- اعتبار الأسر القاطنة في مناطق التوسع العشوائي جزءً رئيسياً من أي حل ، وليس جزءً من المشكلة ، والتأكيد على أن الهدف الأساسي لمعالجة العشوائيات ، هو تطوير نوعية الحياة للأسر التي تعيش فيها ، وأن تطوير العمران في هذه المناطق هو وسيلة لذلك.
- حل مشكلة ملكية الارض .
- استخدام قطع الاراضي الغير مبنية والشوغر و الجيوب الغير مستخدمة، وبيعها.
- تكاتف اجهزة الدولة الرقابية مع بعضها البعض للحد من انتشار هذه الضاهرة.

المراجع

– قائمة المراجع:

– المراجع باللغة العربية:

– امير عبد الحميد، محمد ظهير، تأثير العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائي، حالة مدينة السيلة، مذكرة ماجيستر جامعة باتنة، **2**.2011– امير ضهير مذكرة لنيل شهادة ماجيستر في الهندسة المعمارية و العمرانية، تاثير العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائي، جامعة باتنة، 2011.

– الياس الدايري، مقالة مناطق السكن العشوائي و ربطها مع خصائص السكن و السكان 2008.

– بوحفص وزملاؤه ، دراسة تحليلية للأحياء غير المخططة بمدينة بوسعادة ، دفعة 2006.

– بن جنيدي محمد وزميله، 2008، التوسع العمراني والآفاق المستقبلية لمدينة الجلفة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة.

– بن يوسف إبراهيم إشكالية العمران والمشروع الإسلامي ،مطبعة أبو داود ،الجزائر ، 1992.

– بن عبيدة عبد الحفيظ، 2004، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار الهومة.

– بن حمادة عيسى، المخالفات و الممارسات في ميدان البناء و مختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة.

9– جمعية مليكة، عباس ليلى، العنوان "اثار انتداب السكن الفوضوي على المجال الحضري" الملتقى الدولي حول تسيير المدن 1999.

10– زواوي أحمد وزميله، 2006م، المشاريع السكنية و الاستغلال العقلاني للعقار، دراسة حالة مدينة آفلو، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة.

– حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2004.

– حليمي عبد القادر، 1987، الجغرافيا الحضرية، ديوان المطبوعات الجامعية–لجزائر.

– حفصي عمر، إبراهيم معزوز، مراد مرخوفي: التوسع العمراني في إطار العمارة المحلية " دراسة حالة مدينة مشونش"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة جوان 2001.

– مخلطي أحمد، 2008، التوسع العمراني و أثره على تسيير المدينة، دراسة حالة مدينة بوسعادة مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجيستر في تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة.

– مدور يحي، رسالة لنيل شهادة ماجيستر في الهندسة المعمارية و العمرانية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2008.

– خالد بن صالح الزهراني، المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع و المأمول، رسالة لنيل درجة ماجيستر في العمران، جامعة أم القرى المملكة العربية السعودية، 2014.

– خالد مصطفى قاسم، ادارة البيئة والتنمية المستدامة في ضل العولمة المعاصرة، ص 20، الدار الجامعة 2007.

– خديجي و زملائه، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، تدخل عمراني على حي فوضوي، قصر الشلالة، دفعة 2006.

– التجاني البشير، 2000، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية /بن عكنون ،الجزائر.

– تأثير العقار الحضري على المحيط الحضري، المسيلة، رسالة لنيل شهادة الماجيستر، جامعة المسيلة2014.

– رياض تومي، ادوات التهيئة والتعمير و اشكالية التنمية الحضرية، مذكرة ماجيستر، جامعة قسنطينة 2006.

– الجريدة الرسمية:

– قانون التوجيه العقاري 25/90.

– القانون 30/90 المتعلق و المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

– القانون رقم 173/71 المتضمن الثورة الزراعية.

– القانون 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

– الجريدة الرسمية رقم 43 الصادرة بتاريخ 2002/05/14.

– القانون 07/86 المتعلق بالتهيئة العقارية العدد10.

– المراجع باللغة الفرنسية:

– Fernand bouysson et jean hygo . Code de l'urbanisme, paris 1996**2–** Ministre de l'urbanisme et de construction, L'aménagement des lotissements. Alger O.P.U

– Moauia Saidouni :Les élément d'urbanisme, Alger 2000, N° 1010 /99.

الملاحق

الإستمارة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

استمارة مقابلة موجهة للمواطنين حول

التوسع العمراني العشوائي و اثره على استنزاف العقار الحضري

حالة مدينة عين وسارة –الجلفة–

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر

من إعداد الطالب:

– درويش عمار

تحت إشراف:

أ.دوغة حمد سفيان

السنة الدراسية: 2015-2016

ملاحظة:هذه المعلومات سرية و لا تستخدم إلا لإغراض علمية

1- الجنس: ذكر ☐ أنثى ☐

2 – السن :.....

3 – ما هو عدد أفراد أسرتك؟ . .....

4- المستوى المعيشي؟ : جيد ☐ متوسط ☐ متدني ☐

5- المستوى التعليمي: .....

6- ما هو الحي الذي تقيم فيه؟ : .....

7- ماهو مكان إقامتك الأصلي؟ : الريف ☐ مدينة عين وسارة ☐ مدينة أخرى ☐

8- ماهي أسباب هجرتك إلى المدينة؟: الأمن ☐ القرب من الخدمات ☐ البحث عن العمل ☐

9- ما نوع القطاع الذي تشتغل فيه؟: التجارة ☐ الصناعة ☐ الفلاحة ☐ الخدمات ☐

10- كم تبلغ مساحة مسكنك؟ : أقل من 100م^2 ☐ أقل من 150م^2 ☐ أكثر من 200م^2 ☐

11- هل مساحة مسكنك كافية؟ : نعم ☐ لا ☐

12- كيف ترى السكن الذي تقيم فيه؟:ملائم ☐ ملائم نوعا ما ☐ غير ملائم ☐

13- هل مسكنك موصل بجميع الشبكات المختلفة؟. نعم ☐ لا ☐

14- هل لديك وثائق تثبت ملكية مسكنك؟: نعم ☐ لا ☐

15- هل بإمكانك الاستغناء عن مسكنك و التنقل إلى حي جديد؟: نعم ☐ لا ☐

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

دليل مقابلة حرة موجهة للمسؤولين حول

التوسع العمراني العشوائي و اثره على استنزاف العقار الحضري

حالة مدينة عين وسارة –الجلفة–

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر

من إعداد الطالب:

– درويش عمار

تحت إشراف:

أ.دوغة محمد سفيان

السنة الدراسية: 2015-2016

ملاحظة:هذه المعلومات سرية و لا تستخدم إلا لإغراض علمية

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة:

1- الجنس: ذكر ☐ أنثى ☐

2- المهنة:

3- المصلحة :

4-ما هي الأسباب التي أدت إلى التوسع العمراني العشوائي ؟

الزيادة السكانية ☐ سوء التسييري ☐

5- اسباب الاستهلاك المفرط للعقار ؟

عدم احترام المخططات العمرانية ☐ سوء التسيير ☐ نقص الرقابة ☐

6-كيف يمكن التدخل على مناطق التوسع العشوائي ؟

معالجتها ☐ إزالتها ☐

تم بحمد الله