



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

تخصص: تسيير المدينة



مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدينة

الموضوع :



- تحت إشراف:
د. نوبيات إبراهيم

- إعداد الطلبة:
- عرسلان عبد المالك
- نورة أحمد بابا
- بلحاج علي
- كصبر حمزة
- تقيو بلاهي
- غربي بختة

دفعة جوان 2013

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

عبدالله

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تشكرات

يقول رسول الله صلى الله عليه وسلم: ("من لا يشكر الناس لا يشكر الله")
من منطلق هذا الحديث ذوبت إلى الله تبارك وتعالى باحمد والثناء
والشكر ما يحرم ويرضا على أذن فتقنا بي إذ از ذال العمل، لى ما
فهمه ضعفه ليه قصر لنظرة كان في من صوا وفهم من
محض خده سبحانه وتعالى عزه لنا لهاد دواله ورو سأل
الله العفو والغفران.

نتيجة من الشكر الرخيص إلى الأساتذة الذين نواحننا مساعدهم
وتوجيهاتهم القيمة ومعلوماتهم القيمة وذبح بالذبح الاستاذة لى أشرفه
على هذا العمل الدكتور إبراهيم نويبا ولى كل من انه ناه إتمام
هذا العمل المتواضع لوكمة بيرة وابة امة حذقة إليكم كلهم
أخلص الشكرات.

الطالبة:

محسنة عبد المالك . كدرحة

بلاحة لى . تيوبلا

أد دبابا نوة . محرمي بنة

إهداء

الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله
والحمد واشكر لله عز وجل الذي وفقنا في إجازة هذا العمل .
إلى من ملتذ في بطاها تسعاً أضعفني د لا وحو ، إلا ه سهرت من جلي
الليلي . إى ال مر ال ي أ . ر دري . إى ال مس ال ي أ . قنت أرضي " الأم "

الغاية إلا من بانى و عاز . إلى ه يشقى نذ و ي زن لأفزع " الأب "

هد هذا العمل اله مواد إلى أستاذنا الفاضل نويبات إبراهيم

الذي ساعدنا في طبعه وإرشاداته و توجيهاته التي يرد لنا سبب البحث .

و سعدنا أن تقدم جليل لشرف إلى الأستاذة بلوم أسمهان والسيدة مركي نورة

كما نشر في مجلة أسرار معهد تسير القنبا الدرية من أستاذة ،

طالبة المعهد طلبة ال جراء لغربية وعمال الإدارة

وفى الأخي نذ و الله نذ و ل نذ و ن ما هذ بذرة خير

لغاية في ه يسعى بجهته في طبع العلم

الطبعة:

- عرسلان عبد المالك - صبر حمزة - تقيو بلاهي

- بحاج علي - غربي بختة - نورة أحمد بابا

مقدمة:

أدى النمو السكاني الكبير الذي شهده العالم مؤخراً إلى تزايد مستمر في الطلب على مختلف الاحتياجات خاصة وأن الفاعل هيمن على المصادر الطبيعية واستغلها كمنوال لدفع عجلة التنمية والتحضر فتمكن بذلك من تحقيق إنجازات هامة في شتى الميادين وفي وقت وجيز. كإرهاصات كافية لتشجيع الهجرة نحو المراكز الأكثر تحضراً بحثاً عن العمل وظروف معيشية أفضل، فنتج عن ذلك زيادة كبيرة لعدد سكان المدن .

" فينبغي أن نشير إلى أنه إلى غاية سنة (1950) كان سكان المدن لا يتعدون نسبة (30%) من إجمالي السكان أي ما يعادل (750) مليون نسمة، بينما وصلت هذه النسبة في سنة (2000) إلى حوالي (48%) أي ما يعادل (2,9) مليار ساكن يعيشون في المجال الحضري. ومن المحتمل أن يفوق هذه النسبة (50%) في العشرية الأولى من القرن الواحد والعشرين. وحسب تقديرات الأمم المتحدة سيصل هذا العدد إلى (5) مليار نسمة سنة (2025) من مجموع (8) مليار نسمة في العالم." (المخططي،أ:2009،ص 09)

وقد شهدت المدن الجزائرية ارتفاعاً كبيراً في نسبة نمو سكانها ، وقد رافق هذا الارتفاع استمرار النزوح الريفي للسكان نحو المدن ، وقد أدت العمليات التعميرية التي أقيمت في ضواحي المدن القائمة لإستعاب السكان إلى استنزاف العقار الحضري بشكل سريع وعشوائي حيث يعتبر العقار الحضري إحدى أهم الثروات الطبيعية للمدن مما أدى إلى اختلال التوازن الداخلي للمدن الجزائرية . هذا الاستقرار الذي تكوّن نتيجة توسع أفقي للمدن عادة ما يكون غير منظم، وذلك بفعل التعمير بشكل عشوائي (غير خاضع لأدوات التهيئة والتعمير) والمخطط (مخالفة الرخص الصادرة) بسبب صعوبة التحكم ومراقبة استهلاك العقار الحضري لهذه المدن.

وتعد مدينة المسيلة إحدى هذه المدن التي شهدت توسعاً عمرانياً كبيراً وذلك نتيجة الزيادة الطبيعية السريعة لعدد السكان بالإضافة إلى النزوح الريفي نحو المدينة ، نتج عن ذلك استهلاك مفرط للثروة العقارية بشكل سريع وعشوائي وهذا راجع إلى انتشار الأحياء العشوائية غير المخططة والذي نتج عنه إنشاء أنوية حضرية استحوذت على مساحات عقارية كبيرة ساهمت بشكل كبير في تقلص المساحات القابلة للتعمير واستنفاد الحقيبة العقارية للمدينة.



إنطلاقاً من هذه الحثيات البحثية هيكلت الدراسة ثلاثة فصول ضمّ الفصل الأول مختلف الدلالات المفاهيمية إضافة إلى تكريس بعض المختصرات المكتوبة التي لها علاقة بالمتغيرات البحثية ، أما المعالم التحليلية للفصل الثاني فقد اتخذت من البعد الطبيعي والعمراني كآليات كافية للولوج على (التضاريس ، المناخ ، مراحل التوسع ، اضطرابات سوق العقار ، استنزاف الثروة العقارية ، إتجاه التوسع) بالإضافة إلى البعد الديمغرافي ، الاجتماعي والاقتصادي. أما الفصل الثالث فخصص للمشروع التنفيذي وتضمّن (تحليل الأرضية ، البرمجة ، دفتر الشروط ، التهيئة المقترحة، التوصيات والإقتراحات) .

الفصل التمهيدي : مدخل عام

- 1-1- تحديد الإشكالية وصياغتها.
- 2-1- أهمية وأسباب اختيار موضوع الدراسة .
- 3-1- أهداف الدراسة .
- 4-1- الفرضيات.
- 5-1- المنهج المطبق وأدوات الاستقصاء الميداني.
- 6-1- المنهجية.
- 7-1- هيكلية الدراسة.

الإشكالية :

1-1- تحديد الإشكالية وصياغتها:

تحتاج المدينة إلى مواقع طبيعية قابلة للتعمير وأخرى خاصة بالزراعة ، الصناعة والرعي و أن يكون هناك توازن بين هذه العقارات إلا انه تم تسجيل استهلاك واستنزاف للعقار على مستوى اغلب مدن العالم والعمران يستهلك العقار بشكل سريع وأصبح يستنزف من عقارات أخرى (زراعي، صناعي.....) مما يؤدي إلى اختلال البيئة الصناعية والزراعية .

"حيث أن ما تمليه إشكالية العقار في الجزائر هو زيادة حدتها من سنة لأخرى في ظل ندرة الأراضي القابلة للتعمير التي تعرفها معظم المدن الجزائرية ومدينة المسيلة موضوع الدراسة البحثية واحدة منها ، وهذا ما ضمنه التقرير العام للمجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر لسنة 2004 من مجموع المساحة العامة والتي تفوق 238 مليون هكتار ؛ نجد أن الأراضي القابلة للتعمير لا تتعدى 0.5% في كل الأحوال ، ما يقارب 1.19 مليون هكتار " (بن خالد:2009،ص20)

" ولتضمن هذه المعالم التحليلية تعد حركة النزوح أو الحراك الجغرافي الداخلي من أهم الآليات الجاعلة للفئات المسيرة أمام العديد من المشاكل التي يصعب التحكم فيها كبروز التوسعات السكنية العشوائية في جل محيطات المدن مما احدث ضغطا متزايدا على المرافق العمومية الموجودة ومنها (الصحية ، التربوية ، الإدارية ...) " . (لمخاطي: 2009، ص)

و تعد مدينة المسيلة واحدة من هذه المدن التي شهدت في السنوات الأخيرة مشاكل برزت بشكل ملفت للانتباه من ناحية ارتفاع أسعار الأراضي الصالحة للبناء ومع الاستثمارات في العقار لم يبقى سوى الاحتياطات العقارية التي تجعل أي مدينة في مأمن من مخاطر المضاربة في العقار وتضمن استمراريتها في إقامة مشاريعها التنموية وتوسعها بطريقة متواترة دون اختناق ، لكن النمو العمراني بمدينة المسيلة استنفذ كل الاحتياطات العقارية ولم يبقى إلا جيوب عمرانية قليلة لا يمكن أن تصلح لإقامة مشاريع تنموية تحقق التوازن الوظيفي والتي ضمننت نشوء العديد من التجمعات السكنية في ضواحي المدينة والاستهلاك العقاري بطريقة سريعة وعشوائية انطلاقا من هذه الحثيات نبلور سؤال الانطلاقة كالاتي :

- ما علاقة التوسع العمراني باستنزاف الثروة العقارية ؟

ولتكريس معالم الوضع نبلور الأسئلة الفرعية التالية :

- كيف يساهم الامتداد العمراني المنتظم في ضمان تنمية مستدامة للعقار الحضري؟

- ما هي الطرق الرشيد للتحكم في انتشار الأحياء الفوضوية ؟

- ما هي الميكانيزمات العقلانية للحفاظ على الثروة العقارية؟

2-1- أهمية وأسباب اختيار موضوع الدراسة:

يعتبر الحفاظ على الثروة العقارية للمدن من التحديات التي تواجه المسير نظرا لأهمية الموضوع وضرورة البحث عن ميكانيزمات تساهم في استنزاف الثروة العقارية بطريقة عقلانية بالإضافة إلى قلة الدراسات حول هذا الموضوع .

في خضم هذه المنطلقات التحليلية جاءت الدراسة الموسومة بالتوسع العمراني واستنزاف الثروة العقارية كألية معرفية لإيجاد الطرق المثلى الكفيلة باستغلال العقار داخل المدينة .

3-1- أهداف الدراسة :

لكل دراسة هدف تصبوا إليه لكشف الغموض الذي يجتاحها أو يعترئها ، في خضم هذا الطرح نبلور الأهداف البحثية التالية :

أ- نظري:

- محاولة الوقوف على أهم المحركات الكفيلة باستنزاف غير العقلاني للثروة العقارية.

ب- الأهداف العملية:

- التحكم في التوسع العمراني والحد من استنزاف العقار وتحقيق تنمية مستدامة لاستخدامات العقار .

- ضمان توسع منتظم للمدينة والتقليل من حدة السكن غير المخطط.

- محاولة التحكم في استنزاف العقار الحضري .

- إيجاد الطرق المثلى الكفيلة باستغلال العقار داخل المدينة.

4-1- الفرضيات:

أ- الفرضية الرئيسية:

يساهم التوسع العمراني في استنزاف الثروة العقارية .

ب- الفرضيات الفرعية:

- النزوح الريفي و الهجرة و البطالة من الأسباب التي أدت إلى الاستغلال العشوائي للثروة العقارية.

- يؤدي انتشار الأحياء الفوضوية إلى استنزاف الثروة العقارية بشكل عشوائي .

- يؤثر الامتداد العمراني الغير منتظم سلبا على الحفاظ على الثروة العقارية .

5-1- المنهج المطبق وأدوات الاستقصاء الميداني:

أ- المنهج المطبق:

لتحقق الدراسة أهدافها وتتأكد من صدق فروضها دعت الإجراءات المنهجية والفنية في سياق طبيعة

الموضوع وتوجهاته النظرية لإتباع منهج دراسة الحالة لقدرته على الغوص والتعمق في حيثيات

التوسعات العمرانية كألية منهجية لضمان تنمية مستدامة للعقار الحضري.

ب- أدوات البحث الميداني:

تماشياً مع طبيعة المنهج المطبق وخصائص جمهور البحث دعت الإجراءات المنهجية لإتباع أدوات الاستقصاء الميداني التالية :

ب-1 : الملاحظة المباشرة :

لا تخلو أي دراسة بحثية من استخدام هذه الأداة التي لا تصبوا أن تكون مرحلية، وللوقوف على جوانب الدراسة البحثية ، تم إعداد دليل للملاحظة المباشرة كآلية على النقاط المحورية التالية :

__ جوانب متعلقة بالتوسع العمراني الغير منتظم.

__ جوانب متعلقة بإستنفاد الحقيبة العقارية.

ب-2 : المقابلات :

تماشياً مع خصائص جمهور البحث "سكان الأحياء" تم تضمين استمارة المقابلة ثم هيكلتها في ثثة محاور :

المحور الأول متعلق بالبيانات الشخصية والعامة أما المحور الثاني تضمن الجانب الاقتصادي أما الجانب الثالث فتضمن معلومات حول المسكن وآراء السكان.

ب-3 : المخططات و البيانات : لأنها تساعدنا في تشخيص المشكل و تأكيد الفرضيات .

ب-4 : الصور الفوتوغرافية : لنثمين مصداقية البحث و قياس حجم التدهور .

1-6- المنهجية :

تم الاعتماد في إنجاز هذا البحث على عدة مراحل منها :

أ- المرحلة الأولى : البحث النظري

و يتم خلالها الإطلاع على البحوث المتنوعة و مختلف الكتب التي تحوي دراسات تخدم الموضوع بالإضافة إلى ذلك جمع ما أمكن من المعطيات و الوثائق التي سيتم الاعتماد عليها في تحليل واقع المدينة.

ب- المرحلة الثانية : البحث الميداني

و التي إبتدأناها بالخرجات الميدانية المتكررة إلى الأحياء المدروسة بهدف مطابقة المعلومات المتحصل عليها في المرحلة الأولى ، و الاتصال بمختلف المصالح التقنية و الإدارية المتمثلة في :

- مديرية البرمجة و متابعة الميزانية .

- مديرية الأرصاد الجوية .

- المصلحة التقنية للبلدية .

- مديرية مسح الأراضي.

- مكتب الإحصاء.

- مديرية الصناعات الصغيرة و المتوسطة و الصناعات التقليدية .

- مديرية التجارة .

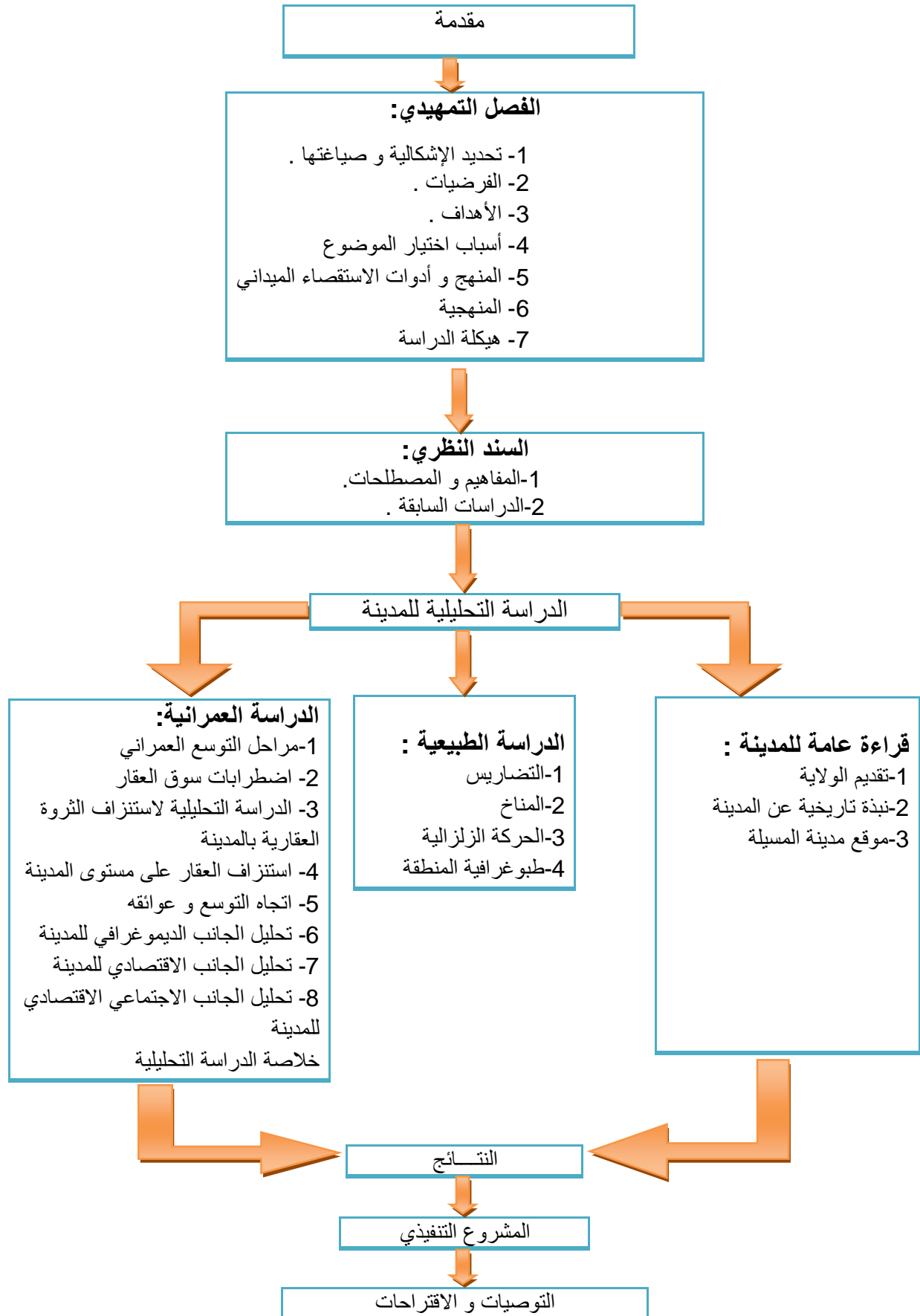
ب- المرحلة الثالثة: البحث المكتبي

حيث تميزت بفرز المعطيات المتحصل عليها وإسقاطها في جداول وأشكال بيانية ووضع مقارنة للإجابة عن الإشكالية المطروحة .

7-1- هيكلية الدراسة:

الهدف من هذا البحث هو دراسة و تحليل المشكل المدروس و محاولة تشخيصه بدقة بغية معرفة الأسباب و العوامل التي أدت إلى استنزاف الثروة العقارية للمدينة ، حيث تم التطرق إلى مقدمة عامة للموضوع ثم طرحة إشكالية الدراسة و التي بينة المشكل التي تعاني منه مدينة المسيلة ، و على ضوء ذلك تم وضع فرضيات سيتم التأكد من صحتها فيما بعد ثم استنبطت الأهداف المرجوة لمعالجة المشاكل المطروحة كل هذا بالنسبة للفصل التمهيدي ، أما بالنسبة للسند النظري فقد جمعة بعض التعريفات و المصطلحات الدراسات السابقة التي تخص الموضوع ، أما الفصل الثاني فخصص لتحليل مختلف جوانب المدينة (الدراسة الطبيعية ، العمرانية ،الاقتصادية ، الديموغرافية) و كذا تحليل الاستمارة الموجهة للمواطنين كل هذا للوصول الى حلول للمشاكل المطروحة و التي ستطبق في المشروع التنفيذي ، أما الفصل الثالث فضم المشروع التنفيذي و ما يحويه من تحليل للأرضية والبرمجة العمرانية ليتم الخروج بمخطط تهيئة مقترح يتضمن نمودجا لحل الإشكالية المطروحة وفي الأخير التوصل إلى بعض التوصيات والاقتراحات ووضع دفتر للشروط لتنفيذ المشروع المقترح والتجسيد الفعلي له من البداية الى النهاية .

الشكل 1-1: هيكل الدراسة



II. الفصل الأول : السند النظري

مقدمة

1-2: المفاهيم و المصطلحات.

2-2 : الدراسات السابقة .

خاتمة.

- مقدمة:

تلعب المفاهيم والتعريفات دوراً بارزاً في الصياغة النظرية وذلك لأن المفاهيم تقوم بتحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها. ولفهم التوسع العمراني وتأثيره على استنزاف الثروة العقارية تطّلب منا معرفة بعض المفاهيم والمصطلحات وذلك لإعطاء رؤية واضحة حول الموضوع ومحاولة إيجاد حلول مثالية وهذا بدءاً من مفهوم المدينة وبعض المفاهيم الخاصة بالعمران وكذا أدوات التهيئة والتعمير (PDAU،POS) وصولاً إلى مفاهيم تتعلق بالتوسع العمراني والعقار، وذلك تدعيماً في انجاز هذه الدراسة، وقد حرصنا أن تكون مركزة ومرتبطة بالدراسة مباشرة.

1-2-1- المفاهيم و المصطلحات :

1-1-2- مفهوم المدينة :

"هي عبارة عن تصميمات مبنية على أسس رياضية ، هندسية ، فلسفية ، إيدولوجية ، ورمزية ، والتي تعبر عن تطور الفن المعماري الذي يبرز الجماليات التي تجذب الناس، و المهابة التي تعبر عن سلطة و قوة الحكام ، وإذا اعتمدنا على الناحية اللغوية نجد أن كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة " دين " وهي الأصل السامي في عدة لغات وبمعاني مختلفة " . (خلف الله.ب: 2009،ص67)

2-1-2- مفهوم العمران :

"هو مجموع المقاييس التقنية، الإدارية و الاقتصادية و الاجتماعية التي تسمح بتنمية المدينة بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان. و بصيغة أخرى نستطيع القول أن العمران هو علم يهتم بتهيئة المدن وتوسعها، إذ بمساعدة كل التقنيات يتكفل بتحديد أحسن لتموضع الطرق والمساحات الحرة ومراكز الخدمات العمومية، بطريقة تجعل المحيط صحي ومناسب بالنسبة لساكنيه . ومن منظور آخر فإن العمران هو مجموعة المعارف التاريخية، الثقافية والتقنيات التي لها صلة وثيقة بإشكالية تنظيم وتحويل الفضاء العمراني، وهو أيضاً مجموعة المبادئ، الوسائل والبنىات وكذلك محتوى السياسات العمرانية المؤهلة، المطبقة أو المفترقة في مختلف النصوص التاريخية والسياسية، الاجتماعية، الثقافية والاقتصادية". (أودينة.ف: 2009،ص13)

3-1-2- مفهوم التخطيط العمراني :

"تعددت مسميات علم التخطيط العمراني خلال مراحل التطور الذي مر به، و ترجمتها لا تعبر عن مضمون العلم و مداه و مفهومه المعاصر، وقد تم تسميته بالمعنى المناسب له و هو " التخطيط العمراني " سنة 1963م. و يركز على معالجة كل من المدينة و القرية كوحدات عمرانية، و يرمي إلى

السيطرة على كيانها بنحو متوافق مع الاتجاهات الاجتماعية و الاقتصادية، السياسية و الطبيعية. و إن كان يعنى بالتركيز على النواحي الطبيعية. إذ من أهم واجباته أنه ينسق العناصر الإنتقاعية و يربطها في إطار منظم للمدينة الحضرية أو الريفية، حيث يتحدد من خلال ذلك المستوى التخطيطي العمراني التوجيهي العام لها، كما أنه يوضح اتجاهات و مراحل نموها المستقبلي و أحجام السكان لكل مرحلة من مراحل تطورها. و يعتبر آخر ما يمكن أن يصل إليه المخطط من عمل مبدع لربط البيئة بالمجتمع و ذلك للمصلحة العامة لسكان المدينة أو القرية". (أوذينة:ف: 2009،ص13)

2-1-4- مفهوم التهيئة العمرانية :

"هي نوع من الأساليب و تقنيات التدخل المباشر سواء بواسطة الأفكار أو القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ والإنجاز لتنظيم و تحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء كانت ذلك على المستوى المحلي الإقليمي أو الوطني.

و تعتبر التهيئة العمرانية كأسلوب جديد لتطوير و تنمية الشبكة العمرانية والاستيطان البشري ألعظري بصفة خاصة كتكملة للمخططات العامة للمدن التي تكتفي برسم حدود المدن و محاور توسعها و استخدام المجال فيها خلال فترة زمنية معينة بالإضافة إلى الطبع الإداري للمخططات العمرانية الذي ينتهي بالحدود الإدارية للمخطط دون النظرة الشاملة و الوسطية للمجال الذي يقع فيه النسيج العمراني ويتفاعل معه ". (التجاني:ب: 2000، ص84)

2-1-5- تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

" إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة من أدوات التخطيط والتسيير العمراني للمجال المدروس. يهدف إلى إعطاء حركة منظمة وإطار متكامل للتهيئة المجالية وخلق انسجام بين القطاعات المختلفة، ويحدد التوجيهات العامة للمجال مع الأخذ بعين الاعتبار التوجيهات التي خلصت إليها الدراسات السابقة.

إن النتائج التي يخلص إليها المخطط التوجيهي للتهيئة تتمثل في التخصيص العام للأراضي داخل المجال وذلك بتعيين مناطق التوسع للمراكز العمرانية، مناطق النشاطات والمناطق الخاصة بالمرافق الكبرى والهياكل الأساسية كذلك القطاعات التي يجب حمايتها.

يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مجال الدراسة إلى قطاعات معمرة، وقابلة للتعمير على المدى القريب والمتوسط ومخصصة للتعمير على المدى البعيد وقطاعات غير قابلة للتعمير ويحدد المناطق التي تتطلب دراسة مخطط شغل الأرض وبصفة عامة يضبط ويحدد القواعد العامة للاستعمال الأمثل بمختلف أشكال استغلال الأرض". (PDAU 2008).

2-1-6- تعريف مخطط شغل الأراضي :

"هو عبارة عن وثيقة قانونية و وسيلة للتخطيط المجال الحضري يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفاصيل ، وكذا حقوق إستخدام الأرض و البناء و ذلك لمراعات توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما أنه يحدد التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة ". (ناجم.ب: 2011،ص9)

2-1-7- مفهوم التوسع العمراني :

"التوسع العمراني شئ حتمي في جميع التجمعات السكانية والتي تتوسع إما بشكل منظم أو عشوائي و فوضوي و هذا التوسع ينشأ عنه وحدات سكنية جديدة تعمل على تلبية الطلبات المتزايدة من طرف السكان في جميع الميادين مع العمل على دمج هذه الوحدات داخل النسيج للمدينة ". (بادي.ف: 2006،ص4)

2-1-8- أسباب و عوامل التوسع العمراني :

تتوزع المدن بشكل مستمر، ويتم هذا لعدة أسباب منها:

أ- العوامل السياسية :

"القرارات السياسية تلعب دور مهم في توسع المدن إما عن طريق إصدار قرار سياسي لإنجاز مدن جديدة بكل هياكلها أو خلق أقطاب تنموية ، وهذا يؤدي إلى زيادة الطلب على العقار و يتم تكثيف و ملأ الجيوب الفارغة في النسيج العمراني مما يؤدي إلى توسع المدينة". (بادي.ف: 2006،ص4)

ب- العوامل الاقتصادية:

"إن وجود بعض المنشآت (صناعة ، تجارة ،إدارة) هذه المنشآت تعمل على جذب السكان من أطراف المدن و الأرياف لأنها توفر مناصب شغل وخدمات ضرورية للسكان ، وتنمية المراكز الحضرية على حساب التجمعات الثانوية يؤدي إلى الهجرة نحو هذه المراكز واتساعها بشكل كبير ". (بادي.ف: 2006،ص4)

ج- النمو الديمغرافي والهجرة الداخلية :

"هذه العناصر لها دور مهم في توسع المدن ، فالزيادة السكانية وما يصاحبها من زيادة الطلب على السكن والخدمات الأخرى يؤدي إلى توسع المدن ونموها بشكل كبير مع استهلاك المجال داخل المدينة والهجرة الداخلية هي كذلك تعمل على توسع المدن وتطورها وهذه الهجرة ناتجة عن تركيز الخدمات في المراكز الحضرية ، وتحسين الظروف الاقتصادية والاجتماعية بالمدن تعمل على رفع عدد سكان المدن وزيادة في استهلاك المجال ". (بادي.ف: 2006،ص4)

2-1-9- أنواع التوسع العمراني:

أ- التوسع الخارجي «الإمتداد»:

" عبارة عن إمتداد عمراني يكون مستمر أحيانا وفق نموذج نجمي كمدينة طوكيو أو خطي كمدينة الجزائر ، او يكون غير مستمر أحيانا وفق نموذج التابع كمدينة لندن و مدنها الحدائقية أو يكون في شكل مدن جديدة ، كل هذه النماذج تتحكم فيها عدة أسباب و عوائق ". (حسيني.ز:2012،ص50)

ب- التوسع الداخلي "التكثيف":

"عموما تأتي هذه العملية بعد ظاهرة التوسع الخارجي ، و يكون على حساب الجيوب العمرانية و الفراغات الناتجة عن سوء التخطيط و التهيئة أو اصل الملكية العقارية للأراضي ، أو يكون عبارة عن عمليات التدخل على النسيج القائم و هذا من أجل إعادة الهيكلة أو التجديد أو التنظيم أو إعادة التأهيل ، وفي بعض الأحيان يرجع التوسع الداخلي إلى وجود عوائق تمنع التوسع الخارجي ، في غالب الأحيان يكون إستغلال هذه الفراغات عمودية و ذلك لرفع معامل شغل الأرض ، و يكون الطلب على هذه الجيوب مرتفعا و هذا لأنها تقع في وسط النسيج العمراني ". (حسيني.ز:2012،ص50)

2-1-10- أنماط التوسع :

أ- النمط الشطرنجي :

"يعد الأكثر انتشارا فهو ل مميز لمدن المعمرين سواء في و.م.إ أو كندا أو أستراليا كما نجد في أغلب ضواحي المدن الحديث يتميز بتقاطع الطريقتين الرئيسيين عموديا و هما الكاردو و الديكيمانوس أي المحور و مضاعفته كما نجد هذا النمط في المخطط الحالي لمدينتي توران و فلورانس. و مثل هذا المخطط يتلاءم جيدا مع تقطيع الأراضي للبناء و تقسيم المدينة إلى مقاطع إدارية . و لا يخلوا هذا النمط من النقائص أهمها : الطرق تتقاطع بزوايا قائمة و بالتالي تحجب الرؤية عند ملتقي الطرق و كذلك الرياح لا تجد أمامها عائقا". (حليمي.ع، 1989،ص106)

ب- النمط الإشعاعي:

"يرسم في شكل حلقات مركزية تقطعها شرايين موضوعة في شكل نجوم تقطع الشوارع الدائرية وبالإمكان الوصول بسهولة إلى المراكز إبتداء من الأطراف و المركز الذي تتركز فيه أحياء المعاملات و الخدمات العامة و من سلبياتها أن المبادئ كانت بأشكال غير منظمة، و لإصلاح البعض من هذه الأخطاء حلت الأشكال سداسية الأضلاع مما يؤدي إلى تهذيب شروط الحركة و الرؤية". (حليمي.ع، 1989،ص107)

ج- النمط الخطي :

"يمكن اعتباره كتلاؤم للمدن المنهجية الذي يميز حديثا بعض الحضارات الصغيرة الواقعة في ظروف موضوعية خاصة . ولقد سلك هذا المخطط المعماريون الروس في بنائهم لمدينة ستالين غراد. حيث تكون المنازل المرصوفة على عمق 2 كلم في شكل مستطيلات على طول الطريق الطي يصل طوله 10 كلم ، و المراكز الإدارية التجارية و الصناعية توضع على طول هذا الطريق الذي نجد به محطة لكل 1 كلم و بهذا نحصل على مدينة طويلة ل 20 ألف نسمة . وكان هذا المخطط مقترح لإنشاء مدينة إسلام آباد بباكستان من طرف دو كسياديس". (حليمي.ع، 1989،ص108)

2-1-11- إيجابيات و سلبيات التوسع العمودي و الأفقي :

أ- إيجابيات التوسع العمودي :

- يحافظ على العقار.
- قرب السكان من مراكز المدن والخدمات .
- التقليل من استهلاك المجال العمراني خارج المحيط.
- إعطاء مظهر جمالي للمدينة. (بادي.ف: 2006،ص4)
- ب- سلبيات التوسع العمودي :**
- كثافة حركة المرور والانتظار .
- ارتفاع تكلفة الإنجاز للمباني . (بادي.ف: 2006،ص4)

ج- سلبيات التوسع الأفقي :

- البعد عن مركز المدينة وضياح الوقت في التنقل لممارسة النشاطات وبعد الخدمات والتجهيزات .
- د- إيجابيات التوسع الأفقي :**
- انخفاض تكاليف الإنجاز .
- تلبية أذواق السكان الذين يفضلون السكن الفردي . (بادي.ف: 2006،ص4)

2-1-12- عوائق التوسع العمراني :

أ- العوائق الطبيعية:

- وهي تختلف من مدينة إلى أخرى حسب الطبيعة والمناخ والتضاريس:
- **الجبال:** تشكل عائق كبير في وجه توسع المدن ونموها وتغير من اتجاه التوسع وامتداد المدينة خاصة شديدة الانحدار وهناك من الجبال ما يحتاج لتهيئته إلى تقنيات خاصة في البناء وتكلفة عالية.

- الحواجز المائية: والمتمثلة في البحار والسدود والشطوط وهي كحاجز في وجه الزحف العمراني ويفضل ترك مساحة فاصلة بين النسيج العمراني وهذه الحواجز .
- الأراضي المرتفعة: وهي الأراضي المتضرسة ذات ميل أكبر من 20% وقد تكون مناطق صخرية وهذا ما يحد من توسع المدن أما إذا كانت الميول ما بين 10% و 20% فإن التوسع يكون ممكنا وغالبا تترك هذه المناطق للتوسع المستقبلي لأن عملية تهيئتها تكون مكلفة وتتطلب تقنيات خاصة في البناء .
(بادي،ف: 2006،ص5)

ب- العوائق الفيزيائية:

- المناطق الصناعية: نظرا للتلوث الجوي يحتم عدم التوسع نحو المناطق الصناعية وهذا ما يفرض على مصالح التخطيط إعادة النظر في اتجاه توسع المدينة .
- المناطق الأثرية المحمية : محمية بنص القانون وعند التوسع نحوها لابد من المحافظة عليها وعدم تهديمها وعند إنشاء المخططات يفضل الابتعاد عنها .
- مناطق المقالع و المحاجر : توجد في مناطق متضرسة وأيضا ملوثة للجو من حيث الغبار وكذا الضجيج ومطالب الحفاظ عليها كونها ثروة اقتصادية .
- خطوط الكهرباء عالية التوتر: التوسع يتطلب ترك مسافة الأمان ومن الأفضل أن نغرس هذه الخطوط تحت الأرض. (Omranet.com)

2-1-13- تعريف العقار:

- لغة : هو كل ملك ثابت كالأرض والدار.
- اصطلاحا : وحسب القانون فيعرف العقار بأنه الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي و الثروات العقارية غير المبنية قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990.
(بن خالد،ج: 2009 ،ص 35)

2-1-14- مفهوم القيمة :

يستخدم المفهوم على إطلاقه في الفكر الاقتصادي للتعبير عن منفعة السلعة التي قد تتحقق بالاستخدام أو بالتبادل. وبالتالي تكون القيمة الاستعمالية : هي مدى قدرة السلعة على إشباع الحاجات .
والقيمة التبادلية : هي المبلغ النقدي الذي يمكن دفعه في مقابلة السلعة . ويلاحظ هنا أن القيمة تتحدد بالتقاء العرض والطلب ، وأن التكلفة تشير إلى الماضي بينما المنفعة تشير إلى المستقبل .
(Omranet.com)

2-1-15- مفهوم الثمن :

يرى بعض الاقتصاديين أن معنى الثمن والقيمة واحد حيث يعبران عن العلاقة بين النقود والسلع ، بينما يرى آخرون بأن القيمة تعني معدل استبدال السلعة بالسلع الأخرى وان الثمن يعني معدل استبدال السلعة بالنقود ، ونظراً لان المقايضة بين السلع لم تعد تستخدم إذاً فهذه التفرقة بين الثمن والقيمة لا مبرر لها. (بن خالد.ج:2009 ،ص37)

2-1-16- السعر العقاري:

أما معنى سعر الأرض فيعبر عنه هو مبلغ رأسمال الضريبة العقاريةوبأن سعر الأرض ليس هو فعل اقتصادي فقط . (Omranet.com)

2-1-17- سوق العقار :

هو تفاعل الأشخاص الذين يستبدلون حقوقا عقارية بأصول أخرى مثل المال أو حقوق عقارية. (Omranet.com)

2-1-18- العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي :

ومن خلال الدراسة المكتبية والحقلية التي قام بها الباحثون أتضح وجود شبه اتفاق على مجموعة هامة من العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي ويمكن تصنيفها إلى النوعيتين التاليتين:

أ-عوامل تزيد من قيمة الأرض :

سند الملكية وقوته- وجود المرافق العامة والخدمات. - قلة حصص الملكية بين شركاء المساحة المناسبة للاستخدام- الموقع داخل المدينة واتصاله بالشوارع الرئيسية - الطلب مع قلة العرض وفرص الاستثمار- الأبعاد المناسبة والشوارع العريضة- طبيعة التربة المناسبة من الأرض واستوائها. (www.djelfa.info)

ب- عوامل تقلل من قيمة الأرض:

وجود نزاع قضائي- وجود مشاكل أمنية بوجودها يقل لسعر وجود مستأجر بالعقار. وجود حقوق مادية أو عينية على العقار. (www.djelfa.info)

2-1-19- أنواع العقارات:

توجد ثلاثة أنواع من العقارات، عقارات بطبيعتها وعقارات تبعا لموضوعها وعقارات بالتخصيص نتناولها وفق ما يلي :

أ- العقارات بطبيعتها :

هي الأشياء المادية التي لها وضعية ثابتة غير متنقلة فتشمل الأراضي، المباني، الأشجار.....إلخ ، بالنسبة للأرض لا فرق في أن تكون معدة للزراعة أو للبناء أو أرضا حجرية أو رملية ، وتشمل الأرض

الأبنية المشيدة فوقها . وتعد الأشياء الثابتة والمستقرة على الأرض أو في باطنها عقارات دون النظر إلى مالكةا ، فهذا لا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكةا غير مالكة الأرض المقامة عليه ، فالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها لأنها مستقرة وثابتة في الأرض .

وتعد المباني عقارات بطبيعتها فتشمل جميع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والجسور والآبار لأنها مثبتة في الأرض وتتخذ حيزا مستقرا وثابتا فيها.

(www.univ.ourgla.dz)

ب- العقارات بحسب موضوعها :

عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري على أن: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار ". فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية ، حق الانتفاع ، حق الارتفاق وحق الاستعمال ، والحقوق العينية التبعية الأخرى كالرهن الرسمي ، الرهن الحيازي ، حق التخصيص ، وحق الامتياز ، وتعد كلها عقار كون موضوعها عقارا ، فإذا كان موضوعها منقولا . (www.univ.ourgla.dz)

ج- العقارات بالتخصيص :

إن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته منح له صفة العقار نظرا لاستغلاله وتخصيصه من قبل مالكة لخدمة عقاره. ورد في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريف هذا النوع من العقار: " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمته هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص " فالمشروع جسد شمولاً أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته و استغلاله لمنع أي عرقلة تعطل منفعة العقار. (www.univ.ourgla.dz)

2-1-20- مشتملات العقار:

يمكن القول بأن العقار الحضري هو الواقع ضمن المحيط العمراني المشكل للبلدية والذي تستعمله الدولة مباشرة أو بواسطة مصلحة عمومية لتلبية احتياجات المواطنين والمؤسسات ويتكون من:

أ- المباني: يمكن أن تشمل العقارات الحضرية مجموعة من المباني العمومية المتواجدة بها في

الإدارات والمصالح وباقي هيأت الدولة. (ناجم.ب:2011، ص10)

ب- التجهيزات: هي مجموعة المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات

ومراكز مخصصة . (ناجم.ب:2011، ص10)

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

(ناجم.ب:2011، ص10)

2-1-1-21- أهمية العقار:

أ- الأهمية الاجتماعية : تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد.
ب- الأهمية الاقتصادية : الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساس في تقدمها ورقبتها فيقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن في الاتساع الاقتصادي بمختلف أشكالها (صناعية ، فلاحية، عمرانية).
(ريغي.م:2011، ص13)

ج- الأهمية السياسية:

"إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والعرق والرأسمالية والاشتراكية , وفي هذا المضمار فإن الجزائر من خلال المراحل التاريخية والتي مرت بها تجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك".
(ريغي.م:2011، ص13)

"ومما لا شك إن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً وهو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر في القانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والديني للأهالي". (ريغي.م:2011، ص13)
د- الأهمية العمرانية:

إن القيام بأي مشروع وعملية تعميم لأي مدينة أو حتى بناء تستلزم توفير المجال الذي سيقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتمشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى تبرز الأهمية العمرانية للعقار. (ريغي.م:2011، ص14)

2-1-1-22- مفهوم الاستنزاف :

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

ويعتبر استنزاف الموارد الطبيعية مشكلة خطيرة من منطلق أن الموارد الطبيعية رصيد التنمية المستدامة الذي يجب صيانته و المحافظة عليه، و تختلف أسباب الاستنزاف تبعا لنوعية الموارد، و هي متجددة أو غير متجددة . (ناجم.ب: 2011، ص9).

2-2- الدراسات السابقة:

تكتسي الدراسات السابقة أهمية كبيرة لدى الباحث حيث يعتمد عليها في جمع المعلومات مما يساهم

في إثراء بحثه وطريقة ترتيبه. وقد قمنا بتقسيم الدراسات السابقة على حسب المتغيرات والمتمثلة في المتغير السابق والمتغير المستقل (التوسع العمراني) والمتغير التابع استنزاف الثروة العقارية. ولقد ضمنت الدراسة الكثير من المختصرات المكتوبة التي لها علاقة بمتغير الدراسة (التوسع العمراني). وتعتبر دراسة الباحثة بوشفرة حسينة والتي جاءت بعنوان "إشكالية التوسع العمراني بمدينة جيجل وحمية إعادة الانتشار إلى التوابع" والذي تناول مشكل التوسع العمراني السريع الذي شهدته مدينة جيجل، وما تبعه من مشاكل أهمها مشكل استنفاد الاحتياطات العقارية طرح هذا المشكل في عدة تساؤلات منها

ما هي إمكانية التوسع، عوائقه، وانعكاسات انجاز جامعة تاسوست على مدينة جيجل، وما هي أسس وأدوات تحقيق تنظيم مجالي حضري محكم. فاعتمدت الباحثة على تحليل الكمي والكيفي في معالجة معطيات باستعمال عدة مقاربات (المقاربة الوصفية، المقاربة الكمية، والمقاربة الاحتمالية) لتتوصل الدراسة إلى عدة نتائج منها إيجاد طريقة لحل مشكل التوسع العمراني وحل مشاكل التجمعات القريبة بالإضافة إلى التقليل من حدة المشاكل التي تعاني منها التجمعات وتوجيه الاهتمام بالتدخل على المجال الحضري.

أما الدراسة الثانية فقد بلورت المتغير التابع (استنزاف الثروة العقارية) والتي جاءت للباحث بن خالد الحاج تحت عنوان "دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري والعوامل المتحكمة فيه". تطرقت هذه الدراسة لإشكالية العقار في الجزائر ومنها مشكلة ارتفاع الأسعار العقار الحضري. فقام الباحث بطرح عدة تساؤلات منها ما هي الأسباب الحقيقية التي ساهمت في ارتفاع أسعار الأرض الحضرية القابلة للبناء في مدينة المسيلة وهل ني مختلفة من فضاء لآخر وما هي العوامل الموضوعية المكونة والمحددة لهذا السعر. وقد اعتمد الباحث في دراسته على المنهج الوصفي، المنهج التاريخي، والمنهج المقارن لتخرج الدراسة بمجموعة من النتائج، وهي أن سوق الأراضي القابلة للبناء في مدينة المسيلة هي سوق منافسة غير كاملة مما أدى إلى حدوث المضاربة العقارية نتيجة حتمية التنافس، مع قلة العرض وكثرة الطلب تجعل أسعار العقارات المنطبقة في السوق مرتفعة بصفة خيالية.

خلاصة:

مما سبق نستنتج أن المفاهيم والمصطلحات نقطة مهمة لفهم الدراسة لذا فقد تم التطرق إلى البعض منها والتي تتعلق أساسا بالموضوع، والملاحظ أن جل أهل الاختصاص عالجوا مشكل التوسع العمراني وتأثيره على استنزاف الثروة العقارية لما له من آثار سلبية وخطيرة تستهدف المدينة كما تم الاعتماد على بعض الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع من أجل أخذ فكرة شاملة عن الموضوع ومعرفة النتائج التي تم التوصل إليها من طرف الباحثين وكذا أخذ المنهجية المتبعة.

III. الفصل الثاني : الدراسة التحليلية للمدينة

مقدمة .

3-1-قراءة عامة للمدينة.

3-2- الدراسة الطبيعية.

3-3- الدراسة العمرانية للمدينة .

3-4 - تحليل الجانب الديمغرافي للمدينة .

3-5 - تحليل الجانب الاقتصادي للمدينة .

3-6 – تحليل الجانب الاجتماعي الاقتصادي للمدينة

خلاصة الدراسة التحليلية .

مقدمة :

رغم أن نمو المدن حقيقة من حقائق التوسع المستقبلي لاستمرار العمران فإن مراعاة عوامل التوافق والتوازن بين هذا النمو و الاستنزاف العقاري الذي يمثل حاجة ضرورية لتوفير المسكن اللائق واستمرار التنمية للإنسان والمكان، لذلك فإن التوظيف الأمثل للموارد والإمكانيات الطبيعية المتاحة والكامنة في المدينة والأخذ بالأساليب الحديثة المتوازنة وتوافق العقار والتوسع العمراني يمثل ضرورة لازمة لتحقيق المنظومة العمرانية المتجانسة .

ويعتبر النمو العمراني الذي تعرفه المدن الجزائرية مؤخرًا وعلى غرارها مدينة المسيلة سببا في استنزاف العقار الحضري فما نعيشه اليوم من نتائج وخيمة جراء ذلك سوف يتفاقم أكثر إن لم نحاول إنقاذ الوضع أو التغيير فيه.

وسوف نتعرض في هذا الجزء إلى دراسة الأثر الذي تركه التوسع العمراني الكبير والسريع على المجال الحضري في مدينة المسيلة من خلال دراستنا لمراحل توسع المدينة، ودراسة وتحليل الأحياء القديمة، المخططة و العشوائية و المقارنة بين هذه الأصناف الثلاثة.

3-1-قراءة عامة للمدينة:

3-1-1- تقديم الولاية:

المسيلة كما يطلق عليها - عاصمة الحضنة - نشأت منذ زمن قديم يعود تاريخ تأسيسها القرن الثاني، تقع مدينة المسيلة بالجهة الشرقية على بعد (260كم) من الجزائر العاصمة ومدينة المسيلة كغيرها من المدن الجزائرية بعد ترقيتها إلى مقر ولاية سنة (1974م) أصبحت نقطة جذب لمختلف فئات السكان سواء من التجمعات المجاورة أو الأرياف، والذي كان سببا مباشرا في زيادة حجمها سواء من الناحية العمرانية أو السكانية.

أ- الموقع الفلكي:

تقع ولاية المسيلة بين خطي طول (56.4° و 33.5°) شرقا ودائرتي عرض (23.34° و 2.36°) شمالا

ب- الموقع الإداري لولاية المسيلة:

تقع في وسط التراب الوطني وتتكون من 47 بلدية موزعة على 15 دائرة يحدها من:

ü الشمال الشرقي ولاية سطيف .

ü الشمال الغربي ولاية البويرة .

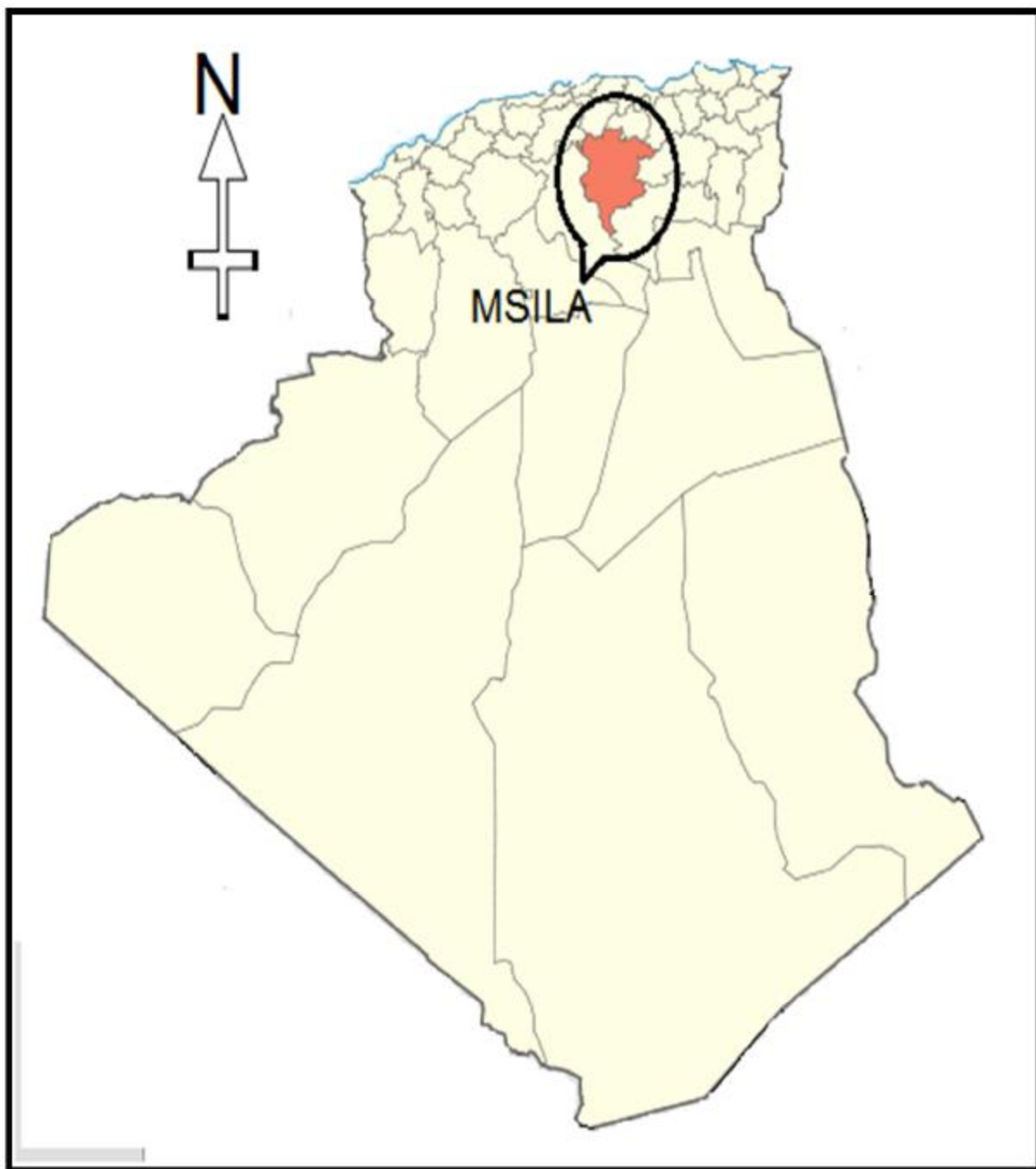
ü الشمال ولاية البرج .

ü الجنوب الشرقي ولاية بسكرة .

ن الشرق ولاية باتنة .

ن الغرب المدية والجلفة من الجنوب الغربي .

- الشكل 3-1: موقع ولاية المسيلة من الوطن .



المصدر: <http://www.wikibidia.com>+معالجة الطلبة

3-1-2- نبذة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها :

- مرت على مدينة المسيلة عدة حقب تاريخية حيث تركت كل حقبة بصمتها ونذكر منه :
- **الحقبة الرومانية:** حيث أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة بشيلقا الذي يبعد حاليا حوالي 03 كلم عن مقر البلدية وسميت المدينة بزابي جوستيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه) لكن المدينة لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها وأقام الرومان سندا ونظاما لتوزيع المياه وقد دمرت هذه المدينة في سنة 740 هـ .
 - **الفترة الفاطمية :** أعاد الفاطميون بناء المدينة في سنة 935م على مسافة 3 كلم من الموقع الأثري لجوستيانا .
 - **الفترة الحمادية:** عندما إنفرد جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة 1015م عن العاصمة الحمادية (بنو حماد) قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية والمسماة حاليا بحي الجعافرة نسبة إليه وبعدها توسع هذا الحي في الضفة الشرقية كواد القصب فظهرت أحياء رأس الحارة ، خربة التليس ، الشتاوه ، كان يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعى الشماس (موقع مسجد بلال حاليا)، حيث تميز النسيج العمراني بالبساطة واحترام الملكيات والواجهات الصماء التي تتماشى مع القيم كما عرف المجال الحضاري بنشأة الحارة حيث فضاء فارغ تحيط به سكنات.
 - **الفترة المرابطية :** عرفت مدينة المسيلة توسعا معماريا كبيرا في هذه الفترة وتميزت المدينة في هذه الحقبة حيث أصبحت مركزا علميا ومركز عبور تجاري إلى أن دمرت من طرف الهلاليين سنة 1350م
 - **فترة ما قبل الأتراك :** أي الفترة الممتدة بين 1350م إلى 1500م عرفت هذه الحقبة بقدم سيدي محمد بن عبد الله المغربي من مدينة وجدة إلى البقاع المقدسة لكنه إستقر بالمدينة وشرع في إعادة بناء المدينة وسميت بمدينة سيدي بوجملين .
 - **فترة الأتراك:** دخلها العثمانيون سنة 1500م خلال هذه الحقبة أقيم حي الكراغلة والذي يعتبر إمتداد لكل من حي الشتاوه ورأس الحارة والجعافرة .
 - **مرحلة الإستعمار الفرنسي :** دخل الإستعمار الفرنسي المدينة سنة 1840م حيث تميزت هذه المرحلة الممتدة بين 1840م و1940م بظهور بعض المنشآت نذكر منها ثكنة عسكرية على الضفة الغربية لواد القصب وحي الظهرة الاستعماري ومقر إقامة الحكم والكنيسة وقسم الشرطة والبريد والمحكمة .
 - كما أنشأت حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين وحي الكوش للتجار وبعض الأعيان كما عرفت المدينة نشأة السكنات الجماعية (عمارات كوادرو HLM) .
 - تميزت الفترة بظهور العمران الأوربي حيث الواجهات المفتوحة والشرفات واستقامة الطرقات.

ونظرا للأراضي الخصبة التي تتميز بها المنطقة فقد أقيم مشروع سد القصب حيث تبعه مشروع المحيط المسقي .

- فترة ما بعد الإستقلال : عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث في الفترة الأولى 1962-1974م تم إنشاء حي 300 مسكنا و500 مسكنا على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة، الشتاوة، رأس الحارة وخربة التليس، ثم أنشأت التجزئة (حي الشواف) الذي صممه المهندس رولان ROLAND ، كما ظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حاليا بحي لاروكاد أما بالنسبة للفترة الثانية 1974-1987 فأهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة إلى مصف ولاية حيث إستقادت المدينة من عدة هيكل إدارية وخدمائية وصناعية حيث أنشأت المنطقة الصناعية والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية وظهرت عدة تجزيئات ترابية نذكر منه حي 270،346،700، 86،166 قطعة .

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

3-1-3- موقع مدينة المسيلة:

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

أ- الموقع الجغرافي:

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، و هي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40، والطريق الوطني 45 والمجرى المائي (واد القصب) من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة تنشأ وتتطور عبر مراحل مختلفة من الزمن.

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

ب- الموقع الإداري:

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

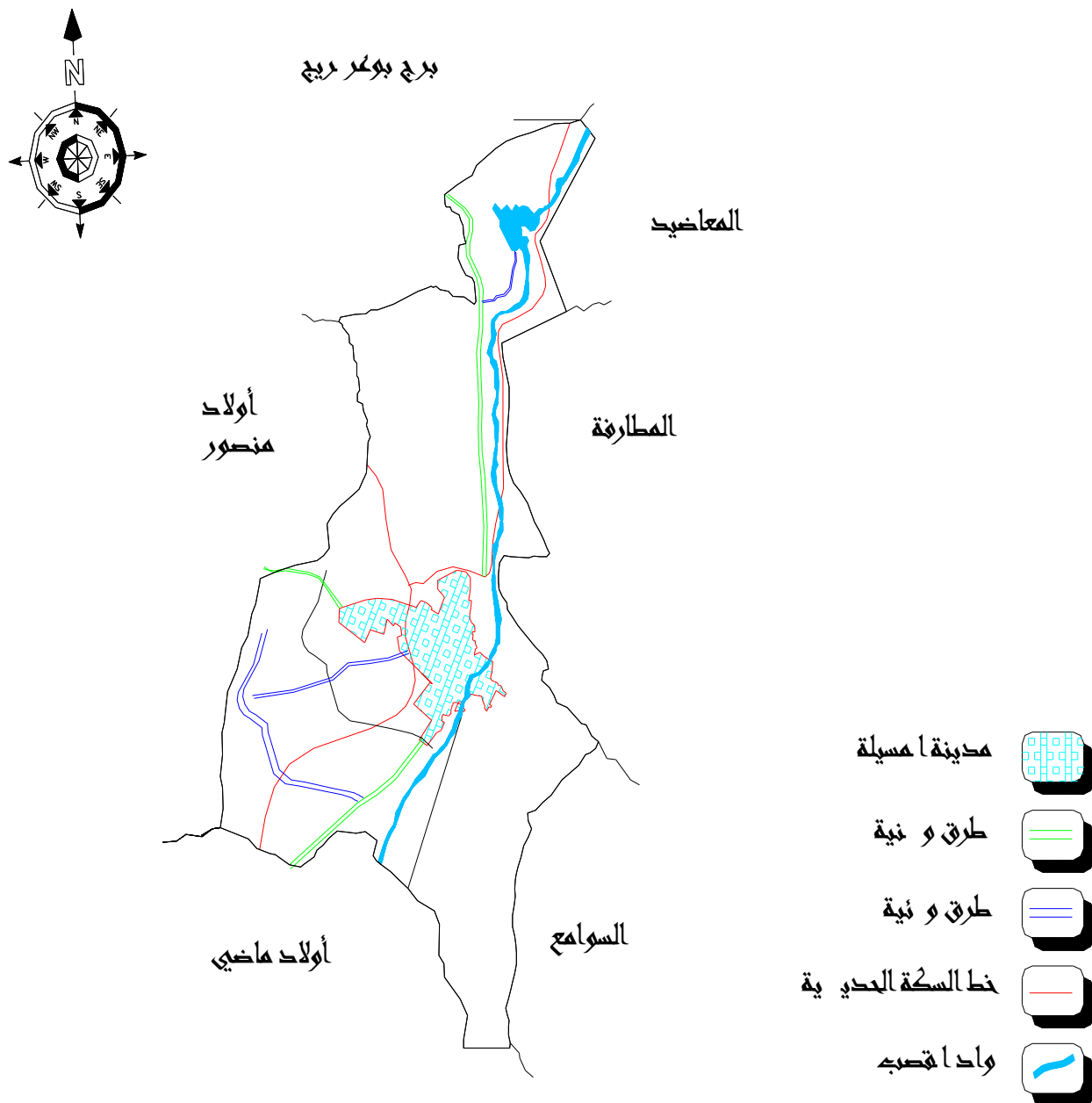
من الشمال: ولاية البرج (بلدية العش).

ومن الجنوب: بلدية أولاد ماضي.

ومن الشرق: بلدية المطارفة + السوامع.

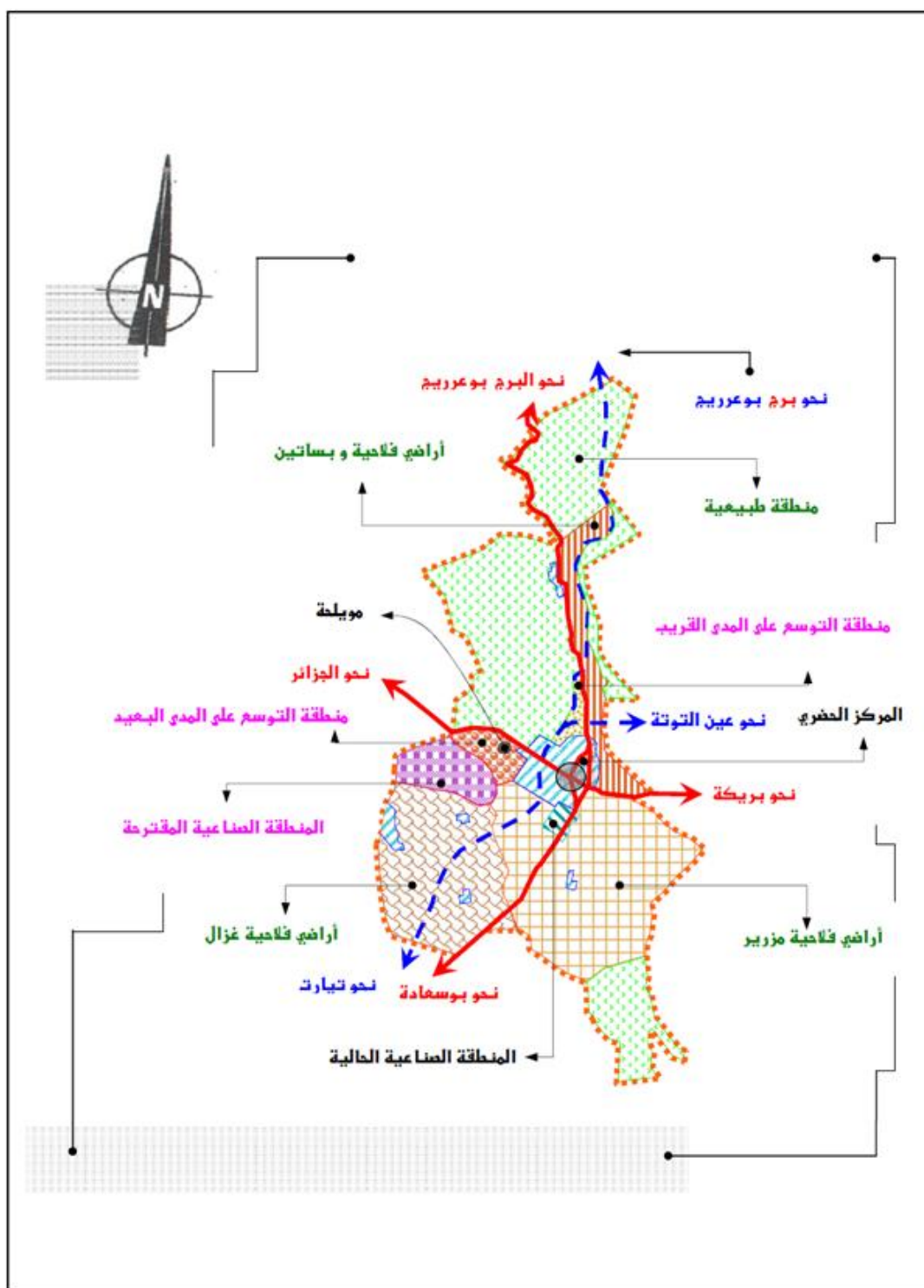
ومن الغرب: بلدية أولاد منصور.

الشكل 3-3 : موقع مدينة المسيلة من البلدية



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

- الشكل 3-4: موقع مدينة المسيلة من المحيط المجاور.



المصدر: بن خالد. ح 2009

3-2- الدراسة الطبيعية:

مقدمة:

تهدف دراسة المعطيات الطبيعية إلى تحليل الإطار الفيزيائي لمختلف المعطيات الطبيعية، قصد تحديد جميع الإمكانيات المجالية التي يتوفر عليها المجال المدروس، وماهي السبل العقلانية التي يمكن أن نوظف بها هذه الإمكانيات وجعلها عناصر تساهم في عملية التهيئة المقترحة على المدى البعيد والمتوسط، وكذلك تحديد جميع المعوقات المجالية التي يعاني منها المجال المدروس وما هي أنجح السبل التي تساعدنا في تذليل هذه المعوقات وتوظيفها بالشكل الذي يضمن عدم تفاقم أضرارها في المدى البعيد والمتوسط، ومن أهم العناصر التحليلية التي يمكن تناولها في تحليل الإطار الفيزيائي نذكر مايلي:

3-2-1- التضاريس :

أ- الجبال :

من أهم المظاهر المرفولوجية التي ينتمي إليها المجال المدروس نجد حوض شط الحضنة، هذا الأخير يتميز كونه محصور بين سلسلة جبال الحضنة في الشمال وسلسلة جبال أولاد نايل في الجنوب، ولذلك فإن مرفولوجية سطح الأرض لبلدية المسيلة تأثر بشكل ملحوظ بمميزات الموقع الذي تنتمي إليه، حيث نلاحظ الجزء الشمالي للمجال البلدي هو عبارة عن أقدام جبال لسلسلة جبال الحضنة وفي الجنوب منخفضات هي عبارة عن سهول شط الحضنة. وعليه فإن مجال بلدية المسيلة يتميز بمرتفعات متوسطة تقع في الشمال يتراوح ارتفاعها من 600 م إلى 800 م ومناطق منخفضة في الجنوب يتراوح ارتفاعها من 600 إلى 400م.

ب- الهضاب والسهول :

نتيجة الانخفاض المتواصل بالجنوب الشرقي تشكلت هضاب مندرجة من الشمال باتجاه الجنوب متوسط ارتفاعها 450م 500م , وهو نتيجة الحث المكثف الذي شهدته المنطقة في الماضي فالهضاب تميل تدريجيا إلى الانبساط .

ج- الفوالق :

من خلال دراستنا للخريطة الجيولوجية فإنه تبين لنا معظم الفوالق تظهر في الجهة الشمالية من المجال المدروس وهي تأخذ اتجاه شمال غربي جنوب شرقي، وتظهر بشكل جيد في المناطق الشمالية الغربية لسد القصب.

3-2-2- المناخ :

تعتبر منطقة مجال الدراسة منطقة انتقالية بين نطاقين حيويين الشبه الرطب في الشمال والشبه الجاف

الفصل الثاني الدراسة التحليلية

في الجنوب ، ويرجع ذلك إلى موقعها الجغرافي ، الذي يعتبر حد فاصل بين وحدتين فيزيائيتين مختلفتين من حيث المظهر المر فولوجي، وهي :

الأطلس التلي في الشمال ممثلا في الهضاب السطايفية والأطلس الصحراوي في الجنوب ممثلا في سلسلة جبال أولاد نايل وشط الحضنة، وعليه فإن النطاق المناخي لمنطقة الدراسة يتأثر بهذا الموقع الجغرافي، حيث نجده يتأثر في التيارات الهوائية الشبه رطبة الآتية من الشمال والتي في الغالب ما تصطم بسلسلة جبال الحضنة كحاجز طبيعي أمامها، كما يتأثر مجال الدراسة بالتيارات الهوائية الشبه الجافة الآتية من الجنوب، وبصفة عامة فإن مناخ منطقة الدراسة ينتمي إلى مناخ البحر الأبيض المتوسط الذي يتميز بشتاء بارد رطب، وصيف حار جاف، وحسب المعطيات المناخية لدراسة المعهد (INSID)، فإن أعلى درجة حرارة سجلت في شهر جويلية 33.9 درجة مئوية وأدنى درجة حرارة سجلت في شهر جانفي 6.00 درجة مئوية، وأكثر كمية تساقط سجلت في شهر أفريل 83ملم، وأقل نسبة سجلت في شهر جويلية 0.00 ملم.

أ- الحرارة :

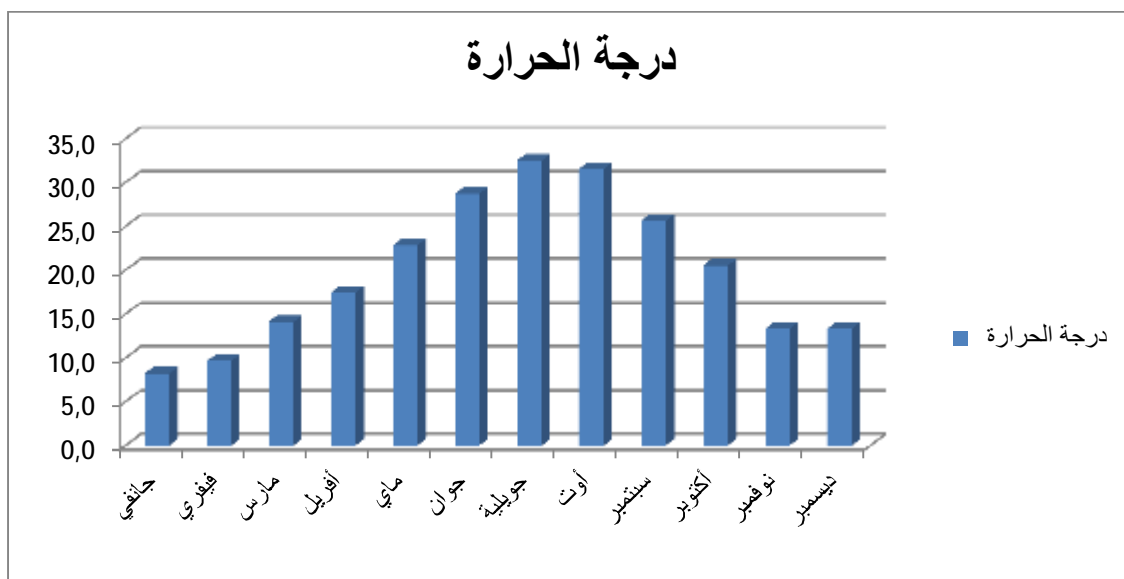
تعد الحرارة من أهم العناصر المناخية ، حيث تلعب دوراً هاماً في اختيار مادة البناء ونمط المبنى.

الجدول رقم 3-1: جدول يبين درجة الحرارة بمدينة المسيلة ما بين سنة 2012/2000

الجدول	يناير	فبراير	مارس	أفريل	ماي	يون	جويلية	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
2000	06.0	10.4	14.8	17.9	25.0	28.0	32.4	31.0	26.2	18.5	13.9	13.9
2001	08.9	10.0	17.5	17.6	22.3	29.7	32.6	32.0	26.0	23.5	13.2	13.2
2002	07.9	11.2	15.4	18.3	23.3	29.7	31.5	30.0	25.3	20.6	14.0	14.0
2003	08.6	08.6	14.0	18.1	23.3	30.0	33.9	31.8	25.2	20.5	13.6	13.6
2004	08.4	11.1	13.9	15.5	18.0	26.9	31.0	31.6	25.1	21.5	12.0	12.0
2005	06.2	07.3	14.7	17.9	25.6	29.2	33.4	30.7	24.5	20.4	12.3	12.3
2006	07.1	08.3	14.0	19.7	24.8	29.0	31.7	30.7	24.4	22.5	14.6	14.6
2007	08.9	11.6	12.1	16.7	21.8	29.0	31.7	31.3	25.1	20.1	11.6	11.6
2008	09.1	11.6	13.5	18.4	22.6	27.5	32.7	31.8	25.6	19.1	12.1	12.1
2009	08.5	08.2	12.6	13.1	23.2	28.9	33.8	31.6	24.9	19.9	13.8	13.8
2010	09.7	11.2	14.1	17.9	20.2	27.6	32.6	31.6	25.8	19.1	13.2	13.2
2011	09.1	09.3	13.0	19.0	22.3	27.1	32.0	31.8	27.7	19.4	13.8	13.8
2012	08.3	06.6	13.7	16.3	24.1	31.3	33.9	33.7	26.6	20.8	14.5	14.5
MOY	8,2	9,6	14,1	17,4	22,8	28,7	32,5	31,5	25,6	20,5	13,28	13,28

المصدر : مديرية الأرصاد الجوية 2013

الشكل 3-5: أعمدة بيانية لدرجات الحرارة.



المصدر : مديرية الأرصاد الجوية 2013+معالجة الطلبة

ب- الرطوبة :

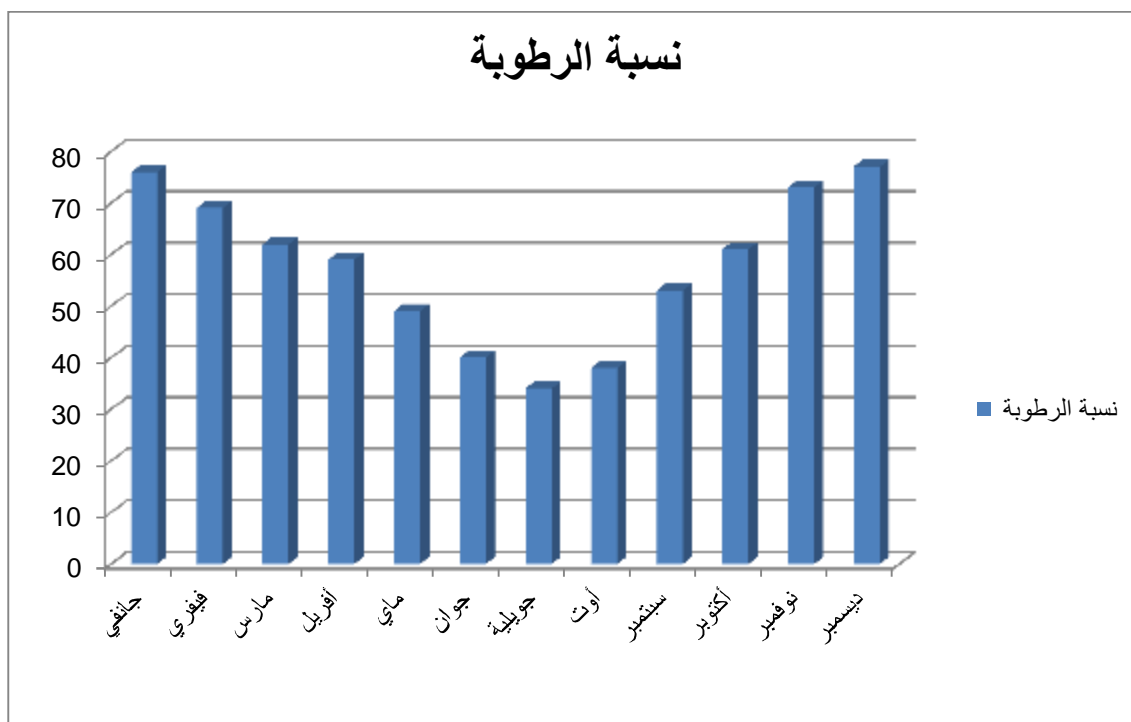
مدينة المسيلة كغيرها من المناطق الوسطى ،ترتفع الرطوبة بها في شهور الشتاء والتمثلة في ديسمبر وجانفي، تنخفض في شهور الصيف متمثلة في جوان جويلية وأوت،وتبلغ النسبة العظمى السنوية 88% ولا تقل نسبة الرطوبة بالمنطقة عن المتوسط عن 25 %.

الجدول رقم 3-2: جدول يبين متوسط نسبة الرطوبة بمدينة المسيلة ما بين سنة 2012/2000

الأشهر السنوات	المتوسط	جانفي	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سنتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
2000	75	65	56	54	53	45	39	39	50	65	68	70
2001	74	65	51	47	45	32	31	37	55	54	67	70
2002	69	60	53	49	39	33	38	46	52	53	69	73
2003	79	73	62	58	52	42	35	41	55	70	78	84
2004	85	67	69	67	65	44	36	40	48	52	76	83
2005	75	67	57	50	36	44	33	39	61	67	75	80
2006	76	80	71	51	51	34	38	40	54	51	71	82
2007	75	71	69	71	55	46	33	37	59	67	75	76
2008	73	63	63	48	49	44	37	41	55	78	80	88
2009	86	79	69	72	43	38	30	40	63	60	66	77
2010	76	73	65	64	53	42	33	37	46	62	72	65
2011	70	68	65	61	54	47	36	35	48	61	76	77
2012	78	67	56	71	42	33	25	25	39	57	76	76
MOY	76	69	62	59	49	40	34	38	53	61	73	77

المصدر : مديرية الأرصاد الجوية 2013

الشكل 3-6: أعمدة بيانية لنسبة الرطوبة.



المصدر : مديرية الأرصاد الجوية 2013+ معالجة الطلبة

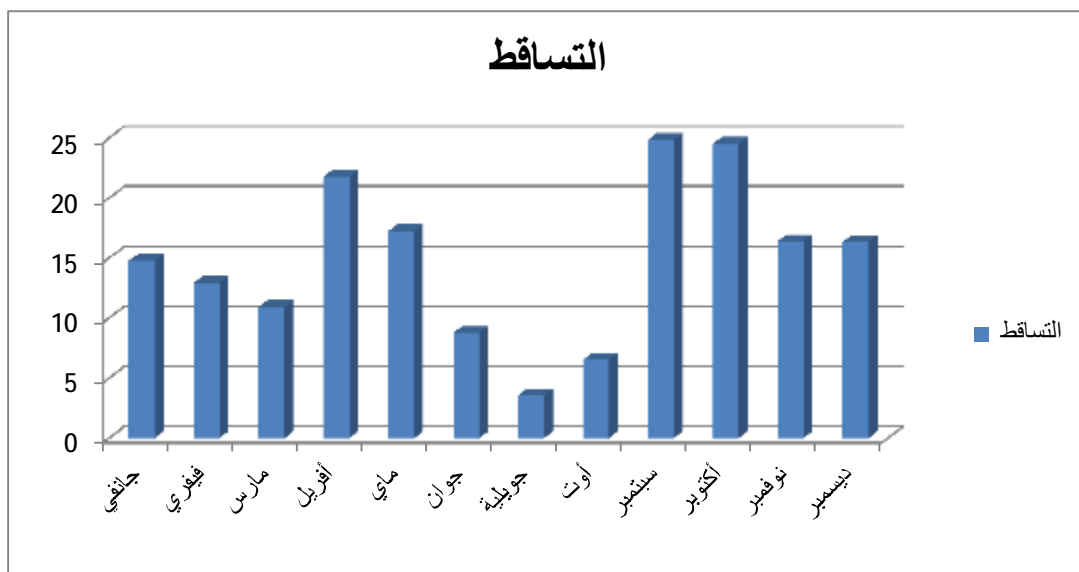
ج- التساقط: كميات التساقط غير منتظمة خلال السنة ومتذبذبة , وبملاحظة الجدول نجد أن التساقط في شهر أكتوبر قدر بـ 83 ملم وأدنى كمية في شهر جويلية قدرت بـ 0 ملم .

جدول 3-3 : جدول يبين كمية الأمطار بمدينة المسيلة ما بين سنة 2000-2012

تيسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	يون	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفيا	
31	7	15	54	2	2	2	25	3	5	0	0	2000
18	15	17	45	5	0	0	0	25	5	2	25	2001
13	26	13	7	16	2	0	5	5	1	6	11	2002
25	29	83	47	3	1	28	29	17	2	11	73	2003
29	11	8	11	29	2	10	75	36	31	5	5	2004
6	28	16	31	3	3	7	0	6	6	18	1	2005
22	29	0	20	5	29	3	26	14	1	50	26	2006
0	5	10	23	4	0	6	26	80	17	12	5	2007
26	10	57	35	3	2	6	16	0	6	5	5	2008
19	6	4	23	3	1	8	2	34	5	17	31	2009
3	8	11	4	6	2	3	3	21	21	32	7	2010
11	12	26	19	5	2	40	13	21	11	8	3	2011
9	27	59	4	1	0	1	4	21	31	2	0	2012
16	16	25	25	7	4	9	17	22	11	13	15	MOY

المصدر : مديرية الأرصاد الجوية 2013

الشكل 3-7: أعمدة بيانية لكمية الأمطار.



المصدر : مديرية الأرصاد الجوية 2013+معالجة الطالبة

د-الرياح:

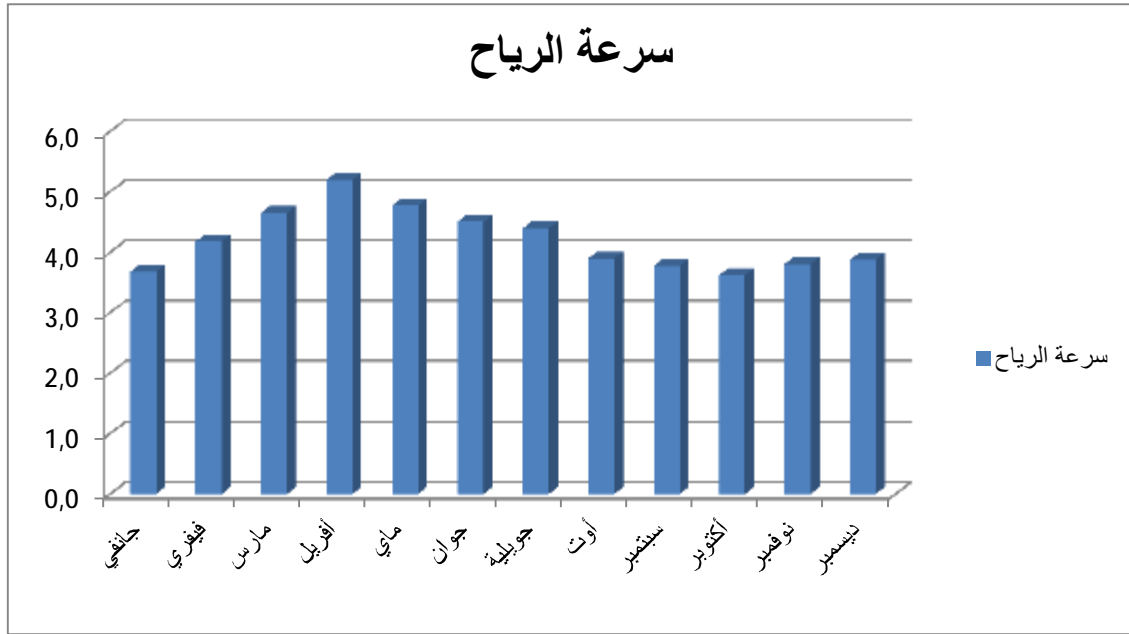
منطقة مدينة المسيلة تخضع لرياح ذات اتجاهين أساسيين، وهما شمالية- غربية، وهي الرياح السائدة في فصل الشتاء (الفترة الباردة والرطبة)، جنوبية – جنوبية شرقية وهي الرياح السائدة خلال معظم أيام السنة والمؤثرة على مناخ المنطقة بصفة عامة وهي تعرف برياح السيروكو الاسم العالمي لها ، وباسم الشهيلي الاسم المحلي لها .

جدول رقم 3-4 :متوسط سرعة الرياح بمدينة المسيلة ما بين 2000 - 2012

الأشهر	الرياح الشمالية الغربية	الرياح الجنوبية الشرقية	الرياح الغربية	الرياح الشمالية الغربية	الرياح الجنوبية الشرقية	الرياح الغربية	الرياح الشمالية الغربية	الرياح الجنوبية الشرقية	الرياح الغربية	الرياح الشمالية الغربية	الرياح الجنوبية الشرقية	الرياح الغربية
الأشهر	ديسمبر	نوفمبر	أكتوبر	سبتمبر	أوت	جويلية	جوان	ماي	أفريل	مارس	فيفري	جانفي
2000	02.6	02.3	04.3	03.4	03.4	05.4	04.9	05.1	07.0	04.3	02.3	03.9
2001	05.2	04.7	05.0	04.3	04.1	05.1	05.5	05.5	05.1	05.0	04.7	03.4
2002	02.7	04.2	05.0	04.5	04.3	05.2	04.7	06.1	05.7	05.0	04.2	04.7
2003	04.3	04.6	04.2	04.5	04.1	04.9	04.0	03.3	05.8	04.2	04.6	05.1
2004	04.4	03.9	05.3	03.6	03.7	04.2	03.7	05.5	05.1	05.3	03.9	04.2
2005	04.0	04.1	04.0	03.6	04.7	05.2	04.6	05.1	05.8	04.0	04.1	03.2
2006	04.0	04.0	05.0	03.3	04.0	03.0	05.5	03.7	04.9	05.0	04.0	02.7
2007	02.7	04.9	05.0	03.2	03.9	04.2	05.3	04.9	04.5	05.0	04.9	04.6
2008	02.9	03.5	05.3	03.6	03.2	03.7	04.5	05.2	05.6	05.3	03.5	02.7
2009	03.9	04.0	04.1	03.2	03.3	03.7	03.3	04.3	04.0	04.1	04.0	04.3
2010	04.4	04.3	04.4	03.7	03.2	03.0	04.3	04.5	03.8	04.4	04.3	03.4
2011	03.0	05.1	04.3	03.8	03.3	04.5	04.3	04.7	04.4	04.3	05.1	03.8
2012	03.7	04.7	04.5	04.3	05.4	05.0	03.9	04.1	05.8	04.5	04.7	04.3
MOY	3,7	4,2	4,6	3,8	3,9	4,4	4,5	4,8	5,2	4,6	4,2	3,9

المصدر : مديرية الأرصاد الجوية 2013

الشكل 3-8: أعمدة بيانية لمتوسط سرعة الرياح .



المصدر : مديرية الأرصاد الجوية 2013+معالجة الطلبة

هـ- الوديان :

كما سبق أن أوضحنا فإن منطقة المسيلة تمتاز بمناخ جاف ومعظم نشاطات سكان المنطقة خاصة في الجانب الفلاحي يحكمها التساقط وتتمثل الشبكة المائية السطحية لمدينة المسيلة في الأودية التي تخترق مجال المحيط البلدي منها واد القصب وهو الواد الرئيسي ذو جريان دائم .
وادي المويحة الذي ينبع من الحدود الغربية لإشبيليا ويدخل في تصريف مياه الأمطار القوية، تلعب هذه الأودية دورا مهما في ازدهار الجانب الفلاحي على ضفافها ، كما تساهم في زيادة حجم المياه الجوفية .

و- الجليد :

يعتبر الجليد من العناصر التي تؤثر بشكل كبير على عدم نمو النباتات بطريق سريعة وفي بعض الحالات يتسبب في موتها، ويظهر الجليد بالمنطقة المدروسة المسيلة خلال السنة في عدة أيام تتراوح ما بين 20 إلى 70 يوم خلال الشهور الخاصة بالشتاء المتمثلة في شهري (ديسمبر -جانفي).

3-2-3- الحركة الزلزالية :

إن مجال بلدية المسيلة ينتمي إلى المنطقة رقم 02 حسب الخريطة الوطنية للزلازل، وعليه فإنه يجب أن تكون جميع الأشغال الخاصة بعملية البناء والتعمير تتماشى ومتطلبات التقنية التي تميز القطعة رقم 02 حسب الجدول الوطني.

3-2-4- طبوغرافية المنطقة :

أ-الارتفاعات:

يتميز مجال منطقة الدراسة بارتفاع متوسط حيث يبلغ أقصى نقطة إرتفاع ب : 830 م فوق سطح البحر، والتي تقع في المرتفعات الجبلية الشمالية (جبال الحضنة) في المنطقة المسماة (جبل لمريزة). أما أدنى نقطة ارتفاع تصل إلى 400م وتقع في أقصى الجنوب عند الحدود البلدية. وبصفة عامة يمكن تقسيم المجال المدروس إلى ثلاثة مستويات من الارتفاعات:

- **المستوى الأول** : وهو يمثل المناطق الجبلية الموجودة في الشمال ذات الإرتفاعات المحصور بين 650 إلى 800 م.

- **المستوى الثاني**: وهو يمثل منطقة الهضاب الموجودة في المنطقة الوسطى من المجال المدروس وهي محصورة على إرتفاع ما بين (500 م إلى 650 م)

- **المستوى الثالث**: وهو يمثل المناطق السهلية وهي تتميز كونها أراض منخفضة وذات انحدار ضعيف جدا وهي محصورة بين الارتفاع من (400 م- 500 م) وهذه المناطق تقع في الجهة الجنوبية من المجال المدروس.

ب- الانحدارات:

بصفة عامة فإن الانحدار يأخذ اتجاه شمال جنوب أي كلما اتجهنا نحو الشمال زاد الارتفاع والعكس صحيح.

3-3- الدراسة العمرانية للمدينة:

3-3-1- مراحل التوسع العمراني :

للقوف على مراحل التطور العمراني المختلفة لمدينة المسيلة قمنا بسليط الضوء على هذا الجانب وذلك لضبط ديناميكية التطور المجالي ووتيرة النمو لكل مرحلة ، لنصل إلى تحديد معالمها وتشخيص سلبياتها وإيجابياتها ،ومعرفة مختلف التغيرات الحاصلة بها، وكذا واقع استخدام الأرض واستنزاف العقار، لنسعى إلى تحقيق نوع من الانسجام والترابط والتكامل في النسيج الحضري .

أ- مرحلة ما قبل الاستعمار (قبل 1830م):

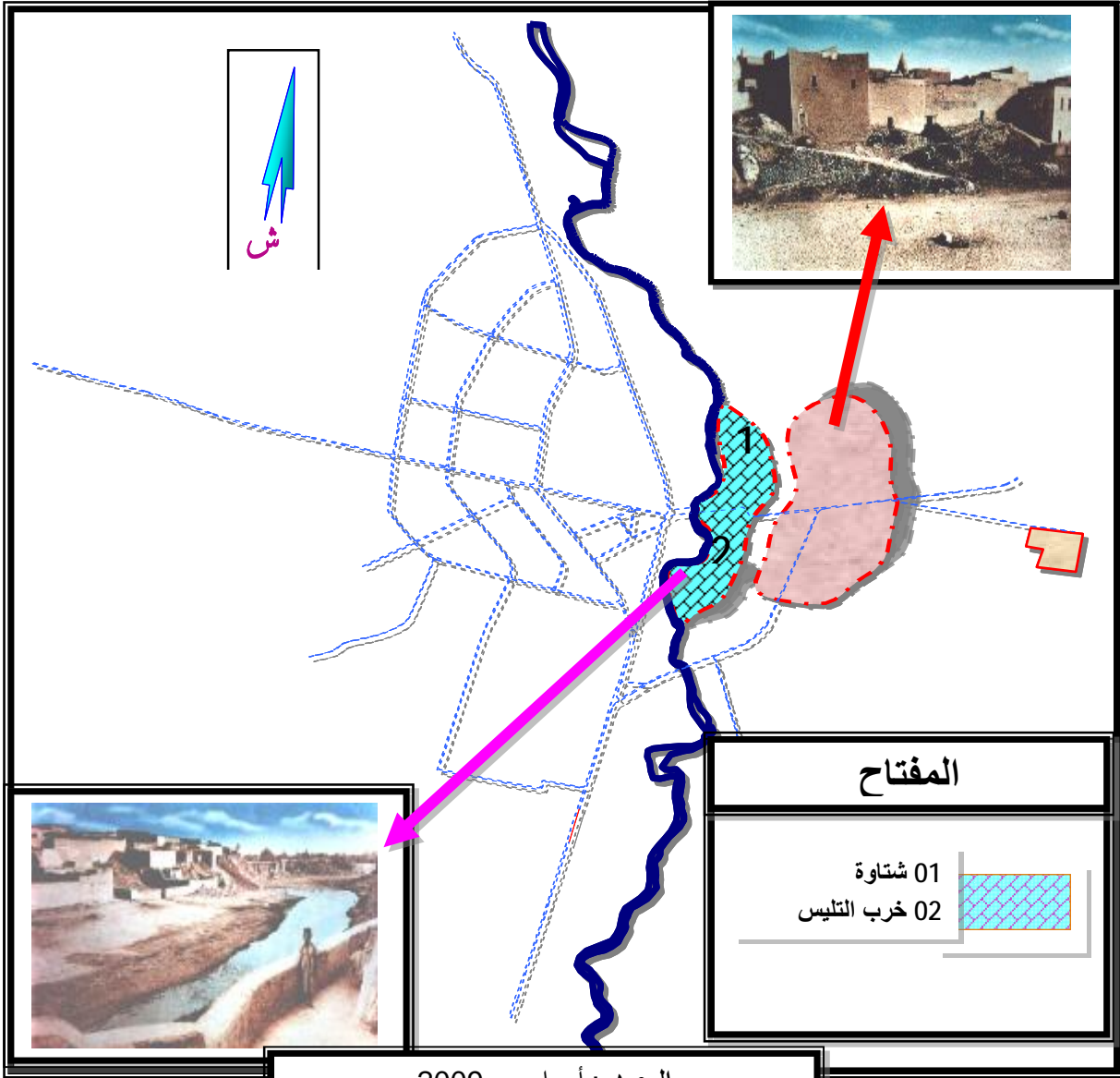
وتنقسم هذه المرحلة إلى فترتين :

أ-1- الفترة الرومانية : استوطن الرومان منطقة المسيلة نتيجة لخصوبتها ووفرة إنتاجها من الحبوب وكانت تدعى آنذاك " زابي جستيانا " غير أن هذه المدينة اندثرت في الوقت الحاضر ولم تبقى لها معالم واضحة حالياً وتسمى المنطقة في وقتنا الحالي " بشيلقة " وتقع على بعد 3 كلم شرق المدينة .

أ-2- الفترة العربية الإسلامية : تتمثل هذه الفترة في مجيء الفاطميين ،من سنة 928م إلى غاية 1556م ، وهي سنة دخول الأتراك إلى المدينة ، واقتصر دخول الأتراك والفاطميين على الضفة الشرقية للوادي، والتي تعتبر النواة الأولى للمدينة والمتمثلة في حي " الكراغلة "، " الشتاوة " غير أن

معظم أجزاء نواة المدينة قد هدمت نهائياً بقرار وزاري على إثر الزلزال الذي ضرب المدينة سنة 1965 م. (على مساحة لا تتعدى 2 هـ).

الشكل 3-9: مرحلة ما قبل الاستعمار



ب- مرحلة الإستعمار (1830م-1962م) :

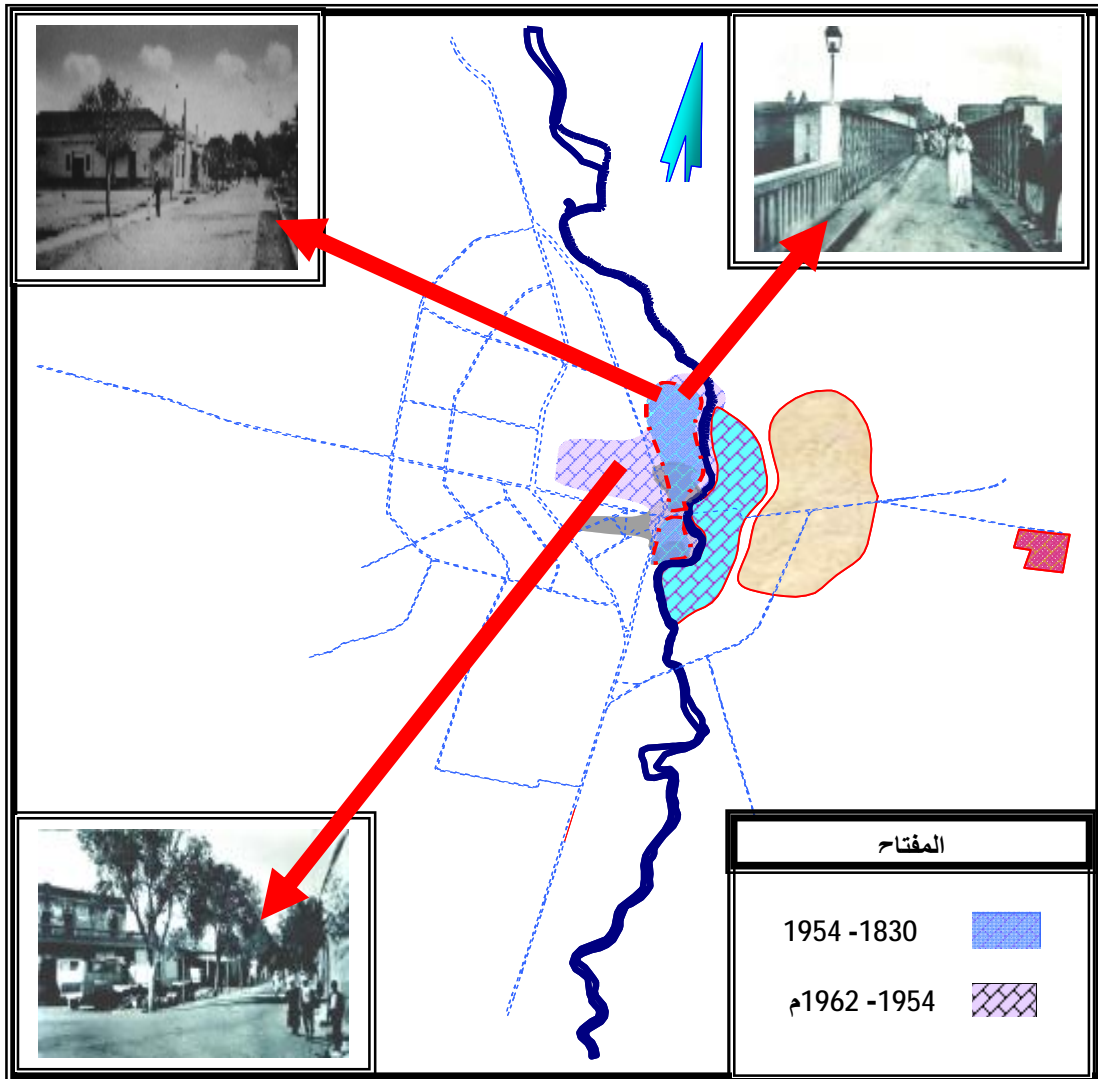
وتنقسم إلى فترتين :

ب-1- الفترة الأولى من 1830م-1954م : تتميز هذه الفترة بدخول الاستعمار الفرنسي وقيامه ببناء أول ثكنة عسكرية بالمدينة على الضفة الغربية من الواد سنة 1855م (على مساحة 2.2 هـ)، وتحولت المدينة إلى مركز إداري ، وفي هذه الفترة شهدت المدينة توسعاً عمرانياً امتد نحو الجهة الغربية من الواد ، وكان ميلاد حي العرقوب و الكوش ، والجعافرة شرقاً والملاحظ في هذه الفترة أيضاً هو هجرة

السكان من الأرياف خاصة بعد الحرب العالمية الأولى، والتي لقيت تشجيعاً كبيراً من قبل المستعمر، وكان من آثار هذه الهجرة انتشار بعض التجمعات السكنية لاسيما بالناحية الشرقية (نسيج عضوي). وقد قام المستعمر بإنشاء عدة مشاريع تتمثل في شبكات الصرف الصحي والكهرباء بالإضافة إلى إنجاز مستشفى سنة 1950م .

ب-2- الفترة الثانية من 1954م-1962م : شهدت هذه الفترة توسع النسيج العمراني للمدينة نحو الجهة الغربية على الخصوص ضمن خطة منضمة، ويتمثل هذا التوسع في البنايات الحالية بوسط المدينة ذات النمط الأوربي، تشمل هذه البنايات في معظمها تجهيزات تعليمية وإدارية وتجمعات سكنية جلتها للمعمرين آنذاك ، إضافة إلى محطة البنزين الواقعة في الجزء الجنوبي من المدينة.

الشكل 3-10: مرحلة الاستعمار الفرنسي



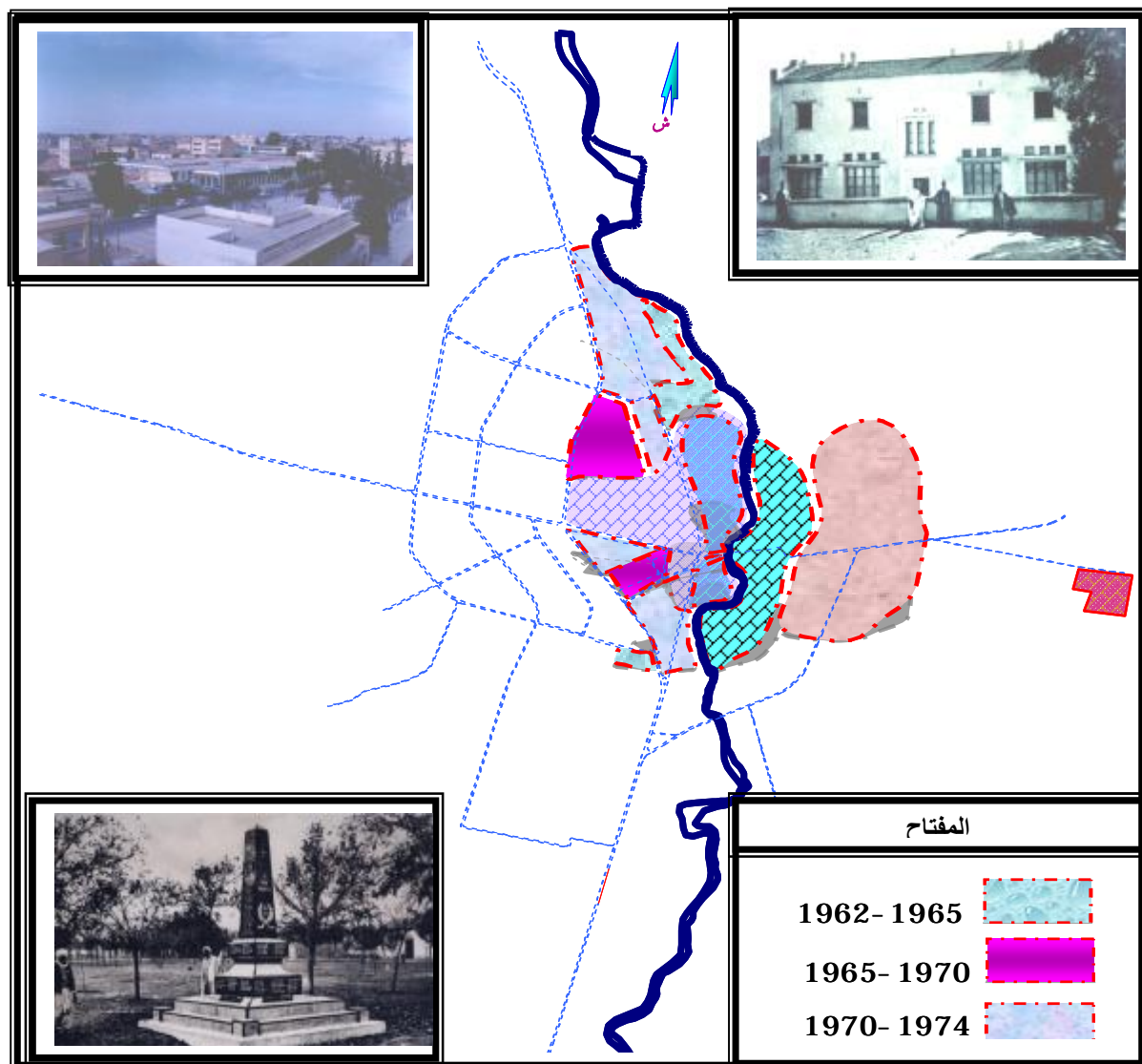
المصدر: أعراب و 2009

ج-مرحلة ما بعد الإستعمار:

ج-1-من 1962م إلى 1974م:

خلال هذه الفترة عرفت المدينة هجرة ريفية كبيرة نحوها فور خروج الاستعمار, نتج عنها انتشار ظاهرة البناء الفوضوي على محيط المدينة، مما دفع بالسلطات المحلية إلى تخصيص مناطق سكنية في إطار البناء الذاتي المخطط، وتميزت هذه الفترة بظهور حي وعوac المدني، كما تم إنجاز حي 500 مسكن و 300 مسكن، وهذا قصد إسكان العائلات المنكوبة نتيجة زلزال 1965م، هذا كله من الناحية الغربية لمركز المدينة، وتميزت أيضاً هذه الفترة بميلاد أول حي فوضوي هو حي لاروكاد بالناحية الشرقية للمدينة على طول الطريق الوطني رقم (40). (استنزفت مساحة تقدر بـ 100 هـ).

الشكل 3-11: مرحلة ما بعد الاستقلال

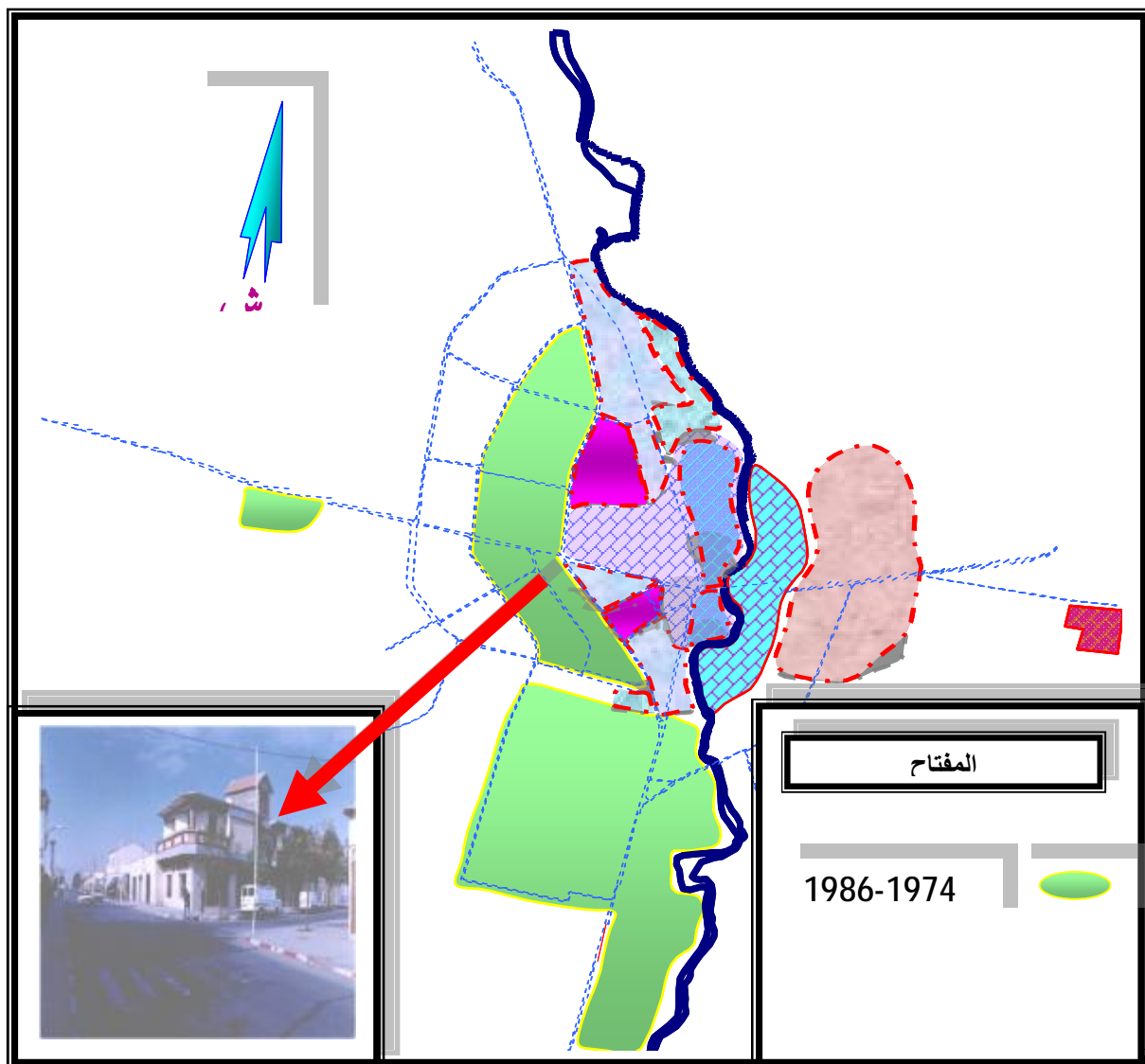


المصدر: أعراب. و 2009

ج-2- من 1974م- 1986م شهدت هذه الفترة توسعاً كبيراً وتغيير الهيكل و النسيج العمراني للمدينة, ليصبح التنظيم والتخطيط هو الذي يحكم التوسعات التي تعرفها المدينة, ولعل أهم حدث يميز هذه المرحلة هو الترقية الإدارية إلى مركز ولاية, وذلك إثر التقسيم الإداري لسنة 1974م لتستفيد المدينة من عدة هياكل ومشاريع إدارية وخدمائية, وكذا برامج سكنية, وتجهيزات عامة أقرها المخطط الخماسي الثاني, و ابتداءً من 1975م قام المسؤولون بالأخذ على عاتقهم مشكل التعمير, وقد استفادت المدينة من أول دراسة ميدانية ومخطط عمراني وهو المخطط العمراني الموجه (P.U.D) سنة 1977م والذي كان من بين نتائجه إقامة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى إلى جانب المنطقة الصناعية

الشكل 3-12: مرحلة 1974- 1986

سنة 1975 م .

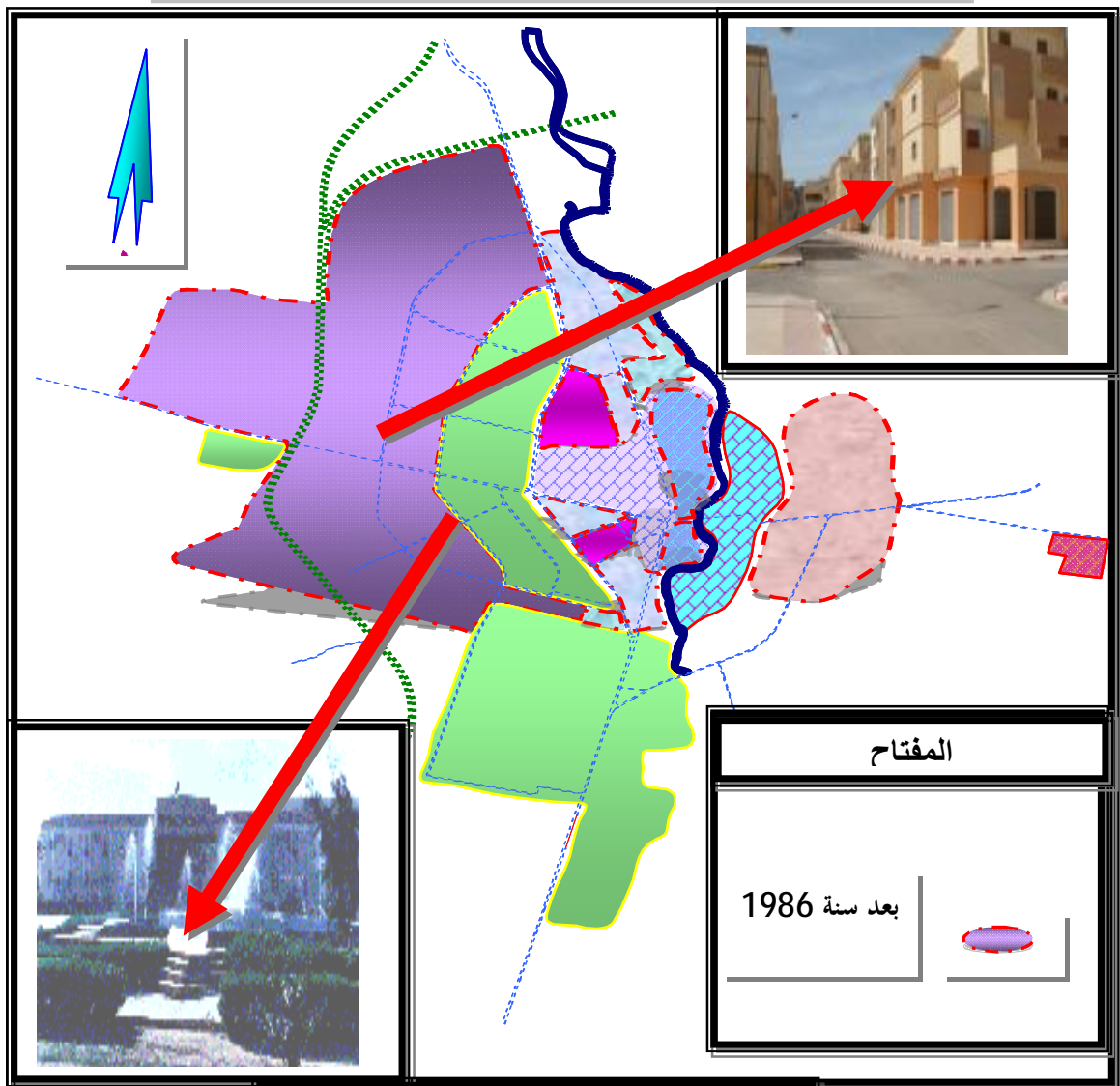


المصدر: أعراب و. 2009

ج-3- ما بعد 1986 م :

في هذه الفترة أستبدل المخطط العمراني الموجه سنة 1990م بوسيلة جديدة مماثلة تعرف بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U)، وكذا ظهور مخطط شغل الأرض (P.O.S)، وأهم ما طبع هذه المرحلة هو استمرار التوسع العمراني لمجال المدينة بالناحية الغربية، كما شهدت ميلاد العديد من الأحياء الجماعية مثل حي 1000 مسكن، وحي 500 مسكن (حوالي 30 هـ) وكذلك بعض التجزيئات الترابية والمتمثلة في حي 700 مسكن، 924 مسكن، 346 مسكن، 608 مسكن ... الخ. (حوالي 6000 قطعة اسنزفت مساحة عقارية قدرت بـ 174.6 هـ) ، إلى جانب توطين العديد من المشاريع والمرافق ذات مجال نفوذ تمتد خارج مجال المدينة كجامعة محمد بوضياف، وخط السكة الحديدية .

الشكل 3-13:مرحلة ما بعد 1986



المصدر: أعراب و. 2009

د - اضطرابات سوق العقار في ظل التطور الزمني والمكاني للمدينة :

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة نجد ان النسيج الحضري يتكون من خليط ذو وحدات حضرية مختلفة ، هذا ما يعكس تنوع الحضارات التي تعاقبت عليها عبر مراحل مختلفة ، لذا سنحاول ربط تطور المدينة بواقع حركية العقار القابل للتعمير :

د-1: قبل الاستعمار :

من خلال دراسة مراحل التوسع العمراني لنشأة المدينة في مراحل تكوينها الاولى نستنتج ان التخطيط العام للمدينة تميز بنسيج عضوي ذو كثافة سكنية عالية ، اما فيما يخص الموضع الذي شيدت عليه كان بالقرب من واد القصب ، وهذا راجع لتوفر العديد من العوامل من أهمها :

- وجود الماء (واد القصب) ، وجود الأراضي الزراعية الخصبة ذات الطبيعة الطبوغرافية المنخفضة عن مستوى الواد مما سهل عملية السقي ، وجود أراضي مرتفعة نسبيا عن مستوى واد القصب والتي خصصت للمساكن من اجل تفادي الفيضانات . (بن خالد، 2009).

(نقول أن أهم العوامل التي كانت تحدد أهمية و قيمة العقار في هذه المرحلة هي الماء ،

الأراضي الزراعية الخصبة و الأراضي المرتفعة المخصصة للسكن).

د-2: مرحلة الاستعمار:

- 1840-1940:

- وصول الاستعمار لمدينة المسيلة

إنجاز ثكنة عسكرية في الجهة الغربية على مساحة 2.2 هـ

- 1940-1962:

- حيث أصبحت مدينة المسيلة مركز إداري .

- ممارسة المستعمر لسياسته القمعية على أهالي القرى و المد اشر ما أدى إلي النزوح باتجاه التجمع الحضري القائم (حي الجعافرة) لكن محدودية الأراضي و طبيعة ملكيتها الخاصة أجبر النازحين إلى الانتقال للجهة الغربية من الواد فأنشئ حي (الكوش+العرقوب) مع استمرارية النازحين مما طرح مشكل ندرة العقار المخصص للبناء فظهر حي لاروكاد و النيلو .

- ثم إنشاء حي الظهرة الاستعمارية ذو نمط عمراني و معماري جديد . (بن خالد، 2009).

نقول أن هذه المرحلة تميزت ب :

- زيادة الطلب على الأراضي المخصصة للبناء و ظهور عوامل جديدة تتحكم في تحديد معالم

استغلال العقار .

- القرب من المركز الحضري الذي يحتوي على بعض التجهيزات .

- زيادة تركيز السكان في المدينة نتيجة النزوح .

د-3 : بعد الاستعمار :

1962-1974 : (السوق العقارية الموجهة) .

خروج المستعمر من المسيلة و ترك لمجال عمراني يتوفر على مقومات الحيات (سكن ، مرافق ، خدمات ، طرق.....) وفي المقابل أرياف والمدن مدمرة لا تتوفر على ظروف الحيات ما شجع سكان هذه الأخيرة على النزوح وكذا شروع السلطات في تطبيق مشروع البناء الذاتي.

1974-1989: ارتقاء مدينة المسيلة إلى مصف ولاية ما زاد من وتيرة النزوح الريفي ما أدى ظهور عدة أزمات (السكن، البطالة).

1975 : إنشاء المنطقة الصناعية ثم تلتها المناطق السكنية الحضرية الجديدة Z.H.U.N

- مع بداية الثمانينات تم الانتقال من السكن الجماعي إلى نمط السكن الفردي حوالي 6000 قطعة استهلكت مساحة عقارية تقدر بـ 174.6 هـ .

- إنجاز بعض التجهيزات ذات التأثير الواسع على المستوى المحلي و الوطني كالحى الإداري ، الجامعة.....

- من 1990 إلى يومنا هذا : (السوق المفتوحة)

مع بداية التسعينيات تم فتح المجال أمام الخواص لممارسة حقهم في هذا السوق ما ترجم على أرض الواقع كتوزيع العديد من الجزينات الواقعة بالقرب من التجهيزات و الطرق الرئيسية ما أعطاه قيمة تجارية كبيرة .

1995-1994 - 1999) ما يقارب 30 هـ . نفس الشيء بالنسبة للأحياء الجماعية .

2001 : إعادة تكثيف النسيج الحضري خاصة على مستوى الحى الإداري أين ظهرت مجموعة من المرافق مثل المجلس القضائي ، دار المالية ، بعض البنوك (بن خالد، 2009).

2008 :افتتاح القطب الجامعي الجديد والمرافق التابعة له (إقامات ، سكنات وظيفية).

أهم ما ميز هذه المرحلة هو زيادة الطلب على العقار القابل للتعمير و هذا لعدة عوامل منها :

- تصنيف مدينة المسيلة كمقر ولاية .

- إنشاء العديد من المشاريع و التجهيزات الإدارية وشق الطرق الحضرية .

- النمو الديمغرافي الكبير الذي بلغ معدله 8.1 سنة 1987 ثم 3.86 حسب إحصاء 1998 نتيجة الزيادة الطبيعية .

- فتح السوق العقارية للخواص ما جعل المجال الحضري للمدينة يعرف مزايادات و صراعات من أجل الحصول على الأراضي ذات القيمة التجارية الهامة .

- توسع المدينة كان في اتجاه واحد وهو الجهة الشمالية الغربية كون الأراضي ملك للدولة ، و كذا المنطقة الصناعية في الجنوب .

جدول 3-5 : تطور سكان مدينة المسييلة (1966-2012) .

السنوات	1966	1977	1987	1998	2003	2005	2008	2012
عدد السكان	19675	30419	66373	100745	113643	121482	151835	156828

المصدر: بن خالد. ح 2009

جدول 3-6 : تطور مساحة مدينة المسييلة (1700 – 2005).

السنوات	1700	1940	1962	1974	1980	1990	2000	2003	2005
المساحة هـ	02	20	80	100	200	300	380	430	300

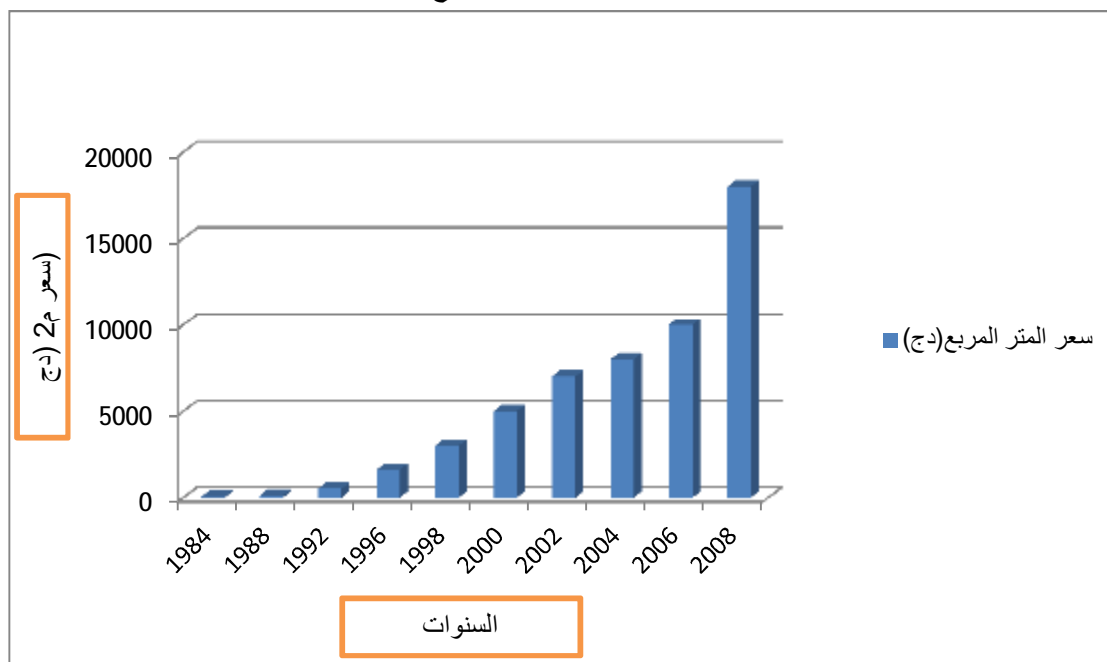
المصدر: بن خالد. ح 2009

جدول 3-7: تطور سعر المتر المربع من الأرض في مدينة المسييلة(1984 – 2005)

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

المصدر: بن خالد. ح 2009

الشكل 3-14: تطور سعر المتر مربع بمدينة المسييلة.



المصدر: بن خالد. ح +معالجة الطلبة 2013

3-3-2- الدراسة التحليلية لاستنزاف الثروة العقارية بالمدينة :

3-3-2-1- تقسيم المدينة إلى قطاعات:

قسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لسنة 1995، المحيط الحضري لمدينة المسيلة إلى سبع قطاعات و المتمثلة فيما يلي :

- القطاع الأول:

يمثل القطاع الأول المركز القديم للمدينة، والذي يحده من الغرب الطريق الوطني رقم 45 ومن الشرق حدود إقليم البلدية .

تقدر مساحته الإجمالية بـ 317.3 هكتار ، المساحة المبنية المستغلة قدرت 106 هكتار بينما مساحة البساتين فهي تقدر بـ 153.7 هكتار وأخذت نسبة التجهيزات حوالي 32 هكتار. ومن خصائص هذا القطاع يتكون من أحياء عتيقة منها العرقوب الكوش الجعافرة الجنان الكبير حي سيدي عمارة قرفالة بها ممرات ضيقة وشوارع ملتوية تحتوي على سكنات فردية متراسة لا تتعدى طابقين في أغلبها مواد البناء التقليدية إلى مراب.

- القطاع الثاني:

أما القطاع الثاني يمثل مركز المدينة والذي تتمركز به النشاطات والخدمات الإدارية والتجارية وتجهيزات التربوية والثقافية.

تقدر مساحته الإجمالية بـ 240 هكتار منها 72 هكتار مستغلة في الإطار المبنى (السكنات) بينما شبكة الطرقات أخذت نسبة تقدر بـ 60 هكتار، بينما التجهيزات قدرت نسبتها بحوالي 108 هكتار. ومن خصائص هذا القطاع انه يتكون من مجموعة من الأحياء الجديدة (حي وعواع المدني حي البدر 500 مسكن وحي 300 مسكن) يحتوي على سكنات فردية تتعدى طابقين إلى ثلاث طوابق.

- القطاع الثالث:

يمثل هذا القطاع الثالث المنطقة السكنية الحضرية الأولى حيث حاولت هذه الأخيرة إعطاء شكل متجانس للنسيج الحضري الجديد ويقع إلى الغرب من القطاع الثاني . يستغل مساحة عقارية تقدر بـ 172 هكتار ومن خصائص هذا القطاع انه يتكون من مجموعة من الأحياء الجديدة منها (حي 1000 مسكن حي الثقافة 128 مسكن حي 150 مسكن) يحتوي على سكنات جماعية و قدرت نسبة التجهيزات بـ 42 هكتار تتوفر به مجموعة من التجهيزات العمومية (دار شباب مراكز تعليمية) ،مساحة السكنات 103 هكتار .

- القطاع الرابع:

وهو القطاع الذي يمثل الامتداد الطبيعي و المجالي للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ويقع إلى الغرب من القطاع الثالث، يمتد على مساحة إجمالية تقدر ب 168 هكتار بينما يأخذ الإطار المبني نسبة تقدر بحوالي 34.4 هكتار منجزه بينما نسبة التجهيزات أخذت نسبة 20 هكتار ،تعود نشأة أول مساكنه إلى بداية 1989 م .

ومن خصائص هذا القطاع انه يتميز بنسيج عمراني مكثف، يأخذ هذا القطاع طابع السكن الفردي عبارة عن تجزيئات ترابية مع وجود تعاونيات عقارية، تغلب عليها الملكية الخاصة .

- القطاع الخامس:

يمثل القطاع الخامس مختلف التجزيئات الترابية الجديدة حيث يشغل مساحة إجمالية تقدر بالتقريب 323,27 هكتار والتجهيزات قدرت نسبتها بحوالي 88 هكتار ، 72,52 هكتار للسكنات ،46,69 هكتار للطرق ،116,16 هكتار للمساحات الحرة .

من خصائص هذا القطاع أنه يحتوي على تجزيئات ترابية (سكن فردي) ، يتميز بنسيج مكثف به مجموعة من التجهيزات العمومية (قاعة متعددة الرياضيات، دار الشباب، جامعة محمد بوضياف، القطب الجامعي الجديد).

- القطاع السادس:

يشغل القطاع السادس مساحة إجمالية تقدر بحوالي 480 هكتار منها 47 هكتار (سكنات موجودة) بينما قدرت نسبة التجهيزات المستغلة بـ 32 هكتار، وتضمن مساحة حرة قدرت بـ 191 هكتار .

من خصائص هذا القطاع أنه يوجد به حي قديم (اشبيليا)، كما يحتوي على تجزيئات ترابية جديدة ذات طابع سكن فردي مثل حي 504 مسكن (اشبيليا الجديدة) وحي 200 مسكن وبعض الأحياء الأخرى منها السكنات الجماعية مثل حي 5 جويلية.

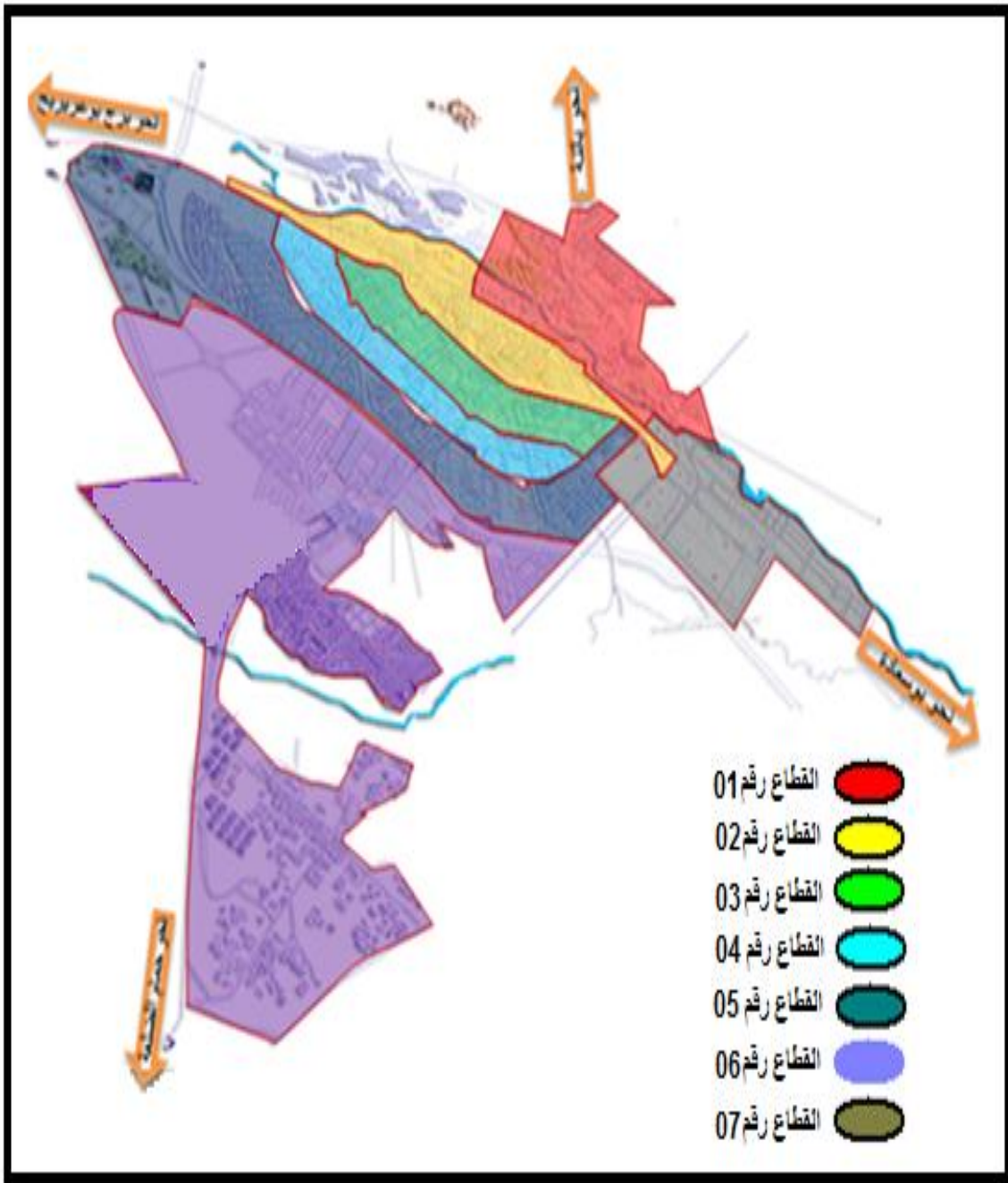
غير أنه توجد به بعض الأحياء السكنية التي لم تكتمل تهيئتها من ناحية (البناء، تهيئة الطرق، ويفتقر إلى الشبكات والمرافق العمومية) مثل حي 1200 مسكن.

- القطاع السابع:

يعتبر القطاع السابع المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين، حيث تمثل هذه المنطقة من أحسن المناطق المتواجدة عبر التراب الوطني، إذ تتربع على مساحة إجمالية قدرت بـ 280 هكتار ،مع العلم أن هذه المنطقة تحتوي على مؤسسات هامة .

من خصائص هذا القطاع أنه يأخذ طابع أو جانب اقتصادي ،ونلاحظ انعدام به السكنات سواء (سكنات جماعية، أو سكنات فردية).

الشكل 3-15: تقسيم القطاعات بمدينة المسيلة



المصدر: أودينة. ف+معالجة الطلبة

3-2-3-2- تصنيف الأحياء:

خلال هذه المرحلة صنفت الأحياء المكونة للمدينة حسب نوعية تخطيطها و هيكلتها الى احياء مركزية قديمة و أحياء مخططة و أخرى عشوائية .

- الأحياء المركزية القديمة : وتتمثل في حي العرقوب وحي الجعافرة .
- الأحياء المخططة: و تتمثل في حي البدر (500 مسكن) ،حي 600 مسكن و حي 351 مسكن .
- الأحياء العشوائية : وتتمثل في حي المويلحة ،حي قرفالة و حي سيدي عمارة .

3-2-3-3- دراسة و تحليل الأحياء:

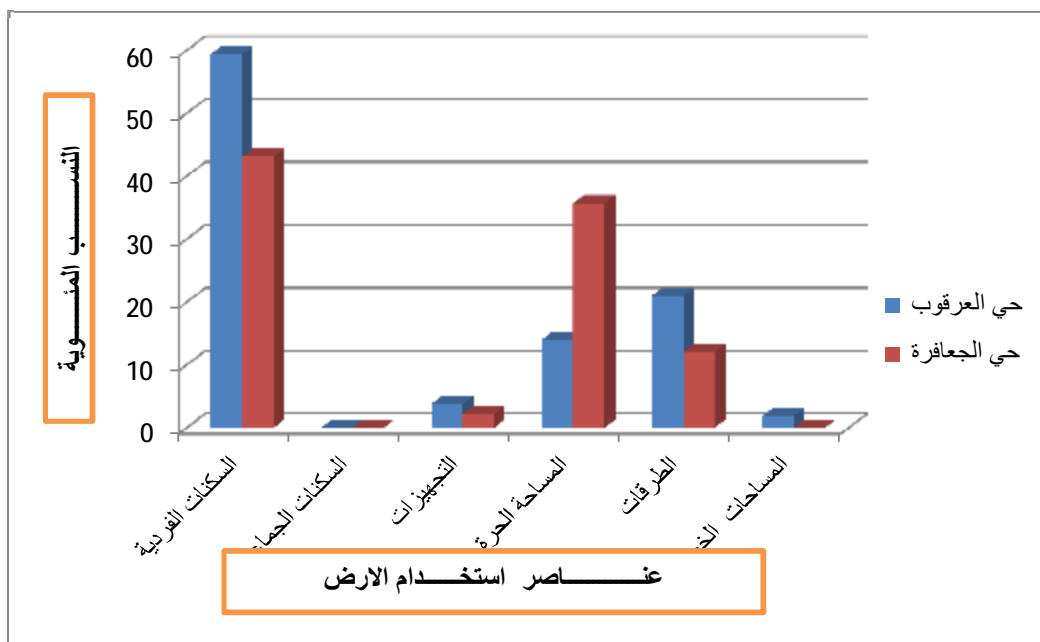
أ- الدراسة التحليلية للأحياء القديمة بالمدينة :

بعد تصنيف الأحياء تم جمع إحصائيات متعلقة بمساحة مختلف العناصر المكونة للبنية التحتية لهاته الأحياء و صنفت في جدول ، و جسدت في منحنى بياني وتم تحليل و مقارنة هذه العناصر .

جدول 8-3: عناصر استخدام الأرض بالأحياء القديمة.


المساحات الخضراء %	الطرق %	المساحات الحرة %	التجهيزات %	السكنات الجماعية %	السكنات الفردية %	
1.86	21	13.98	3.72	0	59.35	حي العرقوب
0	12	35.7	2.2	0	43.08	حي الجعافرة


الشكل 3-16: المقارنة بين مختلف عناصر استخدام الأرض بالأحياء القديمة.



الشكل 3-17: موقع الأحياء القديمة.



حي العرقوب. 

حي الجعافرة. 

المصدر: PDAU + معالجة الطلبة.

أ-1: الإطار المبني :

-السكن الفردي:



بما أن هذه الأحياء قديمة النشأة فإنها تتميز بحظيرة سكنية فردية قديمة لأن معظمها يرجع إلى الحقبة الاستعمارية ، معظمها في حالة متوسطة إلا ان هناك بعض السكنات في حالة رديئة خاصة في حي العرقوب، كما يلاحظ عدم ارتفاعها أكثر من طابق ،أما بالنسبة لحي الجعافرة فهناك بعض السكنات في حالة جيدة وارتفاعها أكثر من طابقين ، وتحتل

النسبة الأكبر إذ تقدر ب59.35% من مساحة حي العرقوب 43.08% من المساحة الاجمالية لحي الجعافرة مما يدل على انها تشغل مساحة كبيرة من النسيج الحضري ما أدى الى نقص الاوعية العقارية القادرة على استقبال المشاريع السكنية الجديدة . (الصورة 1.3) .

-السكن الجماعي :

تتميز هذه الأحياء بانعدام هذا النمط من السكن إذ تشغل نسبة 0.00% بكل من حي الجعافرة والعرقوب ويرجع السبب في ذلك إلى سيطرة الأراضي الخاصة على هذه الأحياء .

-التجهيزات :



يتطلب المنطق العمراني توفر حجم معين من التجهيزات العمومية التي تتناسب مع الهياكل السكنية كما وكيفا ، والتي تمثل الشريان المغذي للنشاطات المختلفة ومن أهم المؤشرات الدالة على مدى تطور المنطقة ، نعبر عن التجهيزات على أنها جزء من المجال المكون للمساحة المشغولة تتم فيها نشاطات معينة وفق تنظيم خاص ، وبحكم موقع الأحياء التي نحن بصدد دراستها في قلب المدينة فإنها تحتوي على مجموعة من المرافق حيث قدرت نسبتها بـ 3.72% بحي العرقوب نذكر منها



(تجهيزات تربوية، صحية ،فندق، مسجد، مقر بعض الجمعيات) . في حين نجد نسبة المرافق بحي الجعافرة 1.78% وهي مساحة صغيرة جدا وذلك بحكم الطبيعة العقارية (ملك خاص) واستهلاك السكن لمختلف مساحة الحي . (الصورة 2.3 – 3.3).

جدول 3-9: التجهيزات الموجودة بالأحياء القديمة

تجهيزات خدماتية	تجهيزات صحية	تجهيزات دينية	تجهيزات تربية	
4	0	2	2	حي العرقوب
2	1	2	1	حي الجعافرة

أ-2: الإطار غير المبني :

-المساحات الخضراء :



تعتبر المساحات الخضراء عنصرا حيويا من بنية المدينة لما لها من أهمية بالغة سواء استعملت للزنا أو كأماكن للراحة والترفيه ، ولكن نجد نسبتها قليلة جدا حيث لم تتعدى 1.86 % من مساحة حي العرقوب و 0.00% من حي الجعافرة أي أنها لا تشغل مساحة كبيرة من الأحياء. (الصورة 4.3)

-الطرق والشبكات المختلفة :



تتوفر مدينة المسيلة على كمية هائلة من الطرق والشبكات لأنها تعتبر من أهم العناصر المكونة للمدينة فنجد نسبتها بحي العرقوب تقارب 21.00% من مساحته الإجمالية أهمها الطريق الوطني رقم 45 الذي يربط مدينة بوسعادة ببرج بوعريبيج والطرق الثانوية المتمثلة في الأزقة والشوارع المشكلة للحي ذو الخطة

الشرطنجية وهي في مجملها تؤدي وظيفتها أما في حي الجعافرة فقدرت نسبة الطرقات بـ 12 % ، تتميز شوارع هذه الأحياء بضيقها بسبب عدم احترام معايير التصميم .



أما بالنسبة لشبكة المياه الصالحة للشرب فإنها قديمة جدا مما تسبب في ضياع نسبة مهمة من المياه داخل طبقات التربة و تزداد خطورة هذه العملية إذا علمنا أن معظم المواد الأولية المستعملة في بناء كثير من المباني هي الطين مما يجعلها مهددة بالانهيار. تملك مدينة المسيلة شبكة للصرف الصحي وكذا مياه الأمطار ،

حيث نلاحظ ان هذه الأحياء تعاني من تضخم عدة مقاطع خاصة بحي الجعافرة بسبب كمية مياه الأمطار وكذا المياه المستعملة ، ونلاحظ انسداد هذه القنوات في بعض الأحيان حيث أن هذه المياه تتجمع

لتصب في واد القصب حيث تتغذى من هذا الخط عن طريق أنابيب متفرعة تمر عبر الطرق الثانوية (الأزقة، الشوارع) التي تربط السكنات مع بعضها البعض. (الصورة 5.3 – 6.3).

-المساحات الحرة (الشاغرة) :

المساحات الحرة (الشاغرة) في معظمها ذات ملكية خاصة منها أراضي فلاحية لايمكن التوسع على حسابها والتي قدرت 13.98 % بحي العرقوب، 35.7 % بحي الجعافرة وهذا لأن نسبتها الكبيرة استغلت في البنايات وبعض التجهيزات .

أ-3: عوائق توسع هذه الأحياء:



نلاحظ ان العوائق التي تمنع هذه الأحياء من التوسع هي عوائق طبيعية المتمثلة في الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة الواقعة في الشمال الشرقي لحي الجعافرة والجنوب الشرقي لحي العرقوب وكذا واد القصب الواقع شرق حي العرقوب. (الصورة 7.3).

أ-4: السكان :

إن تطرقنا إلى هذا الجانب له أهمية بالغة في إعداد مخطط ما إذ أن الزيادة السكانية تؤثر مباشرة على مساحة الأرضية المعدة للبناء ، إذ يجب أن تتماشى مع احتياجات الأفراد من مساكن وتجهيزات ، ومن المعلوم أن الكثافة السكانية تختلف من منطقة إلى أخرى ومن قطاع لآخر وذلك لأسباب متعددة كتوفر الخدمات الصحية، التجهيزات الإدارية والخدماتية.....الخ.

جدول 3-10: الكثافة السكانية بالأحياء القديمة .

الأحياء	المساحة (بالهكتار)	عدد السكان (نسمة)	الكثافة السكانية (ن/هـ)
حي العرقوب	16.09	1583	98.38
حي الجعافرة	12	1470	122.5

من خلال الجدول نلاحظ ان الكثافة السكانية لا تتعدى 123ن/هـ فنجد الكثافة في حي العرقوب تقدر ب98.38ن/هـ و122.5 ن/هـ بحي الجعافرة ، حيث ان هذه الكثافة مرتبطة بعاملين :
-اولهما الزيادة الطبيعية الناتجة عن ارتفاع معدل الولادات وانخفاض معدل الوفيات الذي يرجع الي تحسن المستوى المعيشي للسكان .

-ثانيا النزوح الريفي باتجاه المدينة وهذا بسبب تردي الحالة الأمنية في الريف والبحث عن العمل وكذا القرب من التجهيزات ما نجم عنه تكثيف كبير في هذه الأحياء.

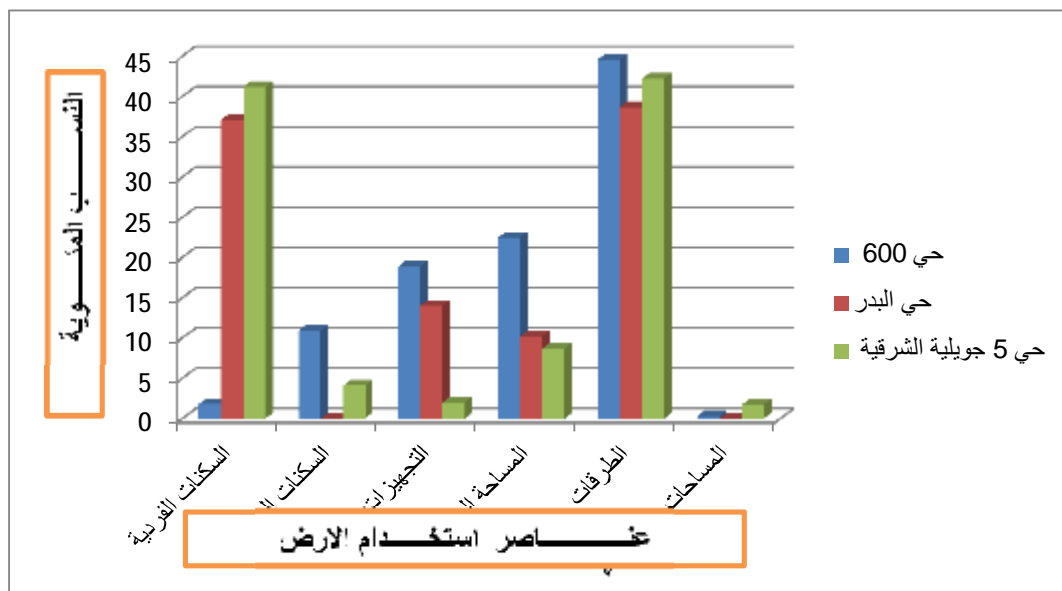
ب- الدراسة التحليلية للأحياء المخططة :

تحليل هذه الأحياء ينطلق بعد جمع و تصنيف معطيات عن كل حي من هذه الأحياء.

جدول 3-11 :عناصر استخدام الأرض بالأحياء المخططة .

المساحات الخضراء %	الطرق %	المساحة الحرة %	التجهيزات %	السكنات الجماعية %	السكنات الفردية %	
0,33	44,6	22,46	18,93	10,93	1,8	حي 600
0,4	38,67	10,19	14	0,5	37,1	حي البدر
1,7	42,22	8,7	2,05	4,11	41,15	حي 5 جويلية الشرقية

الشكل 3-18: المقارنة بين مختلف عناصر استخدام الأرض بالأحياء المخططة .



ب-1: الاطار المبني:

-السكن الفردي:



يستحوذ السكن الفردي على اكبر جزء من المساحة الإجمالية للأحياء المخططة حيث تصل نسبته 37.1%، 41.15% بكل من مساحة حي البدر و5 جويلية الشرقية ما يعني استنزاف العقار المبرمج للتعمير وبالتالي صعوبة انجاز المشاريع التي هي في صدد التطبيق كما نجد أن أغلبية هذه السكنات في حالة حسنة والبعض منها في طور الانجاز. (الصورة 8.3).

الشكل 3-19: موقع الأحياء المخططة .



حي 05 جويلية الشرقية.



حي 600 مسكن.



حي البدر.



المصدر: PDAU + معالجة الطلبة.

-السكن الجماعي:



بما ان هذه الأحياء حديثة النشأة فقد حاول المخططون تفادي المشاكل الموجودة في الأحياء القديمة التي يندم بها هذا النمط من السكن لهذا تم إعطاء بعض الأهمية للسكن الجماعي حيث يشغل نسبة 10.93% بحى 600 مسكن و 4.11% بحى 5 جويلية الشرقية وهذا بعد ظهور مشكل العقار في المدينة .

أما بالنسبة لحي البدر نلاحظ غياب هذا النمط من السكن 0.5% ما أدى إلى استنزاف العقار بنسبة كبيرة ، أما فيما يخص حالة هذه البنايات فجلبها في حالة حسنة . (الصورة 9.3).

- التجهيزات:



إن وقوع هذه الأحياء بمركز المدينة الجديد جعل لها أهمية بالغة حيث تحتوي على مرافق عمومية قدرت نسبتها ب 18.93% بحى 600 مسكن و 14% بحى البدر نذكر منها المتحف ، المدارس ، عيادة متعددة الخدمات ، مدرسة قرآنية .
أما حي 5 جويلية الشرقية فتحتوي على بعض المرافق مثل: المدرسة ، الفرع البلدي ، مركز البريد والتي تشغل ما نسبته 2.05% من مساحته . (الصورة 10.3) .

جدول 3-12: التجهيزات الموجودة بالأحياء المخططة .

التجهيزات	تربوية	دينية	صحية	رياضية	خدماتية
حي 600 مسكن	1	1	0	2	3
حي البدر	1	1	2	0	4
حي 5 جويلية الشرقية	1	0	1	0	4

ب-2 : الإطار غير المبني :

-الطرق والشبكات المختلفة :

تعتبر الطرقات من أهم الهياكل المكونة للأحياء ونظرا لأنها مخططة فإنها تحتوي على شبكة هائلة من الطرقات منها الطريق الوطني رقم 60 والطريق الوطني رقم 45 بالإضافة إلى الطرق الثانوية والثالثة فنجد نسبتها 44.6% من حي 600 مسكن و 38.67% من حي البدر و 42.22%

صورة 11.3 : شبكة الطرق



من 5 جويلية الشرقية وهي في مجملها مهينة وتؤدي وظيفتها وما يميزها الشوارع الواسعة ، وهذا راجع لاحترام مقاييس التصميم من طرف المخططين ، بالنسبة للربط بشبكة المياه الصالحة للشرب فهي مربوطة بالاحياء والتي مصدرها من الآبار الواقعة على مستوى حي مزيرير وأخرى واقعة في تارمونت ، كما أن قنوات الربط جلها جيدة. (الصورة 11.3)

زيادة على ذلك تمتلك هذه الأحياء شبكة للصرف حسنة حيث يتم تجميع المياه المستعملة ومياه الأمطار بواسطة شبكة موحدة بأقطار مختلفة حيث تساعد الطبيعة الجغرافية للمنطقة على طرح هذه المياه في

صورة 12.3 : شبكة الكهرباء



حوض الترسيب الموجود في أقصى جنوب المدينة (شط الحضنة)، وهي تؤدي وظيفتها إذ تفقد نسبة الربط بهذه الشبكات 99 % كما تستقبل هذه الاخيرة حجم كبير من المياه المرمية وهي مهينة في مجملها (الصورة 12.3)

-المساحات الخضراء :

تعتبر المساحات الخضراء جزء من المجال الحضري كما تعتبر

صورة 13.3 : المساحات الخضراء



أماكن للراحة والترفيه حيث نجد نسبتها 0.33% من حي 600 مسكن و 0.4 % من حي البدر و 1.7 % من 5 جويلية الشرقية وهي نسب قليلة جدا استهلكت مساحة عقارية صغيرة جدا، أما الوضعية الحالية للمساحات الخضراء فهي غير مهياة تماما .

(الصورة 13.3)

-الأراضي الحرة (الشاغرة) :

نجد نسبة المساحات الحرة مرتفعة خاصة بحي 600 مسكن والتي قدرت بـ 22.46% كما لا تتعدى نسبتها في حي 5 جويلية الشرقية 8.7% رغم انها ملك للدولة ، أما في حي البدر فتصل نسبتها 10.19 % وهي غير كافية لتطبيق مختلف المشاريع التي أصبحت تستقبلها المدينة .

ب-3:عوائق توسع هذه الأحياء :

من خلال تتبعنا لمراحل توسع المدينة وجدنا أنها تتميز بنمو وتوسع كبير والذي ترتب عنه استهلاك غير عقلاني للمجال كما لا حضا امتداد العمران على شكل خطي على طول المحور الرئيسي رقم 60 بالنسبة لحي 5 جويلية و حي 600 مسكن لكن بعد استنزاف كل الأراضي الصالحة للتعمير ظهرت رغبة في تغيير هذا النمط من التوسع وتحويله باتجاه الشمال الغربي لوجود عوائق عديدة نذكر منها :

عوائق اصطناعية و المتمثلة في المنطقة الصناعية جنوبا وخطوط الكهرباء عالية التوتر في الجنوب الغربي .

(الصورة 14.3)

ب-4: السكان :

تمثل الكثافة إنتاج العلاقة بين المساحة والسكان وبالتالي فتوزيعهم يعكس لنا صورة التفاعل بين العناصر الطبيعية ومدى الاستهلاك

المجالي وهناك عدة عوامل تؤثر على توزيع الكثافات وتباينها كالمصناعات التحويلية للموقع، ارتفاع المباني، مركز الوظائف، زيادة النشاطات الخضرية في المدينة، تباين الخطط، وأنماط استخدام الأراضي في المدينة، لكن غالبا ما تربط الكثافة علاقة مباشرة بالبعد عن المركز .

جدول 13.3 : الكثافة السكانية بالأحياء المخططة .

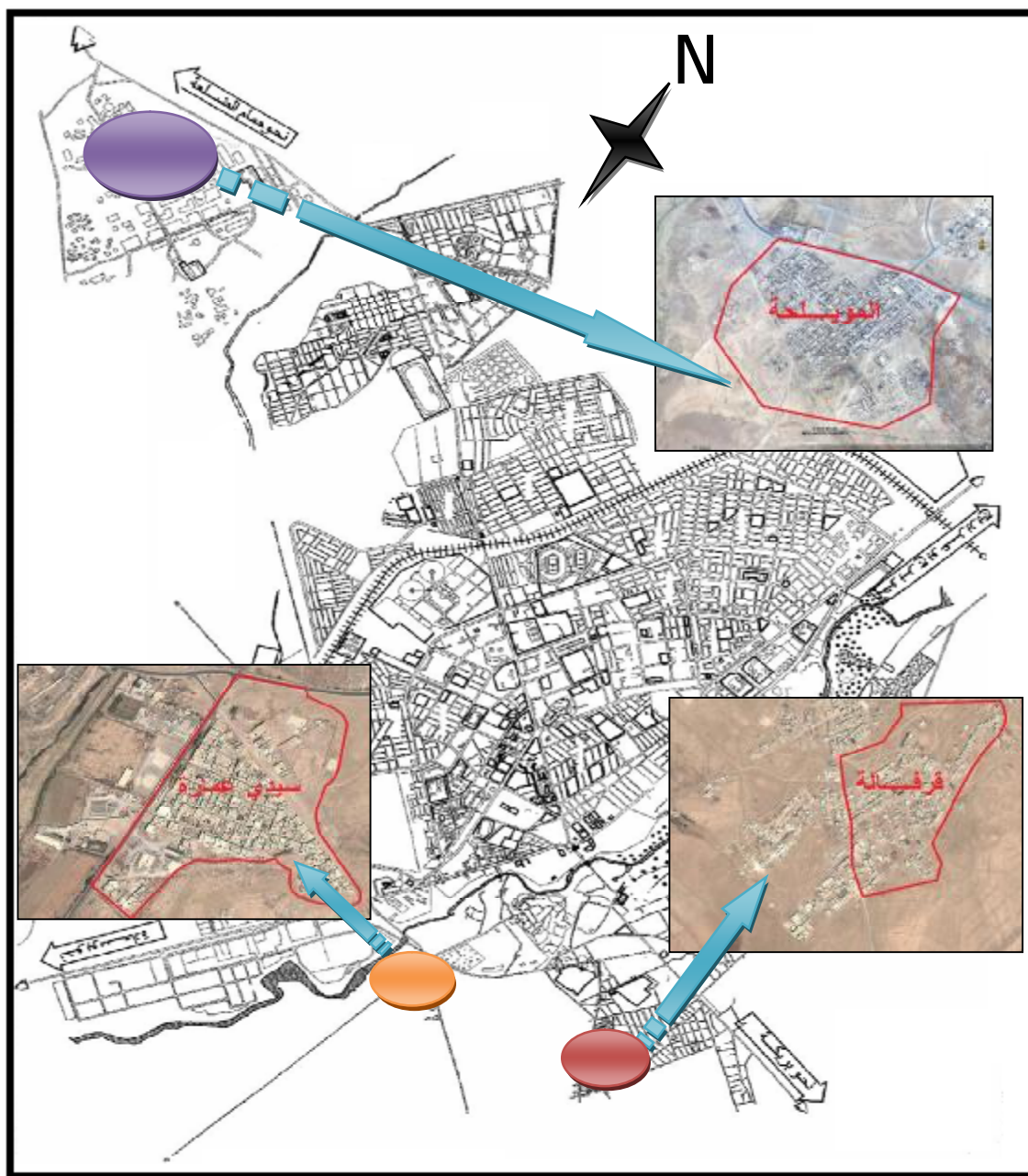
الأحياء	المساحة (الهكتار)	عدد (سكان / نسمة)	الكثافة (السكان/هـ)
حي 600 مسكن	15.19	3000	197
حي البدر	18.54	3500	188
حي 5 جويلية الشرقية	13.12	1520	115

من خلال الجدول نلاحظ أن الكثافة السكانية لا تتعدى 198 نسمة /الهكتار ، إذ تقدر في حي 600 مسكن 197 نسمة /الهكتار فنقول أنها مرتفعة مقارنة بالأحياء المخططة الأخرى لتواجد عدد معتبر من السكنات الجماعية أما فيما يخص النسب الأخرى وهي 188 نسمة /الهكتار بحي البدر فهي مرتفعة كذلك رغم ان نمط السكن فردي (بنايات متراسة في بعضها وشوارع ضيقة)، و 115 نسمة/الهكتار بحي 5 جويلية الشرقية إذ تعتبر متوسطة مقارنة بحي 600 مسكن وذلك يعود إلى غلبة السكن الفردي على السكن الجماعي واتساع الشوارع .

ج- الدراسة التحليلية للأحياء العشوائية :

تحتوي مدينة المسيلة على ثلاث أحياء عشوائية تم جمع بعض المعطيات المتعلقة بها والمتمثلة في مختلف مساحات عناصر استخدام الارض لهذه الأحياء وصنفت في جدول ، و جسدت في منحنى بياني ما يساعد في تحليل هذه المناطق من المدينة بغية معرفة الأسباب التي أدت إلي استنزاف هذه المساحات الكبيرة من المدينة .

الشكل 3-20: موقع الأحياء العشوائية .



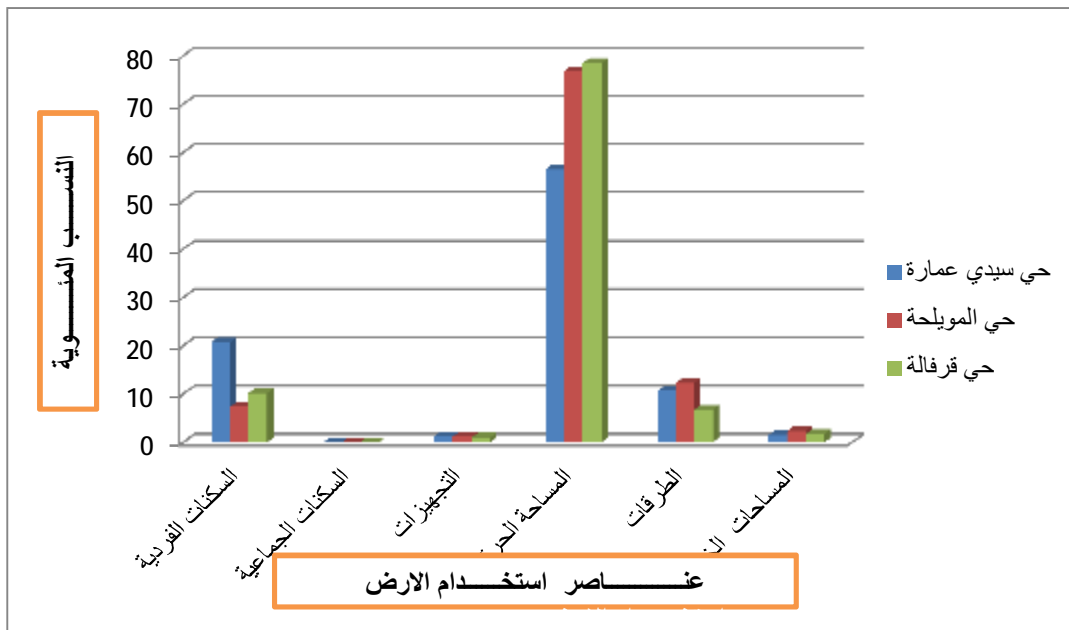
- حي المويصلة . 
- حي قرفالة . 
- حي سيدي عمارة . 

المصدر: PDAU + معالجة الطلبة.

جدول 3-14 : عناصر استخدام الأرض بالأحياء العشوائية .

المساحات الخضراء %	الطرق %	المساحة الحرة %	التجهيزات %	السكنات الجماعية %	السكنات الفردية %	الأحياء
1.5	10.6	56.5	1.2	00	20.7	حي سيدي عمارة
2.3	12.3	76.77	1.16	00	7.27	حي المويلحة
1.72	6.76	78.5	0.98	00	10.10	حي قرفالة

الشكل 3-21: المقارنة بين مختلف عناصر استخدام الأرض بالأحياء العشوائية .



ج-1: الإطار المبني:

- السكن الفردي:

الأحياء العشوائية تعرف باستنزافها لمساحات كبيرة من الأراضي وذلك راجع لغلبة التوسع الأفقي على

حساب التوسع العمودي أي أن نسبة السكن الفردي تكون مرتفعة

حيث تفوق 20.7% من حي سيدي عمارة في حين تصل نسبته (7.27% - 10.10%) من كل من حي المويلحة و قرفالة وهي

متوسطة في الأحياء الثلاثة و السبب يعود إلي الطريقة غير

المنظمة التي بنيت بها هذه الأخيرة، حيث نجد اغلب البنايات لا

تحتوي على مختلف الشهادات و رخص البناء و التعمير (رخصة

البناء ، شهادة التقسيم ، أو شهادة المطابقة) ما يعني غياب الرقابة

من طرف المسؤولين التي نتج عنها استهلاك غير عقلاني للأرض



داخل المدينة، أما في ما يخص حالة ونوعية هذه البنايات فهي تعود

صورة 16.3: بنايات في حالة رديئة



إلى المستوى المعيشي لأصحاب هذه المساكن حيث نجد سكنات في حالة متوسطة عند ذوي الدخل المرتفع وأخرى في حالة كارثية عند ذوي الدخل الضعيف. حيث تصل نسبة هذا الأخير 34.7% بحي سيدي عمارة، 50.75% بحي المويلحة. (الصورة 15.3 – 16.3).

-السكن الجماعي :

نلاحظ انعدام هذا النمط من السكن بكل من حي سيدي عمارة والمويلحة وقرفالة ويرجع السبب في ذلك إلى سيطرة الأراضي الخاصة على هذه الأحياء، ما عدا حي مويلحة الذي تعود ملكيته للدولة.

-التجهيزات:

تموضع السكنات الفردية بطريقة عشوائية وكثرتها أدت إلى استنزاف مساحات شاسعة من المدينة وكذا الطبيعة العقارية لهذه العقارات ما نتج عنه عدم وجود مساحات كافية لتشييد المرافق اللازمة لتلبية حاجيات السكنات لذا نجد نسبتها لا تتعدى 1.2% من حي سيدي عمارة و(1.16%-0.98%) من كل من حي المويلحة وقرفالة ما يعني ضرورة تخصيص عقارات

لبناء التجهيزات اللازمة لسكان هذه المناطق لان الموجودة منها لا تلبى حاجياتهم. (الصورة 17.3)

صورة 17.3: تجهيز ديني



ج-2: الإطار الغير مبني :

-الطرق والشبكات المختلفة :

رغم ان نسبة المساحات التي تشغلها الطرقات في هذه الأحياء معتبرة حيث تتراوح بين (6%-11%) إلا أن أغليبتها مهترئة وفي حالة كارثية لأنها لم تأتي نتيجة مخططات معدة مسبقا من طرف المسؤولين بل هي عشوائية ظهرت نتيجة الحركة اليومية لسكان هذه الأحياء لذا تجدها ملتوية، ضيقة، أو بدون أرصفة. (الصورة 18.3).

صورة 18.3: طريق غير معبد



صورة 19.3: استعمال الصهاريج



أما فيما يخص توزيع المياه الصالحة للشرب فهي تصل لعدد قليل من السكان، والبعض الآخر يعتمد على الصهاريج لجلب المياه وهذا راجع لتبعثر السكنات، حيث تعاني من انقطاع مستمر من حين لآخر. (الصورة 19.3).

صورة 20.3: قنوات الصرف



وتعاني هذه الأحياء من مشاكل عديدة من جراء انعدام قنوات الصرف بالسكنات المبعثرة واستعمال سكانها الخنادق لتصريف المياه المستعملة لأن الشبكة الموجودة لا تغطي جميع السكان و ما زادا المشكل تفاقما تراكم الأتربة وانسداد هذه الأخيرة أحيانا . (الصورة 20.3).

-المساحات الخضراء :

صورة 21.3: المساحات الخضراء



في الأحياء العشوائية السكان لا يعطون أهمية كبيرة للمساحات الخضراء لان غرضهم الوحيد ايجاد سقف يابوهم لهذا نجد نسبتها في كل الأحياء ضئيلة جدا اذ لا تتعدى 2.4 % . (الصورة 21.3).

-الأراضي الشاغرة :

صورة 22.3: الأراضي الشاغرة



طبيعة ملكية هذه الأراضي (اغلبها ملك خاص) انتحت ظهور جيوب عقارية فارغة داخل هذه الأحياء التي شوهدت من مظهرها وقد تراوحت نسبتها 56.5 % في حي سيدي عمارة ، 76.77 % و 78.5 % لكل من حي المويلحة وقرفالة على التوالي وهي نسب كبيرة جدا . (الصورة 22.3) .

ج-3:عوائق توسع هذه الأحياء :

نظرا للتطور الديمغرافي الذي تعرفه هذه الأحياء أصبح من اللازم مواصلة توسعها وتطويرها الحضري والتفكير في الأساليب الحديثة لهذا التطور ، الذي اصطدم بوجود:

صورة 23.3: خطوط الكهرباء



-عوائق طبيعية والمتمثلة في واد القصب المار غرب حي سيدي عمارة و واد المويلحة والأراضي الفلاحية الواقعة في جنوب حي قرفالة .

-عوائق اصطناعية المتمثلة في خطوط الكهرباء عالية التوتر بحي المويلحة . (الصورة 23.3) .

ج-4: السكان :

تعتبر دراسة الكثافة السكانية احد المقاييس التي يعتمد عليها في توزيع السكان على مساحة المدينة ، اذ تتركز اكبر كثافة بالأحياء المخططة ، و الأحياء القديمة ، كما نسجل كثافة عادية بالأحياء العشوائية .

جدول 15.3 : الكثافة السكانية بالأحياء العشوائية .

الكثافة السكانية (ن/هـ)	عدد السكان (ن)	المساحة (هـ)	الحي
84	1680	20	حي سيدي عمارة
100.73	5742	57	حي المويلحة
85	2396	28.18	حي قرفالة

من خلال الجدول يلاحظ أن الأحياء العشوائية استقطبت نسبة كبيرة من السكان تجلت في الكثافة السكانية المرتفعة في حي المويلحة 100.73 نسمة /الهكتار يليها حي قرفالة بكثافة فاقت 85 نسمة /الهكتار اما في سيدي عمارة فتعدت 84 نسمة / الهكتار ما يعني الضغط الذي يعيش فيه سكان هذه الاحياء .

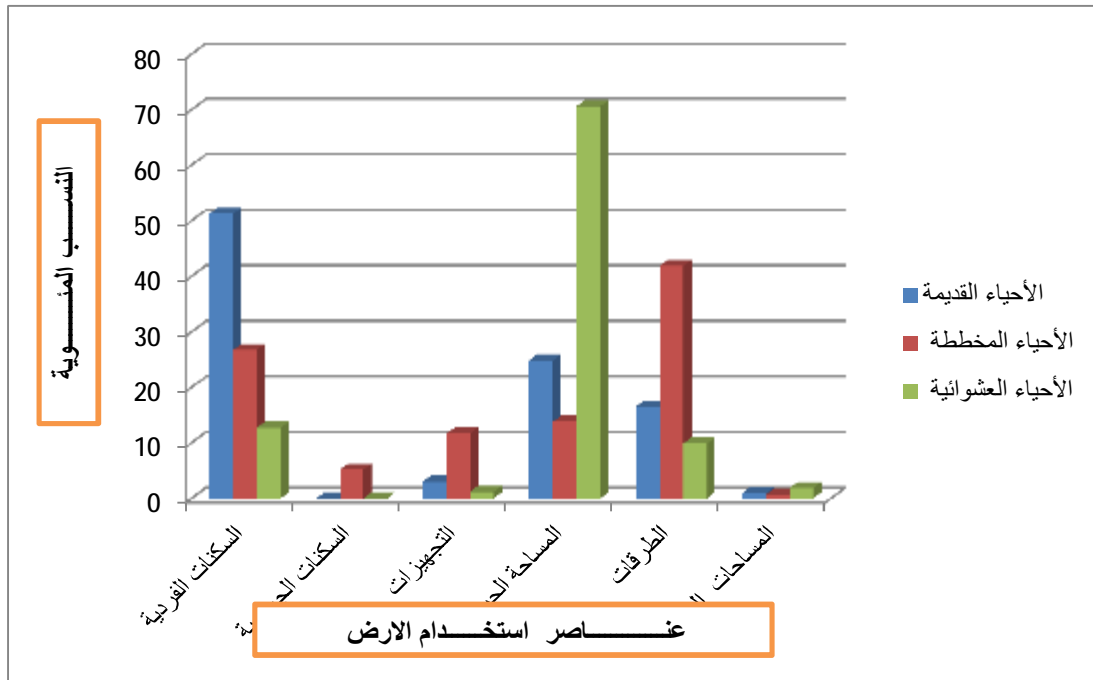
د- المقارنة بين الأصناف الثلاثة :

بعد دراسة كل صنف من الأصناف الثلاثة (الأحياء القديمة، المخططة و العشوائية) على حدى تم جمع تلك الإحصائيات السابقة في جدول من اجل المقارنة فيما بينها و تجسيدها في منحى بياني بهدف معرفة الاسباب التي أدت الي استنزاف الثروة العقارية داخل المجال الحضري لمدينة المسيلة .

جدول 16.3 : المقارنة بين الأصناف الثلاثة .

المساحات الخضراء %	الطرق %	المساحة الحرة %	التجهيزات %	السكنات الجماعية %	السكنات الفردية %	
0.93	16.5	24.84	2.97	0	51.21	الأحياء القديمة
0.69	41.83	13.78	11.66	5.11	26.68	الأحياء المخططة
1.84	9.88	70.59	1.11	0	12.69	الأحياء العشوائية

الشكل 3-22: المقارنة بين مختلف عناصر استخدام الأرض بالأصناف الثلاثة .



د-1: الإطار المبني :

- السكن الفردي :

من خلال الجدول نجد أن نسبة السكنات الفردية مرتفعة بالأصناف الثلاثة حيث تتراوح بين (12-52) % من المساحة الإجمالية لها و ذلك راجع لطبيعة الملكية حيث أن السكان لا يحبذون السكن الجماعي ويفضلون بناء سكنات فردية (مخططة أو عشوائية) ما ساهم في توسيع رقعة السكن الفردي ، أضف إلى ذلك هجرة سكان المناطق الريفية المجاورة بحثا عن العمل أو القرب من التجهيزات أو هروبا من الأوضاع المعيشية الصعبة في الريف ما نتج عنه استنزاف كبير للعقار داخل النسيج الحضري لمدينة المسيلة .

- السكن الجماعي :

سيطرة السكن الفردي على الطابع العمراني للمدينة لم تساعد المخططين والمسؤولين على فرض مخططاتهم على الأرض من أجل استهلاك عقلائي للعقار والتقليل من السكن الفردي الذي بات يستحوذ على مساحات كبيرة، والاعتماد على السكن الجماعي بغية إسكان كم كبير من السكان في مساحة قليلة، كما نجد نسبة هذا الأخير (السكن الجماعي) صغيرة مقارنة بأهميته في النسيج الحضري حيث تتراوح نسبته بين (0-6) % .

-التجهيزات :

تعتبر التجهيزات عنصر حيوي داخل النسيج الحضري لأي مدينة ، إذ يعتبر التجهيز صلة ربط بين السكان الذين يستفيدون منه، وتختلف نسبة التغطية بها من حي لآخر حسب موقعه وأهميته فنجدها متوسطة بالأحياء المخططة وتقدر بـ (11.66)% وذلك راجع لوظيفة و مدى تأثير هذه التجهيزات كما نجدها لا تتجاوز (3) % بكل من الأحياء القديمة و العشوائية اغلبها تجهيزات دينية ، صحية ، تعليمية .

د-2 : الإطار الغير مبني :

- الطرقات :

نجد أكبر نسبة للطرقات في مدينة المسيلة بالأحياء المخططة حيث بلغت (41.83) % من مساحتها الإجمالية ، أما بالنسبة للأحياء القديمة و العشوائية فنسبتها قدرت بـ (16.5 – 9.88) % على التوالي.

- المساحات الخضراء :

تعتبر المساحات الخضراء عنصر حيوي في المدينة لما لها من وظائف متعددة (الراحة – الترفيه) حيث نجد نسبتها تتراوح بين (1 – 2)% و هي قليلة جدا مقارنة بالمساحة الإجمالية للمدينة ، أي أنها لم تستهلك مساحة كبيرة من العقار الحضري .

- المساحات الشاغرة :

نسبة المساحات الشاغرة قليلة بالأحياء القديمة و المخططة تتراوح نسبتها بين (13 - 25) % و مرتفعة بالأحياء العشوائية (70.59) % .

د-3 : السكان :

جدول 17.3 : المقارنة بين الكثافة السكانية للأصناف الثلاثة .

الأحياء	المساحة (هـ)	عدد السكان (ن)	الكثافة السكانية (ن/هـ)
الأحياء القديمة	28.09	3053	108.68
الأحياء المخططة	46.85	8020	171.18
الأحياء العشوائية	105.18	9818	93.34

عند مقارنة الأصناف الثلاثة للأحياء من حيث الكثافة السكانية نجد أن :
الاحياء القديمة والمخططة هي الأعلى كثافة لكونها النواة الاولى للمدينة ووجود السكن الجماعي بالاحياء المخططة حيث تراوحت بين (108 - 171) % ،تليها العشوائية بكثافة تقدر بـ 93.34 % .

3-2-4- دراسة استخدام الأرض بمدينة المسيلة :

أ- مقارنة بين مختلف معاملات استهلاك الأرض :

اعتمادا على القوانين والأسس المعتمدة عند برمجة أي مشروع تم حساب المعاملات التي اعتمد عليها عند تخطيط أحياء مدينة المسيلة حسب وظيفة كل أجزاء من أجزائها (طرق ، سكن ، تجهيز ... الخ) وذلك لمعرفة العناصر التي استهلكت أكبر قدر من الأرض العقارية في كل صنف على حدى ثم مقارنتها لتحديد في الأخير الأحياء التي تعاني من فوضى عقارية :

- الأسس والمعايير التي اعتمدنا عليها لحساب المعاملات :

• **Cos معامل شغل الأرض:**

$$\text{Cos} = \text{sp} / \text{sfr}$$

علما أن : sp : المساحة المسقوفة .

Sfr : المساحة العقارية .

• **Ces معامل الأخذ من الأرض:**

$$\text{Ces} = \text{sb} / \text{sfr}$$

علما أن : sb : المساحة المخصصة للبنىات .

Sfr : المساحة العقارية

• **COeq معامل التجهيزات:**

$$\text{COeq} = \text{Seq} / \text{Sfr}$$

علما أن : Seq : مساحة التجهيزات

Sfr : المساحة العقارية .

• **COv معامل الطرقات:**

$$\text{COv} = \text{Sv} / \text{Sfr}$$

علما أن Sv : مساحة الطرقات .

Sfr : المساحة العقارية .

• **COev معامل المساحات الخضراء**

$$\text{COev} = \text{Sev} / \text{Sfr}$$

علما أن Sev : مساحة المساحات الخضراء .

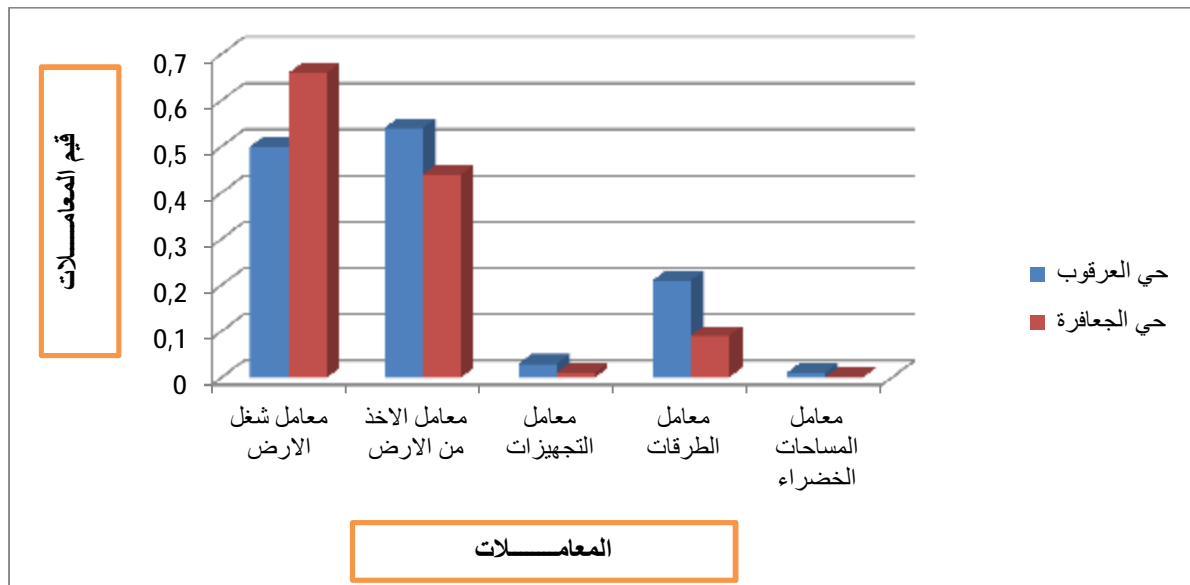
Sfr : المساحة العقارية.

جدول 18.3: مختلف معاملات استهلاك الأرض لكل حي.

معامل المساحات الخضراء	معامل الطرقات	معامل التجهيزات	معامل الأخذ من الأرض	معامل شغل الأرض	
0,01	0,21	0,03	0,50	0,54	حي العرقوب
0	0,09	0,01	0,44	0,66	حي الجعافرة
0,003	0,44	0,19	0,19	0,56	حي 600 مسكن
0,004	0,38	0,14	0,51	0,6	حي البدر
0,017	0,42	0,03	0,46	1,41	حي 5 جويلية الشرقية
0,015	0,021	0,01	0,21	0,4	حي سيدي عمارة
0,02	0,1	0,01	0,2	0,5	حي الموبلحة
0,01	0,06	0,004	0,3	0,5	حي قرفالة

أ-1: المقارنة بين المعاملات في الأحياء القديمة :

الشكل 3-23: المقارنة بين المعاملات في الأحياء القديمة.



من خلال الشكل يمكن استنتاج ما يلي :

ن لقد حدد معامل شغل الأرض بهذه المنطقة انطلاقاً مما هو موجود حالياً فوجد أنه محصور بين (0.54 – 0.66) و هو متوسط نوعاً ما و ذلك راجع لكثرة البنايات وتراسها فيما بينها (بنايات قديمة) .

ن ان معامل الأخذ من الأرض هو نسبة المساحة المبنية على المساحة الإجمالية و قد تراوح بين (0.44 – 0.50) و هو متوسط لأن كل السكنات الموجودة بهذه الأحياء هي سكنات فردية استنزفت مساحات شاسعة من أرض المدينة و كذلك وجود فناء يتوسط المنازل بها .

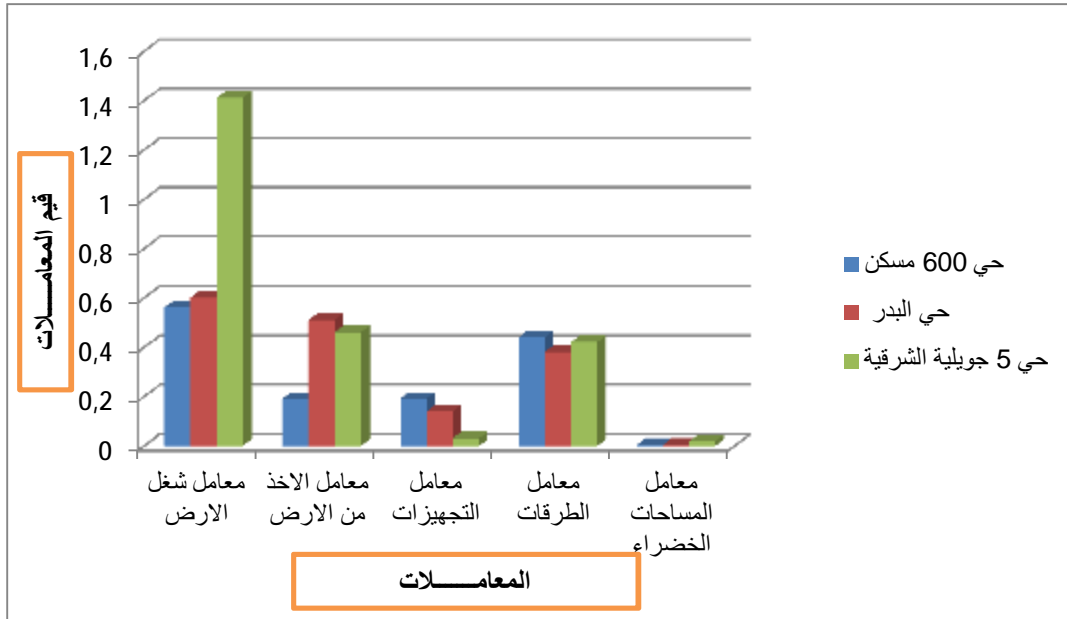
ن معامل التجهيزات يتأثر بطبيعة و نوع التجهيز الموجود على مستو كل حي ، حيث تراوح بين (0.01 – 0.03) و هو منخفض لافتقار الأحياء القديمة للمرافق والموجودة منها لم تستنزف مساحة عقارية كبيرة .

ن معامل الطرقات في حي العرقوب (0.21) اكبر منه في حي الجعافرة (0.09) وذلك لوقوع الأول بين تقاطع طريقيين وطنيين (45 – 60) .

ن أما بالنسبة للمساحات الخضراء فهي لا تتعدى (0.01) في حي العرقوب ، و منعدمة تماماً في حي الجعافرة ما يعني النقص الملموس للمساحات الخضراء بالأحياء القديمة .

أ-2 : المقارنة بين المعاملات في الأحياء المخططة :

الشكل 3-24: المقارنة بين المعاملات في الأحياء المخططة .



من خلال الشكل يمكن استنتاج ما يلي :

ن إن معامل شغل الأراضي هو نسبة مجموع المساحات المسقوفة على المساحة الإجمالية حيث يتراوح بين (0.56 – 1.41) و ذلك راجع لوجود عدد معتبر من السكنات في الأحياء المخططة .

ن معامل الأخذ من الأرض منخفض بحي 600 مسكن (0.19) لوجود السكن الجماعي ، و متوسط بكل من حي البدر و 5 جويلية الشرقية لان معظم السكنات الموجودة بهذه الأحياء هي سكنات فردية استنزفت مساحة عقارية معتبرة .

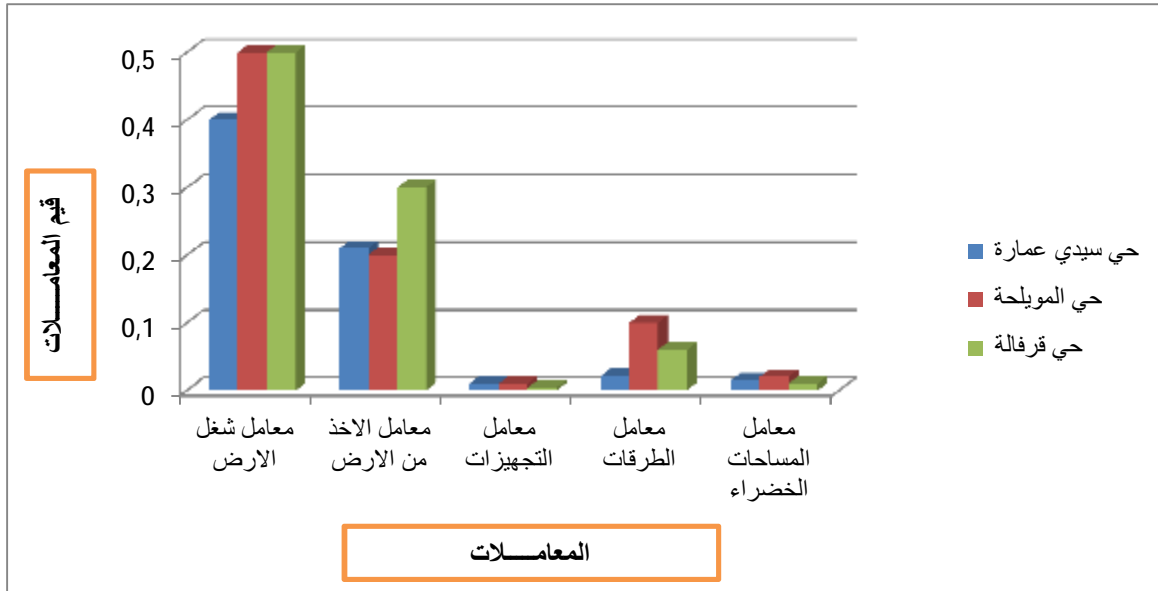
ن معامل التجهيزات لم يتجاوز (0.03) بحي 5 جويلية الشرقية ، ومحصور بين (0.14 – 0.19) بكل من حي البدر و حي 600 مسكن لوجود بعض التجهيزات المهمة .

ن في الأحياء المخططة معامل الطرقات محصور بين (0.38 – 0.44) لوجود شبكة من الطرق الرئيسية المهمة (ط.و.رقم : 60) .

ن بالنسبة لمعامل المساحات الخضراء فهو لم يتعدى (0.017) ما يعني النقص الكبير في المساحات الخضراء على مستوى الأحياء المخططة .

أ-3 : المقارنة بين المعاملات في الأحياء العشوائية :

الشكل 3-25: المقارنة بين المعاملات في الأحياء العشوائية .



من خلال الشكل يمكن استنتاج ما يلي :

ن معامل شغل الأرض منخفض في الأحياء العشوائية الثلاثة إذ هو محصور بين (0.4 – 0.5) مما يعني أن هذه المنطقة تحتوي على سكنات عشوائية مبعثرة ساهمت في استغلال عشوائي للمجال .

ن معامل الأخذ من الأرض هو كذلك منخفض محصور بين (0.2 – 0.3) لان كل السكنات الموجودة هي سكنات فردية عشوائية .

ن معامل التجهيزات منخفض حيث لم يتجاوز (0.01) في كل الأحياء العشوائية لانها تعتبر مهمشة إذ لا يوجد فيها تجهيزات كافية تلبي حاجيات السكان .

ن اما بالنسبة لمعامل الطرقات فيقدر ب (0.1) في حي المويلحة و (0.021 – 0.06) بكل من سيدي عمارة وقرفالة على التوالي وهو منخفض بالأحياء الثلاثة واغلبها غير معبد وفي حالة سيئة .

ن المساحات الخضراء في الاحياء العشوائية لم يخصص لها مساحات كافية تعطي التوازن داخل النسيج الحضري لذا نجد معاملها لا يتعدى (0.02) من مساحة هذه الاحياء وهي غير كافية .

3-3-3- استنزاف العقار على مستوى المدينة :

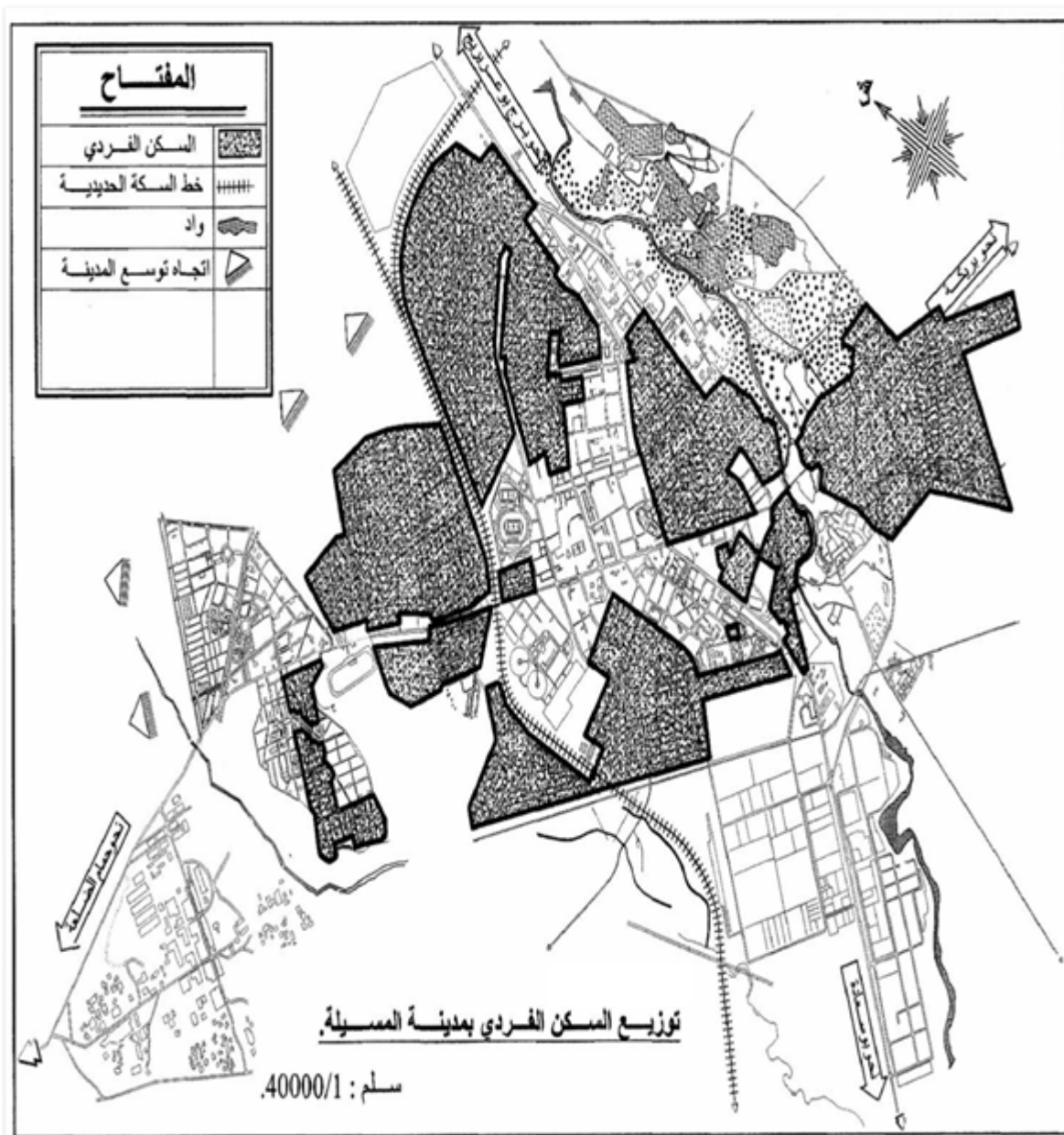
بعد الدراسة المعمقة لمختلف أجزاء المدينة من سكن ،مرافق ،طرقات ،شبكات مختلفة ،مساحات خضراء ،وذلك في كل حي من الاحياء (القديمة ،المخططة ،العشوائية) على حدى تم الحصول على النتائج والملاحظات التي يحدد من خلالها العناصر التي ساهمت في استنزاف الثروة العقارية داخل النسيج الحضري لمدينة المسيلة و التي كانت سببا في ظهور ازمة عقارية خانقة تجلت اثارها في عدم قدرة المدينة على استيعاب المشاريع الاقتصادية و التنموية الموجهة لها (نقل حديقة التسلية الى المناطق الشبه حضرية المجاورة – لقمان – التابعة لبلدية اولاد منصور) ،و بالتالي صارت المدينة محصورة في مساحة محددة بعدة عوائق طبيعية (الوديان) و اخرى اصطناعية (خطوط الكهرباء عالية التوتر ، انابيب الغاز ، و المناطق الصناعية) و الجدول الموالي يبين اهم استخدامات الارض التي استنزفت مساحة كبيرة من المدينة :

3-3-3-1- السكن :

-السكن الفردي : يشغل مساحة شاسعة من مساحة المدينة ،ويتكون في أغلبه من التجزيئات الترابية وبعض أحياء السكن التقليدي بالقرب من المركز القديم ،بالإضافة إلى بعض الأحياء العشوائية على أطراف النسيج الحضري للمدينة . (الشكل 3- 20) .

-السكن الجماعي : يتمركز في وسط المدينة والجهة الغربية والغربية الشمالية ، يشغل مساحة صغيرة من المدينة ، يتكون في أغلبه من السكنات الاجتماعية و بعض الترقيات العقارية . (الشكل 3- 21) .

الشكل 3-26: توزيع السكن الفردي .



المصدر: بلخير، 2009

الشكل 3-27: توزيع السكن الجماعي.



المصدر: بلخير، 2009

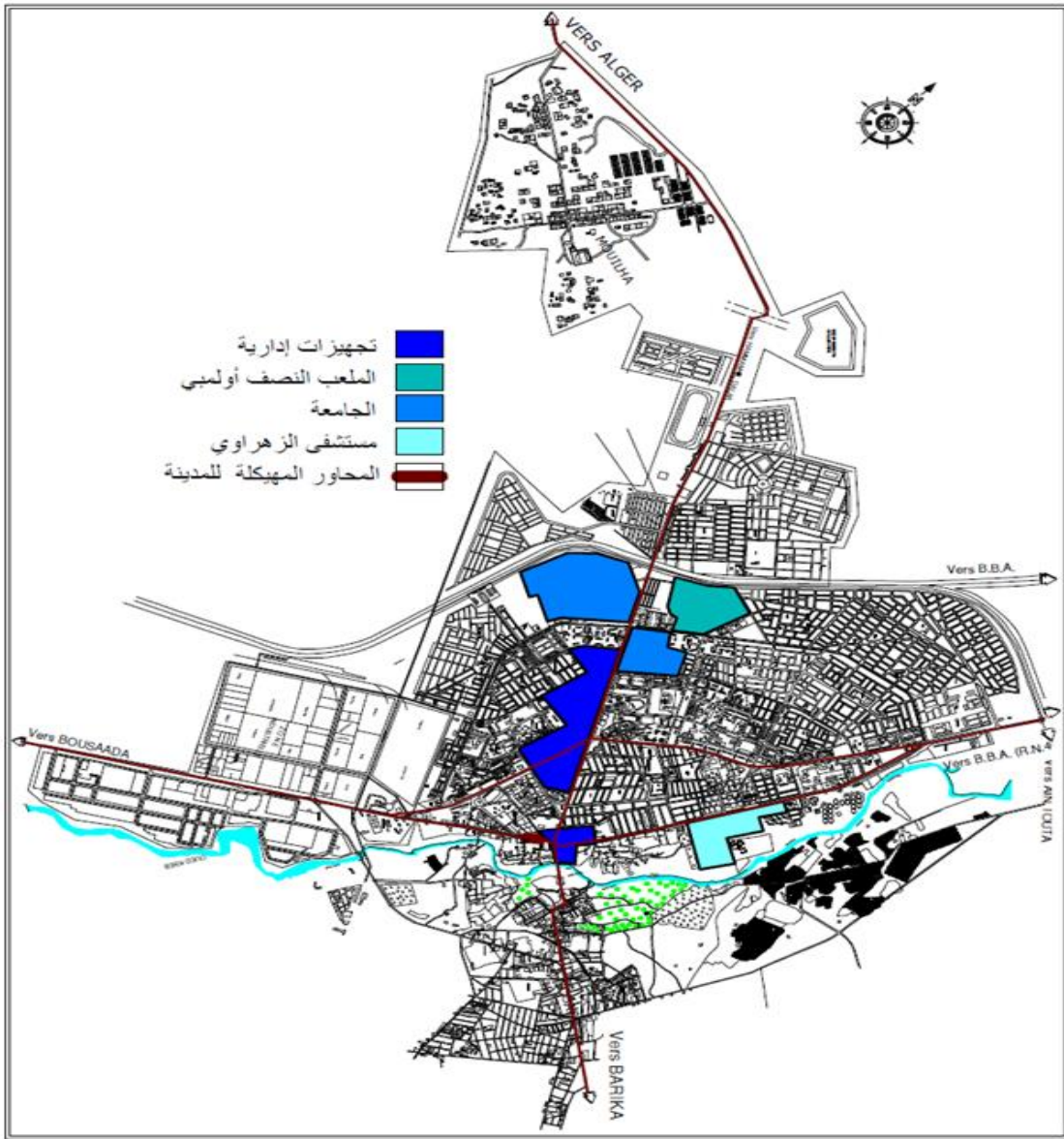
3-3-3-2- التجهيزات :

تعتبر التجهيزات بمختلف أنواعها الخدمائية ، الإدارية والتجارية من أهم المكونات الأساسية التي تشكل البيئة العمرانية لأي مدينة ،فهي محرك الأول لديناميكية المجال الحضري .
والشيء الملاحظ على مستوى النسيج العمراني لمدينة المسيلة هو أن معظم التجهيزات تتموضع على الطرق الرئيسية للمدينة وعلى الخصوص :

- الطريق الوطني رقم 45 أين نجد مستشفى الزهراوي ، صندوق الضمان الاجتماعي ، مركز البريد ، مقر البلدية والدائرة ،مقر الشرطة ...

- الطريق الوطني رقم 60 الذي تمتد على طوله التجهيزات التالية : جامعة محمد بوضياف ، مقر الدرك الوطني ، مديرية السكن والتجهيز ، مكتب الدراسات والابحاث ، مقر الشرطة ، المركز التجاري بن الطيبي ...
 - ونفس الشيء ينطبق على تموضع الحي الاداري أين نجد : مقر الولاية ، مركز البريد ، المجلس القضائي وجل البنوك
- هذا التنوع الوظيفي والتوزيع المساحي (324 هكتار) جعلها محورا بارز تدور حوله أكثر نشاطات المدينة كثافة خاصة التجارية منها .

الشكل 3-28: توزيع التجهيزات.

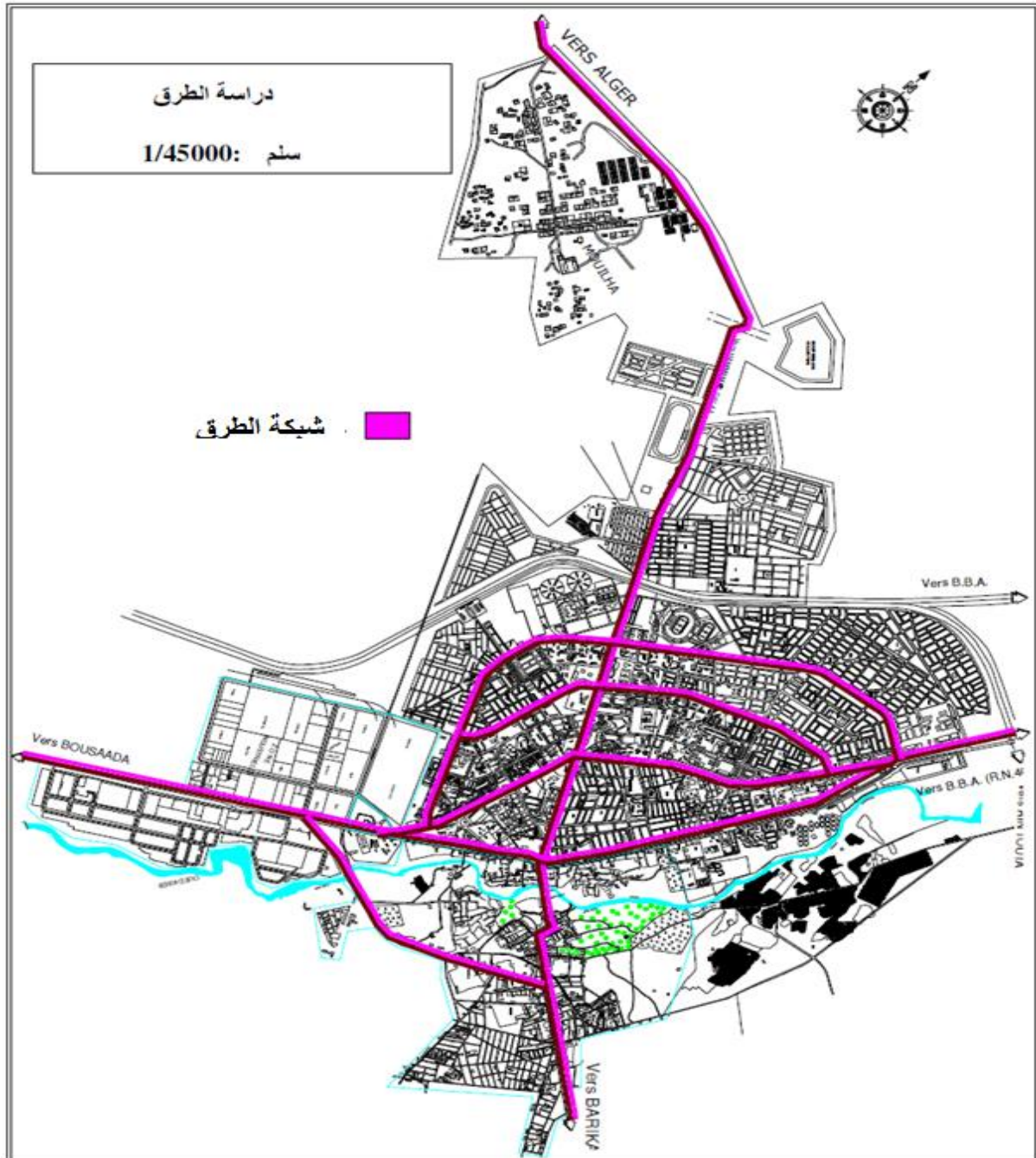


المصدر: بن خالد .ح 2009

3-3-3-3 الطرق :

يقدر طول الطرق بـ 121.65 كلم ، منها 49.10 كلم طرق وطنية ، 19 كلم ولائية ، 53.55 كلم طرق بلدية وهي تحتل مساحة 264.44 هكتار .

الشكل 29-3: الطرق المهيكلة.



المصدر: بن خالد . ج 2009

3-3-4- اتجاه التوسع و عوائقه :

من خلال تتبع مراحل التوسع العمراني لمدينة المسيلة نلاحظ أنها تتميز بنمو و توسع كبير و كان للنمو السكاني الذي شهدته في الآونة الأخيرة الدافع الأساسي وراء هذا التطور و الذي نتج عنه استهلاك غير عقلاني للعقار، حيث كان هذا التوسع باتجاه الجهة الغربية و الشمالية الغربية بسبب الطبيعة العقارية لهذه الاراضي (ملك للبلدية) على عكس الاراضي التي تقع في الجهة الشرقية (ملك خاص).

وكذا وجود عوائق طبيعية وأخرى اصطناعية تتمثل فيما يلي :

-عوائق طبيعية :

واد القصب والأراضي الفلاحية في الجهة الشرقية .

-عوائق اصطناعية : تتمثل في :

- خط السكة الحديدية الذي يقسم المدينة الى قسمين و يخترق النسيج الحضري للمدينة .
- خطوط الكهرباء عالية التوتر و مركز الردم التقني للنفايات في الجهة الغربية .
- المنطقة الصناعية في الجهة الجنوبية .

-عوائق قانونية :

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

3-3-5- الطبيعة القانونية للعقار :

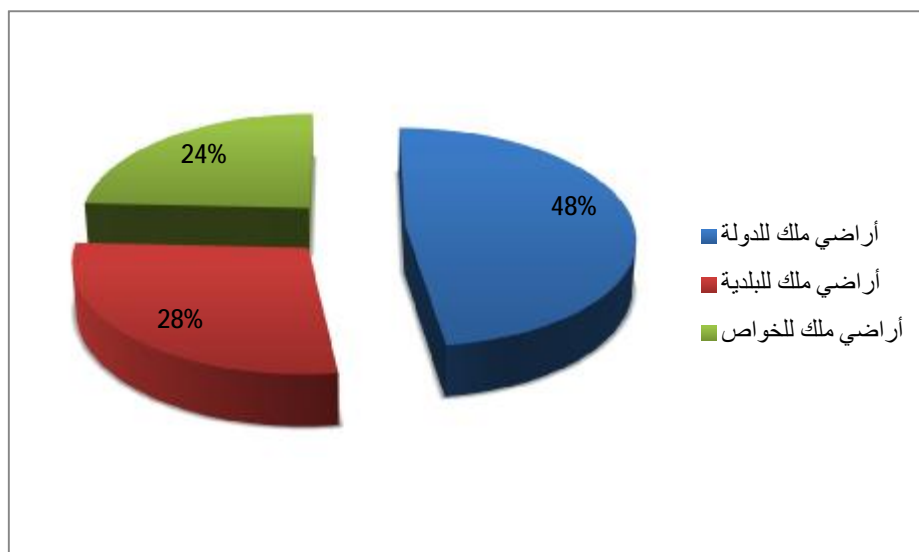
- أراضي ملك للدولة: تقدر بـ 47.87 % أي ما يعادل 858.12 هكتار من إجمالي مساحة المدينة المقدر بـ 1792.60 هكتار وهي تشغل كل أراضي وسط المدينة، وبالتقريب كل مساحة القطاعات الثاني – الثالث – الرابع – الخامس وجزء من القطاع السادس بقسمه الجنوبي وتقريباً كل مساحة المنطقة الصناعية وجزء هام من مساحة منطقة النشاطات في جنوب تراب الولاية .

- أراضي ملك للبلدية: تقدر مساحتها بـ 499.06 هكتار لتمثل ما نسبته 27.84 % من إجمالي مساحة

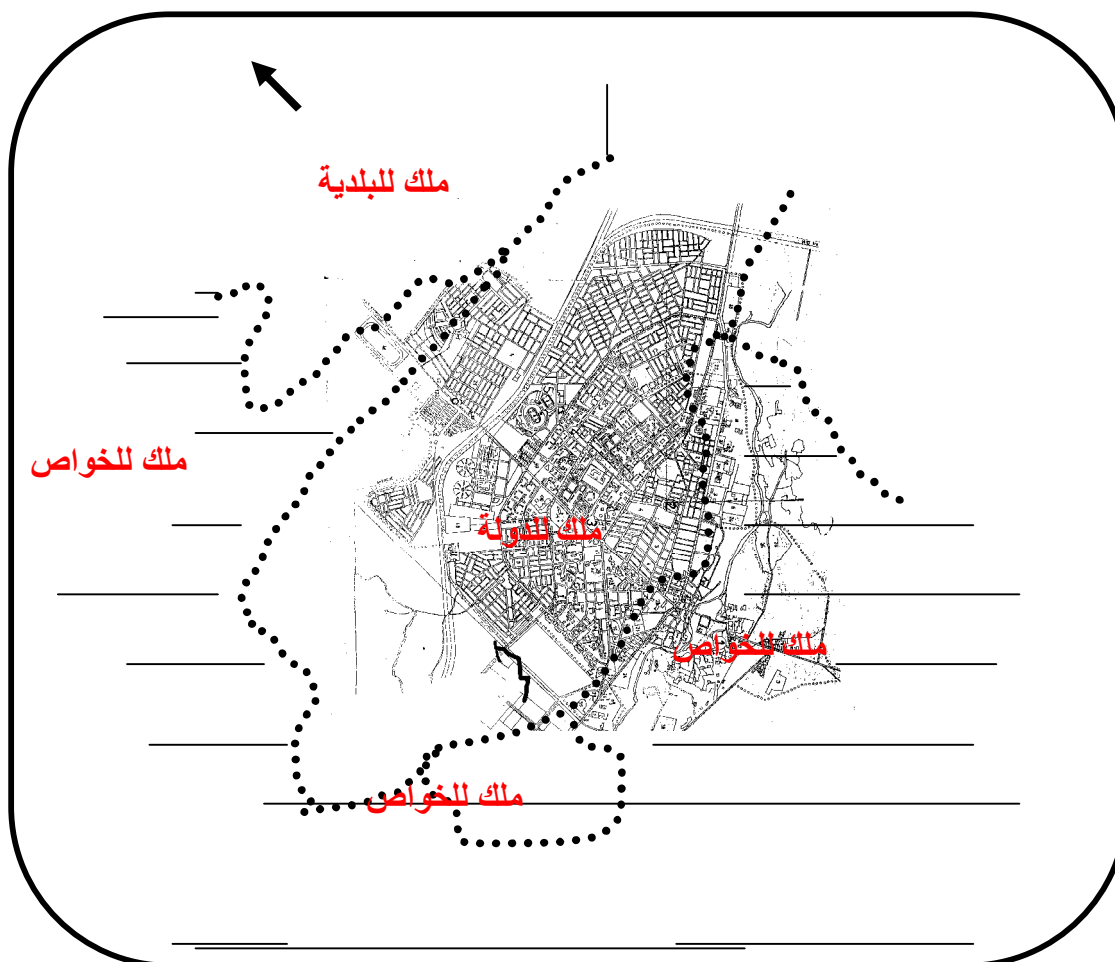
المدينة، وتتوزع هذه المساحة بالقسم الشمالي للقطاعات الرابع و الخامس والسادس وهي تمتد حتى خارج حدود المحيط العمراني، الأمر الذي لا يقف حاجزاً ولا يطرح أي إشكال عند توسع المدينة بتلك الناحية ، وفي الوقت الحالي والمستقبلي ولآفاق بعيدة، كما نجد جزء من الأراضي التابعة للبلدية يتركز بقلب المدينة وبحي وعوا ع المدني .

- أراضي ملك للخواص: وتمثل نسبة 24.29% من المساحة الإجمالية للمدينة أي ما يعادل 435.42 هكتار وهي تتركز أساساً بالقطاع العمراني الأول بالناحية الشرقية للمدينة وجزء هام من مساحة القطاع السابع، وأجزاء أخرى تتمثل في مساحات صغيرة في القسم الشمالي من تراب المدينة.

الشكل 3-30: ملكية أراضي المدينة .



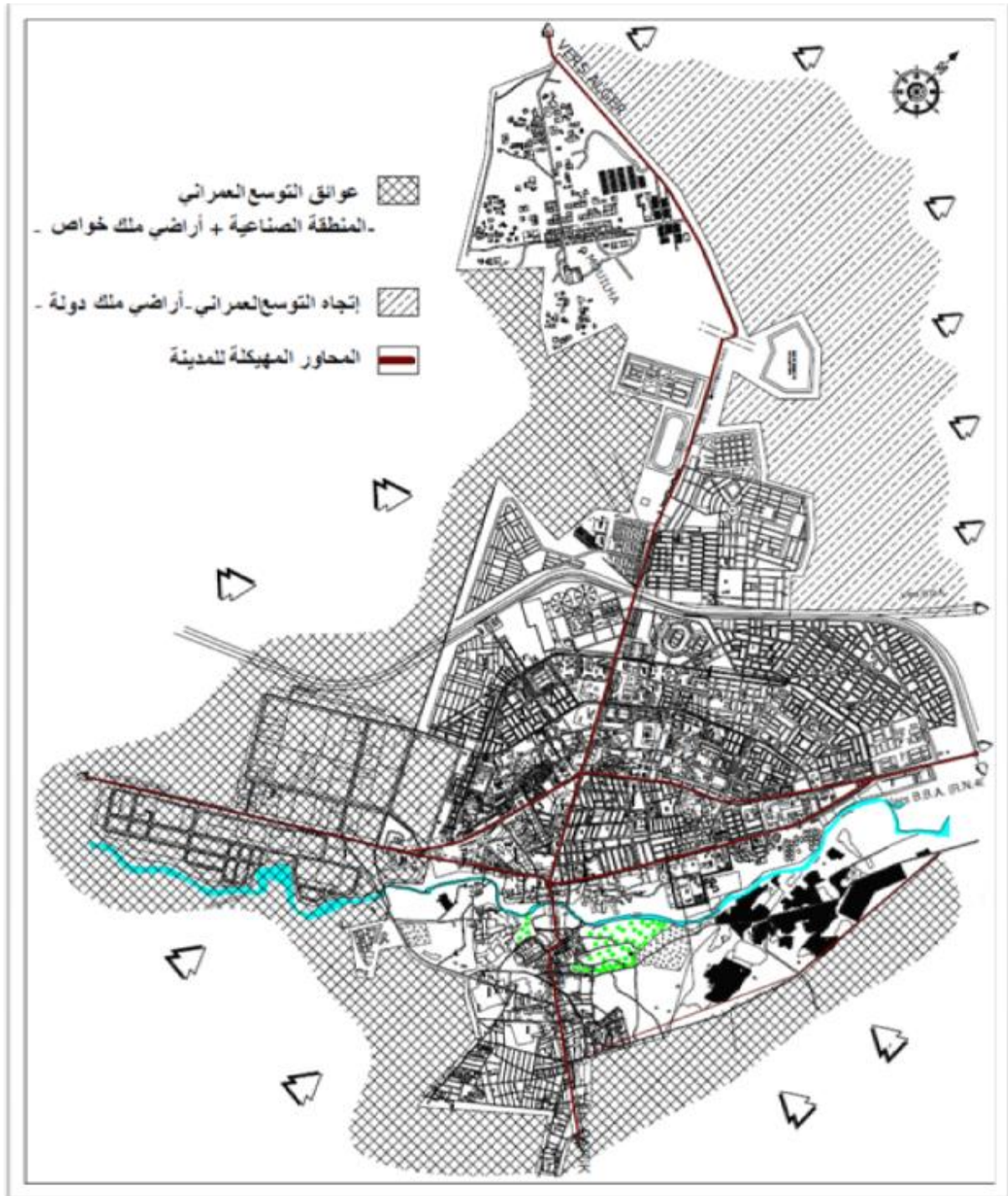
الشكل 3-31: الطبيعة العقارية لمجال المدينة



السلم 1 / 40.000

المصدر: أعراب و 2009

الشكل 3-32: اتجاه و عوانق التوسع .

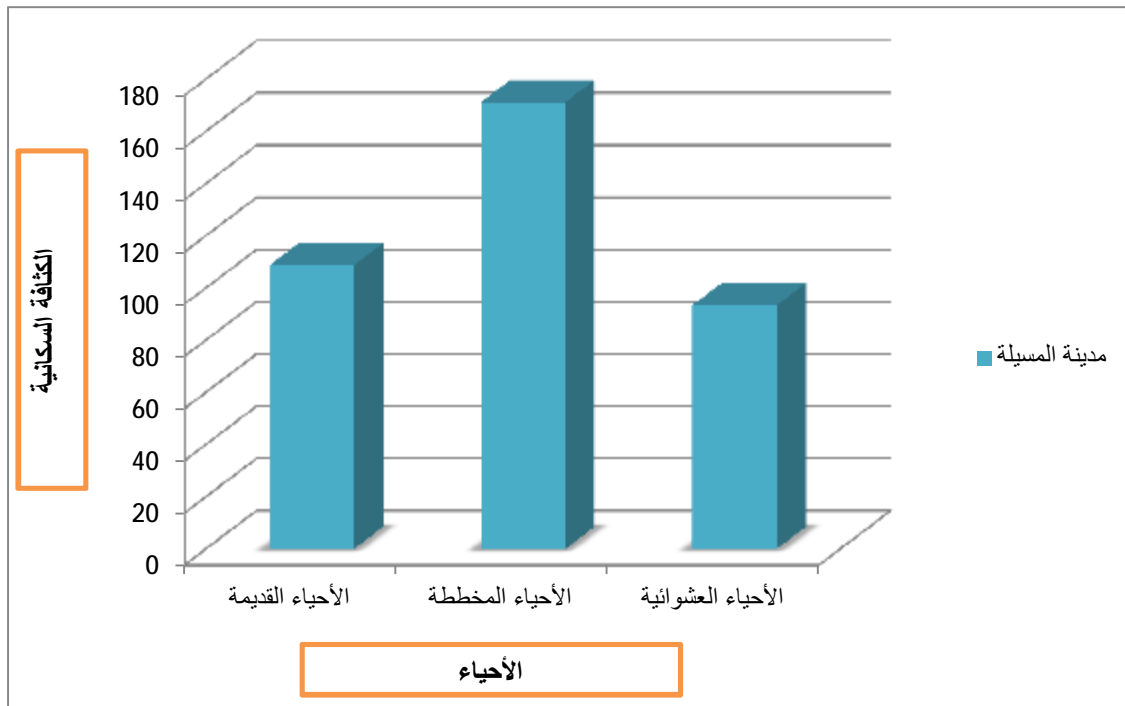


المصدر: بن خالد . ح 2009

4-3 - تحليل الجانب الديمغرافي للمدينة :

1-4-3- توزيع الكثافة السكانية :

الشكل 3-33: توزيع الكثافة السكانية بالمدينة .



من خلال تحليل الشكل يمكن القول أن الكثافة السكانية بمدينة المسيلة تختلف من صنف الى اخر و هي كالتالي :

171.18 نسمة / الهكتار في الأحياء المخططة .

108.68 نسمة / الهكتار في الأحياء القديمة .

93.34 نسمة / الهكتار في الأحياء العشوائية .

2-4-3- التقدير المستقبلي لنمو السكان :

إن دراسة التطور السكاني لمدينة المسيلة يسمح لنا بمعرفة ديناميكية استنزاف العقار و الظواهر الديمغرافية المؤثرة عليه مستقبلا و المتمثلة في :

- ديناميكية ديمغرافية على مستوي مدينة المسيلة و هذا راجع إلي أن معدل النمو السنوي ارتفع خلال 42 سنة الأخيرة (ما بين 1966 - 2008) ، (حيث وصل الى أعلى معدل 8.1 سنة 1977) و عدد السكان ارتفع خلال نفس المدة من 19675 ساكن إلى 151835 ساكن ، ليصل إلى 156828 ساكن سنة 2012 .

ظهرت ثلاثة تجمعات ثانوية مجاورة لمركز المدينة (مركز غزال – مركز مزريير – مركز بوخميسة) هذه الوضعية ساعدت على جذب سكان الريف إلى هذه الأخيرة مما ساعد على تخفيف الضغط على مركز المدينة ، كما يتوقع أن تعرف مدينة المسيلة انفجار سكاني كبير .

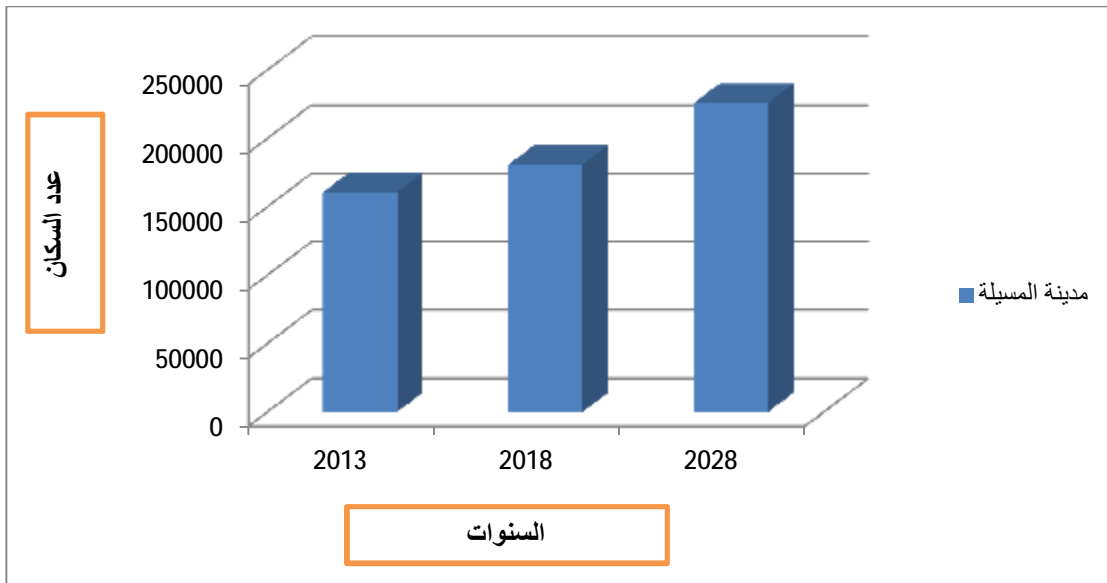
- تقديرات عدد السكان في السنوات 2013 – 2018 – 2028 :

معدل النمو : ر = (لوس – لوع) / ن .
علما أن : س : عدد السكان في السنة الحالية .

ع : عدد السكان في السنة السابقة .

ن : الفارق في عدد السنوات .

الشكل 3-34: تقدير عدد السكان .



من خلال التوقعات المبينة في الشكل يلاحظ إمكانية وصول عدد السكان إلى 160748 ساكن سنة 2013 ، و 180841 ساكن سنة 2018 ، ليرتفع إلى 226051 ساكن سنة 2028 .

5-3 – تحليل الجانب الاقتصادي للمدينة :

3-5-1- الفلاحة :

من أهم أشكال استغلال الأرض في القطاع الفلاحي نجد أراضي الأشجار المثمرة (1569.5 هكتار)، أراضي مسقية وقابلة للسقي (2877 هكتار)، أراضي محروثة وقابلة للحث (8106.15 هكتار)، أراضي رعوية (10606 هكتار).

3-1-5-1- أراضى الأشجار المثمرة:

وهي جميع الأراضى التي تشكل المساحات الشاسعة من زراعة الأشجار المثمرة والتي غالبا ما نلاحظها في حواف واد القصب إبتداءا من سد القصب شمالا حتى مزير جنوبا. وتتربع على مساحة قدرها 1569.5 هكتار أي بمعدل 6.76% من المساحة الإجمالية للمجال .

3-1-5-2- الأراضى المسقية والقابلة للسقي:

وهي الأراضى التي تمتد من جنوب قرفالة حتى مزير ثم جنوب مزير وهي تدخل ضمن محيط أراضى سد القصب حيث نسجل أن هذه الأرض كانت مزودة بنسبة 100 % بقنوات الري (الهوائية) إلا أنه في الآونة الأخيرة تراجع نسبة هذه التغطية وأصبحت تغطي حوالي 10 % فقط. تتربع هذه الأراضى على مساحة قدرها 2877 هكتار، أي بمعدل 12.5 % من المساحة الإجمالية للبلدية، تتميز هذه المساحات بأرضية منبسطة وانحدار ضعيف تعتمد على الزراعات الواسعة مثل القمح والشعير وبعض الخضروات.

3-1-5-3- الأراضى المحروثة والقابلة للحرث:

هي الأراضى التي تتواجد في المناطق الجنوبية والجنوبية الشرقية وكذلك أراضى منطقة غزال وشرق منطقة لحسن وهي تتربع على مساحة قدرها 8106.15 هكتار أي بمعدل 34 % من المساحة الإجمالية لمحيط الدراسة ، تتميز هذه الأراضى بزراعة الحبوب وخاصة زراعة الشعير كما توجد فيها بعض المساحة الصغيرة المستصلحة تدخل في إطار برنامج الدعم الفلاحي.

3-1-5-4- الأراضى الرعوية:

وهي تمثل جميع المساحة ذات الانحدار المتوسط والمتواجدة في الجهة الشمالية من مجال منطقة الدراسة والشمالية الغربية حيث أنها تمتد من الطريق الوطني رقم 60 غربا إلى نراع بوية أحمد شمالا وكذلك في المناطق ذات الانحدار الشديد المتواجد على مرتفعات سلسلة جبال الحضنة شمالا وهي تتميز بغطاء نباتي متدهور جدا مما تسبب في ظهور عملية الانجراف خاصة في المناطق الشمالية وتزداد خطورة هذه الظاهرة خاصة إذا علمنا أن هذه المناطق تدخل ضمن حوض سد القصب، الذي يعاني من عملية الردم ، هذه الأراضى تغطي مساحة قدرها 10606 هكتار أي بمعدل 43% من المساحة الإجمالية لمحيط الدراسة.

3-2-5- الصناعة :

من أهم المساحات المخصصة للنشاطات الصناعية في محيط مجال منطقة الدراسة نجد:

3-2-5-1- المنطقة الصناعية:

تقع المنطقة الصناعية في الجهة الجنوبية للنسيج الحضري للمدينة المسيلة على الطريق الوطني 45 مسيلة بوسعادة تتربع على مساحة قدرها 162 هكتار ومن أهم الوحدات الصناعية التي تمارس نشاطها

بشكل مستمر نجد ما يلي:

ü - ALGAL (شركة صناعة الألمنيوم).

ü - مركب النسيج.

ü - وحدة الحليب (ملينة الحضنة).

ü - مؤسسة نفضال.

ü - وحدة أغذية الأنعام.

ü - تعاونية جمع الحبوب

3-2-5-2- المنطقـة الصناعـية ذراع الحاجة:

وهي تقع على الطريق الولائي رقم (1) الرابط بين بلدية المسيلة وبلدية أولاد منصور في المنطقة المسماة ذراع الحاجة، تتربع على مساحة قدرها 45 هكتار

3-2-5-3- منطقة النشاطات:

تقع في الجهة الجنوبية للنسيج الحضري للمدينة على طول الطريق الوطني رقم 45 مسيلة – بوسعادة، تشغل مساحة قدرها 99.5 هكتار ومن أهم الوحدات الصناعية بها:

- وحدة نفضال لتعبئة قارورات الغاز.

- وحدات إنتاج البلاط والطوب والقنوات.

جدول 19.3: مختلف المساحات بالمنطقة الصناعية .

النسبة (%)	المساحة المخصصة (هـ)	النشاطات الصناعية
52.85	162	المنطقة الصناعية
14.70	45	ذراع الحاجة
32.51	99.5	منطقة النشاطات

3-5-3- الخدمات و القطاعات :

في هذا المجال اتضح أن معظم التجارة و الخدمات و التجهيزات تتواجد بوسط المدينة ، أما باقي المناطق الأخرى أغلب ما يوجد بها محلات المواد الغذائية ، مراكز صحية ، بعض النشاطات الحرفية . وقد اعتمد في تصنيف التجارة و الخدمات و النشاطات الحرفية على أساس التردد و عملية البيع و الشراء ، و على هذا الأساس يكون التصنيف التالي :

3-5-3-1- التجارة :

أ- مواد غذائية عامة :

ü سوق مغطاة (وسط المدينة) + حي 1000 مسكن + حي 300 مسكن .

ü مركز تجاري (وسط المدينة) .

ü محلات تجارية (حي المنظر الجميل + محطة نقل المسافرين) .

ü سوق يومي الكدية .

ب- تجارة مختلفة :

مركز تجاري (وسط المدينة) ، مواد البناء ، الألبسة ، بائع الأشرطة .

ج- الخدمات :

✓ خدمات فردية تتمثل في :

مدارس تعليم السياقة ، محلات الحلاقة و الخياطة ، حمامات و مرشات ...إلخ

✓ مهن حرة تتمثل في :

طبيب عام ، طبيب مختص ، طبيب أسنان ، محامي ، موثق ، مكتب دراسات ...إلخ

✓ خدمات ذات طابع مالي :

البنوك ، شركة التأمين ، البريد و المواصلات ، وكالات الصفر ...إلخ

✓ أنشطة صناعية مختلفة :

نجار ، حداد ، اسكافي ، صناعة المفاتيح و لوحات الترقيم ، صناعة الزجاج ...إلخ

✓ خدمات ترفيهية و تتمثل في :

دار الثقافة ، مركز ثقافي ، مكتبة بلدية 300 مقعدا ، متحف ، سينما (2) ، إذاعة الحضنة ،

دار الشباب (2) .

✓ خدمات تعليمية :

الجامعة ، القطب الجامعي ، مراكز التكوين المهني .

✓ خدمات إدارية :

مقر الولاية ، مقر البلدية ، مقر الدائرة ، مختلف المديريات .

✓ خدمات صحية :

ü مستشفى الزهراوي 324 سرير

ü عيادة الولادة سليمان عميرات 64 سرير .

ü عيادة متعددة الخدمات حي البدر (500 مسكن) .

ü عيادة متعددة الخدمات حي الزاهر (300 مسكن) .

ü عيادة متعددة الخدمات أولاد سيدي إبراهيم .

ü مركز صحي بحي 504 مسكن.

ü مركز طبي إجتماعي للمجاهدين حي الزاهر (300) مسكن.

ü مركز تصفية الدم الزهراوي.

ü قاعات علاج.

✓ خدمات سياحية:

نزل القصب (مغلق) ، نزل القلعة ، نزل السلام ، نزل 20 أوت.

✓ خدمات أخرى :

ü 07 محطة البنزين.

ü محطة المسافرين.

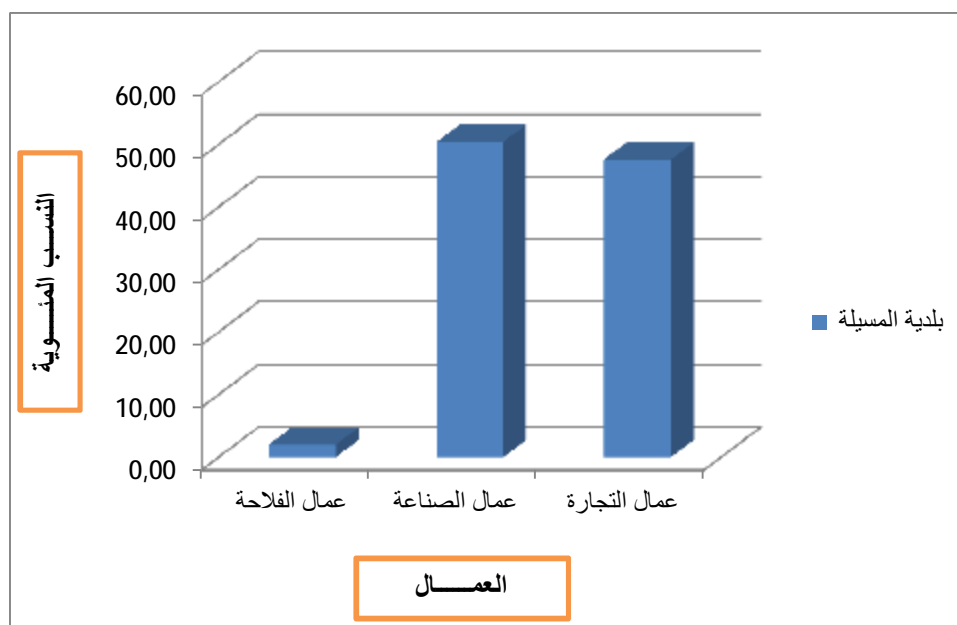
ü محطة السكة الحديدية.

ü محطة مراقبة السيارات (بطريق بوسعادة + بمنطقة النشاطات).

3-5-4- توزيع العمال على القطاعات الاقتصادية :

حسب الإحصائيات لسنة 2012 يتوزع عمال مدينة المسيلة على القطاعات الاقتصادية و الشكل التالي يبرز عدد العمال وتوزيعهم حسب النشاطات الاقتصادية :

الشكل 3-35: توزيع العمال على القطاعات الاقتصادية بالمدينة .



من خلال تحليل الشكل يمكن القول أن مدينة المسيلة أصبحت مدينة صناعية و تجارية بعد ما كانت فلاحية ، و هذا من خلال مقارنة توزيع العمال لسنة 2012 ، حيث ان قطاع الفلاحة يشغل 579 عامل

بنسبة 2.01 % ، بينما قطاع الصناعة و الأشغال العمومية عرف تطورا ملحوظا حيث يشغل 14506 عامل أي بنسبة 50.39 % . (المصدر : مديرية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و الصناعة التقليدية) .
- أما فيما يخص قطاع التجارة فهو يشغل 13702 عامل أي بنسبة 47.60 % منها 13018 شخص طبيعى و 684 شخص معنوي . (المصدر : مديرية التجارة) .

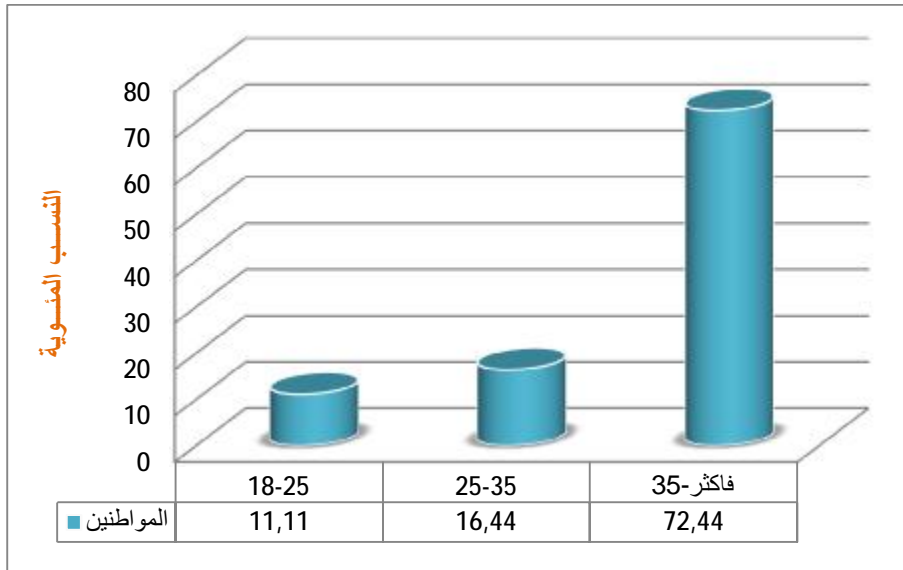
6-3 - تحليل الجانب الاجتماعي الاقتصادي للمدينة :

بعد الدراسة التحليلية للمدينة سيتم إعداد استمارة موجهة للمواطنين الساكنين بالمدينة والهدف منها التأكد من مدى صحة الفرضيات المطروحة في بداية هذه الدراسة ، لكل من حي الجعافرة ، حي البدر ، حي المويحة وتم توزيع هذه الاستمارة على المواطنين بنسبة قدرها 15% من عدد مساكن الأحياء .

3-6-1- الجانب الاجتماعي:

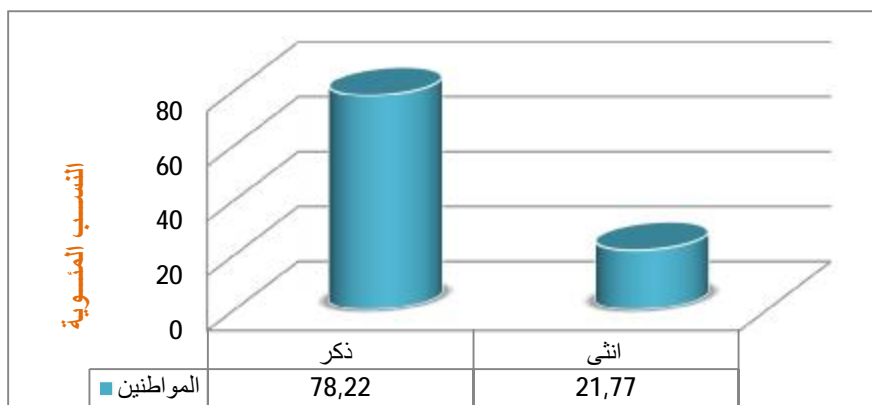
تم توجيه الاستمارة لكل من حي الجعافرة ، حي البدر ، حي المويحة بغية معرفة مختلف وجهات النظر و تحليلها للوصول إلى الأسباب التي ساهمت في استنزاف الثروة العقارية للمدينة و قد احتوت على ما يلي :

الشكل 3-36: الفئة العمرية .



أظهرت الدراسة أن 72.44% من السكان تجاوز سنهم 35 سنة وهذا راجع إلى أن المعنيين بالاستجواب هم أرباب الأسر .

الشكل 3-37: الجنس .



نسبة استجابة الذكور 78.22% وهي اكبر من نسبة الإناث 21.77% وهذا راجع إلى سمة التحفظ السائدة في المنطقة .

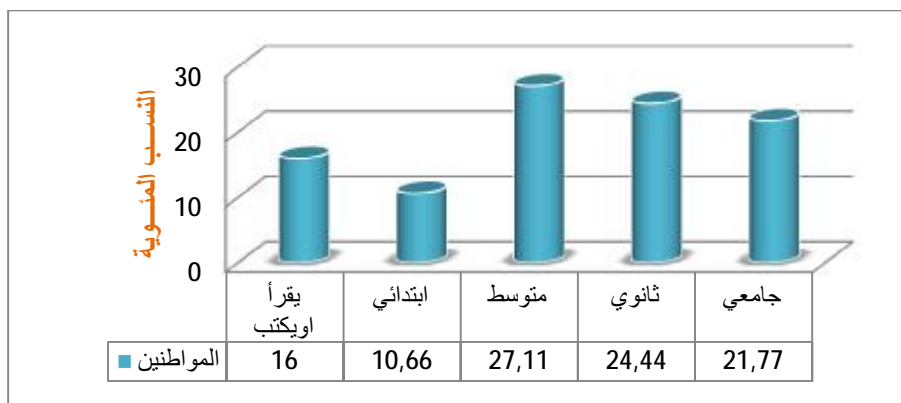
الشكل 3-38: الحالة العائلية.



من الشكل اكبر نسبة للمستجوبين متزوجون حيث فاقت نسبتهم 80 بالمائة، 12.44 بالمائة عزاب بينما النسبة المتبقية بين أرمل ومطلق.

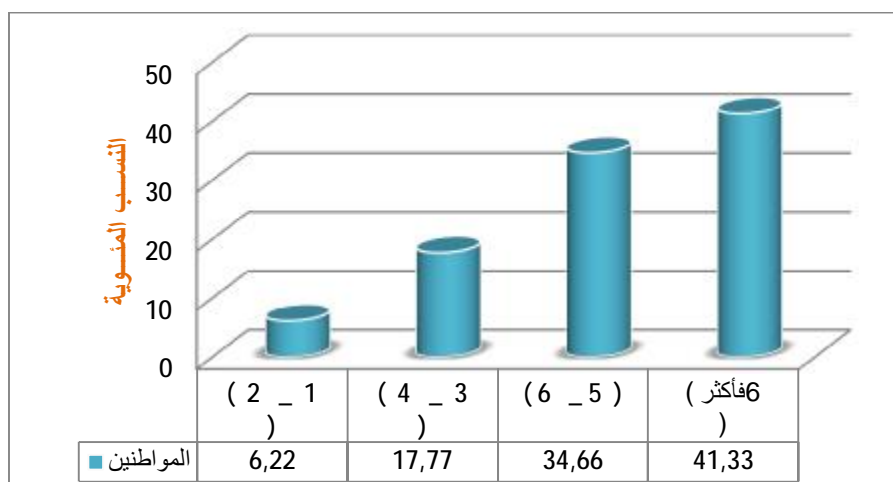
نستنتج من ذلك أن غالبية السكان المستجوبين هم أرباب الأسر.

الشكل 3-39: الحالة التعليمية.



أظهرت الدراسة أن 27.11 % من أرباب الأسر حصلوا على التعليم المتوسط، 24.44% تعليم ثانوي، 21.77 % حصلوا على التعليم العالي بينما 16 % أميون و10.66 % تعليم ابتدائي. نستنتج من ذلك أن 53.77 % حصلوا على تعليم متوسط أو اقل، 46.21 % حصلوا على تعليم ما بعد الثانوي .

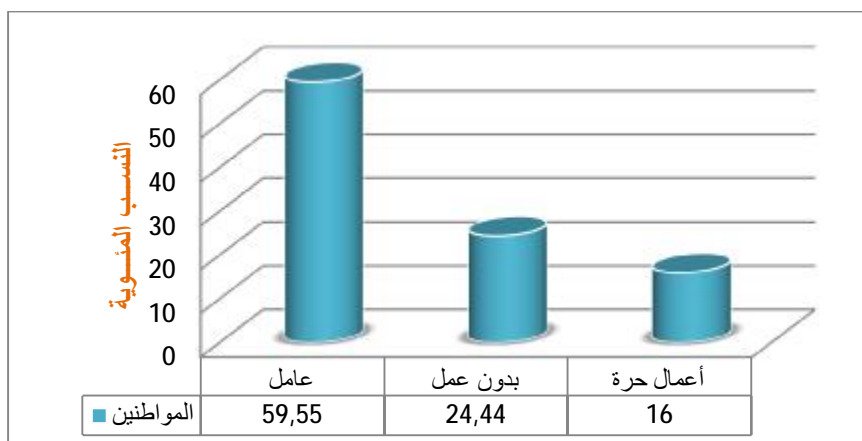
الشكل 3-40: عدد أفراد العائلة.



من الشكل، النسبة الأكبر 41.33 % هي 6 أفراد فأكثر ، تليها من (5-6) أفراد بنسبة 34.66 %، بينما من (3-4) أفراد بنسبة 17.77 % و6.22 % من (1-2) . نستنتج من ذلك أن أكثر من 70 % من الأسر تحوي 6 أفراد فأكثر بالمسكن الواحد هذا ما يفسر اكتظاظ هذه الأخيرة، و 24 % من الأسر تحوي اقل من 4 أفراد وهذا ما يفسر احتلال عدد قليل من الأفراد مساحة كبيرة.

3-6-2- الجانب الاقتصادي:

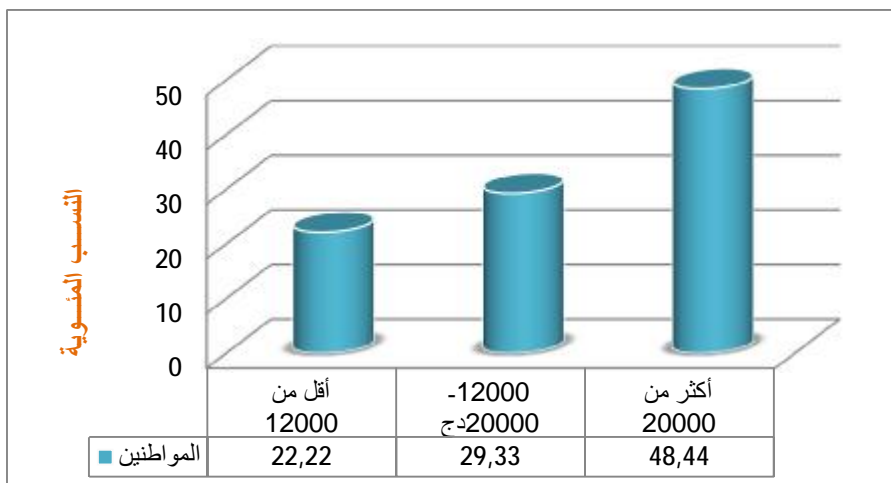
الشكل 3-41: المهنة.



أظهرت الدراسة أن 59.55% من أرباب الأسر عمال و 24.44% عاطلين عن العمل وان نسبة 16% يمارسون أعمال حرة.

نستنتج من ذلك أن 75.55% من أرباب الأسر عاملين و 24.44% بطالين .

الشكل 3-42: دخل الأسرة.

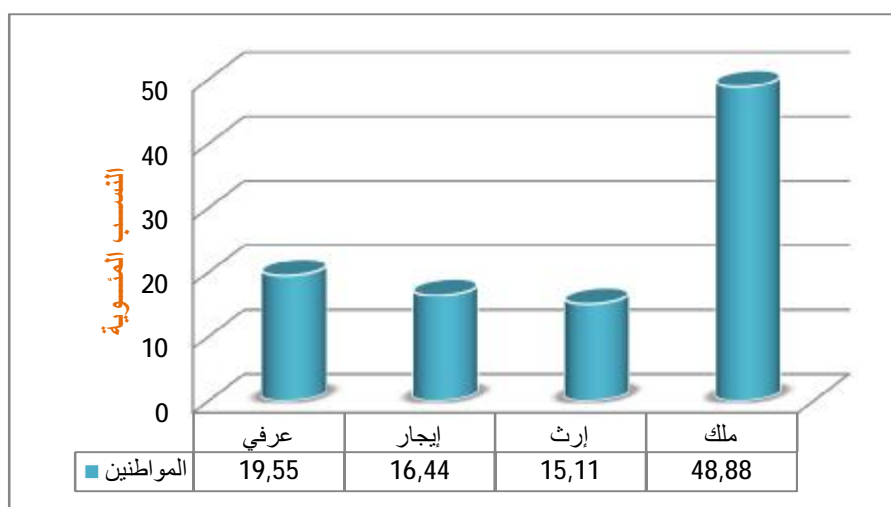


تبين من إحصائيات الدراسة أن العائلات التي تحصل على دخل أكبر من 20 ألف دج احتلت النسبة الأكبر 48.44%، في حين 29.33% دخلهم من 12 ألف إلى 20 ألف دج و 22.22% دخلهم أقل من 12 ألف دج.

نستنتج من ذلك أن أكثر من 48% من الأسر دخلهم كافي و يسد حاجياتهم اليومية و 29.33% دخلهم متوسط ، بينما 22.22% من الأسر دخلهم غير كافي و لا يسد حاجياتهم اليومية .

3-6-3- المسكن :

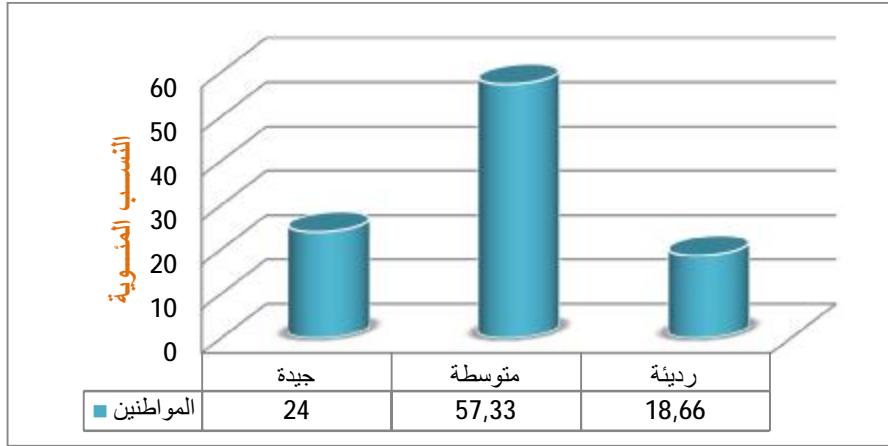
الشكل 3-43: السكن.



من خلال الشكل اغلب المساكن ملك (48.88%) والباقي يتوزع بين العرفي والإيجار والإرث.

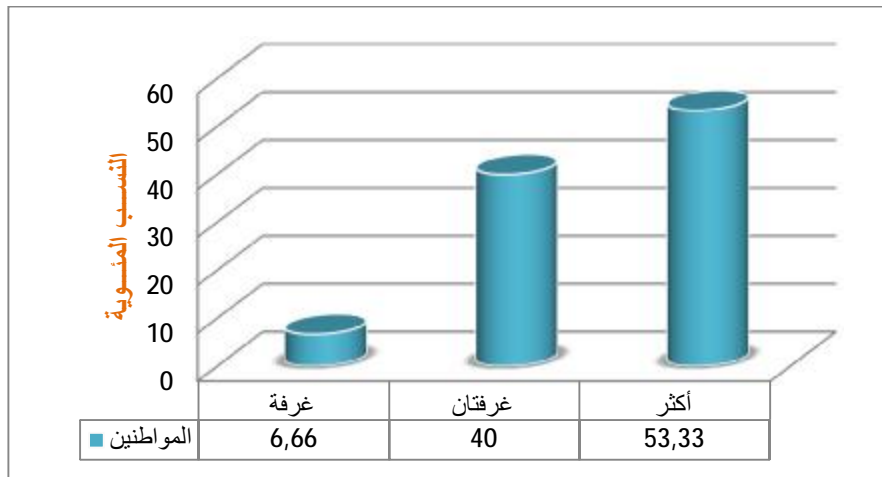
نستنتج من ذلك أن أكثر من 35 % هم سكان مهاجرون استقروا في المدينة في غياب السلطات المعنية وكون أغلبية الملكية تعود للدولة والبلدية.

الشكل 3-44: حالة المسكن .



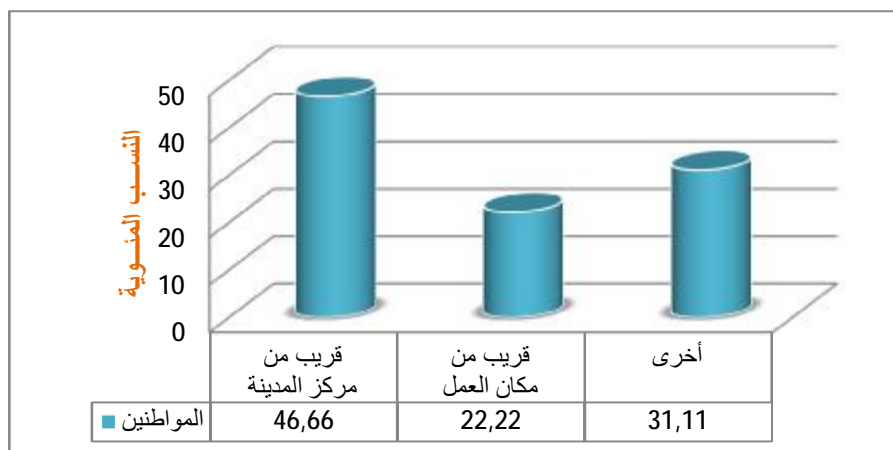
يرى 57.33% من سكان المدينة أن سكناتهم في حالة متوسطة بعد الترميمات الأخيرة و 24% سكناتهم في حالة جيدة (سكنات فردية)، 18.66% سكناتهم في حالة رديئة. نستنتج من ذلك أن معظم السكنات في حالة متوسطة، و هناك سكنات في حالة رديئة .

الشكل 3-45: عدد الغرف.



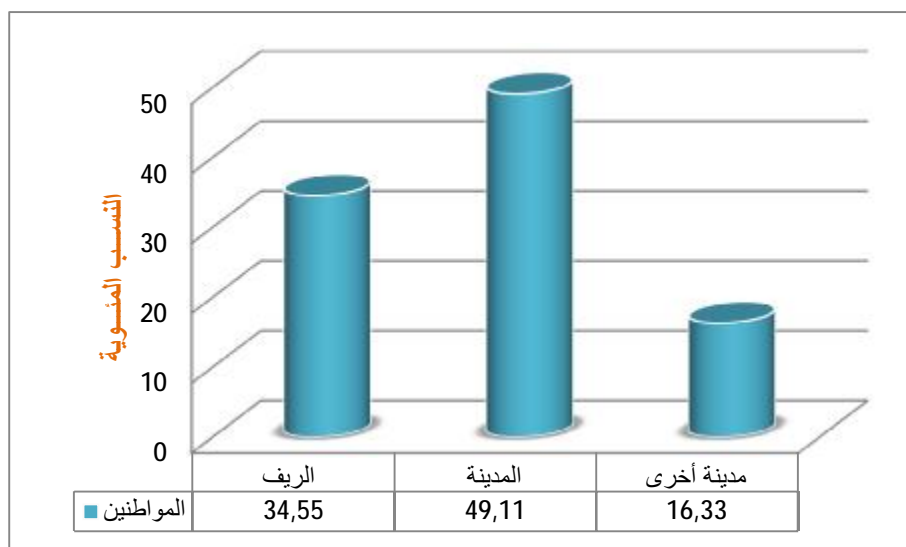
أغلبية السكان المستجوبين (53.33%) يملكون أكثر من غرفتين (3 f سكن جماعي، تجزئة ترايبية خاصة) و (40%) يملكون غرفتين وهي نسبة كبيرة جدا بينما (6.66%) من المواطنين المستجوبين يملكون غرفة واحدة . نستنتج من ذلك أن (46.66%) من المواطنين يملكون غرفتين و اقل اغلبهم يمثلون الأحياء العشوائية.

الشكل 3-46: سبب اختيار الحي.



من الدراسة تبين أن أغلبية المواطنين المستجوبين 46.66% يعود سبب اختيارهم الأحياء هو القرب من مركز المدينة فيما كان القرب من مكان العمل سبب يراه 22.22% من المستجوبين ، أما 31.11% فلهم أسباب أخرى .

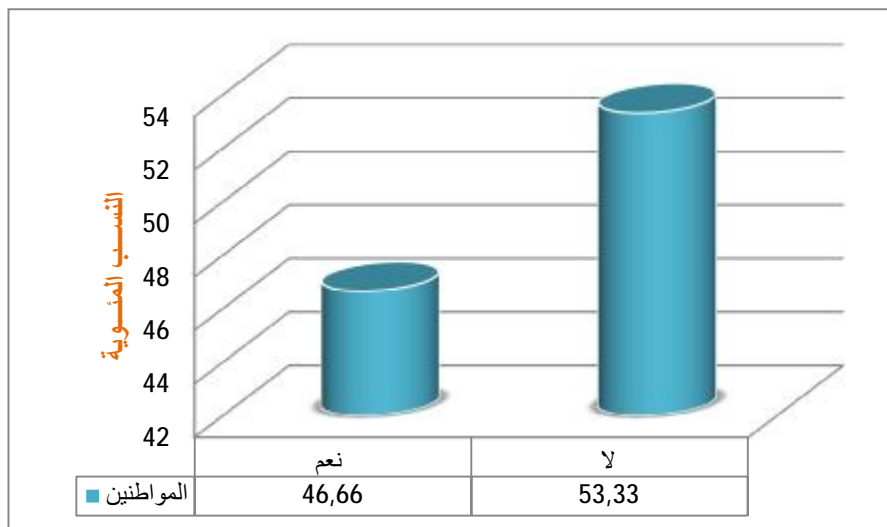
الشكل 3-47: مكان السكن الأصلي.



من الدراسة البحثية تبين أن 49.11% من المواطنين مكان سكنهم الأصلي هو المدينة و 34.55% كانوا يسكنون في الريف فيما 16.33% جاءوا من مدن أخرى.

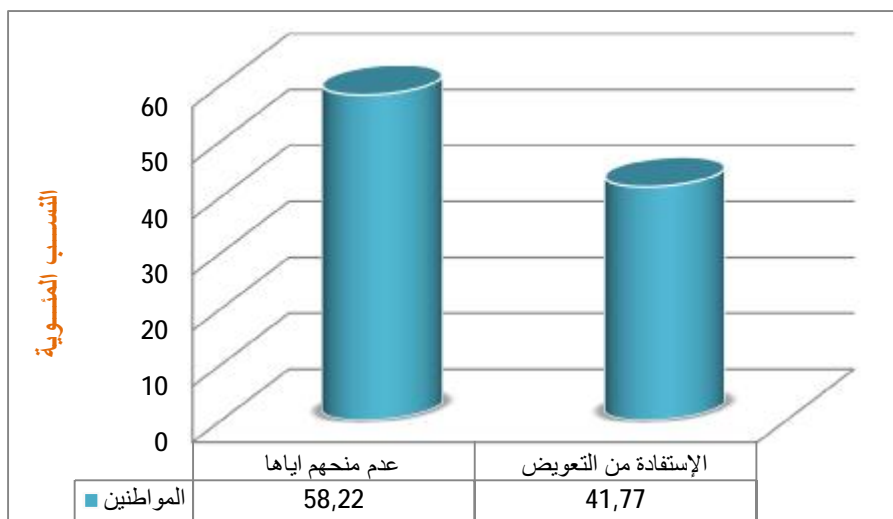
نستنتج أن 50.88% من سكان المدينة يعود أصلهم من خارج المدينة ، هذا ما يفسر النزوح الريفي بينما 49.11% فقط يمثلون السكان الأصليين للمدينة.

الشكل 3-48: في حالة ما إذا تمت ترقية المناطق الريفية.



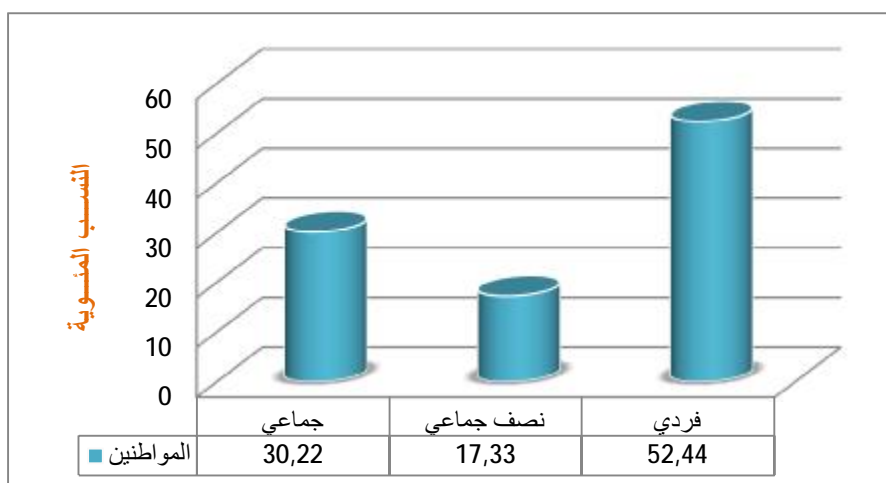
يرى 53.33% من المواطنين الذين قمنا باستجوابهم في هذه الاستمارة استحالة عودتهم إلى المناطق الريفية في حالة ما إذا تمت ترقيتها ، والسبب في ذلك يعود إلى الامتيازات الكثيرة التي توفرها المدينة حالياً كالتقريب من التجهيزات وتوفير مناصب الشغل ، فيما ترى نسبة 46.66% إمكانية العودة إلى المناطق الريفية لكن شريطة توفرها على الأسباب التي تجعل هؤلاء يفكرون في ذلك.

الشكل 3-49: في حال طلب الدولة نزع الملكية العقارية.



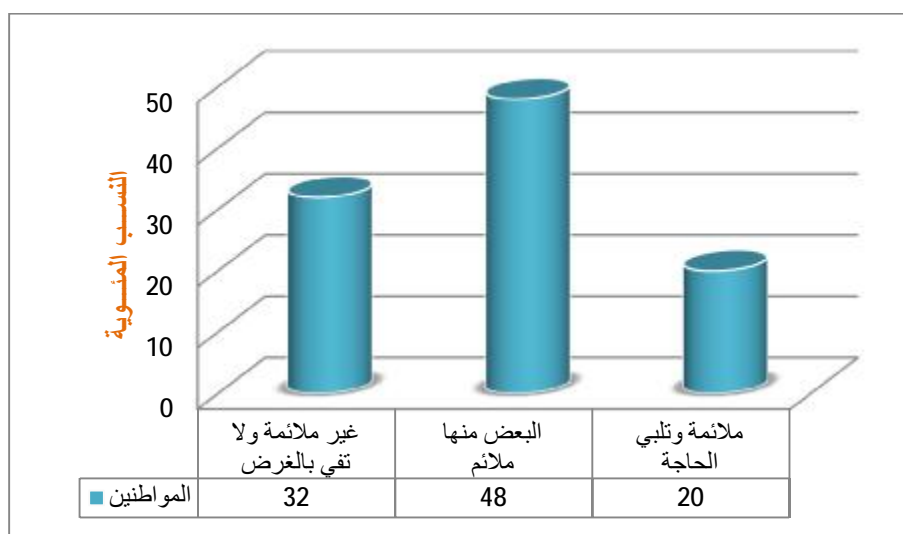
غالبية السكان المستجوبين والمقدر نسبتهم 58.22% يفضلون عدم منح ملكيتهم وهذا راجع لعدم اطلاعهم على القوانين التي تنص على نزع الملكية الخاصة في إطار المنفعة العامة، أما الباقيون المقدر نسبتهم 41.77% يفضلون منح العقار والاستفادة من التعويض في حال برمجة مشاريع عليها.

الشكل 3-50: السكن الذي تفضل العيش فيه.



طبيعة سكان المنطقة لها تأثير كبير في نوعية السكن الذي يفضلون العيش فيه وهو السكن الفردي على النوع الآخر ، وهذا ما بينته نتائج الاستمارة حيث يفضل أكثر من 52.44 % من المواطنين المستجوبين هذا النوع من السكن ، فيما يأتي السكن الجماعي في المرتبة الثانية بنسبة 30.22 % وأخيرا السكن نصف الجماعي بنسبة 17.33%.

الشكل 3-51: التجهيزات الموجودة في الحي.



تمتلك مدينة المسيلة نسبة لا بأس بها من التجهيزات العمومية والخاصة، أغلبيتها ملائمة وهي الإجابة التي اتفق عليها معظم المستجوبين في الاستمارة والمقدر نسبتهم بـ48% ، فيما تباينة الإجابات الأخرى بين من يرى أنها غير ملائمة ولا تفي بالغرض بنسبة 32%، ومن يرى بأنها ملائمة وتلبي الحاجة بنسبة 20 % من المستجوبين.

3-6-4- مناقشة و تحليل الفرضيات :

على ضوء الدراسة التحليلية و تحليل الاستمارة سنقوم بتحليل الفرضيات للتأكد من مدى صحتها .

- **الفرضية الرئيسية :** يساهم التوسع العمراني في استنزاف الثروة العقارية .

- **التحليل :**

بعد دراستنا لنتائج الاستمارة ونتائج الدراسة التحليلية وجدنا أن استنزاف الثروة العقارية راجع إلى التوسع العمراني الغير منتظم المتمثل في انتشار الأحياء العشوائية التي تؤدي إلى استهلاك غير عقلاني للثروة العقارية بطريقة سريعة لا تراعي المبادئ المرجوة من التنمية المستدامة ، دون ان ننسى سيطرة البناء الفردي على النسيج الحضري للمدينة كل هذه الأسباب ساهمت في ظهور أزمة خانقة تعاني منها المدينة و هي نقص الأوعية العقارية الصالحة للبناء وهذا ما يؤكد صحة الفرضية.

- **الفرضية الأولى :** النزوح الريفي و الهجرة و البطالة من الأسباب التي أدت إلى الاستغلال العشوائي للثروة العقارية.

- **التحليل :**

اعتمادا على الاستمارة الموجهة للمواطنين و كذا الدراسة التحليلية للمدينة يمكن القول أن عامل النزوح الريفي و الهجرة الذين عرفتهما مدينة المسيلة بسبب انتشار البطالة في المناطق الريفية و كذا الوضع الأمني الذي عرفته إبان الاستعمار و العشرية السوداء أثرة كثيرا على الجانب العمراني للمدينة ما أدى إلى ظهور سكنات عشوائية داخل المدينة و الذي نتج عنه استغلال عشوائي للعقار وهذا ما يؤكد صحة الفرضية .

- **الفرضية الثانية :** يؤدي انتشار الأحياء الفوضوية إلى استنزاف الثروة العقارية بشكل عشوائي .

- **التحليل :**

بعد دراسة نتائج الاستمارة تبين أن من أهم الأسباب التي أدت إلى استنزاف الثروة العقارية بشكل عشوائي هي انتشار الأحياء الفوضوية حيث توزع السكنات بشكل غير مخطط يؤدي إلى استهلاك العقار بطريقة عشوائية ، وهذا ما يؤكد صحة الفرضية.

- خلاصة الدراسة التحليلية :

- بعد الدراسة التحليلية للمدينة و معالجة المعطيات و النتائج تبين أن مدينة المسيلة تزخر بإمكانيات طبيعية و بشرية إلا أنها لم تصل إلى المستوى المطلوب كما أنها تتميز بعدة خصائص منها :
- Ø احتلالها موقع إستراتيجي حيث تعتبر صلة ربط بين الشمال و الجنوب .
 - Ø تتميز مدينة المسيلة بأراضي ضعيفة الانحدار (0 – 3%) فهي مدينة منبسطة باستثناء السلاسل الجبلية المحيطة بها .
 - Ø مناخ مدينة المسيلة حار جاف صيفا و بارد ممطر شتاء، حيث تصل أعلى درجة حرارة إلى 34°م في حين تصل كمية التساقط في فصل الشتاء إلى 83 ملم .
 - Ø تتميز المدينة بشبكة مائية سطحية تتمثل في الأودية التي تخترق مجال المحيط البلدي منها واد القصب و هو ذو جريان دائم .
 - Ø توسع مدينة المسيلة مر بعدة مراحل فبعد ان كانت تجمع صغير سكنه الرومان تطورت لتصبح تجمع كبير بدخول الأتراك و الفاطميين ، و تحولت المدينة إلى مركز إداري حيث شهدت توسعا عمرانيا إمتد نحو الجهة الغربية من الواد، ثم الترقية الإدارية إلى مقر ولاية سنة 1974م لتستفيد المدينة من عدة هياكل و مشاريع إدارية و خدماتية .
 - Ø يوجد بمدينة المسيلة ثلاثة أصناف من الأحياء هي : الأحياء القديمة ، المخططة ، العشوائية .
 - Ø توسع المدينة باتجاه الجهة الغربية و الشمالية الغربية (ملك للبلدية) بسبب وجود عوائق بالجهة الشرقية (ملك خاص) و الجهة الجنوبية (المنطقة الصناعية) .
 - Ø تمركز معظم التجهيزات على الطرق الرئيسية للمدينة و المتمثلة في الطريق الوطني رقم 45 و الطريق الوطني رقم 60 .
 - Ø يغلب على الطابع العمراني لمدينة المسيلة السكن الفردي الذي تقدر نسبته بـ 91% من المساحة المبنية ما أدى إلى استنزاف الثروة العقارية .
 - Ø كثرة السكنات الفردية العشوائية من أهم أسباب استنزاف العقار في مدينة المسيلة .
 - Ø العوائق الطبيعية و التقنية الموجودة على أطراف المدينة (المنطقة الصناعية ، خطوط الكهرباء عالية التوتر ، الأراضي الفلاحية) ساهمة في حصر النسيج العمراني ما أدى إلى استهلاك غير عقلاني للعقار
 - Ø وجود اراضي ذات ملكية خاصة ساهمت في تغليب السكن الفردي على الجماعي و بالتالي استنزاف مساحات شاسعة من الأرض العقارية .
 - Ø نقص المساحات الخضراء بمدينة المسيلة بسبب غياب الوعي لدى السكان و كذا عدم تطبيق المخططات المدروسة على أرض الواقع .

IV. الفصل الثالث : المشروع التنفيذي

مقدمة

- 1-4 : الدراسة التحليلية لأرضية المشروع .
 - 2-4 : البرمجة العمرانية للمشروع الأول.
 - 3-4 : مبادئ التهيئة للمشروع الأول .
 - 4-4 : البرمجة العمرانية للمشروع الثاني.
 - 5-4 : مبادئ التهيئة للمشروع الثاني.
 - 6-4 : التوصيات و الإقتراحات .
 - 7-4 : دفتر الشروط .
- خاتمة .

مقدمة:

إن تنظيم المجال وإشغاله يحدد المظهر العام للمدينة الذي بدوره يعكس تطور سكانها وما نلتسمه اليوم هو الآثار السلبية التي تركها انعدام سياسة محكمة في تسيير المدن وتطبيق القوانين المتعلقة بإشغالات الأرض وأشكال التوسع الداخلي للمدن الذي نتج عنه تعمير غير مخطط وآخر عشوائي أو غير منتظم .

كما أن العمل على إنجاز أي مشروع عمراني يتطلب منا المرور على ثلاث مراحل مهمة هي :
جمع المعطيات ثم تحليل أرضية المشروع ثم وضع برمجة مناسبة ، وهذا للحفاظ على الوعاء العقاري ،
لدى سنتطرق في هذا الجزء إلى تحليل منطقة التدخل وذلك من أجل استخراج الخصوصيات المميزة للمنطقة والكشف عن السلبيات والايجابيات الموجودة ، و محاولة إعطاء صورة واضحة عن وضعية الحي الفيزيائية مع تركيزنا على الجانب العمراني ثم وضع مخطط نهائي للأرضية و اقتراح توصيات عامة و آخر خطوة هي وضع دفتر الشروط .

4-1-1- الدراسة التحليلية لأرضية المشروع :

إن أول من عمّر حي المويلحة هم البدو الرحل تقربوا من سوق الماشية الموجود بالحي وكان ذلك سنة 1939م ، و بعد ارتقاء مدينة المسيلة إلى ولاية نتيجة التقسيم الإداري سنة 1974م وظهور المدرسة والمسجد الأمر الذي شجع النزوح الريفي من المناطق المجاورة للمدينة باتجاه حي المويلحة ، وفي سنة 1993م ، اشتد النزوح الريفي بسبب تردي الوضع الأمني بالقرى والأرياف ، وأزمة السكن الأمر الذي أدى إلى ظهور المساكن العشوائية . المصنوعة من الطوب في الجهة الجنوبية ، وسكنات ترقيوية بمحاذاة الطريق الوطني رقم 60 وتم توصيل الحي بالنقل الحضري ، بعدها قامت السلطات باقتراح مخطط شغل الأرض رقم 06 الذي يظم هذا الحي محاولة منها لإعطاء صورة قانونية للحي .

4-1-1- أسباب اختيار أرضية المشروع :

- وقوع الحي بمحاذاة الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين مدينة المسيلة و الجزائر العاصمة.
- موقع الحي في المدخل الغربي للمدينة
- احتوائه على مساحات شاغرة في الجهة الجنوبية والتي ستمكننا من توسع الحي.
- كثرة الارتفاقات بالحي مما يؤدي إلى صعوبة استمرارية النسيج العمراني.
- وقوع الحي في منطقة التوسع.
- الطبيعة العقارية لأرضية المشروع (ملك للبلدية) لا تشكل عائقا على عملية التدخل.
- إعادة تنظيم الحي لكونه عشوائيا .
- سهولة الربط بالشبكات المختلفة .

4-1-2- الهدف من المشروع :

- نهدف من خلال هذا المشروع إلى اقتراح مخطط شغل الأرض بغية تحقيق الأهداف التالية :
- خلق توازن بين استنزاف العقار والمشاريع العمرانية الناتجة عن التوسع العمراني .
- تقليص العجز الوارد في السكنات الناتج عن التوسع في حدود المساحة الموجودة .
- الاستغلال العقلاني للثروة العقارية عن طريق برمجة تعتمد على المقاييس المتعارف عليها .

4-1-3- موقع أرضية المشروع :

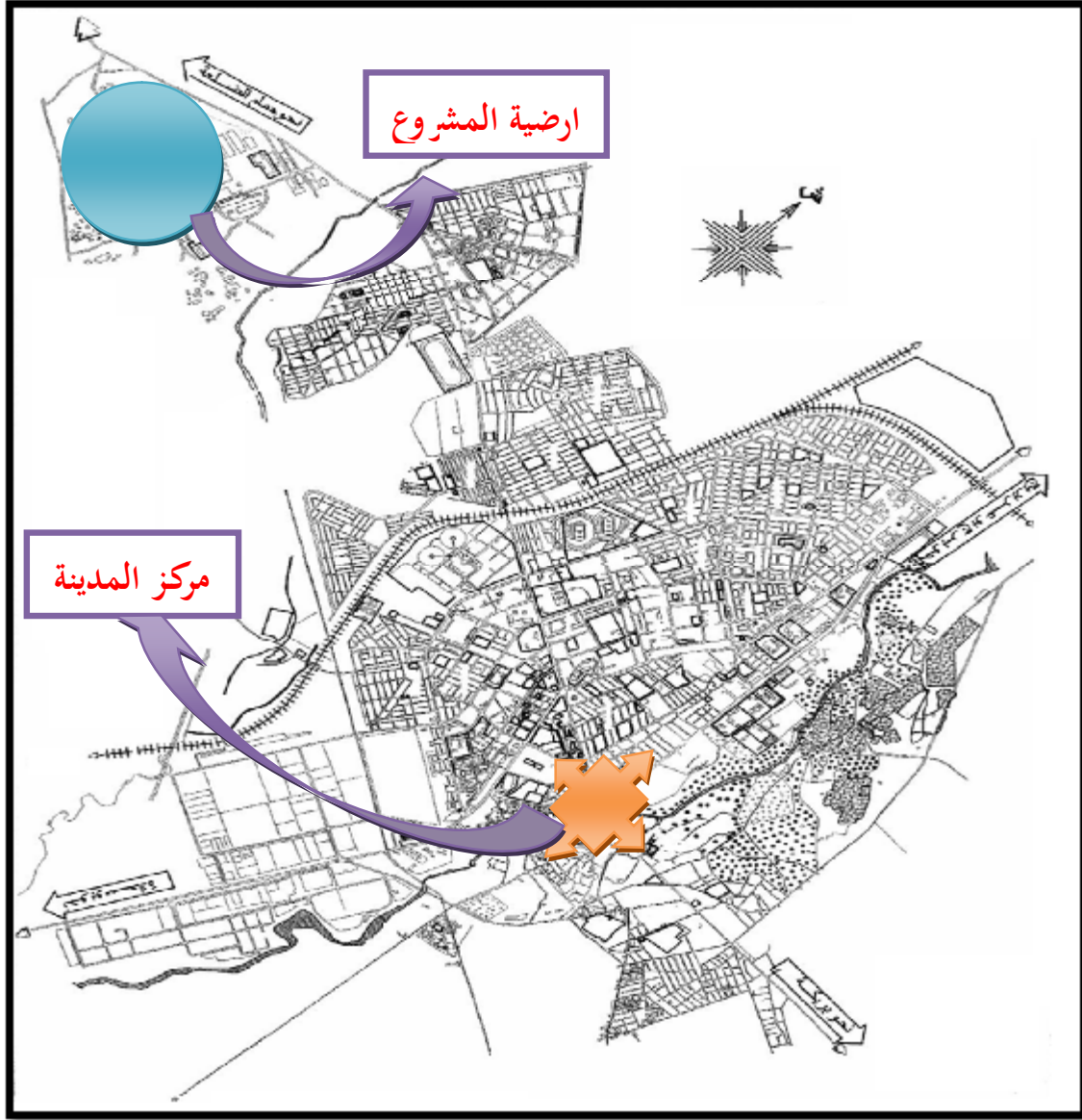
يقع مجال الدراسة (حي المويلحة) في الجهة الغربية لمدينة المسيلة على بعد 6 كم من مركز المدينة بمحاذاة الطريق الوطني رقم 60 والذي يمتد على مساحة تقدر بـ 57 هكتار ، كما يضم عدد سكان يقدر بـ 5742 ساكن .

يحدّه :

- شمالا : الطريق الوطني رقم 60

- جنوبا: أراضي شاغرة.
- شرقا: واد المويحة + حي 05 جويلية .
- غربا: أراضي شاغرة .

الشكل 4-1: موقع أرضية المشروع .

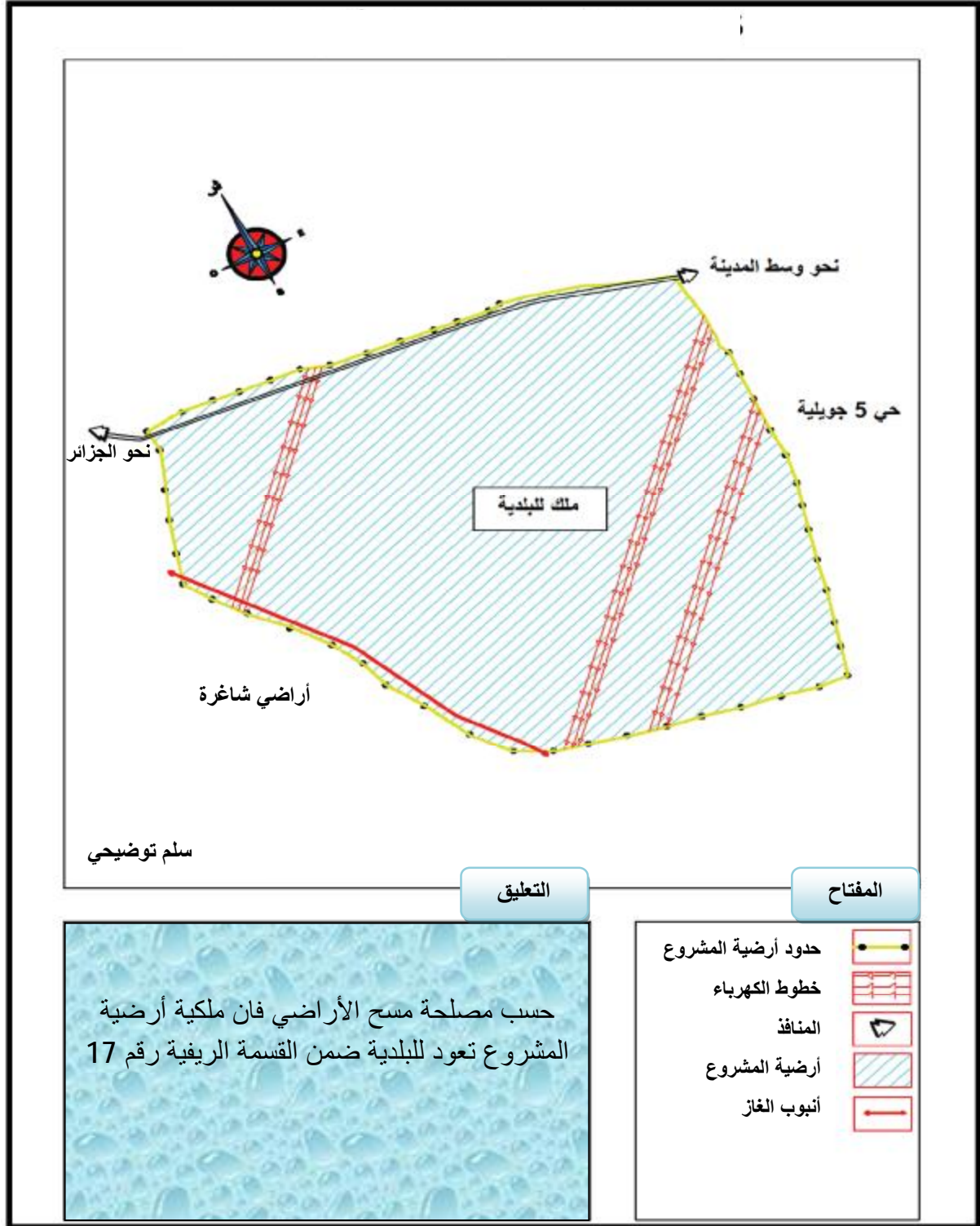


المصدر: PDAU + معالجة الطلبة، 2013

4-1-4- الطبيعة القانونية للعقار:

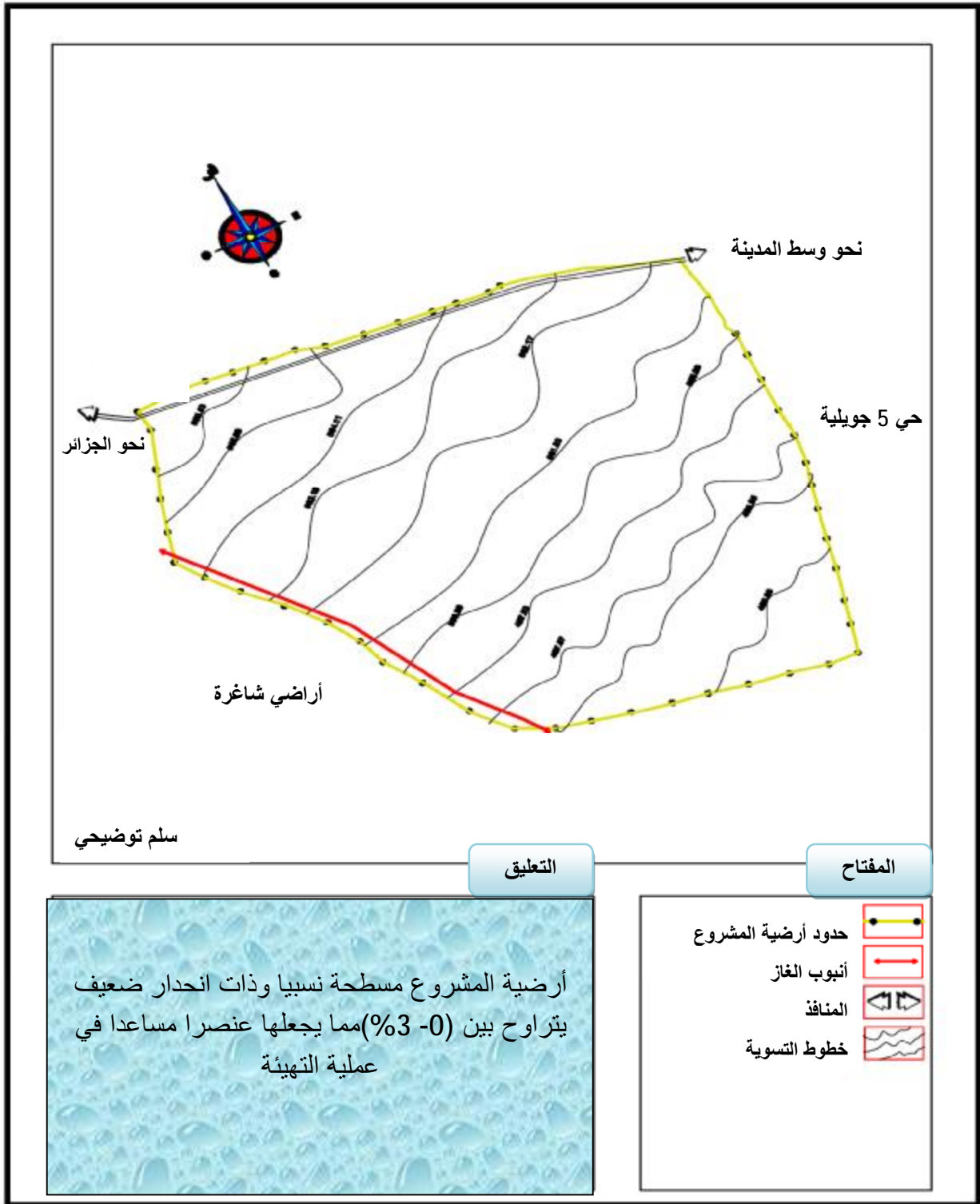
الطبيعة العقارية لحي المولحة هي ملك للبلدية الشيء الذي يسهل عملية التدخل وبهذا لا تشكل عائق أثناء عملية التهيئة .

الشكل 2-4 : الطبيعة القانونية لأرضية المشروع.



4-1-5- طبوغرافية الأرضية :

إن أرضية المشروع تقريبا مستوية ذات انحدار بسيط من الشمال إلى الجنوب بنسبة تقدر بـ (0 - 3%) الشيء الذي يساعدنا على التهيئة وإنجاز الشبكات خاصة الصرف الصحي .
الشكل 3-4 : طبوغرافية أرضية المشروع .

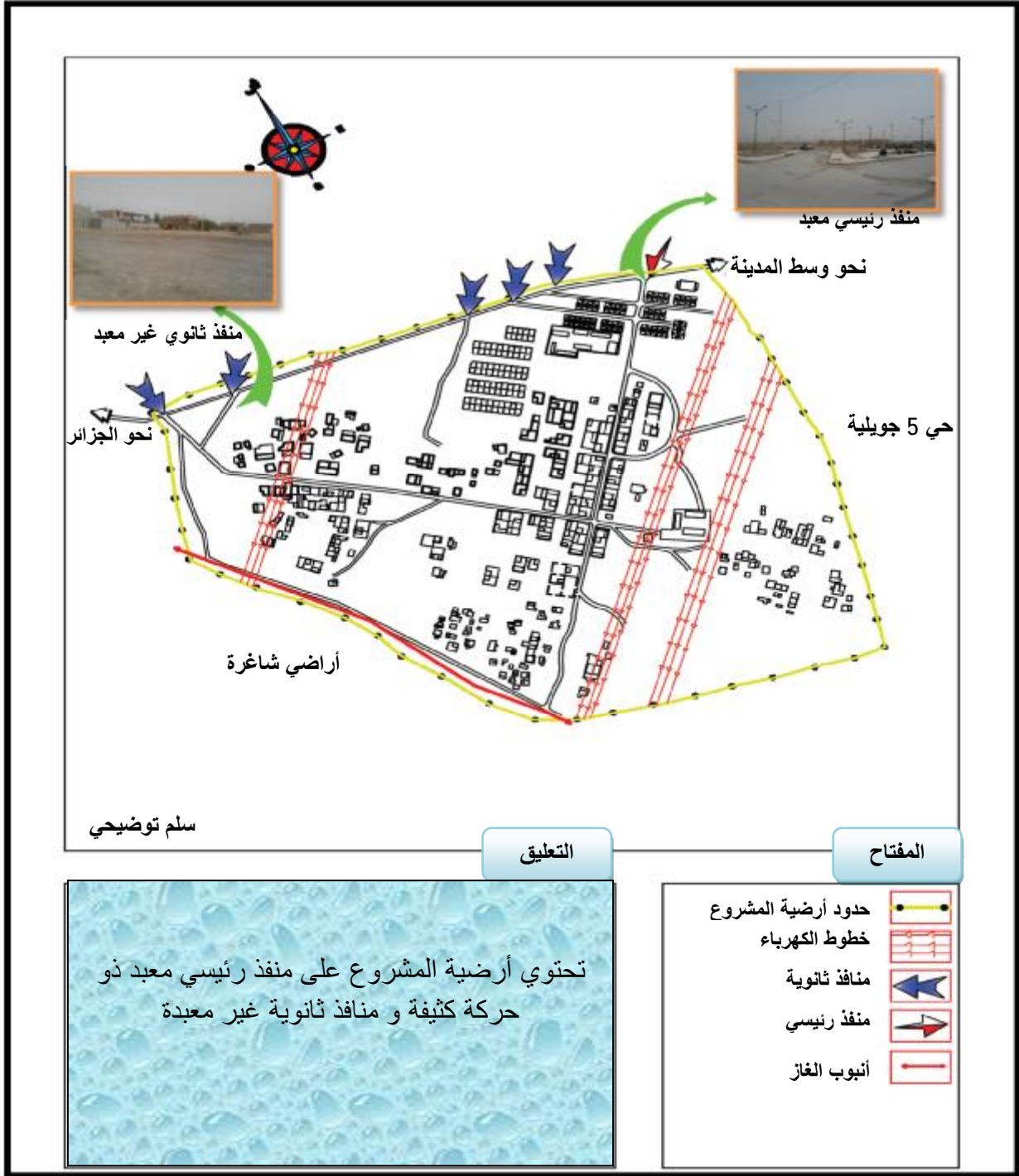


المصدر: PDAU + معالجة الطلبة، 2013

4-1-6- المنافذ:

ترتبط أرضية المشروع بمحيطها المجاور عبر منفذ رئيسي معبد ومنفذين غير معبدتين في الجهة الشمالية ، ومنافذ عشوائية وغير معبدة من الجهات الأخرى .

الشكل 4-4: المنافذ.



المصدر: PDAU + معالجة الطلبة، 2013

7-1-4- العوائق:

من خلال المخطط الحالي للحي والتشخيص الميداني له حددت العوائق التي تمنع الحي من التوسع كالتالي :

- وجود واد في الأرضية والذي يعتبر حد لتوسع الحي من الجهة الشرقية .
- عوائق اصطناعية والمتمثلة في خطوط الكهرباء العالية التوتر، وأنبوب الغاز من الجهة الجنوبية الغربية .

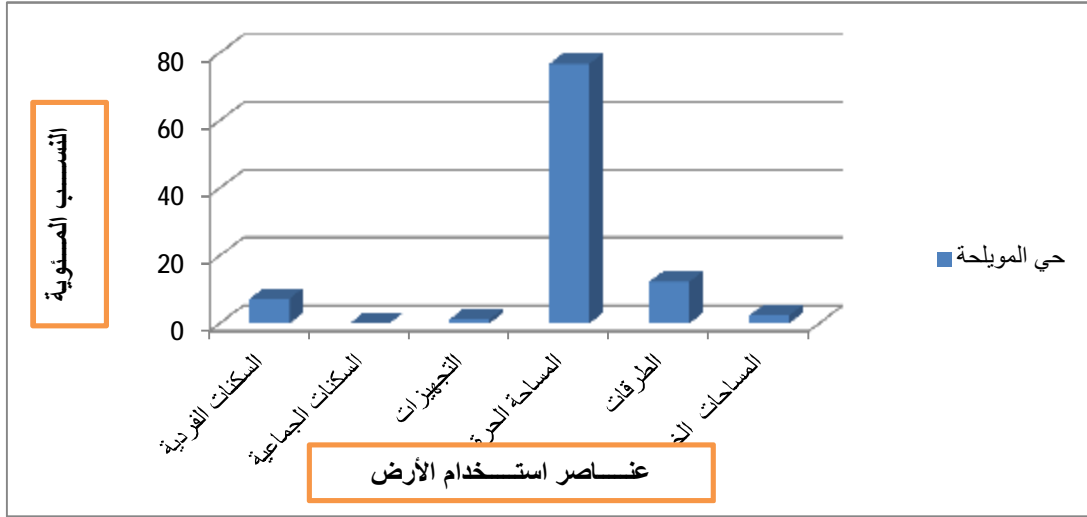
الشكل 4-5 : العوائق .



8-1-4- تحليل الوضعية الحالية للحي :

يحتوي حي المويحة على مجموعة من الهياكل التي تشكل المخطط الحالي له والمتمثلة في سكنات فردية ، بعض التجهيزات ، طرقات بالإضافة إلى بعض المساحات الخضراء أمام المساكن والشكل الموالي يوضح ذلك :

الشكل 6-4: المقارنة بين مختلف عناصر استخدامات الأرض.



1-8-1-4- تحليل الإطار المبني :

أ- السكن :

- يوجد نوع واحد من السكنات بالحي (سكن فردي) ، حيث يقدر عدد السكنات بـ 871 مسكن منها :
- 54 مسكن في حالة جيدة.
 - 375 مسكن في حالة متوسطة.
 - 442 مسكن في حالة رديئة.



جدول 4-1: يبين نسبة السكنات بأرضية المشروع .

النسبة %	العدد	السكن
6.20	54	سكنات في حالة جيدة
43.05	375	سكنات في حالة متوسطة
50.75	442	سكنات في حالة رديئة
100	871	المجموع

الشكل 4-7: الحالة الفيزيائية للسكنات .



ب- التجهيزات:

بالنسبة للتجهيزات فإن أرضية المشروع يوجد بها بعض التجهيزات المتمثلة في:

- مدرستين ابتدائيتين.

- مسجد.

- قاعة العلاج.

- شركة دايو للسيارات .

والشيء الملاحظ أن المسجد و الابتدائية موجودان مباشرة تحت خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي دون مراعاة قواعد وشروط البناء وذلك بتجاوزهم لحقوق الارتفاق مما يجعل السكان عرضة للخطر
الشكل 4-8: حالة التجهيزات الموجودة بأرضية المشروع.



جدول 4-2: يبين نسبة ومساحة التجهيزات الموجودة بحي المويحة .

التجهيزات	العدد	المساحة م ²	النسبة %
مدرسة ابتدائية	02	6126	91.57
مسجد	01	280	4.20
قاعة علاج	01	130	1.24
شركة دايو للسيارات	01	153.67	2.29
المجموع	05	6689.67	100

4-1-8-2- تحليل الإطار غير المبني :

أ- الطرقات : هي جزء من النسيج العمراني أي بمثابة العمود الفقري للمجال الحضري حيث أنها تسعى إلى إظهار مسار ومسالك التنقل وهيكله النسيج العمراني وربط التجمعات السكنية ببعضها البعض وبالنسبة لأرضية الدراسة لاحظنا نوعين من الطرق وهي طرق معبدة: وتمثل في الطريق الوطني رقم (60) والطرق المهيكلة للأرضية تقسم الحي إلى قسمين هما :

شبه منحرف في الجهة الغربية والآخر مثلث في الجهة الجنوبية أما الطرق داخل السكنات فهي غير معبدة بنسبة كبيرة أي منعدمة وهي عبارة عن ممرات يستعملها السكان الحي للعبور مما يصعب الحركة والتنقل خاصة في فصل الشتاء عند نزول الأمطار ومعرضة لأشعة الشمس في الصيف.

ب- الشبكات المختلفة:

هي مرافق ضرورية التي يحتويها المسكن.



ب-1- شبكة الكهرباء: موجودة بصفة كلية تقريبا في جميع المساكن الحي، ما عدا السكنات الفوضوية الموجودة في الجهة الجنوبية الشرقية، وغالبا ما يلجأ سكان الحي ربط مساكنهم بالكهرباء بطريقة غير قانونية وذلك بتوصيلها بخيوط كهربائية "أسلاك" سواء من المساكن المجاورة أو أعمدة كهربائية معروضين حياة الأفراد لخطر كبير.



ب-2- شبكة الصرف الصحي: حيث توجد 40% من إجمال المساكن الموجودة في الحي العشوائي غير موصولة بشبكة الصرف الصحي و اعتماد هذه الأخيرة على الخنادق لتصريف المياه المستعملة التي لا تتوفر فيها أدنى شروط الوقاية .

ب-3- شبكة الغاز والماء الصالح للشرب:

كذلك توجد 40% من إجمال المساكن لا تتوفر على الماء الصالح للشرب ويعتمد سكان هذه المساكن على توفير الماء بأنفسهم عن طريق الصهاريج.

صورة 4-6: استعمال الصهاريج للشرب .



الشكل 4-9: حالة الطرق بأرضية المشروع.



المصدر: PDAU + معالجة الطلبة، 2013

ج- المساحات الخضراء:

بالنسبة للمساحات الخضراء، فهي قليلة تكاد تكون منعدمة. بينما في الجهة الشمالية، توجد أماكن مهيأة للمساحات الخضراء، ولكنها غير مغروس فيها. أما باقي أرضية المشروع، فنعدم فيها المساحات

الخضراء، إضافة إلى انعدام التهيئة على مستواها. توجد بعض الأشجار أمام السكنات من إنشاء السكان، يتراوح عددها من واحدة إلى اثنان لكل 10 مساكن.

د- مساحات اللعب والتجمع:

إن مساحات اللعب داخل الحي تكاد منعدمة، بحيث نجد ساحة لعب واحدة فقط داخل الحي وغير مؤثثة. أما ساحات التجمع فهي منعدمة داخل الحي لذا يجب استغلال المساحات الشاغرة الموجودة بالأرضية لتلبية مختلف حاجات السكان.

الشكل 4-10: المساحات الخضراء و مساحات اللعب .



9-1-4- دراسة المحيط المجاور :

إن دراسة المحيط المجاور يعد وقفة هامة لمعرفة مدى تأثير وتأثر هذا الأخير بمحيطه ومعرفة مدى التوازن والانسجام من حيث توزيع التجهيزات وكذا السكنات..... الخ إذ يجعل الحي مع علاقة بالمحيط المجاور.

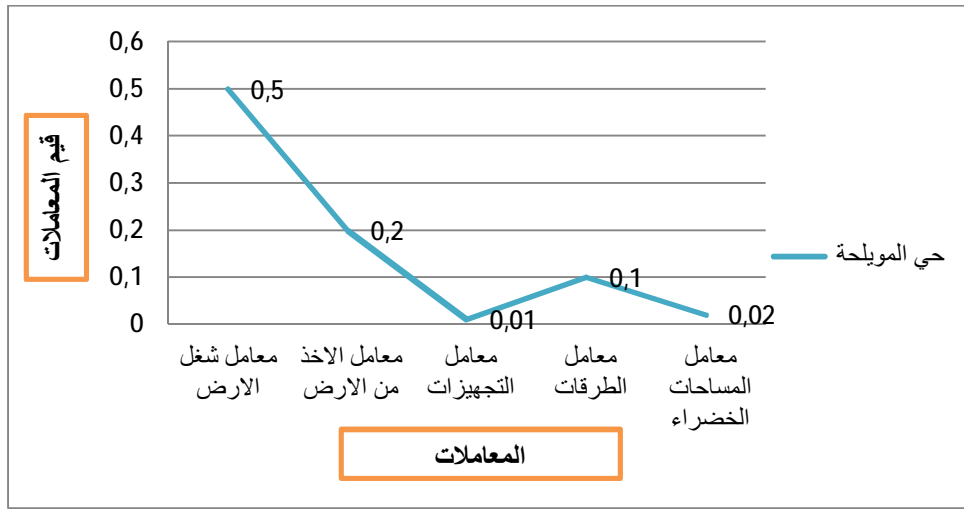
الشكل 4-11: دراسة المحيط المجاور.



المصدر: PDAU + معالجة الطلبة، 2013

4-10-1- مقارنة بين مختلف معاملات استهلاك الأرض بالحي :

الشكل 4-12: مقارنة بين مختلف معاملات استهلاك الأرض.



من خلال الشكل نستنتج ما يلي :

- ü يقدر معامل شغل الأرض في حي المويلحة بـ 0.5 .
- ü يقدر معامل الأخذ من الأرض بـ 0.2 .
- ü معامل التجهيزات لم يتجاوز 0.01 وهو منخفض .
- ü كذلك معامل الطرقات هو الآخر لم يتعدى 0.1 .
- ü فيما يخص معامل المساحات الخضراء 0.02 فهي تكاد تكون منعدمة.

4-11-1- خلاصة الدراسة التحليلية لأرضية المشروع :

من خلال الوقوف على المعطيات الميدانية والتحليل لمختلف مكونات أرضية المشروع تم التوصل إلى عدة نتائج منها ما هو إيجابي ومنها ما هو سلبي:

أ-الإيجابيات:

- ü تعود ملكية أرضية المشروع للبلدية.
- ü أرضية المشروع تقع بمحاذاة الطريق الوطني رقم 60
- ü طبوغرافية الأرضية منبسطة ما يسهل علينا عملية التهيئة كما أنها تلعب دورا كبيرا في تكلفة المشروع.
- ü إمكانية ربط أرضية المشروع بمختلف الشبكات.

ب- السلبيات:

- ü وجود عدة عوائق بالأرضية كخطوط الكهرباء عالية التوتر وأنبوب الغاز في الجهة الجنوبية الذي يعيق توسع الحي.

- ن نقص كبير في المساحات الخضراء وغياب مساحات اللعب.
- ن عدم مراعاة مساحة الارتفاق.
- ن أغلبية الطرق عشوائية وغير مهيئة.
- ن انعدام مواقف السيارات.
- ن السكنات العشوائية غير موصولة بمختلف الشبكات.
- ن عدم احترام توصيات مخطط شغل الأرض رقم 06 في استخدامات الأرض.

4-2- البرمجة العمرانية:

نظرا لأهمية عملية البرمجة العمرانية في تحديد استغلال مختلف مكونات المشروع العمراني وانطلاقا من المساحة الإجمالية لمنطقة الدراسة والمقدرة بـ 57 هكتار و بالاعتماد على المصلحة التقنية والإطلاع على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حدد عجز في عدد المساكن قدر بـ 3400 مسكن على المستوى القريب 2015 م.

الهدف من هذا المشروع تغطية نسبة من احتياجات السكن للمدينة على المدى القريب حوالي 56% من العجز الكلي مع مراعاة الاستغلال العقلاني للثروة العقارية وذلك في حي المويلحة بالاعتماد على مايلي:
v المعطيات:

- المساحة الإجمالية لمخطط شغل الأرض رقم 06 هي 57 هكتار .
- المساحة المعمرة لأرضية المشروع (في حالة جيدة و متوسطة) هي 16 هكتار .
- مساحة ارض المشروع المخصصة للارتفاقات : هي 6 هكتار .

v نوع التدخل : إعادة هيكلة الحي .

v مساحة التدخل:

- مساحة التدخل = [المساحة الإجمالية – (مساحة التعمير في حالة جيدة +مساحة الارتفاق)] .

$$= 57 - (16 + 06) = 35 \text{ هكتار}$$

- تقدر عدد السكنات الفردية في حالة جيدة و متوسطة بـ : 429 مسكن تتربع على مساحة تقدر بـ : 15.69 هكتار .

- تجهيزات في حالة جيدة و تحترم حقوق الارتفاق :

- ابتدائية : 0.3 هكتار .

- قاعة علاج : 0.01 هكتار .

- المسجد و الابتدائية الأخرى يهدمان لأنهما لا يحترمان حقوق الارتفاق .

v برمجة السكنات في منطقة التدخل :

من خلال الدراسة التحليلية للمدينة و في ظل المشكلة المطروحة و المتمثلة في التوسع العمراني و استنزاف الثروة العقارية يجب مراعاة الاستغلال العقلاني للعقار أثناء برمجة السكنات و ذلك بـ :

- الاعتماد على نمطين من السكن (جماعي ، فردي).
- الزيادة في الكثافة السكنية .

و لأجل هذا جاءت البرمجة على النحو التالي :

- نسبة السكنات الجماعية : 80%

- نسبة السكنات الفردية : 20%

v الكثافة السكنية:

55 مسكن /هكتار

v السكنات المقترحة :

من أجل حساب عدد السكنات يجب حساب المساحة المخصصة للسكن الفردي و الجماعي و ذلك بالعودة إلي المعطيات التالية :

- مساحة التدخل 35 هكتار .

- نسبة السكن الفردي 20 %

- نسبة السكن الجماعي 80%

إنن :

- مساحة التدخل المخصصة لبناء السكن الجماعي هي:

مساحة التدخل المخصصة لبناء السكن الجماعي = مساحة التدخل * نسبة السكن الجماعي

$$= 35 * 0.8 = 28 \text{ هكتار .}$$

- مساحة التدخل المخصصة لبناء السكن الفردي هي:

مساحة التدخل المخصصة لبناء السكن الفردي = مساحة التدخل * نسبة السكن الفردي

$$= 35 * 0.2 = 7 \text{ هكتار .}$$

ومنه عدد السكنات يكون كالتالي :

v عدد السكنات الجماعية :

عدد السكنات الجماعية = الكثافة السكنية * المساحة المخصصة للسكن الجماعي

$$= 28 * 55 = 1540 \text{ مسكن}$$

v عدد السكنات الفردية :

عدد السكنات الفردية = الكثافة السكنية * المساحة المخصصة للسكن الفردي

$$= 7 * 55 = \boxed{385 \text{ مسكن .}}$$

٧ حساب عدد السكان الذين يشغلون حي المويحة :

عدد السكان المبرمج = (عدد السكنات الجماعية + عدد السكنات الفردية) * 6

$$= 6 * (385 + 1540) =$$

$$= \boxed{11550 \text{ ساكن .}}$$

و منه يصبح عدد السكان الذين يشغلون أرضية المشروع هو :

عدد السكان = عدد السكان الحالي + عدد السكان المبرمج

$$= 11550 + 2600 =$$

$$= \boxed{14150 \text{ ساكن .}}$$

٧ حساب المساحات التابعة للمسكن :

1/- السكن الجماعي:

يقدر عدد المساكن الجماعية بـ : 1540 مسكن و يكون عبارة عن (R+4) .

عدد العمارات = $1540 / (2 * 5) =$

$$= \boxed{154 \text{ عمارة .}}$$

منها 34 عمارة يخصص طابقها الأرضي للتجارة و التي تقع بمحاذاة الطريق الوطني و الطرق الرئيسية .

-المساحة التابعة للمسكن 14 م^2

- حساب المساحة المبنية:

$$= 180 * 154 = \boxed{2.77 \text{ هـ .}}$$

- حساب المساحة الكلية التابعة للمساكن :

المساحة التابعة للمساكن الكلية = المساحة التابعة للمسكن * عدد المساكن

$$= 1540 * 14 = \boxed{2.15 \text{ هـ .}}$$

- حساب مساحة المواقف :

مساحة المواقف = $2 / (12.5 * 1540) =$

$$= \boxed{0.96 \text{ هـ .}}$$

- حساب مساحة الطرق الثانوية الفرعية:

مساحة الطرق الثانوية الفرعية = المساحة الكلية التابعة للمساكن * 10%

$$= 0.1 * 2.15 = \boxed{0.21 \text{ هـ .}}$$

- حساب المساحة العقارية الكلية : (للسكنات الجماعية)

المساحة العقارية الكلية = المساحة الكلية التابعة للمساكن + المساحة الكلية المبنية

$$= 2.77 + 2.15 = \boxed{4.92 \text{ هـ}}$$

- حساب المساحة السطحية الكلية :

المساحة السطحية الكلية = مساحة العمارة * عدد الطوابق * عدد العمارات

$$= 154 * 5 * 180 = \boxed{13.86 \text{ هـ}}$$

-الكثافة السكانية :

الكثافة السكانية = الكثافة السكانية * TOL

$$= 6 * 55 = \boxed{330 \text{ نسمة/هـ}}$$

2/- السكن الفردي:

يقدر عدد المساكن الفردية ب: 385 تكون عبارة عن (R + 2)

المساحة السطحية للمسكن الواحد = 60% من مساحة المسكن الواحد.

-المساحة المبنية :

المساحة المبنية = عدد المساكن الفردية * مساحة المسكن * المساحة السطحية

$$= 0.6 * 150 * 385 =$$

$$\text{المساحة المبنية} = \boxed{3.46 \text{ هـ}}$$

-حساب المساحة السطحية للمساكن الفردية:

= المساحة المبنية * عدد الطوابق

$$= 3 * 3.46 = \boxed{10.38 \text{ هـ}}$$

-حساب المساحة العقارية للسكنات الفردية:

المساحة العقارية = المساحة المخصصة للسكن الفردي * عدد السكنات

$$= 385 * 150 =$$

$$= \boxed{5.77 \text{ هـ}}$$

-حساب مساحة المواقف:

لدينا معدل امتلاك السيارة = 0.5 سيارة/ساكن

مساحة الموقف = 12.5 م² ومنه :

مساحة المواقف = (12.50 * 385) ÷ 2

$$= \boxed{0.24 \text{ هـ}}$$

-حساب مساحة الطرق الثانوية الفرعية :

مساحة الطرق الثانوية =المساحة الكلية للسكن الفردي*10%

$$= 0.1 * 7 = \boxed{0.7 \text{ هـ}}$$

-الكثافة السكانية:

الكثافة السكانية = الكثافة السكنية × TOL

$$= 6 \times 55 =$$

$$= \boxed{330 \text{ نسمة/هكتار}}$$

• حساب مساحة الطرقات:

نأخذ نسبة 20% من المساحة الإجمالية ومنه

مساحة الطرقات = 0.2×35=

$$= \boxed{7 \text{ هـ}}$$

• حساب مساحة المساحات الخضراء:

لدينا نسبة الفرد الواحد من المساحة الخضراء المقدره عالميا 6م² للفرد ومنه:

$$= 6 \times 14150 = \boxed{8.5 \text{ هـ}}$$

• حساب ال C.O.S الكلي :

C.O.S =المساحات المسطحة للسكنات والتجهيزات /المساحات العقارية

$$= \text{C.O.S} = 35 / (4.08+24.24)$$

$$= \boxed{0.8 = \text{C.O.S}}$$

• حساب ال C.E.S الكلي:

C.E.S = المساحة المبنية للسكنات والتجهيزات ÷المساحات العقارية

$$= \text{C.E.S} = 35/(2.08+6.23)$$

$$= \boxed{0.23 = \text{C.E.S}}$$

الجدول 3-4: التوزيع المساحي للاحتياجات السكانية.

المجموع	المساحة (هكتار)		نوع المساحة
	السكنات الفردية	السكنات الجماعية	
24.24	10.38	13.86	المساحة السطحية
6.23	3.46	2.77	المساحة المبنية
0.91	0.70	0.21	مساحة الطرق الفرعية
1.20	0.24	0.96	مساحة أماكن توقف السيارات
1925	385	1540	عدد المساكن
539	385	154	عدد المباني
55 سكن/هـ	55 سكن/هـ	55 سكن/هـ	الكثافة السكنية
0.77	/	/	C.O.S
0.22	/	/	C.E.S

الجدول 4-4 : التوزيع المساحي للتجهيزات .

عدد الطوابق	المساحة الكلية	مساحة الوحدة (م ²)	العدد	المعيار	نوع التجهيز
ط+1	1500	1500	1	0.05م ² /ساكن	مسجد
ط+0	1500	750	2	مساحة وحدة	حضانة
ط+1	10000	5000	2	0.4م ² /ساكن	ابتدائية
ط+1	5400	5400	1	0.35م ² /ساكن	اكاديمية
ط+2	3000	3000	1	1.4% 10م ² /تلميذ	ثانوية
ط+1	400	400	1	0.05م ² /ساكن	دار شباب
ط+1	2500	2500	1	/	حماية مدنية
ط+1	2500	2500	1	/	مركز امن
ط+0	730	600	1	0.05م ² /ساكن	قاعة رياضية
ط+1	1000	1000	1	0.03م ² /ساكن	فرع بريدي
ط+0	900	900	1	0.03م ² /ساكن	مكتبة
ط+0	200	200	1	/	صيدلية
ط+3	1500	/	1	0.06م ² /ساكن	مركز تجاري
/	1000	/	1	/	حديقة
ط+1	1200	1200	1	2م ² /مقعد 0.04م ² /ساكن	سينما
ط+1	1000	1000	1	مساحة وحدة	فرع بلدي
ط+1	1000	1000	1	0.07م ² /ساكن	مركز صحي

- تبرير البرمجة:

- بعد التحليل الذي اجري على مستوى أرضية المشروع سجلت بعض النقائص و الاحتياجات حيث تم تغطيتها من خلال البرمجة التي كانت مقسمة إلى عدة أصناف:
- بالنسبة للسكنات : أعطينا الأهمية الكبرى للسكن الجماعي (80%) نظرا لما يحققه من إيجابيات كاستيعاب أكبر عدد من السكنات في مساحة صغيرة لتغطية العجز.
 - تم برمجة التجهيزات وفق العجز الموجود بأرضية مشروع والعجز الموجود على مستوى المحيط المجاور وذلك لتحقيق تواصل بين المحيط المجاور وأرضية المشروع و كذا تحقيق التوازن داخل أرضية المشروع.
 - تم توزيع المساحات الخضراء على كامل أرضية المشروع لتلبية حاجات السكان من حيث الراحة والترفيه واستغلال مساحات الارتفاق بمساحات خضراء وإعطاء صورة جمالية بالإضافة إلى دورها الإيكولوجي.

3-4- مبادئ التهيئة: (المشروع الأول)

- بعد الدراسة التحليلية لأرضية المشروع و البرمجة العمرانية تأتي مرحلة التهيئة و تحقيق الأهداف ، فالمشروع يركز أساسا على عملية تكثيف و إعادة هيكلة للوصول الى مشروع عمراني متكامل و متناسق سواء داخل هيكله أو مع محيطه و لهذا إعتدنا على المبادئ التالية :
- أ- **المبدأ العام للتهيئة** : المبدأ العام للتهيئة هو خلق نقطة ارتكاز وظيفية تحتوي على تجهيزات الحي من اجل خلق حركة ديناميكية داخل أرضية المشروع .
 - ب- **الخطوة الثانية** : تزويد الحي بطرقات تربط الطريق الوطني بنقطة الارتكاز لتسهيل الحركة و الوصول الى المركز بطريقة مباشرة.
 - ج- **الخطوة الثالثة** : إنشاء قطب من المرافق او الضرورية من اجل خلق نقطة استقطاب للحي.
 - د- **الخطوة الرابعة** : تدعيم السكن الموجود بسكنات فردية في الجهة الشرقية للحي و ادراج سكن جماعي في الجهة الجنوبية و الشمالية الشرقية للحصول على تدرج هرمي في السكنات .
 - هـ - **الخطوة الخامسة** : دمج المساحات الخضراء في التجمعات السكنية و الأطراف و بالقرب من التجهيزات و مساحات اللعب و داخل الساحات العامة مع استغلال مساحات الارتفاق في التشجير .
 - و- **الخطوة السادسة** : الصورة المبدئية لتهيئة أرضية المشروع حيث تظهر عناصر استخدام الأرض مع محاولة التنسيق فيما بينها للخروج بمخطط تهيئة يحقق التكامل بين هذه العناصر.

الشكل 4-13: المبدأ العام للتهيئة .

الشكل 4-14: تنظيم هيكله الطرق .

الشكل 4-15: إنشاء مجموعة من المرافق الضرورية .

الشكل 4-16: إستهلاك المجال بطريقة متدرجة .

الشكل 4-17: دمج المساحات الخضراء .

الشكل 4-18: الرسمة المبدئية للهيئة.

4-4 - مبادئ التهيئة: (المشروع الثاني)

بعد الدراسة التحليلية لأرضية المشروع و البرمجة العمرانية تأتي مرحلة التهيئة و تحقيق الأهداف ، فالمشروع يركز أساسا على عملية تكثيف و إعادة هيكلة للوصول الى مشروع عمراني متكامل و متناسق سواء داخل هيكله أو مع محيطه و لهذا إعتدنا على المبادئ التالية :

أ- المبدأ العام للتهيئة :

المبدأ العام للتهيئة هو خلق نقطتي إرتكاز و توزيع كل نقطة في جزء من الحي من أجل توزيع الوظائف و خلق حركة ديناميكية داخل أرضية المشروع .

ب- الخطوة الثانية :

ربط النواتين بطرق مهيكلة من الجهة الشمالية (الطريق الوطني رقم 60) وخلق منافذ جديدة لأرضية المشروع .

ج- الخطوة الثالثة :

إنشاء قطب من المرافق الضرورية و تقسيم معظم التجهيزات على النواتين ، يراعى عند تموضع التجهيزات الحرص على دمجها لتصبح متلاحمة و تكمل الأحياء الأخرى للمدينة

د- الخطوة الرابعة :

إستهلاك المجال بطريقة متدرجة من الشمال نحو الجنوب و الجنوب الغربي بإقتراح نمطين من السكن جماعي و فردي قادر على تلبية إحتياجات السكان ، مع خلق تناسق بين السكنات الموجودة و المقترحة .

هـ - الخطوة الخامسة :

دمج المساحات الخضراء في التجمعات السكنية و الأطراف و بالقرب من التجهيزات و مساحات اللعب و داخل الساحات العامة مع إستغلال مساحات الإرتفاق في التشجير .

و- الخطوة السادسة :

الصورة المبدئية لتهيئة أرضية المشروع حيث تظهر عناصر إستخدام الأرض مع محاولة التنسيق فيما بينها للخروج بمخطط تهيئة يحقق الأهداف المرجوة .

الشكل 4-19: المبدأ العام للتهيئة .

الشكل 4-20: تنظيم هيكله الطرق .

الشكل 4-21: إنشاء مجموعة من المرافق الضرورية .

الشكل 4-22: إستهلاك المجال بطريقة متدرجة .

الشكل 4-23: دمج المساحات الخضراء .

الشكل 4-24: الرسمة المبدئية للهيئة.

4-5- التوصيات والاقتراحات:

أ- التوصيات المرتبطة بالجانب القانوني والإداري:

- وضع مخططات وقوانين للتحكم في استنزاف الثروة العقارية للمدينة.
- إخضاع المشاريع الجديدة للمراقبة والتقييم.
- تسهيل إجراءات منح رخص البناء وكذا شهادة التقسيم.
- تكثيف الجهود من أجل إخراج تصاميم نموذجية.
- تطبيق صارم للقوانين وإجراءات ردية للحد من المخالفات في مجال البناء والتعمير.
- إبرام اتفاقية مع الجامعة من أجل إدماج الباحثين الجامعيين في إعداد وثائق التعمير.

ب- التوصيات المرتبطة بالعقار والتوسع العمراني:

- الاستغلال العقلاني للثروة العقارية والمحافظة عليها.
- الاعتماد على حلول تراعي الاقتصاد في العقار وفي إمكانيات التهيئة والتخطيط.
- التوازن بين العقار الحضري والمشاريع العمرانية الناتجة عن التوسع داخل المدينة.
- رفع الكثافة السكنية وذلك بالاعتماد على النمط الجماعي.
- الحد من الاستغلال العشوائي للثروة العقارية.
- تصفية المشاكل العقارية والإدارية المرتبطة بالأراضي القابلة للتعمير في مدينة المسيلة.
- ضرورة التحكم في سعر الأراضي القابلة للتعمير من أجل تفادي المضاربة في العقار.
- الاهتمام بالمناطق الريفية المجاورة لمدينة المسيلة بهدف الحد من النزوح الريفي الذي يؤدي إلى ظهور الأحياء العشوائية.
- جعل التخطيط العمراني يطابق الحقيبة العقارية القابلة للتعمير.

ج- التوصيات المرتبطة بالجانب الاجتماعي والاقتصادي:

- تأهيل المناطق العشوائية في موقعها والاستفادة من الاقتصاد غير المنظم فيها وتحويله إلى منظم.
- تحديد عوائق تأهيل الأحياء العشوائية والمتمثلة في نقص الجانب الثقافي والاجتماعي.

6-4: دفتر الشروط

انطلاقاً مما جاء في نص القانون 29/90 المؤرخ 1990/12/01 تم اقتراح دفتر الشروط ، و تكمن أهميته في تطبيق الوضعيات القانونية و التشريعية في مجال التهيئة المحددة في المادة 5 ، و يعرف انه وثيقة تنظيمية تتبع المشروع المقترح :

v المادة رقم : (01) إلزام المواطنين المستفيدين باحترام دفتر الشروط و كل الوثائق التي يحتوي فيها

v المادة رقم : (02) و ضع قواعد التنظيم مجال التدخل في عملية الترميم أو التجديد .

- **المادة رقم : (03)** يلتزم كل مواطن أو مسؤل احترام حتى الارتفاق و ذلك يمنع كل بناء داخل الارتفاق سواء كانت طبيعة أو اصطناعية (مثل الوادي ، خطوط التيار الكهربائية) .

- **المادة رقم : (04)** أصل الملكية تؤول إلي ملك للبلدية .

- **المادة رقم : (05) المساحات المخصصة**

المشروع هو عبارة عن تكثيف ، تهيئة و إعادة هيكلة و استرجاع المواقع المهمة .
دمج التجهيزات الموجودة اثناء عملية التهيئة و التي تقدر مساحتها بالهكتار .

- **المادة رقم : (06) السكنات**

علو البناية لايتجاوز (ط+4)

نوع السكن الجماعي f4

السكن الفردي : علو البناية الفردية لا يتجاوز (ط+2) .

- **المادة رقم : (07) التجهيزات**

احترام موقع التجهيزات و لا يمكن تغير موقعها المحدد في مخطط التهيئة .
ربط التجهيزات بمختلف الشبكات .

انجاز هذا النوع يكون متطابق مع المقاييس الوطنية .

- **المادة رقم : (08) الطرق و المواقف .**

الطرق :

استعمال الطرق و الأرصفة تدرج حسب الأهمية ووفق مخطط التهيئة لضمان تنظيم المجال .

الطرق المبرمجة هي طرق أولوية ، ثانوية ، وثالثية .

يتم التشجير على طول الطرق المهيكلة .

المواقف :

إن تطابق التوجيه المقترح في المخطط بنفس الشكل و الساحة و يجب تنظيم مواقف السيارات داخل المشروع .

- المادة رقم : (09) المساحات الخضراء .

المحافظة على توزيع المساحات الخضراء ، و أيضا المساحات المخصصة كما هو في المخطط المقترح الساحات الشاغرة تهيئ في شكل مساحات خضراء .

- المادة رقم : (10) الشبكات :

مياه الشرب و شبكة الصرف الصحي يجب احترام الارتفاع لمختلف الشبكات .
يجب ان تكون القنوات مصنوعة من الخرسانة .

- المادة رقم : (11) الصيانة

تقوم اللجنة وممثل الجماعات المحلية بعملية المراقبة المستمرة للمساحات المخصصة بالإطار المبني والغير مبني فيما يخص عملية الصيانة والحد من الاستعمال العشوائي لبعض رواد هذه المساحات .

- المادة رقم : (12) أحكام أخرى

محرارية البناءات الفوضوية .
يجب احترام الأماكن العمومية .
منح كل نشاط أو عمل من شأنه بسبب التلوث .
الجمع المستمر و الدوري للنفايات .
يجب التوصيل بالقناة الرئيسية .

الخاتمة:

عرفت ظاهرة استنزاف الثروة العقارية ارتفاعا ملفت للانتباه في السنوات الأخيرة وذلك نتيجة لعدة عمليات تعميرية متمثلة في انجاز مشاريع سكنية واستثمارية وتجهيزات ساهمت في تقلص الحقيبة العقارية . وقد تكون هذه المشاريع مخالفة لأدوات التعمير وذلك ناتج عن غياب رؤية عمرانية شاملة للمتخيلين في التعمير، ويلعب السكن العشوائي دوراً كبيراً في فرض منطقه على المدينة حيث أنه استولى على العقارات المبرمجة للتجهيزات و المبرمجة حسب أدوات التهيئة والتعمير .

وتعتبر مدينة المسيلة من المدن الجزائرية التي تعاني من استنزاف كبير للحقيبة العقارية حيث أن الدراسة اشتملت على النتائج الحقيقية التي أدت إلى هذا الاستنزاف والمتمثل في النزوح الريفي الكبير الذي شهدته مدينة المسيلة خلال السنوات الأخيرة بالإضافة إلى الزيادة السكانية السريعة ما نتج عنه توسع عمراني بنوعيه المخطط وغير المخطط حيث كان الأخير السبب الرئيسي في استهلاك الثروة العقارية للمدينة بشكل سريع وغير مبرمج بالإضافة إلى الاعتماد على السكن الفردي بدل السكن الجماعي ومن خلال دراسة المدينة على حسب القطاعات المكونة لها كان القطاع الأول والسادس الأكثر استهلاكاً للعقار بشكل غير منتظم وعلى أساس هذه النتائج قمنا بطرح التوصيات والاقتراحات التي يمكن أن تساهم في المحافظة على الثروة العقارية للمدينة وهي كالتالي:

- الحد من النزوح الريفي وتشجيع الهجرة العكسية لتخفيف الضغط عن المدينة.
- معالجة مناطق التوسع العشوائي والحد منها.
- إنشاء هيئة رقابية لمتابعة ما جاءت به أدوات التهيئة والتعمير على أرض الواقع وذلك لتفادي انتهاك وسوء استغلال العقار الحضري.
- الاعتماد على السكنات الجماعية في التوسعات العمرانية لربح العقار والرفع من الكثافة السكانية.
- التدخل على العوائق ومعالجتها لاستغلال العقار الذي تشغله.
- المسح الشامل للأراضي العقارية ومعرفة طبيعتها القانونية لتوفير الإحتياجات العقارية.
- العمل على وضع الآليات الكفيلة بالاستغلال الأمثل للأراضي الشاغرة خلال عملية وضع وثائق التعمير داخل المناطق الحضرية عوض التفكير في توسيع هذه الأخيرة.
- احترام الارتفاقات المختلفة عند انجاز المشاريع العمرانية واستغلالها بطريقة ايجابية.
- جعل التخطيط العمراني يطابق الوعاء العقاري القابل للتعمير في المدينة.

- العمل على التوزيع المنظم للسكن والسكان في مناطق التوسع المستقبلي.

- الحفاظ على الرصيد العمومي من الأرض العقارية.

وفي الأخير نرجو أن نكون قد حاولنا الإلمام بمعظم الجوانب التي تخدم هذا الموضوع وذلك من خلال إظهار المشاكل التي أدت إلى استنزاف الثروة العقارية بطريقة سريعة وعشوائية وطرح اقتراحات وحلول مناسبة لهذه الدراسة.

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

أ- الكتب :

- 1- التجاني البشير، 2000 ، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية / بن عكنون - الجزائر، ص : 84 .
- 2- حلومي عبد القادر، 1987 ، الجغرافية الحضرية ، ديوان المطبوعات الجامعية – الجزائر ، ص : 106 ، 107 ، 108 .
- 3- خلف الله بوجمعة ، 2005 ، العمران و المدينة ، دار الهدى للطباعة للنشر و التوزيع / عين مليلة – ام البواقي ، ص : 67 .

ب- المذكرات :

- 1- أوزينة فاتح ، 2009 ، التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية دراسة حالة مخطط شغل الأرض طريق حمام الضلعة المسيلة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة ، ص : 13 .
- 2- بادي فطيمة و زميلاتها ، 2006 ، التوسع العمراني في المناطق المتضررة دراسة حالة مدينة عين الكبيرة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدينة ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة ، ص ص : 4 ، 5 .
- 3- بن خالد الحاج ، 2009 ، دراسة اضطرابات سوق العقار الحضري و العوامل المتحكمة فيه حالة مدينة المسيلة ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في تسيير المدينة ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة ، ص ص : 35 ، 37 .
- 4- حسيني زهراء لطيفة ، 2012 ، التصحر و اثره على التوسع العمراني دراسة حالة مدينة بوسعادة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر 02 في تسيير الأخطار الطبيعية في المحيط الحضري ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة ، ص : 5 .
- 5- ريغي محمد و زملاؤه ، 2012 ، الاستنزاف العقاري و أثره على التنمية المستدامة دراسة حالة حي المويلحة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدينة ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة ، ص ص : 13 ن 14 .
- 6- ناجم بلال و زملاؤه ، 2011 ، استنزاف المجال الحضري و اثره على التوسع العمراني دراسة حالة مدينة عين الدفلى ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدينة ، معهد تسيير التقنيات الحضرية ، جامعة المسيلة ، ص ص : 9 ، 10 .

ج- مواقع الأنترنات :

1- [http:// omranet.com](http://omranet.com)

2- [www.djelfa .info](http://www.djelfa.info)

3- www.uni.ourgla.dz

د- وثائق أخرى:

1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية المسيلة ، 2008 .

2- نشریات مديرية الصناعات الصغيرة و المتوسطة و الصناعة التقليدية لمدينة المسيلة ، 2013 .

■ الفهرس :

- 1- فهرس الجداول .
- 2- فهرس الأشكال .
- 3- فهرس الصور .
- 4- فهرس المحتويات .

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
26	درجة الحرارة	1 -3
27	الرطوبة	2 -3
28	كمية التساقط	3 -3
29	سرعة الرياح	4 -3
39	تطور سكان مدينة المسيلة (1966-2012)	5 -3
39	تطور مساحة مدينة المسيلة (1700 – 2005).	6 -3
39	تطور سعر المتر المربع من الأرض في مدينة المسيلة(1984 – 2005)	7 -3
43	عناصر استخدام الأرض بالأحياء القديمة	8 -3
46	التجهيزات الموجودة بالأحياء القديمة	9 -3
47	الكثافة السكانية بالأحياء القديمة	10 -3
48	عناصر استخدام الأرض بالأحياء المخططة	11 -3
50	التجهيزات الموجودة بالأحياء المخططة	12 -3
52	الكثافة السكانية بالأحياء المخططة	13 -3
54	عناصر استخدام الأرض بالأحياء العشوائية	14 -3
57	الكثافة السكانية بالأحياء العشوائية	15 -3
57	المقارنة بين الأصناف الثلاثة	16 -3
59	المقارنة بين الكثافة السكانية للأصناف الثلاثة	17 -3
61	مختلف معاملات استهلاك الأرض لكل حي	18 -3
75	مختلف المساحات بالمنطقة الصناعية	19 -3
96	يبين نسبة السكنات بأرضية المشروع	1 -4
98	يبين نسبة ومساحة التجهيزات الموجودة بحي المويحة	2 -4
108	التوزيع المساحي للاحتياجات السكانية	3 -4
109	التوزيع المساحي للتجهيزات	4 -4

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
7	هيكلة الدراسة	1 -1
19	موقع ولاية المسيلة من الوطن	1 -3
22	موقع بلدية المسيلة من الولاية	2 -3
23	موقع مدينة المسيلة من البلدية	3 -3
24	موقع مدينة المسيلة من المحيط المجاور	4 -3
27	أعمدة بيانية لدرجات الحرارة.	5 -3
28	أعمدة بيانية لنسبة الرطوبة	6 -3
29	أعمدة بيانية لكمية الأمطار	7 -3
30	أعمدة بيانية لمتوسط سرعة الرياح	8 -3
32	مرحلة ما قبل الاستعمار	9 -3
33	مرحلة الاستعمار الفرنسي	10 -3
34	مرحلة ما بعد الاستقلال	11 -3
35	مرحلة 1974-1986	12 -3
36	مرحلة ما بعد 1986	13 -3
39	تطور سعر المتر مربع بمدينة المسيلة.	14 -3
42	تقسيم القطاعات بمدينة المسيلة	15 -3
43	المقارنة بين مختلف عناصر استخدام الأرض بالأحياء القديمة	16 -3
44	موقع الأحياء القديمة	17 -3
48	المقارنة بين مختلف عناصر استخدام الأرض بالأحياء المخططة	18 -3
49	موقع الأحياء المخططة	19 -3
53	موقع الأحياء العشوائية	20 -3
54	المقارنة بين مختلف عناصر استخدام الأرض بالأحياء العشوائية	21 -3
58	المقارنة بين مختلف عناصر استخدام الأرض بالأصناف الثلاثة	22 -3
61	المقارنة بين المعاملات في الأحياء القديمة	23 -3
62	المقارنة بين المعاملات في الأحياء المخططة	24 -3

63	المقارنة بين المعاملات في الأحياء العشوائية	25 -3
65	توزيع السكن الفردي	26 -3
66	توزيع السكن الجماعي	27 -3
67	توزيع التجهيزات	28 -3
68	الطرق المهيكلة	29 -3
70	ملكية أراضي المدينة	30 -3
70	الطبيعة العقارية لمجال المدينة	31 -3
71	اتجاه و عوائق التوسع	32 -3
72	توزيع الكثافة السكانية بالمدينة	33 -3
73	تقدير عدد السكان	34 -3
77	توزيع العمال على القطاعات الاقتصادية بالمدينة	35 -3
78	: الفئة العمرية	36 -3
79	الجنس	37 -3
79	الحالة العائلية	38 -3
79	الحالة التعليمية	39 -3
80	عدد أفراد العائلة	40 -3
80	المهنة	41 -3
81	دخل الأسرة	42 -3
81	السكن	43 -3
82	حالة المسكن	44 -3
82	عدد الغرف	45 -3
83	سبب اختيار الحي	46 -3
83	مكان السكن الأصلي	47 -3
84	في حالة ما إذا تمت ترقية المناطق الريفية	48 -3
84	في حال طلب الدولة نزع الملكية العقارية	49 -3
85	السكن الذي تفضل العيش فيه	50 -3
85	التجهيزات الموجودة في الحي	51 -3
90	موقع أرضية المشروع	1 -4

91	الطبيعة القانونية لأرضية المشروع	2 -4
92	طبوغرافية أرضية المشروع	3 -4
93	المنافذ	4 -4
94	العوائق	5 -4
95	المقارنة بين مختلف عناصر استخدامات الأرض	6 -4
96	الحالة الفيزيائية للسكنات	7 -4
97	حالة التجهيزات الموجودة بأرضية المشروع	8 -4
99	حالة الطرق بأرضية المشروع	9 -4
100	المساحات الخضراء و ساحات اللعب	10 -4
101	دراسة المحيط المجاور	11 -4
102	مقارنة بين مختلف معاملات استهلاك الأرض	12 -4
111	المبدأ العام للتهيئة	13 44
112	تنظيم هيكلية الطرق	14 -4
113	إنشاء مجموعة من المرافق الضرورية	15 -4
114	إستهلاك المجال بطريقة متدرجة	16 -4
115	دمج المساحات الخضراء	17 -4
116	الرسيمة المبدئية للتهيئة	18 -4
118	المبدأ العام للتهيئة (المشروع الثاني)	19 -4
119	تنظيم هيكلية الطرق	20 -4
120	إنشاء مجموعة من المرافق الضرورية	21 -4
121	إستهلاك المجال بطريقة متدرجة	22 -4
122	دمج المساحات الخضراء	23 -4
123	الرسيمة المبدئية للتهيئة	24 -4

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
45	السكن الفردي بالأحياء القديمة	1 -3
45	تجهيز تربوي	2 -3
45	تجهيز صحي	3 -3
46	ساحة عمومية بالعرقوب	4 -3
46	الممرات بالأحياء القديمة	5 -3
46	الربط بمختلف الشبكات	6 -3
47	عائق طبيعي (واد القصب)	7 -3
48	: السكن الفردي بالأحياء المخططة	8 -3
50	السكن الجماعي	9 -3
50	تجهيز صحي	10 -3
51	شبكة الطرق	11 -3
51	شبكة الكهرباء	12 -3
51	المساحات الخضراء	13 -3
52	المنطقة الصناعية	14 -3
54	بنايات في حالة متوسطة	15 -3
55	بنايات في حالة رديئة	16 -3
55	تجهيز ديني	17 -3
55	طريق غير معبد	18 -3
55	استعمال الصهاريج	19 -3
56	قنوات الصرف	20 -3
56	المساحات الخضراء	21 -3
56	الأراضي الشاغرة	22 -3
56	خطوط الكهرباء	23 -3
95	مسكن في حالة جيدة.	1 -4
95	مسكن في حالة متوسطة.	2 -4
95	مساكن في حالة رديئة.	3 -4
98	شبكة الكهرباء	4 -4
98	شبكة الصرف الصحي .	5 -4
99	استعمال الصهاريج للشرب	6 -4

فهرس المحتويات :

الصفحة	العنوان	الرقم
	تشكرات.	
	الاهداء.	
المقدمة		
الفصل التمهيديمدخل عام		
3	تحديد الاشكالية وصياغتها	1-1
4	أهمية وأسباب اختيار موضوع الدراسة	2-1
4	أهداف الدراسة	3-1
4	الفرضيات	4-1
4	المنهج المطبق وأدوات الاستقصاء الميداني	5-1
5	المنهجية	6-1
6	هيكله الدراسة	7-1
الفصل الاول السند النظري		
8	المقدمة	
8	المفاهيم و المصطلحات	1-2
8	مفهوم المدينة	1-1 -2
8	مفهوم العمران	2-1 -2
8	مفهوم التخطيط العمراني	3-1 -2
9	مفهوم التهيئة العمرانية	4-1 -2
9	تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	5-1 -2
9	تعريف مخطط شغل الأراضي	6-1 -2
10	مفهوم التوسع العمراني	7-1 -2
10	أسباب و عوامل التوسع العمراني	8-1 -2
11	أنواع التوسع العمراني	9-1 -2
11	أنماط التوسع	10-1 -2
12	إيجابيات و سلبيات التوسع العمودي و الأفقي	11-1 -2
12	عوائق التوسع العمراني	12-1 -2
13	تعريف العقار	13-1 -2
13	مفهوم القيمة	14-1 -2
14	مفهوم الثمن	15-1 -2
14	السعر العقاري	16-1 -2
14	سوق العقار	17-1 -2
14	العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي	18-1 -2
14	أنواع العقارات	19-1 -2

15	مشتملات العقار	20-1 -2
16	أهمية العقار	21-1 -2
16	مفهوم الاستنزاف	22-1 -2
16	الدراسات السابقة	2 -2
17	الخلاصة	
الفصل الثاني الدراسة التحليلية		
18	مقدمة	
18	قراءة عامة للمدينة	1 -3
18	تقديم الولاية	1 - 1-3
20	نبذة تاريخية عن نشأة المدينة وتطورها	2 - 1-3
21	موقع مدينة المسيلة	3 - 1-3
25	الدراسة الطبيعية	2 -3
25	التضاريس	1-2-3
25	المناخ	2-2-3
30	الحركة الزلزالية	3-2-3
30	طبوغرافية المنطقة	4-2-3
31	الدراسة العمرانية للمدينة	3 -3
31	مراحل التوسع العمراني	1-3- 3
40	الدراسة التحليلية لاستنزاف الثروة العقارية بالمدينة	2-3- 3
40	تقسيم المدينة إلى قطاعات	1-2-3- 3
43	تصنيف الأحياء	2-2-3- 3
43	دراسة و تحليل الأحياء	3-2-3- 3
60	دراسة استخدام الأرض بمدينة المسيلة	4-2-3- 3
64	استنزاف العقار على مستوى المدينة	3-3- 3
64	السكن	1-3-3- 3
66	التجهيزات	2-3-3- 3
68	الطرق	3-3-3- 3
69	اتجاه التوسع و عوائقه	4-3- 3
69	الطبيعة القانونية للعقار	5-3- 3
72	تحليل الجانب الديمغرافي للمدينة	4 -3
72	توزيع الكثافة السكانية	1-4 -3
72	التقدير المستقبلي لنمو السكان	2-4 -3
73	تحليل الجانب الاقتصادي للمدينة	5 -3
73	الفلاحة	1-5 -3
74	أراضي الأشجار المثمرة	1-1-5 -3
74	الأراضي المسقية والقابلة للسقي	2-1-5 -3

74	الأراضي المحروثة والقابلة للحرث	3-1-5 -3
74	الأراضي الرعوية	4-1-5 -3
74	الصناعة	2-5 -3
74	المنطقة الصناعية	1-2-5 -3
75	المنطقة الصناعية ذراع الحاجة	2-2-5 -3
75	منطقة النشاطات	3-2-5 -3
75	الخدمات و القطاعات	3-5 -3
76	التجارة	1-3-5 -3
77	توزيع العمال على القطاعات الاقتصادية	4-5 -3
78	تحليل الجانب الاجتماعي الاقتصادي للمدينة	6 -3
78	الجانب الاجتماعي	1-6 -3
80	الجانب الاقتصادي	2-6 -3
81	المسكن	3-6 -3
86	مناقشة و تحليل الفرضيات	4-6 -3
87	خلاصة	
الفصل الثالث المشروع التنفيذي		
	مقدمة	
89	الدراسة التحليلية لأرضية المشروع	1 -4
89	أسباب اختيار أرضية المشروع	1-1 -4
89	الهدف من المشروع	2-1 -4
89	موقع أرضية المشروع	3-1 -4
91	الطبيعة القانونية للعقار	4-1 -4
92	طبوغرافية الأرضية	5-1 -4
93	المنافذ	6-1 -4
94	العوائق	7-1 -4
95	تحليل الوضعية الحالية للحي	8-1 -4
95	تحليل الإطار المبني	1-8-1 -4
98	تحليل الإطار غير المبني	2-8-1 -4
101	دراسة المحيط المجاور	9-1 -4
102	مقارنة بين مختلف معاملات استهلاك الأرض بالحي	4-2 -4
102	خلاصة الدراسة التحليلية لأرضية المشروع	10-1 -4
103	البرمجة العمرانية	2 -4
110	مبادئ التهيئة (المشروع الأول)	3 -4
117	مبادئ التهيئة (المشروع الثاني)	4-4
124	التوصيات والاقتراحات	5-4
125	دفتر الشروط	6-4

الخاتمة

	قائمة المراجع	
	فهرس المحتويات.	
	فهرس الجداول.	
	فهرس الأشكال .	
	فهرس الصور .	
	الملاحق	

الملحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة محمد بوضيف با مسيلة

معهد السبير التنيات ال ضرية

إستثمارة مقابلة حول إستثمارة مقابلة حول

التوسع العمراني وإستنزاف الثروة العقارية

دراسة حلة مدينة امسيلة

دراسة مدممة ليل شهادة مهندس ولة تخصص تبير امدينة

- تحت إشراف:

- إعداد الطلبة:

د. نويبات إبراهيم - - -

- كصبر حمزة

- عرسلان عبد المالك

- بلاهي تقيو

- بلحاج علي

- عربي بختة

- احمد بابا نورة

ملاحظة: هذه اعلوما سوية ولا تستدم لإغراض عمية

الجانب 1 اجتماعي:

1. العمر: (25_18) (35_25) (35_ فأكثر)
2. الجنس: ذكر أنثى
3. الحالةائلية: متزو أعزب مطلق أرمل
4. الحالة التليمية: يقرأ أو يكتب ابتدائي متو ثانوي جامعي
5. عدد أفراد العئلة: (2_1) (4_3) (6_5) (6_ فأكثر)

الجانب 1 قتصلد ي:

6. المهة: : ز عمل أعمل حرة
7. دخ الأ (:) أف من 12000دج) (12000دج_20000دج)
- (أكبر من 20000دج)

المسكن:

8. السكن: عربي إيجار إرث ملك
9. اكتس : لسكن: بناء شراء كراء
10. حالة لمسكن: جيدة متوسطة رديئة
11. عدد اغرف: غرفة غرفتان أكثر
12. سب اختيا الحي:
- قريب م مرك المدينة قري ل أخرى
13. مكان : بن الأصي: لريف المدية أخرى
14. في تر : مناطق اليفية هل تعود: نع لا
15. في حال طلب الولة نزع الملكية العارية نرا برمجة مشريع عليا:

- عدم منح م يها فادة بن التويض
16. المكن الذ تقي فيه هل هو:

- ملائم ثم نوعا ما ملائم
17. السك : ل اليش جم صف جماي فدي

18. هل اتجهينا ت الموجودة بلحي:

- غير مئمة و ض البعض م مئمة و لمي الحاجة

B

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

B