

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة -

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة



أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم

في تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة

من إعداد: بن عيسى فاتح توفيق

بعنوان:

دور أدوات التهيئة و التعوير في التحكم في إستنزاف العقار

الحضري

دراسة حالة مدينتي المسيلة و برج بوعريريج

تمت المناقشة العلنية يوم 2022/10/20 أمام اللجنة المناقشة التالية:

رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذ التعليم العالي	بن عباس مصدق
مشرفا ومقررا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	أستاذ التعليم العالي	خلف الله بوجهة
مشرف مساعد	المدرسة الوطنية للمهندسة المعمارية و التعوير تونس	أستاذ التعليم العالي	عبيد السبيعي
ممتحنا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	أستاذ محاضر أ	دهيمي سليم
ممتحنا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	أستاذ محاضر أ	بن خالد الحاج
ممتحنا	جامعة سطيف 1	أستاذ محاضر أ	ضيافات عبد الرحمان

السنة الجامعية: 2021-2022

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد بوضياف - المسيلة -

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة



أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم

في تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة

من إعداد: بن عيسى فاتح توفيق

بعنوان:

دور أدوات التهيئة و التعوير في التحكم في إستنزاف العقار

الحضري

دراسة حالة مدينتي المسيلة و برج بوعريريج

تمت المناقشة العلنية يوم 2022/10/20 أمام اللجنة المناقشة التالية:

رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذ التعليم العالي	بن عباس مصدق
مشرفا ومقررا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	أستاذ التعليم العالي	خلف الله بوجهة
مشرف مساعد	المدرسة الوطنية للمهندسة المعمارية و التعوير تونس	أستاذ التعليم العالي	عبيد السبيعي
ممتحنا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	أستاذ محاضر أ	دهيمي سليم
ممتحنا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	أستاذ محاضر أ	بن خالد الحاج
ممتحنا	جامعة سطيف 1	أستاذ محاضر أ	ضيافات عبد الرحمان

السنة الجامعية: 2021-2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



وَمَا أُتْلِمُ مِّنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا

قَالَ الْعَظِيمُ

سورة الإسراء . الآية 85

تشكرات

الحمد لله و الصلاة و السلام على رسول الله

نحمد الله ونشكره سبحانه وتعالى الذي أثار لنا بنوره ظلمة الجهل، وأعانا على إنجاز هذا العمل المتواضع، فله الحمد حتى يرضى وله الحمد إذا رضى وله الحمد بعد الرضا.

أتقدم بجزيل الشكر و الإهتمام إلى أستاذي المشرف على هذه الأطروحة
الأستاذ الدكتور

خلف الله بوجهة

على نصائحه وتوجيهاته القيّمة التي قدّرها و التي ساعدتني في إنجاز
الأطروحة، وعلى الدعم المعنوي و الثقة

كما أتقدم بجزيل الشكر و العرفان إلى الأستاذ الدكتور

رجب على

الذي كان سندا لي في إتمام هذه الأطروحة و الذي لم يبخل على أيضا
بنصائحه القيّمة فله كل الإهتمام وجزاه الله عنا كل خير

كما و أتقدم بجزيل الشكر و العرفان إلى كل من هد لي يد العون في إتمام
هذه الدراسة و أخص بالذكر الأستاذ الدكتور

بودراج إبراهيم

نائب مدير جامعة محمد بوضياف بالمسيلة للبحث العلمي و التكوين العالي
فيها بعد التدرج

بن عيسى فاتح توفيق

إهداء

بعد بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف المرسلين محمد
صلى الله عليه وسلم، احمد الله على توفيقى في هذا العمل المتواضع الذي
أول أن يكون خالصا لله سبحانه وتعالى.

أهدي هذا العمل إلى والدتي العزيزة أطال الله عمرها وأفادها بالصحة
والعافية، تقديرا لتضحياتها الجسام في سبيل تكويني وما أنا عليه الآن.

إلى روح أبي الزكية و الطاهرة

إلى رفيقة الدرب في الحياة زوجتي الغالية.

إلى بناتي ريمه ونور.

إلى كافة الإخوة و الأخوات حفظهم الله تعالى

إلى زملاء العمل بمعهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة الهسيمة، وكل
الطاقم من إداريين وعمال

إلى كل من ساعدني من قريب ومن بعيد

إلى كل هؤلاء اهدي هذا العمل المتواضع

بن عيسى فاتح توفيق

فهرس المحتويات

الفهرس

تشكرات

إهداء

فهرس المحتويات

فهرس الجداول

فهرس الخرائط

فهرس الأشكال

قائمة الاختصارات

الفصل التمهيدي: مدخل عام

2	.....	مقدمة
5	.....	1 عناصر الاشكالية
5	.....	1.1 إشكالية البحث
6	.....	2.1 فرضيتي البحث:
6	.....	3.1 أهداف البحث:
7	.....	4.1 أهمية البحث:
7	.....	2 منهجية وأدوات وتقنيات البحثية المستعملة
8	.....	3 صعوبات البحث
9	.....	4 الدراسات السابقة

الفصل الأول: السياسة العقارية في الجزائر و مبادئ تسيير العقار الحضري

- 1 دور و أهمية العقارات الحضرية: 15
- 1.1 دور العقارات في المحيط الحضري: 15
- 2.1 أهمية العقارات الحضرية: 15
- 1.2.1 الأهمية السياسية: 15
- 2.2.1 الأهمية الإقتصادية: 16
- 3.2.1 الأهمية العمرانية: 16
- 4.2.1 الأهمية الإجتماعية: 16
- 2 السياسة العقارية في الجزائر: 17
- 1.2 السياسة العقارية في المرحلة العثمانية: 17
- 1.1.2 أراضي البايلك: 17
- 2.1.2 أراضي الملك: 17
- 3.1.2 أراضي الوقف: 18
- 4.1.2 أراضي العرش: 18
- 5.1.2 أراضي المخزن: 18
- 2.2 السياسة العقارية في المرحلة الاستعمارية: 19
- 3.2 السياسة العقارية بعد الاستقلال: 20
- 1.3.2 الفترة الممتدة من (1962) إلى (1990): 20
- 2.3.2 سياسة التوازن الجهوي: 21
- 3.3.2 سياسة الاحتياطات العقارية: 21
- 4.3.2 سياسة التنازل عن أملاك الدولة: 22

22	5.3.2 سياسة التوجيه العقاري:
23	3 مبادئ تسيير العقار الحضري
24	1.3 مبدأ التوازن
24	2.3 مبدأ المسؤولية
25	3.3 مبدأ التكامل
26	4.3 مبادئ التخطيط
26	4 أهم القوانين المتحكمة في إستهلاك العقار الحضري السكني و الصناعي
26	1.4 القوانين المتحكمة في تسيير و إستهلاك العقار أثناء مرحلة الإستعمار الفرنسي:
26	1.1.4 القانون المؤرخ في 16 جوان 1851:
27	2.1.4 قانون مجلس الأعيان (سيناتوس كونسيلت):
27	3.1.4 قانون واري:
27	4.1.4 المرسوم المؤرخ في (1956/03/26) المتعلق بالتهيئة العقارية:
28	2.4 القوانين المتحكمة في تسيير و إستهلاك العقار أثناء مرحلة الإستقلال:
29	1.2.4 القانون رقم (71-73) المتضمن الثورة الزراعية:
29	2.2.4 القانون رقم (26-74) المتعلق بالإحتياجات العقارية:
30	3.2.4 المرسوم رقم (48-76) المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:
	4.2.4 القانون رقم (02-82) المؤرخ في (1982/02/06) المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة
	30
31	5.2.4 قانون رقم (01-85) المحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها:
32	6.2.4 قانون رقم (25-90) المتعلق بالتوجيه العقاري:
32	7.2.4 القانون رقم (29-90) المتعلق بالتهيئة و التعمير:

33	8.2.4 قانون رقم (06-06) المتضمن القانون التوجيهي للمدينة :
33	9.2.4 قانون رقم (15-08) المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها:
34	5 الإجراءات الواردة في الأوامر الصادرة والمنظمة لكيفية تسيير العقار الصناعي.....
34	1.5 الأمر رقم (11/06) المؤرخ في (2006/08/30):
35	2.5 اعتماد منح حق الامتياز كطريقة حضرية في تسيير العقار الصناعي الأمر (04-08).....
37	خلاصة الفصل:

الفصل الثاني: آليات إستهلاك المجال و مظاهر إستنزاف العقار الحضري

39	مقدمة.....
40	1 عوامل إستهلاك العقار في الجزائر.....
40	1.1 النمو الديمغرافي.....
40	2.1 النزوح الريفي.....
41	3.1 النشاط الإقتصادي.....
42	4.1 وسائل النقل و المواصلات.....
42	5.1 إنعدام التخطيط السليم.....
42	6.1 العامل الأمني.....
42	7.1 الكوارث الطبيعية.....
42	8.1 غياب المراقبة الإدارية.....
43	9.1 عوامل أخرى.....
43	2 آليات إستهلاك العقار في الجزائر.....
44	1.2 الآليات القانونية.....
44	1.1.2 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU):.....

46	2.1.2	مخطط شغل الأراضي (POS):	46
47	2.2	الآليات غير القانونية:	47
47	1.2.2	نهب العقار عن طريق وضع اليد:	47
48	2.2.2	تحويل العقارات لتجسيد برامج التنمية المحلية:	48
49	3.2.2	تجزئة أراضي الخواص:	49
50	3	المتدخلون في تسيير العقارات الحضرية:	50
50	1.3	البلدية:	50
51	2.3	الوكالة العقارية:	51
51	3.3	إدارة أملاك الدولة:	51
52	4.3	مديرية الحفظ العقاري:	52
52	5.3	ديوان الترقية و التسيير العقاري:	52
52	6.3	التعاونيات العقارية:	52
53	7.3	المرقون العقاريون:	53
53	8.3	الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:	53
53	9.3	المستعملين:	53
55	4	مظاهر إستنزاف العقار الحضري:	55
55	1.4	الأحياء العشوائية و غير القانونية:	55
56	2.4	بنايات غير خاضعة لمخططات التوسع العمراني:	56
56	3.4	توسعات عمرانية غير مخططة:	56
57	4.4	عدم التوازن الوظيفي:	57
57	5.4	إستهلاك كبير للمجال:	57

57 5 التوسعات العمرانية و إستنزاف العقار في المحيط الحضري

58 6 آثار إستنزاف العقار الحضري

60 خلاصة الفصل

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية و العقارية لمدينتي المسيلة و برج بوعريريج

62 مقدمة

63 الجزء الأول: تقديم منطقة الدراسة (مدينة المسيلة)

63 1 الموقع الجغرافي و الإداري لمنطقة الدراسة (مدينة المسيلة)

64 2 الدراسة الطبيعية لمنطقة الدراسة

64 1.2 الارتفاعات و الإنحدارات

65 2.2 المعطيات المناخية:

65 3.2 التساقطات:

65 4.2 الحرارة:

69 5.2 الرياح:

69 6.2 الشبكة الهيدروغرافية:

69 3 الدراسة السكانية والاقتصادية:

69 1.3 الخصائص السكانية و الديمغرافية:

70 2.3 النمو السكاني:

71 3.3 نطاقات التمركز للسكان:

71 1.3.3 نطاق التمركز الكثيف :

71 2.3.3 نطاق التمركز المتوسط:

72 3.3.3 نطاق التمركز الضعيف:

72	4.3	التركيبية الاقتصادية للمدينة:
73	5.3	توزيع المشتغلين حسب قطاعات النشاط الاقتصادي:
73	4	الدراسة العمرانية للمدينة
73	1.4	لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:
75	2.4	التركيبية المجالية لمنطقة الدراسة:
78	3.4	الطرق الهيكلية للمدينة:
80	4.4	توزيع السكنات و إستهلاك المجال:
80	5.4	الكثافة السكانية في قطاعات المدينة:
81	5	مظاهر تدهور البيئة العمرانية بالأحياء السكنية بمدينة المسيلة :
81	1.5	مظاهر إستنزاف العقار السكني في مدينة المسيلة
81	1.1.5	ظهور سكنات غير قانونية على أطراف المدينة:
82	2.1.5	وجود نسيج عمراني غير متوازن:
83	3.1.5	توزيع فراغي و مجالي غير منظم:
84	4.1.5	تجاوزات و مخالفات عمرانية:
85	2.5	تأثير إستنزاف العقار على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بالمسيلة:
85	1.2.5	القطاع المعمر
86	2.2.5	القطاع القابل للتعمير
87	6	الاحتياجات المبرجة حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
87	1.6	احتياجات السكن:
87	2.6	الاحتياجات من المساحة القابلة للتعمير:
88	1	الموقع الجغرافي و الإداري لمنطقة الدراسة(مدينة برج بوعريريج)

90	2	الدراسة الطبيعية لمنطقة الدراسة (برج بو عريريج)
90	1.2	التضاريس
90	1.1.2	الارتفاعات
90	2.1.2	الإنحدارات
90	3.1.2	منطقة الهضاب:
91	4.1.2	منطقة الجبال:
91	5.1.2	المنطقة السهلية
91	2.2	المعطيات المناخية
91	1.2.2	التساقطات
91	2.2.2	الحرارة
94	3.2.2	الشبكة الهيدروغرافية
95	3	الدراسة السكانية والاقتصادية
95	1.3	الخصائص السكانية و الديموغرافية
96	4	الدراسة العمرانية للمدينة
96	1.4	لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:
96	1.1.4	المرحلة الأولى: قبل (1870)
96	2.1.4	المرحلة الثانية: (1870-1962)
97	3.1.4	المرحلة الثالثة (1962-1975)
97	4.1.4	المرحلة الرابعة (1975-1984)
97	5.1.4	المرحلة الخامسة (1984-2003)
100	2.4	التركيبية المحلية لمنطقة الدراسة برج بو عريريج.

100.....	1.2.4	القطاعات المعمرة:
100.....	2.2.4	القطاعات القابلة للتعمير:
100.....	3.2.4	قطاعات التعمير المستقبلية
100.....	4.2.4	قطاعات غير قابلة للتعمير
102.....	3.4	توزيع النشاطات الإقتصادية و إستهلاك المجال
102.....	1.3.4	العقار الحضري
103.....	4.4	الإستثمار في مختلف القطاعات الإقتصادية:
103.....	1.4.4	الإستثمار في القطاع الأول:
103.....	2.4.4	الإستثمار في القطاع الثاني
104.....	3.4.4	الإستثمار في القطاع الثالث
106.....		خلاصة الفصل

الفصل الرابع: تقييم الملائمة المكانية للحد من إستنزاف العقار الحضري

108.....		مقدمة
109.....	1	أدوات ومنهج البحث المستعمل في تقييم الملائمة المكانية
110.....	1.1	طريقة دلفي
111.....	2.1	تطبيق طريقة دلفي
112.....	3.1	عوامل الملائمة المكانية في استخدامات الأراضي للأنشطة الصناعية:
112.....	1.3.1	الطبيعة والبيئة
112.....	2.3.1	الأمن والحماية
112.....	3.3.1	المحددات الاقتصادية
116.....	4.1	التحليل التسلسلي الهرمي (AHP)

117.....	5.1 تطبيق عملية التحليل التسلسلي الهرمي (AHP)
119.....	6.1 النتائج و المناقشة
123.....	7.1 نظم المعلومات الجغرافية
124.....	1.7.1 تعريف نظم المعلومات الجغرافية
124.....	2.7.1 مكونات نظم المعلومات الجغرافية
125.....	3.7.1 الطرق و المعالجة:
126.....	8.1 إستخدام نظام المعلومات الجغرافية في قياس مؤشرات الملائمة المكانية للحد من إستنزاف العقار الحضري.
127.....	9.1 تطبيق نظم المعلومات الجغرافية لمعالجة النتائج
129.....	خلاصة الفصل

NOURIMA الفصل الخامس: دراسة تطبيقية لأداة دعم القرار نورима

131.....	1 هيكل نموذج لوحة القيادة
133.....	2 الجزء الأول: المتغيرات الوظيفية وتأثير تنفيذ المشاريع العمرانية.
133.....	1.2 بناء الوحدة 3: المتغيرات الوظيفية
134.....	2.2 المؤشرات المرجعية للمتغيرات الوظيفية
134.....	1.2.2 المعيار الأول: الموقع المكاني و الجغرافي
134.....	2.2.2 المعيار الثاني: الملائمة الوظيفية
135.....	3.2.2 الملائمة الوظيفية حسب القطاع
136.....	4.2.2 الملائمة الوظيفية حسب العقارات المستهدفة
140.....	3.2 تركيبة الوحدة الخاصة للمتغيرات الوظيفية
141.....	4.2 بناء الوحدة 4: تأثير تنفيذ المشاريع العمرانية

141.....	1.4.2 المؤشرات المرجعية لوحدة تأثير تنفيذ المشاريع الحضرية و العمرانية
142.....	2.4.2 تحديد وزن وقيمة المعيار التركيبي لتأثير تنفيذ المشروع
148.....	3 الجزء الثاني: الإعدادات المكانية للأراضي الحضرية على المستوى الولائي و البلدي
150.....	1.3 بناء الوحدة 1: ديناميكية المجال على المستوى المحلي
152.....	1.1.3 المؤشرات المرجعية لديناميكية المجال على المستوى المحلي
156.....	2.1.3 المؤشرات المرجعية لمعيار هيكلية المجال
157.....	2.3 تركيبة الوحدة الخاصة بديناميكية المجال على المستوى المحلي
161.....	3.3 بناء الوحدة 2 خصائص العقارات و الأراضي
161.....	1.3.3 المؤشرات المرجعية لخصائص العقارات و الأراضي
164.....	4 سيناريوهات النموذج و النتائج المنهجية المتوقعة
166.....	خاتمة الفصل
168.....	نتائج البحث
173.....	الخلاصة العامة
175.....	قائمة المصادر و المراجع
186.....	الملاحق

فهرس الجداول

- جدول رقم (1): : طبيعة الملكية العقارية في المرحلة العثمانية..... 19
- جدول رقم (2): الملكيات الناتجة عن السياسة الإستعمارية..... 28
- جدول رقم (3): نسب سكان الأرياف في الجزائر (1906-2002) 41
- جدول رقم (4): التسلسل الزمني للمصالح المتدخلة في تسيير العقار 54
- جدول رقم (5): المعدلات الشهرية للتساقط (المرحلة 2009 - 2019) 65
- جدول رقم (6): معدلات الحرارة الشهرية للفترة 2007 - 2019 66
- جدول رقم (7): التطور السكاني لمدينة المسيلة ما بين (1966-2019)..... 70
- جدول رقم (8): معدلات النمو السكاني لمدينة المسيلة ما بين (1966-2019)..... 70
- جدول رقم (9): تركيب القوة العاملة لسكان مدينة المسيلة سنة (2019) 72
- جدول رقم (10): تطور عدد المشتغلين بقطاعات النشاط 73
- جدول رقم (11): مساحات القطاعات المهيكلة لبلدية المسيلة 76
- جدول رقم (12): تطور السكن ببلدية المسيلة 80
- جدول رقم (13): الكثافة السكانية لبعض قطاعات المدينة..... 81
- جدول رقم (14): مختلف أنواع المخالفات العمرانية بمدينة المسيلة 85
- جدول رقم (15): الاحتياجات من السكن 87
- جدول رقم (16): الاحتياجات من المساحة القابلة للتعمير 87
- جدول رقم (17): التطور السكاني لمدينة برج بوعريريج 95
- جدول رقم (18): العقار الحضري بمدينة برج بوعريريج..... 102
- جدول رقم (19): المنطقة الصناعية بمدينة برج بوعريريج 103
- جدول رقم (20): المشاريع الصناعية المقامة في برج بوعريريج من (1994-2005) 104
- جدول رقم (21): الأفضلية حسب ساعاتي توماس 118
- جدول رقم (22): نتائج و التصنيف بين المعايير الرئيسية و المعايير الفرعية 121

- جدول رقم (23): نسبة مقياس التحليل الهرمي للملائمة مناطق النشاط الصناعي 128
- جدول رقم (24): تقييم إستخدامات الأراضي و العقارات حسب الوضع المكاني 134
- جدول رقم (25): تقييم فئات المعايير حسب القطاعات 136
- جدول رقم (26): تقييم الملائمة الوظيفية حسب القطاع 136
- جدول رقم (27): تقييم فئات المعايير حسب الأراضي و العقارات المستهدفة 137
- جدول رقم (28): تقييم الملائمة الوظيفية حسب الأراضي و العقارات المستهدفة 137
- جدول رقم (29): تصنيف فئات المعايير حسب أنواع الأراضي الحضرية 138
- جدول رقم (30): قطاعات العقارات الحضرية المستهدفة حسب تخصيص الأراضي 139
- جدول رقم (31): مؤشر متطلبات تسيير وتنظيم العقارات الحضرية 140
- جدول رقم (32): مقاييس و أوزان التقييم لتأثير تنفيذ المشروع 143
- جدول رقم (33): تقييم مصفوفة المؤشرات المرجعية لوحدة تأثير تنفيذ المشروع 145
- جدول رقم (34): قياسات نسب المعايير التركيبية لوحدة تأثير تنفيذ المشروع 147
- جدول رقم (35): تقييم مستوى التجهيزات في البلديات 153
- جدول رقم (36): الإمكانيات العقارية البلدية 154
- جدول رقم (37): معيار ديناميكية المجال و إمكانات التنمية على المستوى المحلي 155
- جدول رقم (38): الإمكانيات العقارية البلدية 156
- جدول رقم (39): إمكانية النفاذية للبلديات 157
- جدول رقم (40): معيار هيكلية المجال 159
- جدول رقم (41): ترتيب فئات البلديات حسب الإعدادات المكانية للأراضي 160
- جدول رقم (42): مؤشرات الأراضي البلدية و العقارات 162

فهرس الخرائط

- الخريطة رقم (1): توضح موقع مدينة المسيلة 64
- الخريطة رقم (2): توضح مناطق التساقطات في مدينة المسيلة 67
- الخريطة رقم (3): توضح الحرارة في مدينة المسيلة 68
- الخريطة رقم (4): مراحل تطور مدينة المسيلة. 74
- الخريطة رقم (5): القطاعات المهيكلية لمدينة المسيلة. 77
- الخريطة رقم (6): شبكة الطرق لمدينة المسيلة. 79
- الخريطة رقم (7): موقع مدينة برج بوعريريج 89
- الخريطة رقم (8): مناطق التساقطات في مدينة برج بوعريريج 92
- الخريطة رقم (9): الحرارة في مدينة برج بوعريريج 93
- الخريطة رقم (10): الشبكة الهيدروغرافية لمدينة برج بوعريريج 94
- الخريطة رقم (11): مراحل تطور مدينة برج بوعريريج. 99
- الخريطة رقم (12): التركيبة المحلية لبرج بوعريريج. 101
- الخريطة رقم (13): الغطاء النباتي 113
- الخريطة رقم (14): الطرقات المهيكلية 113
- الخريطة رقم (15): السكة الحديدية 114
- الخريطة رقم (16): الأودية و المجاري المائية 114
- الخريطة رقم (17): المسطحات المائية 115
- الخريطة رقم (18): الإنحدارات. 115
- الخريطة رقم (19): جيولوجية المنطقة 116
- الخريطة رقم (20): تصنيف الملائمة المكانية لبرج بوعريريج 127

فهرس الأشكال

- الشكل رقم (1): عوامل إستهلاك العقار 43
- الشكل رقم (2): المنهجية المتبعة في تقييم الملائمة المكانية للحد من إستنزاف العقار 110
- الشكل رقم (3): أوزان المعايير الرئيسية 119
- الشكل رقم (4): أوزان المعايير الرئيسية 120
- الشكل رقم (5): حساسية الأداء للعقد 120
- الشكل رقم (6): أوزان المعايير الفرعية 122
- الشكل رقم (7): مكونات نظم المعلومات الجغرافية 125
- الشكل رقم (8): خطوات عملية التحليل 132
- الشكل رقم (9): بناء وحدة المتغيرات الوظيفية 133
- الشكل رقم (10): بناء وحدة المتغيرات الوظيفية 135
- الشكل رقم (11): بناء وحدة المتغيرات الوظيفية 141
- الشكل رقم (12): معايير تأثير تنفيذ المشروع 142
- الشكل رقم (13): مقياس تقييم المؤشر التركيبي لتأثير تنفيذ المشروع 144
- الشكل رقم (14): واجهة الإعدادات المكانية للأداة المقترحة NOURIMA 149
- الشكل رقم (15): تصنيفات الوحدات الأولى و الثانية لنموذج NOURIMA 151
- الشكل رقم (16): تقسيم وحدة ديناميكية المجال وإمكانات التنمية على المستوى المحلي 152
- الشكل رقم (17): بناء وحدة خصائص العقارات و الأراضي 161

قائمة الاختصارات

المصطلح باللغة الأجنبية	الاختصار	المصطلح باللغة العربية
Schéma National d'Aménagement de Territoire	S.N.A.T	المخطط الوطني لهيئة الإقليم
Schéma Régional d'Aménagement de Territoire	S.R.A.T	المخطط الجهوي لهيئة الإقليم
Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme	P.D.A.U	مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
plan d'occupation du sol	P.O.S	مخطط شغل الأراضي
Plan d'Aménagement de la Wilaya	P.A.W	مخطط التهيئة الولائي
Plan Urbain Directeur	P.U.D	المخطط الحضري الموجه
Système d'information Geographique	SIG	نظم المعلومات الجغرافية
Analytic Hierarchy Process	AHP	عملية التحليل الهرمي
Multicriteria Decision Making	MCDM	اتخاذ القرار متعدد المعايير
Consistency index	CI	مؤشر الثبات
Consistency Ratio	CR	نسبة الثبات
Random Consistency index	RI	مؤشر الثبات العشوائي
Décision Maker	DM	التفضيلات متعددة المعايير

الفصل التوهيدي: مدخل عام

مقدمة

تطورت مدن العالم وشهدت طفرات حضرية تمثلت في الثورة الصناعية و التي تعتبر نقطة تحول رئيسية في التاريخ، حيث يصل تأثيرها عمليا إلى كل عنصر من عناصر الحياة اليومية لشعوب العالم، فبظهور التصنيع توسعت المدن مما أدى إلى تدفق السكان النازحين إلى مراكز المدن و الساعين إلى تحسين أوضاعهم المادية والمعيشية إلى زيادة التوسعات الحضرية، وهو ما نتج عن ذلك زيادة في عدد سكان الحضر بداية من القرن السابع عشر الميلادي.

ولقد أدت الزيادة في عدد سكان المدن سواء بسبب النمو الطبيعي أو الهجرة، إلى توسع مكاني، تسبب و أدى إلى ظهور مشاكل وأزمات متعددة في المدن، مما دفع مختلف المهتمين بالمدينة للبحث عن بدائل للتخفيف من حدة هذه الظواهر.

ونجد أن سكان المدن قد عانوا من هذه الظاهرة من خلال الآثار السلبية التي أثرت على المدن، خاصة ذات التعداد السكاني الكبير. و في إطار التنمية العمرانية التي سعى إليها المخططون لإيجاد الحلول المناسبة من خلال أنظمة الإدارة الخاصة بالتكامل والانسجام الحضري وهذا بعد إنتشار ظاهرة الهجرة والنزوح من الريف إلى المدن في بداية ظهور المناطق الصناعية التي شكلت مناطق استقطاب لمجموعات المهاجرين الريفيين الباحثين عن عمل، كانت هذه بداية ظهور الإسكان الحضري المتخلف ، خاصة في الدول النامية التي يعود تاريخها إلى الخمسينيات، ثم بدأت في التطور وانتشرت أكثر خلال السبعينيات، بعد انتشار ظاهرة الهجرة والنزوح من الريف إلى المدن مع بداية ظهور المناطق الصناعية التي تشكلت.

و جاء في كتابات دي سوتو أنه في سنة (1982) أن "نسبة (42 %) من الإسكان الحضري بمدينة ليما يتكون من البناءات غير الرسمية، و أن مناطق الإسكان الحضري غير الرسمي هي في معظمها عبارة عن مناطق إسكان متخلفة لا تتوفر على شروط الحياة الضرورية، و تكون عرضة للأوساخ و الأوبئة فإنها غالبا ما تشكل تهديدا و خطرا على المجتمع المحلي من النواحي الصحية و الأمنية و الإجتماعية". (Disotou, 1997)

وتشهد الجزائر، كغيرها من دول العالم تطورا هائلا وكبيرا لمدنها نتيجة الهجرة الريفية وظهور المناطق الصناعية، و مع قلة الإنجازات الخاصة بإحتياجات السكان، أدى ذلك إلى تغير في نمط البناءات و في الأنسجة العمرانية، كما أدى إلى حالة من الفوضى وضعف التنظيم في المجال الحضري نتيجة عدم التوازن في توزيع السكان بين مختلف المناطق من جهة، و إلى عدم وجود سياسة حضرية واضحة تتعلق بكيفية التنظيم وتسيير المجال من جهة أخرى.

وقد تبع ذلك استهلاك مفرط للمساحة واستغلال غير منطقي وغير عقلائي للعقارات، مما أدى إلى عدد من النتائج السلبية للمدن لا سيما المدن الكبيرة التي تعرف عمليات النزوح الكبيرة، وتداخل بين استخدام الأراضي الحضرية، وعدم الالتزام بالأحكام التشريعية و الآليات القانونية لتنظيم المجال الحضري وتوجيهات أدوات التهيئة و التعمير.

في خضم الأزمات والقضايا الحضرية وما تعيشه المدن في الجزائر فإن مدينتي المسيلة وبرج بوعريبرج مثل غيرها من المدن التي تشهد زيادة كبيرة في عدد السكان بسبب النمو السكاني و الهجرة من الريف، وإلى استهلاك واستنزاف غالبية العقارات الحضرية سواء المخصصة للسكن أو للصناعة أي أن جل الأرصدة العقارية المخصصة للبناء في قطاعي السكن و الصناعة قد تم إستهلاكها، مما أثر على النسيج الحضري العمراني من خلال الأحياء غير القانونية التي إنتشرت في ضواحي المدينة، كما أدى إلى التأثير على البيئة العمرانية و على النسيج الحضري وهو ما نتج عنه إختلال في التوازن الوظيفي داخل المدينة و إلى بروز توسعات غير مخطط إضافة إلى حدوث المضاربة العقارية.

أخيرا، لا يمكننا تحديد ما إذا كانت ظاهرة الاستهلاك المفرط للعقارات و ندرة الأراضي لها تأثير على البيئة الحضرية إذا فهمنا الآليات التي يحدث بها استهلاك الأراضي والاستغلال غير العقلائي للأرض، وعلى هذا الأساس، كان هدف بحثنا هو فهم هذه الظاهرة، في بلدي المسيلة وبرج بوعريبرج، أسبابها ودوافعها إلى مدى تأثيرها على البيئة العمرانية والنسيج العمراني، وهل لأدوات التهيئة و التعمير علاقة بذلك.

وتم تقسيم هذا العمل إلى خمسة فصول بالإضافة إلى الإطار النظري للدراسة، الفصل الأول تحت عنوان "السياسة العقارية في الجزائر ومبادئ تسيير العقار الحضري"، وقد تم التطرق إلى السياسة المنتهجة في الجزائر في كيفية تنظيم و تسيير العقارات الصناعية و العقارات المخصصة للسكن.

الفصل الثاني، جاء تحت عنوان "آليات إستهلاك المجال ومظاهر إستنزاف العقار الحضري"، في هذا الفصل تم تحديد مختلف الآليات القانونية التي يتم بها إستهلاك العقارات في الجزائر، إضافة إلى تحديد مختلف المظاهر التي تنجم عن ظاهرة إستنزاف العقارات.

أما الفصل الثالث، جاء تحت عنوان "الدراسة التحليلية والعقارية لمدينتي المسيلة وبرج بوعريبيج"، في هذا الفصل تم تقديم منطقتي الدراسة، والتعمق في الإمكانيات المادية، والبشرية لمدينة، وإبراز جميع مكوناتها العمرانية، والتركيز على مظاهر إستنزاف العقارات الحضرية.

أما الفصل الرابع، جاء تحت عنوان "تقييم الملائمة المكانية للحد من إستنزاف العقار الحضري" في هذا الفصل عملنا على إقتراح طريقة لتقييم الملائمة المكانية، باستخدام طريقة تحليل متعدد المعايير للملائمة المكانية، وذلك باستخدام طريقة دلفي، والتحليل الهرمي التسلسلي، واستغلال النتائج المتحصل عليها في بيئة نظم المعلومات الجغرافية.

و الفصل الخامس جاء تحت عنوان "دراسة تطبيقية لأداة دعم القرار نوربما **NOURIMA** ، وهنا قمنا باستخدام النتائج المتحصل عليها من البحث الميداني من أجل إقتراح أداة تساعد الجماعات المحلية في تسيير المحفظة العقارية التابعة لها.

1 عناصر الاشكالية

1.1 إشكالية البحث

ساهم النمو السكاني الحالي في العالم بشكل كبير في تطوير ونمو المدن التي تختلف عن بعضها البعض من حيث خصائصها وحجمها ووظيفتها وجودة إدارتها، مما أدى إلى توسيع منطقة الأنشطة واستغلال الأراضي في البيئة الحضرية، التي صاحبت مجموعة متنوعة من المرافق والمعدات والخدمات التي تستهدف سكان المدن.

في الوقت نفسه، فإن النمو الحضري السريع الذي شهدته العديد من المدن في النصف الأخير من القرن العشرين أدى إلى ضغوط على القدرات والموارد المخصصة للمراكز الحضرية، مما جعلها غير قادرة على الاستجابة لاحتياجات ومطالب السكان، ولا سيما من المناطق المجاورة والريفية، حيث أدى إنشاء مناطق سكنية جديدة إلى إستهلاك عقارات الضواحي لتلبية إحتياجاتهم.

و في هذا الإطار فإننا نجد أنه لا يمكننا الاستغناء عن العقارات لأنها تعتبر المحرك الأساسي للنمو الحضري وتطوير المدينة، كما أنه أحد أهم الجوانب في تحسين البيئة المعيشية للسكان إذا ما تم إستغلاله بصورة عقلانية، هذا وتزداد إشكاليات و أزمت العقارات يوما بعد يوم، لا سيما في ظل نقص المساحات الحضرية الصالحة للإستخدام السكني و الصناعي على الرغم من وجود آليات تسعى إلى إيجاد الحلول المناسبة للمشاكل الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية داخل المدن والتجمعات من خلال تنظيم وإدارة الحيز الحضري والترجمة الفعالة لهذه المتطلبات والاحتياجات الحالية والمستقبلية، فضلا عن إستغلالها المفرط.

في إطار عمليات التنمية المحلية، شهدت الجزائر فوضى في الاستغلال العقاري ، وتم اكتشاف أضرار قد تؤثر بشكل كبير على المدن الجزائرية في المستقبل إذا لم يتم استغلالها بكفاءة، وتعتبر مدينتي المسيلة وبرج بوعريرج من المدن التي تعاني من الاستهلاك العقاري المفرط، خاصة في السنوات الأخيرة، حيث تعاني من استنزاف العقارات نتيجة نمو الأحياء غير المخططة في أطرافها التي تفتقر إلى الخدمات الأساسية مثل الصحة، والصرف الصحي، والخدمات الأساسية الأخرى، وكذلك

الاستحواذ على العقارات والأراضي التابعة للقادمين الجدد بدون عقد ملكية وللبلدية في متناول اليد، كما أنها تعاني أيضا من التوسع غير المنظم جراء إستغلال الأملاك العقارية التابعة للخواص والتي أدرجت ضمن الإستعمال السكني دون مراعاة لتوجيهات آليات التهيئة والتعمير ودون الحيابة على رخص التجزئة، وهو الشيء الذي يؤدي في نهاية الأمر إلى إرتفاع قيمة العقار داخل المجال الحضري وحدوث المضاربة العقارية.

هذا ونجد أن مختلف الأوعية المخصصة للنشاطات الصناعية و الإقتصادية في مدينة برج بوعريريج تم إستغلالها و إستهلاكها بصورة غير عقلانية بسبب الديناميكية الإقتصادية التي تشهدها الولاية، هذه المشكلات التي تواجهها كل من مدينتي المسيلة و برج بوعريريج في بيئتهما الحضرية وعلى أطرافها نتيجة النمو السكني غير المخطط له و الديناميكية الإقتصادية وعدم مراعاة توجيهات أدوات التهيئة والتعمير في عمليات التوسع، فضلا عن الاستغلال غير العقلاني لأصحاب الأراضي و إستغلالها للبناء على حساب الأراضي الزراعية، و الذي كان له تأثير سلبي على النسيج العمراني، والترايط والتكامل وتؤثر بصورة مباشرة على العقار في المحيط الحضري وهي الإشكالية التي سنتناولها في بحثنا والتي تركز على التساؤلات التالية:

هل ظاهرة إستنزاف العقار متعلقة بأدوات التهيئة والتعمير أم بضعف أجهزة تسيير المدينة ؟

2.1 فرضيتي البحث:

- عدم مراعاة توجيهات آليات التهيئة والتعمير أثناء عمليات التوسع و ضعف أجهزة تسيير المدينة من أسباب إستنزاف العقار في المحيط الحضري.
- غياب أداة فعالة لتسيير العقاري في المجال الحضري.

3.1 أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى إبراز أهمية ودور آليات التهيئة والتعمير وتوجيهاتهما الخاصة بإستغلال الأراضي في الحد من ظاهرة إستنزاف العقار أثناء عمليات التوسع العمراني.

الوصول و إقتراح أداة لتسيير العقارات في المجال العمراني الحضري.

محاولة الإسهام من الناحية العلمية لوضع أسس يعتمد عليها التقنيين و المخططين في التسيير الحضري خاصة في ما تعلق بالعقارات المخصصة للقطاع الصناعي أو المخصصة للقطاع السكني.

4.1 أهمية البحث:

تعتبر دراستنا هذه واحدة من الدراسات التي تهتم بتسيير المجال العمراني وتسيير العقارات الحضرية، و تأتي أهمية هذه الدراسة من أهمية خلق وإقترح أدوات تساعد على إتخاذ القرار خاصة إذا ما كانت مشاكل و أزمت خاصة بالعقارات الحضرية، مع مراعاة الأبعاد العلمية والعملية والاستفادة من اتجاه التجارب المجتمعية المتنوعة. إضافة إلى التفعيل الكلي للتوجهات التخطيطية التي يلزم على التقنيين أخذها بعين الإعتبار فعليا وذلك توجيه وإدارة النمو الحضري والحفاظ على إستمراريته على المدى الطويل.

الهدف من الدراسة هو تطبيق ثلاث طرق منهجية على واحدة من أحدث التقنيات (GIS، دلفي ، التحليل متعدد المعايير ومشاركة الخبراء)، حيث يساهم البحث من خلال طرح نموذج في تقديم إسهام علمي وعملي فعال للوصول إلى أسس تسيير مستدام وفعال للعقارات الموجودة ضمن النطاق الحضري بما يتماشى مع متطلبات السكان.

2 منهجية وأدوات وتقنيات البحثية المستعملة

لعل أصعب جانب يواجهه الباحث هو الجانب المنهجي بحيث يتساءل من أين يجب تناول الموضوع و أي إطار يمكن وضعه، و باعتبار بحثنا هذا يجمع بين قسمين مختلفين في الدراسة و التحليل لظاهرة واحدة وهي إستنزاف العقار الحضري وكيفية المحافظة عليه من خلال أدوات التهيئة و التعمير أو مختلف أدوات دعم القرار.

يجب أن يتبع أي بحث علمي بمجموعة من العمليات العلمية والعملية من أجل تنفيذه أو التحضير له. إنطلاقا من طبيعة الموضوع الذي نحن بصدد دراسته و المتمثل في دور أدوات التهيئة و التعمير في التحكم في إستنزاف العقار الحضري فإنه إستوجب علينا إستخدام المنهج الوصفي، وذلك

لوصف الظاهرة و الكشف عنها وتحليلها كما تم استخدام المنهج الإستقرائي في تحديد مؤشرات البحث من قبل الخبراء، لأن الإستبيانات الموجودة في نظام دلفي هي إستبيانات استقرائية.

يجب أن يكون لدى الباحث رؤية واضحة لما يبحث عنه، لذلك فهو يبحث عن النهج الأنسب لبحثه، وفي بحثنا هذه تم اختيار المنهج الوصفي لأنه النهج الأنسب لبحثنا. يعرض الحالة القائمة باستخدام الحقائق العلمية والبحث، ثم يحلل البيانات ويوضح الروابط الداخلية بينها لبناء معرفة علمية موضوعية تساعد في صياغة الحلول.

هذا وقد تم استخدامنا الملاحظات الميدانية لأن إستتزاز الأراضي و العقارات أمر شائع في المناطق الحضرية، بالإضافة إلى استبيان تم توزيعه على عينة من الخبراء و المختصين لتحديد مؤشرات البحث بناء على المعرفة الدقيقة من طرف الخبراء للواقع الاجتماعي، الثقافي، الاقتصادي، البيئي لمجالات البحث و الخاصة بمدينة المسيلة و برج بوعرييج.

تقنية دلفي: تم إستعمال هذه التقنية لتحديد مؤشرات الملائمة المكانية لمنطقة الدراسة حسب ما يتضمنه كل إستبيان إذ أنها تعطي أحكام جماعية و توافق في الآراء بين الخبراء
تقنية تحليل القرارات متعدد المعايير (MCDA): تم إستعمالها لتحديد مؤشرات الملائمة المكانية في الوسط الحضري.

تقنية التحليل الهرمي (AHP): استعملت هذه التقنية لتحديد أوزان مؤشرات الملائمة المكانية. كما قمنا الاستعانة بمجموعة من الأدوات البحثية الأخرى مثل: الملاحظة، المخططات والخرائط، الصور الجوية والصور الفوتوغرافية وبرامج نظم المعلومات الجغرافية.

3 صعوبات البحث

لقد واجهنا عقبات مختلفة طوال فترة تحضيرنا لهذا البحث، حيث كان معظمها منهجيا، لأن هذا البحث جزء من الدراسات التي تناولت موضوع كفاءات تسيير العقار و المحافظة عليه دون الإفراط في إستهلاكه ومن بين الصعوبات التي واجهتنا نذكر ما يلي:

- صعوبات في إيجاد الطريقة أو التقنيات التي من خلالها نستطيع تحديد المؤشرات.

- صعوبة في تحديد القائمة الخاصة بالخبراء و المختصين المشاركين في الاستبيان.
- عدم فهم بعض الخبراء الذين شاركوا في تحديد المؤشرات تقنية دلفي مما أدى لانسحاب البعض منهم.
- صعوبة في إعداد مختلف مراحل الاستبيان الخاص بالخبراء لأنه مرتبط بشروط تحددها هذه التقنية ويجب احترامها.
- شح في المعلومات سواء كانت معلومات رقمية أو معلومات مكتوبة خاصة من طرف مسؤولي الجماعات المحلية.

4 الدراسات السابقة

دراسة: أمال جلاطة بن عبد الرحمان (2020) بعنوان:

Outil de valorisation des friches urbaines à Alger pour le développement de l'offre d'attractivité territoriale axée sur la localisation des activités métropolitaines

و التي هدفت إلى تقديم اقتراح بتميز بالعديد من المزايا، ولكن له أيضا بعض القيود، حيث تميزت أداة (Aflam) بهندسة معمارية غنية بإمكانيات الاستخدام، واتخاذ قرارات متعددة (موقع النشاط، والتنقيب والتسويق، وصياغة استراتيجيات التنمية) وصنع القرار العادل لجميع الفاعلين المعنيين، بالإضافة إلى ذلك فإن تكامل الابتكارات الإجرائية مع صنع القرار التشاركي، والتفاوض، وعملية قبول إعادة التوجيه، يعكس عملية مشاركة إيجابية متكررة، وتقديم تنبؤات، وتحديث ومشاركة البيانات (منصة تفاعلية). وتمثلت عينتها في أساتذة و مختصين وممثلين عن مؤسسات إستثمارية واستخدمت أداة الاستثمار لجمع البيانات وفق المنهج الاستقرائي والمنهج التحليلي والمنهج التطبيقي، وكان من أبرز نتائجها التي توصلت إليها الدراسة إليها من خلال الجزء النظري والتطبيقي إلى مجموعة من النتائج يمكن استعراضها فيما يلي:

تتيح الأداة المقترحة استخدامات وسيطة وخارج النموذج من خلال الاستقلالية الهيكلية لوحدها. كما أن لديها القدرة على تحسين مسارات صنع القرار وتحديد المسارات الحرجة، بالإضافة إلى قدرتها على الاختيار المستقبلي للأنشطة والإجراءات التي تتوافق مع التحديات المستقبلية. إنها

أداة داعمة للتخطيط التشغيلي، لبيئة صنع القرار الديناميكية المستعرضة، وتوطيد العلاقات بين القطاعات. تبرز بشكل خاص لقدرتها على الاندماج في أدوات التخطيط الحضري الحالي (SDAAM) و (PDAU) و (POS). لها بعد تنبؤ لتوقع العوائق التشغيلية. وقد أثبت البحث بأنه يوجد هناك ترابط بين الأداة و أدوات التهيئة و التعمير.

الدراسة الثانية:

دراسة: لحسن فلوسية (2014) بعنوان:

LES INSTRUMENTS D'URBANISME ENTRE THEORIE ET PRATIQUE - cas des P.O.S. de M'sila -

إن موضوع هذه الدراسة يرتكز أساسا على فهم ظاهرة العمران في الجزائر، أسبابها و خصائصها مع الأخذ بعين الاعتبار الإطار الفيزيائي أو الإطار المبني و كذا البعد السوسيو اقتصادي كواقع عمراني. تناولت الدراسة الظاهرة الحضرية على المستوى المحلي، حيث يدور محور العمل حول مخطط شغل الأراضي، محتواه، مراحلها و كيفية إعدادها و آليات تطبيقه على أرض الواقع، ثم مدى فعاليتها، بعد دراسة نقدية لثلاث مخططات شغل الأراضي و التي تقع في مجال التوسع العمراني لمدينة المسيلة

إشكالية البحث تكمن في عدم السيطرة على التوسعات العمرانية و التي كان لها أثر كبير على أدوات التهيئة و التعمير، الهدف من هذه الدراسة هو فهم أفضل للطابع الديناميكي للمدينة، من أجل اقتراح الآليات التي يمكن أن تحسن فعالية المخطط الحضرية وتضمن الإدارة الجيدة للمجال الحضري، هذا وقد تم إستخدام المنهج التحليلي في الدراسة.

ثانيا: أوجه الاتفاق والاختلاف بين الدراسات السابقة :

- اتفقت الدراسات السابقة على هدف مشترك وهو كيفية تسيير و تنظيم العقارات الحضرية من خلال إشراك السكان و المختصين في عمليات التسيير للموارد غير المتجددة وتبان العلاقة بين أدوات التهيئة و التعمير و عملية المشاركة الفعالة للسكان في جميع مراحل

العملية التسييرة، إضافة إلى ذلك هدفت إلى المساهمة في التخطيط المكاني المتكامل كمنهجية لإعطاء الحلول الخاصة ببعض التناقضات التي تشوب عملية تنظيم و تسيير العقارات الحضرية.

- إتفقت الدراسات السابقة في عينتها حيث تطبيق الدراسة على عينة من المهتمين في المجال والتقنيين. .

- استخدمت الدراسات السابقة أدوات الإستبيان المتمثلة في الاستمارة و المقابلة و الجمع البيانات حيث أنها وظفت و إعتمدت على المنهج التحليلي و المنهج الاستقرائي

ثالثا: الفجوة العلمية التي تعالجها الدراسة الحالية

من خلال استعراض أوجه الاتفاق والاختلاف بين الدراسات السابقة نشير أن الدراسة الحالية تتفق مع الدراسات السابقة في موضوعها الرئيسي و الأهداف العامة إلا أنها تختلف عنها في عدة جوانب مثل الفجوة العلمية التي تعالجها هذه الدراسة وهي:

1. ربط الدراسة و مشكلتها البحثية بالعوامل و المتغيرات المعاصرة.
2. استخدام هذه الدراسة لمجموعة من المداخل البحثية لتسهيل و فهم المشكلة البحثية و التعامل معها بالطرق الصحيحة، إضافة لإستخدام التكنولوجيات الحديثة في معالجة البيانات الإحصائية والمكانية.
3. الإعتماد على مجموعة من المختصين في المجال و التقنين لتشخيص الحالة على أكمل وجه و بالطرق العلمية و العملية الفعالة
4. تعددت أدوات هذه الدراسة حيث شملت الاستمارة والملاحظة وذلك من أجل جمع البيانات بدقة أكبر.

من العرض السابق يتضح أن هذه الدراسة عاجلت فجوة علمية متعددة الجوانب بتطرقها لموضوع إستنزاف العقار الحضري و دور أدوات التهيئة و التعمير وشمول عينتها من مجموعة من الخبراء. وتعدد أدواتها بين الاستمارة والملاحظة

**الفصل الأول: السياسة
العقارية في الجزائر و مبادئ
تسيير العقار الحضري**

مقدمة

يعتبر العقار من أهم الركائز الأساسية التي تعتمد عليها الدولة في سياساتها المنتهجة في السكن و العمران، لذا فإن هذا القطاع يحظى بأهمية كبرى وهذا للدور الكبير الذي يلعبه في تحقيق البرامج المعتمدة في السياسة العامة، وقد أولت الجزائر أهمية له حرصا على تنظيمه داخل المحيط الحضري وتسييره تسييرا عقلانيا من خلال أهميته و عن طريق سن القوانين و التي تتضح من خلال المجموعة الواسعة من القوانين التي تحكم الملكية العقارية

ونظرا للمراحل التي مرت بها الجزائر و التي أدت إلى العدد من المواقف التي أفرزت عدة وضعيات تتميز بالتضارب وعدم الإستقرار والتجانس مما أدى إلى العديد من النزاعات بسبب صعوبة إثبات الملكية والأصول في معظم الحالات، هذا يحوز في ملك الدولة والآخر لا يملك سند أو سنده باطل في نظر القانون، ويتكون هذا الفصل من (03) أجزاء رئيسية هي كالتالي:

الجزء الأول: دراسة السياسة العقارية في الجزائر

الجزء الثاني: دور و أهمية العقارات الحضرية

الجزء الثالث: دراسة أهم القوانين المتعلقة بتسيير و إستهلاك العقارات الواقعة ضمن النطاق

الحضري سواء كانت مخصصة للإستعمال السكني أو الصناعي

1 دور و أهمية العقارات الحضرية:

تلعب العقارات دورا مهما في عملية التنمية البلدية والحضرية، حيث تتجلى أهميتها بوضوح بسبب الوظيفة التي تلعبها من الناحيتين الاقتصادية والاجتماعية، وكذلك من ناحية التخطيط الحضري. كما أن الأهمية التي يحظى بها العقار خاصة جدا فبالإضافة إلى أنه المحرك الديناميكي للمدينة فأهميته تتضمن عدة نواحي بدءا من الناحية الاجتماعية إلى الاقتصادية وحتى السياسية.

1.1 دور العقارات في المحيط الحضري:

العقار هو الواجهة الأولى للتوسع العمراني المتنامي في العالم و في الجزائر بوجه خاص، فلا ريب أن يكون له نصيب من الاهتمام الملحوظ و المتنامي، فهو المادة الأساسية للتوسع العمراني و المجالي، كما يعتبر قطب لمعيشة المواطن و إهتمامه في مختلف طبقاته سواء كان باحثا عن الاستقرار في المسكن، أو مستثمرا في المجال الأكثر نموا و توسعا.

وبالرغم من أن العقار مادة غير متجددة فإنه يعد الركيزة الأساسية في عمليات التوسع العمراني للمدن و التنمية المحلية ولذا فإن الدور الذي يلعبه كبير في توسع وتنظيم المدينة إذا ما كان إستغلاله يتم بطرق عقلانية ووفق الآليات التي تساعد في خلق نسيج حضري متناسق ذو نوعية، إضافة إلى ضمان بيئة عمرانية مستدامة.

2.1 أهمية العقارات الحضرية:

للعقارات الحضرية أهمية كبرى على عدة مستويات أهمها:

1.2.1 الأهمية السياسية:

إن المراحل التي مرت بها الجزائر في ما يخص التشريعات والتي أصدرتها فرنسا تحمل عدة دلالات في إحضاع كل ما يتعلق بالعقار و بتعاملاته في الجزائر للقوانين الفرنسية وبالتالي التحكم في جميع المصادر التي تعتبر مصدر رزق للجزائريين ومن ثم السيطرة على النسيج الذي يربط السمان

بعضهم سواء من الناحية الاجتماعية، الاقتصادية و الدينية. كما أن الدولة أولت إهتماما بالعقار حتى أنه أضحى من بين النقاط الهامة و المشروطة أثناء التفاوض مع المستثمرين الأجانب.

2.2.1 الأهمية الاقتصادية:

لقد ارتبطت الحضارات الإنسانية القديمة والحديثة ارتباطا وثيقا بهذا الإرث واستخدمته كأساس للتقدم، وبقدر التنظيم وتوجيه الإستثمارات العقارية يمكننا التحكم و السيطرة على الإتساعات الاقتصادية بمختلف أنواعها سواء كانت صناعية، فلاحية، عمرانية ... إلخ، فالعقارات هي أحد مكونات التنمية حيث أنها تعتبر بمثابة الأساس لخلق مجموعة واسعة من المبادرات الذي يتم على أساسه إطلاق مشاريع عامة مختلفة في مجالات الاقتصاد والسياحة والتخطيط العمراني كما أنه حجر الزاوية في جميع السياسات العامة الهادفة إلى التنمية، حيث توفر السفن العقارية اللازمة للبناء والتشييد. تنفيذ المشاريع والبنية التحتية في المجال (منشآت حيوية ، مناطق صناعية وسياحية ، مرافق عامة وحكومية...).

3.2.1 الأهمية العمرانية:

يعتبر العقار من بين الآليات الرئيسية و الأساسية للقيام بتجسيد أي مشروع عمراني أو عملية تعمير لأي مدينة أو حتى لبناء مساكن فردية، الشيء الذي يستلزم منا توفير العقار أو المجال كما أن يلعب دور مهم في تشجيع و تنمية الإستثمارات الحيوية لكل مدينة خاصة في القطاعات الاقتصادية و الأحياء الصناعية و في مختلف القطاعات الأخرى، و بالتالي نجد أن العقار له أهمية على المستوى العمراني خاصة إذا ما كان يتماشى مع مقاييس التهيئة والتعمير و السياسة العامة المنتهجة.

4.2.1 الأهمية الاجتماعية:

تكمن الأهمية الاجتماعية في الإرتباط بين العلاقة الطبيعية التي تربط الملكية الخاصة بالأرض والمكانة الاجتماعية، وفي الجزائر للعقار أهمية كبيرة من الناحية الاقتصادية، حيث يحظى بقدر هام

وذلك لأن أغلب المشاريع الإقتصادية تنجز على الأراضي المخصصة للإستثمار الإقتصادي، كما أنه محول هام للربح الإقتصادي.

2 السياسة العقارية في الجزائر:

مرت السياسة العقارية في الجزائر بعدة مراحل تنوعت فيها أساليب تنظيمه وتسييره حسب التعاملات التي كانت في كل مرحلة، إذ نجد أنها مرت بثلاث مراحل وهي:

1.2 السياسة العقارية في المرحلة العثمانية:

يعود تاريخ السياسة العقارية في الجزائر إلى العهد العثماني أين كان هناك تنوع في تخصيص الأراضي من ناحية و التسيير العام لها من ناحية أخرى، وهذا بسبب تصنيفات الأملاك العقارية في هذه المرحلة والتي سوف نستعرضها في ما يلي:

1.1.2 أراضي البايلك:

وهي تمثل أخصب الأراضي، تقع بالقرب من أهم المناطق الحضرية وعلى طول طرق النقل الأكثر أهمية، وهي مقسمة إلى دار السلطان التي ضمت الجزائر وضواحيها ممثلة في أراضي البايلك الشرقية وعاصمتها قسنطينة، أراضي البايلك الغربية التي كانت عاصمتها معسكر قبل انتقالها إلى وهران التي احتلها الإسبان، وأراضي بايلك التيترو التي كانت عاصمتها المدية، وكانت كل هذه الأراضي تحت سيطرة السلطة المركزية للجزائر العاصمة.

2.1.2 أراضي الملك:

وهي أراضي متواجدة ضمن النطاق الحضري للمدن الكبرى أو على حوافها أو في المناطق الجبلية، وكان يتم إستغلالها وفق الأعراف المبنية على وهو المبدأ السائد آنذاك لإعتبرات سوسيوولوجية، و إتصفت هذه الأراضي بعدم الإستقرار وصغر مساحتها وهذا جراء خضوعها لأحكام الوراثة، البيع و الشراء، وتعرضها في كثير من الأحيان للحيازة من قبل الحكام و أصحاب النفوذ.

3.1.2 أراضي الوقف:

وتعرف أيضا بأراضي الحبوس، وفي هذا النوع من الأراضي تجمد الطبيعة العقارية إذ لا يمكن تغييرها خاصة إذا ما كانت لفائدة جهة خيرية.

كان الوقف وسيلة ناجحة للمحافظة على الممتلكات من أي نوع و لا يمكن بيعها أو شراؤها، كما لا يمكن كسبها بالحيازة أو المصادرة. "وقد بقيت معظم الممتلكات الممنوحة في مأمن وذلك راجع إلى الأحكام الشرعية الصحيحة التي لم يستطع أحد إنتهاكها بالرغم من صدور قرارات المصادرة من طرف أصحاب النفوذ في العهد العثماني" (ناصر الدين، 1988)، "ولقد قاربت ما نسبته (10/5) من أراضي الوصاية أراضي وقف" (حمدي باشا و زروقي، 2004)

4.1.2 أراضي العرش:

هي تلك الأراضي التي أعطاها الدايات الأتراك للقبائل والعروش اللذين كانوا أوفياء لهم من أجل المنفعة العامة، حيث تتواجد على أطراف المناطق شبه الصحراوية، وهي عرضة للاستغلال من قبل القبائل والعائلات التي تتكون منها العروش وفق ممارسات تعود إلى قرون طالما يتم استغلالها بشكل جماعي وتعاوني، "إذ لا يسمح بتقسيمها أو بيعها أو حتى توارثها خاصة وأنها تتربع على مساحة شاسعة تقدر بحوالي (500) ألف هكتار موزعة على رؤساء القبائل بعملات وهران، بلعباس، الأصنام، بني سليمان (تابلاط حاليا)، سطيف، سييوس، ... إلخ" (حمدي باشا و زروقي، 2004).

5.1.2 أراضي المخزن:

هي عبارة عن أراضي ممنوحة للعسكر الذين هم خدمة في خدمة مندوب السلطة العثمانية بحيث تقدم له قطعة أرض يقوم بخدمتها للإنتفاع إلى جانب الخدمة العسكرية على أن يحتفظ الباي أو المندوب بحق سحب الإنتفاع من الأرض.

كما يحصل بعض الحائزون على الأراضي مخزن بصفة ملك، على الأراضي التي إستقروا فيها، وكان بإمكانهم إعطائها، بيعها، إيجارها وتقسيمها كأى ميراث آخر، "ولكن تبقى الأرض مثقلة بحق إرجاعها للدولة في حالة عدم تنفيذ الشروط أي عندما لا يقوم رجل المخزن بالخدمة العسكرية" (علوي، 2004).

جدول رقم (1): : طبيعة الملكية العقارية في المرحلة العثمانية.

المملكات	مناطق الرعي والحلفاء	نظام العرش	نظام ملك الوقف	غابات	أملاك الدولة بايلك أو مخزن
المساحة (مليون هكتار)	23	08	4,5	03	1,5
النسبة (%)	57,5	20,00	11,25	7,50	3,75

المصدر: (علوي، 2004).

من خلال ما سبق، نجد أن الدولة العثمانية بالرغم من شساعتها إلا أن سياستها كانت مبنية على تثبيت حقوق ملكية الأرض حتى يكون هناك تنظيم للعقار بمختلف تصنيفاته و أنواعه و إستغلاله إستغلالا عقلانيا وبأفضل الطرق.

2.2 السياسة العقارية في المرحلة الاستعمارية:

لقد إتبع فرنسا في الجزائر سياسة إستعمارية ذات طابع إستطاني كان الهدف من ورائها القضاء على المقومات الحضارية الشخصية الوطنية للشعب الجزائري و إخضاعه و التحكم فيه من خلال السيطرة على أراضيه وذلك من سنة (1830) إلى غاية (1962).

ومع دخول الاستعمار الفرنسي للجزائر عام (1830)، أحدثت نظاما جديدا للعقارات، حيث حول نظام البايلك ليصبح ملكا للدولة مع فرض القانون الفرنسي خاصة على الأملاك و الأراضي التابعة للدايات والموظفين الأتراك، وحتى على أراضي الجزائريين الذين غادروا مع الأمير عبد القادر أو الذين أجبروا على الهجرة. وفي هذا الإطار نجد أن التغيير الذي قامت به فرنسا وسلطتها

الإستعمارية نجم عنه إستصدار مجموعة قوانين إذ عرفت الملكية العقارية في ذلك الوقت مفهوماً آخر، "ويمكن القول أن وجود المستعمر في الجزائر الذي جعل الملكية هي النمط السائد وذلك لصالح المستوطنين، حيث إتبع عدة خطوات رأت فيها الإدارة الفرنسية أنها لازمة حتى يكون هناك" (Maouia, 2000):

✓ تأكيد تفريد الملكية عن طريق إصدار سندات الملكية (قانون 1873).

✓ إلغاء حق الشفعة.

✓ مصادرة أراضي السلطة العثمانية السابقة لصالح المصالح الخاصة الأوروبية.

وفي إطار تسيير العقار كان العمل تدريجياً على تعويض الوسائط و الأساليب القديمة كلياً حيث إستند في ذلك على تفريد الملكية العقارية للهيمنة على الأراضي وتحويلها عن طريق تجريد المجتمع الجزائري من ممتلكاته لتتحول بعد ذلك إلى المستوطنين.

3.2 السياسة العقارية بعد الاستقلال:

مرت السياسة العقارية في الجزائر بعد الإستقلال بعدة مراحل أثرت بشكل مباشر في عمليات توسع المدن أين تضاعف صدور القوانين و المراسيم العقارية حسب كل مرحلة بحيث كان لها دور كبير في تنظيم المحفظة العقارية و التي كانت كما يلي:

1.3.2 الفترة الممتدة من (1962) إلى (1990):

في هذه المرحلة تم إصدار عدة قوانين كان لها الأثر البالغ في تنظيم و تسيير العقار على المستوى الوطني و المحلي من خلال السياسات المتبعة التي إنتهجتها الجزائر إذ كان الهدف منها هو تحرير المعاملات العقارية وخلق ديناميكية لدى الجماعات المحلية لتنظيم عقاراتها خاصة الحضرية منها.

وبعد خروج المستعمر الفرنسي من الجزائر بقيت القوانين القديمة سارية المفعول إلى أن تم إصدار (الأمر رقم 20-1962 المؤرخ في 1962/08/24 والمتعلق بالأحكام الشاغرة)، بعدها صدر في هذه المرحلة (المرسوم رقم 388-63 المؤرخ في 1963/10/01 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية

التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية)، وفي ما يلي أهم السياسات المنتهجة في هذه المرحلة:

2.3.2 سياسة التوازن الجهوي:

التوازن الجهوي هو مبدأ ثابت من مبادئ استراتيجية التنمية الجزائرية، التي تحاول تحقيق العدالة الاجتماعية لجميع المواطنين من خلال توزيع الإيرادات الوطنية وتوفير إمكانيات متساوية للنهوض بالجميع، و القضاء على الإختلالات الجهوية الواضحة. توجد تباينات بين مناطق البلاد العديدة، ولا سيما بين مناطق التلال الشمالية والعالية، المناطق الجنوبية و بين المناطق الإقليمية.

و بإعتماد المخططين الرباعيين (1970-1973/1974-1977) من طرف الدولة كان هناك إهتمام كبير تؤكد حقيقة، و بصورة أوضح الإهتمام بإعادة التوازن الجهوي، بالإضافة إلى التنفيذ المستمر للمشاريع الصناعية الكبيرة والبرامج الخاصة، حيث تم تخصيص أنشطة على المستوى المحلي و زيادة على ذلك وفي ما يخص تنفيذ المشاريع الصناعية الكبرى و البرامج الخاصة خصصت عمليات أخرى على المستوى المحلي، كالمخططات الولائية و المخططات البلدية للتنمية (PCD) و مخططات التجديد العمراني (PMU) و غيرها، وقد كان لها نتائج مهمة وجيدة، مثل تقليص الفجوات في التوظيف، وبالتالي في الدخل و في التعليم والبنية التحتية والتنمية بصفة عامة، ونمو المدن الصغيرة والمتوسطة.

3.3.2 سياسة الاحتياطات العقارية:

كان الأسلوب القانوني والهدف من عمليات نقل العقارات في المناطق الحضرية هو (الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية البلدية) ومراسيمه التنفيذية رقم (76-27 ، 76-28 و 76-29)، إذا كان هذا المرسوم يمنع المواطنين من التصرف في هذه الأراضي كـممتلكات بلدية، فإن المرسوم والقرارات التنفيذية تحدد الخطوات التي يجب أن تتخذها البلديات، مثل دمج هذه الأراضي في أصولها العقارية من الإحتياطات مقابل تعويض تدفعه البلدية إلى من تؤول له الملكية لتلبية احتياجات عائلته.

ولقد كان التعامل في العقار محصورا على الدولة فقط، خاصة بعد صدور (الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية البلدية)، "الذي منح للبلديات الإحتكار على جميع الأراضي العامة و الخاصة" (Benakezouh, 1990).

و تبعا لذلك فإن كل المعاملات في العقار تتم عن طريق البلدية، و قد كان الهدف من ذلك هو تطوير البلديات عن طريق توفير تجهيزات عمومية و اجتماعية، و كذا مكافحة المضاربة في العقارات، الحفاظ على الأراضي الفلاحية و تنظيم الإستثمارات العمومية و الخاصة.

4.3.2 سياسة التنازل عن أملاك الدولة:

و هي السياسة التي دعت إلى بيع العقارات المبنية فقط وما يرتبط بها من مساحات في المناطق الحضرية، ووفقا لـ (القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية)، حيث أوكلت بموجبه مهمة تقدير الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها إلى إدارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية.

5.3.2 سياسة التوجيه العقاري:

بعد الدستور (1989) الذي أنشأ الملكية الخاصة، تم فتح سوق العقارات، مما مهد الطريق لحرية المعاملات العقارية، والتي تجلت بعد إعلان (القانون رقم 90-29 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري).

كما تم تحرير المعاملات العقارية من جميع القيود، ووضع حد لاحتياطات الأراضي التابعة للبلدية واحتكار الدولة لسوق العقارات، كما أكد المرسوم التشريعي (المرسوم رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الإستثمار)، وكذلك جميع النصوص القانونية اللاحقة.

في سنة (1990)، أصدر المشرع الجزائري (القانون رقم 90-29 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري)، والذي حدد الهيكل والنظام القانوني للعقارات، وأدوات تدخل الدولة

والجماعات المحلية، حيث نصت في مادتها الثانية على أن يعرف العقار بأنه: كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية، وهي الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية، الغابية، الحلفائية، الصحراوية والأراضي العامرة والقابلة للتعمير ثم المساحات والمواقع المحمي، ويسعى هذا التشريع إلى تثبيت ملكية الأراضي وتوجيهها من خلال إنشاء الملكية العامة أو الملكية الوطنية للأرض، وملكية الأراضي الخاصة، وتصنيف الملكية، والقيود المفروضة عليها، ويهدف إلى استقرار الملكية العقارية وتوجيه كيفية استخدامها واستغلالها. لكن الأهم في هذا القانون بالنسبة لحسم النزاعات العقارية يتمثل في:

- إنشاء فهرس عقاري بلدي يستوجب القيام بمجرد كلي و عام لكل الأصول العقارية الواقعة ضمن تراب كل بلدية.
- إعادة الاعتبار للملكية الخاصة.
- إلتزام كل حائز على عقار بالتصريح به للبلدية، مع تسليم البلدية لشهادة حيازة لكل صاحب حيازة قانونية وفقا للمادة (38)
- وضع حد و إلغاء بنود تشريعات الثورة الزراعية، فقد وضع هذا القانون بشكل فعال حدا للمضاربة والنزاعات على الأراضي المؤممة

ونتيجة لذلك ، نجد أن الدولة الجزائرية أخضعت البناء والتشييد العقاري لمبدأ المنافسة، وهو أحد أسس نجاح نظام اقتصاد السوق، لأن مبدأ المنافسة يؤدي إلى الإنتاج وتحسين الخدمة، و استقرار الأسعار، وكل ذلك يؤدي إلى تحسين مستوى المعيشة، حيث كانت الأولوية في البداية في بناء الخدمات العامة والمؤسسات التجارية، و بناء المنازل، من أجل تعزيز هذا القطاع الحيوي في مجال التنمية الاجتماعية.

3 مبادئ تسيير العقار الحضري

إن الجزائر، بصفتها دولة موقعة على العديد من المعاهدات والبروتوكولات الدولية (بروتوكول ريو في عام (1992)، ومؤتمر المستوطنات البشرية في اسطنبول عام (1996) والتزاماتها في

جوهانسبرج في عام (2002)، قد تعهدت باعتماد مبادئ التنمية المستدامة، من خلال التشريعات وأدوات التخطيط.

بالرجوع إلى القانون (القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في أول ديسمبر 1990) المتعلق بالتهيئة والتخطيط العمراني، والقانون (القانون رقم 20-01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بالتهيئة العمرانية في إطار التنمية المستدامة) المتعلق بالتهيئة العمرانية في إطار التنمية المستدامة، يحدد التشريع الجزائري مجموعة من المبادئ التي سيعمل على أساسها لتقييم الأثر على إستدامة موارد العقار وتعمير المدن.

1.3 مبدأ التوازن

يظهر مبدأ التوازن في القانون (القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في أول ديسمبر 1990)، الذي يحدد التصاريح المختلفة وأدوات التهيئة والتعمير (PDAU و POS) حيث تدعو هذه الأخيرة إلى مبدأ التسيير الاقتصادي للعقار والتوازن بين العقارات الحضرية والزراعية والصناعية (قانون 90-29، مادة 2). في وقت لاحق، يشير القانون المتعلق بالتخطيط والتنمية المستدامة للإقليم إلى مبدأ التوازن بين ضرورات النمو الاقتصادي وضرورات حماية البيئة (القانون 20-01 ، المادتان 4 و 6).

2.3 مبدأ المسؤولية

من خلال آليات تنظيمية أخرى حسب القانون (القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في أول ديسمبر 1990)، فإنه يوضح لأول مرة تخلي الدولة بصفقتها الفاعل الوحيد المسؤول عن الإنتاج الحضري (قانون 90-29، مادة 12)، وهو يعزز هدف التنمية المحلية التصاعدية وإضفاء الطابع الديمقراطي على عملية صنع واتخاذ القرار محليا (المادة 86 من قانون البلديات)، يؤكد القانون المتعلق بالتخطيط والتنمية المستدامة للإقليم على مبدأ المسؤولية وتقاسم المهارات في التخطيط والتنمية المستدامة للإقليم، من خلال التشاور مع الفاعلين الاقتصاديين العاملين الخواص، دون تمييز (القانون رقم 20-01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بالتهيئة العمرانية في إطار التنمية

المستدامة). ومع ذلك، فإن تحليل نصوص القوانين يجعلنا نلاحظ أن مفهوم اللامركزية بعيد المنال وأن الدولة لا تزال هي المهيمنة على كل المستويات. تبين مواد القانون السالف الذكر أن الدولة لم تفوض جميع سلطاتها فيما يتعلق بتخطيط المدن، وقد احتفظت بعدد من الصلاحيات ذات النتائج الحاسمة للجماعات المحلية، ولا سيما في تسيير العقارات.

3.3 مبدأ التكامل

مبدأ التكامل يوفق بين المصلحة العامة والمصالح الفردية، وفي هذا السياق، تشجع المادة (11) من القانون (20-29)، من خلال أدوات التهيئة و التعمير ، على ترشيد استخدام العقار الصالح للتوسع العمراني والحفاظ على الزراعي منه، الهدف من كل ذلك هو تلبية الاحتياجات الحالية والمستقبلية، مع حماية المناطق والمواقع والمناظر الطبيعية الحساسة (القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في أول ديسمبر 1990) (المادتين 47 و 50). يكرس القانون (01-20) نفس المبدأ (المادتان 2 و 4)، دون تحديد طرق تكامل جميع الفاعلين المعنيين من أجل التوفيق بين المصلحة العامة والمصالح الفردية.

في وقت لاحق، في عام 2006، تناول قانون توجيه المدينة جانب التشاور والتشارك مع الفاعلين المعنيين (القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة) (مادة 4) من خلال إشراك المواطنين في إدارة البرامج والإجراءات المتعلقة ببيئتهم المعيشية (القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة) (المواد 2، 11 و 17). ومع ذلك، فإن قانون توجيه المدينة لم يرافقه مرسوم تنفيذي يوضح طرق دمج المواطنين في مشاريع بلديتهم، كما أنها لم تحدد من خلال الوسائل التنظيمية شروط الاستشارة، هذه الثغرات التي تنبثق من النص التشريعي تبرز تداخل الصلاحيات وتغذي الغموض في تسيير العقار، خاصة منه الحضري. لذلك، وعلى الرغم من محتواه القيم، فإن القانون ليس إجرائيا ولا عمليا؛ يجد صعوبات هائلة من حيث التطبيق الفعال له من قبل السلطات المحلية.

4.3 مبادئ التخطيط

منذ عام (2000)، صدرت عدة قوانين تؤكد على التنمية المستدامة في التخطيط، تلتها عدة آليات جديدة جاءت لتعزيز تلك الموجودة من قبل، ومن خلال تفحص النصوص التي تناولت التخطيط، نلاحظ تنوع الأدوات على النطاق الإقليمي (SNAT و SRAT و PAW) و على المستوى الحضري كذلك (PDAU و POS). يخضع تدخل الفاعلين العمرانيين للتسلسل الهرمي للمعايير والتنسيق الرأسي ابتداء من (SNAT) إلى (POS) في قانون التخطيط الجزائري. الهدف هو تعزيز التخطيط الإقليمي والتخطيط الحضري والسياسات الاجتماعية والبيئة.

4 أهم القوانين الهنكحة في إستهلاك العقار الحضري السكني و الصناعي

لقد حددت مختلف القوانين العقارية الصادرة في الجزائر عبر المراحل المختلفة بدءا من سنة (1830) تاريخ إستعمار الجزائر إلى غاية يومنا هذا القوام الأساسي لكيفيات تسيير وتنظيم العقار حسب خصوصياته كمل كان لها الأثر البارز في التحكم فيه و في ما يلي أهم القوانين الصادرة .

1.4 القوانين المتحكمة في تسيير و إستهلاك العقار أثناء مرحلة الإستعمار الفرنسي:

إن ما ميز هذه المرحلة هو القيام بالإستيلاء على أراضي الجزائريين بالطرق القانونية حيث كان صدور الأمرين المتعلقين برفع كل اعتراض على أراضي الجبوس وإعتبار الأراضي غير المملوكة لأشخاص معينين بدون مالك المؤرخين في (1844/10/01 و 1846/07/02) على التوالي، الغرض منه هو الإستيلاء على أراضي الجبوس وأراضي المواطنين الذين لا يملكون عقودا للملكية، لأن الأراضي كانت تستغل جماعيا من طرف السكان، كما صدر في هذا الشأن كل من:

1.1.4 القانون المؤرخ في 16 جوان 1851:

تم إصدار هذا التشريع لضمان عدم انتهاك الملكية العقارية، بغض النظر عما إذا كان المالك أوروبيا أو عربيا، حيث "حدد القانون الذي يتحكم في المعاملات العقارية بالإشارة إليه في أحد نصوصه: يستمر تحويل الأملاك من مسلم إلى مسلم وفقا للشريعة الإسلامية أما بين الأشخاص الآخرين تخضع للقانون المدني" (علوي، 2004).

2.1.4 قانون مجلس الأعيان (سيناتوس كونسيلت):

تم سن هذا النظام الأساسي المعروف أيضا باسم قانون أعيان الدولة (قانون سيناتوس كونسيلت المؤرخ في 12 أبريل 1863) وكان مستوحى من الإمبراطور نابليون الثالث. وهو خاص بمسألة تقسيم أراضي العروش بين سكان القبائل بحيث تصبح ملكا للأفراد، مما يضمن انتقالها إلى المعمرين الأوروبيين عن طريق الامتيازات الفردية تحت طائلة الضغوط والتهديدات، "كما أنه جاء لتقسيم الأراضي بين القبائل من أجل تسهيل الصفقات العقارية. في الواقع، يخدم هذا القانون غرضين: غرض مادي و غرض سياسي إجتماعي". (حمدي باشا و زروفي، 2004)

3.1.4 قانون وارني:

جاء هذا القانون من أجل فرنسة الأملاك الجزائرية وإعتبار جميع التشريعات الأخرى والأعراف ملغاة في حضور التشريع الفرنسي جاء قانون (1873/07/26) مشروع وارني و القاضي في عمومته بأن إنتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد، كما أن الإعتراف بالملكية العقارية يكون في أعقاب إجراء تحقيقات ومعاينة يقوم بها محافظ التحقيقات. "تكون هذه التحقيقات جماعية تنتهي بتقديم تقرير إلى مدير إدارة التسجيل والطابع وأملاك الدولة لإصدار قرار الإعتراف بالملكية، وتمنح مدة ثلاثة أشهر للطعن في عمليات محافظ التحقيق تبدأ من تاريخ الإعلان عن نتائج التحقيق" (فاضلي، 2010).

4.1.4 المرسوم المؤرخ في (1956/03/26) المتعلق بالتهيئة العقارية:

كان الهدف من إصدار هذا المرسوم هو إعداد العقارات وتطوير التبادل الودي من أجل تنظيم الممتلكات، وبالتالي المساهمة في تراكم الممتلكات في أيدي الأوروبيين.

من خلال ما تم عرضه حول القوانين الصادرة من الإدارة الفرنسية فإننا نلاحظ التنوع في إعداد النصوص القانونية المتعلقة بالعقار و التي تعتبر نصوص هجينة الهدف منها هو تقريب نظام الملكية العقارية الجزائرية إلى نظام الملكية الفرنسية من جهة، و الإستيلاء على الأراضي من جهة

ثانية، من بين الآثار العمرانية التي تركتها السياسة العقارية الفرنسية أن إلغاء مبادئ الشريعة الإسلامية أدى إلى إلغاء مبدأ ملكية الأرض على مبدأ المجتمع وحق الشفعة، وبالتالي سيطرة الأوروبيين ، " لأنه نتج عنه جانب حضري مختلف عما كان عليه قبل عام 1830 مما خلق تهجين في نسيج العمراني، وخاصة في المدن الشمالية من البلاد، العديد من التصاميم الأوروبية والإسلامية" (قدوج، 2000).

جدول رقم (2): الملكيات الناتجة عن السياسة الإستعمارية

المساحة (هكتار)	طبيعة الملكية
6.270.000	أراضي ملك للجزائريين دون سندات
4.969.102	أراضي ذات سندات "مفرنسة"
4.694.214	أملاك الدولة
4.406.356	أراضي ملك دون سندات
4.179.050	أملاك البلدية
4.000.356	ملكيات عائلية دون سندات
2.930.000	أراضي ملك للجزائريين ذات سندات
2.247.040	أراضي ملك للأوروبيين
2.071.582	أراضي عرش دون سندات
35.767.70	المجموع

المصدر: (علوي، 2004)

2.4 القوانين المتحكمة في تسيير وإستهلاك العقار أثناء مرحلة الإستقلال:

مر سن القوانين في الجزائر بعد مرحلة الإستعمار بعدة مراحل حيث تطب ذلك و في كل مرة سن نصوص قانونية جديدة أو تعديلها وفق ما تقتضيه الحاجة و التحولات التي كانت بسبب العوامل المؤثرة على العقار بعد ما كانت القوانين القديمة سارية المفعول إلى غاية صدور الأمر (20-62) المؤرخ في (1962/08/24) المتعلق بالأملاك الشاغرة، وعلى هذا الأساس كانت هناك عدة قوانين سوف نستعرضها في ما يلي:

1.2.4 القانون رقم (71-73) المتضمن الثورة الزراعية:

صدر (القانون رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق ل 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، العدد 97، ص 1642، الجريدة الرسمية) تماشيا مع إستراتيجية الحكومة الجزائرية التي سعت للسيطرة على ملكية الأرض، حيث تم إلغاء جميع التشريعات واللوائح الزراعية السابقة. إذ يعد بمثابة أساس لاعتماد النصوص اللاحقة التي تتناول ملكية الأراضي والتنظيم على أساس المبادئ المعاصرة.

وتجدر الإشارة إلى أنه حتى عام (1979) شمل صندوق الثورة الزراعية عمليات الثورة الزراعية، بالإضافة إلى تأمين الأراضي الزراعية وتخصيصها، وقد غطى الصندوق (1733689) هكتارا من الأراضي، وزعت على (95369) مستفيدا تم تنظيمهم في تعاونيات زراعية مختلفة.

ونظرا لإلغاء جميع القوانين واللوائح الزراعية السابقة، ينظر إلى هذا التشريع على أنه أحد أهم القوانين التي أحدثت تغييرا كبيرا في السيطرة على ملكية الأراضي في الجزائر، من ناحية أخرى، كان الهدف من سن هذا القانون هو تعزيز ملكية الأراضي الزراعية بحيث تصبح ملكا للدولة ويمكن استغلالها بشكل جماعي من قبل المواطنين من خلال التعاونيات الزراعية، باستثناء الأراضي الهامشية التي لا يمكن استغلالها بشكل جماعي، وكان لا بد من يتم استغلالها بشكل فردي. ونتيجة لذلك، فإن هذا النظام الجديد لاستخدام الأراضي يتعارض تماما مع أهداف قانون سيناتوس، أي إنهاء الاستغلال الجماعي للأراضي وإنهاء التشاركية من خلال تقسيم الملكية

2.2.4 القانون رقم (74-26) المتعلق بالإحتياجات العقارية:

في هذا الأمر تم تحديد الشروط والظروف القانونية لنقل الأراضي الواقعة في المدن والتجمعات أو التجمعات إلى البلديات بموجب (القانون رقم 74-26 المؤرخ في 16/02/1974 المتضمن الإحتياجات العقارية) ومراسيمه التنفيذية (76-27 ، 76-28 ، 76-29)، من خلال دمج بعض الأراضي في إحتياجاتها العقارية مقابل تعويض تدفعه البلدية للمالك و يمنع المواطنون من التصرف فيها بإعتبارها تابعة للبلدية.

وكان يجب على البلدية أن تقوم بالإجراءات المنصوص عليها في المراسيم التطبيقية و المتمثلة في مسح العقارات و تقييمها من طرف مصالح أملاك الدولة لتعويض الملاك الأصليين ثم القيام بمدولة للمجلس الشعبي البلدي بشأن العقارات التي تم إدماجها ضمن ممتلكات و عقارات البلدية على أن يصادق الوالي عليها بإعتباره السلطة الوصية ثم تسجيل هذه العقارات و شهرها في مصلحة الشهر العقاري.

3.2.4 المرسوم رقم (76-48) المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

يتناول هذا (المرسوم رقم 76-48 لمؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية) نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وهي طريقة فريدة لامتلاك العقارات، على الرغم من حقيقة أنها تؤثر على حقوق الملكية المحمية قانونا، نظرا للمعايير الواسعة والأساسية التي بموجبها تم الحصول عليها.

و على غرار المادة رقم (35) من القانون (91-11) المؤرخ في (27 أبريل 1991) التي حددت القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، فإنها ألغت هذا الأمر حيث صدر المرسوم رقم (93-186) المؤرخ في (27/07/1993) والذي يحدد كفاءات تطبيق القانون سالف الذكر.

4.2.4 القانون رقم (82-02) المؤرخ في (06/02/1982) المتعلق برخصة البناء و رخصة

التجزئة

جاء (القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي) لإلغاء الأمر رقم (75-76) المؤرخ في (26/09/1975) المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض، و الذي يعد من أولى النصوص القانونية الجزائرية التي تنظم عمليات البناء بعد الاستقلال بعد ما كانت مختلف المصالح تستند في تعاملها على القوانين الفرنسية المتمثلة في المرسوم رقم (58-1463) المؤرخ في (31/12/1958) المتعلق بالمخططات الخاصة بالتعمير و المرسوم رقم (58-1473) المؤرخ في (31/12/1958) المتعلق برخصة البناء و المرسوم رقم (58-1466) المؤرخ في (31/12/1958) المتعلق بالتجزئة.

وقد نص على أن رخصة البناء تفرض على كافة الأشخاص بشكل مسبق و الراغبين بالقيام ببناء على كامل الأشخاص الراغبين في القيام بالبناء أو تغيير واجهة المبنى أو هيكله، وكذلك الارتفاعات وما يترتب عليها من أعمال، يجب أن يحصل على إذن بناء مسبقا. إلا في الحالات التالية:

- ✓ أعمال البناء الواقعة في المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن (2500) نسمة غير المعتبرة كمراكز للبلديات.
- ✓ أعمال البناء الواقعة في المناطق الريفية غير المصنفة ضمن المناطق ذات القيمة الفلاحية العالية أو المناطق ذات الطابع المميز.
- ✓ أعمال البناء للسكنات الواقعة في تجزئة يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذ تسمح رخصة التجزئة المسبقة بالتجزئة و البناء على أن تسلم رخصة البناء بعد الانتهاء من البناء.
- ✓ أشغال الترميم و الأشغال الباطنية الخاصة بمختلف الشبكات و المنشآت.

5.2.4 قانون رقم (01-85) المحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها:

طبقا لأحكام (القانون رقم 01-85 المحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها المؤرخ في 1985/08/13) فإنه لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي أن يباشر أو يقيم أي بناء إذا لم يحصل على رخصة بناء تسلمها له السلطات المخولة قانونا سواء باشر عملية البناء أم لم يباشرها.

ولقد حدد هذا القانون صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في ما يخص بإصدار أمر بالهدم إذا لم يستوفي البناء الشروط المحددة، و التي تقضي بإستخراج رخصة البناء التي لا تحل محلها أية رخصة إدارية كيفما كان نوعها و مهما كانت السلطة التي تسلمها.

6.2.4 قانون رقم (90-25) المتعلق بالتوجيه العقاري:

إن (القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، العدد 49، الجريدة الرسمية) صدر لتحديد القوام التقني و النظام القانوني للأماكن العقارية وأدوات التدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية.

وقد حدد في هذا القانون ما يلي:

- ✓ تصنيفات الأراضي.
- ✓ الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير.
- ✓ تصنيف الأملاك العقارية.
- ✓ طرق و أدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية.
- ✓ كفاءات إنجاز المعاملات العقارية.

وقد أعطى قانون التوجيه العقاري خاصة على مستوى المعاملات العقارية للخواص الحرية بعدما كانت الدولة هي المسيطرة عليها بدءاً من التخطيط إلى الإنجاز، ثم التسيير من خلال المساهمة بعمليات التعمير في المحيط الحضري شريطة أن تكون مقننة سواء كان ذلك في شكل تعاونيات عقارية أو بشكل فردي، كما "ألزم البلديات بإنشاء مؤسسة عمومية لتسيير محفظتها العقارية و إجراء جرد عام للأملاك العقارية" (علوي، 2004).

7.2.4 القانون رقم (90-29) المتعلق بالتهيئة و التعمير:

إن (القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في أول ديسمبر 1990) جاء لتحديد نظام قانوني يخص الأملاك العقارية بتعدد أنواعها وكذا أدوات تدخل الجماعات المحلية في ما يخص تسيير العقار، كما حدد نوعية الأملاك العقارية وكفاءات استخدامها واستغلالها .

كما حدد الأدوات التي يجري في إطارها إستغلال الأراضي القابلة للتعمير وتسييرها بإعتبار ذلك من أكبر الإهتمامات المعاصرة، حيث تتجلى هذه الأدوات في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مخطط شغل الأراضي والقواعد المنظمة لحق البناء، وقد ألزم هذا القانون كل بلدية بإعداد

مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير تحت مسؤولية رئيس البلدية بشكل أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة و التعمير في البلدية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي و يبين القطاعات المعمرة و القطاعات القابلة للتعمير في المستقبل و غير القابلة للتعمير، "كما ألزمها أيضا بوضع مخطط لشغل الأراضي الذي يحدد حقوق إستخدام الأراضي لكل قطاع، الكمية الدنيا للبناء و القصوى المسموح بها قواعد المظهر الخارجي، المساحات العمومية الإرتفاقات ... إلخ" (بن عبد الله، 2009).

8.2.4 قانون رقم (06-06) المتضمن القانون التوجيهي للمدينة :

إن القانون رقم 06-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة) جاء لإستكمال المنظومة التشريعية الخاصة بتهيئة الإقليم وذلك للتقليل من الإختلالات في المناطق الحضرية ومراقبة توسع المدن وإعتماد قواعد لتسيير المدينة إضافة إلى تحديد صلاحيات الفاعلين ودورهم، وقد جاء بعدة أهداف تصب كلها على إقليم المدينة من شأنها أن تعطي وجهها آخر للمدينة.

من خلال ما يهدف إليه القانون التوجيهي للمدينة، فإننا نلاحظ أنه يعزز مكانة الجماعات المحلية في كفاءات تسيير العقار و المحافظة عليه على مستوى إقليمها خاصة إذا ما طبقت الأحكام الموجودة في نصوصه تطبيقا حرفيا.

9.2.4 قانون رقم (08-15) المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها:

صدر القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها) وجاء من أجل تعديل و سد بعض الفراغات التي لم تكن في أحكام التهيئة و التعمير كآجال تنفيذ رخصة البناء و قد نص على إلزامية الربط بالشبكات و التهيئة الخارجية بالنسبة لمشاريع البناء الواقعة ضمن التجزئات الترابية، نستنتج من خلال مجمل القوانين التي تمت دراستها والتي تعد الأهم في التشريع الجزائري خلال مرحلة الإستقلال بالرغم من أنها حددت معالم الملكية العقارية وحافظت على قطاع العقار بالمجمل العام إلا أن أغلبها إتسم بعدم الوضوح و غلب عليها الطابع التقني دون مراعاة للتحويلات.

5 الإجراءات الواردة في النواهر الصادرة والهنظمة لكيفية تفسير العقار الصناعي

قبل التطرق إلى مختلف الإجراءات في الأوامر و القوانين الخاصة بتسيير المحفظة العقارية الصناعية لا بد من إعطاء تعريف وجيز عن العقار الصناعي و ماهيته، حيث "يعرف العقار الصناعي حسب المختصين في هذا المجال بأنه المساحة الجغرافية أو الرقعة الأرضية المحددة لإقامة المنشآت الصناعية" (Matouk, 2009).

ويتطلب اختيار الموقع الجغرافي المحدد مرحلتين أساسيتين، مرحلة التوطين العام ومرحلة التوطين الخاص. كما يعرف على استخدام الأرض و كلما إتصل بها إتصال قرار و ثبات، "بما فيها الآلات والمعدات والأجهزة والمواد الخام المرصودة لخدمته بهدف إنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية، أو بإستخدام مواد شبه مصنعة" (خوادجية، 2015). وبالمفهوم السابق الإشارة إليه، "المنقول الذي وضعه المستثمر في خدمة عقار لا يملكه يخرج من معنى العقار بالتخصيص، لعدم توفر شرط إتحاد المالك" (أحمد السنهوري، 1998)، إذ لا بد انتزاعه بعد مدة إستغلال العقار.

1.5 الأمر رقم (11/06) المؤرخ في (2006/08/30):

إن الإجراءات الواردة في هذا الأمر والمتعلقة بتحديد شروط وكيفيات منح حق الامتياز وكذا التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية قد ألغت أحكام المادة (117) المعدلة والمتممة من المرسوم (93-18) كل الإجراءات اللاحقة لها، حيث تما لتأسيس لقواعد جديدة لكيفية منح حق الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة، وفي هذا الصدد فإن منح حق الامتياز أو التنازل سواء عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي فإنه يتم بترخيص منا لوالي بناء على اقتراح من لجنة تنشأ لهذا الغرض، أو تبعا لتوصية المجلس الوطني للاستثمار، وهذا طبقا للأمر رقم (01-03) السابق الذكر المعدل والمتمم والمتعلق بتطوير الاستثمار.

و في ما يخص تحويل حق الامتياز إلى تنازل فإنه كان محل توضيح أكثر، حيث أن هذا التحويل يتم بناء على طلب صريح للمعني وبعد أن يقوم بإنجاز المشروع المتعهد به وفقا لدفتر الشروط الملتمزم به، وفي هذا السياق هنا كحالتين:

الحالة الأولى: إذا ما أنجز المستثمر صاحب حق الامتياز مشروعه خلال الآجال المحددة في دفتر الشروط وقدم طلبه لتحويل حق الامتياز إلى تنازل خلال السنتين اللتين تعقب إنجاز المشروع فإنه يستفيد من الإبقاء على القيمة الفعلية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة، و أيضا يتم طرح قيمة الإيجار المدفوعة سابقا من ثمن التنازل.

الحالة الثانية: إذا أنجز المستثمر صاحب حق الامتياز مشروعه في الآجال المحددة في دفتر الشروط لكن طلبه لتحويل حق الامتياز إلى تنازل بعد السنتين اللتين تعقبان الانتهاء من إنجاز المشروع، فإن طلب التنازل سيتم الموافقة عليه على أساس القيمة الفعلية دون أخذ بعين الاعتبار قيمة الحقوق المدفوعة وبصفة عامة فإن الأحكام السابقة الناتجة عن قوانين المالية تم الأخذ بها.

2.5 اعتماد منح حق الامتياز كطريقة حضرية في تسيير العقار الصناعي الأمر (04-08)

إن التردد بين منح حق الامتياز والتنازل في ما يخص الحصول على العقار الصناعي قد وضع له حدا نهائيا بموجب (الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 والمتعلق بتحديد شروط و كفاءات منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة). و أضاف الأمر رقم (04-08) المؤرخ في (2008/09/01) تعديلات مهمة، حيث أنه وبدون أن يلغي بشكل جوهري كل القواعد المنظمة لمنح حق الامتياز على الأراضي الخاصة للدولة، نجد أنه قد ألغى إمكانية التحول من حق الامتياز إلى حق التنازل أي الحصول على الملكية التامة لأرضية المشروع.

وفي هذا الصدد فإن اتخاذ قرار الاستثمار لا يعني بالضرورة المطالبة بحق الملكية للوعاء العقاري المحتضن للمشروع، حيث أنه وفي مجال القانون وخاصة القانون المدني الجزائري فإنه يمكن أن يكون هناك فصل بين ملكية الوعاء العقاري (الأرضية) والبناءات المنشأة فوقه، حيث يمكن الحصول على رخصة بناء وبالتالي ملكية البناءات دون امتلاك الأرضية، وهذا ما ينطبق على حالة حق الامتياز، حيث أن هذا الحق يخول لصاحبه ملكية البناءات المشيدة دون ملكية الوعاء العقاري والذي يبقى ملك للدولة.

وبهدف توحيد الإجراءات في هذا المجال فإن الأمر رقم (04-08) قد وسع مجال التطبيق (إجراءات منح حق الامتياز) ليشمل الأملاك العقارية غير المستغلة والتابعة للمؤسسات العمومية المحلة، وكذا الأملاك العقارية (أراضي خاصة) الفائضة عن الاستعمال بالنسبة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وبهذا يكون الأمر قد ألغى صيغة التنازل وأبقى فقط على منح الامتياز بالمزاد العلني والامتياز بالتراضي تفاديا لاكتساب العقار دون استغلاله، غير أن هذا القانون تم تعديله بموجب قانون المالية لسنة (2011) بإلغاء منح الامتياز عن طريق المزاد العلني والهدف هو تقديم تسهيلات أكثر للمستثمر بالموازاة مع تهيئة وتحسين المناطق الصناعية و وضعها تحت تصرف المستثمرين.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل فقد خلصنا إلى أن العقار بالرغم من أنه مادة غير متجددة له دور فعال في عمليات التنمية العمرانية و التوسع المجالي للمدينة لذا فقد مر تسييره بعدة مراحل تمثلت في:

- مرحلة العهد العثماني : وفيها تميزت الملكية العقارية بالملكية الجماعية، واتسمت بالتنظيم الناتج عن أحكام الشريعة الإسلامية.

- المرحلة الإستعمارية : أهم ما كان فيها هو صدور قوانين أثرت سلبا على النظام العقاري المستقر في المرحلة العثمانية .

- مرحلة ما بعد الإستقلال : هذه المرحلة هي الأهم وتميزت بعدة إصلاحات وتعديلات من أجل التحكم الأمثل في العقار بإنشاء مؤسسات عمومية، تنظم التعاملات العقارية، وتضبط قواعد السوق العقارية، وفتح المجال أمام الخواص للإستثمار في هذا المجال ، وما لاحظناه من خلال تسيير وتنظيم العقار بعد الإستقلال فإن هذه المرحلة تعددت فيها السياسات المنتهجة حيث أثرت على التوسع العمراني لمختلف المدن الجزائرية وفيها زادت نسبة الأراضي المستهلكة و التي بلغ (220,5) هكتار خلال (20) سنة الأخيرة.

ومن خلال ما تم إصداره من قوانين تضبط الملكية و التعاملات العقارية فإنه مما لا شك فيه أن القوانين الخاصة بالعقار تعمل جاهدة في طرح الكيفيات التي تساعد على التسيير الحسن له و الحفاظ عليه خاصة في المحيط الحضري، إلا أن كثرتها قد تحول دون ذلك فتصبح عائقا خاصة إذا ما كانت غير مرنة وتفتقد لصبغة الردعية.

و الملاحظ في القوانين الجزائرية عدم الإستقرار لأنه كانت هناك عودة لإصدار تشريعات من خلال القوانين المعدلة و المتممة ولكي نصل إلى قانون رديعي ومرن مع التحولات زمانية ومكانية يعمل على حل إشكاليات العقار في الجزائر لا بد أن يكون ذو صبغة شاملة وهو ما لم نجده عند دراستنا لأهم القوانين التي تحكم العقار في الجزائر لأن الجانب والطابع التقني هو الغالب عليها.

الفصل الثاني: أليات إستهلاك الهجال و مظاهر إستتزاز العقار الحضري

مقدمة

حاولت الدولة الجزائرية وتحاول ترشيد الإستغلال الفعال للعقارات الحضرية من خلال ضمان مراجعة وتعديل النصوص التشريعية لضمان التحكم في إدارة الحيز الحضري وتلبية احتياجات عملية البناء لضمان تطوير البيئة و المحيط الحضريين.

وبالنظر إلى العوامل التي تؤثر على إستهلاك العقارات في الجزائر، نكتشف أنه هناك عدة آليات تلعب دورا في التنظيم والإدارة العقلانية أو التلقائية للعقار اعتمادا على الآلية التي يتم بها إستهلاكها، وكذلك كفاءة مختلف المساهمين كل حسب تخصصه ودوره.

وفي هذا الفصل سنستعرض أربعة مسائل هي:

عوامل إستهلاك العقار في الجزائر المتعددة.

تحديد الآليات القانونية و غير القانونية في إستهلاك العقار في الجزائر.

تحديد مختلف المصالح المتدخلة في تسيير العقار في الجزائر مبرزين دورهم و مجال تدخلهم في

كيفية تنظيم وتسيير العقار داخل المحيط الحضري.

دراسة مظاهر الإستغلال غير العقلاني للعقار و التي أدت إلى إستنزاف هذه المادة غير

المتحددة خاصة في مراكز المدن التي تعرف شحا في توفيرها.

1 عواهل إستهلاك العقار في الجزائر

تختلف أنماط الإستهلاك في المحيط الحضري بإختلاف البيئة المحيطة بالسكان، كما تتحكم فيه عوامل لها دور كبير في تفعيل عجلة الإستهلاك وفي الجزائر نجد هناك عدة عوامل في ذلك أهمها:

1.1 النمو الديمغرافي

تنمو المدن نتيجة زيادة عدد السكان، ويكون التغيير في حجم السكان سواء بالزيادة أو النقصان، وفي هذا نجد أن الزيادة السكانية تتم من خلال عدة عوامل أهمها الزيادة في عدد المواليد و الهجرة وهما عاملان يؤثران بشكل مباشر على المدينة، وقد تعكس هذه الزيادة مجموعة متنوعة من العواقب السياسية والاقتصادية والاجتماعية وحتى الحضرية التي كان المجتمع الجزائري يمر بها في ظل التناقضات الخطيرة التي يمكن رؤيتها اليوم في اتساع الفجوة بين معدلات النمو السكاني وتلبية الاحتياجات الأساسية للسكان بالرغم من صعوبات الحياة.

2.1 النزوح الريفي

إن النزوح و الهجرة نحو المدن تتسبب في تشويه مراكزها بالبناءات الفوضوية وتؤدي إلى مشاكل في التوسع الحضري والتوسع على حساب الأراضي الزراعية، "ولقد تميزت الهجرة الداخلية في الجزائر بشكل عام أنها هجرة أحادية الاتجاه من الريف إلى المدينة، إذ تؤكد البيانات الإحصائية من التعداد السكاني لعام (1977) أن الهجرة الداخلية الجزائرية من الريف إلى المدينة تقدر بنحو (130) ألف نسمة، بعد ما كان سكان الجزائر ريفيون في العهد العثماني" (بن أشنهو و أتاسي، 1989).

وقد ترتب عن ذلك ظهور العديد من المشاكل المتعلقة بتلبية مطالب السكان سواء تعلق الأمر بتوفير السكنات أو توفير الخدمات الصحية، التعليمية، ... إلخ، حيث صاحبه ظهور الأحياء العشوائية والمسكن اللارسمية في الضواحي غير المخططة مع التوسع العشوائي للمدن، كما ينجم عن هذه الظاهرة إخلال ببرامج التهيئة والتطوير في المدن حيث تؤدي إلى الزيادة في إستهلاك المجال الحضري و البحث عن أراضي قابلة للتعمير خاصة إذا لم يتم التحكم في نسبة النزوح ولم يتم إيجاد

حلول بديلة لها، ولهذا فإننا نجد أن نزوح السكان إلى مراكز المدن وضواحيها يعد من الأسباب الرئيسية وعاملا من العوامل الأساسية في إستهلاك العقار.

جدول رقم (3): نسب سكان الأرياف في الجزائر (1906-2002) .

السنوات	سكان الأرياف %	سكان المدن %	مجموع السكان
1906	86.10	13.90	4.720.974
1936	78.00	22.00	6.509.638
1954	75.00	25.00	8.614.704
1966	68.60	31.40	11.850.000
1977	60.00	40.00	18.250.000
1987	50.40	49.60	23.050.000
1998	42.10	57.90	29.100.867
2002	42.00	58.00	31.070.000

المصدر: الديوان الوطني للإحصاء (2002)

3.1 النشاط الإقتصادي

يمثل الجانب الاقتصادي محورا رئيسيا من المحاور التي يتركز عليها فهم ما يدور في المدينة ومما لا شك فيه فإن " نمو الصناعة يؤدي إلى زيادة الحاجة للعمال وزيادة حجم المدن وشدة إقبال الناس عليها ليس للغرض الاقتصادي فحسب ولكن لما فيها من حرية وفرص ترفيهية وتسهيلات معيشة" (رشوان ح، 1985)، بحيث نجد أن معدلات النمو الإقتصادية المرتفعة والتي يواكبها نشاط تجاري وصناعي كبير ترفع الطلب على العقارات المخصصة للأنشطة التجارية والصناعية بحيث تساهم هذه الأنشطة للقطاعين العام والخاص في زيادة الاتساع المساحي للمدن من خلال استثمار الأراضي التي تقام عليها تلك المصانع و المؤسسات التجارية الصغيرة منها و المتوسطة.

" و أحدثت التحولات الإقتصادية للمدن عوامل جذب قوية متمثلة في المصانع المنحزة و ورشات الأشغال كما ساهمت في بروز عوامل طرد قوية في القرى و الأرياف و المناطق النائية التي أصبحت تعاني من ركود في مجال التنمية الأمر الذي أدى إلى تحريك الهجرة الريفية نحو المدن" (التجاني، 2000).

4.1 وسائل النقل والمواصلات

تلعب شبكة المواصلات وكذلك تنوع وسرعة وتنوع وسائل النقل دورا مهما في استهلاك المناطق الحضرية، كما يتضح من إنشاء الطرق نتيجة إنشاء المصانع والمعدات والطرق التجارية بجانبهم أو بالقرب منهم ، مما يؤدي إلى الزحف العمراني.

5.1 إنعدام التخطيط السليم

إنعدام التخطيط السليم في المدن يساعد على إستهلاك العقار على حساب الأراضي الزراعية، بالإضافة إلى دور العامل السلوكي الملاحظ في السكان والمتمثل في رغبتهم العيش والسكن في الضواحي وخارج المدن.

6.1 العامل الأمني

يعد العامل الأمني من أهم العوامل الأخرى التي لها دور في إستهلاك العقار، حيث تبين أنه ومن خلال أواخر القرن الماضي أنه كانت هناك هجرة ريفية متسارعة نحو مراكز المدن وضواحيها وذلك بسبب إنعدام الأمن في الأرياف و القرى وهو الشيء الذي يؤدي حتما إلى وضع اليد على الأراضي غير المعمرة من طرف المهاجرين.

7.1 الكوارث الطبيعية

الكوارث الطبيعية تؤدي إلى الهجرة حين تعجز السلطات عن توفير ظروف إعادة الحياة الطبيعية، كما تساهم في الكثير من الأحيان الثقافة الريفية والتميز بالسلطة الأبوية إلى الهجرة بحثا عن الحرية، "حيث تلعب بعض القضايا التنظيمية دورا في الهجرة كما حدث في الجزائر غداة تطبيق الثورة الزراعية" (زوزو، 2008).

8.1 غياب المراقبة الإدارية

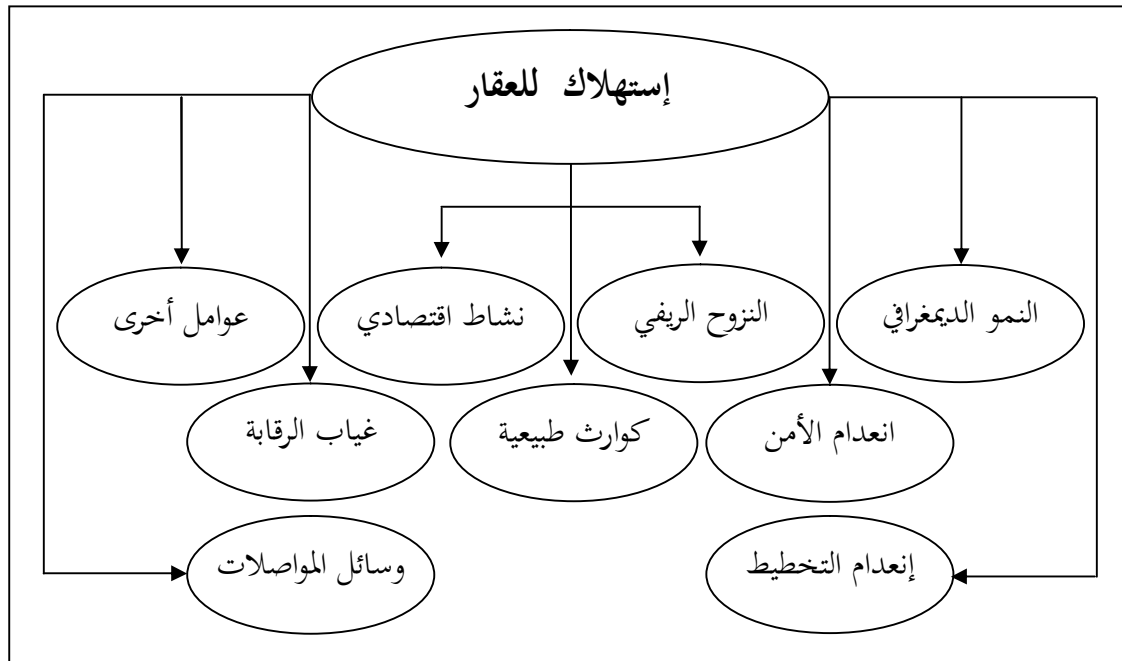
إن غياب المراقبة الإدارية إن لم نقل إنعدامها للتغيرات الحاصلة على مستوى النسيج العمراني الحضري من طرف الجماعات المحلية والمصالح المتدخلة في تسيير العقار هي الأخرى فسحت المجال

للتعدي على الأراضي و المضاربة بما مع توسيع الأحياء غير المنظمة التي تعتبر المحرك الأساسي للهجرة نحو مراكز المدن.

9.1 عوامل أخرى

ومن العوامل التي تساهم في استهلاك العقارات ومنها الحضرية نجد أن سياسة الخصخصة الأخيرة للدولة كان لها تأثير كبير على استهلاك العقارات بشكل عام، حيث " تطلب الأمر بمنح الدولة (1604) رخصة لإنشاء وحدات صناعية في مختلف فروع الصناعة" (التجاني، 2000).

الشكل رقم (1): عوامل إستهلاك العقار



المصدر: الباحثان (2022)

2 آليات إستهلاك العقار في الجزائر

إن إستهلاك العقار داخل المحيط الحضري له عدة أشكال فقد يكون بطرق قانونية وبآليات تضمن له الإستغلال العقلاني و إما أن يكون بطرق غير قانونية تساهم بدورها وبشكل كبير في إستهلاك المجال الحضري و إستنزاف العقار داخل حيزه وهي عادة ما تكون بالتحايل على الأنظمة و التشريعات القانونية.

1.2 الآليات القانونية

لمنع العقارات الحضرية من الإستنزاف أوكل المشرع الجزائري مهمة تحديد الأراضي المأهولة أو القابلة للتعمير إلى أدوات التخطيط الحضرية و التهيئة العمرانية، مما يدل على أهمية هذه الأدوات من أجل الحفاظ على الأراضي الزراعية وإعادة تقييم واستصلاح الأراضي المحمية، المناطق والمواقع، لأنها قادرة على تعمير الأراضي مع مراعاة الاقتصاد الحضري وذلك لما تتمتع به من خصائص "وعلى أساس أنها تقع ضمن النطاق الحضري للبلدية أو تكون متلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية و العمرانية" (مزياي، 2012)، وقد تم تحديدها في كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) ومخططات شغل الأراضي (POS).

1.1.2 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU):

"يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من الأدوات العمرانية التي تحدد إطار التهيئة" (كوت، 2010)، وهو إحدى الآليات التي تستعمل في التخطيط الإقليمي والإدارة الحضرية، لأنه يحدد التوجهات الأساسية للنمو الحضري للبلدية أو مجموعة البلديات. تؤخذ في الاعتبار السمات المحلية والإقليمية للتناغم، مثل الترابط بينه وبين المراكز الحضرية القريبة، كما أنه يعتبر آلية من آليات التخطيط المحلي والتسيير الحضري إذ أنه يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو مجموعة من البلديات كما يعد من بين الوسائل الجديدة التي تنظم مختلف النقاط الموجودة في الوسط الحضري مع باقي النقاط الأخرى المتواجدة على المستوى الإقليمي و المحلي هذا مع مراعاته لجانب الإنسجام مع باقي المراكز الحضرية المجاورة و القريبة منه.

ويأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) في الاعتبار كافة تصاميم التهيئة الحضرية، كما يحافظ على قواعد وتوجيهات مخططات شغل الأراضي خطة استخدام الأراضي وتحترمها، وتقوم بتحديث الصيغة المرجعية للتطوير والتنفيذ، إذ يضمن الصيغة المرجعية العامة للتهيئة والتعمير من خلال التقرير التقني الذي يضم جميعا لخرائط والرسومات البيانية و مختلف الإحصائيات مع تقسيمه للمنطقة إلى قطاعات كما يلي:

- ❖ قطاعات معمرة.
- ❖ قطاعات مبرمجة للتعمير.
- ❖ قطاعات التعمير المستقبلية.
- ❖ القطاعات غير القابلة للتعمير.

هذا وتحتوي المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير حسب (المرسوم التنفيذي رقم 317-05 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الصادر بتاريخ 11 سبتمبر 2005) من:

- ❖ تقرير توجيهي: تحدد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية.
- ❖ تنظيم يضبط القواعد العامة المطبقة على كل منطقة: والناجحة عن تقسيم المنطقة إلى مناطق متجانسة تحدد فيها استعمالات الأرض وآجال تطبيقها (القريب، المتوسط والبعيد) داخل قطاعات التعمير.
- الوثائق البيانية: تعتبر المخططات تجسيدا تقنيا لما جاء في التنظيم، حيث تشتمل على المخططات الآتية:

- ❖ مخطط الوضع القائم.
- ❖ مخطط التهيئة مع المخطط الخاص بالارتفاقات.
- ❖ مخططات الشبكات المختلفة.

تم مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باستخدام نفس العمليات والإجراءات التي تمت الموافقة و المصادقة عليها، حيث أنه في حالة استيفاء المتطلبات التالية يمكن إجراء المراجعة أو التعديل إذا كانت مختلف القطاعات التي يراد تعميمها مشبعة بالفعل، أو إذا كانت ظروف التنمية أو البيئة لا تستجيب لأهداف المشاريع التنموية أو أهداف البنية العمرانية للنطاق الحضري البلدي.

من خلال ما سبق فإننا نستخلص أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو آلية لتنظيم المجال الحضري يحافظ على النسق العام للمدينة ويعتبر من أهم الآليات القانونية في تنظيم المجال، كما يرسم ويحدد آفاق توسع التجمع الحضري وعلاقته الوسطية مستقبلا كجزء من الكل على المستوى الإقليمي و كخلفية عمرانية للنسيج الحضري و المعماري على المستوى الوطني " ويتخذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أداة أخرى على مستوى أصغر و هي مخطط شغل الأرض (POS) والذي بدوره ينظم المجال الحضري على مستوى البلدية و أجزاء منها" (الذيب، 2001)

2.1.2 مخطط شغل الأراضي (POS):

مخطط شغل الأرض هو أداة من أدوات التهيئة والتعمير، يستعمل للتحكم في تسيير المجال والتخطيط المجالي والتسيير الحضري، حيث يكتسي أهمية خاصة بالنسبة للجماعات المحلية البلدية حيث يمكن من خلاله تبيان كيفية إستعمال حقوق البناء لا سيما فيما يتعلق بنوع وحجم وموقع المباني المرخصة وحقوق استخدام الأراضي المتعلقة بملكية العقارات المتواجدة ضمن النطاق الحضري و الإرتفاقات المقررة عليها و النشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجهات الأساسية ومن بين الأهداف التي يسعى إليها نجد ما يلي:

- ❖ تحديد المناطق العمرانية.
- ❖ تحديد مختلف الإستخدامات الرئيسية لكل مجال.
- ❖ تحديد مختلف المخططات الخاصة بشبكة الطرق.
- ❖ تحديد مختلف الهياكل الأساسية.
- ❖ تحديد أماكن التجهيزات العمومية.
- ❖ تحديد الشوارع الرئيسية والفرعية و مختلف المواقع الواجب حمايتها أو تجديدها أو ترميمها.
- ❖ تحديد جميع الأراضي الفلاحية و الغابات.
- ❖ تحديد أنماط البناء ومساحاتها، علوها وأحجامها وكذا مقياس العمران.
- ❖ تحديد الإرتفاقات.

إن أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير ومخططات شغل الأراضي كانت ولا زالت تلعب دور الموجه في مراعاة الانسجام والتناسق بين المراكز الحضرية، لأنها هي المسؤولة عن رسم أفاق التوسع ومحاوله إيجاد حل لمختلف الأزمات كأزمة السكن كما أنها هي التي تسعى إلى التحكم في التوسعات العمرانية المنظمة، وبالنظر إلى أهميتها القصوى لدى الجماعات المحلية (البلدية) و علاقتها بالعقار من خلال النصوص التشريعية فإنها تعتبر آليات قانونية تساعد على ضبط العقار في المجال الحضري و على إستغلاله بطرق عقلانية، كما أن لها هام في تنظيم ومراقبة عمليات التجزئة والبناء وتقسيم العقارات وكذا المحافظة على الإرث العمراني و المعماري.

وعليه نجد أن أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) و مخطط شغل الأراضي (POS) بالنظر إلى طبيعتهما القانونية فإنهما يعتبران عاملان مهمان و أساسيان لإستغلال وتسيير العقار داخل المحيط الحضري إستغلالا عقلانيا.

2.2 الآليات غير القانونية:

إن إستهلاك العقار داخل المحيط الحضري بالطرق غير القانونية يتم بعدة أشكال والسبب بالدرجة الأولى يكمن في ضمان المسكن حتى ولو كان على حساب التخطيط المنظم و الآليات القانونية التي تعمل على إيجاد محيط حضري ملائم لسكانه ومن بين هذه الأشكال نجد ما يلي:

1.2.2 نهب العقار عن طريق وضع اليد:

يعني نهب العقار عن طريق وضع اليد "إحتلال أراضي الغير فبنزوح سكان الريف إلى المدن يحتل هؤلاء السكان أراضي الغير لإقامة مسكن لهم ويطلق على هذه الفئة المحتلين أو "واضعي اليد" وهذا الإحتلال ليس مقصورا على أراضي الدولة بل يمتد ليشمل أراضي الخواص " (رشوان، 2005).

و توضح الدراسات الحضرية أن أحياء واضعي اليد تعد بؤرا لإنتشار الأمراض وزيادة الأمية وتشجيع الجرائم ويتعمق التفكك الإجتماعي، "ويذهب بعض الدارسين إلى أن هذه الأحياء تشكل جيوبا ريفية داخل المدن وتمتع بقر من الإستقرار الإجتماعي بسبب قيام روابط الجيرة والقربة، وذلك لوجود عناصر مشاركة بين فقراء هذه الأحياء" (الحسيني، 1961).

ونجد أن سبب إحتلال الأراضي بالدرجة الأولى يرجع إلى دافع الناس للحاجة الماسة في الحصول على السكن أو المأوى، إذ يتم من خلالها إنشاء مناطق متخلفة وعشوائية في نمطها العمراني و المعماري بحيث لا يتوقع لها أي تقدم لإفتقارها للمساحات الخضراء و الشوارع المهيكله و كذا المرافق و التجهيزات التي لها دور في خلق التوازن على مستوى المدينة.

ويشيد هؤلاء المحتلين أنواع مختلفة من المباني بعضها ثابت قوي و البعض الآخر يصمم هشاً ليتسنى نقله إلى أماكن أخرى إذا ما إعترض المسؤولين أو ملاك الأراضي على وجودهم. هناك أنواع عديدة من المحتلين معظمهم يمتلك المبنى دون الأرض، وهنا كالمحتل المستأجر الذي لا يملك الكوخ أو يئنيه وإنما يدفع القدامى اللذين يتوقفون عن دفع الإيجار لكنهم ليسوا مالكين وغير مرغمين على ترك منازلهم، "وهنا كنوع آخر من المحتل المالك و الذي بدوره إحتل الأرض لوقت طويل و أخذ يؤجر الغرف أو الأكواخ مما يدر عليه الأرباح، وهناك أيضا المحتل المضارب وهو الشخص الذي يستولي على الأرض على أمل أن تدفع الدولة للأفراد أصحاب الأرض الحقيقيين مبلغاً من المال لحمله على الجلاء على أرضه ويعد هذا النوع من أكثر المحتلين مقاومة" (أبرامز، 1964).

وعلى هذا الأساس فإن وضع اليد على الأراضي التابعة للدولة أو الخواص يساهم بإستنزاف العقار وذلك بإستهلاكه بطرق غير منظمة مما يصعب التحكم فيه وحتى تسييره، كما يساعد على نشأة المناطق المتخلفة التي تنعدم فيها أساسيات الحياة من شبكات وتجهيزات خدمتية لتصبح بذلك عبئاً على الدولة.

2.2.2 تحويل العقارات لتجسيد برامج التنمية المحلية

إن التحكم والسيطرة على المجال الحضري من أجل تنظيمهما وتوجيه التوسعات العمرانية و الحضرية يتطلب وجود أساس قانوني أو إطار عمل يمكن للسلطات المحلية الاعتماد عليه في تدخلاتها على مستوى تخطيط المدن، "والذي يتضمن مجموعة من الدراسات والإجراءات التي تمكن السلطات العامة للتعرف على تطور البيئات الحضرية، وتحديد فرضيات التهيئة وكيفية استغلال السطح"

(Merlin P, 1998)، هذه الوظائف التي تتم بلورتها عبر الآليات القانونية للتعمير تعتبر بمثابة مؤشرات لقياس التنمية المحلية وإطار مرجعي لتنظيم المجال الحضري.

في الجزائر نجد أن التوسعات العمرانية أثرت وبشكل كبير في إستهلاك المجال خاصة مع عمليات الهجرة نحو المدن في الآونة الأخيرة و التي كانت سببا في تعطيل البرامج التنموية للنقص الفادح في العقار الذي يعتبر المحور الأساسي لتنفيذ المشاريع، الشيء الذي أدى بالجماعات المحلية إلى اللجوء إلى مخططات شغل الأرضي من أجل توفير الأوعية العقارية لإنجاز مشاريعها التنموية المستعجلة ذات المنفعة العامة، حيث يتم تحويل طبيعة الأراضي إلى أراضي صالحة للبناء ويتم إدماجها في المخطط التوجيهي للتعمير مما يزيد في تفاقم أزمة العقار داخل المحيط الحضري هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فإن الأسلوب المنتهج من طرف المنتخبين وعدم درايتهم بكيفيات تسيير المدينة كرس طابع الإستغلال غير العقلاني و الإستهلاك المفرط للعقار عن طريق إعادة إدماج بعض الأوعية العقارية إلى الطابع العمراني من أجل استغلالها في إنجاز عدد كبير من المشاريع التنموية خدمة للبرامج السياسية على حساب طالبي السكن، وعلى هذا الأساس نجد أن تحويل العقارات خاصة الفلاحية منها إلى إنجاز المشاريع التنموية يؤثر على التوازن الحضري ويساهم في إستهلاك العقار بصورة مباشرة.

3.2.2 تجزئة أراضي الخواص:

بعد تحرير السوق العقارية الجزائرية وفتح الميدان للخواص في مشاريع الترقية العقارية التي تخص مجالات مختلفة سكنية، صناعية، تجارية وسياحية، " والتوجه إلى إستراتيجية سياسة التخصيصات السكنية التي ساهمت في المساعدة لحل أزمة السكن بعد ما تفاقمت الأوضاع من خلال الطلبات المتزايدة على السكن وعجز الدولة أمام معالجة هذه الأزمة، نجد أن عدد الحصص الإجمالي في الجزائر وصل إلى (786429) حصة أرضية مخصصة للسكن في سنة (2003)" (Cnes, 2010)، وهو الأمر الذي يستدعي توفير مجال لإنجاز هذه السكنات. ومع التوسع العمراني الهائل الذي تشهده

الجزائر نجد أن أصحاب ملكيات الأراضي الخاصة ساهموا في إستنزاف العقار في المحيط الحضري من خلال تجزئة أراضيهم وبيعها بعقود عرفية دون التقيد بما هو معمول به قانونا في الحصول على شهادات التجزئة ودون إحترام ما جاء حول تقسيمات الأرض الحضرية في المخططات العمرانية المعتمدة (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي)، وهذا ما فتح باب المضاربة العقارية من جهة، و المساهمة في إستهلاك المجال العمراني من جهة ثانية.

3 التمدخلون في تسيير العقارات الحضرية:

سنتعرض في هذا الجزء إلى أهم التمدخلين في تسيير العقارات الحضرية كما يلي:

1.3 البلدية:

البلدية هي الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، وتمتع بالشخصية المعنوية والذمة المالية المستقلة (قانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 ، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية)، وفقا لأحكام القانون الذي ينظم الملكية الوطنية، فإن المجال الجماعي الذي ينتمي إلى الملك العام للبلدية لا يخضع للتنازل أو التقادم أو المصادرة ، ويتكون الملك العام للبلدية من الأملاك العامة الطبيعية والملك الإصطناعي.

و في فترة الإستقلال صدر قانون الإحتياطات العقارية تحت (القانون رقم 74-26 المؤرخ في 16/02/1974 المتضمن الإحتياطات العقارية)، ليعطي للبلدية الحرية في التصرف لإقامة المشاريع في الأراضي الصالحة للبناء، وبموجب (المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 07 جانفي 1986 يتعلق بالوكالة العقارية) تم نقل الإختصاصات الخاصة بالإحتياطات العقارية إلى مصالح الوكالات العقارية، هذا و يتعين على البلدية أن تتحقق من تخصيصات وقواعد إستعمال الأراضي من خلال أدوات ووسائل التهيئة و التعمير التي يجب أن تحصل عليها وفق التشريعات المعمول بها

كما أنها ملزمة بالحفاظ على وعائها العقاري طبقا لنص المادة (117) من (القانون رقم 90-08 المؤرخ في 90/04/07 المتضمن قانون البلدية) والتي تنص على ما يلي: " تسهر البلدية

على الحفاظ على وعائها العقاري ومنح الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات العمومية والاستثمار الاقتصادي. وتسهر أيضا على الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية للدولة. "

و على هذا الأساس نجد أن البلدية وحتى تضمن السير الحسن للعقار المتواجد ضمن إقليمها فهي معنية بتسليم أهم الرخص و الشهادات المتعلقة بتسيير العقار داخل محيطها الحضري طبقا ل (المرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم والذي يحدد كيفيات تحضير شهادات التعمير و تسليمها) و التي نستعرضها في ما يلي: (فواز، 1980)

(شهادة التعمير - شهادة التقسيم - شهادة المطابقة - رخصة البناء - رخصة التجزئة -

رخصة الهدم

2.3 الوكالة العقارية:

هي وكالة تساعد على تنفيذ البرامج التنموية في مجال الاحتياطات العقارية والسبب في ذلك تطور المراكز الحضرية، أنشأت طبقا (قانون رقم: 86-03 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1406 الموافق ل 04 فبراير سنة 1986 المتعلق بإنشاء الوكالة العقارية الوطنية) و المرسوم (04/86) بتاريخ (1986/11/7) الذي يتعلق على بإنشاء الوكالة العقارية المحلية.

3.3 إدارة أملاك الدولة:

تعتبر من أقدم الإدارات على المستوى الوطني، و هي إدارة تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة والخاصة المخصصة وغير المخصصة، كما أنها تقوم بدورين الخبير والموثق لفائدة الدولة وجماعاتها المحلية كخبير عند قيام أعوانها بتقييم كل الممتلكات العقارية والمنقولة التي تمتلكها الدولة والمجموعات العمومية الأخرى وكموثق لجردها للأملاك العامة في السجلات التابعة لها. حيث أنها هي المتصرف الوحيد في أملاك الدولة من حيث حمايتها مراقبتها وتمثيلها أمام المحاكم، كما لها دور فعال في تسيير العقار و القيام بجميع التعاملات الخاصة به على المستوى البلدي.

4.3 مديرية الحفظ العقاري:

و هي مديرية لها مجموعة من المهام تهدف من خلالها إلى حماية الملكية العقارية، إذ أن الوظيفة المنوطة بها حفظ الأوراق العقارية، بالإضافة إلى إعداد وحفظ السجل العقاري الذي يمثل هوية العقار الحقيقية.

وبناء على (الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري) فإن مهام المحافظة العقارية حددت كالتالي:

- مسك السجل العقاري .
- مسك البطاقات العقارية .
- تسليم الدفاتر العقارية.

5.3 ديوان الترقية و التسيير العقاري:

أنشأ ديوان الترقية و التسيير العقاري طبقا ل (المرسوم رقم 82-502 المؤرخ في 09 ربيع الأول 1403 الموافق ل 1982/12/25 المحدد لشروط إنشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري في الولايات وتنظيمها ، العدد 55) للولايات الجزائرية، إذ يعتبر أحد الفاعلين اللذين لهم دور كبير في ترقية الخدمات العمومية سواء من ناحية إنتاج السكن الإجتماعي الجماعي لذوي الدخل البسيط و المحدود، أو من ناحية توسيع نشاطاته المختلفة في وإنتاج السكنات التساهمية أو ميدان الترقية العقارية.

6.3 التعاونيات العقارية

ظهرت بموجب (الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية) والتي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها، وقد حاولت السلطات العمومية معالجة هذه الظاهرة عن طريق إمتلاكها.

7.3 المرقون العقاريون:

الترقيات العقارية في الجزائر ظهرت تبعا ل (القانون رقم 86-07، المؤرخ في 23 جمادى الأولى 1406 الموافق ل 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية)، حيث أن الهدف الأساسي الذي تسعى إليه هو بناء عمارات أو مجموعة من العمارات لغرض خاص بالسكن على أراضي خاصة أو مكتسبة، جرداء أو مهياة وهذه المباني موجهة إلى الإحتياجات العائلية أو إلى البيع أو الكراء، ثم تنجز على حساب التسجيل أو إقتناء الوعاء العقاري وتجنيد الإدخار.

8.3 الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

أنشأت بموجب (المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر سنة 1989 المعدل و المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام) وتعتبر من بين المؤسسات العمومية التي لها طابع إداري وذات تكليف بإنجاز عمليات تقنية تتمثل في إعداد المسح العام للأراضي في جميع أنحاء التراب الوطني.

9.3 المستعملين:

يتدخل المستعمل أو المواطن في تسيير العقار داخل المحيط الحضري إذا توفرت له جملة من الشروط و التي من خلالها يكون له تأثير على تسييره، فمن خلال ما يطلق عليه بالمشاركة الفعالة أو المشاركة التقاربية، يكون تدخل المستعمل في تسيير العقار لإتخاذ قرارات أو إختيار حلول معينة تجاه المشروعات التنموية، حيث يبدي برأيه في توجيه المشاريع التنموية الحضرية و حتى كفيات الإستغلال للعقار للوصول إلى عقلنة في إستهلاكه، لذا نجد أن المستعملين لهم دور في تسيير العقار بالنظر إلى أنهم محور إستغلال العقار داخل المحيط العمراني.

جدول رقم (4): التسلسل الزمني للمصالح المتدخلة في تسيير العقار

التاريخ	الطرف المتدخل	نوع العقار	نوع التدخل
منذ 1948	مديرية أملاك الدولة	أملاك الدولة العامة و الخاصة	المراقبة + الإدارة (الخبير و الموثق) نوع الملكية بيع العقارات العمومية
منذ 1974/02/26	البلدية	كل أنواع العقارات	لها الإحتكار التام في المجال
1986/09/20	الوكالة العقارية	كل أنواع العقارات	تحويل السلطة من البلدية إلى الوكالة العقارية
1986/11/07	الوكالة العقارية	كل أنواع الأراضي	هيئة مستقلة
1989/12/19	الوكالة الوطنية لمسح الأراضي	كل الأراضي	دراسات تقنية أهمها الإعداد للمسح العام للأراضي وتنظيمه
1990/04/07	البلدية + الوكالة العقارية	كل أنواع العقارات	البلدية تراقب فقط
1990/12/22	الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين	كل أنواع الأراضي	حيازة العقارات المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية
1991/03/02	مديرية الحفظ العقاري	كل أنواع العقارات	*إشهار العقود المتعلقة بنقل الملكية العقارية + تثبيت الملكية

المصدر: أنجاز الباحثان (2022)

4 مظاهر إستنزاف العقار الحضري

إن التوسعات الحضرية غير المنضبطة التي لا تقوم على التخطيط السليم تساهم في حصة كبيرة من استهلاك الأراضي وتساهم في التقليل من دفع عجلة التنمية الحضرية، ونجد أن أغلب مدنا تعاني من هذه الظاهرة خاصة إذا ما كانت هناك ظهور لتوسعات عمرانية غير مخططة وغير منظمة، ومن مظاهر إستنزاف العقارات الحضرية نجد ما يلي:

1.4 الأحياء العشوائية وغير القانونية

تنشأ هذه الأحياء بسبب تدفق الهجرة الحاد من الريف نحو المدن بحثا عن فرص العمل (أبو عيانة) حيث نجد أنه و في الجزائر أن وتيرة التعمير اليوم في حركة متسارعة إذ بلغت (60 %) بينما كانت (4.31 %) في سنة (1966) وقد تسبب في ذلك نزوح سكان الأرياف نحو المدن بحثا عن العمل و الترقية الإجتماعية، "وقد نتج عن ذلك ظهور تدريجي لبناءات عشوائية على أطراف التجمعات السكنية حيث تضاعف هذا المد بسبب الظروف التي مرت بها البلاد" (نور الدين، 2008).

وبما أن سبب هجرة السكان من البلديات المجاورة للمدن نحو مركزها للبحث عن فرص العمل وعن الأمن و الإستقرار، ومع غياب التخطيط فقد نتج عن ذلك إستهلاك للعقار بدرجة كبيرة من خلال إستحواذ بعض من المهاجرين على الأراضي التابعة للدولة عن طريق وضع اليد، وكذا شراء القطع الأرضية المتفاوتة في المساحات من طرف مالكي الأراضي الحقيقيين و اللذين لا يجوزون على رخص التجزئة لإقامة مساكن تفتقد لأدنى شروط الحياة ومنها قنوات الصرف الصحي وعدم التغطية بشبكة الكهرباء هذا من جهة.

ومن جهة أخرى فإن البناءات التي تم تشييدها هي غير موحدة تبعا للربة الجامحة لصاحب البناء في الإستغلال على حساب الوسط الحضري دون رقيب، كما أنها تتميز بعدم الإنظام بفعل التكس و إستغلال كل فراغات الخصوصية والترفيه مفقودة بذلك التجانس العمراني للمدينة بالشكل العام و الأحياء المجاورة لها بالخصوص مجسدة بهياكل منجزة بالإسمنت المسلح وأشكال معمارية تسودها عدم الوحدة و النظام، إلى جانب العجز المسجل في تهيئة الفضاءات الخارجية.

2.4. بناءات غير خاضعة لمخططات التوسع العمراني

تعد أزمة السكن وضعف الدخل للفرد الجزائري وكذا النزوح الريفي الذي كان بقوة خلال فترة التسعينيات أهم الأسباب التي ساعدت في ظهور الأحياء غير القانونية، وهو ما جعل مختلف المدن الجزائرية وخاصة الكبرى منها تشتكي من الإزدحام وسوء التنظيم، إذ نجد أن البناءات التي ظهرت بطريقة عشوائية وغير قانونية في مختلف البيئات الحضرية للمدن تعبر عن الفوضى الناتجة في الأنسجة الحضرية بسبب إستغلال العقار بطرق غير عقلانية الشيء الذي أدى أيضا إلى حدوث تجاوزات عمرانية جعلت مختلف التوسعات الحضرية غير مخططة وغير خاضعة لقواعد التهيئة و التعمير.

3.4. توسعات عمرانية غير مخططة

بالرغم من كل القوانين التي صدرت في هذا الصدد، فإن التوسع العمراني الذي شهدته المدن الجزائرية في السنوات الأخيرة كشف حالة من الفوضى وعدم التنظيم، كما يتضح من وجود أحياء غير مكتملة وغير منجزة وفق مخططات التوسع العمراني، ناهيك عن وجود مساكن فوضوية أصبحت أحياء ومجمعات سكنية لا يمكن إزالتها بسهولة. وإضافة إلى البناءات المنجزة بدون تراخيص و التي لا تخضع لأي ضوابط بما فيها القوانين المنظمة لهذا المجال مما جعلها أحد العوامل التي ساهمت في تشويه المنظر العام للمدينة رغم صدور عدة قوانين أهمها قانون (08/15) الذي جاء لتسوية وضعية السكنات غير المطابقة أو المبنية بدون رخصة.

هذا ونجد أنه ومن جهة أخرى مخططات التوسع العمراني التي يتطلب إعدادها دراسة خاصة تؤخذ بعين الإعتبار جميع الضوابط والنصوص والميزات المتعلقة بكل منطقة سكنية لم تعد لها فعالية في تنظيم التوسع العمراني داخل المدينة، حيث نجد أن التوسع العمراني غير المخطط يكون على حساب الأراضي الزراعية وهي السمة المألوفة لأغلب المدن الجزائرية، "إذ أن المنشآت العمرانية المتمثلة في إنجاز السكنات والمناطق الصناعية والبناءات الفوضوية إكتسحت أغلب المساحات والأراضي الزراعية خاصة المتواجدة ضمن القطاع العام وأملاك الدولة." (تيجاني، 1987)

4.4 عدم التوازن الوظيفي

يعد عدم التوازن في توزيع الخدمات المحلية للمناطق السكنية على أطراف المدن وأطرافها، والذي يتسم بقلّة التنمية سمة سائدة في معظم المدن، حيث يلاحظ تكدس مختلف المرافق والمرافق العامة في الوسط دون مراعاة مناطق التوسع المستقبلية. وذلك عن طريق برمجتها وفق المعايير و الأسس التنظيمية المراعية لتوجيهات آليات التهيئة و التعمير، وهو ما يخلق نوع من عدم التوازن نظرا للضغط الذي سيمارس على المرافق من طرف السكان لتلبية إحتياجاتهم.

5.4 إستهلاك كبير للمجال

يرتبط استهلاك الأراضي على نطاق واسع بالتغيرات والتحويلات التي يتطلبها السكان، حيث تؤدي الهجرة إلى المدينة إلى زيادة الطلب على المساكن والمعدات والعمالة، مما يؤدي إلى منطقة أكثر إتساعا وهو الشيء الذي يؤدي إلى استخدام و إستهلاك كبير للمجال من أجل تلبية هذه المتطلبات، وقد يكون الاستهلاك الكبير والمفرط للأراضي الذي يحدث نتيجة التوسع العمراني العشوائي، خاصة في ضواحي المدن من أهم هذه النتائج لأن تموضع وهيكله المباني يسهمان أيضا في ذلك من خلال التموضع العشوائي، والذي لا يخضع لتخطيط صارم.

5 التوسعات العمرانية و إستنزاف العقار في المحيط الحضري

أصبح العديد من الخبراء في تخطيط المدن، السكان، البيئة، الاقتصاد والهندسة الحضرية والمعمارية، وغيرها من المجالات مهتمين بالمدينة والمشاكل والأزمات التي تنطوي عليها، والتي تهدد استدامتها وتماسكها في النموذج الحضري نتيجة ظهور بعض الظواهر التي ستؤدي حتما إلى زوالها. وتعد ظاهرة التضخم الحضري من أخطر القضايا التي تواجهها الأخيرة، حيث أن الأسس الإقتصادية للمدن المختلفة غير قادرة على التعامل مع الصعوبات الاجتماعية المصاحبة لها، مما ألزام الجهات المعنية بالنظر في مجموعة متنوعة من المشاريع السكنية من أجل تحقيق التوازن بين الحاجة الحقيقية للإسكان الحضري من جهة والطلب المتزايد من جهة أخرى.

لذا نجد أن إنتاج المساكن أو إنجاز المشاريع المبرمجة للسكن يقتضي توفير أوعية عقارية، وهو ما أدى إلى الاستهلاك الهائل للأراضي دون اعتبار لتخصيصاتها سواء كانت قابلة للبناء أو مناطق زراعية التي لم تسلم من والتوسع على حسابها فقط لتتحول لاحقا إلى مناطق سكنية عالية الكثافة خالية من المرافق والخدمات وحتى التهيئة الخارجية لتتوسع بذلك المدينة عمرانيا، مما يؤدي بصورة حتمية إلى نفاذ الرصيد العقاري للمدينة وضواحيها.

ونتيجة لذلك، يمكننا أن نرى كيف تؤدي الحاجة الملحة للإسكان بين المجموعات المختلفة النازحة إلى مراكز المدن إلى ظهور مجتمعات سكنية متخلفة وغير منظمة على أطراف المدينة، مما يزيد من كثافة استهلاك الحيز الحضري و العقاري لتكون له تأثيرات كبيرة على المدينة وآليات نموها.

6 آثار إستنزاف العقار الحضري

على غرار إستهلاك السكن العشوائي وغير الشرعي لمساحات عقارية كبيرة فإنه قد يفرز بعض السلبيات يمكن حصرها في ما يلي:

- تشويه النسيج العمراني للمدينة .
- إضافة كتلة عمرانية ملوثة للبيئة وللنسيج العمراني الحضري نتيجة عدم إنجاز قنوات الصرف الصحي و إعتقاد السكان على حفر التعفن .
- فقدان الخصوصية وزيادة درجة التلوث السمعي والبصري .
- زيادة الأمراض البدنية والإجتماعية والنفسية بين فئات القاطنين نتيجة التزاحم الشديد للمباني وعدم ترك فراغات للراحة و الترفيه.
- ضياع أجزاء كبيرة من الأراضي التي كانت مخصصة للزراعة والتي تم تحويلها إلى أراضى للبناء.
- العجز الكبير في تقديم الخدمات الأساسية.
- المساهمة في توليد المشاكل الحضرية المزمنة ومنها المواصلات، الصحة العامة، البيئة و الأمن.
- ومن بين الآثار الناتجة عن كثافة إستغلال الإنسان للمجال الحضري نجد ما يلي:
- إختلال توازن المجال الحضري وإرتفاع أسعار الأراضي مما يؤدي إلى التوسع على حساب الأراضي الزراعية.

- ظهور الأحياء العشوائية التي تفتقر للتجهيزات التحتية الأساسية، مما يسهل من تدهور الأوضاع الصحية و إرتفاع معدلات الفقر والبطالة.
- تدهور البيئة الحضرية بسبب تعرض المياه والهواء للتلوث بسبب الفضلات المنزلية والصناعية.
- إزدحام وإختناق الشوارع والطرق نتيجة لتزايد السكان والضغط على وسائل المواصلات.
- التداخل في استعمالات الأراضي.
- ظهور المشاكل المرورية نتيجة للتخطيط العشوائي وأيضاً الازدحامات وغيرها من المشاكل الأخرى التي تؤثر على البيئة العمرانية.
- إستغلال كبير للمساحات العقارية.
- ظهور مشاكل بيئية نتيجة لعدم وجود تهيئات خارجية ولعدم إحترام الإرتفاعات.
- عدم التجانس في الواجهات العمرانية.
- غياب الطابع الجمالي في النسيج الحضري نتيجة لعدم ترك مساحات حرة وخضراء.
- إختناق النسيج العمراني نتيجة لإرتفاع الكثافة السكانية.
- عدم التناسق في تموضع بنايات مع إنعدام الترابط في ما بينها.
- غياب الطابع المعماري في المدينة المتمثل في غياب توحيد تشكيل الواجهات والارتفاعات وتوحيد الألوان ومواد البناء.
- آثار على تخطيط الشوارع بسبب التقسيم العشوائي للأراضي و التي تتحكم فيها الملكيات الخاصة، فنرى في بعض المناطق عدم مراعاة التدرج الهرمي لرتب الشوارع.
- آثار اجتماعية تظهر في فقد حسن الجوار بين المواطنين وخصوصاً عند حدوث تعديلات على الإرتدادات الجانبية أو تعديلات من الجيران على حد البناء.
- آثار اجتماعية تظهر في فقد الثقة بين الجمهور والبلدية، عند عجزها عن تطبيق القانون والإكتفاء بتغريم المواطن.
- آثار إجتماعية تظهر في فقد المنزل إلى خصوصيته بسبب التطاول غير المنظم في البناء.

خلاصة الفصل

من خلال الدراسة النظرية لهذا الفصل، و الذي تم فيه عرض عوامل إستهلاك العقار في الجزائر وطرق تسييره فإننا وجدنا بأنه عدة عوامل ساهمت في إستهلاك المجال العمراني في المحيط الحضري ومنها:

النزوح الريفي، النمو الديمغرافي، الأنشطة الإقتصادية وبعض من العوامل الأخرى كالعامل الأمني وغياب المراقبة الإدارية... إلخ، كما لاحظنا أنه ومن خلال هذه العوامل وكذا بعض الآليات التي تم بها إستغلال العقار و إستهلاكه ساهمت في ظهور الأحياء غير المخططة وذلك عن طريق نهب العقار عن طريق وضع اليد، تجزئة الأراضي الفلاحية التابعة للخواص وبيعها دون الحصول على مختلف الرخص القانونية، أي أنه هناك تعد على ما تم توجيهه في إستعمالات الأراضي في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على المدى القريب والمتوسط.

ونتيجة لضعف أجهزة الدولة في توفير السكن مقارنة بالطلبات، فإنه كان هناك وبالرغم من وجود عدة فاعلين في القطاع العقاري إلا أنها أصبحت عاجزة عن تدارك الوضع الراهن الذي أصبح يتميز بإستغلال كافة العقارات سواء التابعة للدولة لوضع مختلف البرامج التنموية، أو الخواص للحصول على مساكن، كل هذا أدى إلى إستنزاف العقار و إستغلاله بطرق غير عقلانية إذ كان نتيجة غياب المراقبة الإدارية وعدم إشراك المواطن في عمليات صنع القرار الخاصة بإستغلال الأراضي وتخصيصاتها.

**الفصل الثالث: الدراسة
التحليلية و العقارية لهديتي
المسيلة و برج بوعريبي**

مقدمة

إن مشكلتي ندرة الأراضي و إستنزاف العقار هما ظاهرتين مستا أغلب المدن الجزائرية، وهذا ما رأيناه في الجزء النظري من بحثنا، ولأن شدتها تختلف باختلاف العوامل التي تؤثر على كل مدينة وحسب العوامل المؤثرة فيها وأهمها النزوح نحو مراكز المدن.

في هذه الدراسة، سوف تبرز أهم الخصائص الجغرافية الطبيعية والديموغرافية والاقتصادية والحضرية لمنطقتي الدراسة مدينتي المسيلة و برج بوعريريج، حسب المتغيرات الأساسية لكل منطقة وهذا لما له علاقة بموضوع البحث، حيث سندرس مساهمتها في إستهلاك العقارات سواء ما كان مخصص منها للسكن أو للمشاريع الإقتصادية من أجل فهم العلاقة التي تربطها بالظاهرة موضوع الدراسة.

وعليه فإننا في هذا الفصل والذي جاء تحت عنوان الدراسة العقارية لمدينتي المسيلة و برج بوعريريج و المكون من أربع (04) أجزاء سوف نتطرق إلى ما يلي:

وعليه فإننا في هذا الفصل والذي جاء تحت عنوان الدراسة العقارية لمدينتي المسيلة و برج بوعريريج و سوف نتطرق فيه إلى ما يلي:

- الدراسة الطبيعية لمنطقتي الدراسة.
- الدراسة الديمغرافية عن طريق إبراز أهم العوامل التي أدت بإستنزاف العقار في منطقتي الدراسة
- إبراز المؤهلات الإقتصادية و الإجتماعية التي تزخر بها كل منطقة
- دراسة الجانب العمراني لمدينتي المسيلة و برج بوعريريج وتوضيح أهم الجوانب التي لها علاقة بظاهرة إستنزاف العقار

الجزء الأول: تقديم منطقة الدراسة (مدينة المسيلة)

يشمل منطفة دراستنا مدينة المسيلة إذ أنها تتميز بموقع استراتيجي وجدير بالملاحظة ، حيث تعتبر نقطة اتصال بين الشمال والجنوب وتقع على بعد (250) كيلومترا من العاصمة الجزائر على ارتفاع (460 متر) فوق مستوى سطح البحر.

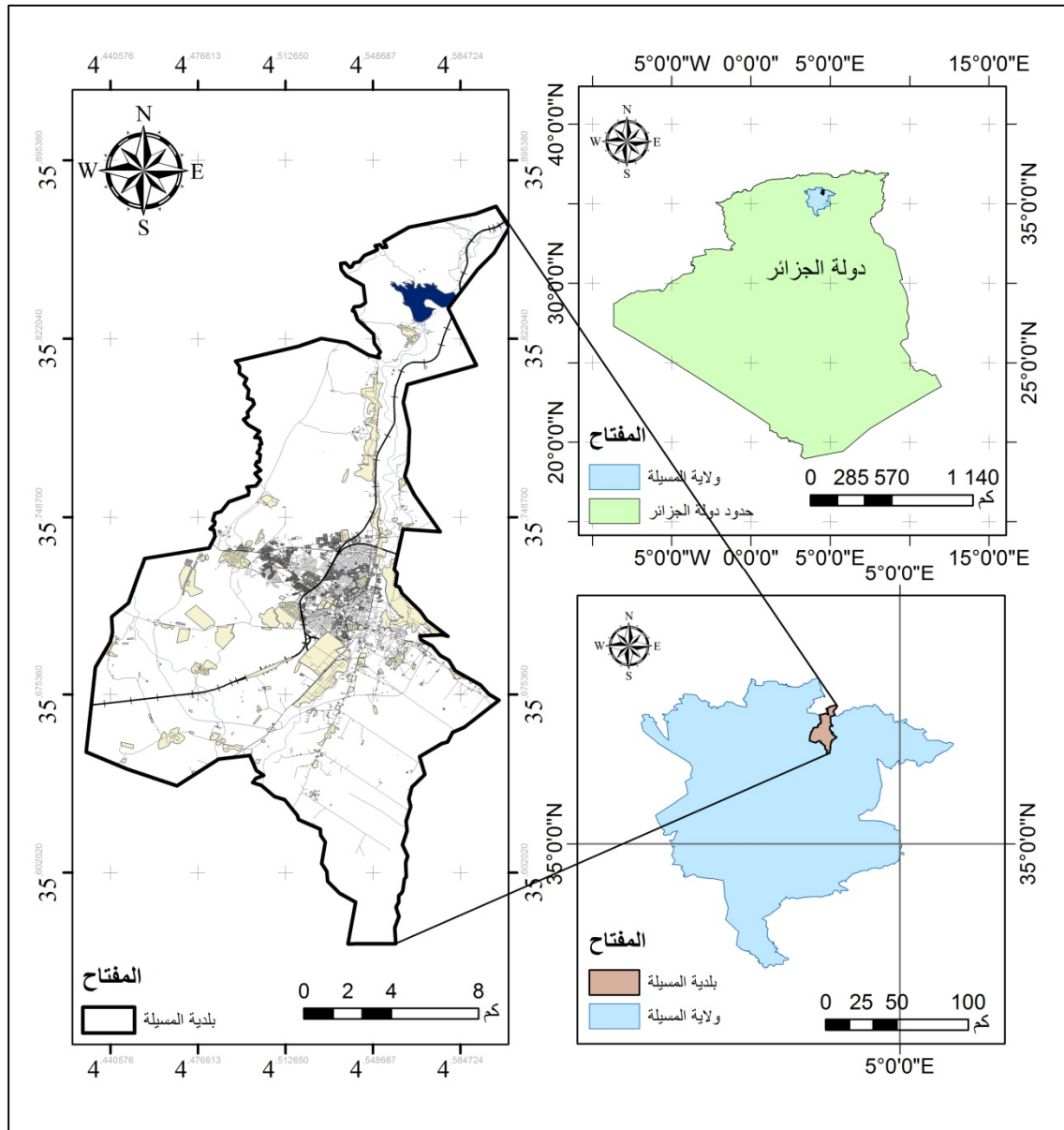
1 الموقع الجغرافي و الإداري لمنطقة الدراسة (مدينة المسيلة)

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية من حوض شط الحضنة، وتحيط بها من الشمال سلسلة جبال الحضنة، ومن الجنوب شط الحضنة، وهي نقطة تقاطع بين الطريقيين الوطنيين. طريق رقم (40) و (45) وكذلك مجرى واد القصاب. تقدر مساحتها بـ (252) كيلومتر مربع، ويقدر عدد سكانها بـ (156.647) نسمة حسب بيانات التعداد السكاني لسنة (2008) أي بمعدل (620) نسمة/ كلم (الخريطة 01).

أما محليا فتقع مدينة المسيلة ضمن نطاق بلدية المسيلة في الجهة الشمالية للولاية حيث يحدها:

- من الشمال: بلدية العش (ولاية برج بوعرييج).
- ومن الجنوب: بلدية أولاد ماضي.
- ومن الشرق: بلدية المطارفة وبلدية السوامع.
- ومن الغرب: بلدية أولاد منصور.

الخريطة رقم (1): توضح موقع مدينة المسيلة



المصدر: من إعداد الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022).

2 الدراسة الطبيعية لمنطقة الدراسة

1.2 الارتفاعات والإنحدارات

تعتبر منطقة الدراسة ذات ارتفاع متوسط وهي واقعة في المرتفعات الجبلية الشمالية (جبال الحضنة)، إذ أن أقصى ارتفاع لنقطة ارتفاع هو (830) مترا فوق مستوى سطح البحر و أدنى نقطة

تقع على ارتفاع (400) متر فوق مستوى سطح البحر على الحدود البلدية في أقصى الجنوب، وتتميز منطقة الدراسة بإنحدار خفيف يقدر بـ (02) و يأخذ إتجاهه ناحية الجنوب.

2.2 المعطيات المناخية:

تعتبر مدينة المسيلة منطقة انتقالية بين منطقتين حيويتين، شبه رطبة في الشمال وشبه قاحلة في الجنوب سلسلة جبال الأطلس وأطلس الصحراء شكلية، ويتوافق مناخ منطقة البحث مع سلسلة جبال الأطلس وأطلس الصحراء بشكل عام هو مناخ البحر الأبيض المتوسط، مع شتاء بارد ممطر وصيف حار وجاف.

3.2 التساقطات:

تعتبر التساقطات من أهم العوامل المورفولوجية للأنظمة الهندسية و الهيكلية الحضرية حيث أن هذه الإحصائيات هي أحد العوامل التي تدخل في تحديد شكل المناطق الجغرافية (الجدول 05).

جدول رقم (5): المعدلات الشهرية للتساقط (المرحلة 2009 - 2019)

الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
نسبة التساقط	22.3	11.7	17	18.3	25.1	9.4	2.6	6.8	22.4	24.3	24.2	20.2	204.3
عدد الأيام	5.6	3.5	5.1	3.6	3.4	1.9	1.2	1.9	4.7	4.3	5.3	5.4	45.9

المصدر: محطة الأرصاد الجوية المسيلة (2019).

4.2 الحرارة:

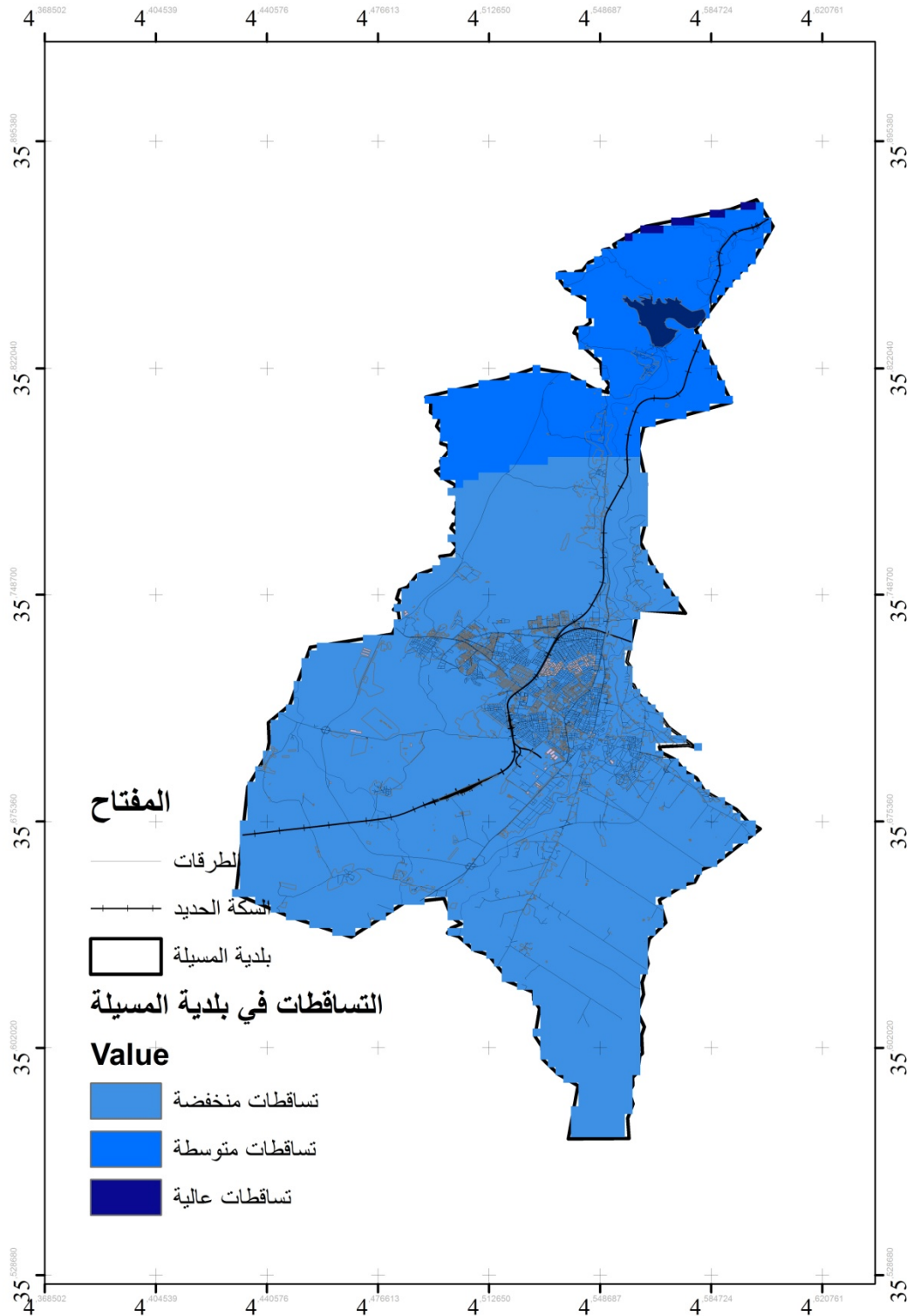
تعتبر الحرارة من أهم الجوانب المناخية التي يجب تحليلها ودراستها لأنها تؤثر على تمط البناء سواء كان موجه للسكن أو للصناعة، ففي مدينة المسيلة نجد أن معدلات الحرارة الشهرية كانت في الفترة ما بين سنتي (2017) و (2019) كالتالي (الجدول 06):

جدول رقم (6): معدلات الحرارة الشهرية للفترة 2007 - 2019

ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جوان	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي	
13.9	13.9	18.5	26.2	31.0	32.4	28.0	25.0	17.9	14.8	10.4	6.0	2007
13.2	13.2	23.5	26.0	32.0	32.6	29.7	22.3	17.6	17.5	10.0	8.9	2008
14.0	14.0	20.6	25.3	30.0	31.5	29.7	23.3	18.3	15.4	11.2	7.9	2009
13.6	13.6	20.5	25.2	31.8	33.9	30.0	23.3	18.1	14.0	08.6	8.6	2010
12.0	12.0	21.5	25.1	31.6	31.0	26.9	18.0	15.5	13.9	11.1	8.4	2011
12.3	12.3	20.4	24.5	30.7	33.4	29.2	25.6	17.9	14.7	07.3	6.2	2012
14.6	14.6	22.5	24.4	30.7	31.0	29.0	24.8	19.7	14.0	08.3	7.1	2013
11.6	11.6	20.1	25.1	31.3	31.7	29.0	21.8	16.7	12.1	11.6	8.9	2014
12.1	12.1	19.1	25.6	31.8	32.7	27.5	22.6	18.4	13.5	11.6	9.1	2015
13.8	13.8	19.9	24.9	31.6	33.8	28.9	23.2	13.1	12.6	08.2	8.5	2016
13.2	13.2	19.1	25.8	31.6	32.6	27.6	20.2	17.9	14.1	11.2	9.7	2017
13.8	13.8	19.4	27.7	31.8	32.0	27.1	22.3	19.0	13.0	9.3	9.1	2018
14.5	14.5	20.8	26.6	33.7	33.9	31.3	24.1	16.3	13.7	6.6	8.3	2019
13.3	13.3	20.4	25.5	31.5	32.5	28.7	22.8	17.4	14.1	9.6	8.2	المعدل

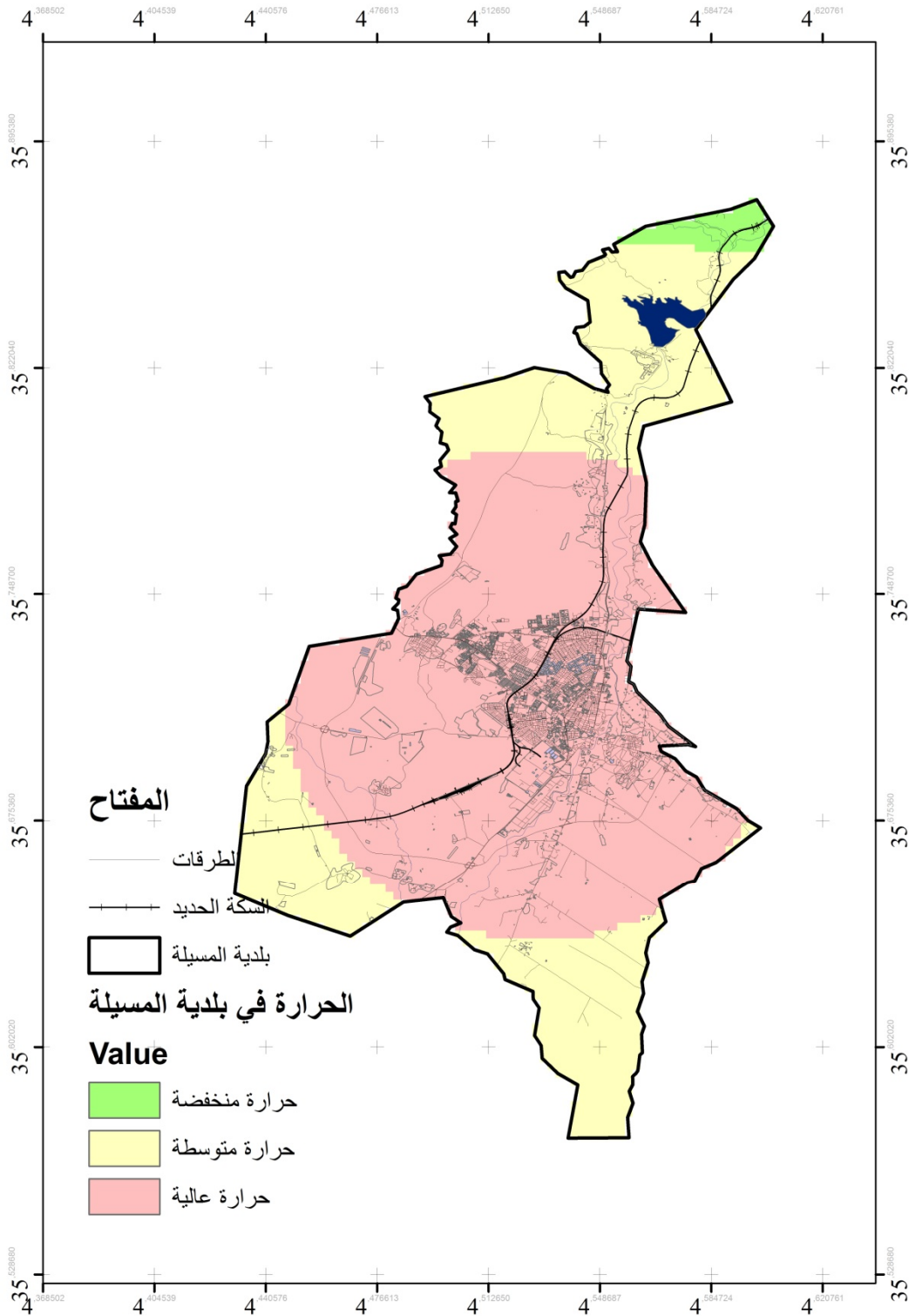
المصدر: محطة الأرصاد الجوية المسيلة (2019).

الخريطة رقم (2): توضح مناطق التساقطات في مدينة المسيلة



المصدر: من إعداد الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022).

الخريطة رقم (3): توضح الحرارة في مدينة المسيلة



المصدر: من إعداد الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022).

5.2 الرياح:

تعتبر الرياح أحد العوامل الأساسية في تحديد إتجاهات المباني، حيث نلاحظ أن إتجاه الرياح السائد في منطقة الدراسة المسيلة ومن خلال موقعها الجغرافي الذي تحده السلاسل الجبلية وشط الحضنة على حد سواء، كان له الأثر في تحديد إتجاه الرياح في مدينة المسيلة، حيث نجد أن هناك إتجاهين للرياح شمالية غربية وهي سائدة شتاء و غالبا ما تكون محملة بالرطوبة والبرودة أحيانا، وجنوبية شرقية تعرف برياح الشهيلي وهي سائدة صيفا.

6.2 الشبكة الهيدروغرافية:

يعتبر وادي القصب أحد أهم الأودية في المدينة وهو من أهم المجاري المائية التي تقسم منطقة الدراسة بالإضافة إلى وادي القصب، تشمل مدينة المسيلة على وادين وادي مويلحة الذي يقع غرب المدينة ويمتد حتى وادي القصب جنوب المدينة، ووادي الكرمة الذي يتدفق على الجانب الأيمن من وادي القصب.

3 الدراسة السكانية والاقتصادية:

تعتبر الدراسة السكانية الاقتصادية مهمة للغاية، حيث تعد أحد الأسس التي تقوم عليها عمليات التخطيط المستقبلية، كما تساهم في فهم وتوضيح جميع العلاقات المكانية ومختلف الروابط والخصائص السكانية والتاريخية والوظيفية في الحياة البشرية، كما أنها أساسية كونها تمهد لعمليات التخطيط والتهيئة، إذ على ضوءها ترسم معالم السياسات التي ستنتج في الوقت الحالي والمستقبلي سعيا لإيجاد مجال متكامل يقوم على أسس منطقية وفق خطة محكمة تنطلق من واقع ما هو موجود.

1.3 الخصائص السكانية والديمغرافية:

تعد الدراسة السكانية و الديمغرافية ذات أهمية كبيرة خاصة أثناء عمليات التخطيط الحضري و بالنظر إلى أن السكان ظاهرة جغرافية تؤثر على البيئة المحيطة وتتأثر بها لا سيما من حيث التوزيع والكثافة وطبيعة المنازل التي يقيمون فيها، إذ أنها تتحكم في إستعمالات الأرض داخل المحيط الحضري، حيث أنه من خلالها يمكن تقدير الإحتياجات الآنية والمستقبلية على المدى المتوسط

والبعيد الخاصة بالتجهيزات، المساحات خضراء، المرافق العامة، السكن... الخ، كما توضح لنا في دراستنا عن تأثيرها في إستنزاف العقار الحضري.

2.3 النمو السكاني:

إن تطور الظروف المعيشية و توافد المهاجرين من المناطق المجاورة إلى مدينة المسيلة أدى إلى زيادة في النمو السكاني، وبناء على المعطيات الإحصائية للديوان الوطني للإحصاء فإن بلدية المسيلة تطورت سكانيا في الفترة الممتدة من (1966) إلى (2019) على النحو التالي: (الجدولين 7 و 8).

جدول رقم (7): التطور السكاني لمدينة المسيلة ما بين (1966-2019).

عدد السكان (نسمة)						
السنوات	1966	1977	1987	1998	2008	2019
المدينة	19657	29512	65805	102151	132975	203029
البلدية	35377	52600	75516	115490	156647	278029

المصدر: مكتب الإحصاء بلدية المسيلة (2019)

جدول رقم (8): معدلات النمو السكاني لمدينة المسيلة ما بين (1966-2019).

معدلات النمو السنوية (%)					
السنوات	77 / 66	87 / 77	98 / 87	2008 / 98	2019 / 2008
المدينة	4.06	8.02	4.4	2.64	3.06
البلدية	3.97	3.62	4.25	3.05	2.85

المصدر: مكتب الإحصاء بلدية المسيلة (2019)

من خلال الجدولين السابقين (03) و (04) يتبين لنا بأن معدل النمو في بلدية المسيلة عرف زيادة في السنوات الأخيرة، حيث نجد أنه فاق المعدل الوطني الذي قدر ب (2.71 %)، و بالنظر إلى معدل النمو فإن الزيادة المرتقبة حتى سنة (2028) تعادل نسبة (65 %) وبالنسبة

للسكان فنجد أن عددهم بين (1998) و (2008) قد زاد على مستوى مركز المدينة بمعدل (3322) ساكن في السنة و السبب في ذلك يرجع إلى:

- توطين وحدات جديدة في المنطقة الصناعية مما أدى إلى إستقطاب اليد العاملة.
- إستمرار في وتيرة الزيادة الطبيعية بشكل مرتفع وهذا لتحسن الظروف الاقتصادية والإجتماعية.
- النزوح الريفي الكبير بتلك الفترة إذ إستحوذت المدينة على جملة من المرافق والتجهيزات ذات مجالات نفوذ محلية و إقليمية.
- بروز المنطقة كقطب تنموي جديد وإستفادتها من عدة مشاريع تنموية وذلك ما شجع على الهجرة.

3.3 نطاقات التمركز للسكان:

إن عنصر السكان هو المعيار الرئيسي في كل دراسة لها علاقة بالمجالات العمرانية، الإقتصادية والإجتماعية، وتهدف دراسة توزيع السكان بالمدن إلى الكشف عن سبل تنظيم السكان داخل المساحة العمرانية المتاحة لهم، كما توضح دراسة الكثافة بين أحجام السكان و المساحة العمرانية التي يشغلونها (عبد الفتاح، 1983).

و مدينة المسيلة تعتبر من المدن التي تعاني من التوزيع غير المنتظم عبر مجالها البلدي، حيث يتوزعون كما يلي:

1.3.3 نطاق التمركز الكثيف :

مثلا في مركز المدينة حيث بلغ عدد سكان المركز (132975) حسب إحصائيات (2008) بعد ما كان (66373) سنة (1987).

2.3.3 نطاق التمركز المتوسط:

مثلا في الخمس مراكز شبه الحضرية (غزال، مزير، بوخميسة، مويلحة وسد القصب).

3.3.3 نطاق التمركز الضعيف:

ويمثله مختلف التجمعات الريفية بعدد سكان يقدر بـ (7631) حسب إحصائيات سنة (2008)، من خلال نتائج إحصاء السكان والسكن لسنة (2008) نجد أن نسبة السكان المتمركزين بمدينة المسيلة يمثلون (85%) من إجمالي عدد سكان البلدية، في حين يمثل سكان التجمعات الثانوية (10%) أما التجمعات الريفية (05%) فقط.

قد نفسر هذه الظاهرة بإقتصار برامج السكن و مختلف البرامج التنموية على مركز المدينة فقط، وعدم إنشاء حوافز لتصبح الظاهرة عكسية، وهو ما يجعل حركة التوافد نحو مركز المدينة فيتصاعد، مما أثر ذلك على إستغلال المجال الحضري للمدينة وإستهلاك عقارها بطريقة مفرطة، الشيء الذي أدى إلى ظهور أحياء غير قانونية تفتقر لمختلف التجهيزات و التهيئات المختلفة.

4.3 التركيبة الاقتصادية للمدينة:

تعتبر التركيبة الاقتصادية للمدينة من أهم العناصر التي تدرس وهذا للإمام بكافة الجوانب التي تخص دراستنا العقارية وهي ملخصة كما يلي (الجدول 09) :

جدول رقم (9): تركيب القوة العاملة لسكان مدينة المسيلة سنة (2019)

النسبة %	العدد	الفئة
100	203029	إجمالي عدد سكان المدينة
53.84	109311	داخلون في سن العمل
33.55	68116	قوة عاملة
20.29	41195	قوة غير عاملة
24.54	49823	عاملون فعلا
8.98	18232	البطالين
46.16	93718	خارجون عن سن العمل

المصدر: (دهيمي، 2020)

5.3 توزيع المشتغلين حسب قطاعات النشاط الاقتصادي:

يتوزع سكان بلدية المسيلة حسب مختلف القطاعات الاقتصادية كما يلي (الجدول 10):

جدول رقم (10): تطور عدد المشتغلين بقطاعات النشاط

المجموع	القطاع الثالث		القطاع الثاني				القطاع الأول		السنوات	
	تجارة+خدمات +إدارة		بناء+أشغال عمومية		صناعة		الزراعة			
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
100	12175	63.58	7742	17.10	2082	14.50	1766	4.80	585	1987
100	19583	61.48	12041	13.52	2648	21.12	4136	3.87	758	1997
100	28970	60.88	17631	13.91	4029	22.77	6598	2.46	712	2005
100	37287	62.20	23192	14.45	5388	20.21	7536	2.50	933	2008
100	49823	67.68	33720	15.76	7852	15.2	7573	1.36	678	2019

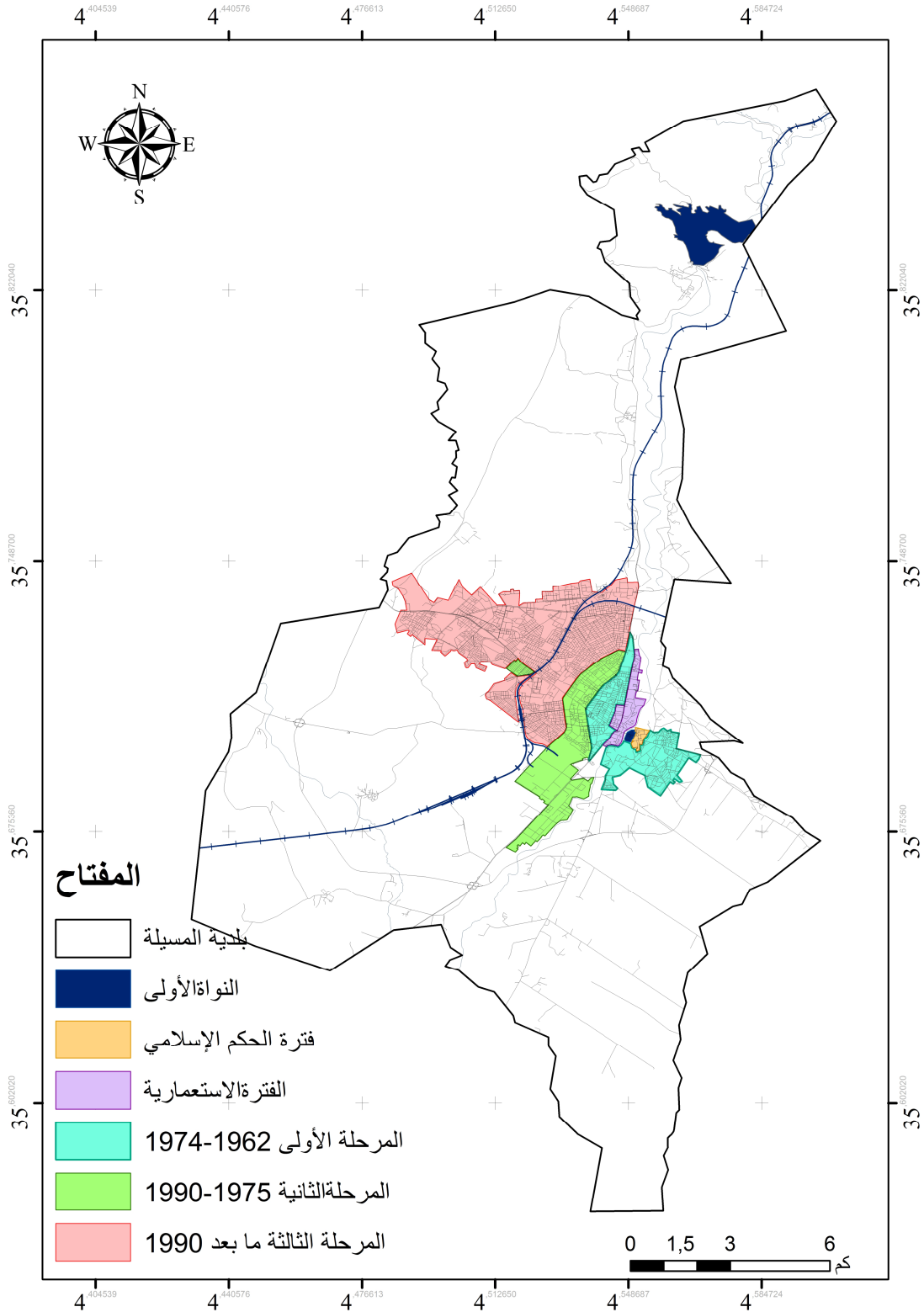
المصدر: (دهيمي، 2020)

4 الدراسة العمرانية للهدينة

1.4 لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:

مرت مدينة المسيلة مثلها مثل أي مدينة قديمة النشأة مرت بمراحل متعددة، اختلفت ميزات كل مرحلة وقد أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة (بشيلقا) التي تبعد حاليا حوالي (03) كلم عن مقر البلدية و التي تعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه وأطلق عليها اسم زابي جوستيان، حيث أنها لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي، نظرا لخصوبة أرضها، وأقام الرومان سندا ونظاما لتوزيع المياه مأخذه الرئيسي واد القصب، وقد دمرت هذه المدينة في سنة (740 هـ).

الخريطة رقم (4): مراحل تطور مدينة المسيلة.



المصدر: من إعداد الباحثان بالاعتماد على برنامج (10.3 ArcGIS) (2022).

2.4 التركيبة المجالية لمنطقة الدراسة:

من خلال دراسة الوضعية الراهنة للمجال المدروس وتوقعات الآفاق المستقبلية له تم تقسيم المجال المدروس إلى أربعة (04) قطاعات أساسية وفقا للقانون تتوزع كما يلي:

القطاع المعمور: وهو القطاع الذي يشمل النسيج الحضري للمجال العمراني ويتواجد بشكل أساسي بمدينة المسيلة مركز يتربع على مساحة (2000) هكتار، ويتشكل النسيج الحضري لمدينة المسيلة حسب مراحل إنشائه من (الخريطة 04):

القطاع الأول : يمثل المدينة القديمة ويمتد على مساحة قدرها (317.3) هكتار منها (106) هكتار للسكنات (32 هـ) للتجهيزات، (153.7 هـ) حقول وبساتين، وهو أقدم قطاع من حيث النشأة، يتميز بنسيج منقطع وغير منسجم ولا يخضع لأي مقاييس عمرانية.

القطاع الثاني : يمثل وسط المدينة، ويقع غرب القطاع العمراني الأول ويجاوره، ليفصل بينهما الطريق الوطني رقم (45) يمتد على مساحة قدرها (204 هـ) تحتل السكنات (72 هـ)، (108 هـ) للتجهيزات، (60 هـ) للطرق، كانت نشأة وميلاد أحياءه بعد الاستقلال.

القطاع الثالث : وهو القطاع الذي يمثل المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثاني، يمتد على مساحة قدرها (175 هـ) منها (103 هـ) للسكنات، (42 هـ) للتجهيزات .

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

القطاع الخامس: يمثل نصف الدائرة الأخير من مخطط المدينة، ويشكل الناحية الغربية يمتد على مساحة قدرها (323.27 هـ)، (72.52 هـ) للسكنات، (88 هـ) للتجهيزات، (46.69 هـ) للطرق، (116.16 هـ) للمساحات الحرة.

القطاع السادس: يتكون من حي إشبيليا القديمة الواقع في الجنوب، والقطاع يقع بأقصى الجهة الغربية من المدينة، يتربع على مساحة قدرها (270.75 هـ) للسكنات، (34 هـ) للتجهيزات و (91 هـ) للمساحات المبرمجة والحرّة.

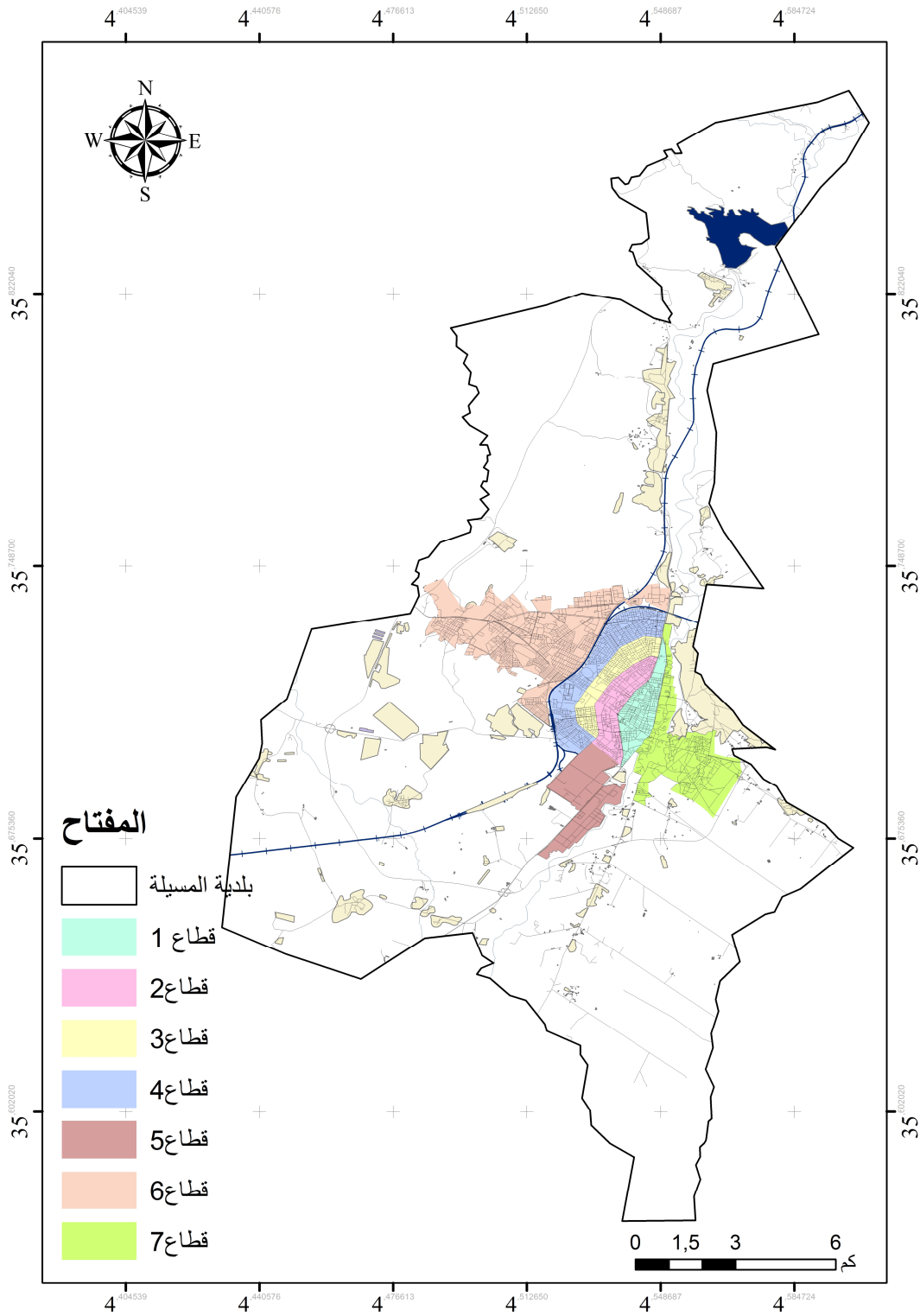
القطاع السابع: ويقع جنوب المدينة ويضم المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات، يحتل مساحة إجمالية قدرها (2800 هـ) وهي تعد كأحد العوائق في وجه التوسع العمراني.

جدول رقم (11): مساحات القطاعات المهيكلة لبلدية المسيلة

القطاع	المساحة الكلية	المساحة السكنية	مساحة التجهيزات	مساحة الطرق	المساحة الحرّة
01	317.30	100.60	32.00	31.00	153.70
02	240.00	72.00	108.00	60.00	
03	172.00	103.20	42.00	26.80	
04	168.00	34.40	20.00	33.60	
05	323.25	72.52	72.52	46.69	
06	270.75	47.00	34.00	48.35	52.50
07	280.00				
المجموع	1771.30	429.72	324.00	264.44	206.20

المصدر: (PDAU, 2008)

الخريطة رقم (5): القطاعات المهيكلة لمدينة المسيلة.



المصدر: من إعداد الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022).

3.4 الطرق الهيكلية للمدينة:

يشمل مجال بلدية المسيلة شبكة من الطرقات منها الوطنية، الولائية و البلدية

الطرق الوطنية: يقطع مجال منطقة الدراسة ثلاث طرق وطنية وهي:

الطريق الوطني رقم (40): الرابط بين الطريق الوطني رقم (28) في مقرة ومدينة المسيلة أي الطريق الوطني رقم (45)، حيث نقطة تقاطع الطريق الوطني رقم (40) مع الطريق الوطني رقم (45) النواة القديمة لمدينة المسيلة.

الطريق الوطني رقم (45): وهو الطريق الرابط بين ولاية برج بوعرييج شمالا وبلدية أولاد سيدي إبراهيم جنوبا مروراً بمدينة المسيلة ويعتبر من أهم المحاور الرئيسية التي لها دور في تطور مدينة المسيلة.

الطريق الوطني رقم (60): وهو الطريق الذي يربط مدينة المسيلة ببلدية حمام الضلعة وهو كذلك محور مهم حيث أنه يلعب دور المهيكلي للمجال البلدي لبلدية المسيلة.

الطرق الولائية: وتشمل كل من:

الطريق الولائي رقم (01): و الذي يشق مدينة المسيلة إنطلاقاً من بشيلقة شرقاً إلى حدود بلدية أولاد منصور غرباً.

الطريق الولائي رقم (02): يبدأ من قرية أولاد بديرة شرقاً مروراً بالمسيلة حتى بلدية أولاد ماضي

الطرق البلدية: توجد بعض الطرق البلدية و التي تربط القرى و المداشر حيث أنها تعاني من التدهور بفعل عدم صيانتها ومن أهم هذه الطرق نجد ما يلي:

الطريق البلدي: الرابط بين الطريق الولائي أولاد منصور بقرية غزال بالطريق الوطني رقم (45)

الطريق البلدي: الرابط الحجاجبة والطريق الولائي رقم (01) بلدية أولاد ماضي بالمسيلة.

الطريق البلدي: الرابط بين مزير أولاد على بن زيد.

الطريق البلدي: الرابط سد القصب بالطريق الوطني رقم (45).

الطريق البلدي: الرابط نواراة بحى لاروكاد.

الطريق البلدي: الرابط بين الطريق الولائي رقم (01) مسيلة أولاد منصور ثم قرية الحصن.

الطريق البلدي: الرابط أولاد بديرة بأولاد سلامة

4.4 توزيع السكنات و استهلاك المجال:

من خلال المعطيات و الإحصائيات وكذا تقديرات مديرية التخطيط و البرمجة نلاحظ بأن برامج السكن عرفت تطور ملحوظ حيث إرتفع عدد السكنات بين (1977-1987) ب (85%) وبين (1987-1989) ب (54%) وبين (1989-2008) ب (30%)، وهذا ما يفسر وبوضوح نوع التوسع العمراني الذي شهدته مدينة المسيلة، مما جعلها تستهلك كافة الأراضي المخصصة للبناء في مدة زمنية قصيرة جدا، الشيء الذي حرض على التعدي على الأراضي التابعة للدولة و إغتصابها كما كان له الأثر في تشكيل بعض الأحياء غير القانونية، و الجدول التالي يبين لنا تطور السكن ببلدية المسيلة.

جدول رقم (12): تطور السكن ببلدية المسيلة

عدد السكن 2008	عدد السكن 98	عدد السكن 87	عدد السكن 77	التعيين
23420	20119	13735	6281	بلدية المسيلة

المصدر: (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، 2008)

5.4 الكثافة السكانية في قطاعات المدينة:

تعتبر دراسة الكثافة السكانية أحد المقاييس التي يعتمد عليها في توزيع السكان على مساحة المدينة ومن المعلوم أنها تختلف من منطقة إلى أخرى ومن حي إلى آخر وذلك لأسباب متعددة منها توفر الخدمات الصحية، التجهيزات الإدارية والاقتصادية والفرق... الخ، وتعتبر مدينة المسيلة من أكثر المدن كثافة سكانية في ولاية المسيلة حيث أنها تتراوح بين (36) ن/ه و (157) ن/ه (الجدول 13).

جدول رقم (13): الكثافة السكانية لبعض قطاعات المدينة.

رقم القطاع	عدد السكان نسمة	المساحة بالمكتار	نسبة السكان من المجموع "	نسبة المساحة من المجموع %	الكثافة السكانية ن/هـ
01	142965	317.3	70.416	20.98	450.57
02	7603	240	3.74479	15.87	31.68
03	7833	172	3.85807	11.37	45.54
04	37022	168	18.2348	11.11	220.37
05	3342	323.25	1.64607	21.37	10.34
06	4264	292.05	2.10019	19.31	14.60
07	/	270	/	/	/
المجموع	203029	1782.6	100	100	134.23

المصدر: مكتب الإحصاء بلدية المسيلة (2019).

5 مظاهر تدهور البيئة العمرانية بالأحياء السكنية بهدينتي المسيلة :

ل للوصول إلى تحديد مظاهر التدهور وحجمها في البيئة العمرانية بالأحياء السكنية لمدينة المسيلة، والأسباب التي ساهمت في وجودها تم اعتماد الدراسة الميدانية بكل عناصرها وكانت لنا القراءة التالية:

1.5 مظاهر إستنزاف العقار السكني في مدينة المسيلة

تتمثل مظاهر إستنزاف العقار السكني في مدينة المسيلة في ما يلي:

1.1.5 ظهور سكنات غير قانونية على أطراف المدينة:

لقد إتسم التوسع العمراني كبير الذي أفرزته بعض العوامل الإجتماعية و الإقتصادية إلى ظهور مناطق عمرانية وأحياء غير قانونية في مدينة المسيلة، حيث كانت سببا في نفاذ الأراضي القابلة للتعمير وفي إستهلاك جزء من الأراضي الفلاحية و الأراضي المسقية على مستوى المحيط الحضري التابع لها، إذ نجد في الجهة الشرقية من مجال دراستنا تعدد على الأراضي المدرجة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كمساحات مخصصة للسقي و التي يرجع ملكها للخواص إذ أنه تم تقسيمها وبيعها

من طرف مالكي الأراضي بعقود عرفية دون الحيازة على رخص التجزئات وهو ما يسمى بجي قرفالة حاليا، كما نجد الجهة الغربية من مجال دراستنا فيه إستنزاف للعقار من خلال ظهور منازل يمكننا القول عنها أنها فطرية في حي المويلحة، وهي تمثل جهود ذاتية من جانب السكان الذين يعتمدون على أنفسهم في الحصول على المسكن.

ولعل سبب هذا الاختلال يعود إلى عدم قدرة مدينة المسيلة على إستيعاب الطلب المتزايد على السكن وكذا عدم قدرة شريحة مهمة من السكان من ولوج السوق العقارية نظرا لضعف قدرتها الشرائية، وهو الأمر الذي دفع بالعديد من الأسر إلى اللجوء إلى السكن غير اللائق وغير القانوني الذي لا يخضع لقوانين البناء و التعمير، مما فرض على المتدخلين في القطاع العقاري بذل مجهودات مهمة لحل أزمة السكن من جهة، وأخذ تدابير وقائية لهدم المساكن التي تحتل حيز هام من عقار المدينة حتى لا يكون هنا كإستنزاف للعقار من جهة ثانية.

2.1.5 وجود نسيج عمراني غير متوازن:

إن التوسع العمراني الذي عرفته مدينة المسيلة في الآونة الأخيرة أدى إلى إنفجار الوضع العمراني العشوائي الذي حول العديد من أحياء المدينة إلى مرتع خصب لهذه الظاهرة، وهو الأمر الذي أدى إلى تنامي وتيرة البناء غير القانوني وفتح المجال لمافيا العقار للعبث بمجال العمراني، الشيء الذي إنعكس سلبا على النسيج العمراني للمدينة.

حيث أن معظم المساكن الواقعة في الجهة الشرقية والغربية من مجال دراستنا أنجزت بشكل غير منتظم وغير خاضع للمقاييس والمواصفات التنظيمية، الأمر الذي جعل النسيج العمراني بالمدينة يتميز بعدم التوازن من حيث التجهيزات الأساسية التي تعرف نقصا ملحوظا في بعض أحياء المدينة.

ومن أهم المظاهر السلبية التي تميز النسيج العمراني بمدينة المسيلة تنحصر في إفتقار أغلبية الأحياء المنتشرة للتجهيزات الأساسية، فضلا عن وجود أحياء أخرى لم يتم ربطها بشبكتي الصرف الصحي والماء الصالح للشرب إلا في السنوات الأخيرة، وكذا عدم توفر الأحياء على طرق مهيكلة و منظمة خاصة فيحي قرفالة الذي عرف إنتشار واسع للسكنات غير المخططة وبمساحات مختلفة،

حيث أن أغلب الممرات غير مهيأة وغير معبدة مع إنعدام التجهيزات المخصصة لصرف مياه الأمطار، مما يجعله معرض لعدة أخطار الفيضانات.

هذا ونجد من جهة أخرى أنه هناك خلل من ناحية الخدمات وتوزيع التجهيزات خاصة على مستوى الأحياء الواقعة على أطراف المحيط الحضري بحيث أصبح مركز المدينة نقطة إستقطاب بسبب تواجد مختلف التجهيزات الخدماتية و الإدارية التي تلي إحتياجات السكان في مركز المدينة.

3.1.5 توزيع فراغي و مجالي غير منظم:

تعد الفراغات العمرانية بالمناطق السكنية لها دور قوى في تدعيم الروابط الإجتماعية وتجانس السكان مما يحقق إحتياجات السكان من الشعور بالتميز والإحساس بالإنتماء إلى المجتمع المحيط والمشارك معه في ملكية المكان، حيث تتعدد إستخداماتها بحسب طبيعة الأنشطة التي تمارس فيها كالنشاطات التجارية، الأثرية، الخدماتية والسكنية. بالإضافة إلى كونها تشكل مناطق تجمع للسكان في مختلف مناسباتهم الاجتماعية والدينية، وذلك بإختلاف أشكالها، أحجامها و مواقعها في المدينة.

إلا أن الوضع الحالي للفراغات العمرانية بمنطقة الدراسة يشير إلى أن هناك فجوة كبيرة بين النظرية والتطبيق لها خاصة من حيث الإستخدام، حيث أنها لم تحقق أهدافها ولم تعطي الفرصة اللازمة للأنشطة الإختيارية من لعب وتنزه لتأصيل الروابط والتفاعل الإجتماعي، ولقد لاحظنا من خلال الدراسة الميدانية ما يلي:

- المحيط الحضري لمدينة المسيلة يفتقر للفراغات العامة والمفتوحة بشكل كبير بسبب غياب التخطيط السليم فمعظم الفراغات المفتوحة هي فراغات خاصة بينما تشكل الفراغات العامة نسبة قليلة ومنها: الساحات المفتوحة -مواقف سيارات - ساحات لعب الأطفال
- عدم وجود الإنسجام حول المباني والمناطق وحماية محاور الحركة والفراغات لأغراض تجميل المظهر العام والمحافظة على هذه المناطق والإستفادة منها
- غياب التأمين الكافي للفراغات الموجودة من أجل ضمان الصحة العامة وسلامة وراحة ورفاهية المقيمين في المدينة.

- تأمين الخصوصية المناسبة لكافة عناصر المنطقة السكنية والترفيهية والمرافق العامة.
- غياب كلي للخدمات في بعض الفراغات مع عدم تنوعها في البعض الآخر. ويعود سبب عدم تنظيم الفراغات العمرانية وسوء إستغلالها في بعض مناطق مجال الدراسة إلى عدم التقيد بما جاء في توجيهات أدوات التهيئة و التعمير بالدرجة الأولى، و إلى الإستغلال غير العقلاني للعقار من طرف أصحاب العقارات الخاصة، إضافة إلى البناء غير القانوني الذي قضى وبدرجة كبيرة عليها لغرض إنشاء مساكن هي الأخرى لا تتماشى مع النسيج الحضري مما كان له الأثر الكبير في إستهلاك العقار في محيط مدينة المسيلة

4.1.5 تجاوزات و مخالفات عمرانية:

إن مدينة المسيلة ومن خلال النهضة العمرانية التي عرفتها خلال العشرين سنة الأخيرة كشفت لنا مدى إستهلاك عقاراتها سواء كان بطرق قانونية وخاضعة لمخططات التهيئة و التعمير، أو بطرق غير قانونية محدثة خلل في النسيج الحضري للمدينة، حيث كثرت التجاوزات و المخالفات العمرانية و أصبحت المدينة تشتكي من سوء التنظيم والضغط والإزدحام وعدم إحترام طابع معماري موحد داخل كل حي يختلف فيما كان حي ذا طابع سكني أو تجاري، و تعتبر هذه التجاوزات والمخالفات من بين المظاهر التي ساهمت في إستهلاك المجال الحضري لها حيث أنه ومن خلال الدراسة الميدانية ومقابلاتنا لمختلف الفاعلين في ميدان التعمير إتضح لنا أنها تتمثل أساسا في ما يلي:

- القيام بأشغال بناء بدون رخصة.
- رمي الأنقاض.
- إضافة منافذ غير قانونية.
- تغيير الواجهة.
- الإعتداء على الملكيات العقارية العمومية أو الخاصة.
- تجاوز معامل شغل الأرض
- تجاوز معامل شغل الأرض

و الجدول التالي يبين مختلف المخالفات و التجاوزات العمرانية التي حدثت في مدينة المسيلة بين سنتي (2008) و (2013).

جدول رقم (14): مختلف أنواع المخالفات العمرانية بمدينة المسيلة

السنوات	2008	2009	2010	2011	2012	2013	المجموع
عدد المخالفات	953	978	1063	1005	1359	1428	6018

المصدر: مديرية التعمير لولاية المسيلة

2.5 تأثير إستنزاف العقار على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بالمسيلة:

بما أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ينظم إستخدامات الأرض و المجال فهو يعتبر الأداة الفعالة في الحفاظ على الأراضي و توجيه إستعمالها عن طريق العقلانية في الإستغلال و الإستهلاك، و بما يحدد لنا الوظعية الحالية للمدينة وكذا مختلف الإحتياجات على المدى القريب، المتوسط و البعيد فهو أيضا الوسيلة الوحيدة التي يجب علينا مراعاة توجيهاتها حفاظا على الأراضي و منع إستهلاكها بطرق تؤدي إلى إستنزافه. ولقد حدد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة عدة قطاعات جاءت بتوجيهات تخص المجال الحضري لمدينة المسيلة و التي نلخصها كما يلي:

1.2.5 القطاع المعمر

وهو القطاع الذي يشمل النسيج الحضري للمجال العمراني ويتواجد بشكل أساسي بمدينة المسيلة حيث يتربع على مساحة مقدرة ب (2000) هكتار، ولقد تمحورت معظم التوجيهات الخاصة به في دراسة لمخططات شغل الأراضي، التهيئات العمرانية... إلخ. وعليه فإن هذه التوجيهات العامة تبقى رهينة الأموال إلى يجب أن تضخ لبرمجة مختلف المشاريع الخاصة بالتهيئة العمرانية، ودراسات تتطلب الدقة في التصميم و السرعة في الإنجاز حتى يكون هناك مجال و محيط عمراني سليم.

2.2.5.5 القطاع القابل للتعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة ومن أجل المحافظة على الأراضي و إستغلالها إستغلالا عقلانيا تم فيه برمجة (09) مخططات شغل الأراضي مختلفة في المساحة العقارية على المدى القريب و المتوسط، و (06) مخططات شغل للأراضي على المدى البعيد بمجموع مساحة عقارية قدرت بـ (394) هكتار و (450) هكتار على التوالي، ومن خلال ما تم ملاحظته أثناء الدراسة التحليلية و الميدانية لمدينة المسيلة أنه تم إستهلاك الأراضي و إستغلال أجزاء على مستوى مخططات شغل الأراضي على المدى القريب و المتوسط و التي نبينها في كما يلي:

1.2.2.5 مخطط شغل الأراضي رقم (13)

و يقع وسط المحيط الحضري لمدينة المسيلة جنوب حي العرقوب إذ يتربع على مساحة (38) هكتار حيث أنه يضم أراضي ذات الملكية الخاصة و سجل فيه تقسيم للأراضي الزراعية وتحويلها لتجزئات ترابية مختلفة في المساحات خصصت لأغراض سكنية وبتخطيط عشوائي مع تبذير للعقار خاصة على مستوى الشوارع التي تعتبر مسالك مع إنعدام تام للتهيئة، أما من الناحية القانونية فقد بيعت هذه التجزئات بعقود عرفية.

2.2.2.5 مخطط شغل الأراضي رقم (22)

يقع في الجنوب الشرقي لمدينة المسيلة وتعتبر أراضيها من المساحات المسقية حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حيث يتربع على مساحة (58) هكتار الملاحظة التي تمت على مستوى هذا المخطط أن معظم أراضيها قد إستغلت ولم تمسها عمليات التهيئة وهذا راجع إلى عدم حصول أصحاب الأراضي على رخص التجزئة وكذا الهيئة الساكنة على رخص البناء، مما يجعلها بناءات غير قانونية هذا مع العلم أنها لم تدرج ضمن المحيط الحضري لمدينة المسيلة وهو ما يجعلها توسعات عشوائية غير خاضعة لضوابط التهيئة و التعمير الشيء الذي ساهم في إستهلاك عقار المخطط المبرمج على المدى المتوسط.

3.2.2.5 مخطط شغل الأراضي (09)

يقع شرق حي المويلحة وقد أعد هذا المخطط من أجل التوسع المستقبلي على المدى القريب والمتوسط إذ يتربع على مساحة (28) هكتار، الملاحظة التي تمت على مستوى هذا المخطط هو الإستغلال الكبير للأراضي من طرف الوافدين من مختلف المناطق المجاورة عن طريق وضع اليد، مما ساهم في الإستهلاك المفرط للعقار وهذا ما يفسر تدخل الجماعات المحلية و المصالح المعنية بتسيير العقار في مدينة المسيلة لوضع حد لهذا التوسع عن طريق هدم بعض البنايات التي تم بناؤها بمحاذاة الطريق الوطني رقم (60) ويعتبر توسع هامشي غير قانوني يعاني من عدة مشاكل حضرية.

6 الاحتياجات المبرهجة حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

1.6 احتياجات السكن:

جدول رقم (15): الاحتياجات من السكن

المجموع	الاحتياجات من السكن		التعيين
	2015/2025	2010/2015	
11900	8500	3400	مركز المدينة

المصدر: (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، 2015)

2.6 الاحتياجات من المساحة القابلة للتعمير:

جدول رقم (16): الاحتياجات من المساحة القابلة للتعمير

الاحتياجات من المساحة بالهكتار	الزيادة السكانية
2015/2025	2015/2025
450	62969

المصدر: (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، 2015).

إضافة إلى الاحتياجات في آفاق (2015-2025)، يجب أن نأخذ بعين الاعتبار حالة السكنات ونخص بالذكر السكنات التي حالتها رديئة حيث أن الإحصائيات في نهاية (2005) يقدر عددها بحوالي (3800) مسكنا أغلبها تتمركز في الأحياء القديمة تتطلب تجديد فقط.

الجزء الثاني: تقديم منطقة الدراسة (مدينة برج بوعريريج)

تعتبر مواقع المدن أحد العوامل التي تتحكم في تطورها و نموها، فبعد المدينة عن باقي المراكز و المدن وخطوط النقل له دور هام في حياة وإستقرار السكان،ويقصد بالموقع أنه يعني بأن مركز المدينة وعلاقتها بالنسبة للمناطق المحيطة بها أو التي تقع خارج حدودها المعمورة (عطوي، 2011)

يشمل منطفة دراستنا في جزئه الثاني مدينة برج بوعريريج التي تقع على بعد حوالي (215) كيلومترا شرق العاصمة. على ارتفاع (928) متر فوق مستوى سطح البحر.

1 الموقع الجغرافي و الإداري لمنطقة الدراسة (مدينة برج بوعريريج)

يعد الموقع الجغرافي لبرج بوعريريج ذو أهمية كبيرة نظرا لوقوعها في وسط المناطق الأربع في البلاد: الشمال الشرقي ، والشمال الأوسط ، والمرتفعات الشرقية ، والمرتفعات الوسطى. الشرق والغرب والشمال والجنوب ، بالإضافة إلى مفترق طرق وتقاطع العديد من الطرق السريعة الرئيسية، تقدر مساحة البلدية ب (715248) كم² بنسبة (18%) من مساحة الولاية المقدرة ب (3 921 242) كم² وهو ما يمثل (600/1) من إقليم الوطن.

أما محليا فتقع مدينة برج بوعريريج ضمن نطاق بلدية برج بوعريريج في وسط الولاية حيث يجدها: من الشمال والشمال الشرقي بلدية حسناوة.

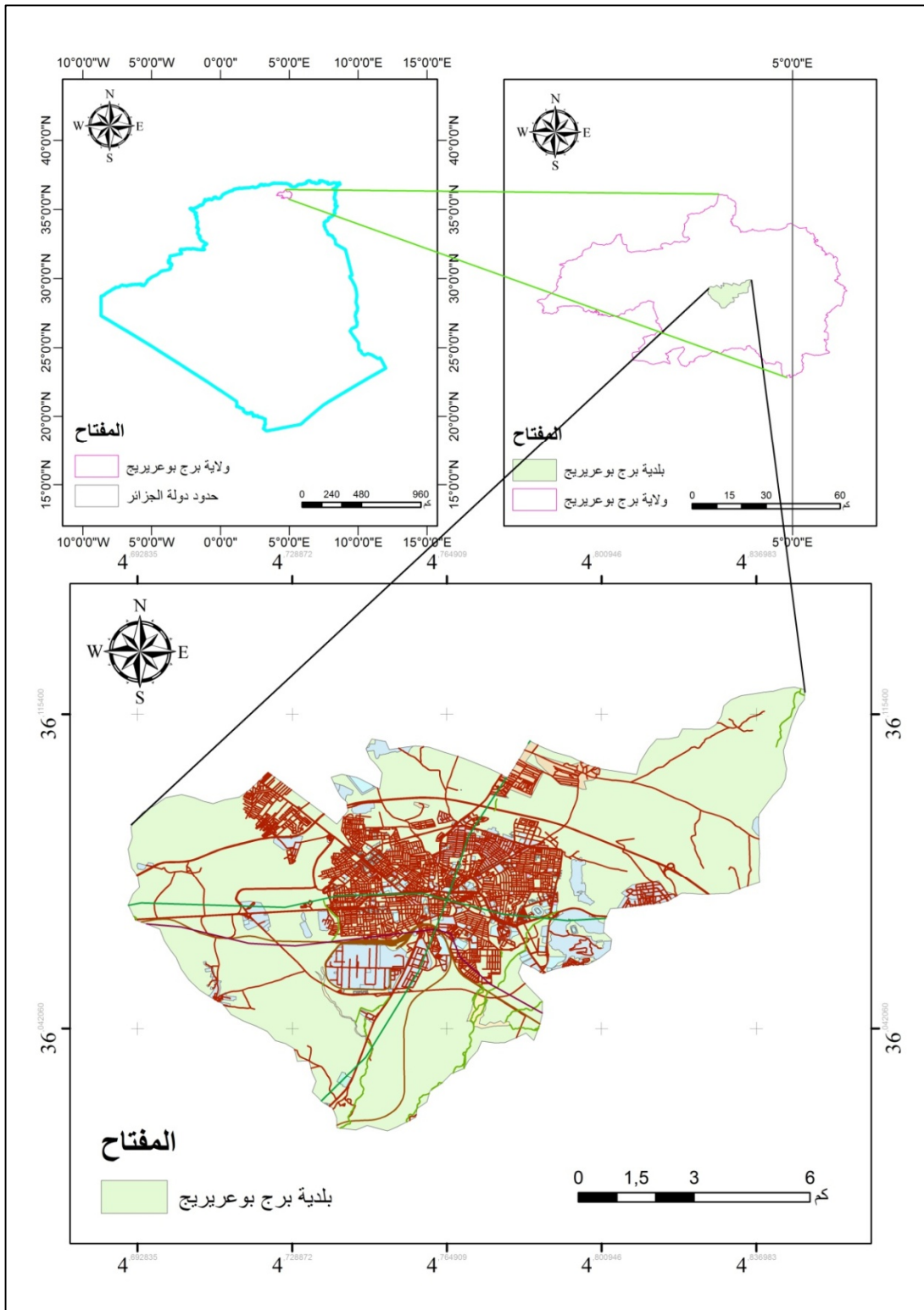
- من الشمال الغربي بلدية مجانة.

- من الشرق بلدية العناصر وسيدي امبارك.

- من الغرب بلدية اليشير.

- من الجنوب بلدية الحمادية.

الخريطة رقم (7): موقع مدينة برج بوعريبرج



المصدر: من إعداد الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022).

2 الدراسة الطبيعية لمنطقة الدراسة (برج بوعريريج)

1.2 التضاريس

تتميز منطقة الدراسة بأرضية مستوية ذات إنحدار متوسط من الشمال بإتجاه الجنوب، حيث أن إرتفاعها المتوسط لا يتجاوز (1050 م).

1.1.2 الارتفاعات

تعتبر ولاية برج بوعريريج مدينة سهلية منحصرة بين الجبال الشمالية (جبل بن روان 1142م) و الجبال الجنوبية، فيما تبقى تحتل الهضاب معظم تراب البلدية تغلب عليها الارتفاعات التي يتراوح ارتفاعها ما بين (851 م) إلى (961 م) وقد تصل إلى (1143 م).

2.1.2 الإنحدارات

نظرا لأهمية هذا العامل في تشخيص الجانب الطبيعي للمنطقة وتحديد مدى تلائمتها للبناء، ومن خريطة الانحدارات يتضح ضعف تأثير عامل الانحدارات على المدينة باعتبارها تتميز بالإنبساط وهنا نميز ثلاث فئات من الانحدارات على مستوى المدينة:

- فئة الانحدار المتوسط: تبلغ نسبة الانحدار بها من (8%) إلى (12%).
- فئة الانحدار الضعيفة: نسبة الانحدار بها من (4%) إلى (8%).
- فئة الانحدار الضعيفة جدا: ونسبة الانحدار بها من (0%) إلى (4%).

وتنقسم ولاية برج بوعريريج إلى ثلاث مناطق تضاريسية هي كالتالي:

3.1.2 منطقة الهضاب:

وهي منطقة تمتد من الغرب إلى الشرق، من سلسلة جبال البيان إلى سد عين زادة. ويحدها من الشمال تلال ثنية النصر و برج زمورة ومن الجنوب جبال المعاضيد.

4.1.2 منطقة الجبال:

تشكل سلسلة جبال البيان التي تمتد من أولاد سيدي إبراهيم غربا إلى برج الزمورة شرقا المنطقة الجبلية بالولاية في الشمال، بينما تتشكل السلسلة الجبلية الجنوبية في كل من برج الغدير ورأس الوادي

5.1.2 المنطقة السهلية

تقع في الجزء الغربي من الولاية و هي عبارة عن أراضي ذات طابع فلاحي خفيفة ورعوية يعبر في جزء منها الواد الحضر، الشيء الذي يساعد على زراعة الخضروات والأشجار المثمرة.

2.2 المعطيات المناخية

تتميز منطقة دراستنا بمناخ قاري و الذي يشمل بشكل عام مناخ البحر الأبيض المتوسط، مع شتاء بارد ممطر وصيف حار وجاف.

1.2.2 التساقطات

إن عنصرى الحرارة و التساقط من أبرز عناصر المناخ التي لها تأثير كبير على بعض الموارد المحلية خاصة المياه سواء الجوفية أو السطحية و التي تعتبر العنصر الأساسي في كل النشاطات البشرية، ويتراوح معدل التساقط بين (300) و (400) ملم سنويا و تسجل أعلى كميات التساقط في شهر جانفي، و تسجل أدنى الكميات في شهري جويلية و أوت.

2.2.2 الحرارة

يقدر متوسط درجة الحرارة السنوي ب (14.7) درجة مئوية و هذا خلال فترة ملاحظة قدرت (13) سنة (1980-1993) حسب معطيات المرصد الوطني للأحوال الجوية، حيث أن أدنى الدرجات سجلت في جانفي ب (3.6) درجة مئوية و أقصاها سجلت في شهري جويلية و أوت مقدرة ب (28.2) درجة مئوية.

الخريطة رقم (8): مناطق التساقطات في مدينة برج بوعريريج

المصدر: من إعداد الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022).

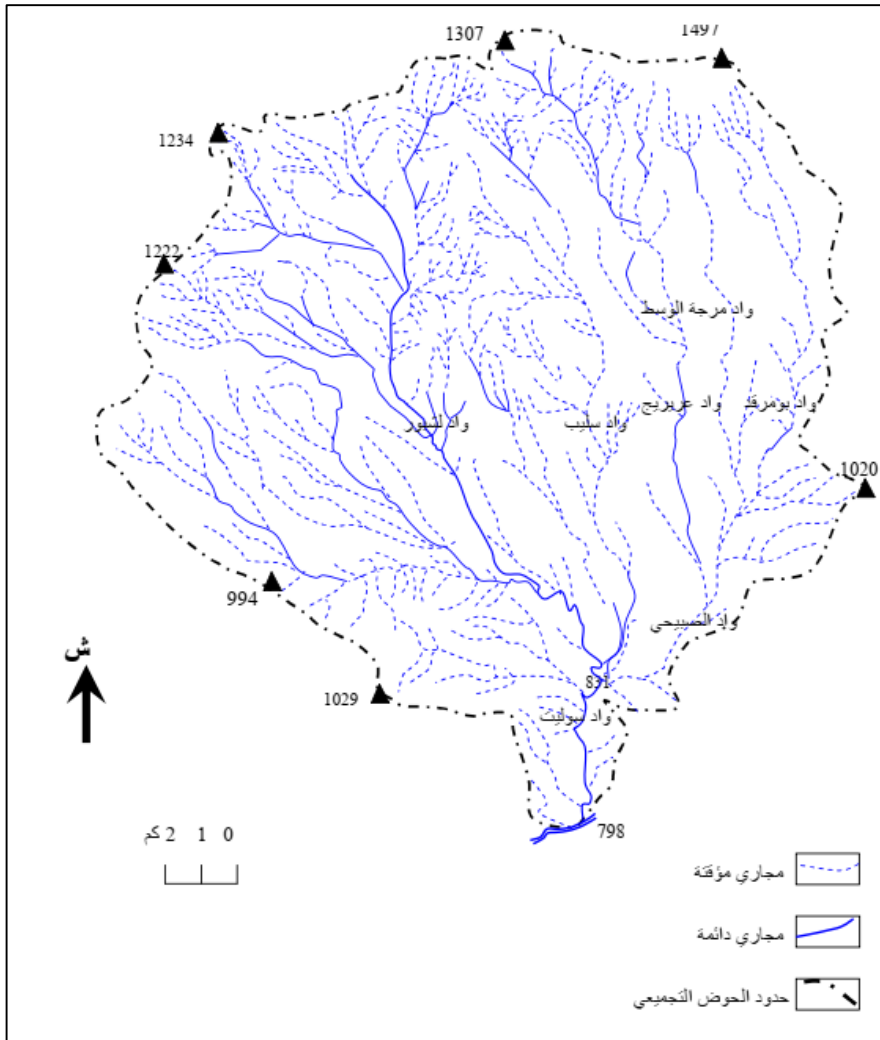
الخريطة رقم (9): الحرارة في مدينة برج بوعريريج

المصدر: من إعداد الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022).

3.2.2 الشبكة الهيدروغرافية

تحتوي محوض سوليت على شبكة هيدروغرافية كثيفة رغم أن معظمها مؤقت و سطحي حيث تأخذ منابعها من الجبال و تصب في لودية رئيسية تصب بدورها في واد سوليت الذي يصب بدوره في واد القصب، و من أهم هذه الأودية واد بومرقد، واد سليب، واد لشبور و واد عريج كما أن كل من واد سليب، واد عريج و واد بومرقد و واد مرجة الوسط يخترقون النسيج العمراني لمدينة برج بوغريج مما يجعلها عرضة للفيضانات.

الخريطة رقم (10): الشبكة الهيدروغرافية لمدينة برج بوغريج



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير برج بوغريج (2015)

3 الدراسة السكانية والاقتصادية

إن التخطيط المستقبلي يتطلب منا دراسة السكان، وهذا حتى يتسنى لنا معرفة المؤهلات السكانية الخاصة بالأنشطة الاقتصادية كونها تمهد لعمليات التخطيط المستقبلي لمختلف الأنشطة الصناعية.

1.3 الخصائص السكانية والديموغرافية

إن التطور السكاني لمدينة برج بوغريج كان بنفس الوتيرة التي عرفها القطر الوطني و إقليم الهضاب العليا شرق وكذا ولاية برج بوغريج، خاصة بعد الاستقلال أي منذ إحصاء سنة (1966)، ولقد بلغ معدل النمو (5.29%)، و هي نسبة مرتفعة تظهر أهمية مدينة برج بوغريج من حيث الحجم السكاني كمقر للولاية . و بالرغم من انخفاض معدل النمو بعد سنة (1987) على المستوى الوطني إلى (2.10%) إلا أن الولاية سجلت معدل نمو يقر بـ (2.41%) و مدينة برج بوغريج سجلت معدل (39%) مما يدل على أن وتيرة النمو في المدينة كانت سريعة جدا و التي يمكن أن نضرها بالزيادة الطبيعية للسكان كما هو موضح في الجدول الموالي (جدول 17).

جدول رقم (17): التطور السكاني لمدينة برج بوغريج

السنوات	1977	1987	1998	2008	2009
عدد السكان	299181	424722	555402	628475	642178

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير برج بوغريج (2015)

حسب إسقاطات السكان المبينة في الجدول أعلاه، فإن النمو السكاني سار بوتيرة متسارعة و التي سيقر عدد سكانها بـ (182460) نسمة سنة (2011) أي بزيادة (32767) نسمة عن سنة (2004) و في سنة (2020) فعدد السكان كان (228068) نسمة أي بزيادة (45608) نسمة عن سنة (2011)، كما أن حجمها السكاني سيمثل (24.24%) من مجمل السكان مما سيتسبب في إكتضاظ سكاني ينجم عنه زحف عمراني عالي على الأراضي الزراعية.

4 الدراسة العمرانية للهدينة

1.4 لمحة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها:

إن مدينة برج بوعربريج قد تعاقبت عليها مراحل كثيرة في تطور عمرائها واستهلاك المجال بدءا من إنشاء النواة الأولى للمدينة وهنالك عوامل عديدة لخدمة هذا النمو والتوسع ونذكر منها العامل الديمغرافي الذي يمثل أهم عامل من خلال التزايد السكاني الطبيعي أو من خلال النزوح الريفي نحو المدينة خاصة بعد الاستقلال، إضافة لعامل الترقية الإدارية والذي كان له الأثر الواضح على نمو المدينة وتوسعها المحلي ويمكن تقسيم مراحل تطور المدينة إلى (05) مراحل .

1.1.4 المرحلة الأولى: قبل (1870)

هذه المرحلة جزء من المرحلة الاستعمارية، وقد إمتازت بتطور عمراي غير منتظم تمثل في إحتياجات المستوطنين من السكن ويمكن تقسيم هذه الفترة إلى مرحلتين:

مرحلة (1830-1850): إمتازت هذه المرحلة بنشأة النواة الأولى للمدينة حول المحور الرئيسي الجزائر - قسنطينة والمحور الثاني برج زمورة - المسيلة

مرحلة (1850-1870): خلال هذه المرحلة سجل تضاعف للنواة الأولى باتجاه الجنوب مشكلة نواة ثانية حول برج زمورة - المسيلة تمثلت في ساحة الحرية وقاعة الحفلات

2.1.4 المرحلة الثانية: (1870-1962)

هي مرحلة تزامنت مع ترقية المدينة إلى محافظة كاملة الصلاحيات تنقسم هذه الفترة أيضا إلى مرحلتين:

مرحلة (1870-1930): نسجل فيها حدوث عمليتين في النواة الاستعمارية الأولى حدوث توسع باتجاه الحدود الجنوبية للنواة الثانية، أما العملية الثانية تمثلت في التحام للجهة الجنوبية للحي العسكري مع النواة الثانية.

مرحلة (1962-1930): خلالها حدث تكاتف للنسيج العمراني والتحام الجيوب الفارغة وكذا تدمير للأبواب الأربعة للمدينة وإنشاء نسيج جديد إضافة لتضاعف النواة الاستعمارية الذي نتج عنه حي الحدائق، وأثناء مد خط السكة الحديدية المار في الجهة الجنوبية للنواة المركزية تم إنشاء أحياء جديدة وهي كلها أحياء فوضوية.

3.1.4 المرحلة الثالثة (1975-1962)

تزامنت هذه المرحلة مع بداية التخطيط وخلالها عرفت توسعا غير منظم جراء النزوح الريفي غداة الاستقلال وهو عامل ساهم في استهلاك واسع وعشوائي للمجال حيث وصل استهلاك المجال إلى (311.62) هكتار.

4.1.4 المرحلة الرابعة (1984-1975)

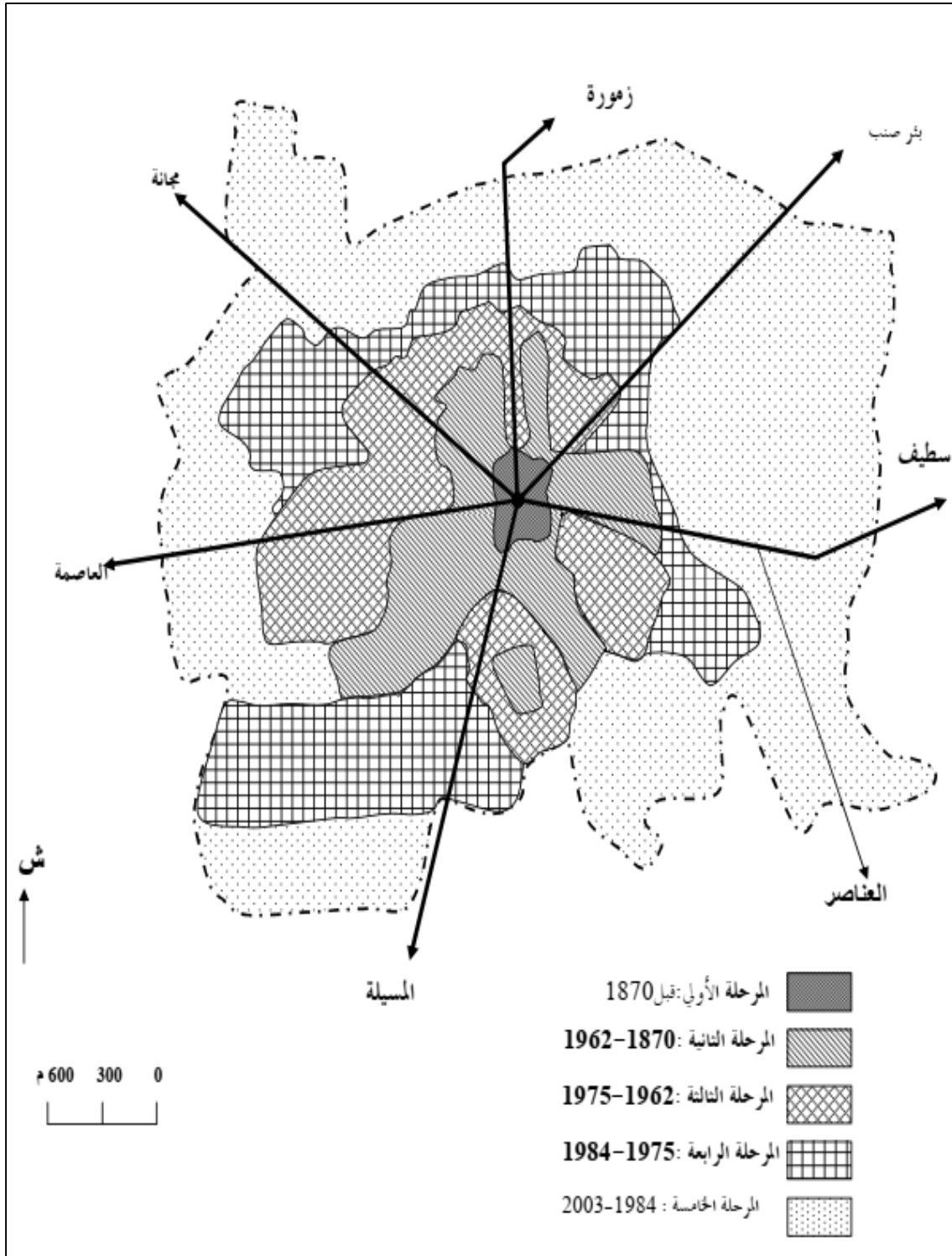
التوسع العمراني للمدينة في هذه المرحلة تتحكم فيها عدة عوامل ساعدت على استهلاك أكبر المجال في هذه المرحلة كان التوسع في جميع الاتجاهات بنسب متفاوتة وظهور مساكن جماعية ولقد تم توسع المدينة في اتجاه الشمال بالسكنات و في اتجاه الجنوب بظهور المنطقة الصناعية بالإضافة إلى تكثيف المنشآت التعليمية والصحية فوصل بذلك استهلاك المجال إلى (733.23) هكتار.

5.1.4 المرحلة الخامسة (2003- 1984)

تعتبر هذه المرحلة انتقالية بالنسبة للمدينة من مقر دائرة إلى مركز ولاية اثر التقسيم الإداري الثاني والأخير (1984)، هذا ما جعلها تستفيد من عدة مشاريع وتجهيزات هامة حيث امتد توسع المدينة في الجهات الشرقية بظهور المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى في الجهة الشمالية الشرقية ، والمنطقة الحضرية الجديدة الثانية في الجهة الشمالية الغربية وفيها كان:

- ظهور سياسة جديدة في ميدان التهيئة والتعمير بظهور مخططات التهيئة وذلك من خلال المخطط الحضري الموجه (PUD)، حيث تم توقيع العديد من التخصيصات بالإضافة إلى التخصيصات الأخرى في الشمال والشمال الغربي.
- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) كثاني خطوة لتنظيم المجال سنة (1996) وظهر مجموعة من المشاريع السكنية الجديدة وصلت مساحة المدينة سنة (1998) بـ (1810) هكتار لتصل سنة (2002) إلى (2059) هكتار بسبب زيادة المشاريع السكنية.

الخريطة رقم (11): مراحل تطور مدينة برج بوعريبيج.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير برج بوعريبيج (2015)

2.4 التركيبة المجالية لمنطقة الدراسة برج بوعريريج.

من خلال دراسة الوضعية الراهنة للمجال المدروس وتوقعات الآفاق المستقبلية له تم تقسيم المجال المدروس إلى أربعة (04) قطاعات أساسية اعتمادا على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و التي تتوزع كما يلي:

1.2.4 القطاعات المعمرة:

هذا القطاع يشمل المحيط العمراني الحالي للمدينة، حيث تتمركز فيه أغلب المنشآت و التجهيزات و المرافق المختلفة ويضم ثماني مخططات شغل أرض محددة كما يلي:

(POS1, POS2, POS3, POS4, POS5, POS6, POS7, POS8)

2.2.4 القطاعات القابلة للتعمير:

يقع معظمها في الجهة الشمالية للمدينة و هي (POSR1, POSR2, POSR3, POSR4) وواحد جنوبا هو POSR6 ويوجد POSR7 شرقا و POSR5 غربا، هذه القطاعات توفر مساحة للتعمير على المدى القصير و المتوسط تقدر مساحتها حوالي (232.5) هكتار.

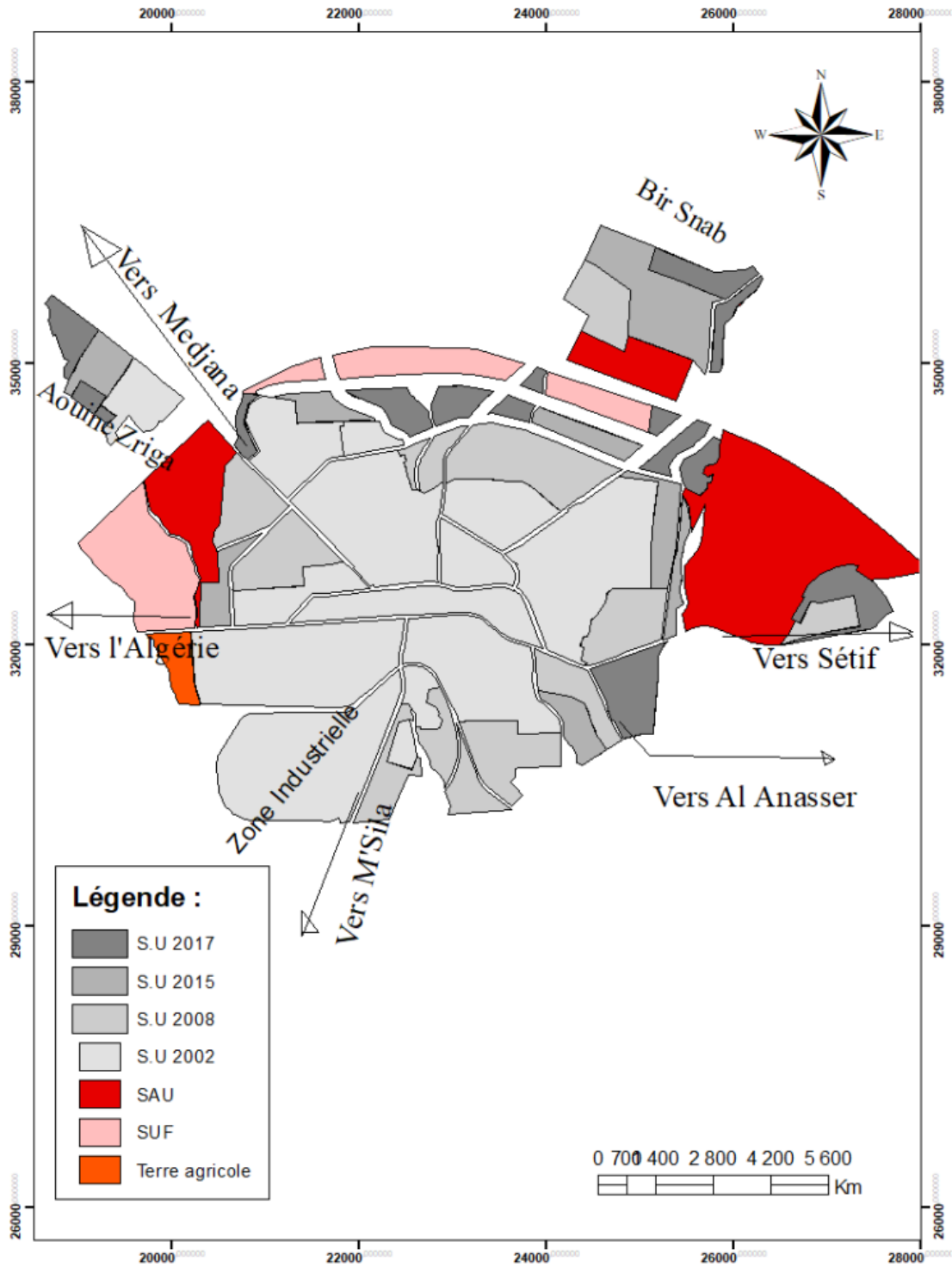
3.2.4 قطاعات التعمير المستقبلية

تتربع على مساحة تقدر بحوالي (132) هكتار، هذه الأخيرة POSR8, POSR9, POSR10 وهي خاصة بتوسع المدينة على المدى البعيد.

4.2.4 قطاعات غير قابلة للتعمير

تمثل الأراضي غير المخصصة للتعمير و تتعلق بالأراضي الزراعية، الغابات، و الأراضي المجاورة للمنطقة الصناعية.

الخريطة رقم (12): التركيبة المكانية لبرج بوعريريج.



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير برج بوعريريج (2015)

3.4 توزيع النشاطات الاقتصادية و استهلاك المجال

تتميز برج بوعرييج بدرجة من البنية التحتية تؤهلها لتكون بمثابة قطب استثماري جذاب، حيث تعتبر الإجراءات الإدارية التي حافظ عليها هدف الجزائر المتمثل في دعم الاستثمار الاقتصادي حاسمة في تحفيز الاستثمار على صعيد العقارات التي هي أساس المشاريع التنموية . وفي هذا السياق ومن أجل توفير أرض صناعية في برج بوعرييج ، استعادت مصالح الدولة (30) قطعة أرض ، أعيد توزيعها على المستثمرين عام (1999) ضمن إطار الاستثمار المحلي . برنامج تشجيع الاستثمار .

1.3.4 العقار الحضري

يعتبر العقار الحضري من أهم مشكلات التسيير الحضري للمدن، باعتباره الركيزة الأساسية التي تقوم عليها مختلف المشاريع الاقتصادية، الإجتماعية و العمرانية.

جدول رقم (18): العقار الحضري بمدينة برج بوعرييج.

المساحة	العدد		الملكية
	التجزئات	الملاك	
57.34	391	01	الدولة
53.00	36	04	تعاونيات فلاحية جماعية
39.00	14	03	تعاونيات فلاحية فردية
227.62	2300	01	أماك البلدية
2.34	18	01	أماك الوقف
198.77	-	-	أماك عمومية
1648.43	14366	14502	أماك خاص
26.48	1488	01	غير معلن عنها
2252.98	18613	14513	المجموع

المصدر: (وكالة مسح الأراضي ولاية برج بوعرييج، 2015)

حسب ما يوضحه الجدول فإن (73%) من العقار الحضري ملك للخواص في شكل تجزئات و قطع و للإشارة كذلك فإن مسح كل العقار الحضري تطلب من وكالة مسح الأراضي لبرج بوعريريج مدة (11) سنة من 29 أكتوبر 1994 إلى 13 ماي 2005، و إلى جانب هذين الصنفين من العقار لا بد لنا من التطرق إلى العقار الصناعي.

جدول رقم (19): المنطقة الصناعية بمدينة برج بوعريريج

الموقع	المساحة الكلية (هـ)	المساحة المهيأة (هـ)	عدد الحصص الكلية	عدد الحصص المستغلة
داخل النسيج الحضري	182	158.24	145	145

المصدر: مديرية التخطيط و التهيئة العمرانية لولاية برج بوعريريج (2015)

4.4 الإستثمار في مختلف القطاعات الإقتصادية:

1.4.4 الإستثمار في القطاع الأول:

حسب لجنة المساعدة المحلية وترقية الاستثمار (CALPI) فإن الاستثمار في هذا القطاع يعتبر ضعيفا مقارنة بالقطاعات الأخرى نظرا للتحضر السريع الذي تعرفه المدينة و توجهها أكثر نحو التصنيع، و المشاريع الاستثمارية في قطاع الفلاحة ببرج بوعريريج ضعيفة و هي تمثل نسبة (7.14%) من مجمل المشاريع المسجلة على المستوى الولائي، تتمثل في وحدات لإنتاج الحليب و مشتقاته و تربية بعض الحيوانات وري المساحات الزراعية رغم الطابع الفلاحي و الرعوي للمنطقة.

2.4.4 الإستثمار في القطاع الثاني

تعتبر الصناعة إحدى العناصر الأساسية التي هيكلت و لا زالت تمسك المجالات الحضرية و المدن الكبرى في الجزائر، و كان الاهتمام بالصناعة منذ السبعينات بحيث أنشأت (38) منطقة صناعية خلال الفترة الممتدة بين (1970) و (1980) كما قدرت حجم التكاليف الاستثمارية لهذا القطاع في المخطط الخماسي الأول (1981-1984) بـ (213.21) مليار دينار جزائري و

هي تمثل (38%) من مجمل تكاليف البرامج الاستثمارية للمخطط ابتداء من أواخر التسعينات أخذت الصناعة تتجه أكثر فأكثر نحو الصناعات الدقيقة التي تعتمد على التكنولوجيات الحديثة، و هذا ما حدث في برج بوعريريج التي أصبحت رائدة في الصناعة الإلكترونية. عدد المشاريع التي اعتمدت على مستوى المدينة منذ (1994) إلى غاية (2005) هو (480) مشروع صناعي و هذا ما يوضحه الجدول التالي:

جدول رقم (20): المشاريع الصناعية المقامة في برج بوعريريج من (1994-2005)

عدد المشاريع المعتمدة	تكلفة المشاريع (10 ³)	المساحة الكلية	عدد مناصب الشغل
480	/	/	/
621	25.549.855	1.091.829	16.371

المصدر: (لجنة المساعدة المحلية وترقية الاستثمار برج بوعريريج، 2015)

حسب ما يوضحه الجدول، فإن معظم الإستثمارات المعتمدة في القطاع الصناعي تتركز على مستوى بلدية برج بوعريريج و هي تمثل نسبة (91.17%) من مجمل المشاريع المسجلة على مستوى الولاية، كما أن (91.37%) من المؤسسات الصناعية تابعة للقطاع الخاص و هي تشغل نسبة (60.29%) من مجمل المشتغلين بقطاع الصناعة.

3.4.4 الإستثمار في القطاع الثالث

بالرغم ما تتوفر عليه المنطقة من مقومات سياحية هائلة من غابات مثل غابة بومرقد، وانوغة و البيبان، إلى جانب مياهها المعدنية مثل حمام البيبان بالمهير و حمام أولاد حلة بالمين، و كذا منطقة القليعة بلدية تسامرت التي برجت كمنطقة توسع سياحي إذ تتميز بمناظر جبلية خلابة و مواقع تاريخية و أثرية ثمينة، إلا أن ولاية برج بوعريريج ككل لم تسجل أي مشروع سياحي ذو أهمية، أما فيما يخص الحرف و كما أشرنا سابقا، فإن تسجيل معظم المشاريع المتعلقة بها يتم مباشرة لدى المصالح الاقتصادية للبلدية.

و على كل فإن معظم الاستثمارات في برج بوعريبرج توجهت نحو الصناعة مقارنة بمحمل المشاريع الاستثمارية الأخرى، خاصة الصناعات الإلكترونية و مواد البناء المتمركزة إما في المنطقة الصناعية أو منطقة النشاط أو مبعثرة داخل النسيج الحضري، كما أن الحصة الكبرى للاستثمارات يحتكرها القطاع الخاص و هذا بإتباع سياسة استثمار في شكل مؤسسات صغيرة و متوسطة.

و أعطت هذه الصناعات طابعا اقتصاديا للمدينة من خلال خلق (750) منصب شغل مباشر سنة (2015)، كما أن تشبع المنطقة الصناعية وانعدام إمكانية التوسع بها جراء العوائق المتمثلة في خط السكة الحديدية الجزائر قسنطينة الذي يحدها من الشمال و خط الغاز و كذا الخط الكهربائي للضغط العالي، و الوطني رقم (45) و الأراضي فلاحية، دفع إلى إنشاء منطقة صناعية مندمجة في المكان المسمى "مشقة فطيمة" الواقعة ببلدية الحمادية على بعد (05) كيلومتر من منطقة الدراسة بمساحة (300) هكتار، و منطقة صناعية في دائرة رأس الواد على مساحة (85) هكتار.

و قامت السلطات الولائية باقتطاع (71) هكتارا من الأراضي الفلاحية سنة (2015) لتوسعة المنطقة الصناعية ببلدية برج بوعريبرج في انتظار تعيين مكتب دراسات من وزارة الصناعة لمباشرة دراسة رخصة التجزئة والتهيئة من أجل الشروع في توزيع القطع الأرضية هذه على المستثمرين، كما هي بصدد التحضير لخلق منطقة نشاطات أخرى ببلدية العش في الجهة الجنوبية للولاية على مساحة (150) هكتار، بالإضافة إلى التحضير لتسوية بعض الحالات بمنطقة النشاطات الأولى ببلدية مجانة، وكذا التحضير لخلق منطقة صناعية بمنطقة الشتاتحة، كما تم تقديم الملف إلى وزارة الصناعة من أجل اعتماد منطقة صناعية أخرى بالصفية ببلدية الياشير على مساحة (360) هكتار.

من خلال الدراسة التحليلية لمنطقة الدراسة نستخلص أن بلدية برج بوعريبرج تمكنت أن تصبح قطبا اقتصاديا مهما على المستوى المحلي و الإقليمي و حتى على المستوى الوطني نظرا لما تتوفر عليه من إمكانات تؤهلها لذلك، ولكي تتمكن من الازدهار أكثر لابد من انتهاج سياسة تنموية في إطار تنظيم حضري أفضل و دمج إقليمي أكثر، في آفاق تنمية مستدامة مبنية على مشاريع نظيفة تحافظ على البيئة و الصحة العمومية.

خلاصة الفصل

إن مدينتي المسيلة و برج بوعريبيج وما تزخران به من إرث ثقافي ومعالم تاريخية والخصائص الجغرافية سواء من الناحية الطبيعية أو المحلية و كذا إنبساط أرضيتهما وتوفرهما على عوامل الإستقرار المكاني جعلهما محل هجرة السكان إلى مركزهما وهو الشيء الذي أثر على عقاراتهما من خلال توسعهما على الأطراف و إستهلاك كافة الجيوب العمرانية في النسيج الحضري التابع لهما.

ومن خلال الدراسة الشاملة التي قمنا بها على مستوى منطقتي الدراسة فإننا لاحظنا أنه وبالرغم من توفر رصيد عقاري كبير بهما إضافة إلى وجود مساحات فلاحية كبيرة و غابات تحيط بهما و التي تشكل عائق كبير أمامهما للتوسع العمراني إلا أنه بدأ ينفذ تدريجيا نتيجة التوسعات غير القانونية وعلى حساب توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخططات شغل الأراضي مما كان له الأثر على التخطيط العمراني للمدينتين اللتان أصبحتا تخطيطهما يتميز بالعشوائية، إضافة إلى هذا بروز الأحياء المتخلفة عمرانيا في ضواحيهما و التي كانت من بين العوامل الأساسية في إستنزاف العقار في المحيط الحضري لمدينتين.

وعليه فإن من تحليل منطقتي الدراسة يدرك حجم المشكلة التي أصبحت تحيط بهما، فإستنزاف العقار بهما خلف عدة آثار سلبية جعلت من النسيج الحضري التابع لها يعاني من مشاكل حضرية مزمنة نتيجة غياب عدة عوامل ومنها عدم التنسيق بين مختلف الفاعلين في القطاع العقاري و عدم مراعاة توجيهات أليات التهيئة و التعمير

الفصل الرابع: تقييم الملائمة المكانية للحد من إستنزاف العقار الحضري

مقدمة

يعتبر القطاع الإقتصادي من أهم المحاور لفهم ما يحدث في المدن خاصة تلك ذات الكثافة السكانية العالية بسبب ارتفاع معدلات النمو الاقتصادي، حيث نجد أن كلا القطاعين الخاص والعام يساهمان في زيادة مساحة المدن من خلال الاستثمار في الأراضي التي تحتلها المصانع والمؤسسات الصغيرة، وهذا ما نجده في الجزائر إذ أن معظم إنشاء المناطق الصناعية يكون عادة على حساب الأراضي وفيها يتم تخصيص مساحات كبيرة من الأراضي الزراعية لها، مما يؤثر على إستخدامات الأراضي في المدن ويغطي الطلب المتزايد على الإسكان.

لقد خلقت التحولات الاقتصادية للمدن عوامل جاذبة تمثلت في إكتمال المصانع وورش العمل وساهمت في ظهور المشكلات الإدارية والتنظيمية للإقليم، خاصة فيما يتعلق بتخصيص الأراضي ومدى ملائمتها، وهنا نجد أن المخططون يواجهون مشكلة مزدوجة حيث يجب عليهم إنشاء مبادرات وبرامج تحافظ على التوازن البيئي مع تعزيز النمو الاقتصادي، كما يجب أن يعملوا كوسطاء في محاولة لمنع النزاع وتقليل الاعتراضات، هذه هي الشروط المطلوبة للقبول الاجتماعي لتخطيط إستخدام الأراضي.

إن تخطيط استخدام الأراضي هو وسيلة للتخصيص الأمثل لموارد الأراضي، وكثيرا ما يستخدم في التخصيص المكاني وخصائص حجم الأرض للمخطط وترتيب استخدام الأراضي في المناطق المدروسة. نعتقد أن دراسة وتحديد إحتياجات إستخدام الأراضي لكل نوع من أنواع إستخدام الأراضي أمر بالغ الأهمية وأساسي لتقييم مدى ملائمة إستخدام الأراضي لكل وحدة رسم خرائط للأراضي.

وتعد تحليلات ملائمة استخدام الأراضي ذات فائدة كبيرة في تخطيط المدن الكبرى نتيجة لذلك من الضروري استخدام تقنية تسمح بتقدير الوزن، إحدى هذه الإستراتيجيات هي عملية التسلسل الهرمي التحليلي، وهي نهج متعدد المعايير لصنع القرار.

و في هذا الفصل سوف نستعرض كيفية دمج نهج دلفي، تقنية (AHP) و نظم المعلومات الجغرافية في تحليل علاقة استخدام الأراضي بالأنشطة الاقتصادية و المشاريع السكنية للتحكم في إستهلاك العقارات الواقعة ضمن نطاق المناطق الحضرية.

1 أدوات و منهج البحث المستعمل في تقييم الملائمة المكانية

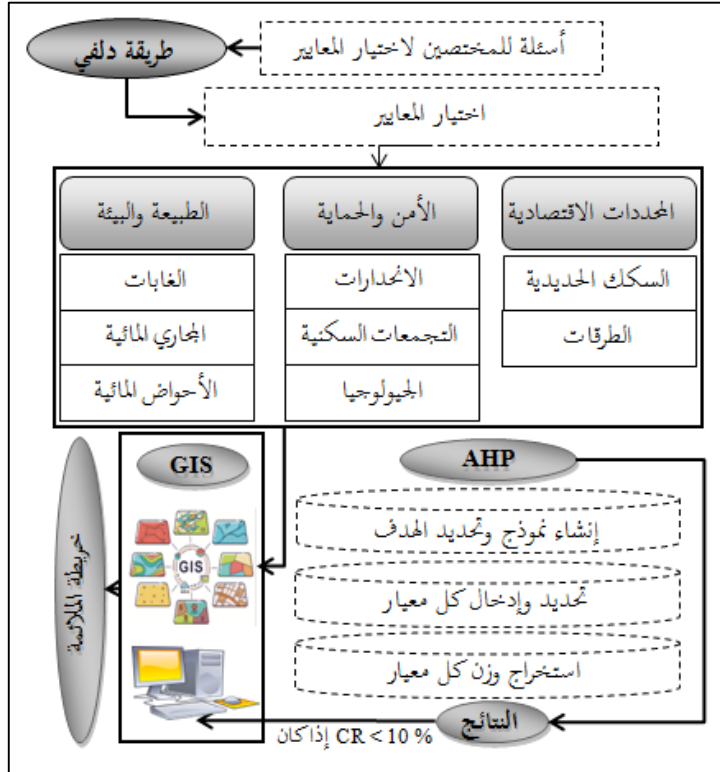
اختيار الموقع الصناعي مشكلة مكانية، وهي عادة ما تتضمن مشاكل القرار المكاني مجموعة كبيرة من البدائل الممكنة (Rikalovic, Cosic, & Lazarevic, 2014). تعد ملائمة الأرض للأنشطة الصناعية عملية معقدة إلى حد ما بالنظر إلى البيانات والخصائص التي تميزها. لذلك يجب أن تتخذ العديد من البدائل الممكنة معايير مناسبة متعددة الأوجه ومتضاربة في كثير من الأحيان، مثل المعايير الاقتصادية والبيئية والمناخية والاجتماعية، ... إلخ.

و غالبا ما يتم تطبيق طريقة دلفي لتحديد معايير التقييم كطريقة لهيكل طريقة الاتصال الجماعي للتأثير على المشكلة المعقدة لإستخراج ودراسة العوامل المؤثرة للبحث عن المواقع المفضلة من أجل ملائمة الأراضي للأنشطة الصناعية في المنطقة الحضرية، من خلال حساب درجة أهمية النسبة المثوية للقيمة المعنوية (Seyyed Ali, Imm, Yuhanis, & Ann, 2016)، استخدمنا بعد ذلك طريقة (AHP) التي تستخدم لحل مشاكل القرار المعقدة (Abbaszadeh, Moradi, & Mehrabankhou, 2013). اعتمد صانع القرار هذا على قدر كبير من مبادئ القياس الموثوق والتقييم الشامل من خلال تقديم مرشحين مناسبين لتقييم ملائمة الأراضي للأنشطة الاقتصادية، بما في ذلك عملية التسلسل الهرمي التحليلي (Wind, 1980). كما أنها تعمل كأداة مفيدة لالتقاط كل من إجراءات التقييم الذاتية والموضوعية للتحقق من اتساق التقييمات وبالتالي تقليل التحيز في صنع القرار (Paulo, Sandra, & Madalena).

وإسنادا إلى عملية التحليل الهرم (AHP) ومن خلال برامج الكمبيوتر التفاعلية (اختيار الخبراء الإصدار 11) (Saaty T. L., 1990) يستخدم الكمبيوتر إطارا هرميا للمعايير والمقارنات بينها لتحديد وزن المعيار. يتم تطبيق وظيفة التحويل الإضافي لتقنية الجمع الموزون للحصول على

الدرجة النهائية لكل اختيار. لا يقبل (اختيار الخبراء) أي قيود على حجم القرار الصادر في هذا السيناريو. " ويتم تمثيل تفضيلات (DM) على المعايير بالأوزان الأساسية" (Jankowski, 2007)

الشكل رقم (2): المنهجية المتبعة في تقييم الملائمة المكانية للحد من إستنزاف العقار



المصدر: الباحثان (2022)

1.1 طريقة دلفي

"طريقة دلفي هي طريقة إجماع تهدف إلى إيجاد اتفاق عام بين لجنة الخبراء حول موضوع بحث محدد" (Galanis, 2018)، باعتبارها طريقة لتنظيم عملية اتصال جماعي لتسهيل حل مشكلات المجموعة وبناء النماذج، و تم تطويرها سنة (1944) من أجل توقع تأثير التكنولوجيا على الحرب، بعدها جاء مشروع راند المطور لهذه التقنية خلال الفترة الممتدة بين (1950) و (1960) الذي تحول في ما بعد إلى مؤسسة راند" (ريشر، 1998) الذي إستخدمت فيه بعدها مختلف التعديلات وإعادة الصياغة كإجراء إيمندلفي، وقد طلب من مجموع الخبراء إعطاء آرائهم في احتمالات حول كثافة الهجمات المحتملة من طرف العدو وتكررت هذه العملية عدة مرات حتى

ظهر التوافق في الآراء. وتقوم هذه الطريقة أساسا على إرسال إستبيانات وتساؤلات لمجموعة من الخبراء وعلى ضوء إجاباتهم يتم تحديد أسئلة جديدة، وتعاد الدورات مرات، بحيث تصبح الإجابة سؤالاً للخبير آخر، وبذلك نحصل على توقعات وتفسيرات لمجموعة خبراء، مع إعادة تقييم مقترحاتهم عن طريق التوثيق والتعديل في الإجابات فقط دون مواجهة مباشرة بينهم، فهو يعتمد أساسا على تدوير الاستبيانات للحصول على اتفاق نسبي في الرأي.

وأن مجال تطبيقه الرئيسي ظل هو التنبؤ التقني (Murray & Linstone, 2002)، فقد تم استخدامه في مجموعة متنوعة من السياقات المختلفة حيث تكون المعلومات بالغة الأهمية، مثل الإسقاطات المعيارية، وكذلك عملية تحديد القيم والتفضيلات، والتي تشير إلى التقديرات المتعلقة بملائمة استخدام الأراضي للأنشطة الاقتصادية والصناعية. ويعتمد إتخاذ القرار على المحاكاة والحقائق لتحديد التدابير الممكنة التي يمكن أن تقبل التعامل مع مشكلة معينة مع تقييمها فيما يتعلق بالجدوى والفعالية.

2.1 تطبيق طريقة دلفي

في بحثنا هذا إعتدنا على (15) خبيرا في تخصصات مختلفة: (الجيولوجيا ، والتحضر ، والاقتصاد ، والقانون) ممن هم على دراية بموضوع الورقة البحثية وقريبون من سلطة اتخاذ القرار للإجابة على الأسئلة المطروحة عليهم في أربع مراحل. بعد ذلك، نرسل ملخصا مجهول الهوية يحتوي على نظرة الخبراء إلى المرحلة السابقة والأسباب التي استندت إليها أحكامهم (Salim & Makhloufi, 2019) ، وهذا يؤدي إلى تقارب وجهات النظر والاقتراب من الإجابة الصحيحة ، وبعد ذلك يتم الحصول على نتائج الاستبيان.

ومن خلال الأسئلة المطروحة على الخبراء وبناء على آرائهم، كانت المعايير هي الموافقة لكل مجموعة قياسية من المعايير الفرعية. بعد ذلك، تم تحليل هرم سلسلة (AHP) لتحديد أوزان مؤشرات المعايير الفرعية بواسطة برنامج (Expert Choice V11).

3.1 عوامل الملائمة المكانية في استخدامات الأراضي للأنشطة الصناعية:

من خلال ما سبق، فإن المعايير التي حددتها طريقة دلفي لدراسة مدى ملائمة الأراضي للنشاط الاقتصادي والصناعي ، وكانت الأوزان تقديرا بإستخدام برنامج الخبير ، والذي يعتبر أحد تطبيقات التحليل متعدد المعايير من خلال التحليل التسلسلي الهرمي. بعد جمع جميع البيانات الجغرافية، وطبقات المعايير المحددة، والمعايير الفرعية المحددة في برنامج (QGIS) مفتوح المصدر.

1.3.1 الطبيعة والبيئة

لهذا العامل ، تم تحديد مناطق الغابات والشبكات الهيدرولوجية وأحواض مستجمعات المياه. نحن من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبرج بوغريج، كانت الملائمة كما يلي:

- مناطق الغابات: (0-5 كم)، (5-9 كم)، (9-13 كم) و (< 13 كم).
- الشبكة الهيدرولوجية: (0-5 كم)، (5-10 كم)، (10-15 كم)، (< 15 كم).
- الأحواض المائية: (0-5 كم)، (5-10 كم)، (10-15 كم)، (< 15 كم).

2.3.1 الأمن والحماية

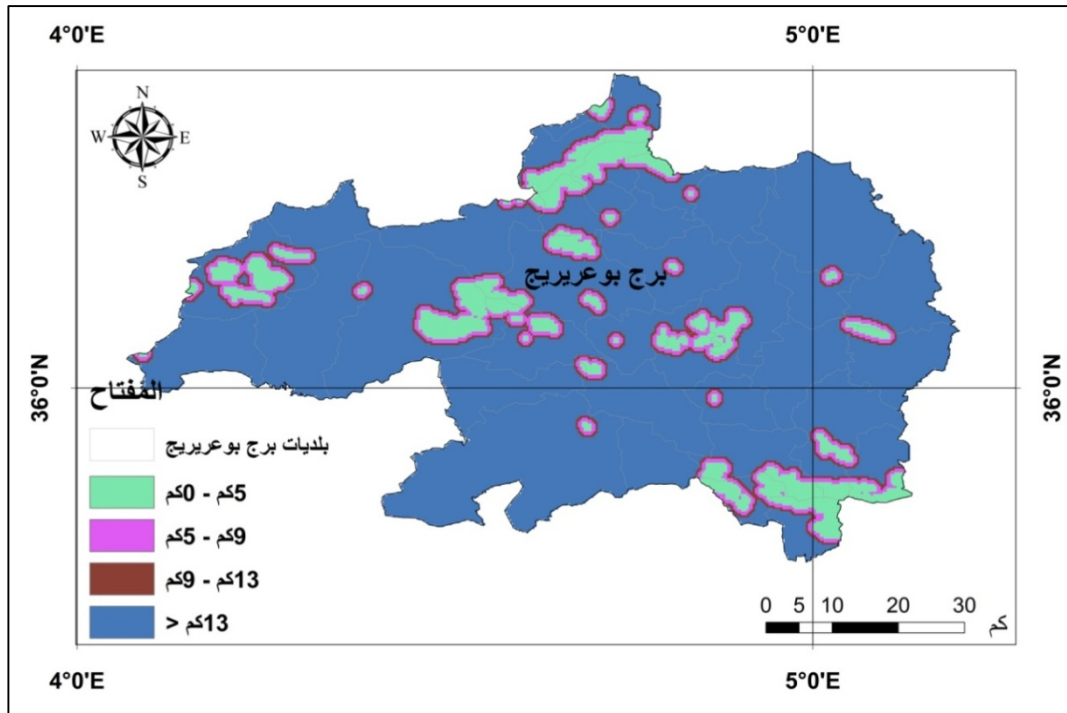
في هذا العامل ، يتم جمع المعلومات بناء على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لولاية برج بوغريج ، وهي الطبقة التي تم إنشاؤها في برنامج (ArcGIS) في الأنسجة الحضرية والمناطق الأثرية والمنحدرات والطبيعة الجيولوجية التي تحدد وفقا لرأي الخبراء والفنيين.

- كان مدى الملائمة للمسافة من المناطق السكنية على النحو التالي: (> 04 كم)، (من 04 كم إلى 10 كم)، (من 10 كم إلى 15 كم)، (< 15 كم).
- بالنسبة للمنحدرات كان مدى الملائمة كما يلي: (أقل من 4%)، (4% إلى 8%)، (8% إلى 12%)، (< 12%). أما الطبيعة الجيولوجية فكان مقبولا حسب نفاذية التربة ونوعها.

3.3.1 المحددات الاقتصادية

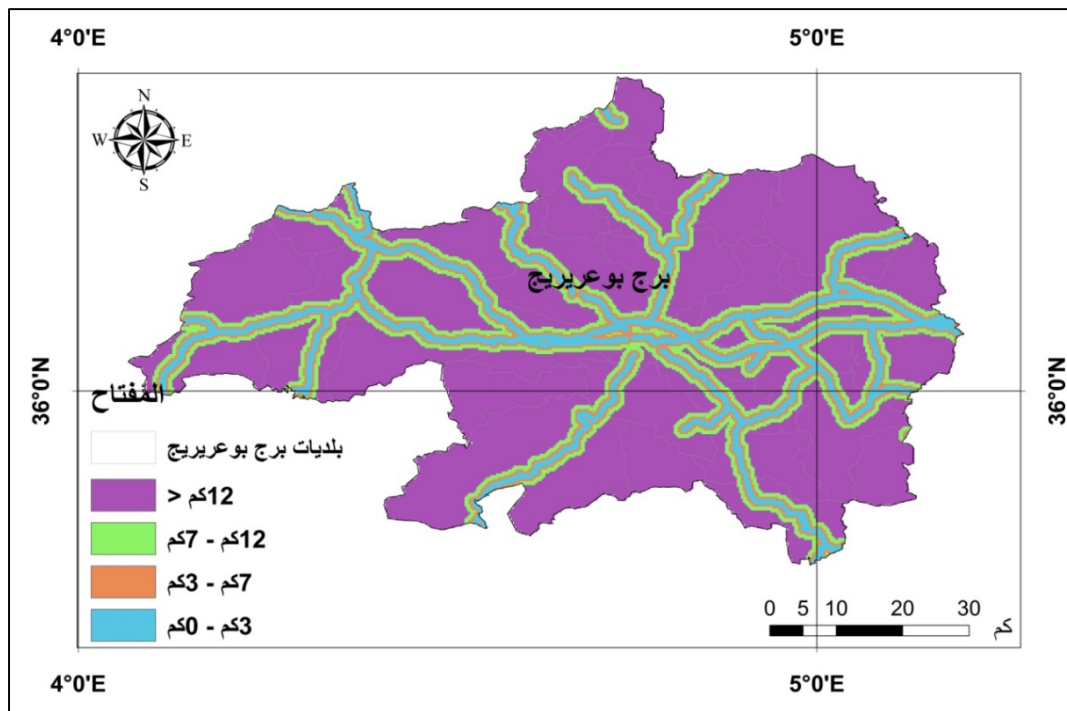
إعتمدنا على البيانات التي تم جمعها من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبرج بوغريج سنة (2018)، وجميع الطرق الرئيسية وخطوط السكك الحديدية المهيكلة. تم تحديد مدى الملائمة من قبل الخبراء على النحو التالي: (0.5-4 كم)، (4-10 كم) و (< 10 كم).

الخريطة رقم (13): الغطاء النباتي



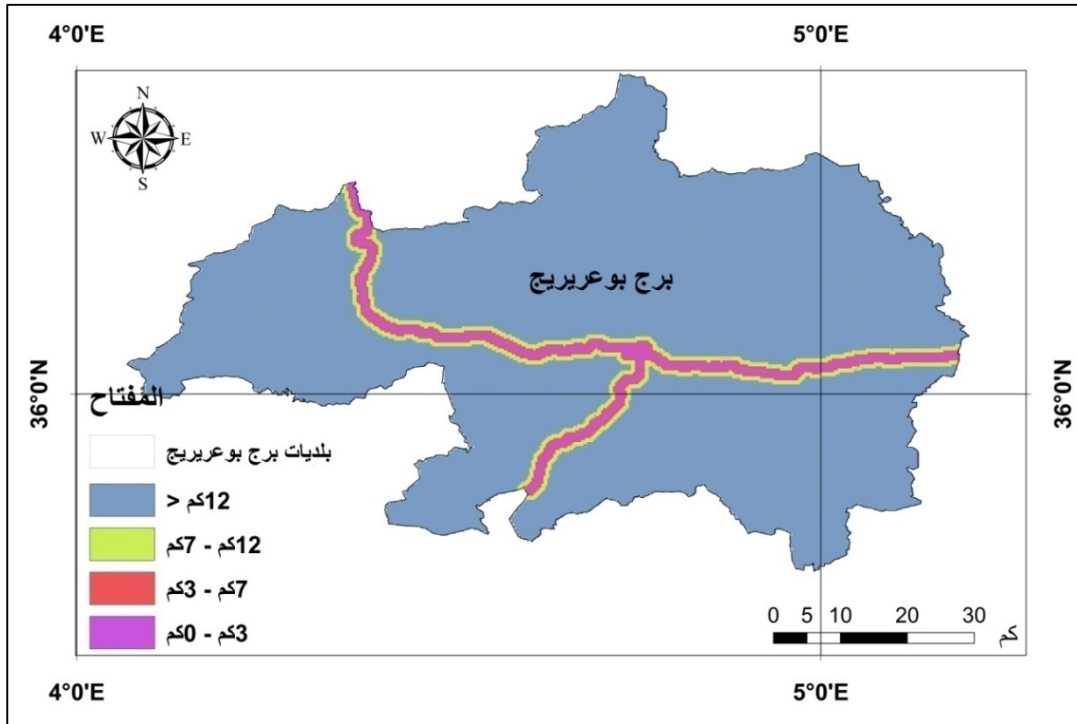
المصدر: الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022)

الخريطة رقم (14): الطرقات المهيكلية



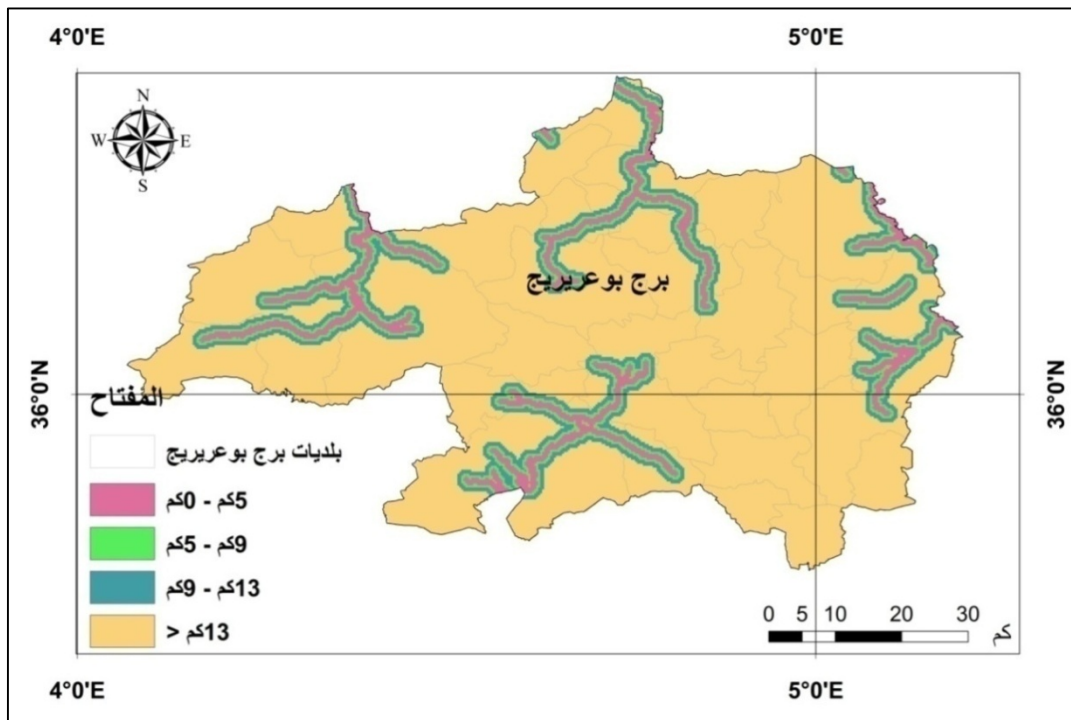
المصدر: الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022)

الخريطة رقم (15): السكة الحديدية



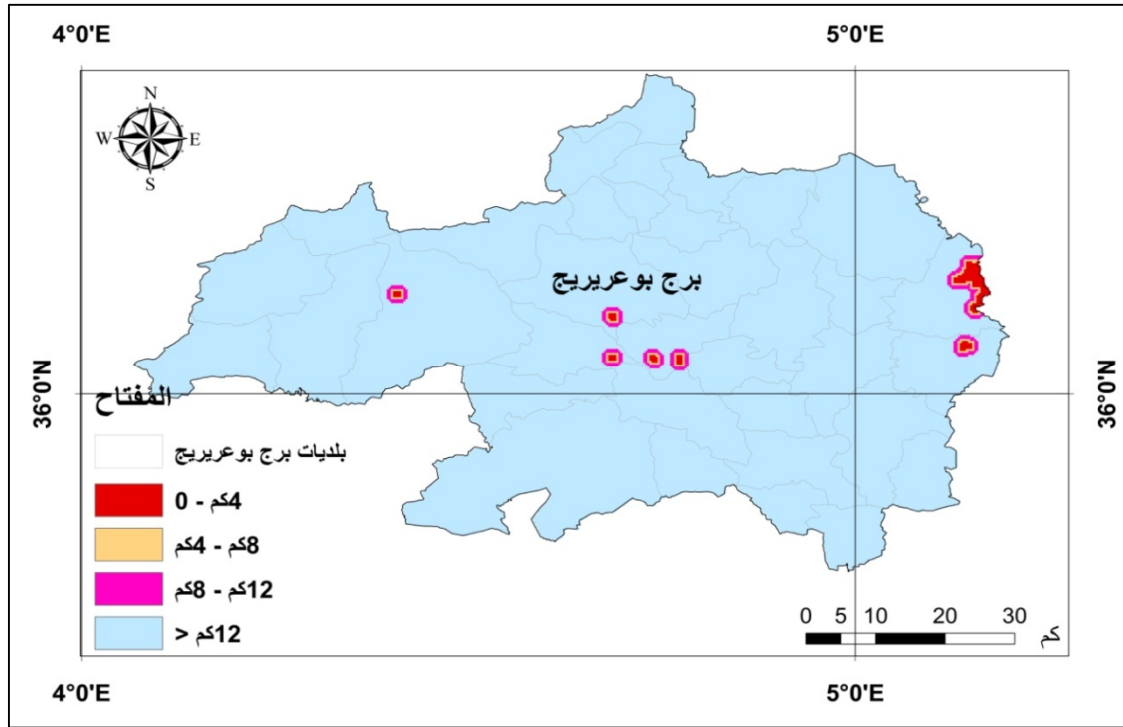
المصدر: الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022)

الخريطة رقم (16): الأودية و المجاري المائية



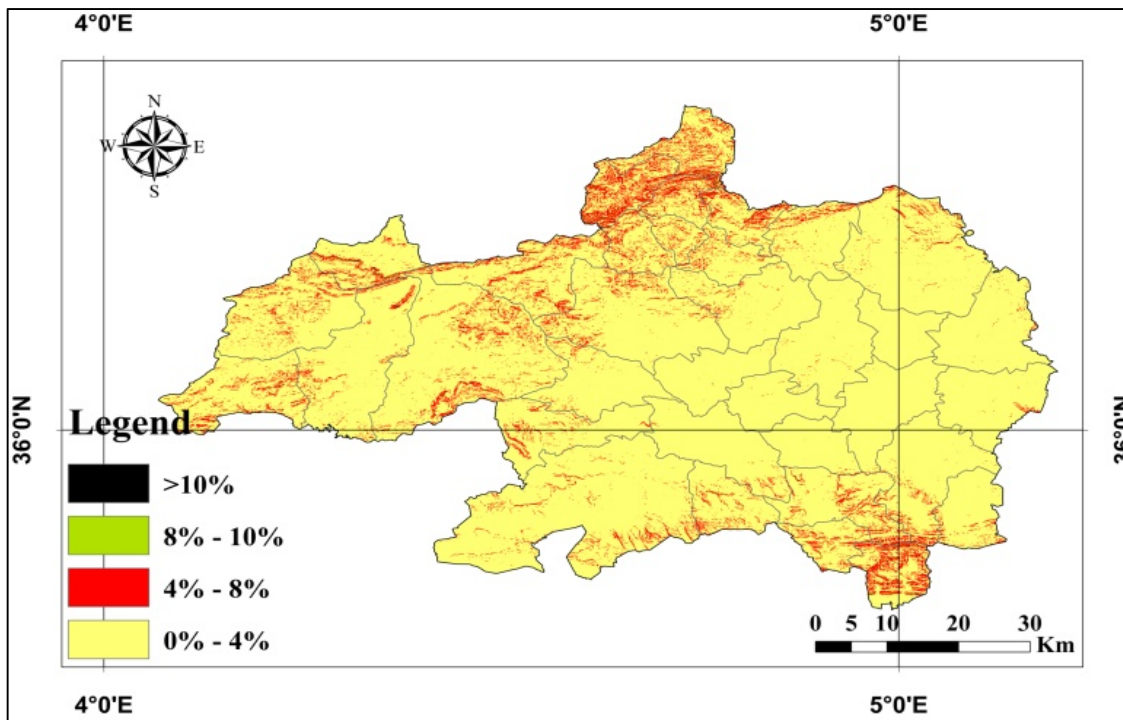
المصدر: الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022)

الخريطة رقم (17): المسطحات المائية



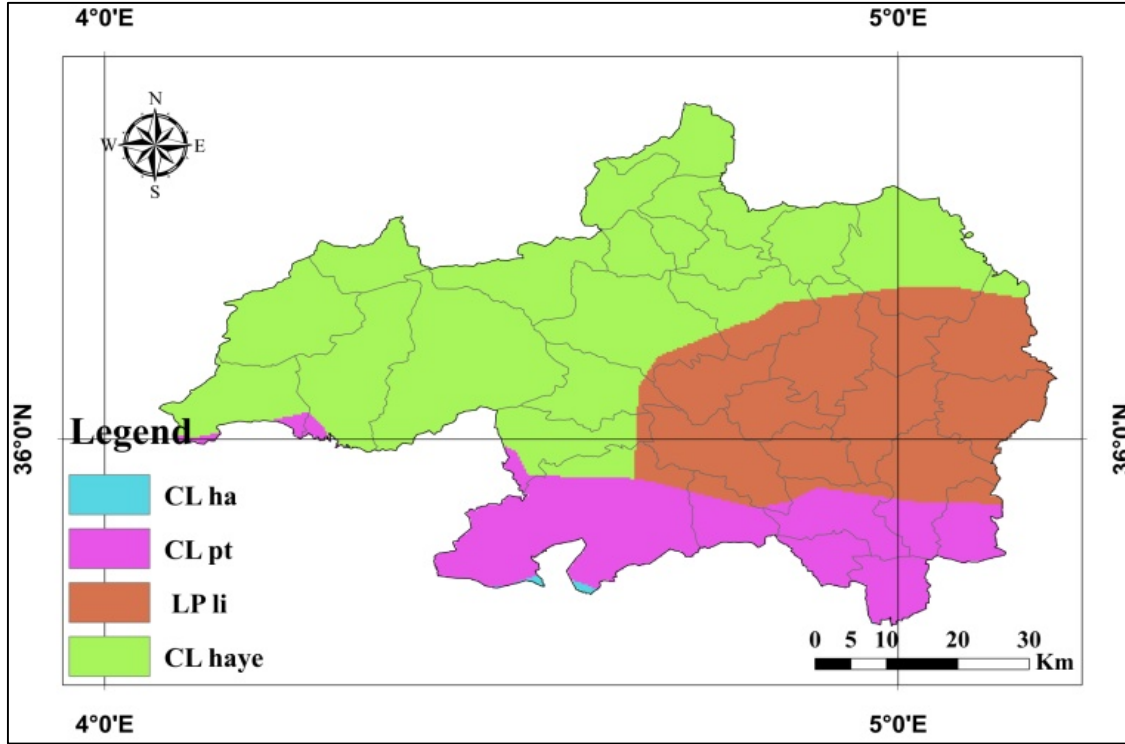
المصدر: الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022)

الخريطة رقم (18): الإنحدارات.



المصدر: الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022)

الخريطة رقم (19): جيولوجية المنطقة



المصدر: الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022)

4.1 التحليل التسلسلي الهرمي (AHP)

تعد عملية التحليل الهرمي مفيدة للغاية عندما تتخذ قرارا مع عدم وجود أي قرار أفضل بصورة محددة. قد يكون هناك المزيد من المعايير المتضمنة في القرار، وليس اثنين فقط كما هو الحال في مثال الدراجة. تجمع عملية التحليل الهرمي بين الرياضيات والفلسفة للمقارنة بين العديد من الخيارات وتحديد أفضلها (Ishizaka & Labib, 2011)، وقد عرفه توماس ساعاتي بأنه إطار عمل متكامل يجمع بين المعايير الموضوعية وغير الموضوعية القائم على المقارنات الزوجية على أساس مقياس نسبي (Saaty T. , 1980)

تعتبر عملية التسلسل الهرمي التحليلي (AHP) طريقة بسيطة لإصدار الأحكام على بعض المواقف و المشكلات الأكثر تعقيدا وإرباكا، وهي مناسبة بشكل خاص للتحديات التي يصعب تحديدها وتحليلها بالكامل، ابتكرها الباحث التشغيلي الأمريكي توماس ساعاتي أوائل السبعينات

وهو أسلوب كمي تقييمي وترتيبي للبدائل نسبة للأهداف الموضوعية، حيث استخدمه الآلاف من الأشخاص و أسفر عن العديد من النتائج في مجالات التخطيط، تخصيص الموارد، اختيار الموقع واختيار الخيارات الأفضل.

إن عملية التحليل الهرمي (MCDA) هي تقنية تستخدم في حل مشاكل صنع القرار المختلفة (Habiba, Majid, & Bello, 2019)، وهي نهج متعدد المعايير لصنع القرار (Ishizaka, Triantaphyllou & Stuart, 1995)، والتي تثبت قيمتها في العديد من المجالات (Ishizaka & Lusti, 2003)، وقد اقترح تقنية تحليل القرار لتقييم البدائل المعقدة متعددة السمات (Emrouznejad & Marianna, 2017) لأنها تعتبر من أكثر الإجراءات فاعلية بسبب سهولة استخدامها (Nguyen, Minh, Ahmad, & Nguyen, 2020).

5.1 تطبيق عملية التحليل التسلسلي الهرمي (AHP)

تم تطبيق نموذج (AHP) لتحديد الأوزان والرتب لجميع الفئات الفرعية (Fatma, Oum, El Kheir, Abdelhadi, Ouafae, & Lhoucine, 2020)، وقد تتسامح منهجية (AHP) مع عدم الاتساق وفقا للمقارنة الزوجية من خلال إعطاء قياس عدم اتساق التقييم. هذا القياس هو من أهم أجزاء عملية تحديد الأولوية. كلما ارتفعت نسبة الاتساق، أصبحت نتيجة التقييم غير متسقة (Mehrbakhsh, Karamollah, Othman, Nasim, & Mousa, 2011).

بعد إنشاء التسلسل الهرمي، يتم التقاط الأهمية النسبية لجميع عناصر الدقة واكتشافها من خلال المقارنات الثنائية، والتي يتم تطبيقها لإنشاء مصفوفة النسبة. المقارنات بين المعايير الرئيسية والفرعية على نفس المستوى في التسلسل الهرمي.

برنامج الخبراء (Expert Choice) هو برنامج موجه نحو اتخاذ القرار يوفر الدعم لصانعي القرار من خلال تنظيم المعلومات المتعلقة بتعقيد مشكلة متعددة الحلول في نموذج هرمي يتكون من سيناريوهات موضوعية ومحتملة وعوامل وبدائل.

الأولويات المحددة بعد مصفوفة المقارنة ؛ نبدأ بمصفوفة متسقة ولديها أولوية p_i . يتم استخدام p_i/p_j لمقارنة البدائل I و j، والتي يتم ضربها في نتائج المتجه p ذات الأولوية (Ishizaka & Labib, 2009):

$$\begin{bmatrix} p_1/p_1 & p_1/p_2 & \dots & p_1/p_n \\ p_2/p_1 & p_2/p_2 & \dots & p_2/p_n \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ p_n/p_1 & p_n/p_2 & \dots & p_n/p_n \end{bmatrix} \begin{bmatrix} p_1 \\ p_2 \\ \vdots \\ p_n \end{bmatrix} = n \begin{bmatrix} p_1 \\ p_2 \\ \vdots \\ p_n \end{bmatrix}$$

اقترح ساعاتي مؤشر تناسق لأن الأولويات ذات صلة فقط إذا تم إنشاؤها من مصفوفات متماسكة أو قريبة من المتسقة (CI)، والتي ترتبط بطريقة القيمة الذاتية (Yudi & Azwir, 2018):

$$CI = \frac{Makseigenvalue - n}{n - 1}$$

$$Makseigenvalue = \sum w_i . c_i$$

تُحسب نسبة الاتساق (CR) لقياس تناسق الحل (Panchal & Debbarma, 2017)، وتتم خطوات الحصول عليها بالمعادلة التالية:

$$CR = \frac{CI}{RI}$$

لوحظ مؤشر التناسق العشوائي (RI) في الجدول الموالي على النحو التالي (Oyatoye, B, & Adebisi, 2016):

جدول رقم (21): الأفضلية حسب ساعاتي توماس

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	n
1.49	1.45	1.41	1.32	1.24	1.12	0.90	0.58	0	0	RI

المصدر: (Saaty T. , 2008)

إذا كانت $CR \leq 10\%$ بيانات غير متسقة.

إذا كان $CR > 10\%$ اتساق البيانات.

إذا كانت CR أقل من 10% فإن المصفوفة تعتبر ذات قوام مقبول (Ishizaka & Labib,

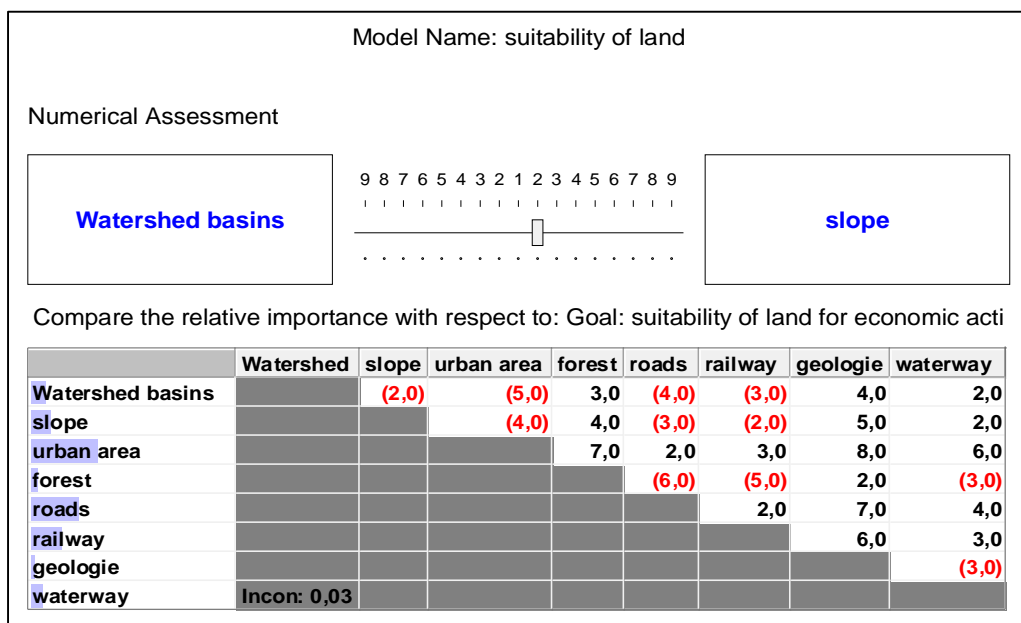
2009).

6.1 النتائج والمناقشة

يعتمد هذا البحث على تحليل متعدد المعايير باستخدام التحليل الهرمي لدراسة مدى ملائمة استخدام الأراضي للنشاط الاقتصادي للتحكم في استهلاك العقارات الحضرية من خلال استبيان شمل العديد من الخبراء و الإختصاصيين في مجال تسيير المدن .

ثمانية معايير تستخدم مدى ملائمة استخدام الأرض للنشاط الاقتصادي والصناعي ، وهي: المناطق الحضرية ، والمنحدرات ، ومناطق الغابات ، والشبكة الهيدروغرافية ، وأحواض مستجمعات المياه ، والجيولوجيا ، والطرق ، والسكك الحديدية ، حيث يتم تنفيذ مصفوفة مقارنة بين العوامل الرئيسية والفرعية ، ثم يتم إجراء المقارنة المزدوجة بين المعايير الفرعية لنفس المستوى (Al-shabeeb, 2016). بعد ذلك ، يتم استخراج وزن كل محدد (الشكل 03).

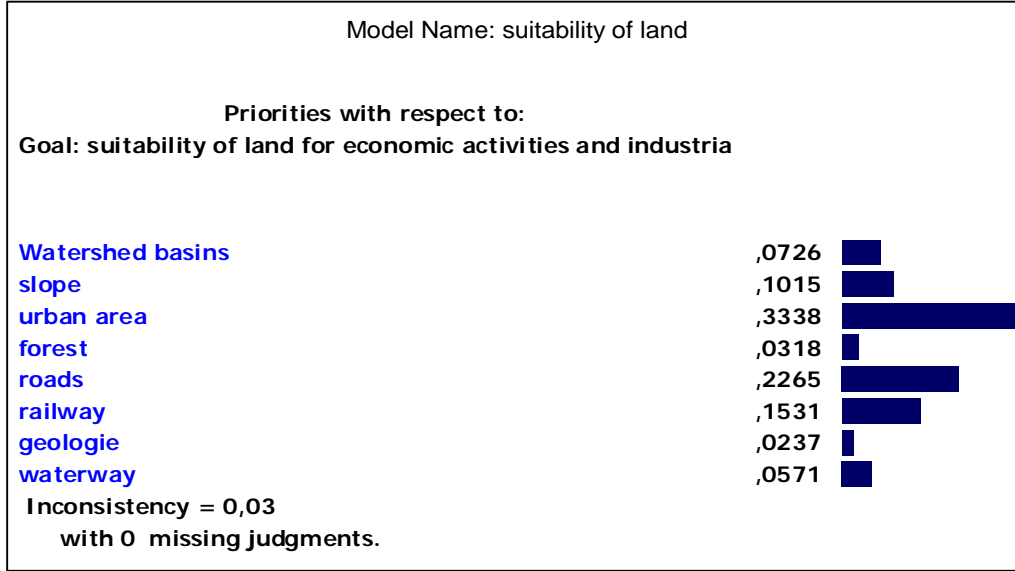
الشكل رقم (3): أوزان المعايير الرئيسية



المصدر: الباحثان باستخدام برنامج (Expert Choice) (2022)

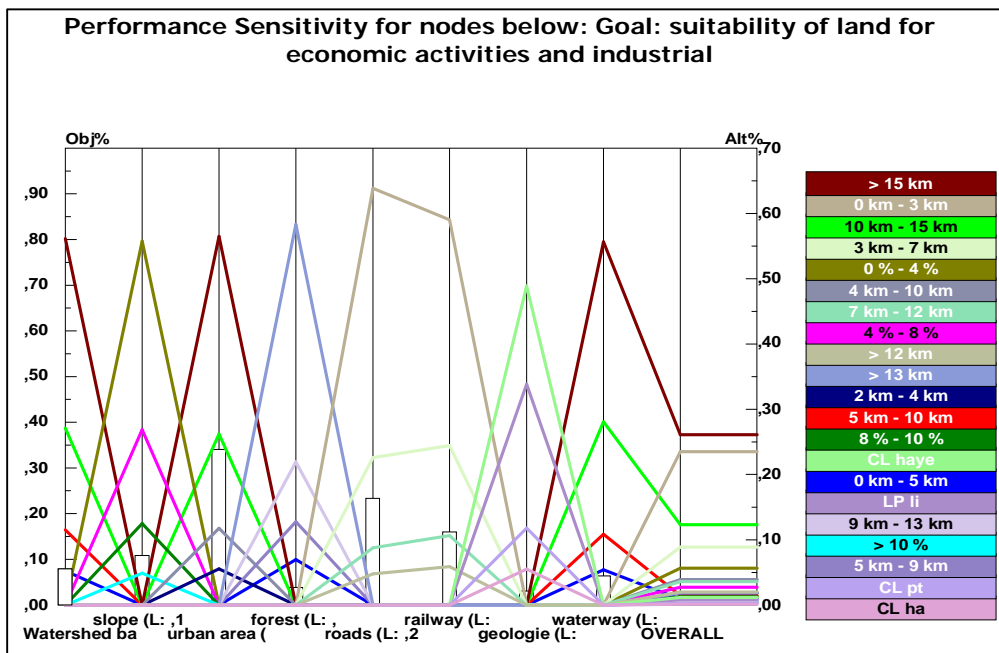
بعد ذلك تم استخراج الأوزان بحيث تكون نسبة الاتساق أقل من 10%. وهذا يعني أن قياس التوزيع بين العوامل كان مقبولاً.

الشكل رقم (4): أوزان المعايير الرئيسية



المصدر: الباحثان بإستخدام برنامج (Expert Choice) (2022)

الشكل رقم (5): حساسية الأداء للعقد

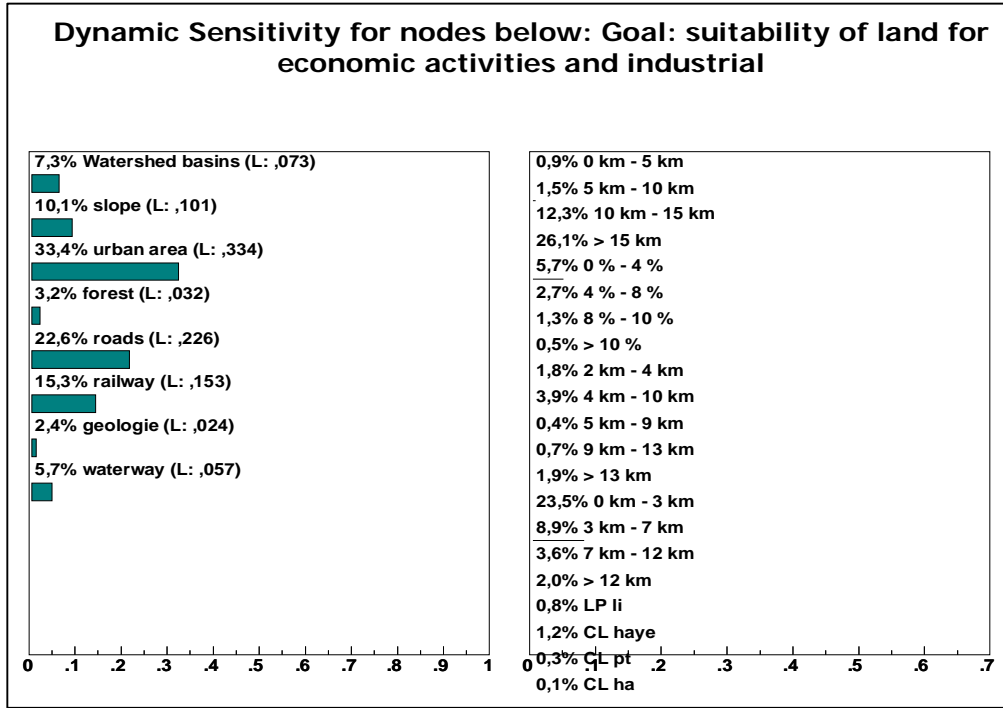


المصدر: الباحثان بإستخدام برنامج (Expert Choice) (2022)

جدول رقم (22): نتائج و التصنيف بين المعايير الرئيسية و المعايير الفرعية

التقييم		الأوزان	المعايير الفرعية	المعايير الرئيسية	
2	1	0.2265	0.6384	03-00 كم	الطرق
	15		0.2260	07-03 كم	
	24		0.0876	12-07 كم	
	32		0.0479	< 12 كم	
3	2	0.1531	0.5903	03-00 كم	السكك الحديدية
	14		0.2444	07-00 كم	
	23		0.1064	12-07 كم	
	26		0.0589	< 12 كم	
8	9	0.237	0.3383	LP li	جيولوجيا
	8		0.4888	CL haye	
	19		0.1178	CL pt	
	28		0.0551	CL ha	
6	29	0.571	0.0542	05-00 كم	الشبكة الهيدروغرافية
	22		0.1085	10-05 كم	
	10		0.2808	15-10 كم	
	7		0.5565	< 15 كم	
5	30	0.0726	0.0524	05-00 كم	المسطحات المائية
	21		0.1151	10-05 كم	
	11		0.2709	15-10 كم	
	5		0.5615	< 15 كم	
4	6	0.1015	0.5576	04-00 %	الإحدارات
	12		0.2686	08-04 %	
	18		0.1248	10-08 %	
	31		0.0490	< 10 %	
7	25	0.0318	0.0697	05-00 كم	الغابات
	17		0.1275	09-05 كم	
	16		0.2195	13-09 كم	
	3		0.5833	< 13 كم	
1	27	0.3338	0.0553	04-02 كم	المناطق السكنية
	20		0.1175	10-04 كم	
	13		0.2622	15-10 كم	
	4		0.5650	< 15 كم	

الشكل رقم (6): أوزان المعايير الفرعية



المصدر: الباحثان بإستخدام برنامج (Expert Choice) (2022)

بناء على التحليل الهرمي السابق لدراسة مدى ملائمة استخدام الأراضي للنشاط الاقتصادي والصناعي لضبط استهلاك العقارات ، يأتي دور نظم المعلومات الجغرافية في شكل نموذج يلخص جميع مراحل العمل في نظم المعلومات الجغرافية (GIS) حيث نقوم بتجميع جميع الخرائط القياسية المحددة مسبقا في نظام المعلومات الجغرافية عبر حاسبات البيانات النقطية مع كل معيار مضروبا في الوزن الناتج عن برنامج (AHP) وبرنامج اختيار الخبراء لإنتاج خريطة استخدام الأراضي المناسبة.

من خلال التحليل الهرمي كانت نسبة ملائمة استخدام الأراضي للنشاط الاقتصادي والصناعي في مدينة برج بوعريج على النحو التالي:

- حققت (13.38%) من إجمالي المساحة مساحة ملائمة عالية بإجمالي مساحة (521.793 كم²).

- حققت ملائمة متوسطة بإجمالي مساحة (2634.758 كم²).

- حققت (12.94%) ملائمة منخفضة بإجمالي مساحة (504.794 كم²)، وحققت (06.14%) عدم ملائمة بمساحة إجمالية قدرها (239.685 كم²).

في الخريطة النهائية لمدى ملائمة استخدام الأراضي لمدينة برج بوعريج للأنشطة الصناعية ، نلاحظ أن المناطق التي حققت ملائمة عالية وفقا للتحليل الهرمي لبرنامج (AHP) هي المناطق البعيدة عن الأنسجة الحضرية والقريبة من الطريق.

7.1 نظم المعلومات الجغرافية

تم إنشاء أول نظام معلوماتي جغرافي عن طريق الحاسوب في العالم عام (1963) بسبب جهود روجر توملينسون الرائدة في بدء وتصميم وتنفيذ نظم المعلومات الجغرافية الكندية، حيث كلفته الحكومة الكندية بتجميع وجمع معقول للموارد الطبيعية للبلاد، وكان تصور دمج بيانات الموارد الطبيعية من جميع المقاطعات باستخدام أجهزة الكمبيوتر، هذا وقد ابتكر توملينسون بنية كمبيوتر آلية سمحت لكندا ببدء برنامج إدارة استخدام الأراضي الوطني الخاص بما عن طريق تخزين ومعالجة كميات هائلة من البيانات. كان هو من صاغ مصطلح "نظم المعلومات الجغرافية" (GIS).

كما أطلقت وحدة الخرائط التجريبية في إنجلترا أول تجربة في تطوير نظام كمبيوتر لرسم الخرائط في عام (1967) لتقليل تكلفة ووقت صنع الخرائط في شكلها التقليدي، ونشرت هيئة المسح الجيولوجي البريطانية أول خريطة جيولوجية رقمية في عام (1973) منذ ذلك الوقت، استفادت منظمات رسم الخرائط في الولايات المتحدة وأوروبا (مثل هيئة المساحة الأمريكية ، وهيئة المساحة العسكرية بالولايات المتحدة ، وهيئة المسح البريطانية ، والمعهد الوطني الفرنسي لرسم الخرائط) من هذه التكنولوجيا الجديدة في إنتاج البيانات الرقمية. خرائط، ومع ذلك في عام (1995) كانت بريطانيا الدولة الأولى التي جمعت بشكل فعال قاعدة بيانات شاملة لخرائطها الرقمية.

1.7.1 تعريف نظم المعلومات الجغرافية

يأتي تعريف معهد البحوث و الأنظمة البيئية لنظم المعلومات الجغرافية على أنها مجمع متناسق يضم مكونات الحاسب الآلي و البرامج وقواعد البيانات و الأفراد المدربين ويقوم هذا المجمع بحصر دقيق للمعلومات المكانية و غير المكانية و تخزينها وتحديثها ومعالجتها وتحليلها وعرضها. (داود، 2014)

ويعرفه دويكر على أن نظم المعلومات الجغرافية حالة خاصة من نظم المعلومات التي تحتوي على قواعد بيانات تعتمد على دراسة التوزيع المكاني لأنشطة و الأهداف التي يمكن تحديدها في المحيط المكاني مثل النقاط و الخطوط و المساحات لإسترجاع البيانات من أجل تحليلها و الإستعلام عن بيانات من خلالها. (دهيمي، 2020).

و تمتاز أنظمة المعلومات الجغرافية بأنها تجمع بين العمليات الإستفسارية و الإستعلام الخاصة بقواعد البيانات مع إمكانية التحليل و المعالجة لمختلف البيانات الجغرافية من خرائط و الصور الجوية وصور الأقمار الصناعية و هي الميزة التي تمتاز بها عن باقي الأنظمة الأخرى المعتادة بحيث تجعلها متاحة لكثير من التطبيقات العامة و الخاصة لتفسير الأحداث وحساب المؤشرات ووضع الإستراتيجيات (محمد، 2015)

2.7.1 مكونات نظم المعلومات الجغرافية

تتكون أنظمة المعلومات الجغرافية من خمسة مكونات أساسية:

الأجهزة والبرمجيات :

إن أجهزة الكمبيوتر هي عناصر مطلوبة لمهام نظم المعلومات الجغرافية حيث تقوم بتخزين البيانات ومعالجتها وعرضها على شاشة الكمبيوتر، و هناك العديد من البرامج المجانية وغير المجانية المتخصصة في أنظمة المعلومات الجغرافية ، مثل (QGIS)، وأكثرها شهرة هو برنامج (ArcGIS).

الأفراد:

لإنشاء وتشغيل المشاريع في نظم المعلومات الجغرافية ، يتطلب الأمر كفاءات بشرية إدارية وفنية مؤهلة و متخصصة تتمثل في: محلل نظم المعلومات الجغرافية، مبرمج، مهندس ومهندس نظم معلومات جغرافية.

البيانات:

هي من أهم مكونات نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، ويعمل البرنامج مع شكلين مختلفين من البيانات:

البيانات المكانية: يحتوي هذا النوع من البيانات على معلومات عن موقع وشكل المعلم الجغرافي، ويمكن أن تكون إما في شكل خطي أو شبكي.

البيانات الوصفية: تشير إلى جميع المعلومات المتعلقة بظاهرة جغرافية. كمثال (اسم الظاهرة ، نوعها ، خصائصها ... الخ)، حيث تعتبر مهمة للغاية في غالبية التحليلات.

3.7.1 الطرق و المعالجة:

تعتبر عنها بالقدرة على معالجة البيانات سواء كانت بيانات مكانية أو بيانات وصفية و هي السمة الأساسية و التي تتميز بها أنظمة المعلومات الجغرافية عن طريق إدخال البيانات، تخزينها، استرجاعها، تحليلها من أجل إجراء التحولات المختلفة وعرض المعلومات الناتجة.

الشكل رقم (7): مكونات نظم المعلومات الجغرافية



8.1 إستخدام نظام المعلومات الجغرافية في قياس مؤشرات الملائمة المكانية للحد من إستنزاف العقار الحضري.

يمكن إستخدام الأنظمة التكنولوجية الخاصة بنظم المعلومات الجغرافية من قبل العديد من المجالات و التخصصات التي لها علاقة بالتخطيط الحضري و الإقليمي وتقييمات الآثار الناجمة عن العوامل البيئية، وغيرها، حيث من خلالها تدمج هذه الأنظمة جميع العناصر المادية و الفيزيائية للمدن كالمباني والشوارع مع البيانات الوصفية ، إذ يتم ربطها مع المنطقة الحضرية.

و تستخدم هذه التكنولوجيا بشكل متزايد في البحوث الإجتماعية بما في ذلك الدراسات الحضرية، ومن المؤكد أن هذا سيصبح الأكثر شيوعا في المستقبل القريب لما توفره من أدوات لتخزينالبيانات الجغرافية و عرضها و تحليلها ، كما يجري إستخدامها بصورة متزايدة في كل العلوم و هي أداة قوية (Goodchild, 2000).

هذا وتوفر هذه النظم إمكانية الإستفسار عن طريق أدوات التحليل الدقيقة من أجل توفير أهم المعلومات فيأقصر و أسرع وقت لمتخذ القرار وهذا بإجراء تحليل شامل بمجموعة من المعايير ثم يتم إستخدامها لتعطي بعد ذلك النتائج المراد الوصول إليها و التي طبقت عليها المعايير السابقة، وقد إستخدم معظم الدارسين و الباحثين هذه التكنولوجيا خاصة في ما تعلق بالمحيط الحضري وبالتحولات التي تطرأ عليه و الخاصة بالتوسعات العمرانية و تغيرات نمط الأنسجة الحضرية و السكنية التي بدورها على المدينة و تركيبها بشكل عام، وبحكم وجود مثل هذه الدراسات و إستخدام هذه التكنولوجيا و الأنظمة المساعدة لها و بالأخص نظم المعلومات الجغرافية على مستوى تركيبة المدن وتغير تشكيلاتها من الناحية الفيزيائية و العمرانية حتى لا يكون هناك إفراط في إستهلاك المجال.

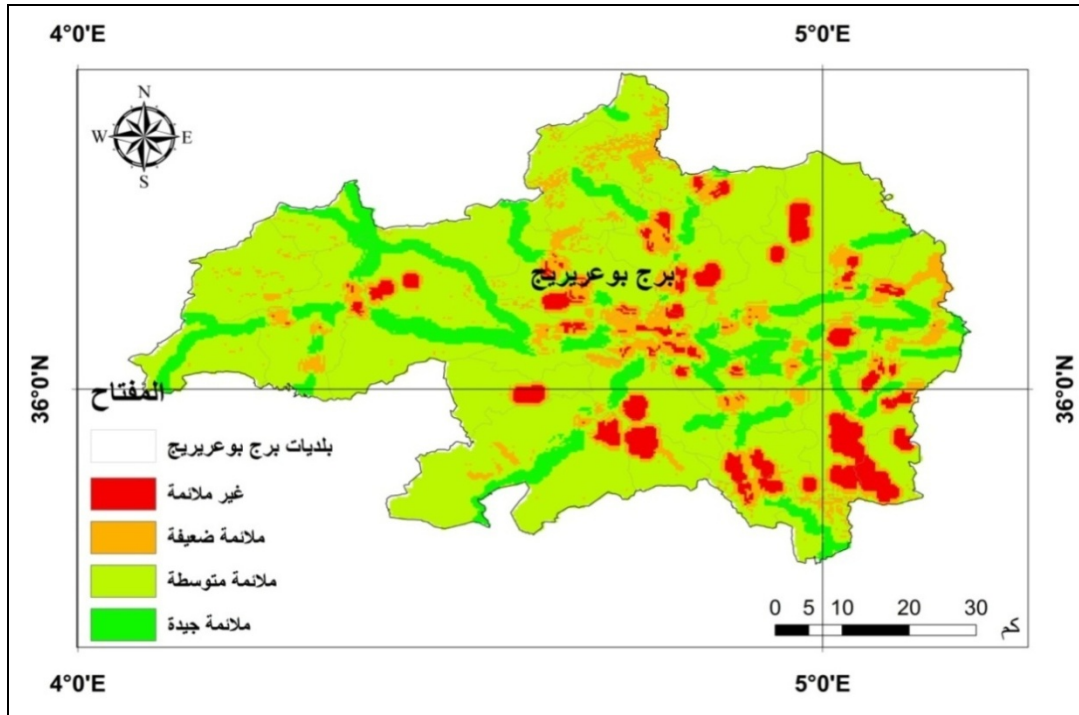
ويشير (مارانز) إلى أن القدرة التكاملية التي يتمتع بها هذا النظام مفيدة للباحثين بمساعدتهم في معالجة القضايا المهمة لتسيير المدن بكفاءة عالية و المساهمة في التخطيط الحضري والبيئي المحكم الذي يبنى على المحافظة على الموارد الطبيعية للأجيال القادمة دون الإفراط في إستهلاكها و على رأسها العقار الحضري من خلال المعلومات المستقاة حول الدراسات الإستقصائية للمدن و الخاصة

بتموضع المشاريع الحضرية، المعلومات الخاصة بالزيادات السكانية و الديمغرافية للسكان، البيانات الوصفية و المكانية لإستخدامات الأراضي الحضرية و المواقع الصناعية و مدى ملائمتها، البيانات المتعلقة بالعقارات الواقعة ضمن النطاق الحضري.

9.1 تطبيق نظم المعلومات الجغرافية لمعالجة النتائج

بعد رسم الخرائط الخاصة بالملائمة المكانية حسب المعايير المقترحة من طرف الخبراء وحساب الأوزان بطريقة (AHP) لكل معيار تم إستعمال أداة Raster calculator لإشتقاق خريطة ملائمة المناطق الصناعية في الأوساط الحضرية و التي كانت نتائجها حسب ما تم إقتراحه من طرف الخبراء و الإختصاصيين في مجال تسيير المدن إلى أربع مناطق و التي كانت كالتالي: ملائمة جيدة، ملائمة متوسطة، ملائمة ضعيفة ومناطق غير ملائمة مع تحديد مساحتها و الموقع الذي تشغله

الخريطة رقم (20): تصنيف الملائمة المكانية لبرج بوعريرج



المصدر: الباحثان بالاعتماد على برنامج (ArcGIS 10.3) (2022)

بعد إشتقاق خريطة الملائمة المكانية فإن النتائج المستقاة عن طريق تطبيق تقنية دلفي و إستعمال عملية التحليل التسلسلي الهرمي في بيئة نظم المعلومات الجغرافية الأمر الذي سمح لنا

بإكتشاف عناصر متنوعة في تحديد مناطق المشاريع العمرانية و الإقتصادية و مدى ملائمتها في الأوساط الحضرية ، هذا وقد تم حساب المساحة لكل تصنيف من التصنيفات المقترحة بعد ما تم تحويل الخريطة إلى شيب فايل وهذا ما يوضحه الجدول التالي:

جدول رقم (23): نسبة مقياس التحليل الهرمي لملائمة مناطق النشاط الصناعي

الرقم	التصنيفات	المساحة (كم)	%
01	ملائمة جيدة	521,793	13,38%
02	ملائمة متوسطة	2634,758	67,54%
03	ملائمة ضعيفة	504,794	12,94%
04	غير ملائمة	239,685	6,14%
	المجموع	3901,023	100%

المصدر: الباحثان (2022)

خلاصة الفصل

باستخدام منهجية دلفي وتقنيات (AHP) و (GIS)، وهي إستراتيجية تم تطويرها لتناسب استخدام الأراضي للنشاط الاقتصادي وإدارة استهلاك العقارات في المناطق الحضرية في هذه الدراسة، كانت دراسة الحالة الخاصة بهذا البحث حالة برج بوعريج، حيث تم الاعتماد على الاستبيان المقدم إلى مجموعة من الخبراء للوصول إلى مجموعة من المعايير التي تساعد على تحديد مدى ملائمة المناطق للنشاط الاقتصادي. طريقة التحليل الهرمي (AHP) المستخدمة لاستخراج مقاييس مناسبة للأرض من خلال برنامج Expert Choice، وكانت نسبة الاتساق (0.03)، وهي أقل من (0.1)، وبالتالي فهي موثوقة.

بعد استخدام طريقة التحليل الهرمي (AHP)، يتم إجراء التحليل المكاني لمنطقة الدراسة، مع إنشاء قاعدة بيانات جغرافية للمعايير المحددة من قبل الخبراء في بيئة نظم المعلومات الجغرافية عن طريق إنشاء نموذج باستخدام جميع القياسات لاستخراج مناسبة خريطة استخدامات الأراضي للنشاط الاقتصادي من ثلاث فئات: (عالية، متوسطة، منخفضة، غير مناسبة)، حيث حقق (13.38%) من المساحة الإجمالية مساحة ملائمة عالية بإجمالي مساحة (521.793 كم²)، (67.54%) حققت ملائمة معتدلة بمساحة (2634.758 كم²)، حققت (12.94%) ملائمة منخفضة بإجمالي مساحة (239,685 كم²)، و (06.14%) من إجمالي المساحة التي حققت عدم ملائمة بمساحة إجمالية قدرها (685,239 كم²).

و يمكننا القول أن الجمع بين طريقة دلفي والتحليل الهرمي باستخدام برنامج اختيار الخبراء في بيئة نظم المعلومات الجغرافية هو الأسلوب العلمي العملي. وهذا يعطي نتائج دقيقة في تحديد مدى ملائمة استخدام الأراضي للنشاط الاقتصادي، وفق المعايير المعتمدة من قبل الخبراء. ومع ذلك، تظل هذه المعايير عوامل متغيرة وفقا لخصوصيات كل منطقة. يمكن تكييف الخريطة لتحديد المناطق لتطوير الإسكان في المستقبل، وتقييم قيمة الممتلكات، ومساعدة صانعي القرار في تحقيق التنمية الحضرية المتوازنة.

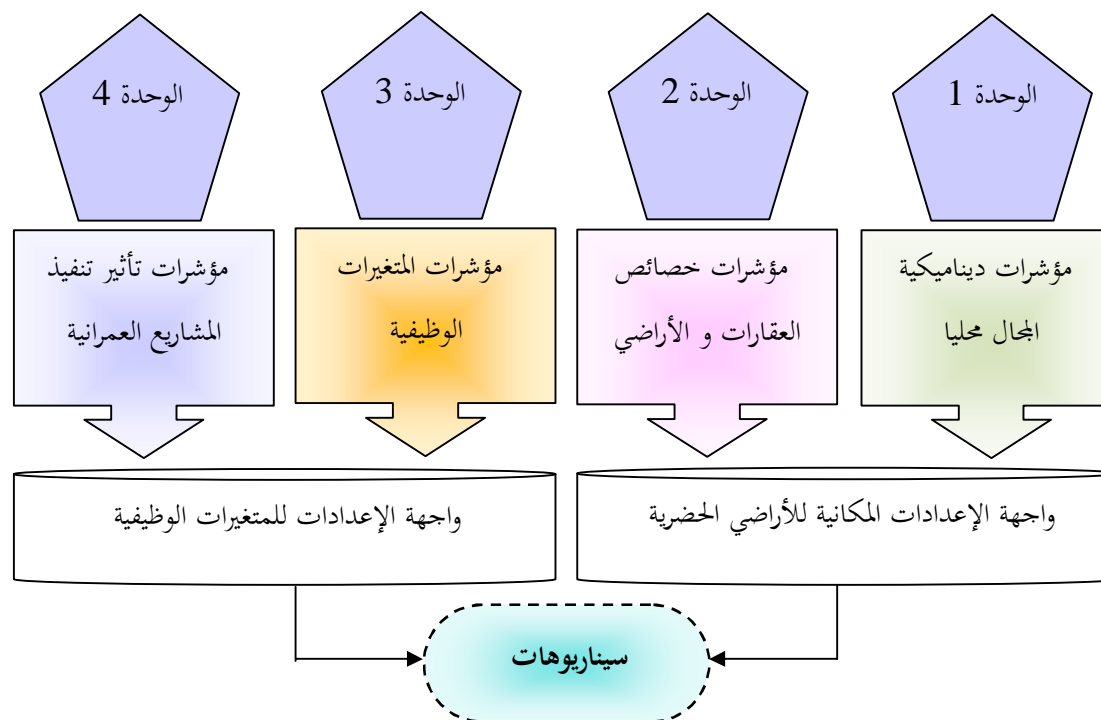
**الفصل الخامس : دراسة
تطبيقية لأداة دعم القرار
نوريها NOURIMA**

1 هيكل نموذج لوحة القيادة

من أجل إستهداف المؤشرات ومعايير التقييم الضرورية لاتخاذ القرار، قمنا بإدراجها في قواعد بيانات منفصلة، لكل منها القدرة على تغذية عملية تقييم مستقلة مرتبطة بسيناريو معين، يتم تغذيتها بواسطة البيانات الموضوعية المستمدة بشكل خاص من المؤلفات العلمية (شبكات التقييم، مؤشرات القياس، التسميات المرجعية، تحليلات الأمثلة)، البيانات الإستراتيجية من أدوات وأدوات التخطيط المعمول بها في الجزائر (SNAT، SDAT، SDAAM، PDAU) والهيئات التنفيذية مثل المركز الوطني للبحث العلمي والمكتب الوطني للإحصاء والوكالات والمديريات القطاعية (مقياس الأداء الحضري المحلي لبلديات)، بالإضافة إلى نتائج المقابلات المستهدفة التي أجريت في الميدان.

تم إجراء مطابقة بين معايير التقييم للوحدات المختلفة من أجل تسهيل إجراءات الإحالة المرجعية والتصفية، بشكل أساسي بين متطلبات موقع الأنشطة والبيانات الإقليمية (البلديات و العقارات)، وفقا لأربع مجموعات من المؤشرات (الشكل 8) المتعلقة بالهوية، والمتطلبات القانونية والمؤسسية والاقتصادية والوظيفية والأرض والممتلكات، والمتطلبات الاجتماعية والبيئية. وبالتالي، فإن عملية التجميع تعمل عن طريق المراسلات بين معايير كل وحدة، مما يسمح بالاختيار الذاتي عن طريق التقاطع Nourima من أفضل الخيارات والقضاء على الاحتمالات غير المناسبة.

الشكل رقم (8): خطوات عملية التحليل



المصدر: الباحثان (2022)

2 الجزء الأول: المتغيرات الوظيفية وتأثير تنفيذ المشاريع العمرانية.

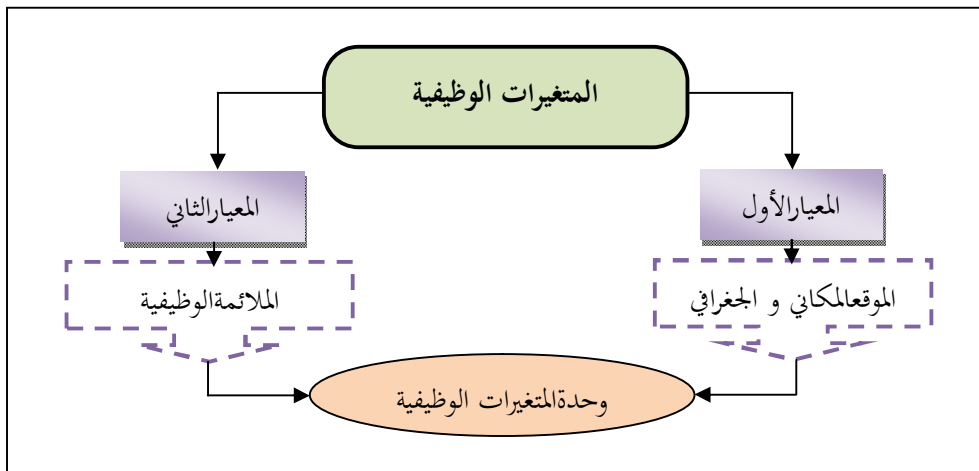
يهدف هذا الجزء من الفصل إلى تجسيد مستويات أولية من نموذجنا المقترح وهذا من أجل تقييم بعض من المتغيرات، خاصة الوظيفية منها وتأثير تنفيذ المشاريع العمرانية للوصول إلى فهرس للمتغيرات الوظيفية في المجال الحضري وغيره من خلال واجهة تدمج فيها كلتا الوجدتين.

1.2 بناء الوحدة 3: المتغيرات الوظيفية

إن وحدة المتغيرات الوظيفية تقوم بترجمة البيانات لشبكة النشاط الحضري الخاص بكل بلدية أو إقليم معين بناء على توجيهات أدوات التهيئة و التعمير (PDAU)، حيث أن تحديد المواقع لمختلف المشاريع العمرانية بصورة عملية و علمية يعتمد في الأساس على تنوع المعايير ومختلف النشاطات التي يتم تقييمها في نموذجنا المقترح والتي تساعد في إتخاذ القرار، إذ تم تحديد مختلف الأراضي بالإعتماد على أربع معايير :

- ❖ الموقع المكاني و الجغرافي
- ❖ الإحتياجات العقارية
- ❖ الأراضي و العقارات المستهدفة
- ❖ متطلبات الملائمة الوظيفية

الشكل رقم (9): بناء وحدة المتغيرات الوظيفية



المصدر: الباحثان (2022)

2.2 المؤشرات المرجعية للمتغيرات الوظيفية

1.2.2 المعيار الأول: الموقع المكاني و الجغرافي

إن الموقع الجغرافي والمكاني يعتبر مؤشر هام بالنظر إلى الأنشطة و المشاريع العمرانية التي يتم برمجتها في المجال الحضري، حيث يتطلب ذلك مساحات و عقارات لوضع البرامج التنموية المنبثقة عن توجيهات أدوات التهيئة و التعمير خاصة ما تعلق بمشاريع و أنشطة القطاع الثالث التي في بعض الأحيان تتطلب مساحات عقارية كبيرة مما يستلزم إختيار مناطق إنجازها في ضواحي المجال الحضري للبلديات (الجدول 24).

جدول رقم (24): تقييم إستخدامات الأراضي و العقارات حسب الوضع المكاني

الموقع المكاني و الجغرافي		تخصيص الأراضي
المجال الحضري	المجال شبه الحضري	
X	X	أرض مخصصة للمشاريع السكنية
X		أراضي مخصصة للأنشطة الصناعية و التجارية
X		أراضي مخصصة للأنشطة السياحية
X	X	أراضي مخصصة للأنشطة الثقافية
	X	أراضي مخصصة للأنشطة العلمية و التكنولوجية

المصدر: الباحثان (2022)

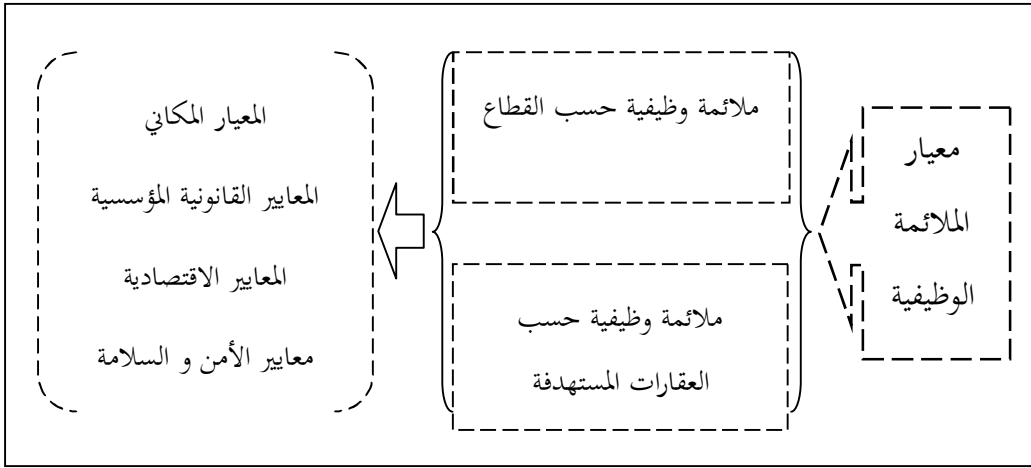
2.2.2 المعيار الثاني: الملائمة الوظيفية

إن تحديد الملائمة الوظيفية لتنفيذ و إنجاز المشاريع العمرانية على المستوى الإقليمي أو البلدي وفقا لتوجيهات أدوات التهيئة و التعمير يتطلب جمع بيانات دقيقة ومفصلة لكل الأنشطة و العقارات حتى يتم التقييم بصورة فعالة، و لتحديد الملائمة الوظيفية للعقارات و الأراضي فإن هذا العمل يتطلب فريق مكون من إختصاصيين يقومون بعمل ميداني معقد، لذلك تم إختيار نهج التقييم على مرحلتين:

المرحلة الأولى: تقييم مستوى الملائمة الوظيفية حسب القطاع، من خلال أهم المؤشرات التي ينطوي عليها إختيار الأراضي و العقارات المناسبة.

المرحلة الثانية: تقييم مستوى الملائمة الوظيفية من خلال الأراضي و العقارات المستهدفة، من خلال الأراضي التي تكون مجال الدراسة و مجال إختيار الموقع المناسب لتنفيذ المشاريع.

الشكل رقم (10): بناء وحدة المتغيرات الوظيفية



المصدر: الباحثان (2022)

3.2.2 الملائمة الوظيفية حسب القطاع

إن النهج المتبع في تقييم درجات الملائمة الوظيفية حسب القطاع يكون بإستعمال طريقة التحليل متعدد المعايير (طريقة WSM) و التي نستهدف من خلالها تعيين الدرجات (%) ، ويوضح هذا التقييم مستويات كل قطاع على المؤشرات (جدول 25).

جدول رقم (25): تقييم فئات المعايير حسب القطاعات

القطاعات			فئات المعايير
قطاع ثالثي	قطاع ثانوي	قطاع أولي	
	X	X	المعيار المكاني
	X	X	المعايير القانونية المؤسسية
X	X		المعايير الاقتصادية
X	X		معايير الأمن و السلامة
X	X		المعايير البيئية
3/5	5/5	2/5	المجموع حسب القطاعات

المصدر: الباحثان (2022)

جدول رقم (26): تقييم الملائمة الوظيفية حسب القطاع.

السلم التقديري للملائمة	النسبة (%)	عدد المعايير /5	القطاع
من 0% إلى 30% ملائمة ضعيفة			
من 30% إلى 60% ملائمة متوسطة			
< من 60% ملائمة عالية			
	40	2	القطاع الأولي
	100	5	القطاع الثانوي
	60	3	القطاع الثالثي

المصدر: الباحثان (2022)

4.2.2 الملائمة الوظيفية حسب العقارات المستهدفة

إن العمل المقدم و المقترح في هذه الأداة يتكون و يشتمل على أنواع الملائمة الوظيفية و المؤشرات اللازمة لتحقيق الملائمة حسب العقارات و الأراضي المستهدفة من أجل الحفاظ على العقارات و إستهلاكها بصورة عقلانية، و يرجع هذا التقييم إلى التحليل حيث تكون طريقة (WSM) هي الطريقة المعتمدة في هذه العملية عن كريق مقياس التصنيف (جدول 27).

جدول رقم (27): تقييم فئات المعايير حسب الأراضي و العقارات المستهدفة

تخصيص الأراضي و العقارات					فئات المعايير
أرض لأنشطة علمية	أرض لأنشطة ثقافية	أرض لأنشطة سياحية	أرض لأنشطة صناعية	أراضي لمشاريع سكنية	
X	X		X	X	المعيار المكاني
			X	X	المعايير القانونية المؤسسية
X		X	X	X	المعايير الاقتصادية
X		X	X		معايير الأمن و السلامة
X		X	X		المعايير البيئية
4/5	1/5	3/5	5/5	3/5	المجموع حسب القطاعات

المصدر: الباحثان (2022)

جدول رقم (28): تقييم الملائمة الوظيفية حسب الأراضي و العقارات المستهدفة.

السلم التقديري للملائمة	النسبة (%)	عدد المؤشرات /12	العقارات
من 0% إلى 30% ملائمة ضعيفة			
من 30% إلى 60% ملائمة متوسطة			
< من 60% ملائمة عالية			
	60	3	أرض مخصصة للمشاريع السكنية
	100	5	أرض مخصصة للأنشطة الصناعية
	60	3	أرض مخصصة للأنشطة السياحية
	20	1	أرض مخصصة للأنشطة الثقافية
	80	4	أرض مخصصة للأنشطة العلمية

المصدر: الباحثان (2022)

إن هذا التصنيف المقترح يبين لنا أن كل أنواع الأراضي و العقارات التي تستغل في إنجاز المشاريع العمرانية طبقا لتوجيهات أدوات التهيئة و التعمير يعطي أهمية كبيرة لفئات المعايير (جدول 28)، وقد إعتدنا في منهجية النمذجة للأداة المقترحة على المزج بين المعيارين الخاصين بالموقع

المكاني و الجغرافي وكذا الملائمة الوظيفية كهدف لتنظيم وتسيير العقارات سواء داخل المدينة أو خارجها و الحد من إستنزاف العقارات.

جدول رقم (29): تصنيف فئات المعايير حسب أنواع الأراضي الحضرية.

نوعية الأرض	الترتيب من حيث الأهمية	فئات المعايير
أرض مخصصة للمشاريع السكنية	2	المعيار المكاني
		المعايير الاقتصادية
	1	المعايير القانونية المؤسسية
		المعايير البيئية
	3	معايير الأمن و السلامة
أراضي مخصصة للأنشطة الصناعية و التجارية	2	المعيار المكاني
	1	المعايير الاقتصادية
	5	المعايير القانونية المؤسسية
	3	المعايير البيئية
	4	معايير الأمن و السلامة
أراضي مخصصة للأنشطة السياحية		المعيار المكاني
	2	المعايير الاقتصادية
		المعايير القانونية المؤسسية
	1	المعايير البيئية
		معايير الأمن و السلامة
أراضي مخصصة للأنشطة الثقافية	3	المعيار المكاني
		المعايير الاقتصادية
		المعايير القانونية المؤسسية
	1	المعايير البيئية
	2	معايير الأمن و السلامة
أراضي مخصصة للأنشطة العلمية و التكنولوجية	2	المعيار المكاني
	3	المعايير الاقتصادية
		المعايير القانونية المؤسسية
	4	المعايير البيئية
	1	معايير الأمن و السلامة

المصدر: الباحثان (2022)

إن تقييم متطلبات تسيير العقار وتنظيمه في المجال الحضري للأنشطة و المشاريع الحضرية وكذا متطلبات التوطين الوظيفي يكون حسب أهمية كل قطاع، حيث أنهم من خلال تخصيص كل قطاعات المشاريع التي يعمل على إنجازها يمكن تحديد الأراضي لكل نشاط أو مشروع حضري (جدول 29)، وهو ما يسمح لنا بتقديم النتائج المتعلقة بمؤشر المتطلبات الخاصة بالأراضي كما تتيح هذه البرمجة تصنيف الأنشطة إلى فئتين رئيسيتين، تتمثل الفئة الأولى في المتطلبات المرتفعة للغاية إذ تتعلق بأنشطة القطاع الثانوي، و القطاع الثالثي. يتم تفسير هذا المطلب المرتفع بشكل خاص من خلال المساهمة التعددية للأنشطة المختلفة في تحديد العديد من الأراضي الحضرية، هذا وتمثل أنشطة القطاع الأولي مستوى عال من المتطلبات العقارية، مرتبطة بنوع المشاريع الحضرية التي تعمل الدولة على تجسيدها، على الرغم من أن مستوى متطلبات القطاع الخاص بها متوسط ويكاد يكون ضعيف في بعض الأحيان خاصة في البلديات التي تعاني من قلة التمويل المالي.

جدول رقم (30): قطاعات العقارات الحضرية المستهدفة حسب تخصيص الأراضي.

قطاع النشاط	تخصيص الأراضي
قطاع أولي	أراضي مخصصة للمشاريع السكنية
	أراضي مخصصة للمشاريع السياحية
	أراضي مخصصة للمشاريع الثقافية
قطاع ثانوي	أراضي مخصصة للمشاريع السكنية
	أراضي مخصصة للمشاريع الصناعية
	أراضي مخصصة للأنشطة العلمية و التكنولوجية
قطاع ثالثي	أراضي مخصصة للمشاريع السكنية
	أراضي مخصصة للمشاريع السياحية
	أراضي مخصصة للمشاريع الثقافية
	أراضي مخصصة للمشاريع الصناعية
	أراضي مخصصة للأنشطة العلمية و التكنولوجية

المصدر: الباحثان (2022)

جدول رقم (31): مؤشر متطلبات تسيير وتنظيم العقارات الحضرية.

مؤشر تسيير وتنظيم العقارات الحضرية	أراضي المشاريع العلمية	أراضي المشاريع الصناعية	أراضي المشاريع الثقافية	أراضي المشاريع السياحية	أراضي المشاريع السكنية	تخصيص الأراضي	
	ضعيف	عالي جدا	عالي	عالي	عالي جدا	تسيير العقارات وتنظيمها	قطاع النشاط
					•	عالي جدا	قطاع أولي
		•			•	عالي	قطاع ثانوي
		•			•	ضعيف	قطاع ثالثي

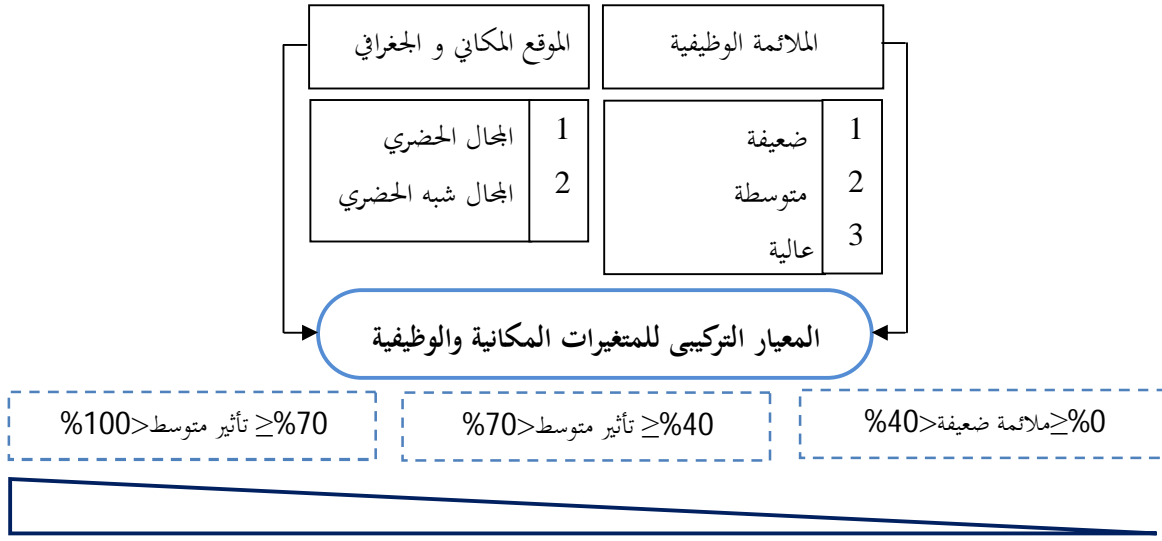
المصدر: الباحثان (2022)

3.2 تركيبة الوحدة الخاصة للمتغيرات الوظيفية.

تعتمد الوحدة الخاصة بالمتغيرات الوظيفية على مستوى نموذجنا على النظام الفرعي حيث تسمح بتقييم محدد للمستويات الوظيفية لكل فئة من فئات المعايير سواء كانت حسب أنواع الأراضي الحضرية أو حسب الأراضي و العقارات المستهدفة من خلال تجميع المعيارين حيث يتم تقييم البيانات الخاصة بكل مؤشر على مقياس تصنيف يتراوح من 1 إلى 3 لجميع المؤشرات المكونة لهما و أعلى قيمة هي الأفضل.

أما بالنسبة لباقي المؤشرات التي يتم تقييمها كحالات تفضيلية (نشاط فرعي) فتكون باستخدام طريقة (AHP) التي يتم دمجها في الأداة عن طريق البرمجة الآلية. حيث يمكن إستخدامها بإختيار أحد الأوزان و التقديرات كما يلي:

الشكل رقم (11): بناء وحدة المتغيرات الوظيفية



المصدر: الباحثان (2022)

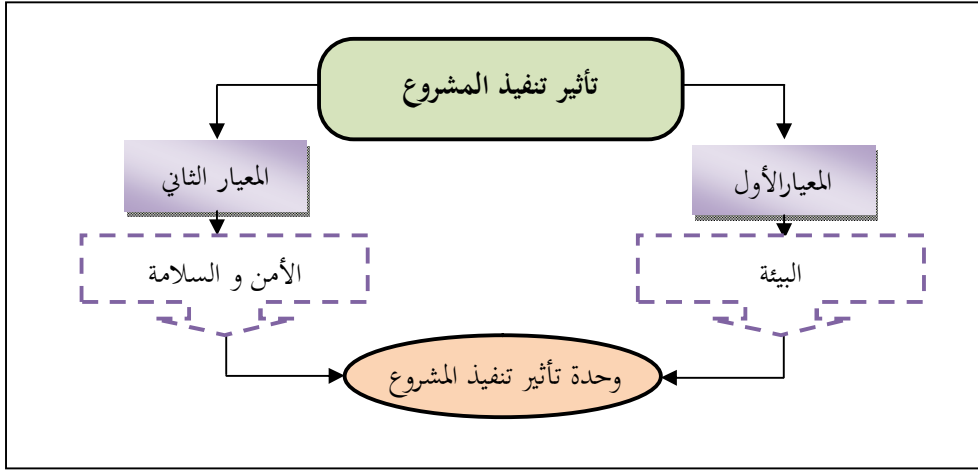
4.2 بناء الوحدة 4: تأثير تنفيذ المشاريع العمرانية

أدت الاهتمامات الجديدة المتعلقة بتأثير المشاريع العمرانية في الوسط الحضري وعلى مستوى مختلف بلديات الوطن خاصة المتعلقة بسلامة السكان والنظام البيئي إلى رسم منطوق جديد للمواقع الحضرية، حيث يدمج نموذجنا المقترح إهتمامات تأثير تنفيذ المشاريع على كل المستويات العمرانية و البيئية كمعامل ذو أهمية كبيرة في عملية دعم إتخاذ القرار التي يتم تنفيذها في أدواتنا، لذلك تهدف هذه الوحدة إلى تقديم تقييم ملموس لمستوى تأثير كل نشاط أو مشروع على بيئته من حيث التنفيذ، وللقيام بذلك تمت عملية التقييم و إعطاء أوزان من أجل الوصول إلى تسيير وتنظيم للعقارات.

1.4.2 المؤشرات المرجعية لوحدة تأثير تنفيذ المشاريع الحضرية و العمرانية

كجزء من التحديد تأثير تنفيذ المشروع المتعلقة بنوعية النظام الفرعي لتأثير تنفيذ المشاريع على مستوى كل بلدية أو مجموعة بلديات مجاورة لبعضها (الشكل 12)، تم تحديد شبكة تقييم تدمج معيارين متعلقين بالبيانات البيئية ومحددات الأمن و السلامة الخاصة بالسكان (07 معايير) وتم إعدادها لتؤدي إلى تقييم مؤشر تركيبي لتأثير توطين و إختيار المناطق و الأراضي الأكثر ملائمة من أجل الحفاظ على العقارات.

الشكل رقم (12): معايير تأثير تنفيذ المشروع



المصدر: الباحثان (2022)

2.4.2 تحديد وزن وقيمة المعيار التركيبي لتأثير تنفيذ المشروع

يعتمد تحديد وزن وقيمة المعيار التركيبي لتأثير تنفيذ المشروع على إنشاء شبكة من مؤشرات التقييم الفرعية المحددة في الفصل 04 (الجدول 32) التي تدمج 04 مؤشرات بيئية و 03 مؤشرات خاصة بالأمن والسلامة، حيث يتم وضع مقياس التقييم المطبق (الجدول 32) في بيانات رقمية تسمح بإنتاج مجموع مرجح لنتائج التقييم الذي ترجم إلى درجتين ، إيجابية وسلبية.

هنا يجب أن نصر على الطريقة التي يعمل بها مقياسنا حيث يمثل التأثير المحايد تأثيراً محايداً للنشاط على نوعية تنفيذ المشروع و يتكون من قيمة القياس الوسطية. تتكون التأثيرات الإيجابية من ثلاث مستويات: تأثير إيجابي منخفض (1 نقطة)، تأثير إيجابي متوسط (2 نقطة) وتأثير إيجابي قوي (3 نقاط)، مما يعرض التأثيرات الإيجابية التي يمكن أن يعطيها تأثير تنفيذ المشروع على البيئة العمرانية.

بنفس الطريقة يتم ترجمة التأثيرات السلبية إلى ثلاثة مستويات: تأثير سلبي منخفض (1- نقطة)، تأثير سلبي متوسط (2- نقطة)، تأثير سلبي قوي (3- نقطة)، وهو ما يعكس التأثيرات السلبية للمشاريع الحضرية سواء على البيئة الحضرية أو على مستوى السكان خاصة إذا ما كان تنفيذها وإنجازها لا يتماشى مع متطلبات السكان.

جدول رقم (32): مقاييس و أوزان التقييم لتأثير تنفيذ المشروع

الرميز	مقياس التقييم	القيمة المخصصة
+ F	تأثير إيجابي منخفض	+3
+ M	تأثير إيجابي متوسط	+2
+ Fai	تأثير إيجابي قوي	+1
Ntr	تأثير محايد	0
- Fai	تأثير سلبي منخفض	1-
- M	تأثير سلبي متوسط	2-
- F	تأثير سلبي قوي	3-

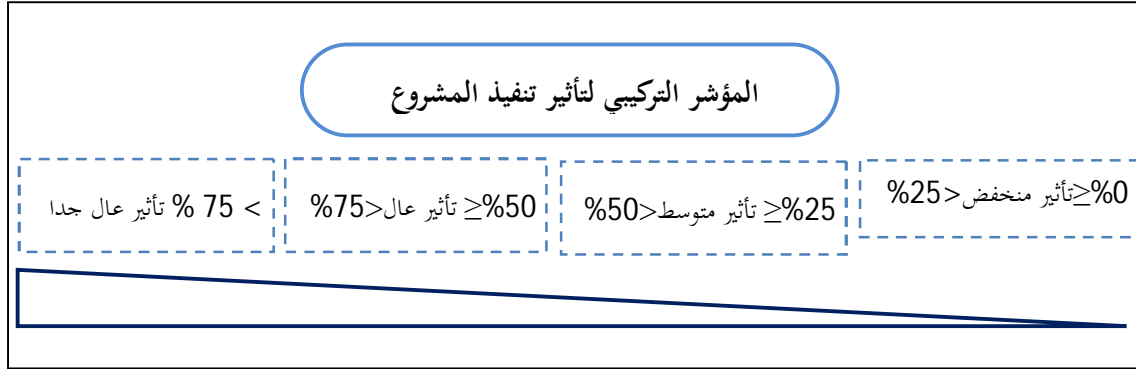
المصدر: الباحثان (2022)

تم إجراء تقييم تأثيرات كل فئة من فئات تنفيذ المشاريع العمرانية سواء كانت ذات طابع إجتماعي أو إقتصادي على أساس المؤشرات البيئية و محددات الأمن و السلامة (الجدول 28)، حيث تم ترجيح نتائج هذا التقييم وفقا لمقياس التقييم السابق، ثم يتم تنفيذ مجموع القيم بين الدرجات الإيجابية للمؤشرين، نفس المجموع ويتم تنفيذه للدرجات السلبية.

هنا يمكن أن نؤكد على أن للمؤشرين نفس الوزن، مما يجعل من الممكن تحقيق مجموع ترتيبي. يتم استخدام الدرجة الإيجابية الإجمالية فقط لتعريف المؤشر التركيبي لتأثير تنفيذ المشاريع، حيث تلعب الدرجة السلبية دور التنبيه على الإجراءات التي سيتم تضمينها في برامج التطوير والتخطيط القطاعية. تتيح هذه النتيجة إمكانية توقع المشكلات الهيكلية المستقبلية على المدى الطويل الناشئة عن موقع المشروع العمراني.

ترجم الدرجات الإيجابية كنسبة مئوية، بهدف تصنيف الأنشطة المختلفة، ويتكون مقياس التقييم من أربع نسب متساوية تسمح بتصنيف الأنشطة إلى أربع مجموعات (تأثير عال جدا، تأثير عال، تأثير متوسط وتأثير منخفض) (الشكل 13).

الشكل رقم (13): مقياس تقييم المؤشر التركيبي لتأثير تنفيذ المشروع



المصدر: الباحثان (2022)

نتائج هذا التصنيف (الجدول 33) تسمح لنا بإستنتاج العديد من الملاحظات: بداية من تخصيص العقارات في القطاع الثانوي (العقارات ذات التخصيص الإقتصادي)، و التي لها تأثير كبير على تنفيذ المشروع على الرغم من مساهمتهم التي لا يمكن إنكارها في الديناميكية الإقتصادية للمجال، أما العقارات المخصصة في القطاع الأولي هي ذات أثر متوسط وهذا لما تحويه من مشاريع لا تؤثر بشكل مباشر على البيئة وسلامة السكان، و بالنسبة لباقي المشاريع والأنشطة فلها تأثير منخفض كونها موجهة بشكل أساسي نحو القطاع الثالثي.

جدول رقم (33): تقييم مصفوفة المؤشرات المرجعية لوحدة تأثير تنفيذ المشروع.

مجموع النتائج الإيجابية	معيار الأمن و السلامة			مجموع النتائج الإيجابية	المعيار البيئي				تخصيص المشاريع
	جيولوجية التربة	الانحدارات	البعد عن المناطق السكنية		التأثير على المياه الجوفية	التأثير على المساحات خ	تدني مستوى النظام البيئي	تلوث التربة	
									مشاريع ذات طابع سكني
									مشاريع ذات طابع تجاري
									مشاريع ذات طابع خدماتي
4	+ F	Ntr	+ Faib	2	- Faib	Ntr	- M	+ M	مشاريع ذات طابع سياحي
0	3+	0	1+	3-	1-	0	2-	2	مشاريع ذات طابع ثقافي
									مشاريع ذات طابع أمني

									مشاريع ذات طابع صناعي
									مشاريع ذات طابع صحي
									مشاريع ذات طابع سكني
									مشاريع ذات طابع رياضي

المصدر: الباحثان (2022)

جدول رقم (34): قياسات نسب المعايير التركيبية لوحدة تأثير تنفيذ المشروع.

تقييم نسبة القابلية	نسبة القابلية	مجموع النقاط الإيجابية T1	معايير الأمن و السلامة	المعايير البيئية	تخصيصات المشاريع العمرانية
					مشاريع ذات طابع سكني
					مشاريع ذات طابع تجاري
جيد	71 %	5	2	3	مشاريع ذات طابع خدماتي
					مشاريع ذات طابع سياحي
					مشاريع ذات طابع رياضي
					مشاريع ذات طابع ديني
					مشاريع ذات طابع أمني
					مشاريع ذات طابع صناعي
					مشاريع ذات طابع صحي
					مشاريع ذات طابع ثقافي

المصدر: الباحثان (2022)

3: تمثل عدد المؤشرات البيئية التي لها علاقة بكل مشروع

2: تمثل عدد مؤشرات الأمن و السلامة التي لها علاقة بكل مشروع

5: هي مجموع النقاط الإيجابية للمعايير البيئية و معايير الأمن و السلامة

71 %: وهي النسبة التي تستخرج من المعادلة التالية: $T1 * 100 /$ مجموع النقاط الايجابية

الكلية للمعايير

جيد: التقييم الذي يكون على أساس النسبة حيث أنه: من 00% إلى 25% التقييم يكون

بملاحظة ضعيف . من 25% إلى 50% التقييم يكون بملاحظة متوسط . من 50% إلى 75%

التقييم يكون بملاحظة جيد . أكبر من 75% التقييم يكون بملاحظة جيد جدا.

حسب ما تم إقتراحه فإن بناء الوحداتين 3 و 4 يمثل نهج إستراتيجي و ضروري للتشغيل السليم

لنموذجنا بالرغم من وجود بعض التعقيدات، حيث أن معرفة الخصائص الجغرافية للعقارات تعتبر فرصة

هائلة لصناع القرار والسلطات المحلية لدينا خاصة على مستوى البلديات التي لا تحوز على معطيات وبيانات حول العقارات المتواجدة ضمن محيطها الجغرافي.

هذا ما يسمح باستهداف الأنشطة الأكثر قدرة على التكيف مع البيئة الحضرية والإمكانيات التنموية دون التحلي عن الظروف المعيشية الجيدة وهذا هو المكان الذي تأخذ فيه وحدة التأثير معناها الكامل، وتوفر قراءة تركيبية وواضحة للتأثيرات الإيجابية والسلبية، التي يمكن أن تكون في مواقع المشاريع العمرانية.

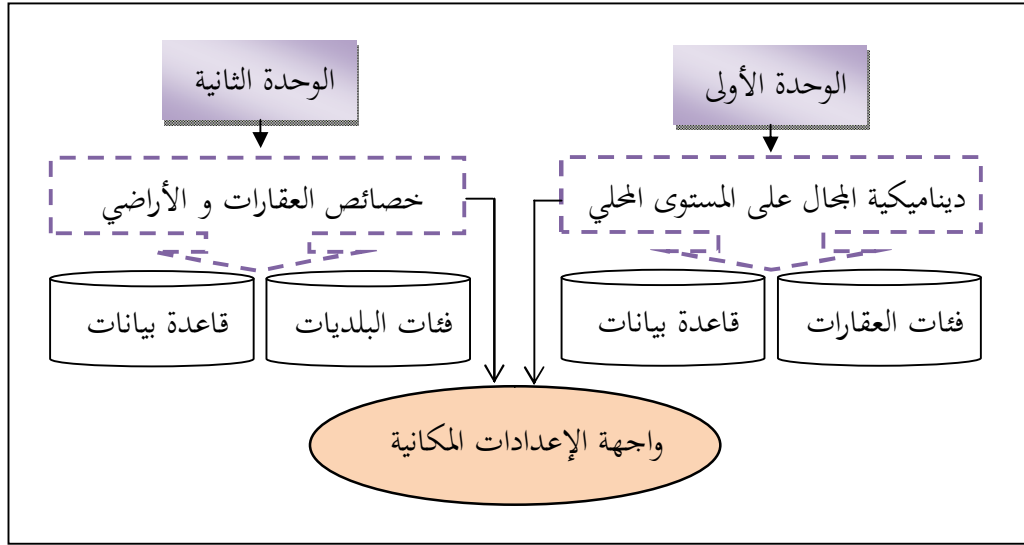
وإضافة إلى الدور الذي تلعبه الوحدات 3 و 4 في تشغيل نموذج المساعدة في صنع القرار فإن البيانات التي تجمع بشكل فردي تمثل بيانات مرجعية يمكن أن تكون بمثابة تطبيق آخر مما يجعلها قواعد بيانات متعددة التخصصات.

3 الجزء الثاني: الإعدادات المكانية للأراضي الحضرية على المستوى الولائي و البلدي

حتى يتسنى لنا معرفة الخصائص المكانية لأي موقع جغرافي موجود ضمن المجال البلدي أو المحيط الحضري يجب إكمال الوحداتين الضروريتين لعمل النموذج الخاص و اللتان تخصان كل من خصائص العقارات و الأراضي، و مؤشر الديناميكية الحضرية و الإقليمية حيث تدمج هذه الوحداتين الخصائص الفيزيائية للمحيط الحضري أو الإقليمي الذي يضم مجموعة من البلديات.

للإشارة فإن نهاية هذا الجزء تعكس واجهة الإعدادات المكانية (الشكل 14).

الشكل رقم (14): واجهة الإعدادات المكانية للأداة المقترحة Nourima



المصدر: الباحثان (2022)

إنه و أثناء بناء الوحدات المكونة لواجهة الإعدادات المكانية للأداة المقترحة Nourima لا بد من تقديم المنهجية المتبعة في نموذجنا بناء على طرح الأسئلة التي نراها جوهرية و التي من خلالها نصل إلى المعطيات التي تساعد في عملية تكوين أطر عملية في عملية تنظيم العقارات الحضرية وتسييرها دون إستنزافها و الإفراط في إستهلاكها.

ما هي مستويات القرار (البلدية أو الولاية)؟

في ماذا تكمن أهمية صنع القرار بخصوص ديناميكية المجال الحضري وإمكانات إستخدامات الأراضي و العقارات؟

إن طرح هذه الأسئلة يؤدي بنا إلى إعطاء احتمالات متعددة لتنفيذ عملية صنع ودعم القرارات في إطار منهجي يستند إلى أهداف محددة مسبقا للحفاظ على العقارات الحضرية و التي تم التطرق إليها في الفصل الرابع من الأطروحة وهي الأراضي الأكثر ملائمة لإقامة المشاريع العمرانية سواء كانت ضمن المجال الحضري أو خارجه. أما بالنسبة لنموذجنا Nourima في الوحدة الأولى الخاصة بديناميكية المجال على المستوى المحلي فقد تم الجمع بين الإمكانيات التنموية للبلديات و عرض طبيعة كافة العقارات

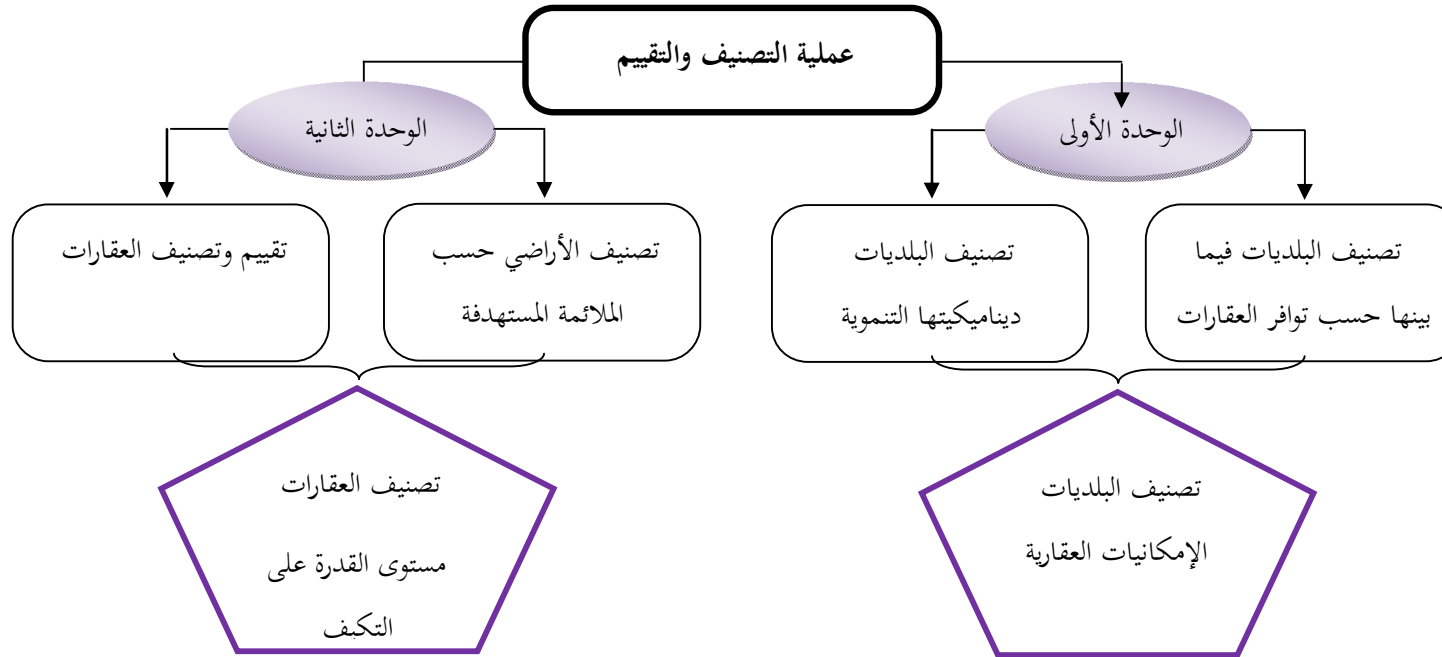
المتواجدة ضمن نطاقها البلدي، أما في الوحدة الثانية و الخاصة بمدى ملائمة الموقع للمشاريع التنموية فهي عبارة عن قاعدة بيانات للعقارات المتواجدة ضمن نطاق كل بلدية على حدا.

على هذا الأساس تم تحديد مقاربات مختلفة تم الإعتماد عليها كمنهجية عملية في نموذجنا، حيث أن المقاربة الأولى هي تصنيف البلديات حسب الديناميكية التنموية وتوافر العقارات، أما المقاربة الثانية هي تصنيف العقارات وفق ملائمة الموقع للمشاريع التنموية (الشكل 14).

1.3 بناء الوحدة 1: ديناميكية المجال على المستوى المحلي

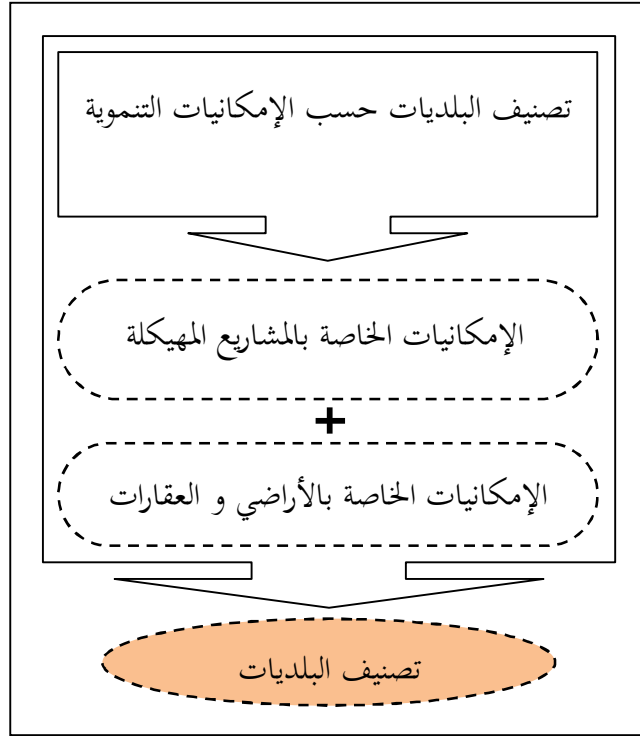
تدرج الوحدة الأولى من نموذج Nourima الإمكانيات الهيكلية والوظيفية للعقارات التي بمقدورها إحتواء كافة المشاريع العمرانية في المجال الحضري أو خارجه، حيث نستند في هذه المراجعة إلى تصنيف البلديات وفق ما توفره من عقارات وهو ما تم ترجمته إلى مؤشر ديناميكية المجال على المستوى المحلي لإعطاء حساب حقيقي للقدرات التنموية في تجسيد المشاريع العمرانية. ينتج عن هذا التصنيف قراءة إمكانيات البلديات في العقارات التي تستطيع توفيرها في مشاريع التنمية، ودرجة سهولة الوصول إلى المواقع المكانية (الشكل 15)

الشكل رقم (15): تصنيفات الوحدات الأولى و الثانية لنموذج Nourima



المصدر: الباحثان (2022)

الشكل رقم (16): تقسيم وحدة ديناميكية المجال وإمكانات التنمية على المستوى المحلي



المصدر: الباحثان (2022)

1.1.3 المؤشرات المرجعية لديناميكية المجال على المستوى المحلي

يتم تجسيد معيار ديناميكية المجال على المستوى المحلي من خلال الجمع بين مؤشرين معياريين مؤشر الإمكانيات التنموية لكل بلدية ومؤشر الهيكلية العقارية، حيث يتم إنتاج كل مؤشر من خلال تقييم معلمتين لكل مؤشر (الشكل 16).

1.1.1.3 المؤشر الأول: الإمكانيات التنموية لكل بلدية

لتحديد إمكانيات التنمية الموجودة في مختلف البلديات لا بد من الرجوع إلى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU) لكل بلدية حيث يتعين علينا حصر مختلف الهياكل القاعدية الموجودة في إقليم البلدية لمختلف القطاعات، هذا مع تحديد تخصيص التوجه الوظيفي لمختلف البلديات ليتم إعطاء أوزان حسب درجة الأهمية و المقدرة ب: (0-3) للبلديات ذات المستوى

المنخفض من التجهيزات، (4-8) للبلديات ذات المستوى المتوسط من التجهيزات، (8-10) للبلديات ذات المستوى العالي من التجهيزات (الجدول 35).

جدول رقم (35): تقييم مستوى التجهيزات في البلديات.

مستوى التجهيزات في البلدية	رمز البلدية	عدد المشاريع	الدلالة الوظيفية لهيكلية المشاريع
مستوى عال من التجهيزات			
مستوى متوسط من التجهيزات			
مستوى منخفض من التجهيزات			
	001	9	صناعية + خدماتية
	002	1	بيئية
	003	6	تعليمية + خدماتية
	004	3	سياحية
	005	9	صناعية + ثقافية + بيئية

المصدر: الباحثان (2022)

2.1.1.3 المؤشر الثاني: الهيكلية العقارية

يتمثل المؤشر الثاني في الهيكلية العقارية و التي تتمثل في الأراضي الشاغرة المتواجدة ضمن المجال البلدي باختلاف نوعية الملكية العقارية المحددة لها، حيث أن تمييزنا لإختيار هذا المؤشر يندرج ضمن مبادئ التنمية المستدامة وفي إطار الحفاظ على الموارد غير المتجددة للأجيال القادمة، كما أنه يترجم إستخدامات الأراضي لكل بلدية بإعتباره مكون أساسي في عملية التنمية الحضرية و الإقليمية، إضافة إلى أنه يلعب دور أساسي في عملية إدارة الأراضي في نموذجنا Nourima .

يوضح الجدول (36) الإمكانيات العقارية التي تزخر بها كل بلدية و هي مصنفة إلى ثلاث فئات (فئة ذات إمكانيات عقارية كبيرة، فئة ذات إمكانيات عقارية متوسطة، فئة ذات إمكانيات

عقارية ضعيفة) حسب الأراضي الشاغرة مقارنة بالمساحة الإجمالية للأخيرة كنسبة مئوية، وللإشارة قد تم إختيار هذا النوع من التصنيف بشكل مستقل عن المساحات الإجمالية لكل بلدية.

جدول رقم (36): الإمكانيات العقارية البلدية

رمز البلدية	البلدية	المساحة الكلية للبلدية (كم ²)	المساحة العقارية الإجمالية الشاغرة (كم ²)	النسبة المئوية للمساحة العقارية الشاغرة	فئات الإمكانيات العقارية
001	X 1	252	5	1.98	فئة متوسطة >10 فئة كبيرة
002	X 2	150	لم تحدد	-	فئة متوسطة >5
003	X 3	138	2.5	1.81	فئة ضعيفة >0
004	X 4	332	20	6.02	فئة كبيرة
005	X 5	210	7	3.33	فئة متوسطة

المصدر: الباحثان (2022)

*المساحة الخاصة بفئة الإمكانيات العقارية تحدد حسب المساحة التي يراها الخبراء و المختصين

في المجال.

في إطار تحديد إمكانات التنمية المحلية للبلديات وحسب ما تم تحديده في المؤشرين السابقين فقد تم تجميع البلديات في فئتين: الأولى لها إمكانات نمو مواتية لإنجاز المشاريع العمرانية تتوافر بها الشروط الخاصة التي تم تحديدها (الجدول 37)، و الثانية لا تتوافر على الإمكانيات التنموية و بالتالي فهي غير مواتية لإقامة المشاريع العمرانية.

جدول رقم (37): معيار ديناميكية المجال و إمكانات التنمية على المستوى المحلي

معيار ديناميكية المجال و إمكانات التنمية على المستوى المحلي	مستوى التجهيزات في البلدية	الفئات العقارية	البلدية	رمز البلدية	
تتمتع بإمكانيات تنمية مواتية	مستوى عال من التجهيزات	فئة كبيرة	X 1	001	
فئة كبيرة- مستوى عال من التجهيزات / فئة كبيرة- مستوى متوسط من التجهيزات / فئة متوسطة- مستوى عال من التجهيزات / فئة متوسطة- مستوى متوسط من التجهيزات		فئة متوسطة		002	
لا تتمتع بإمكانيات تنمية مواتية	مستوى متوسط من التجهيزات	فئة ضعيفة		X 3	003
فئة كبيرة- مستوى منخفض من التجهيزات / فئة ضعيفة- مستوى عال من التجهيزات / فئة متوسطة- مستوى منخفض من التجهيزات / فئة ضعيفة- مستوى متوسط من التجهيزات / فئة ضعيفة- مستوى منخفض من التجهيزات	مستوى منخفض من التجهيزات			X 4	004
إمكانيات تنمية مواتية				X 5	005
إمكانيات تنمية غير مواتية					
إمكانيات تنمية غير مواتية					
إمكانيات تنمية مواتية					

المصدر: الباحثان (2022)

2.1.3 المؤشرات المرجعية لمعيار هيكلية المجال

1.2.1.3 المؤشر الأول: الوضعية المكانية والوظيفية

إن الوضع المكاني والوظيفي للبلديات من شأنه أن يعطي بيانات مهمة للغاية في إطار تقييم هيكلية المجال على المستوى المحلي، حيث يعتبر مؤشر الوضعية المكانية و الوظيفية عامل مهم في الكيفية المحددة لإدراج المشاريع العمرانية التي تندرج في إطار التخطيط الإستراتيجي.

في النموذج المقترح تم تحديد 3 أنماط من التسلسل الهرمي للمراكز الحضرية حتى يتسنى لنا معرفة أهمية كل بلدية حسب موقعها وهي كالتالي: عاصمة البلدية (مستوى 1) وتقييمها في النموذج يكون 3، بلدية مركزية (مستوى 2) وتقييمها في النموذج يكون 2، بلدية تكميلية (مستوى 3) وتقييمها في النموذج يكون 1 (الجدول 38).

جدول رقم (38): الإمكانيات العقارية البلدية

التقييم	الوضعية المكانية والوظيفية	نظام المركزية	البلدية	رمز البلدية
	عاصمة البلدية (مستوى 1)			
	بلدية مركزية (مستوى 2)			
	بلدية تكميلية (مستوى 3)			
2	مستوى 2	بلدية مركزية	X 1	001
1	مستوى 3	بلدية تكميلية	X 2	002
3	مستوى 1	عاصمة البلدية	X 3	003
2	مستوى 2	بلدية مركزية	X 4	004
1	مستوى 3	بلدية تكميلية	X 5	005

المصدر: الباحثان (2022)

2.2.1.3 المؤشر الثاني: درجة إمكانية الوصول و النفاذية للبلديات

يعكس المؤشر الثاني و الخاص بدرجة الوصول و النفاذية للبلديات كافة البيانات المتعلقة بالإمكانات المتاحة و الخاصة بالتنقلات، وكما أشرنا سابقا فإن البيانات الخاصة بالنقل و التنقلات يتم قراءتها من وثائق المخططات العامة كالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)، إذ تم تقسيم البلديات ومن خلال هذه القراءة إلى ثلاث فئات وهي كالتالي (الجدول 39):

الفئة الأولى: نفاذية عالية للبلديات التي تحتوي على أكثر من 3 إمكانات ووسائل نقل.

الفئة الأولى: نفاذية متوسطة للبلديات التي تحتوي من 2 إلى 3 إمكانات ووسائل نقل

الفئة الأولى: نفاذية ضعيفة للبلديات التي تحتوي على أقل من 2 إمكانات ووسائل نقل

جدول رقم (39): إمكانية النفاذية للبلديات

الترميز	عدد الإمكانات	النفاذية	إمكانات النفاذية	البلدية	رمز البلدية
		نفاذية عالية			
		نفاذية متوسطة			
		نفاذية ضعيفة			
MA	3	نفاذية متوسطة	طريق وطني، سكة حديد، طريق ولائي	X 1	001
AF	2	نفاذية متوسطة	طريق ولائي، طريق وطني	X 2	002
FA	4	نفاذية عالية	طريق سريع، طريق وطني، سكة حديد، طريق ولائي	X 3	003
MA	1	نفاذية ضعيفة	طريق ولائي	X 4	004
AF	1	نفاذية ضعيفة	طريق ولائي	X 5	005

المصدر: الباحثان (2022)

2.3 تركيبة الوحدة الخاصة بديناميكية المجال على المستوى المحلي

في هذه المرحلة من النهج المتبع، تم تحديد تركيبة الوحدة الخاصة بديناميكية المجال على المستوى المحلي من مجموع نتائج المؤشرات المتعلقة بذلك (الشكل 15) التي لها دور مقياس باستطاعته

تقييم مستوى كل بلدية على أساس ما تزخر به من إمكانيات عقارية ، موقعها المكاني و الوظيفي ودرجة النفاذية و الوصول إليها، للإشارة فإن هذا المعيار يمكن إستخدامه بشكل منفصل في تقييم البلديات و مستوى هيكلتها.

يعرض الجدول (40) النتائج المتعلقة بالمعيار الخاص بديناميكية المجال على المستوى المحلي حيث تم تقسيم البلديات إلى ثلاث فئات حسب إعداداتها المكانية كما يلي: الفئة الأولى تشمل البلديات ذات الإعدادات المكانية العالية، الفئة الثانية تضم البلديات ذات الإعدادات المكانية المتوسطة، أما الفئة الثالثة فتتمثل في البلديات ذات الإعدادات المكانية الضعيفة.

جدول رقم (40): معيار هيكلية المجال

معيار هيكلية المجال	المجموع أعلى قيمة 6 نقاط	التقييم	النفاذية	التقييم	الوضعية المكانية والوظيفية	البلدية	رمز البلدية
هيكلية مجالية عالية (5-6)		3	نفاذية عالية	3	عاصمة البلدية (مستوى 1)		
هيكلية مجالية متوسطة (3-4)		2	نفاذية متوسطة	2	بلدية مركزية (مستوى 2)		
هيكلية مجالية ضعيفة (1-2)		1	نفاذية ضعيفة	1	بلدية تكميلية (مستوى 3)		
هيكلية مجالية متوسطة	4	2	نفاذية متوسطة	2	مستوى 2	X 1	001
هيكلية مجالية متوسطة	3	2	نفاذية متوسطة	1	مستوى 3	X 2	002
هيكلية مجالية عالية	6	3	نفاذية عالية	3	مستوى 1	X 3	003
هيكلية مجالية متوسطة	3	1	نفاذية ضعيفة	2	مستوى 2	X 4	004
هيكلية مجالية ضعيفة	2	1	نفاذية ضعيفة	1	مستوى 3	X 5	005

المصدر: الباحثان (2022)

جدول رقم (41): ترتيب فئات البلديات حسب الإعدادات المكانية للأراضي

التقييم	فئات البلديات	المجموع	التقييم	معيار هيكلية المجال	التقييم	معيار ديناميكية المجال	البلدية	رمز البلدية
3	فئة 1: إعدادات مكانية عالية	أعلى قيمة 3 نقاط	3	هيكلية مجالية عالية	1	تتمتع بإمكانيات تنمية مواتية	البلدية	
2	فئة 2: إعدادات مكانية متوسطة		2	هيكلية مجالية متوسطة	0	لا تتمتع بإمكانيات تنمية مواتية		
1	فئة 3: إعدادات مكانية ضعيفة		1	هيكلية مجالية ضعيفة	-	عدم وجود معطيات		
	فئة 1	3	2	هيكلية مجالية متوسطة	1	إمكانيات تنمية مواتية	X 1	001
	معطيات غير مكتملة	2	2	هيكلية مجالية متوسطة	-	-	X 2	002
	فئة 1	3	3	هيكلية مجالية عالية	0	إمكانيات تنمية غير مواتية	X 3	003
	فئة 3	1	1	هيكلية مجالية متوسطة	0	إمكانيات تنمية غير مواتية	X 4	004
	فئة 2	2	1	هيكلية مجالية ضعيفة	1	إمكانيات تنمية مواتية	X 5	005

المصدر: الباحثان (2022)

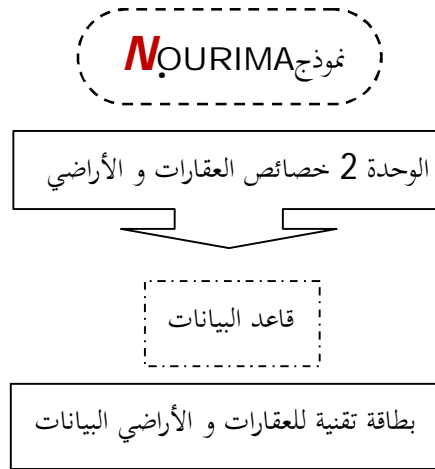
3.3 بناء الوحدة 2 خصائص العقارات والأراضي

وحدة خصائص العقارات و الأراضي المتواجدة ضمن نطاق كل بلدية تحوي في هيكلتها جميع البيانات المتعلقة بالعقار سواء كانت وصفية، هيكلية، وظيفية... إلخ، و التي تصب في المساعدة على إتخاذ القرار في النموذج المقترح إذ تكون على شكل قاعدة بيانات يتم جمعها من مختلف المصالح المتدخلة في تنظيم و تسيير العقارات المتواجدة ضمن المجال البلدي.

1.3.3 المؤشرات المرجعية لخصائص العقارات و الأراضي.

تم الإعتماد في تحديد خصائص العقارات و الأراضي المتواجدة سواء في النطاق الحضري أو خارجه في نموذج (Nourima) على قاعدة البيانات التي يتم الحصول عليها من طرف الفاعلين العقاريين و مختلف المصالح التي لها علاقة بتنظيم و تسيير العقارات على مستوى كل بلدية (الشكل 17)، وهو تقييم موسع لجميع الأراضي و العقارات، للإشارة فإن هذا المكون الهيكلي (قاعدة البيانات) لا يعتبر مرجعية بيانية لتشغيل النموذج المقترح فقط بل يتعدى ذلك ليكون قاعدة معلومات مستقلة يمكن تجميعها و تساهم في تصور حالة أراضي البلدية و المساهمة من خلالها في تنفيذ مختلف الإستراتيجيات التنموية بالنظر إلى تعدد الأبعاد و الإختصاصات.

الشكل رقم (17): بناء وحدة خصائص العقارات و الأراضي



المصدر: الباحثان (2022)

1.1.3.3 تركيبة الوحدة الخاصة بخصائص العقارات و الأراضي

تتم ترجمة بيانات الوحدة الخاصة بالعقارات و الأراضي في شكل عقار مبني يدخل ضمن النطاق الحضري أو أرض شاغرة الشيء الذي يلبي إحتياجات الجماعات المحلية على ضوء توجيهات أدوات التهيئة و التعمير خاصة عند توافر الأراضي لإنجاز المشاريع العمرانية ووفقا لإحتياجات السكان.

يمكن أن تضاف بعض من المؤشرات في قاعدة البيانات الخاصة بالعقارات و الأراضي على أن تكون لها دلالة تعريفية للعقار بالنسبة للتقييم فهناك مؤشرات لا يمكن إعطاء تقييم لها وذلك بسبب عدم الإعتماد عليها في عملية إتخاذ القرار، لكن نراها مهمة خاصة إذا كانت السيناريوهات الموضوعية مختلفة عن موضوع البحث (الجدول 42).

جدول رقم (42): مؤشرات الأراضي البلدية و العقارات

مؤشرات	المؤشرات الفرعية	مقياس التصنيف	التقييم	مجموع المؤشرات 30	
التعريف بالعقار	الموقع الجغرافي		3	1	
	الموقع بالنسبة للنسيج العمراني	المركز	3	2	
		الضواحي	1		
	التخصيص الوظيفي للعقار	سكني	3	6	
		صناعي	2		
		تجاري	3		
		تعليمي	3		
		خدماتي	2		
		صحي	3		
	مساحة العقار (م ²)	 م ²	/	1
	الجوار	شمال		/	4
		جنوب		/	
		شرق		/	
		غرب		/	

2	3	تابع للدولة	الوضعية القانونية	وضعية العقار
	3	خاص		
1			طبيعة استخدام العقار	
1	/	..... دج	التكلفة العقارية (بالنسبة للنسيج العمراني)
3	3	عقد ملكية	الملكية العقارية	
	2	دفتر عقاري		
	1	عقد عرفي		
2	3	ممسوح	رقم تسجيل العقار (عقار ممسوح أم لا)	
	1	غير ممسوح		
7			عقار فلاحي و ذو وجهة فلاحية		تصنيف العقار
			عقار غابي و ذو وجهة غابية	
			عقار أو مساحات حلفائية	
			عقار قابل للتعمير	
			عقار عامر	
			معلم أثري و ثقافي	
			عقار مبني	

المصدر: الباحثان (2022)

تم ترجمة هذه البيانات في شكل عقار مبني يدخل ضمن النطاق الحضري أو أرض شاغرة الشيء الذي يلبي إحتياجات الجماعات المحلية على ضوء توجيهات أدوات التهيئة و التعمير خاصة عند توافر الأراضي لإنجاز المشاريع العمرانية ووفقا لإحتياجات السكان، ويمكن أن تضاف بعض من المؤشرات في قاعدة البيانات الخاصة بالعقارات و الأراضي على أن تكون لها دلالة تعريفية للعقار. بالنسبة للتقييم، هناك مؤشرات لا يمكن إعطاء تقييم لها وذلك بسبب عدم الإعتماد عليها في عملية إتخاذ القرار، لكن نراها مهمة خاصة إذا كانت السيناريوهات الموضوعية مختلفة عن موضوع البحث.

4 سيناريوهات النموذج و النتائج النهجية المتوقعة

إن المقصود بأداة (Nourima) هو إضفاء الطابع الرسمي على دعم القرار، من خلال تجسيد تقاطعات الواجهة المتتالية بين النتائج المعيارية المختلفة. وبالتالي، فإن واجهة المعلمات المكانية (الديناميات / القدرة على التكيف) تجعل من الممكن تقييم مستوى الهيكلية (الموقع الوظيفي المكاني ودرجة إمكانية الوصول) والقدرة على الاستقبال وتطوير البلديات (على المستوى الوظيفي والمستوى العقاري)، في حين أن ذلك تتيح واجهة المتغيرات الوظيفية (المرونة / التأثير) الحكم على مستوى المتطلبات الخاصة بموقع النشاط، بالإضافة إلى مساهمته الاستراتيجية في التنمية المحلية.

اعتمادا على هدف صنع القرار المستهدف، يتم إجراء الإحالات المرجعية والتصنيفية وفقا لمسار اتخاذ القرار الأمثل، مما يجعل من الممكن تقليل عدد الخيارات التي يتعين اتخاذها للتفاوض بين الجهات الفاعلة المعنية، وبالتالي فإن نموذج (Nourima) لديه جميع خصائص أدوات الإدارة المكانية التقليدية (قاعدة البيانات)، لكنه يترجم إلى أداة تشغيلية مع بيئة ديناميكية، وبالتالي يميز نفسه عن أدوات الإدارة الثابتة مثل نظم المعلومات الجغرافية.

كعنصر من عناصر تنفيذ سياسة الحفاظ على العقارات الحضرية و الأراضي الواقعة ضمن المجال البلدي التي تعمل الجماعات المحلية على تجسيدها، فإن النموذج المقترح يوفر المساعدة في تجسيد خطط التنمية المحلية من حيث تنظيم وتسيير العقارات و الأراضي، تحديد الأراضي الخاصة بمواقع الملائمة المكانية على مستوى كل بلدية، كما أنه يعزز إدارة الأراضي وتوجيهها .

إن نموذج (Nourima) يعكس عدة وظائف لدعم القرار من خلال السيناريوهات التي يعتمدها و المتمثلة في:

- السيناريو الأول: مساعدة المخططين المحليين في تحديد مواقع مختلف الأراضي حسب تخصيصاتها بالتنسيق مع أدوات التهيئة و التعمير.
- السيناريو الثاني: المساعدة في التسويق العقاري وعرض الإمكانيات العقارية لإقامة المشاريع خاصة التي تحمل الطابع الاستثماري لدفع عجلة التنمية.

- السيناريو الثالث: المساهمة في صياغة الإستراتيجية المحلية للتنمية من خلال تحديد الإمكانيات العقارية التي تزخر بها كل بلدية.

تعتبر النتائج التي يتم الحصول عليها في نموذجنا المقترح، ومن خلال مختلف العمليات المدرجة في الأداة لنموذجنا (Nourima) بيانات إستراتيجية لها علاقة بالتخطيط الحضري لا سيما تخطيط إحتياجات مختلف القطاعات الهيكلية كالسكن، الصناعة، النقل ... إلخ، من خلال المنصة التفاعلية المتوفرة في الأداة حيث تعطي لنا تصورات حول الأراضي و العقارات المتواجدة بإقليم كل بلدية مما يساهم في تفعيل التنمية المحلية عن طريق إستخدام قاعدة البيانات المتواجدة في الأداة، هذا بالإضافة إلى تقديم المساعدات للمخططين على المستوى المحلي في العثور على الأراضي و العقارات من جهة و الحفاظ عليها دون إستنزافها، ضف إلى ذلك توجيه مختلف عمليات التنمية الإستراتيجية و المساعدة في تحديد أي عائق.

خاتمة الفصل

إن النموذج المقترح الخاص بنا (Nourima) له من المميزات ما يجعله أحد الأعمدة الرئيسية أثناء عملية صنع القرار، إذ يعتبر أداة تساعد الجهات الفاعلة في التخطيط على المستوى المحلي، كما أنه يتماشى مع تعددية صنع القرار فيه والتي تعتمد على ثلاث مكونات: تحديد مواقع مختلف الأراضي حسب تخصيصاتها، التسويق العقاري وعرض الإمكانيات العقارية لإقامة المشاريع خاصة التي تحمل الطابع الاستثماري، المساهمة في صياغة الإستراتيجية المحلية للتنمية من خلال تحديد الإمكانيات العقارية التي تزخر بها كل بلدية، وللإشارة فإن دمجها لأربع وحدات متناسقة في ما بينها من حيث المؤشرات الفرعية و التي تتعلق بكل من: بخصائص العقارات و الأراضي، ديناميكية المجال على المستوى المحلي، المتغيرات الوظيفية وتأثير تنفيذ المشاريع العمرانية يجعلها متكاملة في تحسين خيارات صنع القرار.

يعتمد تشغيل النموذج المقترح على قاعدة بيانات تفاعلية لكل وحدة من وحدات البناء الخاص به، مع العلم أن نطاق تطبيق النموذج لا يقتصر على بلدية واحدة فقط ويمكن أن يمتد إلى مجموعة من البلديات أو إقليم.

نتائج البحث

نتائج البحث

من خلال الجمع بين طريقة دلفي ، التحليل الهرمي الهرمي و نظم المعلومات الجغرافية تم اقتراح تقنية لتقييم الملائمة المكانية في كل من مدينتي المسيلة وبرج بوعريريج من أجل إجراء عملية لتحسين الإطار الفيزيائي لهما و للحد من إستنزاف العقار بما خاصة و أن منطقتي الدراسة تعانين من ندرة الأراضي وسوء إستغلال عقارتهما حيث تم إستخدام عملية التحليل الهرمي لإستخراج أوزان المعايير المعتمدة من قبل الخبراء و المختصين في شتى المجالات و التي حددت في ثمانية معايير تستخدم لملائمة إستخدام الأرض للنشاط الاقتصادي والصناعي والتي كانت كالتالي : المناطق الحضرية ، والمنحدرات ، ومناطق الغابات ، والشبكة الهيدروغرافية ، وأحواض مستجمعات المياه ، والجيولوجيا ، والطرق ، والسكك الحديدية، وقد كانت نسبة الإتساق محددة بـ 0.03، بعدها تم إنشاء قاعدة بيانات في بيئة نظم المعلومات الجغرافية للمعايير التي حددها الخبراء من أجل الحد من إستنزاف العقارات في منطقتي الدراسة حيث تم إستعمال الأوزان الناتجة من عملية التحليل الهرمي التسلسلي لإشتقاق الخرائط المكانية لكل معيار ، إذ تم الوصول إلى خريطة الملائمة المكانية لمناطق الأنشطة الاقتصادية من خلال دمج الخرائط في بيئة GIS و العمل بالحاسبة المدججة بها وقد تم الوصول إلى أربع تصنيفات من الملائمة (عالية، متوسطة ، ضعيفة، و تصنيف غير ملائم) وهذا ما سمح لنا باكتشاف عناصر مختلفة في تحديد مناطق المشاريع الحضري المخصصة للسكن و الأنشطة الاقتصادية، حيث حقق (13.38%) من المساحة الإجمالية مساحة ملائمة عالية بإجمالي مساحة (521.793 كم²)، (67.54%) حقق ملائمة معتدلة بمساحة (2634.758 كم²) ، حققت (12.94%) ملائمة منخفضة بإجمالي مساحة (685،239 كم²)، و (06.14%) من إجمالي المساحة التي حققت عدم ملائمة بمساحة إجمالية قدرها (685،239 كم²).

في هذه الحالة ، يمكننا أن نقول في أن الجمع بين تقنية دلفي والتحليل الهرمي مع إعدادات نظم المعلومات الجغرافية باستخدام أداة اختيار الخبراء هو أسلوب علمي واقعي. ينتج عن ذلك نتائج دقيقة لتقييم مدى ملائمة إستخدام الأراضي للأنشطة الاقتصادية بناء على معايير معتمدة من الخبراء. ومع ذلك ، فإن المعايير المتخذة من قبل الخبراء عرضة للتغيير اعتمادا على الخصائص الفريدة

لكل موقع. يمكن تخصيص الخريطة لمساعدة صانعي القرار على تحديد المناطق لبناء المساكن في المستقبل ، وتقدير قيمة الممتلكات ، وتحقيق نمو حضري متوازن.

هذا وقد يستخدم صانعو القرار نتائج الدراسة لبناء اتجاه عام باستخدام تقنية علمية تم تقييمها. يمكن أيضا استخدام نتائج الدراسة وطرقها لتقييم عقارات المدن. علاوة على ذلك ، يمكن استخدام نتائج خريطة الملائمة المكانية لتحديد قيمة العقارات الحضرية في مختلف المناطق

في هذه العملية و بالرغم من فعاليتها من الناحية العلمية ومساهمتها في التقليل من إستنزاف العقارات الحضرية سواء المخصصة للأنشطة الاقتصادية أو لمختلف القطاعات الأخرى إلا أننا وجدنا أن هذه الطريقة لا يمكن أن تعطي نتائج عملية خاصة من ناحية التسيير و هو الأمر الذي دفعنا إلى إقتراح أداة تعمل على تنظيم و تسيير للعقارات الحضرية كما أنها تساعد الجهات الفاعلة على التخطيط على المستوى المحلي وتتوافق مع تعددية صنع القرار ،

لذا فإن نموذج نوربما **NOURIMA** الذي اقترحناه له فوائد تجعله أحد الركائز الأساسية في جميع مراحل عملية صنع القرار. من اختيار مكون من ثلاثة عناصر: خصائصه ، والتسويق العقاري ، وعرض القدرات العقارية لإقامة المشاريع ، ولا سيما المشاريع الاستثمارية ، والمساهمة في تطوير إستراتيجية التنمية المحلية من خلال تحديد ساعات الأراضي التي يمكن لكل منها تزخر البلدية.

قد يستخدم صانعو القرار نتائج الدراسة لبناء اتجاه عام باستخدام تقنية علمية تم تقييمها. يمكن أيضا استخدام نتائج الدراسة وطرقها لتقييم عقارات المدن. علاوة على ذلك ، يمكن استخدام نتائج خريطة الملائمة المكانية لتحديد قيمة العقارات الحضرية في مختلف المناطق

ومن خلال بحثنا هذا نرى أنه وللحد من إستنزاف العقار و العيش بالنسبة للأجيال القادمة في بيئة حضرية منظمة صحية ومتوازنة يجب أن يكون هناك:

- وجوب التنسيق بين مختلف المتدخلين و الفاعلين في المدينة لتنظيم العقار في المحيط الحضري ولإيجاد طرق كفيلة بإستغلاله إستغلالا عقلانيا.

- تفعيل المشاركة الشعبية في عمليات التنمية العمرانية من خلال إشراك المجتمع المدني في مختلف التدخلات في الوسط الحضري.
- إيجاد أجهزة إدارية مستقلة في التسيير الحضري على مستوى البلدية تضمن إستغلال عقلائي للعقار مع تنظيمه من خلال مختصين في تسيير المدينة يشرفون على عمليات التنسيق بين مختلف المصالح الفاعلة في التسيير العقاري.
- تفعيل القوانين الخاصة بالعقار والتطبيق الصارم لها لوضع حد للمخالفات العمرانية داخل النسيج الحضري.
- السهر على حل المشاكل العقارية العالقة من خلال تحديد الملكيات العقارية لوضع إطار تنظيمي لعمليات التعمير داخل المحيط الحضري.
- تشديد العقوبات على المخالفين و الإزالة الفورية للبناءات التي تم فيها التعدي على الأراضي التابعة للدولة في المحيط الحضري.
- تشديد الرقابة العمرانية وخلق هيئات مختصة على مستوى المدينة لها صفة الردعية تساهم إلى جانب شرطة العمران في الحد من التجاوزات التي يمكن أن تحصل في المحيط الحضري.
- الحد من المضاربة العقارية وعدم فتح المجال للمضاربين في العقار وذلك من خلال الرقابة على الملكية العقارية.
- وضع أسس قانونية تمنع الحيازة على عدة قطع أرضية أو عدة عقارات وذلك حتى لا يتسنى إعادة بيعها مرة أخرى و المساهمة في المضاربة العقارية.
- القيام بعملية مسح دقيقة شاملة للأراضي على مستوى المدينة لتحديد ملكية الأراضي.
- معالجة مناطق السكن العشوائي الحالية وتسوية أوضاعها مع إدماجها في المحيط الحضري للمدينة، ومنح الرخص لأصحابها بعد إحصائها.

- الإعتماد على التوسع العمودي للحفاظ على العقار وإنجاز مختلف البرامج التنموية الحضرية من سكن، مرافق عامة وتجهيزات خدماتية للسكان.
- الإعتماد على الخطط العلمية التي تساعد مخططات التهيئة و التعمير أثناء عمليات التوسع العمراني و في تخصيص الأراضي.
- وجوب إنجاز جميع المخططات المدروسة على أرض الواقع حتى يكون هناك تنظيم للمجال بهدف الحد من إستنزاف العقار داخل المحيط الحضري.
- إعادة تكثيف الاستخدام الزراعي للأراضي حول المدن المسيلة لحماية الأراضي الفلاحية و المساحات المسقية من التوسعات الفوضوية.
- إعداد سياسة وطنية تأخذ بعين الإعتبار وبصفة جدية الإحتياجات الفعلية من السكن للحد من الإستهلاك المفرط للعقار سواء كان الحضري منه أو الفلاحي.
- يجب أن يأخذ في عين الإعتبار آراء المستخدمين و إحتياجاتهم مع مراقبة سلوكياتهم لتحقيق الفاعلية في تصميم الفراغات العمرانية ومن ثم التلبية الفعالة لإحتياجات السكان

الخلاصة العامة

الخلاصة العامة

يعتبر العقار المادة الأساسية في أي عملية تنموية أو عمرانية، فله أهمية كبيرة على المستوى الإقتصادي، الإجتماعي، العمراني وحتى السياسي، فهو الركيزة الأساسية لكل العمليات الخاصة بالتعمير هذا بغض النظر عن دوره الأساسي في توسع وتنظيم المدينة بالرغم من أنه مادة غير متجددة ويلزم الحفاظ عليها، لذا فإننا نجد أن تسييره في الجزائر مر بعدة مراحل بدءا من المرحلة العثمانية التي عرفت فيها تخصيص الأراضي وتصنيف الأملاك العقارية، إلى المرحلة الإستعمارية التي ألغيت فيها جل القوانين العثمانية لغرض إخضاع الشعب الجزائري والتحكم فيه من خلال الإستحواذ على أراضيه وهذا ما أقرته معظم القوانين التي جاءت في تلك المرحلة.

أما في مرحلة الإستقلال فقد مرت بعدة فترات وبعده سياسات منتهجة من قبل الدولة حسب الحالات التي كانت تقتضي صدور القوانين الجديدة، المعدلة و المتممة إلى غاية صدور قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي وضع الأسس القانونية لتسيير العقار في الجزائر. وبالرغم من إصدار عدة قوانين تنظمه وتسيره إلا أن عوامل إستهلاكه إختلفت باختلاف الآلية المنتهجة، حيث أن العقار في الجزائر يتم إستغلاله بطرق قانونية عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، وأخرى غير قانونية عن طريقة وضع اليد والتعدي على الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف السكان المهاجرين وعن طريق أصحاب العقارات الخاصة اللذين ساهموا في إستنزاف هذه المادة غير المتجددة.

إضافة إلى هذا نجد أن تعدد الفاعلين في القطاع العقاري على مستوى المدينة وتنوع مهامهم كل حسب إختصاصه، إلا أن ظاهرة إستنزاف العقار وإستغلاله بطرق غير عقلانية في المحيط الحضري كانت له تأثيرات سلبية على المدينة والأنسجة العمرانية، فمن خلال بروز الأحياء المتخلفة عمرانيا والتوسعات غير المخططة وغير المتوازنة إلى التجاوزات الحاصلة على مستوى الأنسجة الحضرية كلها أدت إلى نتائج كان لها الأثر البالغ على المدينة فأدت إلى تشوه النسيج العمراني و إلى المضاربة العقارية خاصة بعد إستنفاد الإحتياطات العقارية.

ومما لاشك فيه أن منطقتي الدراسة و اللتان تعتبران من بين المدن الجزائرية التي تأثرتا بعدة عوامل ومنها نزوح السكان إليهما عن طريق المحجرة الداخلية ومن مختلف المناطق والبلديات المجاورة، مما ساهم في توسعهما و إمتدادهما نحو الأطراف الشيء الذي أدى إلى إستهلاك كبير للمجال خاصة الحضري منه وفي ظرف قصير إلى أن أصبحت تعاني من مشاكل حضرية نتيجة الإستغلال غير العقلاني للعقار بطرق غير قانونية وهو ما أثر سلبا على المحيط الحضري التابع لهما ببعده المحلي والفيزيائي، كما نتج عنه عدة مظاهر كالمضاربة في العقارات وإختلال السوق العقارية إضافة إلى ظهور أحياء متخلقة عمرانيا تعاني من نقص في الخدمات و التهيئة الخارجية، ومن بين النتائج الأخرى التي ظهرت جراء تنامي الأطراف والإستغلال الكبير للعقارات عدم التوازن الوظيفي بين مختلف القطاعات الهيكلية للمدينة وتشوه النسيج العمراني الحضري كما أصبح التخطيط يخضع للعشوائية وهو ما يفسر لنا بأنه هناك قصور في الآليات القانونية للتهيئة و التعمير و إلى إنعدم التنسيق بين مختلف الفاعلين في المدينة، إضافة إلى هذا عدم وجود نظام قانوني عقاري له صبغة الردعية يمكن أن تحد من هذه الظاهرة و من الإستغلال المفرط وغير العقلاني للعقار داخل المحيط الحضري.

ولقد أدى إستهلاك العقار وإستغلاله بالطرق غير القانونية إلى عدة مشاكل حضرية مزمنة حيث أدى ذلك الى العجز في تلبية حاجيات السكان على المستوى الخدماتي كالصحة، التعليم، النقل ... الخ، ونظرا لعدم توفر التجهيزات الخدماتية في الأحياء التي تم فيها إستنزاف العقار، فعلى المستوى الإجتماعي فالآثار كانت كبيرة جدا، لأن المتجول في الأحياء والمناطق التي تم فيها إستهلاك العقار بالطرق غير القانونية وعند طريق وضع اليد يدرك تماما حجم المشاكل الإجتماعية فيها ومنها البطالة ناهيك عن الأمن الذي أصبح هاجسا في مثل هذه المناطق التي تفتقر إلى التهيئات الخارجية. أما على الصعيد الاقتصادي فنجد أن ظاهرة إستنزاف العقار أثرت وبشكل كبير على المردود الإقتصادي بالرغم من وجود مناطق صناعية .

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المراجع العربية

01 / الكتب

- ادريس فاضلي. (2010). نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
- السيد الحسيني. (1961). المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري. القاهرة: دار المعارف.
- إمام حزين عبد الفتاح. (1983). مدينة الفيوم ، دراسة في جغرافية المدن. رسالة دكتوراه، كلية الآداب ، جامعة القاهرة.
- بشير التجاني. (2000). التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
- بشير تيجاني. (1987). مفاهيم وأراء حول تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة. الجزائر، الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.
- بشير قدوج. (2000). النظام القانوني للملكية العقارية : من خلال النصوص الصادرة من سنة 1962 إلى 1999 (الإصدار الطبعة الاولى). الجزائر: الديوان الوطني للاشغال التربوية.
- تشارلز أبرامز. (1964). المدينة ومشاكل الإسكان. بيروت، لبنان: دار الآفاق الجديدة.
- جمعة محمد داود. (2014). مبادئ علم نظم المعلومات الجغرافية (المجلد النسخته الأولى). مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية.

- حسين عبد الحميد أحمد رشوان. (1985). المدينة دراسة في علم الاجتماع العربي (الإصدار الطبعة الخامسة). الاسكندرية: المكتب الجامعي الحديث الاسكندرية.
- رشوان. (2005). مشكلات المدينة (الإصدار طبعة 2005). مؤسسة شباب الجامعة.
- رشيد زوزو. (2008). المحجرة الريفية في ظل التحولات الاجتماعية الجديدة في الجزائر 2008 - 1988، أطروحة دكتوراه، قسم علم الاجتماع. قسنطينة: جامعة منتوري.
- ريشر. (1998). التنبؤ بالمستقبل. جامعة ولاية نيويورك برس.
- سعيدوني ناصر الدين. (1988). دراسات تاريخية في الملكية و الوقف و الجباية (الفترة الحديثة و المعاصرة). المؤسسة الوطنية للكتاب.
- ع عطوي. (2011). جغرافية المدن (الإصدار الجزء الأول). بيروت: دار النهضة العربية.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري. (1998). الوسيط الثامن في شرح القانون المدني الجديد حق الملكية (الإصدار الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات 2). بيروت، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية.
- عبد اللطيف بن أشنهو، و ترجمة عبد الحميد أتاسي. (1989). المحجرة الريفية في الجزائر، المطبعة التجارية، الجزائر، بدون سنة نشر، ص 14. الجزائر: المطبعة التجارية.
- عمار علوي. (2004). الملكية والنظام العقاري في الجزائر. الجزائر: دار هومة.
- عمر حمدي باشا، و ليلي زروقي. (2004). المنازعات العقارية. الجزائر: دار هومة.
- فتحي محمد أبو عيانة. جغرافية العمران (دراسة تحليلية للقريه و المدينة). الإسكندرية: دار المعرفة الجامعية.

مارك كوت. (2010). الجزائر المجال بالقلوب، ترجمة خلف الله بوجمعة. الجزائر: دار الهدى.

مصطفى فواز. (1980). مبادئ تنظيم المدينة. معهد الإنماء العربي.

وسام الدين محمد. (2015). أساسيات نظم المعلومات الجغرافية.

02 / المجلات و الدوريات

فريدة مزياي. (2012). دور العقار في التنمية المحلية. مجلة دفاتر السياسة و القانون (6)، 55.

موسى نور الدين. (2008). مجلة السكن، مجلة إعلامية لوزارة السكن و العمران (1)، 67.

عادل بن عبد الله. (2009). تأثير توسيع اختصاص البلدية في مجال العمران على مسؤوليتها.

مجلة الإجتهد القضائي (العدد السادس)، 207.

03 / المذكرات و الأطروحات

بلقاسم الذيب. (2001). أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة مقارنة، دكتوراه دولة

في الهندسة المعمارية، شعبة العمران. 132. جامعة قسنطينة.

سليم دهيمي. (2020, 08 25). الإرتقاء بالبيئة العمرانية للأحياء السكنية باجزائر - دراسة

حالة مدينة المسيلة - (03).

سميحة حنان خوادجية. (2015). النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر. رسالة لنيل شهادة

دكتوراه علوم شعبة: القانون الخاص قسم القانون العقاري . قسنطينة، الجزائر.

03 / القوانين و المراسيم التنفيذية

الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 2008/09/01 والمتعلق بتحديد شروط و كفيات منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

الأمر رقم 1962-20 المؤرخ في 1962/08/24 والمتعلق بالأملاك الشاغرة. الجزائر: الجريدة الرسمية.

الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية البلدية.

الأمر رقم 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

الأمر رقم 92-76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية.

قانون رقم 10-11 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 ، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية.

قانون رقم: 03-86 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1406 الموافق ل 04 فبراير سنة 1986 المتعلق بإنشاء الوكالة العقارية الوطنية.

قانون سيناتوس كونسيلت المؤرخ في 12 أفريل 1863.

قانون 1873. واري الصادر في 26 جويلية 1873 المتضمن النظام القانوني للأراضي الفلاحية.

القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في أول ديسمبر 1990.

القانون رقم 06-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة.

القانون رقم 06-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .

القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

القانون رقم 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بالتهيئة العمرانية في إطار التنمية المستدامة.

القانون رقم 71-73 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق ل 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية، العدد 97، ص 1642، الجريدة الرسمية.

القانون رقم 74-26 المؤرخ في 16/02/1974 المتضمن الاحتياطات العقارية.

القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية.

القانون رقم 82-02 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي.

القانون رقم 85-01 المحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها المؤرخ في 1985/08/13.

القانون رقم 86-07، المؤرخ في 23 جمادى الأولى 1406 الموافق ل 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، العدد 10. الجزائر: الجريدة الرسمية.

القانون رقم 90-08 المؤرخ في 90/04/07 المتضمن قانون البلدية .

القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى 1411 الموافق لـ 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، العدد 49، الجريدة الرسمية.

القانون رقم 90-29 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به الصادر بتاريخ 11 سبتمبر 2005.

المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 21 جمادى الأولى عام 1410 الموافق 19 ديسمبر سنة 1989 المعدل و المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام. العدد 54. الجزائر: الجريدة الرسمية.

المرسوم رقم 388-63 المؤرخ في 1963/10/01 المتعلق بتأميم المنشآت الزراعية التابعة للأشخاص المعنويين أو الطبيعيين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية. الجريدة الرسمية.

المرسوم رقم 76-48 مؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

المرسوم رقم 82-502 المؤرخ في 09 ربيع الأول 1403 الموافق لـ 1982/12/25 المحدد لشروط إنشاء مكاتب الترقية و التسيير العقاري في الولايات وتنظيمها ، العدد 55 . الجريدة الرسمية .

المرسوم رقم 86-04 المؤرخ في 07 جانفي 1986 يتعلق بالوكالة العقارية .

المرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم والذي يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير و تسليمها . (بلا تاريخ).

المرسوم رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتضمن ترقية الإستثمار.

وكالة مسح الأراضي ولاية برج بوعرييج. (2015). البطاقة التقنية الخاصة بالعمارة الحضري المنجزة من طرف وكالة مسح الأراضي.

لجنة المساعدة المحلية وترقية الاستثمار. (2015). لجنة المساعدة المحلية وترقية الاستثمار برج بوعرييج.

المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة (2008)، ولسنة (2015).

قائمة المراجع الأجنبية

A Ishizaka و M Lusti .(2003) .An intelligent tutoring system for AHP .
(الصفحات 215-215 *the 9th international conference on operational research* -215 ،
.223).

A Rikalovic ،I Cosic و D Lazarevic .(2014) .GIS based multi-criteria
analysis for industrial site selection .*Procedia engineering*- 1054 ،69 ،
.1063.

Abdel Rahman Al-shabeeb .(2016) .The use of AHP within GIS in
selecting potential sites for water harvesting sites in the Azraq Basin—
Jordan .*Journal of Geographic Information System*.88-73 ،(1) 8 ،

Alessio Ishizaka و Ashraf Labib .(2009) .Analytic hierarchy process
and expert choice: Benefits and limitations.220-201 ،(4) 22 .

Alessio Ishizaka و Ashraf Labib .(2011) .Review of the main
developments in the analytic hierarchy process. Expert systems with
applications.14345-14336 ،(11) 38 .

Ali Emrouznejad و Marra Marianna .(2017) .The state of the art
development of AHP (1979 :2017—A literature review with a social

network analysis .*International journal of production research* ،(22) 55 ،
.6675-6653

B Nguyen ،D. T Minh ،A Ahmad و ،Q Nguyen .(2020) .The role of relative slope length in flood hazard mapping using AHP and GIS (case study: Lam River Basin, Vietnam .(*Geography, Environment, Sustainability*).123-115 ،(2) 13 ،

Bellataf Matouk .(2009) .*Localisation industrielle et Aménagement du Territoire, Aspect Théoriques et Pratiques* .Office des Publications Universitaires.

Chabane Benakezouh .(1990) .*Le droit des réserve fonciers* .Algerie: OPU.

Choay Merlin P .(1998) .*Dictionnaire du l'urbanisme de l'aménagement* .Paris ،France: PUF.

Cnes .(2010) .*configuration du foncier en Algérie , une contrainte au développement économique* .Rapport sur configuration du foncier en Algérie.

D Salim و ،H Makhloufi .(2019) .Evaluating the quality of life in urban area by using the Delphi method. A case study of m'sila city/Algeria .*Romanian Journal of Geography*.202-193 ،

D Seyyed Ali ،N Imm ،A Yuhanis و ،H Ann .(2016) .An investigation of Key competitiveness indicators and drivers of full-service airlines using Delphi and AHP techniques .*Journal of Air Transport Management* ،52 ،
.34-23

D Yudi و ،H Azwir .(2018) .Reducing Defects Number of Ampoule by Considering Expected Failure Cost At Quality Control Department of PT. X .*Journal of Industrial Engineering*.74-65 ،(2) 2 ،

- Disotou .(1997) .*Marinoor*.178-172 ،
- E Oyatoye ،Amole B و ،S Adebisi .(2016) .Patients ‘perception of quality service delivery of public hospitals in Nigeria using analytical hierarchy process .*Journal of health management and informatics* ،(3) 3 ، .73-66
- Elmahmoudi Fatma ،Abra Oum El Kheir ،Raihani Abdelhadi ،Serrar Ouafae و ،Bahatti Lhoucine .(2020) .Elaboration of a Wind Energy Potential Map in Morocco using GIS and Analytic Hierarchy Process . *Engineering, Technology & Applied Science Research*.6075–6068 ،(4) 10 ،
- Evangelos Triantaphyllou و ،Mann Stuart .(1995) .Using the analytic hierarchy process for decision making in engineering applications: some challenges .*International journal of industrial engineering: applications and practice*.44-35 ،(1) 2 ،
- F Paulo ،M Sandra و ،M Madalena .Social vulnerability assessment of flood risk using GIS-based multicriteria decision analysis. A case study of Vila Nova de Gaia (Portugal .(*Geomatics, Natural Hazards and Risk* 7 ، .1389-1367 ،(4)
- Ibrahim Mohammed Habiba ،Zulkepli Majid و ،Yamusa Yamusa Bello .(2019) .Sanitary Landfill Siting Using GIS and AHP A Case Study in Johor Bahru, Malaysia .*Engineering Technology and Applied Science Research*.4104-4100 ،(3) 9 ،
- M Abbaszadeh ،M Moradi و ،S Mehrabankhou .(2013) .Application of analytic hierarchy process in analyzing and ranking of non-financial measures that affect investor decisions .*International Journal of Business Management and Administration*.42-31 ،(2) 2 ،

Michael F Goodchild .(2000) .gis and transportation: status and challenges .*GeoInformatica*.139-127 ،(2) 4 ،

Nilashi Mehrbakhsh ،Bagherifard Karamollah ،Ibrahim Othman ، Janahmadi Nasim و ،Barisami Mousa .(2011) .An application expert system for evaluating effective factors on trust in B2C Websites.1063 ،(11) 3 .

P Jankowski .(2007) .Integrating geographical information systems and multiple criteria decision-making methods .*International journal of geographical information system*.273-251 ،(3) 9 ،

P. (2018). The Delphi method. Arch Hellen Med , 35, 564-570 Galanis .(2018) .*The Delphi method* .(الإصدار 35) Arch Hellen Med.

S Panchal و ،A Debbarma .(2017) .Rail-route planning using a geographical information system (GIS) .(*Engineering, Technology & Applied Science Research*.2013-2010 ،(5) 7 ،

Saidouni Maouia .(2000) .*Eléments d'introduction a l'urbanisme* . Alger: Casbah Edition.

T Murray و ،H. A Linstone .(2002) .*The Delphi Method Techniques and Applications* .

T Saaty .(2008) .decision making with the analitic hearchy process . *international journal of services sciences*.98-83 ،(1) 1 ،

T. L Saaty .(1990) .*Decision making for leaders: the analytic hierarchy process for decisions in a complex world* .RWS publications.

Thomas Saaty .(1980) .decision making with the analytic hierarchy process.

Y Wind .(1980) .Marketing applications of the analytic hierarchy process .*Management Science* , vol. 26, no. 7, pp. 641-658. Jul. 1980 26 ، .658-641 ،(7)

الملاحق

الهلحق رقم 01

إستبيان المرحلة الأولى



الخاص بتحديد مؤشرات ملائمة الأراضي للأنشطة الاقتصادية والصناعية باستعمال تقنية دلفي (Method de Delphi)

السادة الخبراء المحترمين

نحن بصدد تحضير أطروحة دكتوراه تحت عنوان: دور أدوات التهيئة و التعمير في التحكم في إستنزاف العقار الحضري دراسة حالة مدينتي المسيلة وبرج بوعريريج تحت إشراف أستاذي المحترم الأستاذ الدكتور خلف الله بوجمعة بجامعة محمد بوضياف المسيلة معهد تسيير التقنيات الحضرية تخصص تسيير المدينة.

لذا يشرفنا سادتنا الكرام مشاركتكم الفعالة و المهمة بالنظر لما تمتلكونه من خبرة علمية و عملية في مجال العمران والجوانب المتعلقة بالبيئية الاقتصادية والاجتماعية وهذا من أجل مساعدتنا في تحديد مؤشرات الملائمة المكانية لمختلف المشاريع العمرانية الخاصة بقطاعي السكن و الصناعة لمدينتي المسيلة وبرج بوعريريج وهذا باستعمال تقنية دلفي التي تقتضي الوصول إلى إجماع الخبراء حول أهم المؤشرات التي يتم اقتراحها والتي تساهم بشكل فعال بقياس الملائمة بمنطقتي الدراسة.

وتسهيلا للسادة الخبراء في المرحلة الأولى لاقتراح مؤشرات لها علاقة مباشرة بمواضيع وقضايا الملائمة وتراعي الخصوصية لمنطقتي الدراسة، وبما أن استبيان بتقنية دلفي يمر بمرحلتين سنحتاج إلى تكرار ذلك والموافقة على المؤشرات في كل مرحلة من مراحل الدراسة، فأرجو أن أجد منكم الحلم وسعة الصدر.

السؤال: ما هي المؤشرات و المعايير التي ترونها مناسبة لتقييم لملائمة المكانية لمختلف المشاريع العمرانية الخاصة بقطاعي السكن و الصناعة بمدينتي المسيلة و برج بوعريريج؟

تقبلوا منا فائق التقدير والاحترام

الملخص

يعتبر العقار من الثروات الطبيعية التي تتحكم في تطور و نمو الشعوب، وبالنظر إلى العوامل التي تتحكم في إستهلاك العقار في الجزائر فإننا نجد أنه هناك عدة آليات هي أيضا لها دور في تنظيمه وتسييره تسييرا عقلانيا أو عفويا وذلك حسب الآلية التي تم بها إستهلاكه وكذا فعالية مختلف المتدخلين كل حسب إختصاصه ودوره الذي يلعبه في ذلك. وعلى هذا الأساس سنحاول في هذا البحث الإجابة على التساؤل التالي: هل ظاهرة إستنزاف العقار متعلقة بأدوات التهيئة و التعمير أم بضعف أجهزة تسيير المدينة؟ . حاولنا في هذا البحث إيجاد طريقة فعالة في التعامل مع مثل هذه الظواهر و للحد من إستنزاف العقار كان لا بد من إجراء تقييم للملائمة المكانية للأراضي الواقعة ضمن نطاق منطقتي الدراسة وذلك بدمج عدة مقاربات مع بعضها لغرض تنظيم العقارات الحضرية. هذا و قد تم إقتراح أداة تعتبر عنصر من عناصر تنفيذ سياسة الحفاظ على العقارات الحضرية و الأراضي الواقعة ضمن المجال البلدي . إن النموذج المقترح يوفر المساعدة في تجسيد خطط التنمية المحلية من حيث تنظيم وتسيير العقارات و الأراضي، تحديد الأراضي الخاصة بمواقع الملائمة المكانية على مستوى كل بلدية، كما أنه يعزز إدارة الأراضي وتوجيهها . كما يعكس نموذج NOURIMA عدة وظائف لدعم القرار من خلال السيناريوهات التي يعتمدها و المتمثلة في مساعدة المخططين المحليين في تحديد مواقع مختلف الأراضي حسب تخصيصاتها بالتنسيق مع أدوات التهيئة و التعمير، المساعدة في التسويق العقاري، المساهمة في صياغة الإستراتيجية المحلية للتنمية من خلال تحديد الإمكانيات العقارية التي تزخر بها كل بلدية.

الكلمات المفتاحية: المسيلة، برج بوعريريج، العقار الحضري، الملائمة المكانية، أدوات التهيئة و التعمير، أداة NOURIMA.

Résumé

Le foncier est l'une des ressources naturelles qui contrôlent le développement et la croissance des peuples, et compte tenu des facteurs qui contrôlent la consommation de l'immobilier en Algérie, nous constatons qu'il existe plusieurs mécanismes qui ont également un rôle dans son organisation et sa gestion rationnelle ou spontanément, selon le mécanisme par lequel il a été consommé ainsi que l'efficacité des différents intervenants chacun selon sa compétence et le rôle qu'il y joue. Sur cette base, nous tenterons dans cette recherche de répondre à la question suivante : Le phénomène de déplétion foncière est-il lié aux outils d'aménagements et d'urbanisme, ou à la faiblesse des dispositifs de gestion de la ville ? Dans cette recherche, nous avons essayé de trouver un moyen efficace pour faire face à de tels phénomènes, et pour réduire l'épuisement du foncier, il était nécessaire de procéder à une évaluation de l'adéquation spatiale des terrains dans le cadre des deux zones d'étude en fusionnant plusieurs approches entre elles dans le but d'organiser l'immobilier urbain. Un outil a été proposé qui est considéré comme un élément de mise en œuvre de la politique de préservation du foncier urbain et des terrains du domaine communal. Le modèle proposé apporte une aide à la concrétisation des plans locaux de développement en termes d'organisation et de gestion foncière et foncière, de définition des terrains des localités appropriées au niveau de chaque commune, et il valorise également la gestion et l'orientation des terrains. Le modèle Nourima reflète également plusieurs fonctions d'aide à la décision à travers les scénarios qu'il adopte, à savoir aider les aménageurs locaux à déterminer les localisations des différents terrains en fonction de leurs affectations en coordination avec les outils d'aménagement et de reconstruction, aider à la commercialisation immobilière, contribuer à l'élaboration de la stratégie locale de développement en identifiant les capacités foncières dont regorge chaque commune.

Mots-clés : M'sila, Bordj Bou Arreridj, foncier urbain, commodité spatiale, Outils d'aménagement et de reconstruction, Outil Nourima.

Summary

Land is one of the natural resources that controls the development and growth of peoples, and considering the factors that control the consumption of real estate in Algeria, we find that there are several mechanisms that also have a role in its organization and its rational or spontaneous management, according to the mechanism by which it was consumed as well as the effectiveness of the various participants, each according to his competence and the role he plays therein. On this basis, we will attempt in this research to answer the following question: Is the phenomenon of land depletion linked to development and urban planning tools, or to the weakness of city management systems? In this research, we tried to find an effective way to deal with such phenomena, and to reduce land depletion, it was necessary to carry out an assessment of the spatial suitability of land within the framework of the two areas of study by merging several approaches together with the aim of organizing urban real estate. A tool has been proposed which is considered as an element of implementation of the policy of preservation of urban land and land in the communal domain. The proposed model provides assistance in the concretization of local development plans in terms of organization and land and land management, definition of the land of the appropriate localities at the level of each municipality, and it also enhances the management and orientation of lands. The Nourima model also reflects several decision support functions through the scenarios it adopts, namely helping local planners to determine the locations of the different plots of land according to their assignments in coordination with the planning and reconstruction, help with real estate marketing, contribute to the development of the local development strategy by identifying the land capacities available in each municipality.

Keywords: M'sila, Bordj Bou Arreridj, urban land, spatial convenience, development and reconstruction tools, Nourima tool.