

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



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

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم : تسيير المدينة

شعبة : تسيير التقنيات الحضرية

تخصص : تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكملة لنيل

شهادة ماستر

العنوان

التوسع العمراني وأثره على استنزاف المجال

دراسة حالة - مدينة بلعائبة -

تحت إشراف الاستاذ :

أ. بديار عادل

إعداد الطالب :

بوزيد عبد الوهاب

السنة الجامعية: 2015/2014



وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللّٰهُ

عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ



اللّٰهُ
الصّٰدِقُ
الْعَظِيْمُ





الحمد و الشكر لله العزيز القدير الذي وفقني لإجازة وإتمام هذا العمل المتواضع
أقدم بالشكر الجزيل للمشرف الأستاذ :

بديار عادل

الذي قبل الإشراف على هذا البحث و على نصائحه و توجيهاته القيمة

كما أتوجه بـعظيم التقدير و الاحترام للأستاذ : **حاجي محمد**

الذي قبل و أشرف بدوره على هذا البحث

وإلى البروفسور : **تاشريف عبد المالك**

ولم يتردد لحظة واحدة في تقديم ملاحظاته النيرة و نصائحه القيمة

أيضا نتوجه بالشكر الجزيل البروفسور : **خلف الله بوجمعة**

على المساعدات و النصائح المقدمة من طرفه، كما لا أنسى في هذا المقام الشكر بالجهودات و النصائح

المقدمة من طرف جميع أساتذة معهد تسيير الثغنيات الحضرية بجامعة محمد بوضياف بالمسيلة

كما أقدم بخزير الشكر إلى كل طاقم : **بلدية بلعائبة** (ولاية المسيلة) .

الأستاذ **كمال بوعزيز** رئيس مكتب الإحصاء بالبلدية للمساعدات المقدمة خلال توزيع الاستمارات كما

لا أنسى أن أتوجه يشكر **صالح نواري** الأمين العام للبلدية على حسن التعاون و التقدير

الشكر الجزيل لكل المصالح و الإدارات التي قدمت يد العون

و كذا سكان مدينة بلعائبة على حسن تعاونهم.

عبد الوهاب بوزيد



بسم الله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده محمد صلى الله عليه وسلم احمدا لله لعونه وتوفيقه
لا جنيا ز كل العقبات وبلوغ الهدف المرجو .

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من قال فيه الله تعالى: (وقضى ربك إلا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا) .
إلى التي وضعت الجنة تحت قدميها إلى التي لم تتوانى يوما في تربيته و رعايته و دفعته في طريق النجاح إلى التي
من أفنت عمرها من اجلي إلى الغالية أُمي ” **جميلة بوزيد** ” أطال الله في عمرها .

إلى روح الوالد ” **رابح** ” رجة الله عليه وأسأله أن يسكنه فسيح جناته

إلى من تجري في عروقي حبه و ينبض قلبي خبهم إلى **إخوتي**

إلى من تربيت على أيديهم **أخواتي**

و كل أخوالي و خالاتي و أعمامي و عماتي و كل الأهل و الأقارب كل باسمهم .

إلى كل سكان **بلدية بلعائبة** وخاصة من تحمل لقب **بوزيد** .

إلى الأساتذة: **بديار عادل و حاجي محمد** على صبرهما معي طيلة إجازة هذا البحث .

و إلى جميع رفقتائي في الدراسة و من جمعتني نهم الأيام في داخل الجامعة أو في خارجها

إلى كل من ساهم في إجازة هذا العمل ولو بالجهد القليل أو الكلمة الطيبة . و أقول لكم احبكم في الله

و شكر الكرم .

إلى أساتذة و طلبة **GTU** .

خاصة دفعة **2013 و 2015** .

إلى كل من حمل هذا العمل بين يديه لينهل منه ما يشاء . . . إليكم أنتم جميعا أهدي هذا العمل .

عبد الوهاب بونزيد

مقدمة عامة :

إن المدينة عبارة على مؤسسة بشرية والحياة فيها أخذت طريقها الى التعميم في جميع أنحاء العالم هذا من جراء الانفجار السكاني الذي شهده العالم بأسره .
ولقد كان للثورة الصناعية في أوروبا دور كبير في حدوث أهم نمو سكاني ،إمتد في القرن العشرين إلى البلدان غير الأوروبية (ففي سنة 1800م) كانت لندن تعتبر أهم مدينة بالنسبة للعالم الغربي بحوالي (1) مليون ساكن بمعية بكين التي بها نفس العدد من السكان ،و يلي ذلك مدينة باريس بحوالي (600) ألف نسمة ،وبالمقابل نجد أن المدن الأمريكية كانت لا تزيد عن (100) ألف نسمة ،أما بالنسبة لبلدان العالم الثالث فلم تعرف موجة هذا النمو إلا في القرن العشرين أين بدأت تظهر للوجود .⁽¹⁾

وكغيرها من دول العالم الثالث عرفت المدن الجزائرية منذ الإستقلال نموا سكانيا سريعا هذه الزيادة الديمغرافية إنجر عنها عدة انعكاسات على مختلف المستويات المجالية ،الإجتماعية ،الإقتصادية و العمرانية ولعل من أهم الإنعكاسات التي تواجه هذه المدن هو إستهلاك المجال المعبر عنه بالتوسع العمراني ، فهذا الأخير لا يفهم منه تلك الزيادة في تعداد السكان فقط بل يأخذ شكل التوسع المجالي المرتبط أساسا بالنمو الديمغرافي والزيادة في إستغلال المجال بالنسبة للفرد .

و بما أن مدينة بلعائبة متميزة بتعدد إستخدامات الأرض بها وتنوع مكونات مجالها الحضري ،لذلك نجد أنها عرفت حركة عمرانية كبيرة توسعت من خلالها بشكل سريع خاصة منذ التقسيم الإداري الأخير 1984 الذي رشحها لتكون بلدية حيث كانت هيكلتها و تنظيمها تتم وفق الطريق الوطني رقم 28 فكان توسعها وفق هذا الأخير على شكل خطي وبطريقة عشوائية، هذا التوسع أدى الى إستنزاف كبير للمجال مع مستوى هذا الطريق زيادة على ذلك أثر بشكل سلبي على المشهد العمراني للمدينة لعدة أسباب منها تقاعس المسؤولين من جهة و البيروقراطية وهيمنة رجال الأعمال من جهة ثانية جعلها تسير على هذا النحو الى يومنا هذا في حين انها لم تلقى إي اهتمام أو عناية في التجهيزات العامة والسكنية باستثناء بعض الخدمات الحضرية .

منذ ذلك الحين و المدينة في توسع مستمر و بشكل عشوائي بفعل البناء الفوضوي لتعرف المدينة نمو عشوائيا وغير متوازن في ظل غياب التسيير النموذجي للمجال الحضري ،من هنا نستطيع القول أن مدينة بلعائبة واحدة من المدن الجزائرية التي عرفت سياسة تعميريه غير متحكم فيها، مما جعلنا نسعى من خلال هذا البحث إلى دراسة التوسع العمراني لمدينة بلعائبة والوقوف على أهم إنعكاساته ومحاولة إيجاد الحلول الجذرية لهذه المشاكل .

¹ لمخلطي أحمد مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير " التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة "دراسة حالة مدينة بوسعادة تحت إشراف د خلف الله بوجمعة جامعة مكناس بوضياف بالمسيلة 2009 الصفحة 10

الفصل التمهيدي

مدخل عام

- 1 - الإشكالية .
- 2 - الفرضيات .
- 3 - الاهداف .
- 4 - أسباب إختيار الموضوع .
- 5 - منهجية الدراسة .

1. الإشكالية :

تعد ظاهرة إستهلاك المجال إحدى الظواهر التي تعاني منها معظم مدن العالم، وكذا المدن الجزائرية حيث إن المرحلة الانتقالية التي شهدتها الجزائر عقب إستقلالها وما نتج عنها من تطور سواء على الصعيد الإقتصادي، الإجتماعي أو السياسي، قد رافقه نزوح ريفي معتبر بإتجاه المدن على إعتبار هذه الأخيرة هي أفضل حل لحياة مريحة على جميع الأصعدة فهي مكان لعمل والسكن ويمكن أمن فضلا عن ذلك انها مصدر للإشعاع الإقتصادي، وبالتالي فهي مصدر التمدن والرفي، ومن هنا باتت المدن الجزائرية محل أنظار المهاجرين من الريف .

هذا بالإضافة إلى النمو الديموغرافي الذي صاحب هذه المرحلة وغير المتحكم فيه مما أجبر المعنيين على إيجاد حلول سريعة ومحكمة متمثلة في توفير الحاجيات الضرورية للسكان في المدينة ولعل من أهمها السكن و التجهيزات و مختلف المرافق الأخرى .

هذه الحاجيات أصبح ينظر إليها على أنها أساسية للحياة في المدينة في ظل غياب دراسات عمرانية واضحة حول العمران داخل المدينة ، فالعمران يهدف الى إعطاء نظام معين للمدينة وهو يرتكز على أربعة مبادئ أساسية (العمل ،التنقل ،السكن والراحة) ،فبهم يمكن الحكم على أن الحياة داخل المدينة مستقرة ومريحة الى حد ما .

وكذا عدم التنسيق بين مختلف المصالح المختصة و جميع المتدخلين في تسيير المدينة أعطى إنعكاسات سلبية على المجال الحضري نجم عنها التوسع العشوائي وغير منظم للنسيج العمراني والتوزيع التلقائي وغير المنطقي لمختلف التجهيزات و المرافق العمومية .

و كغيرها من المدن الجزائرية فمدينة بلعائبة تشهد هذا المشكل ،جاء التوسع العمراني غير المنظم والعشوائي والذي صاحبه إستهلاك المجال تزامنا مع التطورات التي تعرفها المدينة بوتيرة سريعة في الآونة الأخيرة إثر التقسيم الإداري الأخير الذي أقرها كمقر بلدية لسنة 1984 م .

و نحن بصدد دراسة إتجاه التوسع العمراني و تأثيره على إستهلاك المجال وهذا ما دفعنا إلي طرح التساؤل التالي :

✓ ما هي العوامل المتحكمة في توسع المدينة ؟ وما هي أشكاله ؟.

لذا سنحاول القيام بدراسة تحليلية حول التوسع العمراني لمدينة بلعائبة لحل عدة إشكالات داخل المدينة من بينها المحافظة على الوعاء العقاري مع ضمان التسيير الأمثل لتوسع العمراني مراعين في ذلك المتطلبات و مستلزمات الحياة داخل هذه المدينة .

2 - الفرضيات :

إن تزايد مشكلة النمو الديموغرافي بين السكان والهجرة الريفية نحو المدن نتج عنه عدة مشاكل إجتماعية ، إقتصادية و إدارية أهمها تزايد مشكلة السكن و الإخفاق في التحكم في النسيج العمراني وما صاحبه من إستهلاك للمجال .

الفرضية التي تطرح نفسها في هذا السياق :

إن النمو المتسارع للمدينة أدى إلى الإستهلاك اللاعقلاني و العشوائي للمجال الحضري و بروز عدة مظاهر للبناء الفوضوي و بالتالي يؤدي إلى تشوه المنظر العمراني للمدينة وكذا صعوبة التحكم في النسيج العمراني لها .

3 - الأهداف:

إن الهدف الرئيسي الذي ننشده من خلال دراستنا لهذه المنطقة يتمثل في وضع الأطر القانونية و التقنية في تسيير التوسعات وذلك للحد من التوسع غير المنظم من جهة والمحافظة على النسيج العمراني من التشوهات التي تخل بمنظره من جهة أخرى .
التحكم في عمليات إستهلاك المجال الحضري والعمل على تنظيمها والمحافظة على الوعاء العقاري .

4 - أسباب الاختيار الموضوع :

تم إختيار هذا الموضوع لإعتباره نال إهتمام السياسية العمرانية الجزائرية حيث نجده مطروح في كل المدن الجزائرية كما انه نال القسط الوافر من الدراسات و لسوء الحظ بدون جدوى .
ومن أسباب التي أدت إلى اختيار مدينة بلعائبة لأنها تكتسي أهمية بالغة في كونها تعتبر البوابة الشرقية للولاية فهي تكتسي أهمية بالغة بإعتبارها معبر رئيسي لولايات الشرق الجزائري ويمر من خلالها الطريق الوطني رقم 28 .

الحالة التي آلت اليها المدينة من تدهور وتدني في جميع المجالات خصوصا في على المستوى المجالي لها .

5 - منهجية الدراسة:

5 - 1 مراحل العمل :

إعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي وفق المراحل التالية :

- مرحلة البحث النظري :

تعد أهم مرحلة وفيها قمنا بالاطلاع على الوثائق و المراجع و المتعلقة بموضوع وذلك من خلال كتب والمراجع، دراسات مختلفة، مذكرات التخرج، رسائل ماجستير ،الجريدة الرسمية ،كما وقد إعتمدنا على كل ما يخدم موضوعنا سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة لذلك حصدنا أكبر عدد ممكن من الدراسات المتطرفة لتوسع العمراني في مختلف المدن الجزائرية لنحيط بشكل كبير على موضوع دراستنا في ظل غياب دراسات عمرانية عن مدينة بلعائبة .

- المرحلة البحث الميداني :

و تعتبر أطول مدة و أهم مرحلة في البحث ،وتهدف الى ربط أفكار الموضوع بالواقع حيث قمنا بالاتصال المصالح التالية :

- مديرية التعمير و البناء .

- المصالح التقنية لبلدية ومكتب الإحصاء بها .

- مديرية التخطيط والتعمير و التهيئة العمرانية.

وتم من خلالها توزيع إستمارات مقابلة على 20 موظف من هذه المصالح يختلفون في المهام والمناصب الموكلة اليهم .

- مرحلة المعالجة والتحليل :

بعد جمع المعطيات اللازمة تم فرزها في جداول ثم تمثيلها بأشكال ورسوم بيانية لتسهيل عملية التحليل والمعالجة و التعليق عليها مع إمكانية طرح الإقتراحات المناسبة .

5 - 2 التقنيات والأدوات المستعملة :

بناءا على طبيعة النتائج المراد التوصل إليها والأهداف المسطرة قمنا بتحديد التقنيات التي تساعدنا على الإلمام بالمعلومات والمعطيات اللازمة للتحليل وتتمثل فيما يلي :

✓ الملاحظة :

إعتمدنا بشكل كبير في هذا البحث على المعاينة الميدانية والملاحظة البسيطة في وصف واسع للمدينة على أرض الواقع .

✓ المقابلة :

وهي من التقنيات المستعملة في البحث للحصول على المعلومات والبيانات التي لا يمكن الحصول عليها من والملاحظة ،لأنها تتميز بدرجة عالية من الدقة والموضوعية وكذلك تجنبنا للمراوغة وتقربنا من الجوانب الصحيحة .

✓ المخططات :

تساعدنا على تحديد وتحليل بعض المعطيات الخاصة بالموضوع ونقد الواقع .

✓ الوثائق :

كتب ،مراسيم ،مجلات ،الصور الفوتو غرافية .

5 - 3 خطة العمل :

✓ الفصل التمهيدي :

كان تطرقنا في هذا الفصل الى عرض الإشكالية وفرضيات الدراسة والأهداف المسطرة من الموضوع ،بالإضافة الى أسباب إختيار الموضوع ومنهجية الدراسة .

✓ الفصل الأول :

تطرقنا في هذا الفصل من السند النظري الذي يتضمن بعض المفاهيم و المصطلحات الخاصة بالتوسع العمراني و الحضري وركزنا في أخره على التوسع العمراني (أنواعه ،مراحله ،خطته ،أسبابه ،دوافعه ،إيجابياته وسلبياته ...) للوقوف على الشطر الأول من الموضوع .

✓ الفصل الثاني :

عالجنا في هذا الفصل الموضوع (إستنزاف المجال) بشكل أكثر من خلال تعريفات للعقار وأنواعه وأهميته وخواصه .
ثم تطرقنا الى الأملاك العقارية في الجزائر والأملاك العقارية البلدية وطرق تسييرها .

✓ الفصل الثالث :

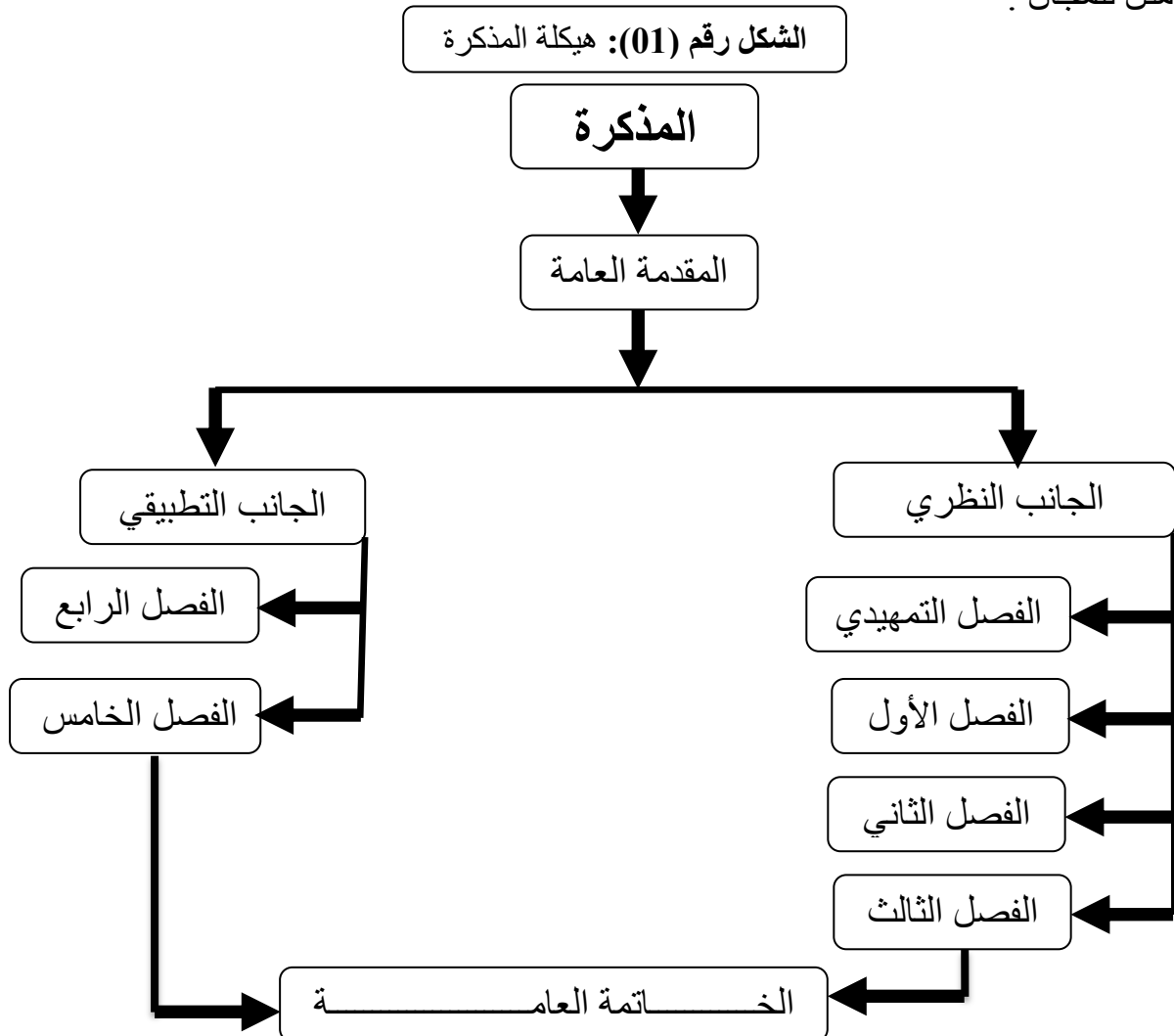
يتضمن هذا الفصل دراستين يرتكزا على إستخدامات الأرض في بعض المدن حيث يكمن الهدف منه الى كيفية المعالجة بالنسبة لموضوعنا هذا .

✓ الفصل الرابع :

وهو من أهم الفصول في هذه الدراسة ، فقد عالج الدراسة التحليلية للوضع الحالي لمدينة بلعائبة ، وتم تقديم المدينة ودراساتها طبيعيا ومجاليا وإقتصاديا والتركيز على المراحل التاريخية لتطور النسيج العمراني لها .

✓ الفصل الخامس :

وهو آخر الفصول لهذه الدراسة و يعتبر حوصلة للفصول السابقة وهو عبارة على حلول تتمثل في مقترحات وتوصيات على الجانبين التقني و التسييري لتحكم في التوسع العمراني والإستغلال الأمثل للمجال .



الفصل الأول

التوسع العمراني

تمهيد .

I. المصطلحات العمرانية .

- 1 - العمران .
- 2 - المدينة .
- 3 - المجال العمراني .
- 4 - النسيج العمراني .
- 5 - الديناميكية الحضرية .
- 6 - التسيير العمراني .
- 7 - التحكم العمراني .
- 8 - التشريع العمراني .

II. التوسع العمراني

- 1 - مفاهيم حول التوسع والنمو .
- 2 - تصنيف التوسع العمراني .
- 3 - أشكال التوسع العمراني .
- 4 - مراحل النمو العمراني .
- 5 - أسباب ودوافع التوسع العمراني .
- 6 - إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني .
- 7 - عوائق التوسع العمراني .

خلاصة الفصل

تمهيد:

تشهد مدن العالم تطوراً سريعاً في نمو سكانها وفي توسعها العمراني، وتشمل هذه الظاهرة بلدان العالم المتقدم وبلدان العالم النامي على حد سواء. وللتعرف على هذه الظاهرة وقبل الشروع في دراسة التوسع العمراني لأي مدينة ينبغي إعطاء مفاهيم عامة وشاملة ومرتبطة بجوانب الموضوع، حيث سنتطرق في هذا الفصل إلى محورين أساسيين، الأول إبراز بعض المصطلحات التي تدخل ضمن نطاق الموضوع، والثاني يوضح الشطر الأول من الموضوع من خلال ما هو التوسع، أنواعه وأنماطه، بعض أسبابه ودوافعه ومعوقاته.

I. المصطلحات العمرانية:

1- العمران :

العمران هو مجموع المبادئ والقيم والوسائل ومضمون السياسات العمرانية المطبقة أو المقترحة في مختلف المضامين التاريخية والسياسة والاقتصادية والاجتماعية وحقل تطبيقه الرئيسي يتمثل في المدينة .⁽¹⁾

العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، بخلق التنظيم والتوازن والتجانس من الناحية الوظيفية المجالية .⁽²⁾

2- المدينة :

المدينة هي ذلك التجمع للسكان، يتم فيه التبادل الاجتماعي و التفاعل الثقافي و النشاط الاقتصادي والتجاري... كما أنها تعتبر مركزا لتلبية المصالح و قضاء الحاجيات و الأغراض المتعددة و المتنوعة للسكان .⁽³⁾

المدينة هي عبارة عن مكان مأهول بالسكان ينشئ ويتطور على أساس الصناعة و المواصلات و تنفيذ المهام أو الوظائف العلمية أو الثقافية، الإدارية والاقتصادية وتوفير الحاجيات للسكان، وطابع البناء والمرافق العامة، والمتطلبات والشروط التي تقررها تشريعات وقوانين تلك البلاد المعينة .⁽⁴⁾

3- المجال العمراني :

عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية والصناعية والإدارية والصحية حسب أنماط خاصة ومختلف الاستهلاك، أي شغل الأراضي وتوزيع الأحجام المبنية وذلك باستعمال المساحات المعمرة نسبيا مرتفعة وبتنظيم هيكلية معقدة للأشياء والمباني .⁽⁵⁾

4- النسيج العمراني:

هو عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في (شبكة الطرق، فضاء مبني، الفضاء الحر، الموقع) والتجاوب بين كل هذه العناصر تعرف بخصائص الفضاء العمراني الذي يعرف تحولات ثابتة وراجع للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة عبر مرور الزمن والتاريخ .⁽⁶⁾

من خلال ما سبق يتبين أن :

- العمران هو تنظيم مجالي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة.
- النسيج العمراني هو نظام مكون من عناصر فيزيائية (شبكة الطرق، المباني، والمجال العمراني)، و التجاوب بين مختلف هذه العناصر هي خصائص المجال العمراني.
- ومنه يمكن القول أن النسيج العمراني يندرج تحت المجال العمراني.

¹ -Zuccheli allberte. introduction a l'urbanisme opérationnel. volume 1 page 68.

² - اسماعيل غلام نعمت " التحضر في العالم الاسلامي" دار النشر القاهرة ص24.

³ - خلف الله بو جمعة " العمران والمدينة " دار الهدى الجزائر 2005 ص67.

⁴ - قباري محمد اسماعيل " علم الاجتماع الحضري ومشكلات التجهيز والتنمية " ص 284.

⁵ - بن يوسف إبراهيم " التحليل العمراني " مطبعة أبو داود، الجزائر 1999 ص 15.

⁶ - MAOUIA Saidouni "les éléments d'introduction à l'urbanisme "casbah éditions-Alger-2001 - page 257 .

5- الديناميكية الحضرية:

هي حركة ناتجة كتوطن قطاع الإنتاج والخدمات بطريقة آلية في مناطق التوطن للسكان (المدن) والطلب على اليد العاملة (الفنية)، مما نتج عنه ظاهرة اللاتوازن والفوارق المجالية وفراغ مستديم في المجالات الريفية، هذه العملية وإن كانت في ظاهرها حتمية اقتصادية، اجتماعية إلا أن بعدها الإيكولوجي البيئي خطير جدا مستقبلا.⁽⁷⁾

6- التسيير العمراني:

يعبر التسيير العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو خدمة الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة، وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.⁽⁸⁾

7- التحكم العمراني :

تعني التشييد والتمكين من تقييم برامج التعمير وإبراز البدائل، تحدد عمليات التحكم حسب عدة نقاط :

- الاستغلال الأمثل والعقلاني للتصميم.
- تقييم حدود صحية للبيئة العمرانية .
- التنبؤ و إدراك التصورات المستحكمة.

درجة إدراك الأسباب، المخلفات ونتائج التدهور وإبراز أهداف التدخل في شكلها التصميمي".⁽⁹⁾

8- التشريع العمراني:

هو تحديد السياسة العمرانية عن طريق وضع القوانين حسب المتغيرات إما زمانيا أو مكانيا من أجل توضيح حدود الاستغلال الأمثل للعقارات وكذا من أجل تنظيم المدن.⁽¹⁰⁾

من خلال إعطاء المفاهيم السابقة للتسيير، التحكم والتشريع يتضح أن :

- التشريع العمراني هو قوانين عمرانية.
 - التسيير العمراني يوجه التشريع العمراني لخدمة العمران.
 - التحكم العمراني هو عملية تقييمية للتشريع العمراني.
- كل هذه المفاهيم تصب في نقطة أساسية هي خدمة العمران وتحقيق إطار معيشة جيد وهي صور وأشكال لتقييم العمران داخل المدينة.

7- الأستاذ أحسن بن ميسي "مجلة مخبر التهيئة العمرانية" دار الهدى عين مليلة الجزائر " العدد 01 - 2003، ص53

8- خلف الله بوجمعة مرجع سابق ص 37 .

9- أودينة فاتح "التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية" مذكرة لنيل شهادة الماجستير تحت إشراف د خلف الله بوجمعة جامعة محمد بوضياف المسيلة 2009، ص14.

10- حمدي باشا " القضاء العقاري " دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2004، ص 24 .

II- التوسع العمراني :

1- مفاهيم حول التوسع والنمو :

1-1- التوسع العمراني :

هو عملية إنتاج مجال عمراني حضري مرتبط بالبحث عن الأشكال المادية الجديدة المبتغاة من خلال الاحتياجات من مساحة العمل، السكن، التجهيزات، والبنية التحتية والقاعدية آخذين بعين الاعتبار البرمجة والموضع والتنظيم.⁽¹¹⁾

التوسع العمراني هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا وبطريقة عقلانية.⁽¹²⁾ التوسع العمراني له علاقة بالتغيرات والتحويلات التي تعرفها الحاجيات السكانية، حيث أن هجرة السكان إلى المدينة تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل، وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استهلاك المجال بتلبية هذه الحاجيات.⁽¹³⁾

- وجاء في نفس الكتاب أن التوسع العمراني هو الامتداد العمراني في الصفحة 50 منه.

2-1- التوسع الحضري :⁽¹⁴⁾

هو كل زيادة في المجال ناتج عن الأشكال المادية المبتغاة من خلال الاحتياجات الجديدة للمساحات العامة، السكن، التجهيزات.

التوسع الحضري هو نتيجة الهجرة من الريف نحو المدن، ويعتبر عامل من عوامل التصنيع .

3-1- النمو الحضري :⁽¹⁵⁾

ويمكن تعريفه من ناحيتين :

✓ **النمو الحضري بمعناه الديمغرافي :** ويعبر عنه النمو السكاني للقطاع الحضري أو للأحياء، دون الأخذ بعين الاعتبار النمو السكاني للقطاع الريفي، أو النمو العام للسكان.

✓ **النمو الحضري بمعناه العمراني :** فيعني التوسع أو الامتداد العمراني للقطاعات الحضرية بصفة عامة، و المدن بصفة خاصة.

- من خلال ما سبق يتضح لنا أن التوسع العمراني هو نفسه التوسع الحضري وهما

يعنيان نمو المجال المادي أو الفيزيائي.

- في حين أن النمو الحضري يعني نمو وزيادة السكان عبر الزمن وما صاحبه من زيادة في المجال المادي.

إذ وبصورة عامة فالنمو الحضري يشتمل على التوسع العمراني والحضري على حد سواء.

¹¹ - Brahim ben Youcef. Analyse urbaine élément de méthodologie OPU,1995.

¹² - A.ZUCHELLE- INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN 1984-VOLUME 2-PAGE : 50.

¹³ - E.ZER.HAWARD- LES CITES JARDAINS DE DEMAIN-DUNOD 1976-PAGE 21.

¹⁴ - عبد العزيز محمود قندوز " التوسع العمراني لمدينة الجلفة " مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري تحت إشراف العربي اشبودان كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية قسم علم الاجتماع جامعة الجزائر 2009 ص23

¹⁵ - الدكتورة هبة فاروق القباني " المدينة (التعريف و المفهوم و الخصائص) " دار النشر - سورية 2007 -

2- تصنيف التوسع العمراني:

صنف العديد من المختصين في مجال العمران التوسع العمراني إلى عدة أصناف أهمها :

2-1- من ناحية الشكل :

جل الدراسات ذهبت إلى أن التوسع العمراني نوعان هما :

أ- التوسع الداخلي (العمودي) :

ويكون أساسا في عملية تكثيف البنايات داخل المدينة ويرجع ذلك إلى وجود معوقات تمنع التوسع الخارجي وبذلك يتحتم استغلال المساحات الشاغرة أو زيادة عدد الطوابق ويهدف إلى إنتاج المجال الحضري واستغلاله بطريقة فعالة.

الصورة رقم 01 : التوسع العمودي (تجمعات كبرى بفرنسا)



المصدر : www.science-tech.net

ب- التوسع الخارجي (الأفقي):

ويتجسد في الانتشار الأفقي المركزي وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة مما يؤدي إلى ظهور تجمعات من النمط الخطي و الشطرنجي أو الإشعاعي وهذا حسب شبكة الطرق والمواصلات واتجاهاتها.

الصورة رقم 02 : التوسع الأفقي لمدينة فاس بالمغرب



المصدر : Google earth 2015

2-2- من الناحية التنظيمية : (16)

ذهب الدكتور بشير تيجاني في تصنيف التوسع العمراني إلى الجانب التنظيمي في اختيار التصنيف المناسب لأي منطقة، حيث صنّفه إلى نوعين هما:

أ- التوسع العمراني المنظم:

يسود الاعتقاد أن النقائص التي وجدت في برامج وخطط التهيئة العمرانية بالجزائر لا يستبعد وجودها في بعض البلدان المماثلة السائرة في طريق النمو، كما أنها تعتبر دروسا للتقنيين الجزائريين الذين قاموا بإنجاز هذه البرامج.

فوجود بعض النقائص في هذه البرامج كبعض الأخطاء في اختيار المواقع أو المبالغة في المساحات الأرضية المخصصة لهذه البرامج والمشاريع العمرانية في مجال السكن الجماعي والمناطق الصناعية، التعدي على الأراضي الفلاحية وإهمال جانب المساحات الخضراء في بعض مشاريع التوسع العمراني وعدم إعطاء أهمية لحماية البيئة وعناصرها الطبيعية راجع لعدم وجود رقابة عند تنفيذ هذه المشاريع. فقد استعملت في الجزائر عدة وسائل في مجال التهيئة والتعمير إلا أن هذه الوسائل العمرانية لم تفلح عمليا في التحكم في النسيج العمراني بصفة عامة.

الصورة رقم 03: التوسع المنظم لمثل مدينة فارساي



المصدر : www.farassai.com

¹⁶ - الدكتور بشير تيجاني " التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر " ديوان المطبوعات الجامعية - بن عكنون - ص 85 - 86.

ب- التوسع العمراني غير المنظم:

ويتمثل في البناءات والأحياء الفوضوية غير القانونية وهذه الظاهرة العمرانية السلبية التي تعاني منها أغلب بلدان العالم السائر في طريق النمو ترجع أسبابها الرئيسية إلى الانفجار الديمغرافي في المدن وكذا أزمة السكن بها والنزوح الريفي المكثف نحوها بسبب انعدام وجود سياسة تنموية متوازنة بين مختلف الأقاليم والتركيز على المدن الكبرى والمتوسطة في مجال التنمية الحضرية بصفة خاصة والتنمية الاقتصادية بصفة عامة والإخفاق في سياسة تهيئة واضحة في الأرياف والمناطق النائية تحفز الإنسان على الاستقرار بمسقط رأسه، ولكن يخشى أن يتوسع هذا التعدي مستقبلا عبر مجالات أخرى كأراضي الغابات والمنتزهات والمساحات الخضراء ... وغيرها، إذا لم تشدد الرقابة الإدارية مستقبلا على النسيج العمراني وإيقاف بشكل نهائي جميع البناءات غير القانونية.

الصورة رقم 04: التوسع غير المنظم لأجزاء من مدينة فاس بالمغرب



المصدر: Maouia saidouni- les éléments d'introduction à l'urbanisme -casbah éditions
imprimé en Algérie 2001-page 64

2-3- من الناحية القانونية : (17)

صنف الدكتور عبد الله عطوي التوسع العمراني من الناحية القانونية (التخطيط) حيث اعتمد على التشريع العمراني ومختلف أدوات التهيئة والتعمير في ذلك، حيث صنفه إلى نوعان منه :

2-3-1- التوسع غير المخطط (العشوائي): ونميز نوعين :

أ- التوسع التراكمي:

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

ب- التوسع المتعدد النوى:

هو نقيض التوسع التراكمي وهو في أبسط صورته ظهور مدينة جديدة على مقربة من أخرى قديمة، وقد تتلاحم هذه النوى مشكلة مدينة واحدة، ومن بين المدن التي شهدت هذا النمط من التوسع مدينة تلمسان.

2-3-2- التوسع المخطط:

تتدخل الدولة في توجيه النسيج العمراني وتنظيمه وتجهيزه بالمرافق الضرورية للسكان (رغبة في توفير المسكن المناسب في المكان المناسب).

3 - أشكال التوسع العمراني: (18)

وهي عبارة عن خطط تنمو عليها المدن وتمارس فيها نشاطاتها وهي:

3-1 - خطة الزوايا القائمة (الشطرنجية) :

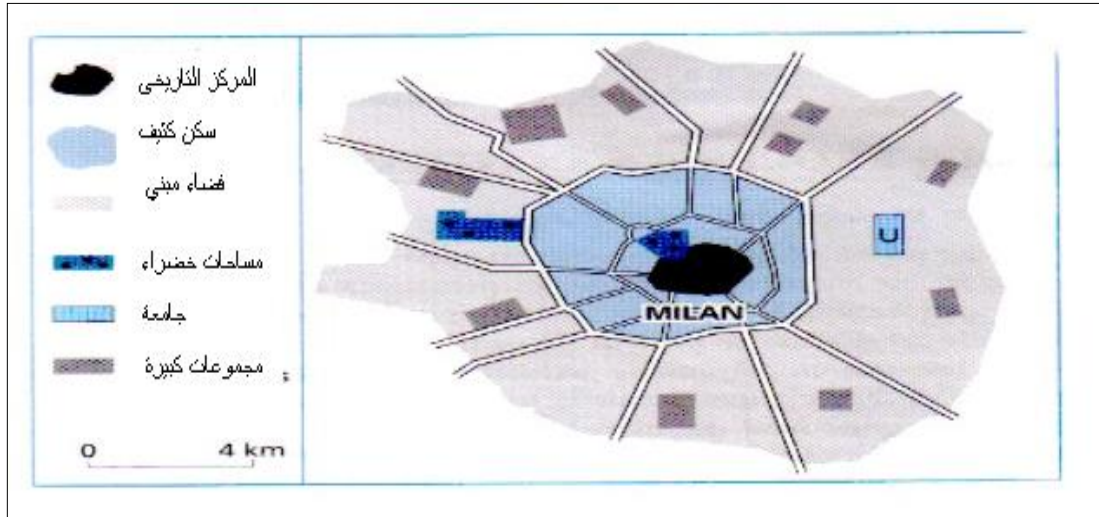
تشبه في تقسيمها لوح الشطرنج من مميزات تقاطع الشوارع بشكل عمودي، سهولة تقسيم الأرض للاستخدامات المختلفة وسهولة التوسع بالإضافة إلى بعض العوائق لهذه الخطة كصعوبة تطبيقها في المناطق الجبلية وحجب الأركان للرؤية في مفترقات الطرق.

¹⁷ - عبد الله العطوي " جغرافية المدن " الجزء 3 - دار النهضة - العربية بيروت لبنان 2001 ص 123- 125.
¹⁸ - حليمي عبد القادر "الجغرافيا الحضرية" ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر جويلية 1987 ص: 106، 107، 108.

3-2 الخطة الإشعاعية :

وهي عبارة عن بؤرة مركزية تنطلق منها الطرق والشوارع نحو الأطراف على هيئة أشعة وهذه البؤرة تمثل مركز المدينة، من مميزاتها مواصلات نجمية تسهل عن طريقها الوصول إلى جميع أنحاء المدينة ومن عيوبها ظهور مناطق معقدة في أشكالها الهندسية وصعوبة تطبيقها في المناطق التضاريسية.

الشكل رقم (02) : الخطة الإشعاعية

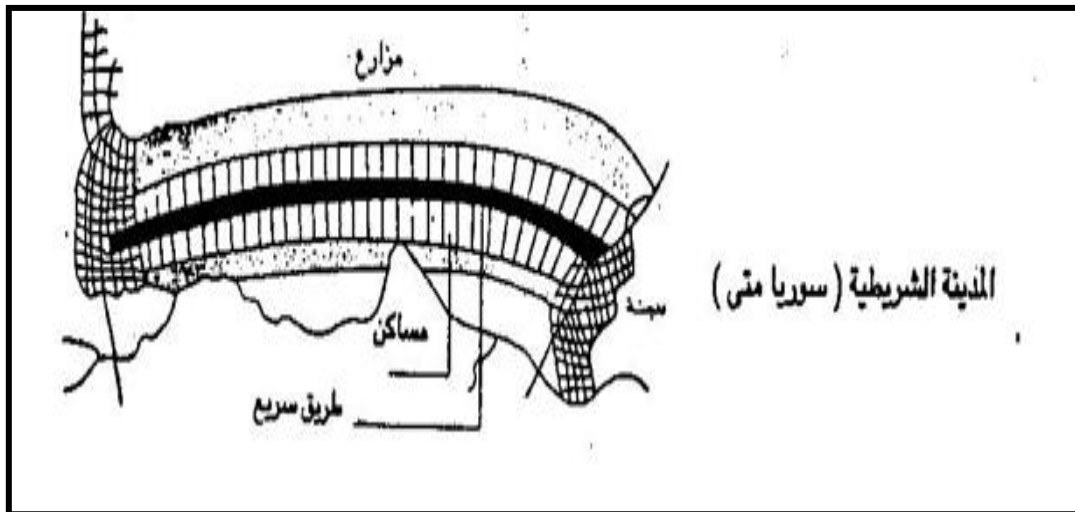


المصدر: لمخاطي أحمد ، التوسع العمراني و أثره في تسيير المدينة ، ص38

3-3 الخطة الخطية :

في أبسط صورها شريحة طويلة من الخطة الشطرنجية ذات شكل خطي على طول المحور وعلى الرغم من بساطة هذا التركيب إلا أن الخدمات والأنشطة تتباعد عن بعضها وظهور أنشطة عشوائية تخدم فئة دون الأخرى.

الشكل رقم (03) : الخطة الخطية



المصدر : د. احمد خالد علام ، تخطيط المدن ، ص120

4- مراحل النمو العمراني: (19)

نمو المدن يمر بـ 3 مراحل أساسية كما جاء في دراسة " ديناميكية النمو الحضري في العراق " :
4-1- الاستمرارية :

إن عمليتي نمو المدن وإضمحلالها مختلفان جوهرياً فالنمو ينطوي على تحول الأرض من غير الحضرية إلى الحضرية، بينما لا يحوي الإضمحلال بالضرورة على هذا التحول. بمرور الزمن تبدأ المدن بالانكماش والتضاؤل في حجمها على الرغم من استمرارية نموها التي تعني التغير البطيء والنسبي، وعلى مستوى المقاييس الناعمة للنمو يمكن ملاحظة تحولات متفرقة، يمكن قياسها بالاعتماد على (استعمال الأرض، الإشغال، كثافة الاستعمال) حيث يكون هذا التغيير إما بطيئاً أو سريعاً، تدريجياً أو فجائياً.

4-2- التحول :

نتيجة الاستمرارية بالنمو بطريقة إضافة الأجزاء إلى الكل، سيتولد خطأ أو ضوضاء في الهياكل الحضرية للمدينة فيحطم هذا أي نوع من أنواع التناظر. فتغيير خصائص النمو للأجزاء بحثاً عن الاتزان الجديد الذي يتحقق بخلق تناظر جديد ولكن على مستوى هياكل أعقد أو ذات مقياس أكبر، ثم تستمر الخلايا الحضرية بالنمو على هذا المستوى من النظام إلى أن تجد تغييراً آخر ترتقي به إلى مستوى حضري أعلى لسد العجز الحاصل نتيجة الاستمرار بالنمو على وتيرة واحدة في المستوى الواحد. هذا التغيير يمثل الحد الحرج للخلايا الحضرية فهي عاجزة عن تنظيم نفسها ذاتياً وفق شروط النمو المستمر، فتلجأ إلى التحول أو القفز إلى مستوى آخر، ثم تقوم من جديد بتنظيم نفسها ذاتياً وفق قوانين النمو المستمر.

4-3- الظهور :

يعتمد الظهور على حجم المدينة، وعلى الفترة الزمنية التي يحدث فيها، إذ يعد الظهور ظاهرة نسبية يستدل عليها تبعاً للتغيرات التي تحدث قبله وبعده في النظام الحضري، ويصبح بمرور الزمن تغييراً تدريجياً لمستوى آخر في نفس النظام الحضري. ويؤدي الظهور دوراً في تشكل التكتلات الحضرية من خلال قانون "الاكتفاء من خلال الموقع"، الذي يعتمد على التساند ما بين الأنظمة الحضرية في تكتل حضري واحد، حيث ترتبط الأنظمة الحضرية مع بعضها البعض مشكلة تكتلاً لمجاورة حضرية محاطة من جميع جهاتها بمجاورات حضرية مقابلة.

وانفصال الأنظمة الحضرية عن بعضها تبدأ عندما يحتاج النظام الحضري إلى روابط أكثر تغذي نموه في الفضاء عبر الزمن، وهذا في البحث دوماً على مصادر جديدة للطاقة، فتبدأ المدن بالنمو تدريجياً و النظام القديم بالإضمحلال تدريجياً إلى درجة أنها تنتهي أحياناً .

¹⁹ - مجلة المخطط والتنمية العدد 26 السنة 2012 لكميلة أحمد عبد الستار "ديناميكية النمو الحضري للعراق" تحت إشراف د سناء ساطع عباس - القسم المعماري - جامعة المستنصرية ص 243 - 244 - 245.

5- أسباب ودوافع التوسع العمراني: (20)

إن دوافع التوسع العمراني كثيرة وتختلف من مكان لآخر ومنها :

5 - 1 العوامل السياسية :

إن بعض القرارات السياسية أو الضغوطات يمكن أن تؤدي إلى توسع مدينة دون أخرى كخلق أقطاب تنموية أو مناطق جذب مما يؤدي إلى تزايد الطلب على العقار الحضري وبالتالي توسع هذه المناطق .

5 - 2 العوامل الاقتصادية :

عند تنمية المدينة أو إنشاء المناطق الصناعية في بعض المدن يؤدي حتما إلى النزوح الريفي باتجاه هذه المدن وذلك نظرا لتوفر مناصب الشغل و وجود الخدمات مما يؤدي إلى تحسين المستوى المعيشي واتساع الرقعة الجغرافية للمدينة .

5 - 3 العوامل الاجتماعية :

إن التحسين الاجتماعي لبعض المدن جعلها كمركز جذب للسكان من التجمعات الأخرى سواء حضرية أو ريفية .

وهناك عنصران آخران لهما نفس الأهمية في العوامل الاجتماعية للتوسع وهما :

✓ النمو الديمغرافي :

يرتبط النمو الديمغرافي ارتباط وثيق بتوسع المدينة ونموها، وترتبط أحجام السكنات والمرافق والخدمات بالأحجام السكنية التي تخدمها، وهذا يعني استهلاك المجال بصفة أكبر.

✓ الهجرة الداخلية :

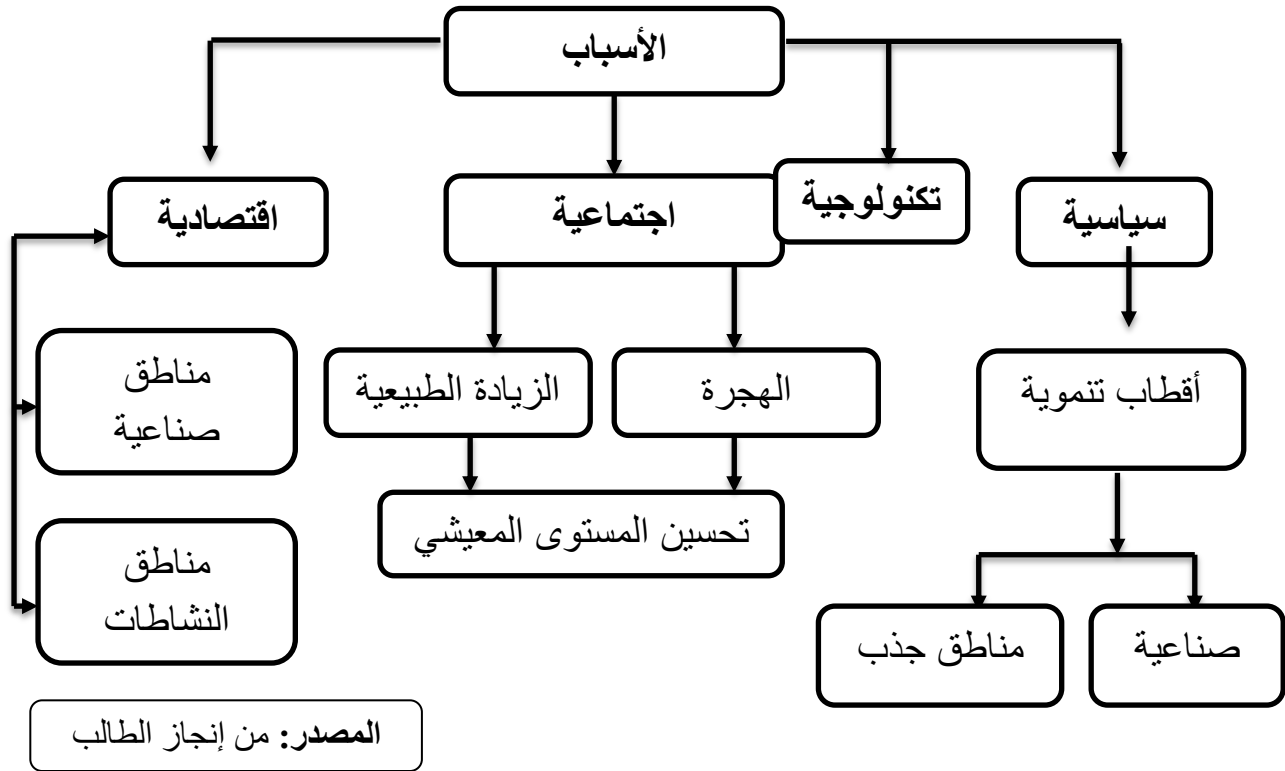
شهدت الكثير من دول العالم نزوحا ريفيا وإقليميا إلى المدن التي تحسن مستواها الاقتصادي والاجتماعي وبذلك أدى إلى ارتفاع عدد سكانها واستقرار المهاجرين في ضواحيها العمرانية مما أدى إلى عرقلة توسع المدينة المستقبلية كما أن هذه الهجرة تزيد من حدة استهلاك المجال.

5 - 4 العوامل التكنولوجية :

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

20 - بلخير خديجة "التوسع الحضري ومدى تماشيه مع المشروع الحضري المستدام" مذكرة لنيل شهادة ماستر تحت إشراف د عداد ص 25. 2014 محمد الشريف معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة أم البواقي

الشكل رقم (04) : أسباب ودوافع التوسع العمراني.



6- إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني : (21)

تختلف سلبيات وإيجابيات التوسع من مدينة لأخرى حسب خصوصيات كل مدينة من حيث الموقع والمناخ وطبقات الأرض والإمكانيات المالية والمادية سواء كان التوسع عموديا أو أفقيا.

6-1- التوسع الرأسي (العمودي) :

أ- الإيجابيات: تنحصر في نقطتين رئيسيتين :

✓ الاستغلال الأمثل للمجال :

يؤثر سعر الأرض تأثيرا كبيرا في التكلفة الإجمالية للمشاريع الخاصة بالتعمير، لهذا السبب فمؤدج العمران الشاقولي المحبذ من طرف المستثمرين بالأخص داخل المحيط الحضري حيث يسجل سعر العقار أعلى المستويات كلما اتجهنا من الأطراف نحو المركز، فكان لزاما على المستثمر الاستغلال الأمثل للأرضية مستغلا الوسائل التقنية المتاحة لإنشاء أكبر عدد من المستويات لتحقيق أقصى درجات الربح الممكنة، هذا بالنسبة للمستثمر أما بالنسبة للسلطات العمومية المسؤول الأول عن تنظيم المجال وتسييره وكذا قطاع السكن فيمثل اعتماد هذا النموذج توفيراً للعقار الحضري الذي يعتبر ملك نادر غير متجدد .

²¹ - حاجي محمد "مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني" مذكرة لنيل شهادة ماجستير تحت إشراف د علقمة جمال قسم الهندسة المعمارية ، جامعة بسكرة 2007 ص 75.

فمفهوم الإستغلال الأمثل للعقار كما عرفه الدكتور " ذيب بلقاسم " على أنه :

يعتبر سعر الأرض في الكثير من البلدان من العوامل الأساسية والمهمة في اتخاذ القرار بخصوص تبني نمط العمران الذي يجب اتخاذه ومن ثم تصبح المساحة القليلة التي تضمن أقصى قدر من الاستعمالات (شقق، محلات، وغير ذلك من الوظائف) أفضل من المساحة الكبيرة المكلفة التي تحتضن سوى القليل من الوظائف.⁽²²⁾

✓ التحكم في تكاليف الإنجاز:

يعتمد التعمير وفق النموذج الشاقولي على وحدات نموذجية يمكن من خلالها التحكم في التكاليف فنموذج العمران الشاقولي مقارنة بالنموذج الأفقي يعمل على تقليص تكاليف إنجاز الشبكات المختلفة (الماء الشروب، الصرف، الطرق،...)، فكلما كان عدد السكنات في وحدة مجالية معينة أكبر كلما كانت تكلفة إنجاز كل وحدة أقل، فالحفاظ على الأراضي والاقتصاد في السطح أي عقلانية استهلاك المجال كما يسهل التنقل في المدينة لقرب مختلف الأحياء من مركز المدينة بالإضافة إلى الاقتصاد في الشبكات الهندسية (المختلفة).

ب- السلبيات :**✓ الكثافة السكانية العالية في مجال محدود:**

إيواء عدد كبير من السكان على مساحة صغيرة يولد كثافة سكانية كبيرة المعبر عنها بعدد السكان في وحدة المساحة، تترتب عنها آثارا سلبية على نفسية الفرد والمجتمع على حد سواء، نتيجة الاكتظاظ وعدم القدرة على التحكم في تسيير المجال ومراقبته، فحركة النقل وخاصة الميكانيكية تعرف اكتظاظا وازدحاما كبيرين نظرا للتكدس السكاني والضغط على الطرقات والمرافق العمومية فتزيد من زمن التنقل والتلوث الهوائي والضوضاء داخل المدن، يعرف الاكتظاظ بالزيادة في عدد الأشخاص في مجال معين أو نقصان مساحة الفضاء لعدد معين من الناس، والاكتظاظ خبرة ذاتية محددة ليس فقط بواسطة الكثافة ولكن أيضا بواسطة التنظيمات الشخصية للأفراد والخصائص الاجتماعية التي يفرضها الموقع، تزداد مشكلة الأمن في المدن الكبيرة نظرا لاتساع أحيائها السكنية وزيادة الكثافة السكنية، فضلا عن اتساع نشاطها الاقتصادي بما يصحبه عادة من ضعف في العلاقات والمفاهيم الاجتماعية التقليدية، وكذا التخطيط الحديث لغالبية الأحياء السكنية المعاصرة بطرق تختلف عن النمط التقليدي.

كما أن للاكتظاظ العالي مظاهر سلبية على السلوك البشري الطبيعي ليصبح شاذًا، حيث الشعور بالاكتظاظ يولد الشد والتوتر الذي يؤدي بالشخص السوي إلى الانسحاب والعدوان وإلى الأمراض النفسية التي قد تصل لحد سلوكيات انحرافية، إذ يزداد الوضع تأزما كلما زاد ارتفاع المباني.

²² - ذيب بلقاسم :أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة ميدانية مقارنة على مدينتي بسكرة و باتنة، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، تحت إشراف أ.د. زريبي نذير، قسم الهندسة المعمارية و العمران، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2001 ص 53،

✓ تفتت الحياة الاجتماعية:

الكثافة العالية للسكان في مجال محدود يؤثر على الحياة الاجتماعية، إذ يتقلص مجال الالتقاء، كما أن الدراسات في هذا الميدان تثبت بأن السكن في الدور العليا يخلق مشكل الانعزال الذي يؤثر عكس ترقية الحياة الاجتماعية التي تعتمد على التجمع والالتقاء، يضاف إلى هذا التأثير النفسي، فأولاد الأسر التي تقطن هذه الدور ينمو معهم الخوف، الإحساس والميول للعدوانية بالانطواء من جراء الاقتراب من النوافذ و الشرفات.

كما أن اعتماد نماذج محددة متشابهة يحد من ترقية الحياة الاجتماعية داخل المسكن حيث أن اعتماد مخطط موحد مسبق التصميم يستجيب فقط للحاجات البيولوجية للإنسان متجاهلة الفوارق الشخصية والجماعية التي توصل إلى كفاءة اجتماعية في استعمال المجال السكني سواء في شقه الداخلي أو الخارجي، فلما كان المجال الداخلي المجال المخصص للمرأة في عمارة المدن القديمة، جاء التصميم يوافق مقتضيات الحياة الاجتماعية داخل المسكن باعتماد عناصر إنشائية تجمع بين الدور المناخي والاجتماعي في الوقت نفسه كالفناء الداخلي والسطوح التي تعتبر امتدادا للمجال الداخلي نحو المجال الخارجي، فإن السكنات التي فرضها هذا النموذج من العمران لا تسمح باعتماد هذه العناصر فتقلص المجال خاصة بالنسبة للمرأة، مما أدى إلى خلق إحساس بالكبت لديها، كما أدت هذه الظروف ليتحول هذا المجال إلى أرضية خصبة لانتشار الآفات الاجتماعية وانتشار الجريمة.

6 - 2 التوسع الأفقي: (23)

أ- الإيجابيات :

✓ الكثافة السكانية المنخفضة:

حتى وإن كانت المساحة المبنية مقارنة بالمساحات الحرة أكبر مقارنة بالعمران الشاقولي فإن عدد السكنات أقل، وبالتالي كثافة سكانية أقل، تخفيض الكثافة السكانية يعمل على تفادي السلبيات المسجلة في نموذج العمران الشاقولي الناجمة عن التكدس السكاني في مجال صغير من تلوث، ضجيج، وتدهور للحياة الاجتماعية، إلا أنه يجب الإشارة هنا إلى ضرورة الأخذ بعين الاعتبار الحجم أو الكثافة الدنيا التي تضمن فعالية اقتصادية واجتماعية وتنظيم عمراني سواء تعلق الأمر بالمجال أو الوظائف الحضرية التي تعمل على ترقية الحياة الاجتماعية .

✓ تنظيم مجالي مثالي:

يرجعنا الحديث عن التنظيم المجالي إلى التطرق للنسيج العمراني للمدينة العتيقة حيث تبرز وتطفو للسطح سمات و خصائص المدينة الإسلامية النابعة من خصوصيات وقيم المجتمع في إطار إسلامي حسب الظروف البيئية السائدة، يعتمد من خلالها مبادئ أساسية في التنظيم المجالي المميزة للعمران الإسلامي، العضوية، الوظيفية، الانسجام القياسي والمركزية فتبدو المدينة الإسلامية نسقا عضويا يساير ويحقق الحياة الاجتماعية لسكانها.

يسهل هذا التوسع إقامة المنشآت والمباني على الأراضي قليلة المقاومة كما يقلل من كثافة حركة المرور، ومن إيجابياته أيضا انخفاض في تكلفة الإنجاز والتقنيات المستعملة.

ب- السلبيات :

✓ استهلاك كبير للمجال:

يتناسب استهلاك المجال طردا و الزيادة السكانية، فتمتد المدينة أفقيا على مجال أوسع للاستجابة لمتطلبات هذه الزيادة عكس العمران العمودي حيث إمكانية التوسع في اتجاهين عمودي وأفقي وبالتالي استهلاك أقل للمجال مقارنة بسابقتها، نظرا لصعوبة الحصول على العقار اللازم في المحيط الحضري بسبب ندرته من جهة وقيمه من جهة أخرى، وما أفرزته هذه الوضعية من مضاربة عقارية أصبح من الصعب التفكير في اعتماد نموذج العمران الأفقي في عمليات التعمير المستقبلية.

فمفهوم استهلاك المجال كما ذكر " A.ZUCHELLE " :

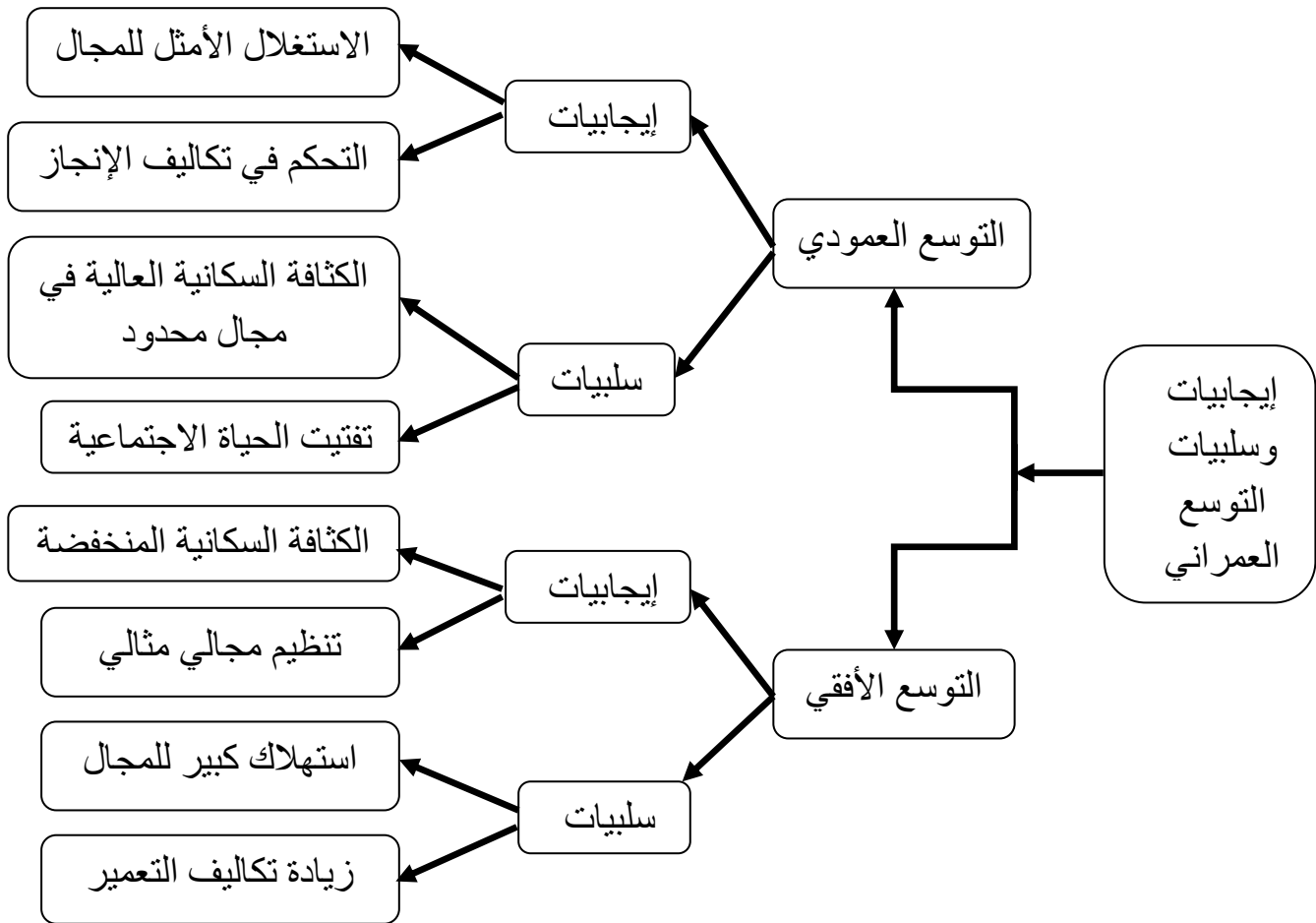
أن استهلاك المجال له علاقة بالتغيرات والتحويلات التي تعرفها الحاجيات السكانية حيث أن هجرة السكان إلى المدينة يؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استهلاك المجال لتلبية هذه الحاجيات.⁽²⁴⁾

✓ زيادة تكاليف التعمير:

الكثافة المنخفضة للسكنات من جهة واستهلاك أكبر للمجال من جهة ثانية يعمل على ارتفاع تكاليف الإنجاز بالنسبة لكل وحدة سكنية في المشروع ككل، يضاف إلى ذلك زيادة التكاليف المخصصة لإنشاء الطرق والشبكات المختلفة (المياه الصالحة للشرب، الصرف الصحي، الغاز، الكهرباء، ...) كلما زادت أبعاد التعمير الأفقي.

²⁴ - A ZUCHELLE – introduction a l'urbanisme opérationnel et composition urbain 1984 – volume 2
P: 50 .

الشكل رقم (05): إيجابيات وسلبيات التوسع



المصدر : من إعداد الطالب 2015

من خلال ما سبق نستنتج أن لكل نوع من التوسع إيجابيات وسلبيات خاصة به، فالدور الأساسي والرئيسي لمسير المدينة هو الجمع بين إيجابيات كل نوع من جهة وكيفية التعامل مع سلبيات هذين النوعين من جهة أخرى للوصول إلى إعطاء المجال الدور المنوط به وصورة عمرانية جميلة له .

7- عوائق التوسع العمراني: (25)

تنقسم هذه العوائق إلى قسمين أساسيين هما:

7 - 1 العوائق الطبيعية:

✓ الجبال:

تعتبر الجبال عائقاً مهماً أمام التوسع العمراني بأي مدينة نتيجة انحدارها الشديد، الشيء الذي يؤدي إلى تغيير اتجاه توسعها، سواء عن طريق الامتداد أو عن طريق عملية التكتيف.

✓ البحار والمجاري المائية:

ونجد هذه العوائق عموماً في المدن الساحلية، ويفترض ترك ارتفاعات بين البحار والنسيج العمراني، كما أن المجاري المائية تعمل على فصل الأنسجة العمرانية وذلك بترك مساحات تجنباً لحدوث الفيضانات والكوارث.

✓ التغيرات في طبقات التربة:

إن التوسع العمراني يبتعد عن مثل هذا النوع من العوائق، حيث أنه يلتزم عند القيام بعملية التوسع بالتحليل الجيولوجي للتربة.

✓ الأراضي المنحدرة:

حيث أن البناء على الأراضي التي تفوق انحدارها 15% يكون صعباً ويتطلب إمكانيات تقنية ومالية كبيرة.

✓ المناطق الزراعية الخصبة:

وهذا العائق نجده مطروحاً بحد ذاته في جميع المدن المتمركزة خاصة في السهول حيث استهلاك الأراضي الزراعية بشكل مفرط نتيجة سهولة التعمير وانخفاض تكاليف الانجاز.

✓ المناطق الغابية:

نظراً لأهميتها الايكولوجية والطبيعية وجب حمايتها من التوسع العمراني لأنها تستغل في الراحة والترفيه.

✓ مناطق بها مياه:

هناك مناطق تحتوي على كميات هائلة من المياه الجوفية قد تكون قريبة من السطح فالواجب حمايتها.

7 - 2 العوائق الصناعية:

✓ المناطق الصناعية:

تعتبر عائقاً للتوسع، وهذا لما تسببه هذه المناطق من أخطار كالتلوث، الضجيج ...، وعند التوسع يجب دراسة إمكانية تفادي الاقتراب من هذه المناطق.

✓ خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي:

حيث يجب ترك ارتفاعات بينها وبين النسيج العمراني، والتي تؤدي إلى انقطاع النسيج العمراني، شأنها شأن مختلف الشبكات الأخرى (السكك الحديدية، أنابيب الغاز ...).

²⁵ - بلخير خديجة "التوسع الحضري ومدى تماشيهِ مع المشروع الحضري المستدام" مذكرة لنيل شهادة ماستر تحت إشراف د عداد محمد الشريف معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة أم البواقي 2014 ص 18 - 19 - 20 .

✓ مناطق رمي النفايات :

والتي تسبب في عدة مخاطر على الصحة العمومية فالتوسع يكون غير ممكن تجاه هذه الأماكن.

✓ المناطق الأثرية:

والتي يجب حمايتها واستغلالها كمعلم سياحي لكونها تعبر عن ثقافة الشعوب.

7 - 3 العوائق المؤقتة :

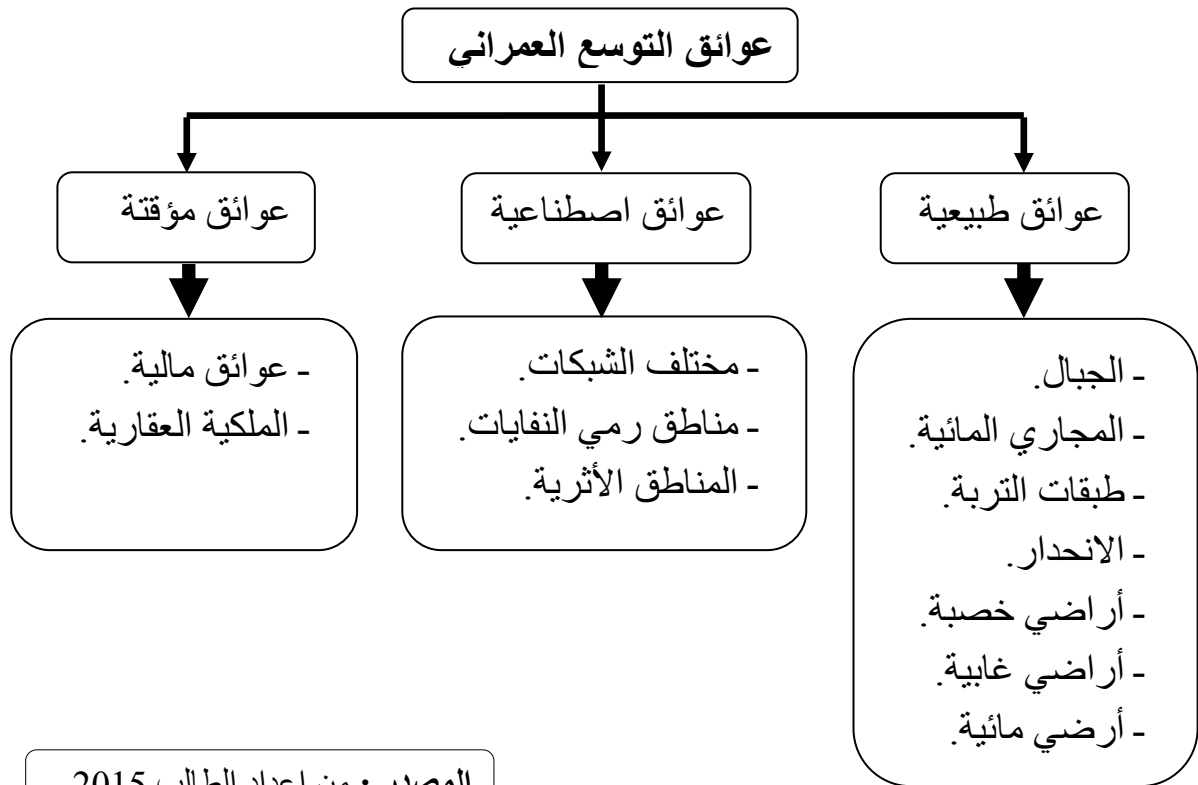
✓ العوائق المالية :

يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع في عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية أمام عدم دفع مستحقات الإنشاء والصفات الخاصة بالتعمير، الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع العمراني.

✓ الملكية العقارية:

وتعتبر من العوائق الأساسية أمام توسع أي مدينة لذا وجب قبل بداية أي مشروع عمراني دراسة طبيعة الملكية العقارية للأراضي.

الشكل رقم (06): عوائق التوسع العمراني



المصدر : من إعداد الطالب 2015

من خلال ما سبق والكتب والموسوعات المختصة في هذا المجال يمكن تقسيم هذه العوائق إلى قسمين:

✓ عوائق طبيعية: جبال، أنهار، أراضي خصبة، أراضي غابية ...

✓ عوائق فيزيائية : عوائق اصطناعية، عوائق مؤقتة.

وعلى كل مسير مدينة التعامل معها بطريقة عمرانية ليضمن حياة أفضل للسكان.

خلاصة الفصل :

يشكل التوسع العمراني العشوائي معضلة حقيقية بالنسبة الى المصالح المختصة والسكان على حد سواء لما يحمله من إنعكاسات عديدة على جميع الأصعدة .

وللإلمام بهذا الموضوع المهم تطرقنا في هذا الفصل إلى جزئين :

الأول تعلق بعض المصطلحات العمرانية (العمران ،المدينة ،المجال العمراني ،التسيير العمراني ،التحكم المعراني ...) حيث أخذنا المفهوم الذي يخدم الموضوع بشكل خاص من خلال الإطلاع على العديد من الكتب والرسائل الخاصة بالموضوع .

في حين ركز **الجزء الثاني** على التوسع العمراني (المفهوم ،تصنيف التوسع العمراني ،معوقات التوسع ،نماذج وأشكال التوسع العمراني...) قصد فهم كل الجوانب المتعلقة بهذه المعضلة لأخذ صورة عامة حول هذه الاخيرة .

كل هذه المفاهيم تساعدنا في عملية التحليل الخاصة بالمدينة التي هي قيد الدراسة وضبط العناصر التي يجب تحليلها والجوانب التي يتم التطرق اليها .

الفصل الثاني

العقار

تمهيد .

I. العقار بصفة عامة .

1 - تعريف العقار .

2 - أنواع العقارات .

3 - أهمية العقار .

4 - الخواص المميزة للعقار .

5 - الإحتياجات العقارية .

II. الأملاك العقارية في الجزائر .

1 - تعريف الملكية العقارية .

2 - أنواع الأملاك العقارية بالجزائر .

III. الأملاك العقارية البلدية

1 - تعريف العقار البلدي .

2 - أقسام العقار البلدي .

3 - تسيير الأملاك العقارية البلدية .

IV. المتدخلون او الفاعلون في تسيير العقار .

1 - الفاعلون العموميون .

2 - الفاعلون الخواص .

خلاصة الفصل

تمهيد :

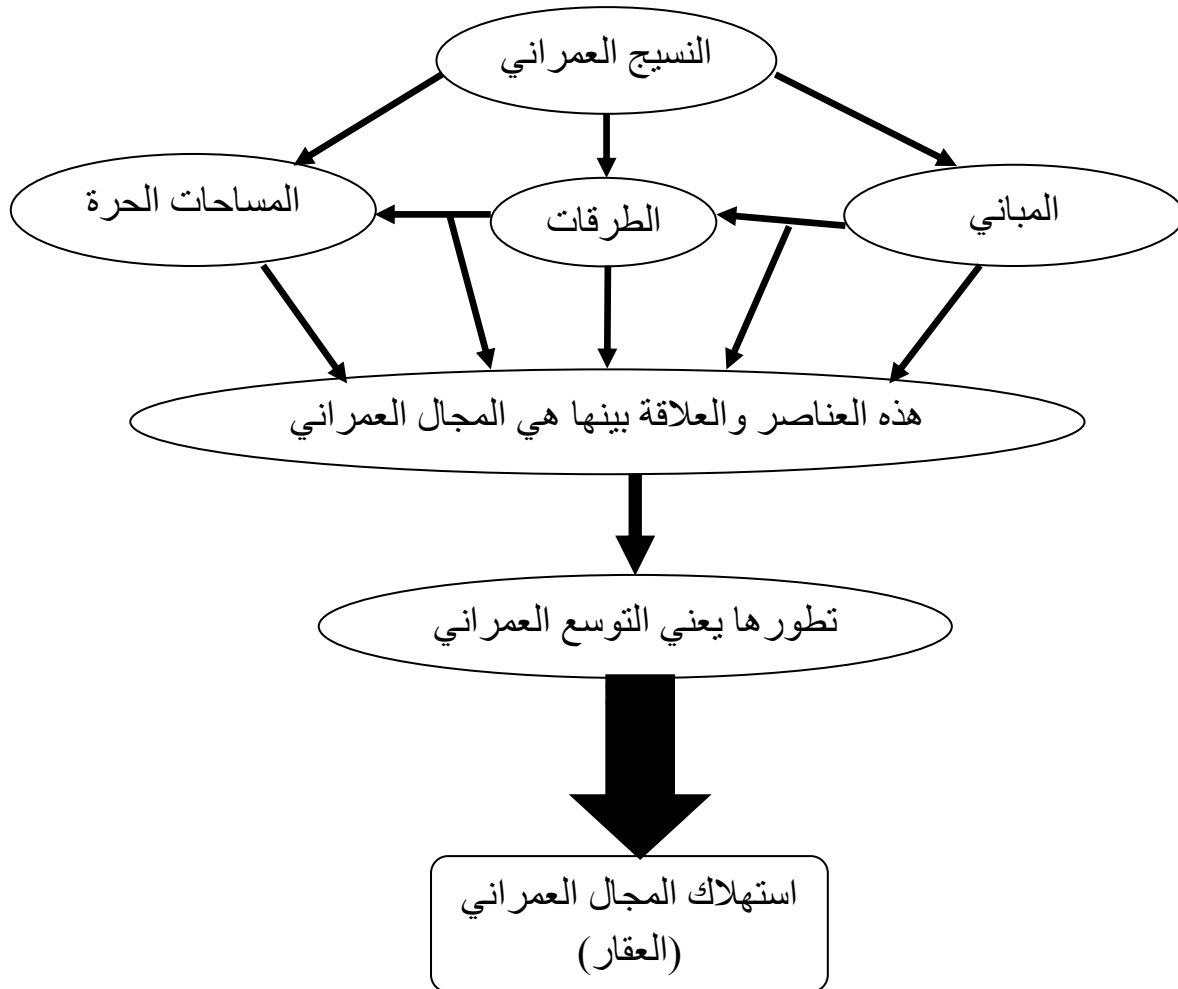
إن التطرق لموضوع العقار، والوقوف على أهم عناصره يقتضي أن نعرف العلاقة التي تربطهم النسيج والمجال العمرانيين.

عرف الدكتور "**بن يوسف إبراهيم**" النسيج العمراني على أنه عناصر فيزيائية من طرقات ومباني، حيث تكمن العلاقة التي بينهم هي الفضاء العمراني، كل هذه العناصر يلزمها عقار تقام وتشيد عليه.

فالتوسع العمراني للمدن هو حركة دورية للعناصر الفيزيائية وتطور هذه الأخيرة يعني إستهلاك المجال العمراني أي إستهلاك العقار بأنواعه.

إذ لا يمكن فصل هذه المصطلحات (المجال العمراني، النسيج العمراني، العقار، التوسع العمراني) عن بعضها البعض نظرا للعلاقة التكاملية المتبادلة التي تربطهم .

الشكل رقم (07): العلاقة بين التوسع واستهلاك



المصدر : من إعداد الطالب

I- العقار بصفة عامة

1- تعريف العقار: هناك عدة مفاهيم للعقار نذكر منها:

1-1- حسب المشرع الجزائري:

المادة 683 من القانون المدني تعرفه كما يلي:

هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ما عدا ذلك من شيء فهو منقول⁽¹⁾.

1-2- حسب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المادة 02:

الأمالك العقارية هي كل الأراضي أو كل الثروات العقارية الغير مبنية.⁽²⁾

1-3- حسب الإمام مالك بن أنس:

هو الشيء الذي له أصل ثابت ولا يمكن نقله أو تحويله من مكان إلى مكان آخر مع بقاء هيئته.

• العقار الحضري:⁽³⁾

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات العمرية و القابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة والتعمير.

✓ مكونات العقار الحضري:⁽⁴⁾

• المباني:

يمكن أن تشمل العقارات الحضرية مجموعة المباني العمومية المتواجدة بها في الإدارات والمصالح وباقي هيئات الدولة".

• التجهيزات العمومية:

هي مجموع المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات ومراكز مخصصة.

• السكنات الاجتماعية:

المساكن الفردية والجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من الخزينة".

من خلال ما سبق يتبين أن مفهوم العقار الحضري هو كل الأراضي التي تنتمي المحيط العمراني الذي تم تحديده في المخططات العمرانية .
- من خلال هذا المفهوم يتبين أنه العقار الحضري عرف من الناحية القانونية .

¹ - د مولود ديدان " القانون المدني " - دار بلقيس - الجزائر 2008 ص 99.

² - قانون التوجيه العقاري 25/90 المادة 02.

³ - مدور يحيى "التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة حالة مدينة ورقلة" مذكرة لنيل شهادة ماجستير تحت إشراف د ذيب بلقاسم قسم الهندسة المعمارية جامعة باتنة ، ص 14.

⁴ - بوعبان فريدة " تفسير العقار الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية دراسة حالة مدينة المسيلة " مذكرة لنيل شهادة ماستر تسير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة ص 37 .

2-أنواع العقارات:

للعقار ثلاثة أنواع:

2-1- العقارات بطبيعتها:⁽⁵⁾

هي كل الأشياء المادية التي لا يكون بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار.

2-2- العقارات بحسب موضوعها:⁽⁶⁾

عرفتها المادة 684 من القانون المدني بأنها:

يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

2-3- العقارات بالتخصيص:

إن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له، ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريفا لها:

غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه بين عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.⁽⁷⁾

• شروط سيرورة المنقول عقار بالتخصيص:⁽⁸⁾

يصنع القانون أربعة شروط ليصبح المنقول عقارا بالتخصيص:

- * أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقار بطبيعته.
- * أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه.
- * أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار.
- * توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابطة بين المنقول والعقار.

⁵- عمار علوي " الملكية و النظام العقاري في الجزائر " - دار الهومة - 2004 ص 118.

⁶- مولود ديدان " النشاط العقاري " - دار بلقيس - الجزائر 2010 ص 99

⁷- عمار علوي، مرجع سابق ص 119.

⁸- حمدي باشا عمر "نقل الملكية العقارية " - دار الهومة - الجزائر 2000 ص 8 .

3- أهمية العقار: (9)

3-1- الأهمية الاجتماعية:

تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد .

3-2- الأهمية الاقتصادية:

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

3-3- 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، ومما لا شك أن 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 والدين للأهالي.

3-4- الأهمية العمرانية:

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

4- الخواص المميزة للعقار: (10)

4-1- الخواص الملموسة:

يتميز العقار بالخواص الملموسة التالية:

• الثبات:

حتى وإن تم استخراج الأملاح والمعادن والتربة من الأرض أو العقار، فإن الموقع الجغرافي للعقار يظل دائما كما هو.

• المتانة والدوام:

إذ لا يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها، على الرغم من إمكانية تغيير مظهرها إلا أنها تظل قائمة.

• عدم التجانس وتفرد العقارات:

حيث لا يوجد عقار مثل الآخر للمادة والشكل والحجم والتربة والمعادن مختلفين حتى وإن بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوف يكونا مختلفين بسبب مواقعها الجغرافية الوحيدة.

9- مدور يحيى مرجع السابق ص 36 .

10- نفس المرجع السابق ص 35، 36.

4-2- الخواص الاقتصادية:

يتميز العقار بخاصية الندرة أي أن عدد العقارات محدودة فنتيجة لذلك أوجد طلب قوي في منطقة استراتيجية ستزداد قيمة العقارات.

• التبدل:

إذ أن بإمكان التعديلات التي تحدث في العقار أن تغير من قيمته إما بالإيجاب أو السلب.

• الثبات:

يعني أن الاستثمار في العقارات هو استثمار طويل المدى، هذا أولا بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات وعدم التدمير، إذن فبالاستثمار في الملكية يصبح ثابتا أيضا، حيث لا يمكن نقل العقار من مكان إلى آخر إذا أصبح السوق مناسباً في مكان آخر.

5- الاحتياطات العقارية:⁽¹¹⁾

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

من خلال دراسة العقار يتضح لنا بأنه يتسم بالثبات في مكانه و غير قابل للنقل إلى مكان آخر من دون إلحاق التلف به .
و خلافا لذلك فيعتبر هذا العقار من العقارات المنقولة وهذا تعريف قانوني للعقار،
و بما أن بحثنا هذا يهتم بالعقار الحضري فهو في نظرنا مجموعة العقارات بطبيعتها
أي النطاقات العمرانية المعمرة والمبرمجة للتعمير مستقبلا، حسب ما توصي به
أدوات التهيئة و التعمير.

¹¹ - القانون 29/90 مرجع سابق المادة 31 .

II- الأملاك العقارية في الجزائر:

1- تعريف الملكية العقارية:

1 - 1 حسب المشرع الجزائري:

الملكية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.⁽¹²⁾

1 - 2 حسب الأستاذ حمدي باشا:

الملكية العقارية لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله أو يستغله، ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها.⁽¹³⁾

1 - 3 حسب الأستاذ إسماعيل شامة:

الملكية العقارية تختلف جذريا عن الحقوق الملكية الممارس على كتبا وسياارة، فيمكن لمن يملك الكتاب أن يقوم بتخطيطها نيابا لحر قمتلا، فبزوالا لكت...
معها الملكية الممارسة عليه، فيحين ملكية قطعة أرض...
القطعة من بناء أو تجهيز اتقلا يغير من ذلك...
حالة تخطيط الكتاب يمكن شراء أو إنتاج غيره، فيحين أن قطعة الأرض لا يمكن إنتاج غيرها فهي غير متجددة.⁽¹⁴⁾

2- أنواع الأملاك العقارية بالجزائر:

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

1 - 2 الأملاك الوطنية:

ويحكمها القانون رقم 90/30 المؤرخ في 1990/12/01 هي مجموعة الأملاك العقارية التي تمتلكها الدولة أو جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.⁽¹⁵⁾

أ - الأملاك الوطنية العمومية:

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

ب - الأملاك الوطنية الخاصة:

وهي مجموعة الأملاك التي تحوزها الدولة والولاية والبلدية وتشمل على:

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

¹² - القانون 90/25 الصادر في 1990/12/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49.

¹³ - حمدي باشا مرجع سابق، ص 5.

¹⁴ - إسماعيل شامة "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري" دار الهومة 2004 ص 166.

¹⁵ - قانون رقم 90/30 المتعلق والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المادة "10".

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

2- 2 الأملاك الخاصة :⁽¹⁶⁾

و هي الأملاك التي تتوفر على (03) شروط أو حقوق، وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف، وقد نظم القانون المدني وكرس حق الملكية الخاصة والتي يمكن أن تكون تامة أو مجزأة أو مشاعة أو مشتركة.

أ - الملكية الخاصة التامة :

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

ب - الملكية المجزأة :

وهي أن يتنازل المالك للحقوق الثلاث (الاستعمال، الاستغلال والتصرف) عن إحداها أو بعضها كالتنازل عن حق استعمال الشيء أو حق استغلاله.

ج - الملكية المشاعة :

وهي الملكية التي يشترط فيها أكثر من مالك، بحيث أن الحصص المملوكة تكون غير مجزأة أو مفرزة، ولا تتحدد حصة كل واحد منهم، ويعبر عن الملك في هذه الحالة بأنه شائع " و يقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع، أو مشتاع، أو شريك في الملك " ⁽¹⁷⁾، ولكي تصبح هذه الملكية تامة لا بد أن تتم قسمة الأملاك والخروج من حالة الشيوع بالتالي تستقر الحقوق بعد عملية القسمة.

د - الملكية المشتركة :

وهي الحالة التي تكون فيها ملكية العقار مقسمة بين المستعملين مثل الأجزاء المشتركة في العمارات (السلام، المصاعد، الأفنية... الخ)، ولا يقبل هذا النوع من الأملاك القسمة لأنه بمثابة شيوع إجباري .

2- 3 الأملاك الوقفية :

قبل صدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية سنة 1971 كانت الأملاك الوقفية تنظم طبقا للشريعة الإسلامية، وبعد ذلك أدمجت ضمن صندوق الثورة الزراعية وبالتالي أصبحت من الأملاك الوطنية، غير أنه وطبقا للنهج السياسي والاقتصادي للبلاد صدر القانون رقم : 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 المتعلق بتنظيم الأملاك الوقفية وكيفية تسييرها والمحافظة عليها.

وحسب المادة 04 منه فإن الوقف هو "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

¹⁶ - حمدي عمر باشا مرجع سابق ص 13 .

¹⁷ - المنتقى الجهوي الجهوي حول التوجيه العقاري الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين - وكالة تبسة 1991 .

الوقف هو كل ما يوهب وتحفظ ملكيته لله بنية أن يفيد استخدامه لمخلوقاته ويتألف عادة من هبة إلى منطقة دينية أو خيرية وبمجرد ما تقام هذه الملكية تصبح في أيدي المسجد أو المؤسسة التي سلمتها غير قابلة لأن تنقل إلى الغير.⁽¹⁸⁾

فالأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالؤها بمحض إرادته ليحفظ التمتع بها دائما تنتفع يد جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهما المالك المذكور⁽¹⁹⁾، والوقف نوعان وقف عام ووقف خاص.⁽²⁰⁾

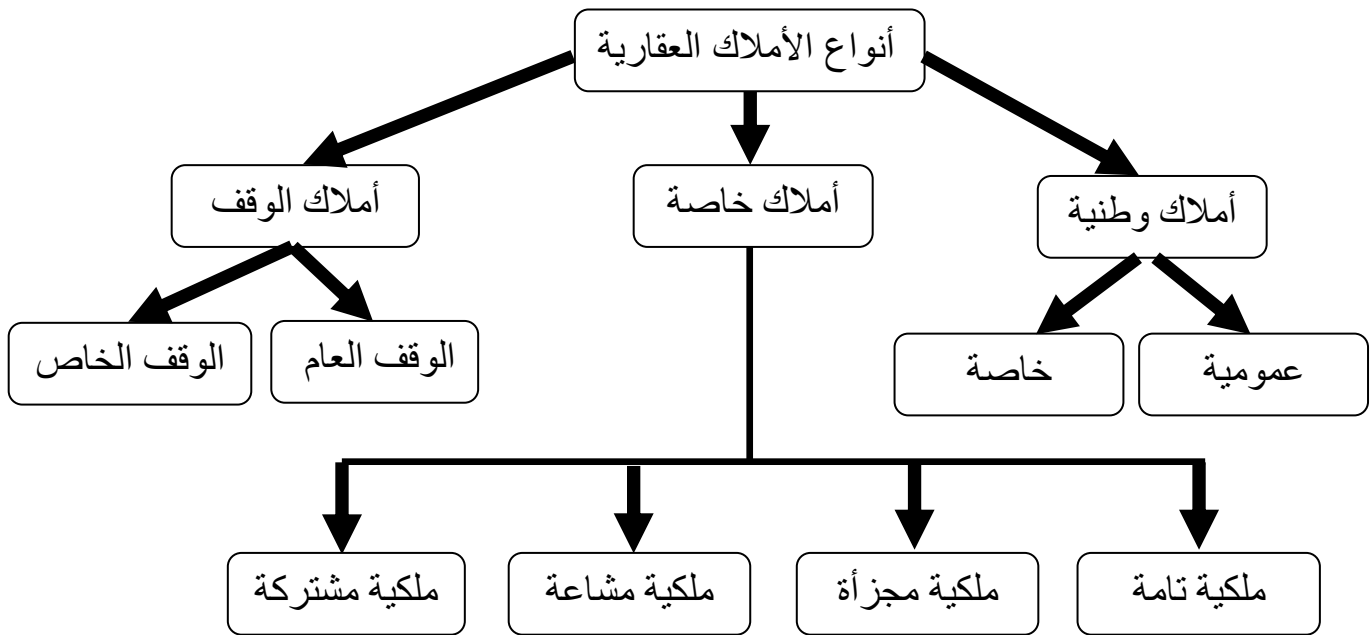
أ - الوقف العام:

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

ب - الوقف الخاص:

وهو ما يحسبه الواقف على مجموعة من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة بعينها، الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.⁽²¹⁾

الشكل رقم (08): أنواع الأملاك



المصدر: من إنجاز الطالب

¹⁸ - حمدي عمر باشا مرجع سابق ص 14.

¹⁹ - نفس المرجع السابق ص 15.

²⁰ - عبد الحفيظ بن عبيدة " إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري " - دار الهومة - بوزريعة الجزائر 2003 ص 47.

²¹ - حمدي عمر باشا مرجع سابق ص 15.

III- الأملاك العقارية البلدية: (22)

1- تعريف العقار البلدي:

هو مجموع الأملاك الخاصة ببلدية والمتواجدة ضمن الإقليم البلدي.

2- أقسام العقار البلدي :

يقسم العقار البلدي إلى :

2 - 1 حسب ملكيتها:

حيث يقسم هذا المعيار الأملاك العقارية البلدية إلى نوعين هما: أملاك عمومية وأملاك خاصة.

أ - الأملاك العقارية العمومية:

وهي الأملاك التي لا تتحمل تملك الخواص إياها وهذا بسبب طبيعتها إذ أنها ذات استعمال عمومي مثل الحدائق العمومية، المدارس والمساجد، الطرقات... إلخ.

ب - الأملاك العقارية الخاصة:

وتشمل كل ما هو ملك للبلدية من العقارات سواء كان مبني أو غير مبني موجهة لصالح البلدية مثل المحلات التجارية، الأسواق، الأكشاك، الأراضي الداخلة التي تنازل عنها أصحابها لصالح البلدية وهذا في إطار الوصايا والهبات... إلخ.

2 - 2 حسب طبيعتها:

جاء هذا المعيار بتقسيم العقارات البلدية إلى قسمين:

أ - العقارات المبنية:

وتتمثل في الأملاك العقارية المبنية على اختلافها أي المباني وملحقاتها التي تتجسد في المحلات التجارية، المدارس، المراكز الصحية، الطرقات، الأرصفة... إلخ.

ب - العقارات غير المبنية:

وهي العقارات التي لم يتم تجسيد أي بناية عليها حيث تتمثل في الأراضي الفلاحية أو الأراضي البور.

2 - 3 حسب إستعمالها الإقتصادي:

تقسم الأملاك على أساس هذا المعيار إلى أملاك غير منتجة للمداخيل وأملاك منتجة للمداخيل.

أ - الأملاك غير منتجة للمداخيل:

وهي مجموعة الأملاك العقارية التي لا نحصل منها على أي مدخول لصالح خزينة البلدية بل بالعكس فهي تستهلك نفقات من أجل الصيانة وكذلك الأملاك العقارية التي تباع حيث أن مدخولها محدود.

22- - قريب عيسى صالح " علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء للشرع " مذكرة لنيل شهادة ماجستير تحت إشراف د بوشالمعهد تسيير التقنيات الحضرية أم البواقي 2010 ص 21 و 22 و 23

ب - الأملاك المنتجة للمداخل:

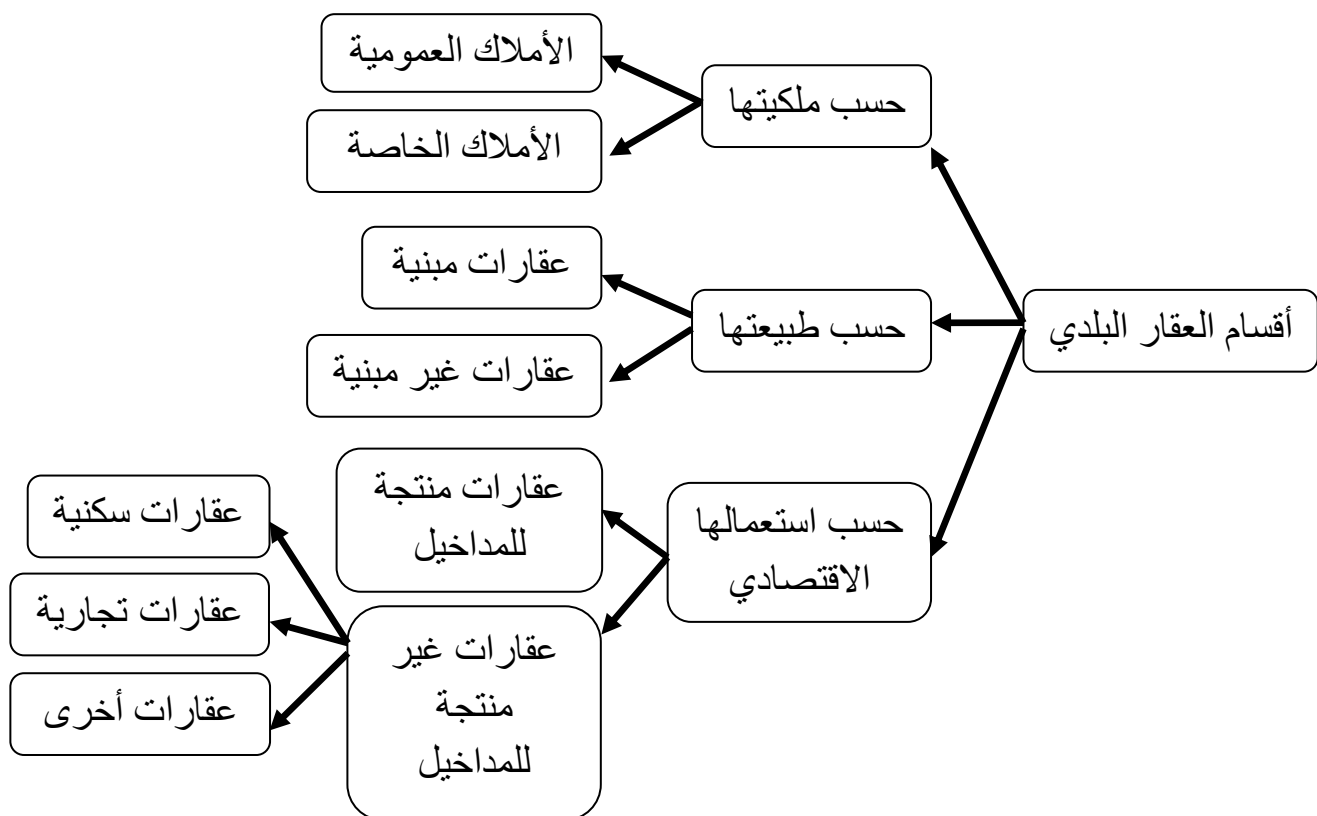
وهي مجموعة الأملاك العقارية التي تعود بالفائدة الاقتصادية والاجتماعية لصالح البلدية وعلى المدى الطويل بحيث يمكن للبلدية الاستفادة من مختلف العقارات التابعة لها ويمكن تقسيمها إلى:

✓ **الأملاك العقارية المنتجة ذات الطابع السكني:** وتتمثل في السكنات الوظيفية للمدارس الابتدائية والمساكن البلدية.

✓ **الأملاك العقارية المنتجة ذات الطابع التجاري:** وهي مجموعة الأملاك العقارية التي تمارس فيها مختلف النشاطات المهنية والتجارية والمتمثلة في المحلات التجارية، الأسواق، الأكشاك، المستودعات... إلخ.

✓ **أملاك عقارية أخرى:** وتتمثل في المذابح البلدية، محطات نقل المسافرين، المحشر البلدي، حظائر ومواقف السيارات.

الشكل رقم (09): أقسام العقار البلدي



المصدر: من إنجاز الطالب

3- تسيير الأملاك العقارية البلدية: (23)

3 - 1 تسيير الأملاك العقارية غير منتجة للمداخل:

يتم تسيير الأملاك العقارية المبنية العمومية والمتمثلة في المدارس والمساجد والطرق وغيرها عن طريق صيانتها والحفاظ عليها، ونظافتها وتخصص جزء من ميزانية البلدية لتغطية نفقاتها.

أما فيما يخص الأراضي فإن بيعها هو عملية تنازل البلدية عنها لمؤسسات عمومية أو خاصة أو لأفراد المجتمع الطبيعي حيث يترتب عن هذه العملية نقل ملكية وحق الانتفاع من الأصل (البلدية) إلى المتعامل الذي اكتسب هذا الأصل.

وتتم عملية البيع إما بطريقة المزايدة أو بطريقة البيع بالتراضي إذ تختلف هذه العملية من متعامل إلى آخر وهي على التفصيل التالي:

• البيع للقطاع العام:

يتم التنازل في هذه الحالة بين البلدية والوزارة الوصية على المؤسسة أو القطاع حيث يبرم اتفاق بين البلدية وهذه الوزارة بتحديد شروط التنازل فيكون حسب الأسعار المعتمدة، أما سعر التنازل فيكون حسب الأسعار المعتمدة من طرف مديرية أملاك الدولة وتنحصر بين 15 مليون دينار حتى 35 مليون دينار للهكتار وذلك وفقا لجدول الأسعار لسنة 2006.

كما نشير أنه قد يتم التنازل عن هذه الأراضي في بعض الحالات بالمجان لصالح مؤسسات عمومية كمؤسسة الترقية والتسيير العقاري بهدف إنجاز المساكن الاجتماعية.

• البيع لصالح الأفراد والمستثمرين الخواص:

وهي عملية بيع أراضي وسكنات لصالح المواطنين أو المقاولين أو المستثمرين الخواص حيث تتم هذه العملية بوساطة من الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين للبلدية.

3 - 2 تسيير الأملاك العقارية المنتجة للمداخل:

بهدف الاستفادة من هذه المصادر التمويلية الدائمة تتبع البلدية عدة طرق للتسيير وتتمثل في الاستعمال المباشر وعملية الإيجار وهذه الأخيرة تتميز بقابلية الارتفاع في قيمة وحجم الإيرادات للبلدية وهذا نظرا للتطور الذي تعرفه الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية المحلية.

• الاستغلال المباشر:

تستفيد البلدية على اختلاف أنواع هذه الأملاك العقارية بالاستعمال المباشر في إطار نشاطها اليومي حيث يعود هذا النشاط على البلدية بالفائدة من خلال استعمالها في عمليات تدر عليها أرباح ومداخل معتبرة.

• الإيجار:

إن تأخير أملاك البلدية هو اتفاق مبرم بين البلدية ومتعاملها من مؤسسات عمومية أو خاصة أو مع أفراد المجتمع الطبيعيين ويتم الإيجار على كل العقارات المبنية حيث يحدد عقد إيجار العقار محل التأجير واسم المستفيد أو المستأجر ومدة الإيجار المحددة بتاريخ بداية التأجير وتاريخ نهايته.

²³ - قريب عيسى صالح مرجع سابق ص 36 37 و 39.

- ✓ ولكي تتم عملية التأجير فإننا نميز طريقتين من التأجير وهما:
- ✓ **التأجير بالتراضي:** وتقوم هذه الطريقة على التراضي بين البلدية والمستأجر وتكون بالتحديد المسبق لسعر الإيجار ومدته.
- ✓ **التأجير بالمزايدة:** تقوم هذه الطريقة على تحديد البلدية لنوعية الأملاك العقارية المرغوب في تأجيرها وتاريخ سحب دفاتر الشروط للمشاركة في المزايدة حيث تتم هذه الأخيرة تحت إشراف مكتب المزايدة المكون من:

- عضوين بالمجلس الشعبي البلدي.
- ممثل عن مصالح الأمن.
- ممثل عن الدائرة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا للمكتب.

- مهام مكتب المزايدة: تتمثل في:

- استلام طلبات الترشح.
- تحديد المبلغ الأدنى الواجب بلوغه بحيث تعتبر المزايدة ملغاة ما لم يتم بلوغ المبلغ وإجراء مزايدة ثانية.
- يتم حفظ المبلغ الأدنى في ظرف مغلق ومختوم لا يفتح إلا عند انتهاء المزايدة.
- يتم تحديد فارق التزايد بين العارضين المتزايدين حيث لا يقبل المبلغ المضاف من عارض عن العارض الذي قبله ما لم يبلغ هذا المبلغ المضاف الفارق المحدد.
- **إجراء المزايدة:** وتتم في البلدية عند حلول تاريخ إجراء المزايدة بحضور أعضاء مكتب المزايدة والمشاركين وتنطلق من سعر يعرف بالسعر الافتتاحي وتستمر الأسعار بالارتفاع من عارض إلى آخر حتى تصل إلى أعلى نسبة لها، ويمكن للعارضين في 48 ساعة بعد المزايدة أن يقدموا مبالغ مالية لاستئناف المزايدة بما قيمته (10/1) من مبلغ المزايدة.

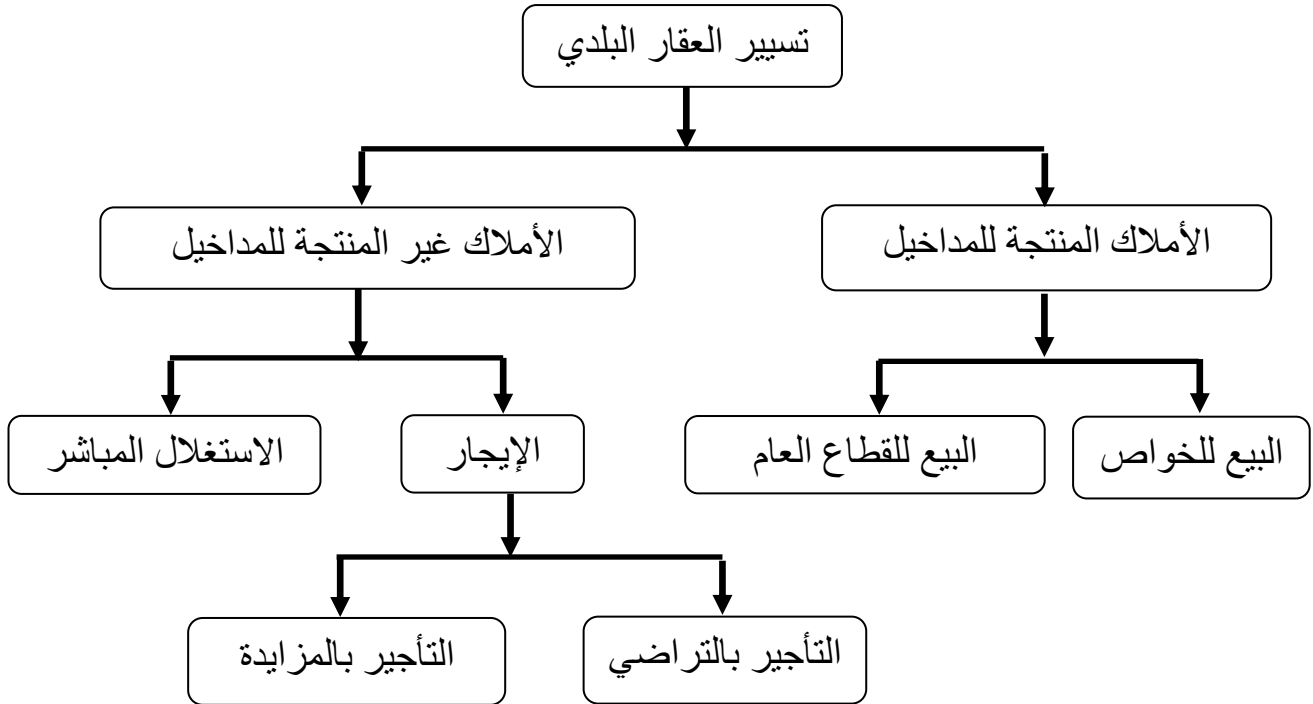
✓ استلام العقار:

يتم استلام العقار المؤجر وفقا لعقد بين البلدية والمستأجر يتسلم مبلغ معين والباقي على فترات تحدد من طرف العقد كما تحدد مدة الكراء ومدتها عموما هي 3-6 حتى 09 سنوات.

✓ الشروط الواجب توافرها في مستأجر العقار:

وهي مذكورة في دفتر الشروط المنجز من طرف لجنة الشؤون المالية والاقتصادية على مستوى المجلس الشعبي حيث يتم إرسال المداولة بدفتر الشروط إلى الجهة الوصية (الدائرة) بغرض المصادقة عليها.

الشكل رقم (10):تسيير العقار البلدي



المصدر: من إنجاز الطالب

من خلال دراستنا للأمالك العقارية البلدية استخلصنا ما يلي:

- العقار البلدي هو كل شيء تحوزه البلدية.
- ينقسم العقار البلدي إلى ثلاثة أقسام : حسب الملكية، حسب طبيعة العقار وحسب إستعمالها لإقتصادي حيث يحتوى كل جزء على أجزاء خاصة به .
- تسيير الأمالك العقارية البلدية حسب نوع الأمالك و يكون إما بالبيع أو الاستغلال المباشر أو الإيجار حيث تحدد طرق إستغلال وتسيير هذه الأمالك العقارية المؤجرة في دفتر شروط خاص بكل عقار.

IV- المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار: (24)

1- الفاعلون العموميون:

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

1 - 1 الفاعلون العموميون للأراضي:

يشكل القطاع العمومي مؤسسات تمارس عمليات التحولات العقارية وفق إطار قانوني يهيكل عملها وينظم مسارها وأهم المؤسسات الرائدة هي:

- ✓ مديرية أملاك الدولة: كهيئة مشرفة على كل ما هو ملك للدولة.
- ✓ الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين: بمثابة المشرف والمتصرف في الوعاء العقاري البلدي.

* مديرية أملاك الدولة: تتمثل مهمتها في:

- ✓ تتبع ودراسة السوق المحلي وتطورات.
- ✓ البرمجة والتكفل بعمليات التحولات العقارية (بيع، كراء.....) سواء بالنسبة للأراضي أو البنايات السكنية أو المحلات التجارية.
- ✓ مراقبة المعاملات التي تتم بين الخواص لتفادي الهروب الجبائي.

* الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU):

يعتبر إنشاء الوكالة المحلية من مؤشرات الانتقال إلى سياسة جديدة، فهي مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي ظهرت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المحدد لقواعد إنشاء وتنظيم الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري الحضري، تتمثل مهمتها في:

- ممارسة وظيفة المهيا والحرفي العقاري لحساب الجماعات المحلية والدولة.
- حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية.
- المساعدة وذلك في حدود إمكانيات هيئات الجماعات المحلية في تحضير ووضع تطبيق أدوات التهيئة والتعمير.
- ترقية الأراضي والمناطق ذات الأنشطة المختلفة تطبيقا لوسائل التعمير والتهيئة.
- المبادرة بعمليات اقتناء وامتلاك العقارات والحقوق غير المنقولة لحسابها الخاص.
- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تحت وصاية وزارة المالية مكلفة في إطار السياسة للسيطرة من طرف الحكومة لإنجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى تأسيس مسح الأراضي العام على معظم التراب الوطني وذلك للمرسوم رقم 89-234 المتضمن إنشاء و.و.م.أ المعدل والمتمم.

- مسح الأراضي يحدد ويعرف المساحة المادية للعقارات وهو الأساس المادي للملف العقاري (السجل العقاري).
 - يكلف مسح الأراضي بالتعريف على النطاق الطبيعي للعقارات وهو بالنسبة للمهام القانونية أما المهنة العقارية لمسح الأراضي فتكمن في التعريف على العقارات من جهة ووصفها المادي من جهة أخرى.
 - فمسح الأراضي يكون بإحصاء كل الملكيات العقارية، البحث عن مالكيها، وتعريف حدود الملكية.
- 1 - 2 الفاعلون العموميون للمساكن:**

*** ديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I):**

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

*** الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (C.N.E.P):**

استمر الصندوق في تمويل السكن الاجتماعي لكن بنسب صغيرة وتعدى دوره من ممول إلى منجز المساكن الترقية العمومية، عن طريق شركة الترقية العقارية SPI المعروفة حاليا CNEP-IMMO التي تأسست سنة 1992 وبدأ نشاطها سنة 1993 مكلفة بإنجاز المشاريع الخاصة بالبناء والمقاولات تختارها عن طريق المناقصات، وتسهر على مراحل الإنجاز بأكملها من التهيئة إلى داخل الشبكات والبناء.

*** وكالة تحسين السكن وتطويره (AADL):**

أنشأت حسب المرسوم 184/91 بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري صناعي، مهمتها إنجاز السكن التطويري، المدعم والتساهمي والبيع عن طريق الإيجار وجهتها الاجتماعية هي الطبقات الضعيفة وتلك التي كانت تشغل الأحياء الفوضوية خاصة القصديرية، فهي بذلك تساهم في القضاء عليها وحماية المدينة من أخطارها إلى جانب الترميم والتجديد وإعادة الهيكلة.

2- الفاعلون الخواص:

2 - 1 التعاونيات العقارية :

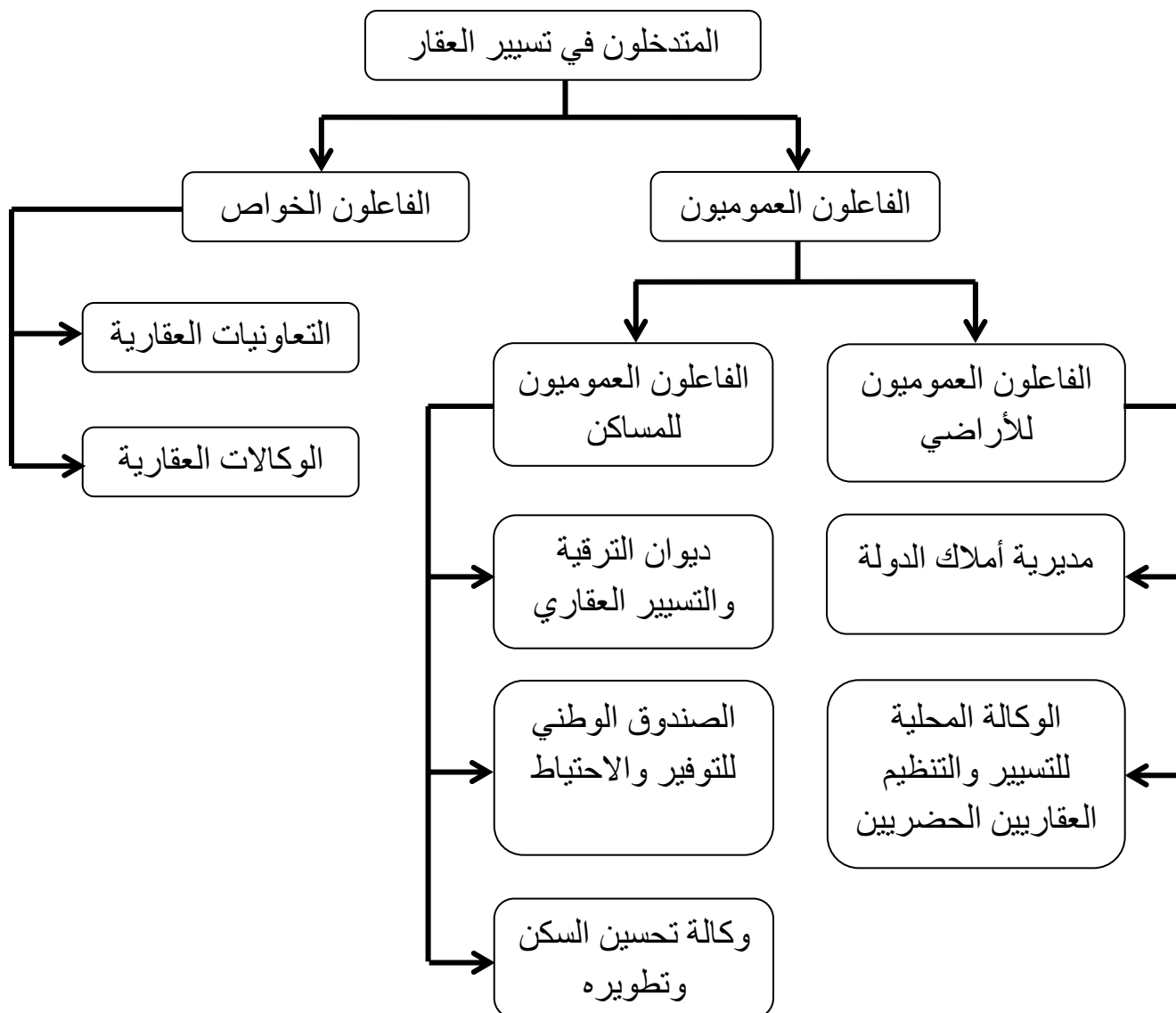
ظهرت بموجب الأمر 76-92 الصادر في 23/10/1976 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية التي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب تشريع المتعلق باقتناء الملكية.

تتأسس التعاونيات العقارية وفق إصدار قانون أساسي بعقد توثيقي يحضره مؤسسون ويصادق عليه المجلس الذي يحدد مهامها، رأس مالها الرئيس والأعضاء، كفاءات الانخراط والانسحاب، الحقوق والواجبات، شروط البيع، ولكل تعاونية اسم، اعتماد، قانون أساسي، مقر.

2 - 2 الوكالات العقارية:

وهي تلعب دور الوسيط في مختلف المعاملات العقارية من بيع وكراء تتلقى مقابل ذلك نسب وفوائد حسب صنف المعاملة، المبلغ المحدد.

الشكل رقم (11): المتدخلون في تسيير العقار



المصدر: من إنجاز الطالب

خلاصة الفصل:

تطرقنا في المقدمة العامة وقلنا أن إستهلاك المجال يعتبر من أهم المشاكل التي تواجه المدن الجزائرية اليوم، ولإمام بهذا المشكل ومعرفة الجوانب المتعلقة به تطرقنا في هذا الفصل الى هذا الموضوع حيث تم تقسيم الفصل الى أربعة أجزاء وهي :

الأول إشتمل على المفاهيم العامة للعقار .

الثاني تضمن الأملاك العقارية في الجزائر .

الثالث إحتوى على الأملاك العقارية البلدية وطرق تسييرها .

الرابع تضمن أهم المتدخلين في تسيير العقار .

من خلال ربط الأجزاء السابقة وتحليلها وتفسيرها إستنتجنا أن السياسة العقارية المتبعة بالجزائر تهدف إلى تنظيم وتسيير العقار، ففتحت المجال أمام الراغبين في التعامل من خلال السوق العقارية، وهذا ما أثبتته القوانين الصادرة، والمتعلقة بالإصلاحات التشريعية العقارية، والمتمثلة في منح الجماعات المحلية طرق تمكنها من إنجاز المشاريع التنموية ذات المنفعة العامة على أراضي الخواص دون اللجوء إلى النزاعات بين الطرفين، وكذا إنتهاج أسلوب الترقية العقارية التي ترتبط إرتباطا وطيدا بالإنتاج العقاري هذا من جهة ومن جهة أخرى أصدرت عدة قوانين تتعلق بإنشاء مؤسسات فعالة ومهنية بها ولها وسائل للتحكم في السوق .

فالدولة والجماعات المحلية تلعب دور المنظم والمحرك الرئيسي للعقار أمام عدم هيكلية القطاع العمومي، هذا من الجانب التنظيمي لكن الواقع يثبت عكس ذلك، إذ لاحظنا ميدانيا وجود عدم استقرار المجالس الإدارية للوكالة العقارية التي تنظم العقار البلدي، وكذا إعادة الاعتبار لحق الملكية الخاصة والتعرف عليها بكل حرية هذا ما يفضي بنا إلى أنه لا تزال هناك نقائص في السياسة العقارية المنتهجة.

الفصل الثالث

الدراسات السابقة

تمهيد .

I. الدراسة الأولى

- 1 - سؤال الدراسة .
- 2 - فرضيات الدراسة .
- 3 - أهداف الدراسة .
- 4 - منهج الدراسة .
- 5 - نتائج الدراسة .

II. الدراسة الثانية .

- 1 - محتوى الدراسة .
- 2 - نتائج الدراسة .

خلاصة الفصل

تمهيد:

يسعى الباحثون الى إيجاد حلول جذرية وفعالة في كل مرة للتحكم في التوسع العمراني ومحاولة تنظيم المدينة ولعل من أهم دراسة ذاع صيتها على المستوى العالمي هي " إستخدام الأرض " حيث تركز هذه الأخيرة على إستغلال المجال بطريقة عقلانية ومنظمة .

لذا سنتطرق في هذا الفصل الى تقصي بعض الدراسات التي لها صلة وطيدة بهذه الدراسة لكونها العامل الأبرز في التوسع العمراني وإستهلاك المجال والتي لها علاقة كبيرة مع موضوعنا هذا .

أين إرتأينا التطرق إلى دراستين على سبيل المثال لتكوين خلفية علمية لدراستنا قصد الإستفادة من بعض المعطيات العلمية المهمة و توظيفها على مستوى بحثنا أو بالأحرى منطقة دراستنا .

I. الدراسة الأولى: (1)

" دراسة العوامل المؤثرة على الاستخدام الحضري للأرض بالخرطوم" تمثلت هذه الدراسة في ورقة علمية مقدمة لمؤتمر الدراسات العليا بجامعة الخرطوم يوم 27 فيفري 2010.

من إعداد : نضال محمد بخيت أحمد " أستاذ محاضر".

تدرس هذه الورقة العوامل الاجتماعية والاقتصادية و السياسية المؤثرة على الاستخدام الحضري للأرض بالخرطوم، من خلال تتبع المخططات الهيكلية التي وضعتها آلية التخطيط العمراني و التي تحدد نمط استخدامات الأرض المختلفة.

1 - سؤال الدراسة :

حدد الباحث مشكلة الدراسة بسؤال محوري هو:

ما هي العوامل الاجتماعية، الاقتصادية و السياسية المؤثرة على الاستخدام الحضري للأرض بالخرطوم؟

و تفرع عن هذا السؤال عدة أسئلة منها:

- ما هو أكثر أنواع استخدامات الأرض شيوعا بالخرطوم. ولماذا ؟
- ما هو دور سلطات و سياسات التخطيط نحو استخدامات الأرض بالخرطوم ؟
- ما هي السلطات أو القوى الاجتماعية التي تسيطر على توظيف استخدام الأرض ؟

2 - فرضيات الدراسة :

تم تحديد فرضية أن هناك هيمنة لنمط استخدام الأرض السكني، و محدودية الاستخدامات الخدمية، الصناعية، الزراعية و الترفيهية.

كما يفترض أن هناك عدم مواكبة من سياسات و سلطات التخطيط لمعالجة المشكلات المترتبة على الزيادة المطردة لسكان الخرطوم و استخدامات الأرض الوظيفية المطلوبة، مما يدل على وجود تدهور حضري بالخرطوم غير مواكب لكونها مدينة أولى و مهيمنة بالسودان.

3 - أهداف الدراسة :

تمثلت أهداف الدراسة في الكشف عن التغيرات التي حدثت في أنماط استخدام الأرض المختلفة و الأسباب الحقيقية لهيمنة بعض الاستخدامات دون الأخرى، و تأثيرها ببعض العوامل كقيمة الأرض، نوعية الاستخدام، الموقع، قيم أفراد المجتمع، حاجاتهم، رغباتهم و شكل الأسرة.

و من خلال الهدف الرئيسي هناك مجموع من الأهداف التي انبثقت عنها و المتمثلة في:

- شرح و توضيح الاستخدام الحضري للأرض عموما، و الاستخدام الوظيفي خصوصا كجزء منه (تجاري، صناعي، ترفيهي، خدمي...) في الخرطوم.

¹ نضال محمد بخيت أحمد " العوامل المؤثرة على الإستخدام الحضري للأرض " بالتطبيق على إقليم الخرطوم جامعة الخرطوم 2010 .

- الكشف عن أثر التوسع و الامتداد الذي حدث بإقليم الخرطوم على عملية إعادة توزيع الأفراد و الجماعات وفقاً لمكان العمل و السكن.
- التعرف على الأسباب الحقيقية لهيمنة بعض أنماط استخدام الأرض في الخرطوم كالنمط السكني دون غيرها.

4 - منهج الدراسة :

تتبع الدراسة المنهج التاريخي في التحدث عن نشأة الخرطوم و تطورها، تاريخ استخدام الأرض و تخطيطها، تحليل المضمون للبيانات و المعلومات المتحصل عليها من المراجع، الاحصاءات، المخططات، التصوير الفوتوغرافي، المقابلات، قوانين الملكية و حيازة الأراضي و قوانين تخطيطها .

5 - نتائج الدراسة :

خلصت الدراسة إلى أن الاستخدام الحضري للأرض من أجل السكن هو المهيمن على الاستخدامات الوظيفية الأخرى (زراعية، صناعية، خدمية، ترفيهية)، والتي لم تشهد توسعاً كبيراً يغطي حاجة سكان الخرطوم كما هو حادث في الاستخدام السكني، كما يلخص إلى أن سياسات التخطيط و سلطاته تخضع في المقام الأول لطبيعة الدولة، نظام الحكم السائد، اتجاهاته و سياساته نحو الأرض و كيفية استثمارها.

كما توصلت الدراسة إلى نتيجة مهمة مفادها أن إقليم الخرطوم لا يملك خريطة هيكلية و أن سلطات التخطيط تعمل دون وجود خطة موجهة لاستخدامات الأرض مما يخضع عملية التخطيط لما تراه آليات التخطيط الأولية (المهندسون) و رغبة متخذي القرار.

و خلصت إلى أن العوامل المؤثرة على الاستخدام الحضري للأرض تتمثل في:

5 - 1 الفساد في قضايا استخدام الأرض:

بالرغم من وجود أجهزة الدولة التي تسن القوانين القابضة عليه إلى أنه من الصعب ردعه نتيجة تحرك تجار و سماسرة الأرض لرفع أثمانها بخلق طلب متزايد عليها، الأمر الذي دعا القضاء لمنع البيع بالتوكيلات و عدم التعامل مع الحيازات لأنها لا تخضع للحماية القانونية.

5 - 2 قوانين التخطيط لاستخدامات الأرض:

جاء التشريع للتخطيط بقوانينه لتمكين المخططين من ترجمة خططهم إلى واقع ملموس و ذلك بتغيير في استخدام الأرض إلى غرض آخر، أساسها أن كل تغيير من شيء أحسن إلى أسوأ يتطلب استصدار إذن بالتخطيط.

سن التشريعات الخاصة بالأراضي فيما يتعلق بتخطيطها و حيازتها ارتبطت بطبيعة الدولة و نظام الحكم، سياساته، اتجاهاته نحو طرق استخدام الأرض و استثمارها.

تعرضت الدراسة لما يمكن تسميته بالتطور الشكلي لقوانين و أجهزة التخطيط العمراني في السودان و قوانين ملكية و حيازة الأراضي، أين تم ملاحظة وجود قصورا في الأداء المهني و على المستوى التقني لم يمكن من حل مشكلات النمو العمراني لأنه يخضع لقوى سياسية لها اتجاهاتها و

رؤيتها نحو استخدامات الأرض الحضرية و تحكم و توجه هذه الاستخدامات عبر حمايتها بسن ما يلائمها من تشريعات.

أ - شكل المدن و تكوينها:

تخضع المدن أثناء نموها لعدد من المعايير بعضها الموقع و الطوبوغرافية، اتجاه الرياح، توزيع الوظائف و الاستخدامات، و أسعارها، طرق المواصلات، و تتصل بعض المعايير بالسكان مثل الهجرة من الريف أو من مدينة أخرى، المرافق، الاستخدامات العامة. و نظرا لأهمية تركيب المدينة لأنها تعكس بعض العوامل التي تتحكم في أسعار الأرض و تلقي الضوء على تاريخ نمو المدينة حيث توجد عدة نظريات تشرح هذا التكوين من أهمها النظريات التالية :

✓ نظريات تكوين المدن:

✓ نظرية النمو المركزي:

ظهرت عام 1925 حينما درس بيرجس أنماط النمو و تركيب الوظائف في مدينة شيكاغو، تقوم النظرية على افتراض أن أسعار الأراضي و سهولة الوصول إليها تبلغ مداها في قلب المدينة التجاري، ثم تنخفض بالتدرج بالابتعاد عن قلب المدينة، و يكون النمو في شكل حلقات تتسع مع نمو المدينة، و نتيجة لهذا النمو تنتقل الوظائف من الداخل إلى الخارج.

✓ نظرية القطاعات:

هي عبارة عن تعديلات أدخلت على النظرية الأولى على يد العالم هومريت عام 1939، حيث يكون النمو و الوظيفة على شكل قطاع أو محور يمتد إلى الخارج، و أن التركيب الداخلي للمدينة تحكمه الظروف التي تخرج من قلبها اتجاه الأطراف، مما يؤدي إلى تباین أسعار الأراضي في القطاعات المختلفة، وهذا ما يؤثر على نوعية استخدام الأرض في كل قطاع.

✓ نظرية النويات المتعددة:

هي تعديل للنظريتين السابقتين، وضعها الأمريكيين نشونسي هاريس و إدوارد أولمان، حيث لاحظ الاثنان أن المدن لديها أكثر من نواة أو مركز تنمو و تتوسع حولها، و قد ترتبط هذه المراكز بنشأة المدينة، و لكنها غالبا ما تنمو و يزداد عدد هذه المراكز، لأن النمو يؤدي إلى ظهور مراكز جديدة، كما أن عدد المراكز و النويات يختلف من مدينة لأخرى لاختلاف مراحل تطورها التاريخي، وكلما نمت و كبرت المدينة كلما زاد عدد مراكزها و تصبح هذه المراكز أكثر تخصصا.

5- 3 السلوك الإنساني و القيم الاجتماعية كعوامل مؤثرة على استخدام الأرض الحضرية:

تؤثر القيم الاجتماعية السائدة على شكل استخدام أرض الحضر، حيث يكون شكل استخدام الأرض نتيجة عمل كثير من الأفراد و الجماعات، حيث تؤثر قيمة الجماعة على شكل الأرض ككل، بينما تؤثر قيم مجموعة من الناس على جزء فقط من الأرض، وبالتالي فالقيم الاجتماعية تؤخذ بعين الاعتبار عند عملية التخطيط.

5-4 الاستخدام الحضري للأرض في الخرطوم الكبرى:

ينظر لاستخدام الأرض بمدينة الخرطوم على أنها مركزية حيث جعلتها هذه الأخيرة ملتقى للطرق الأمر الذي أعطاهها أهمية تاريخية، سياسية، ثقافية و تجارية أوجدت صورة معقدة لاستخدامات الأرض فيها.

ومع الزيادة المتنامية للوافدين بالعاصمة بغرض الإقامة فيها و زيادة أعداد النازحين تغيرت تركيبة نمط استخدام الأراضي نسبة لتغير أسعارها.

كما تستخدم سلطات التخطيط ما يعرف بتصحيح استخدامات الأرض ذلك بتغيير نمط الاستخدام السائد لنمط استثماري ذو عائد اقتصادي أكبر، حيث تقوم سلطات التخطيط بالترخيص للقطع السكنية التي تقع على شوارع رئيسية بتغيير استخداماتها إلى نمط تجاري و توزيع الميادين العامة إلى قطع سكنية.

كما تم على مستوى الدراسة ملاحظة عدم توزيع أراضي لأغراض خدمية تتناسب و عدد السكان المتنامي، أيضا عدم وجود مخطط هيكلي للخرطوم يوضح استخدامات الأرض المختلفة بها و بالتالي تم إنشاء هيئة تطوير و تنمية مركز الخرطوم، ذلك لقصور آليات الدولة عن حماية أراضيها و نظرا للتعدي على الأراضي ملك الدولة، وبالتالي تكريس هذا التعدي بمعالجتها و تقنينها للأوضاع العشوائية في الأراضي التي تم التعدي عليها، وحمايتها فعليا من التعدي و الاحتلال.

II. الدراسة الثانية: (2)

"ظاهرة التوسع العمراني وأثرها على المناطق الطبيعية ذات المقومات السياحية"

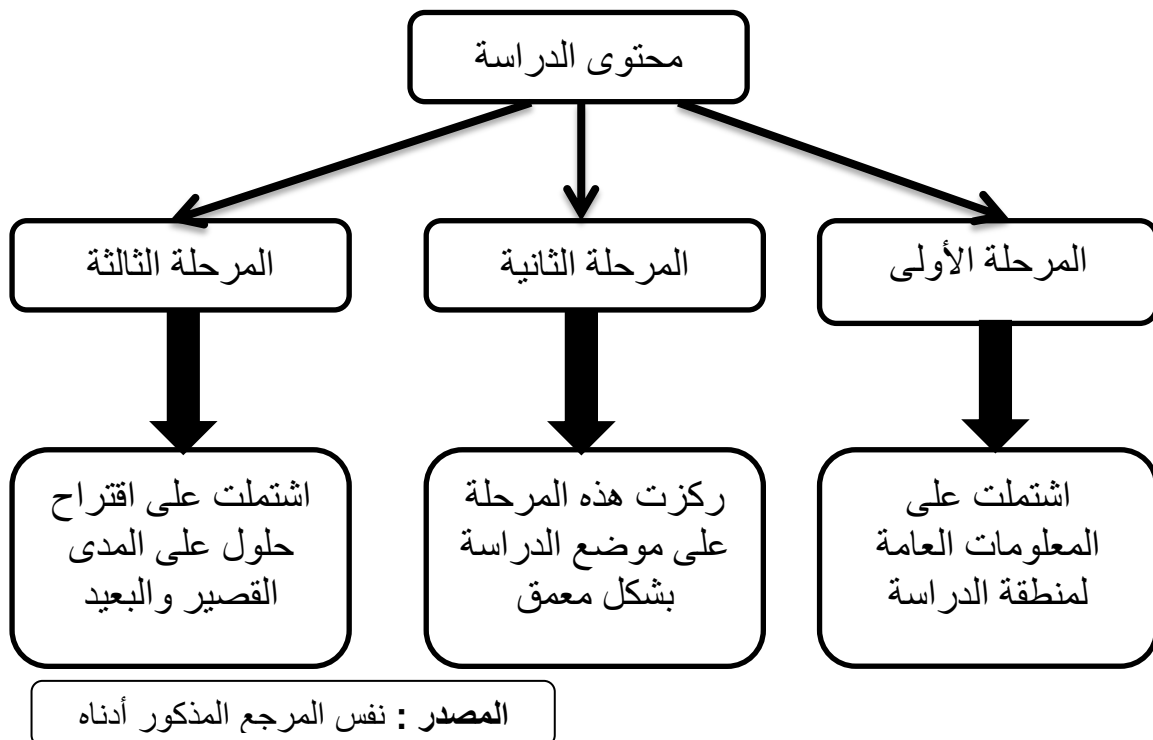
تمثلت في ورقة عمل من إعداد: د. وليد بن كساب الحميدي.

تعاني المناطق السياحية بالمملكة العربية السعودية من ظاهرة التوسع العمراني نتيجة ضعف الرقابة الحكومية، التنسيق بين مختلف الجهات المعنية، و عدم وجود الأنظمة الرادعة للتعديات أو ضعف تطبيقها مما يدفع إلى تطوير استراتيجيات للحفاظ على تلك المناطق ذات الأهمية السياحية و عليه فإن ورقة العمل موجهة للهيئة العليا للسياحة مع الجهات المعنية، حيث تهدف هاته الأخيرة إلى حماية المناطق السياحية من الآثار السلبية للتوسع العمراني من خلال وضع حلول و مقترحات و إيجاد السياسات للمحافظة على المناطق السياحية ذات الأهمية الطبيعية و التاريخية و تقليل الآثار السلبية للتمدن العمراني على هذه المناطق على مستوى المديين القصير و البعيد، من خلال إجراءات محلية خاصة بكل منطقة بهدف المحافظة عليها، و في هذه الدراسة تم التطرق إلى منطقتي السودة و نجران.

1 - محتوى الدراسة:

إشتملت الدراسة على ثلاث مراحل رئيسية حيث تم على مستوى المرحلة الأولى تحديد عدة نقاط هامة للتعرف على المنطقة بشكل مفصل من خلال الدراسة التحليلية لها، بالإضافة إلى دراسة الجوانب التشريعية و القانونية لمعرفة أوجه القصور في التشريعات و الأنظمة القانونية و التهديدات التي تواجه الغابات و الأراضي الزراعية.

الشكل رقم (12) : محتوى الدراسة



¹ د وليد بن كساب الحميدي نائب الأمين العام المساعد لتطوير المواقع السياحية "ظاهرة التوسع العمراني وأثرها على المناطق الطبيعية ذات المقومات السياحية".

2 - نتائج الدراسة:

2-1 نتائج المرحلة الأولى

اشتملت نتائج المرحلة الأولى على ما يلي:

- تقع منطقة الدراسة ضمن منطقة تنافس و جذب سياحي.
- ساهم عدم وجود مخططات تفصيلية منبثقة من المخطط الهيكلي في تفاقم مشكلة الزحف على الغابات و المناطق الزراعية، وذلك نتيجة صعوبة تحديد حجمها و اتجاهات التنمية فيها.
- تزايد معدلات النمو السكاني و ازدياد حركة الهجرة أدى إلى زيادة الضغط العمراني و زحف التنمية العمرانية العشوائية على الغابات و المناطق الزراعية، مما يستدعي زيادة الطلب على توفير مساكن جديدة.
- استغلال بعض الثغرات القانونية و النظامية في إجراءات إصدار حجج الاستحكام و الإحياء للأراضي البور، وعدم تنفيذ عقوبات رادعة تحد من التعدي على الأراضي بطرق و إجراءات غير نظامية.
- توحد الأنظمة و التشريعات المتعلقة بالعمران على مستوى المملكة دون تمييز بين المناطق المختلفة.

2-2 نتائج المرحلة الثانية :

أما المرحلة الثانية فقد اشتملت على:

- معاينة ظاهرة أو مشكلة الزحف العمراني على أرض الواقع و الحصول على معلومات مباشرة من الأشخاص الذين لديهم دراية بهذه الظاهرة، تحديث المعلومات المتوفرة، المسح الميداني لتحديد المناطق المتأثرة و غير المتأثرة في المنطقة، وفق معايير تم اعتمادها في تحديد مدى تأثير ظاهرة اعتداء و انتشار الاستعمالات السكنية على الغابات و الاراضي الزراعية و تمثلت أهم المعايير في:
 - حجم التنمية بالمنطقة.
 - التغير في الغطاء النباتي.
 - كثافة التنمية العمرانية.
 - طبيعة الاستعمال و علاقته بالبيئة الطبيعية.
 - نمط البناء و التغيير في الهوية العمرانية.
 - قرب المنطقة من مناطق الجذب السياحي.
- وتم تحديد خصائص التأثير من خلال دراسة أشكاله و أحجامه و مسبباته، حيث تمت عملية المسح الميداني على عدة مراحل بداية من المسح الشامل للمنطقة حيث تم تقسيم موقع الدراسة إلى ثمان مناطق، و ذلك بغرض تسهيل و تنظيم عملية المسح و من ثم مسح تفصيلي لمنطقتين، كما تخلل المسح مقابلات مع عدد من الجهات والهيئات المختصة و كذلك أعيان المنطقة.
- حيث ركزت نتائج المرحلة الثانية على ما يلي:
- توجد علاقة قوية بين المناطق الزراعية و الكثافة العمرانية حيث ترتبط الكثافة العمرانية بالغالب بالمناطق الزراعية.

- تشكل منطقة السودا مراكز جذب عمراني في المنطقة و السبب يعود للقاعدة الاقتصادية للباحات التابعة لها بالإضافة لكونها تمتاز بقربها من الإمكانيات السياحية و التي تشكل مركز النشاط السياحي للمنطقة ككل.
- التنمية العمرانية عشوائية في معظم المواقع التابعة لمنطقة الدراسة و النسيج العمراني في الغالب متباعد و منتشر و متباين.
- عدم وجود أنظمة و ضوابط عمرانية تحكم عملية البناء من ناحية ارتفاعات المباني.
- تواجد بعض المناطق لم تستغل و عدم استغلالها يعرضها للتعدي من طرف السكان.
- تواجد خلل في توزيع استعمالات الأراضي مقارنة بخصائص المنطقة البيئية طوبوغرافيا و مناخيا.
- كما تم الوصول إلى معرفة الإمكانيات و المحددات في منطقة الدراسة أين تمثلت الإمكانيات و الفرص التي يمكن أن تسمح في التوصل لحلول مناسبة لهذه المشكلة و هي كالآتي:
 - ✓ ظاهرة الزحف العمراني على المناطق الزراعية و الغابات في المنطقة مازالت في بدايتها، مما يمكن من معالجتها و الحد منها.
 - ✓ وجود بعض الأراضي التي لم تستغل بالمنطقة خاصة و أنها حكومية.
 - ✓ توفر العديد من البنى التحتية و الخدمات و المرافق.
 - ✓ سهولة الوصول للمنطقة من مختلف الجهات لقربها من الطرق الرئيسية و السريعة.
 - ✓ اختلاف البيئات و التضاريس في المنطقة الأمر الذي يساعد في توزيع الأنشطة و الاستعمالات بالشكل المناسب.
- أما فيما يخص المحددات والتي يجب أخذها بعين الاعتبار في عملية وضع الخطط لمستقبل المنطقة فكان أهمها:
 - ✓ عشوائية التنمية العمرانية و عدم السيطرة على النمو العمراني المتزايد في المنطقة.
 - ✓ ضعف الرقابة من قبل الجهات الحكومية المختصة بالمنطقة.
 - ✓ غياب التنسيق بين الجهات الحكومية التنفيذية.
 - ✓ وجود بعض الأنشطة الصناعية.
 - ✓ عدم وجود ضوابط عمرانية واضحة تراعي خصائص البيئة للمناطق المختلفة و الإمكانيات المتوفرة لمنطقة الدراسة.
- معرفة حجم الظاهرة أشكالها و مواقع تركزها من خلال تقسيمها إلى مناطق و تصنيفها كما في الجدول الموالي :

الجدول رقم (01) : حجم وأشكال ومواقع تركيز ظاهرة التوسع العمراني بمنطقة السودة .

الظاهرة	حجمها	أشكالها	مواقع تركيزها	صورتها
١- التوسع العمراني على حساب الغابات والمدرجات الزراعية.	كبيرة	متفرقة	مناطق ب, ج, د	
٢- التوسع العمراني يبدأ من القمم والغابات نزولاً للأودية والمدرجات الزراعية وكذلك من المناطق السفلية القريبة من الطرق ثم يصعد تدريجياً للغابات.	كبيرة	مركزة	مناطق ا, ب, ج	
٣- تجريف الغطاء النباتي بالأودية وحول السدود.	متوسط	مركزة	منطقة سد المقضي وأودية متفرقة	
٤- تدمير البيئة الطبيعية لصالح الاستثمار العقاري السريع أو لإنشاء الملاعب ومضامير الدبابات والخيول.	كبيرة	متفرقة	مناطق ا, ب, ج	

	منزهات السودة المختلفة	مركزة	متوسط	٥- تأثير شق الطرق وزفقتها داخل الغابات بسبب تدميرها والإخلال بنظامها البيئي.
	مناطق ا, ب, ج	متفرقة	متوسط	٦- ردم المطلات والأودية الطبيعية بمخلفات البناء.
	مناطق ا, ب, ج	متفرقة	كبيرة	٧- نشوء أنوية عمرانية جديدة بنشأ بمحيطها توسعات عشوائية (ظاهرة كرة الجليد).
	مناطق ب, ج, د	مركزة	متوسط	٨- إنشاء الخدمات الحكومية بمناطق التوسع العشوائية يزيد من مساحة الظاهرة (النمو السرطاني)
	مبعثرة خاصة على جانبي الطرق	متفرقة	كبيرة	٩- الانتشار الغير منظم للأنشطة مثل: محلات بيع العسل والفواكه والأسواق الشعبية والمطاعم ومضامير الخيول والدراجات النارية.

المصدر : نفس المرجع المذكور أعلاه

2- 3 نتائج المرحلة الثالثة :

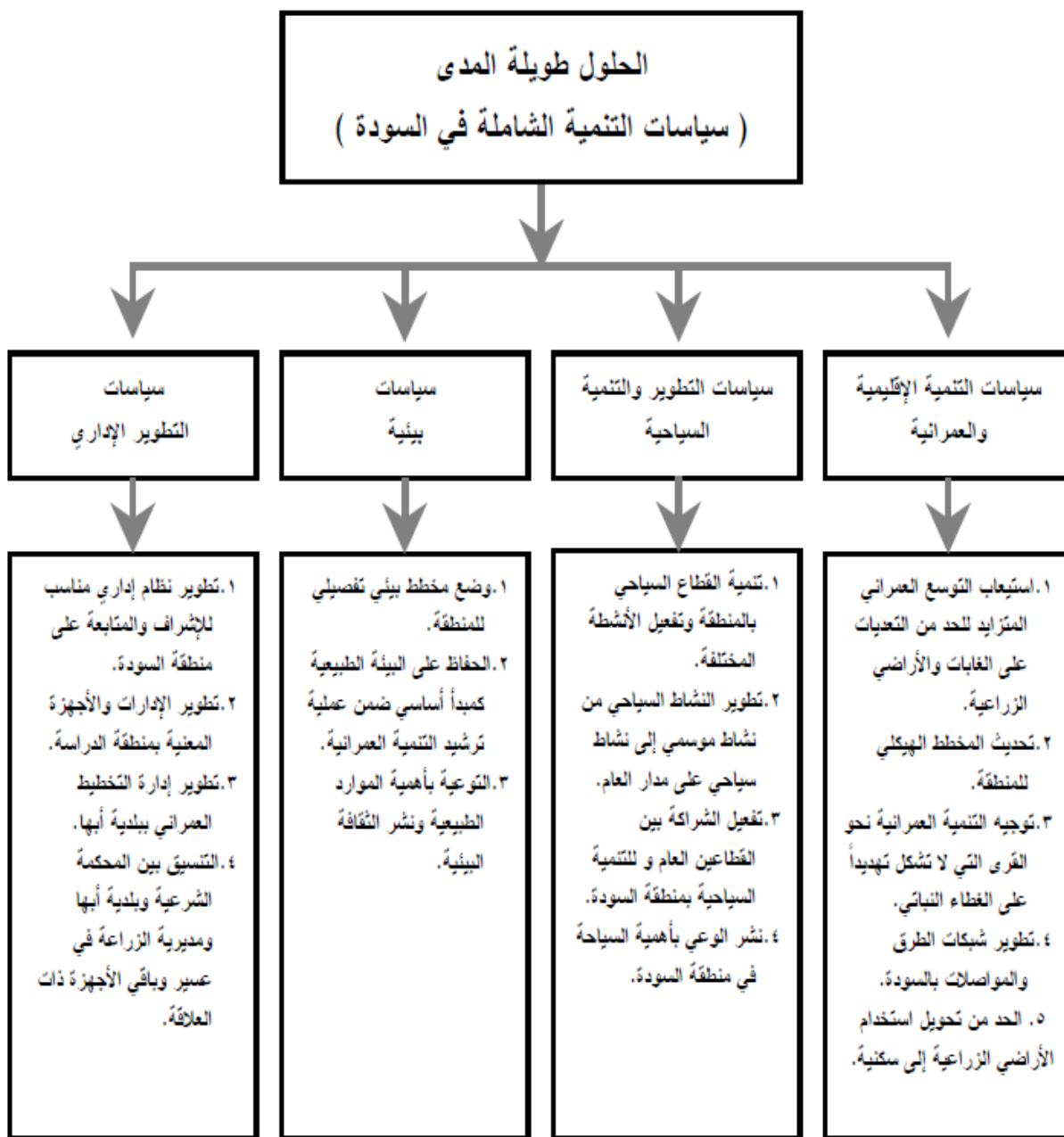
وقسم الحلول المقترحة إلى قسمين حلول طويلة المدى وأخرى قصيرة المدى :

أ - الحلول طويلة المدى :

تم اقتراح حلول طويلة المدى تشمل تحديد مجموعة من التوصيات و الاقتراحات التي تساهم في منع انتشار الظاهرة و معالجة أسبابها حيث تم إيجاز هاته الحلول في أربع محاور متخصصة بالنواحي العمرانية، البيئية، السياحية و الإدارية.

تعرض السياسات من خلال عدد من المستويات التي تتضمن وسائل لحل المشاكل على مستوى منطقة الدراسة بشكل كامل و المناطق التفصيلية التي تم تقسيم المنطقة على أساسها كالآتي:

الشكل رقم (13) : الحلول طويلة المدى



المصدر : نفس المرجع

✓ الحلول القصيرة المدى :

أما فيما يخص الحلول قصيرة المدى فقد تمثلت في الضوابط العمرانية و السياحية و البيئية و الإدارية نذكر أهمها كالتالي:

- يجب أن تكون مخططات استعمالات الأرض منسجمة مع الهدف التنموي للمنطقة في استيعاب التوسع العمراني بما لا يضر الغطاء النباتي المميز للمنطقة.
- يجب وضع المعايير العمرانية الخاصة بكل منطقة بحيث تراعي خصوصية كل جزء من منطقة السودة، أين يجب منع البناء فيها و توجيه التنمية إلى المناطق الأخرى التي ليس فيها غطاء نباتي مهم.
- تحظر التنمية العمرانية على حساب المساحات الخضراء و يمنع اعتماد أي مخططات للتنمية سواء عامة أو خاصة ما عدا المناطق غير الحساسة بيئيا.
- اختيار عدد محدود من القرى التي سيتم اعتبارها قرى مركزية تجمع فيها التنمية العمرانية، و تحديد نطاقها العمراني بشرط عدم تأثيره على طبيعة المنطقة و بدون الامتدادات العشوائية.
- تحدد الطاقة الاستيعابية لكل قرية حسب المساحة المتاحة مع التجميع و عدم الانتشار العشوائي.
- وجوب تشجيع إنشاء مشاريع مستدامة ذات جذب سياحي بالقرب من التجمعات العمرانية القائمة لتأمين استمرارية الأنشطة السياحية على مدار العام.
- يجوز البناء في المناطق البعيدة عن الغابات و الأراضي الزراعية، خصوصا في المناطق التي تتناقص فيها الكثافة العمرانية و تقل فيها المساحات ذات الغطاء النباتي الكثيف بحيث تساهم في امتصاص جزء من التنمية العمرانية الكثيفة في المناطق الأخرى.
- يمنع البناء على الطرق الرئيسية و الفرعية إلا باحترام الارتفاع المحدد و منع الإنشاءات العشوائية على طول الطريق السياحي بالسودة و لا يسمح بأية تراخيص بناء جديدة إلا بموافقة الأجهزة و الجهات ذات العلاقة، و بعد إعداد دراسات التصميم العمراني للشكل و الوظيفة لمثل هذه الأنشطة.
- عدم تشجيع الامتدادات العشوائية و عدم خدمتها بالخدمات و المرافق أيا كان نوعها و تركيز الجهود بالقرى المجمع و المعتمدة فقط.
- سن أحكام و عقوبات أكثر صرامة ضد المخالفين و المعتدين على الأراضي الزراعية و الغابية بالسجن و الغرامات المالية و إزالة التعديات.
- تدعيم البلدية بإمكانيات عينية و مالية لممارسة الرقابة على أراضيها في حدود اختصاصاتها.
- لا يسمح بإصدار أية تراخيص بناء جديدة و تمنع الإنشاءات العشوائية على طول الطريق السياحي إلا بموافقة الأجهزة و الجهات ذات العلاقة، و بعد إعداد الدراسات اللازمة لمثل هذه الأنشطة.

خلاصة الفصل :

بهدف تغطية الجوانب النظرية وكذا الإطلاع على الحالات الدراسية المشابهة التي تناولت الموضوع من زوايا مختلفة تم الاستفادة من بعض المعطيات العلمية التي تساعدنا على الإلمام أكثر بالجوانب المتعلقة بالموضوع محل دراستنا، حيث تمثلت في عوامل إستخدام الأرض بمدينة الخرطوم بالسودان، و كذا مشاكل التوسع العمراني و آثاره السلبية وتم التطرق إلى أهم الحلول المقترحة على مستوى منطقتي السود و نجران بالسعودية، حيث أردنا أخذ ما يفيدنا من هاته البحوث و محاولة توظيفها على مستوى منطقة دراستنا .

الفصل الرابع

الدراسة التحليلية

تمهيد .

I . تقديم .

1 - اصل التسمية .

2 - الموقع والحدود .

II . الدراسة الطبيعية .

1 - المناخ .

2 - التضاريس .

3 - المعطيات الجيولوجية .

4 - الشبكة الهيدروغرافية .

III . مراحل تطور النسيج العمراني .

1 - المرحلة التأسيس (المرحلة الأولى) .

3 - المرحلة الثانية .

4 - المرحلة الثالثة .

5 - المرحلة الرابعة .

IV . دراسة المجال العمراني .

V . الدراسة الاقتصادية .

VI . تحليل الإستثمار .

VII . تحليل ومناقشة الفرضيات

خلاصة الفصل

تمهيد :

إن الهدف من وراء هذا الفصل هو القيام بقراءة عمرانية متكاملة لمدينة بلعائبة التي هي محل الدراسة وتحليلها، قصد التقرب منها و التعرف على جوانبها العمرانية، و في هذه المرحلة سنعتمد على القواعد العلمية الخاصة بعملية التحليل العمراني، ولهذا سنعتمد على الملاحظة و الصور الفوتوغرافية و المخططات و الوثائق المكتوبة .

1 - تقديم :

1-1 تقديم بلدية بلعائبة:

تقع بلدية بلعائبة موضوع دراستنا على بعد 71 كلم في الجهة الجنوبية الشرقية إقليم ولاية المسيلة، وحسب التقسيم الإداري لسنة 1984 أصبحت بلدية وهي تضم مجموعة من القرى : القوادر ، أولاد زميرة ، أولاد بلحوت ، أولاد مبارك ، القشايش ، ثنية الشارة ، المحاميد ، البوازيد...

1-1-1 أصل التسمية :

يعود أصل تسمية المدينة بهذا الاسم إلى أن هناك امرأة معاقة في الرجل اليمنى لها وهي أرملة ولها ابن وحيد أتت به وإستقرت بالمنطقة ولما ماتت بقي ابنها المسمى عيسى وبنى عدة مباني في وسط المدينة الحالي فأصبح يلقب بـ "عيسى بن العايبه" أي ابن المعاقة نسبة إلى أمه المعاقة ، ومنه أشتق إسم المنطقة حيث كان إختصاره بلعائبة .

1-1-2 الموقع و الحدود :

أ. الموقع الإداري :

يحدها كل من :

- من الشمال : بلدية بوطالب (ولاية سطيف) .
- من الشرق : بلدية الجزائر (ولاية باتنة) .
- من الجنوب : بلدية أولاد عمار وبلدية عزيل عبد القادر (ولاية باتنة) .
- من الغرب : بلدية مقرة (ولاية المسيلة) .

ب . الموقع الجغرافي :

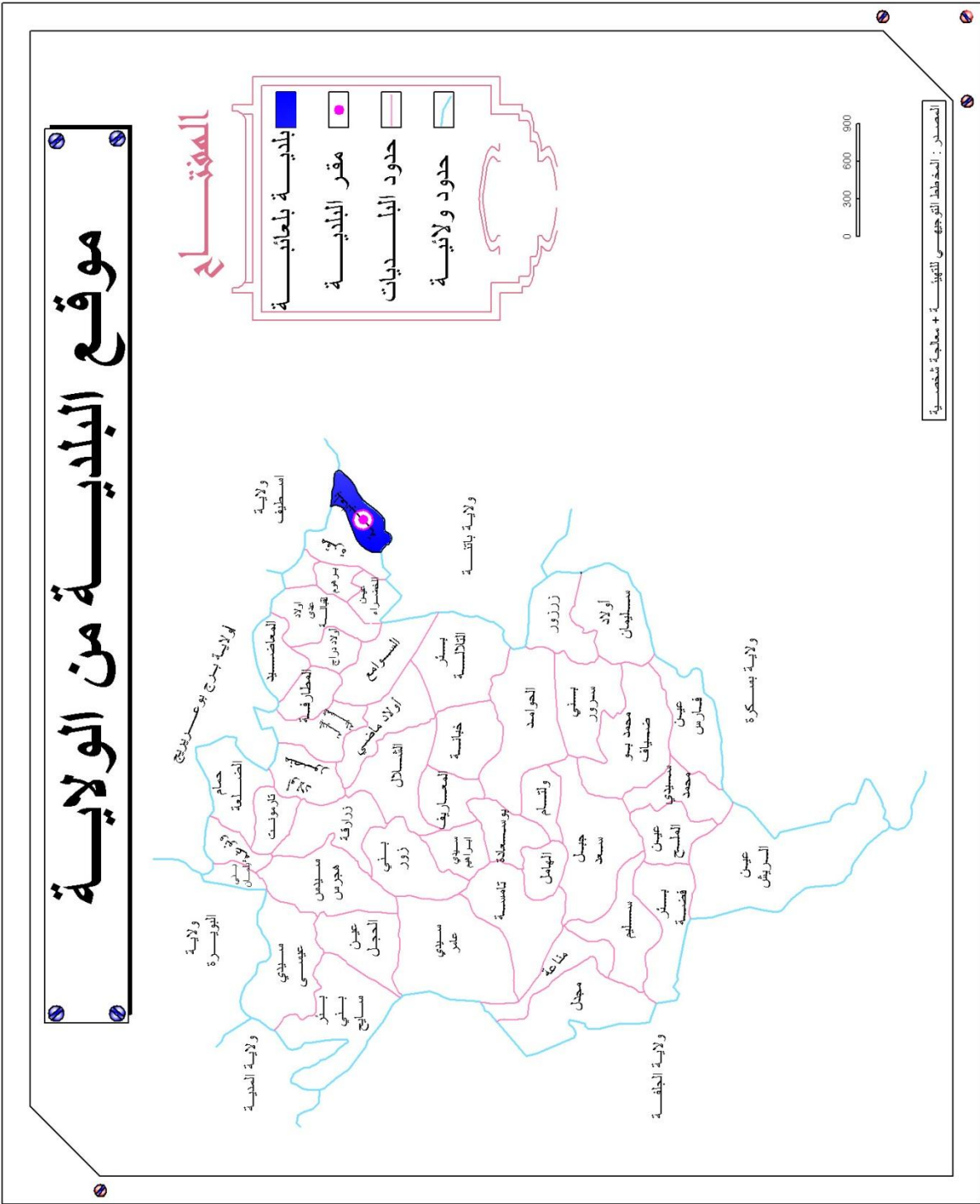
تنتمي بلدية بلعائبة الى حوض شط الحضنة حيث تقع في الجهة الشمالية الشرقية منه ،حيث يحدها من الناحية الشمالية الشرقية سلسلة جبال بوطالب التي تمثل الحدود الإدارية بين ولاية المسيلة و ولاية سطيف ،ومن الناحية الشرقية الحدود الإدارية لولاية باتنة ،ومن الناحية الغربية الإدارية لبلدية مقرة .

حسب المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير لسنة 2010 فإن البلدية تتربع على مساحة إجمالية تقدر بـ 177 كلم² يقطنها حوالي 27148 نسمة أي بمتوسط كثافة تقدر بـ 153.37 نسمة /كلم² .

من خلال ماسبق نستنتج أن :

- تبعد البلدية عن الولاية بـ 71 كلم .
- تحتل البلدية موقع هام فهي تعتبر البوابة الشرقية لولاية المسيلة .
- تملك البلدية مساحة شاسعة من الارضي مقارنة بباقي بلديات الولاية .
- كل هذا يؤهلها إلى كسب مكانة مرموقة بين مختلف بلديات الولاية .

المخطط رقم (01) : موقع البلدية من الولاية



2-1 تقديم مدينة بلعائبة:

تعتبر مدينة بلعائبة مركزا سكنيا ذات طابع ريفي رغم وجودها على محور مهيكلي رئيسي ذو أهمية كبرى حيث يربط المدن الشمالية بالمدن الجنوبية، وتحتوي على عدة محاور مهيكلية تربط مركز المدينة مع المراكز السكنية الثانوية المجاورة .

حيث يعتبر معظم مجالها العمراني سكنات متفرقة متمركزة في وسط المدينة، كما أن نسيجها العمراني غير مدروس وغير منظم، فهي عبارة عن بنايات خطية على طول الطريق الوطني رقم 28، حيث أن عناصرها غير مدروسة رغم وجود بنايات عصرية موافقة للمعايير الوطنية وذات طراز هندسي جميل .

1-2-1 الموقع و الحدود :

أ. الموقع الإداري :

تبعد المدينة على مقر الدائرة مقرة بـ 11 كلم حيث يحدها كل من :

- من الشمال : قرية أولاد زميرة وقرية الجعالبية .
- من الشرق : قرية العثامنة بلدية الجزار (ولاية باتنة) .
- من الجنوب : القرى (المحاميد، القنادزية، أولاد بلحوت، أولاد مبارك، أولاد حديد) .
- من الغرب: هضبة ثنية الزيت و بلدية مقرة .

ب . الموقع الجغرافي :

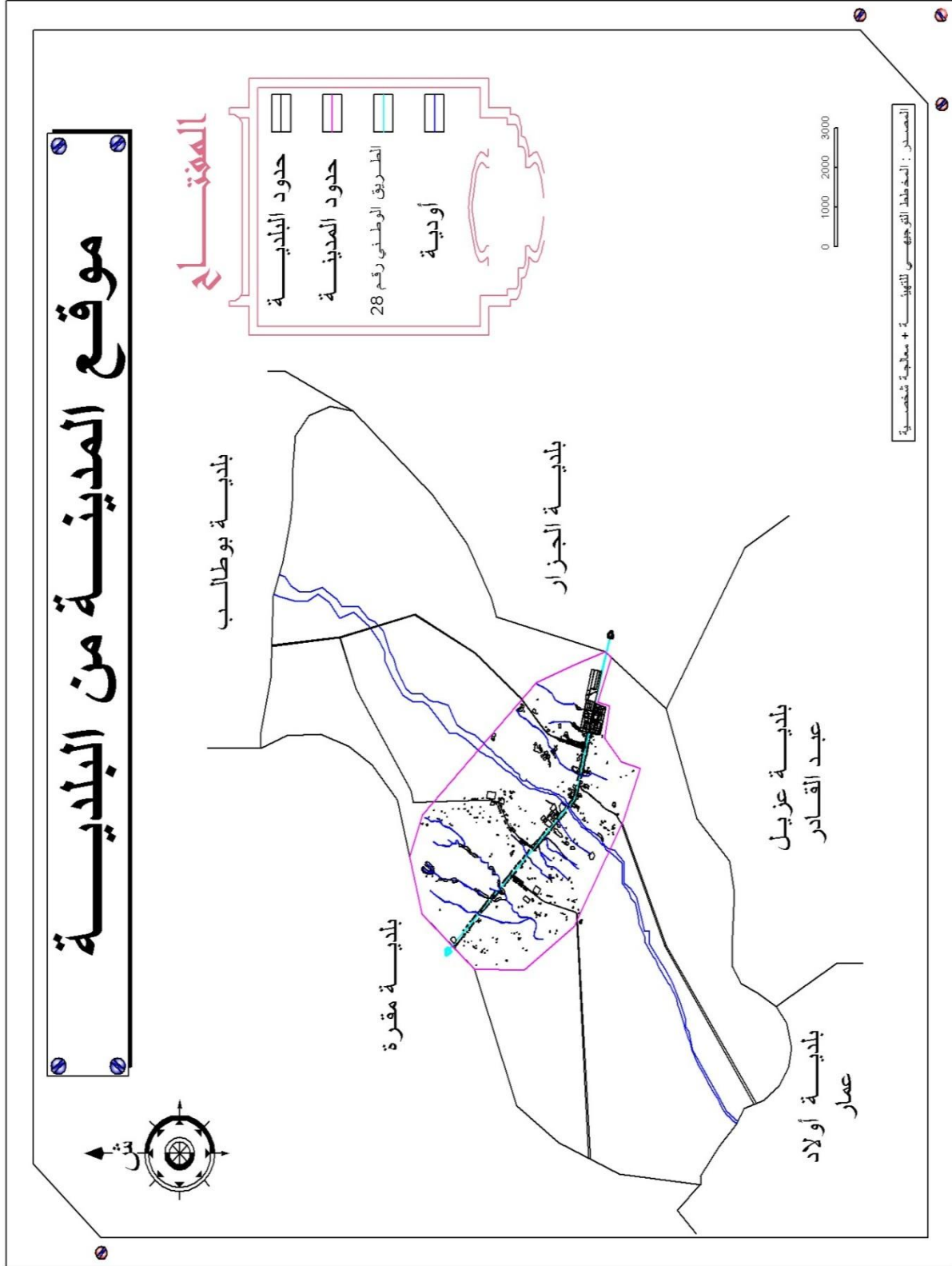
تقع مدينة بلعائبة على أراضي منبسطة واقعة على الضفة الجنوبية لمرتفعات شبكة لحدح وثنية الزيت، هذه المرتفعات تنتمي الى المنحدر الجنوبي لجبال بوطالب تمثل النقطة التي يتقاطع عندها واد القرنيني مع الطريق الوطني رقم 28 .

حسب المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير لسنة 2010 فإن المدينة فتتربع على مساحة إجمالية تقدر بـ 155 هكتار وبقطنها حوالي 4113 اي بمتوسط كثافة 0.03 نسمة /هكتار.

من خلال ما سبق نستنتج أن :

- تبعد المدينة عن الدائرة بـ 11 كلم .
- تحتل المدينة موقع هام فهي تقع على طول الطريق الوطني رقم 28 الذي يربط مدن الشمال بمدن الجنوب .
- تقع المدينة على أراضي منبسطة .
- تمتلك المدينة مساحة معتبرة من تراب البلدية .
- كل النقاط السالفة الذكر تساهم إختيار نوع الإقتراحات المبرمجة على المدينة .

المخطط رقم (02) : موقع المدينة من البلدية



2- الدراسة الطبيعية :

2-1- المناخ :

تتأثر مدينة بلعائبة بمناخ البحر الأبيض المتوسط، لأنها منطقة واقعة بين نطاقين شبه رطب في الشمال و شبه جاف في الجنوب، أي أن المناخ تحت نطاق شبه جاف (بارد ممطر شتاء و حار جاف صيفا) .

2-1-1 التساقط :

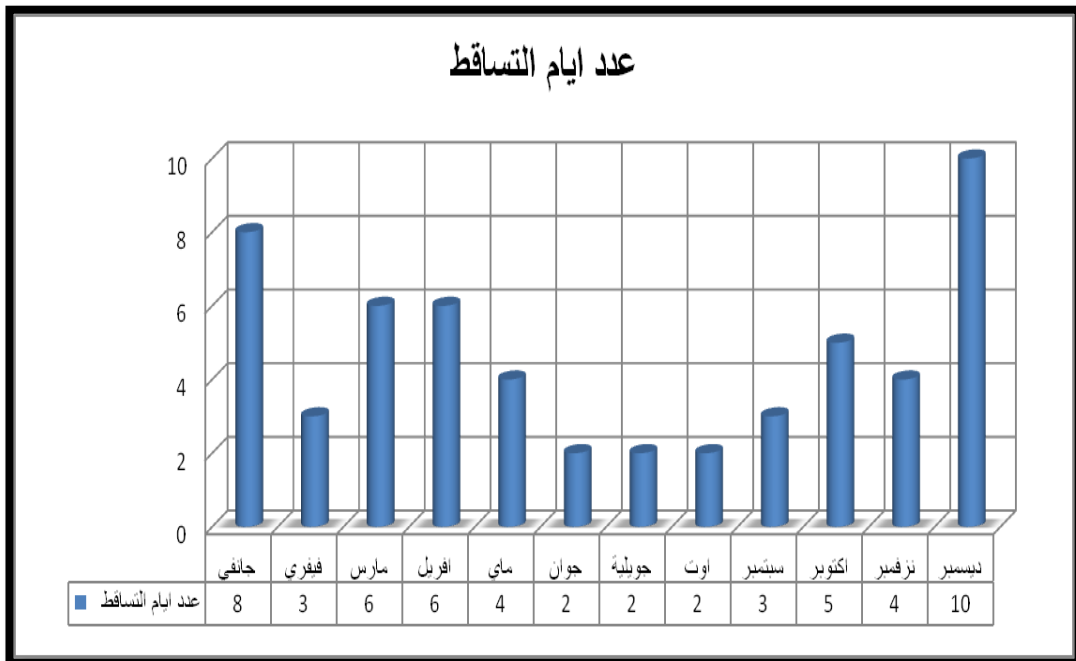
تختلف كمية التساقط في مدينة بلعائبة على مدار العام من شهر إلى آخر كما هو موضح في الجدول التالي :

الجدول رقم (02) : كمية وعدد أيام التساقط

الشهر	جانف	فيفري	مارس	أفريل	ماي	يون	جوليه	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل السنوي
كمية التساقط ملم	41.8	9.6	34.1	30.6	13	4	9.5	4.9	27.8	37.9	24.1	18.1	255.4
عدد الأيام	8	3	6	6	4	2	2	2	3	5	4	10	55

المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2014

شكل رقم (14) : عدد أيام التساقط في كل شهر



المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2014

2-1-2 الحرارة :

تختلف درجة الحرارة في المدينة من شهر إلى آخر كما هو موضح في الجدول :

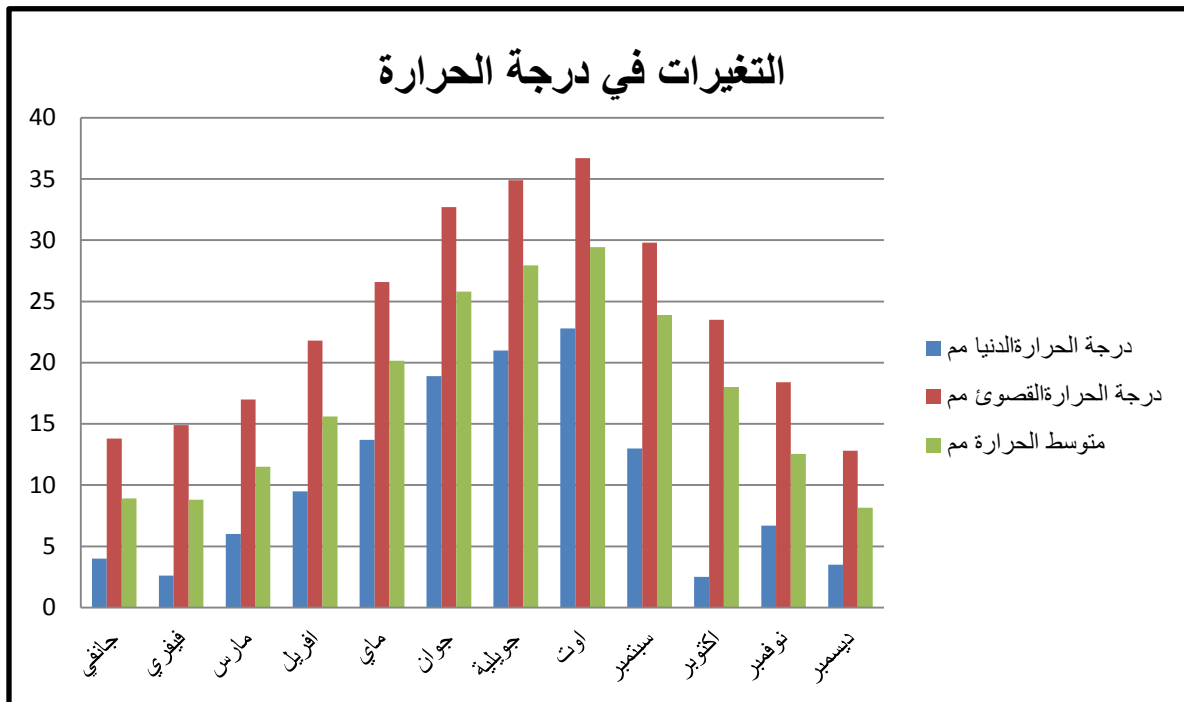
الجدول رقم (03) : التغيرات في درجة الحرارة

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
درجة الحرارة الدنيا (°م)	4	2.7	6	9.5	13.7	18.9	21	22.8	13	2.5	6.7	3.5
درجة الحرارة القصوى (°م)	13.8	14.9	17	21.8	26.6	32.7	34.9	36.7	29.8	23.5	18.4	12.8
متوسط درجة الحرارة (°م)	8.9	8.8	11.5	15.6	20.1	25.8	27.9	29.4	23.9	18	12.5	8.15

المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2014

متوسط درجة الحرارة (17.55°م) وتتنخفض درجة الحرارة في الأشهر الأكثر رطوبة أي في شهر فيفري إلى (2.7 م °) ، وأعلى درجة للحرارة سجلت في شهر أوت (36.7م°) .

الشكل رقم (15) : التغيرات في درجة الحرارة .



المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2014

- من خلال دراستنا لكمية التساقطات و درجات الحرارة في الجدولين (02) و (03) نستنتج أن هناك فترتين متمثلتين في :

• **الفترة الرطبة :**

تبدأ مع بداية شهر أكتوبر وتنتهي في أواخر شهر أبريل ،بحيث تسجل أكبر كمية للتساقط في أكتوبر، وديسمبر و جانفي بأكثر قيمة (41.8 مم)

• **الفترة الجافة :**

تبدأ من نهاية شهر ماي تنتهي في أواخر شهر ديسمبر ،حيث تكون التساقطات في أدنى مستوياتها بمعدل (4 مم)، أما درجات الحرارة فتبلغ ذروتها في شهر أوت بمعدل (29.45 م°) .
في حين أن الفترة الرطبة تبدأ مبكرا في شهر سبتمبر أين نجد أن الحرارة مازالت مرتفعة وبالتالي كمية كبيرة من المياه المتساقطة تتبخر في الهواء .

2-1-3 الرياح :

تتأثر المنطقة في الغالب بالرياح الشمالية الغربية وبدرجة أقل بالرياح الشمالية الشرقية وهذا في الفصول الثلاثة (الخريف، الشتاء، الربيع) أما في فصل الصيف فتتأثر بالرياح الجنوبية الغربية والجدول التالي يبين سرعة الرياح على مدار السنة.

الجدول رقم (04) : سرعة الرياح

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل السنوي
سرعة الرياح (كلم/سا)	10.8	14.7 6	15.1 2	15.8 4	15. 12	15.4 8	16.9 2	15.8 4	15.84	10.8	8.18	10.8	13.68

المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2014

ويتراوح المعدل اليومي لسرعة الرياح 14كلم/سا و التي تسمى السيروكو (SIROCCO) وكمعدل بقيمة مطلقة أقصاها 16,92كلم/سا وهذا خلال شهر أفريل .
أما بالنسبة للرياح الجافة يبلغ معدلها 9 أيام في السنة ،وهذا بمعدل شهري أقصاه يصل إلى 3 أيام في الشهر .

2-2- التضاريس :

تعتبر تضاريس مدينة بلعائبة إمتداد لشط الحضنة وهي عبارة عن مناطق مستوية (سهلية) من جهة الوسط إلى الجنوب ، ويبلغ إرتفاعها عن مستوى سطح البحر (500 م – 600 م) .

2-3- المعطيات الجيولوجية :

التركيبات الجيولوجية لمنطقة الدراسة جد معقدة ، لكون شط الحضنة الذي تنتمي اليه المنطقة يقع عند تقاطع نظامين مختلفين من حيث البنية التركيبية، و هي الأطلس التلي والأطلس الصحراوي، وفي غياب دراسات دقيقة على هذه التكوينات فمن الصعب فهم البنية الجيولوجية للمنطقة .

2-4- الشبكة الهيدروغرافية :

تتميز منطقة الدراسة من شبكة هيدروغرافية ذات تصريف داخلي ، وهي عبارة على مجاري مائية موسمية تصب كلها في مجمع رئيسي هو واد القرنيني الذي يشق المنطقة من الشمال الى الجنوب ثم يصب في شط الحضنة .

ومن خلال الدراسة الطبيعية للمنطقة يمكن الخروج بالنقاط التالية :

- المناخ السائد في المنطقة مناخ شبه جاف.
- الرياح السائدة في المنطقة هي الرياح الشمالية الغربية .
- المنطقة ذات تضاريس بسيطة و مستوية في مجملها .
- ترتفع المدينة بحوالي 500 متر على سطح البحر .
- المنطقة ذات تكوينات جيولوجية جد معقدة ينتمي معظمها الى الزمن الرابع.
- تمر بالمنطقة أودية كلها تصب في المجمع الرئيسي واد القرنيني الذي يصب بدوره في شط الحضنة .

3 - مراحل تطور النسيج العمراني لمدينة بلعائبة:

مر تطور النسيج العمراني لمدينة بلعائبة بعدة مراحل أساسية حدثت فيها عدة تغيرات في شتى المجالات، حيث تطور خلالها النسيج العمراني تطورا ملحوظا يتضح جليا من خلال مخططات المدينة، ولدراستها تم تقسيمها على النحو التالي :

3-1 مرحلة التأسيس (المرحلة الأولى) :

يرجح العديد من سكان المنطقة وعلى حسب الروايات المتداولة أن الفضل في وجود المنطقة يعود الى أن هناك امرأة مطلقة ومعها ابنها المسمى عيسى أتيا من قرية أولاد دراج المعروفة حاليا بـ سالمان، وإستقرا في المنطقة لبعض الوقت حتى وفاة الوالدة، ولما ماتت الوالدة إستقر هو بالمنطقة واشتغل بالفلاحة وتربية المواشي، ولما كون نفسه قام ببناء مبنى خاص به مستعملا المواد المحلية في عملية البناء، ثم عاد إلى قريته وتزوج من إحدى بنات أعمامه المعروفة بخيرة الدراجية، ثم يعود أدراجه إلى المنطقة ليستقر هناك، وأنجب منها أربعة أبناء استوطن كل واحد منهم في جهة معينة وهم (القشيشي، زمير، القادري و خزار الذي استقر في الوسط مركز المدينة الحالي، حيث أن أسماء الأبناء هي القري الأساسية للبلدية) .

في حين أن البلدية كانت تابعة إداريا لولاية المسيلة وبلدية مقرة حتى التقسيم الإداري الأخير لسنة 1984 الذي أقر ترقية المنطقة الى صف بلدية بمقتضى القانون 84/09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد .

كما أن الدساتير الجزائرية تعطي لها مكانة هامة لاسيما دستوري 1976 و 1989 خاصة في المادتين 15 و 36، الخاصين باستقلالية البلدية من جميع النواحي حيث يعرفها على أنها "جماعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي " .

يعتبر هذا القرار نقطة تحول هامة للمنطقة، حيث ساهم بشكل كبير في عملية النمو العمراني الكبير الذي شهدته لمنطقة، لأنها وبكل بساطة إستفاد من عدة مشاريع تنموية، بالإضافة الى عامل الأمن حيث يعد عامل أساسي في عميلة النمو وهذا إبان الأزمة التي شهدتها الدولة الجزائرية في العشرية السوداء وما فعله الإرهاب خاصة في القرى التي هي بمحاذاة الجبال وأهمها: القوادر، الحفايظ، الهزال، أولاد عمر إلخ .

كل هذه العوامل ساهمت بشكل أو بآخر في النمو العمراني الذي عرفته المنطقة .

وتم دراسة تاريخ المدينة على النحو التالي :

- تقسيم تاريخ المدينة الى ثلاثة مراحل أساسية من تاريخ التقسيم الداري الأخير سنة 1984م .
- تجزء كل مرحلة الى خمسة أجزاء تتمثل في :

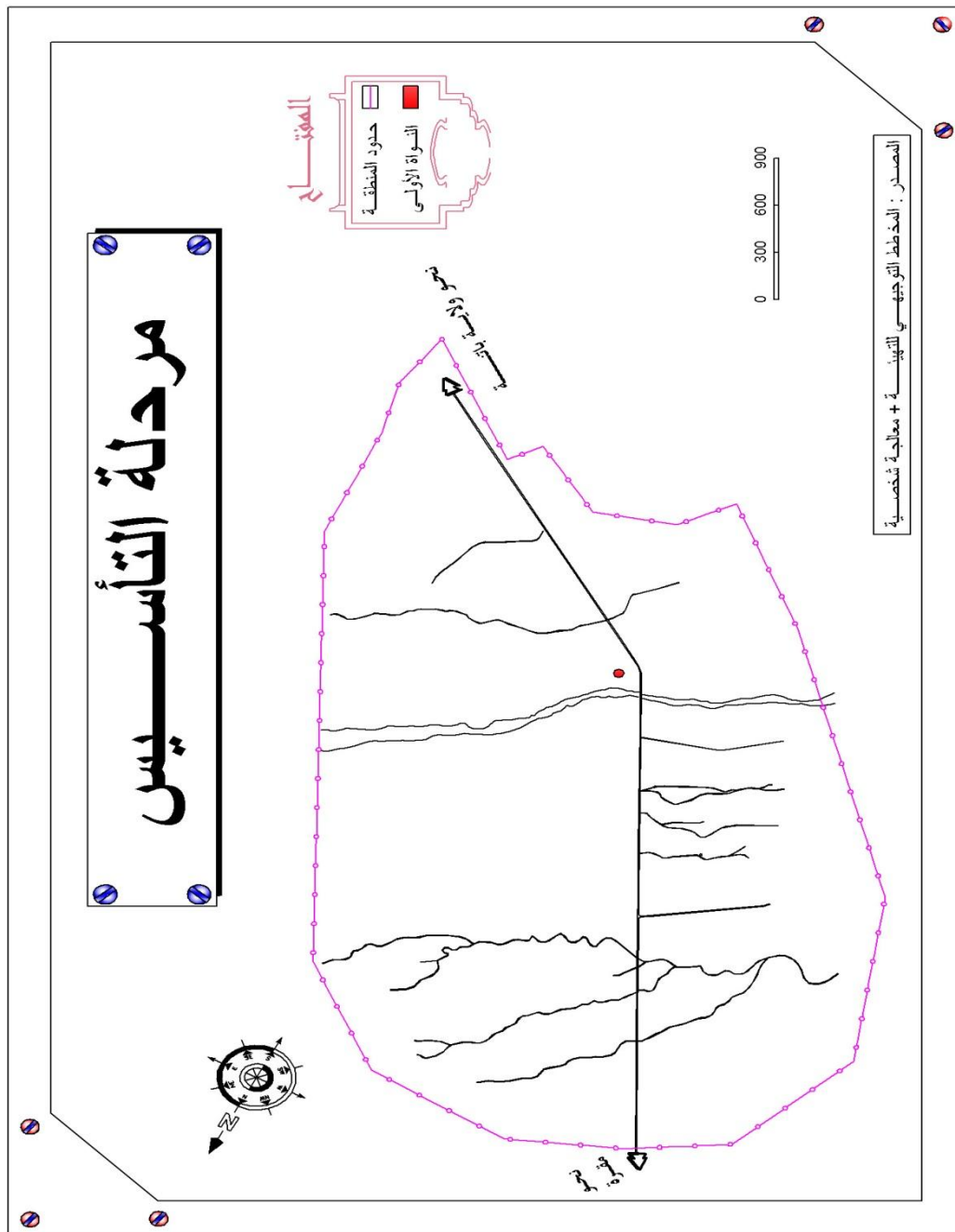
- أهم ما ميز المرحلة .
- النمو السكاني والسكني.
- إستهلاك المجال الحضري .
- سعر العقار .
- إتجاه التوسع في كل المرحلة .

وفي الأخير يمكن إعطاء حوصلة على إستهلاك المجال الحضري للمدينة مقارنة بعدد السكان، بالإضافة الى تحديد سعر العقار في المرحلة الحالية وإعطاء مخطط يبين ذلك .

- وقبل الشروع في دراسة المراحل يمكن إعطاء أهم المعطيات الثابتة الخاصة بالمنطقة :

- مساحة البلدية 17700 هكتار اي 177 كلم² .
- مساحة المدينة (المجال الحضري) أي منطقة الدراسة بـ 155 هكتار.
- الإستهلاك الطبيعي للمجال الحضري يقدر بـ 7 هكتار يتمثل في واد القرنيني إضافة الى بعض الشعبات ،الأراضي الزراعية والمستثمرات الفلاحية وبعض الغابات .

المخطط رقم (03) : مرحلة التأسيس



3 - 2 المرحلة الثانية (1984-1990 م):

معظم المعطيات الموجودة هي من الإحصاء العام لسكان والسكن لسنة 1987 .

3 - 2 - 1 أهم ما ميز المرحلة :

- ارتقت لمقر بلدية إثر التقسيم الإداري لسنة 1984 .

3 - 2 - 2 النمو السكاني والسكني:

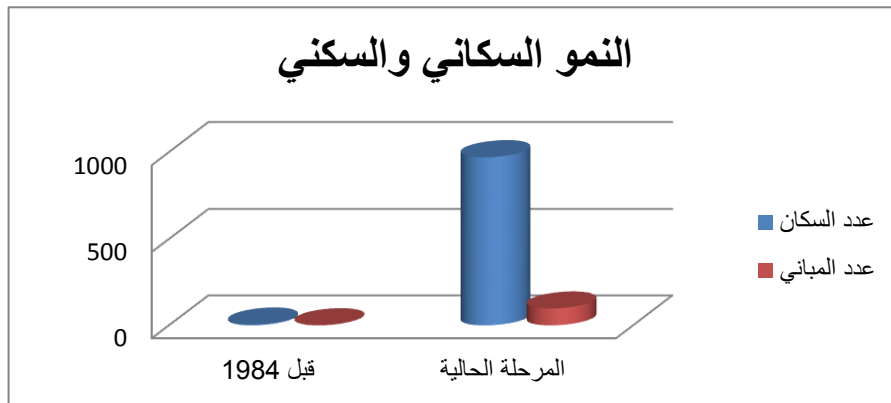
شهدت هذه المرحلة نمو سكاني كبير جدا مقارنة مما كانت عليه سابقا ،حيث أن التقسيم الإداري الأخير ساهم بشكل كبير في زيادة عدد سكان المدينة .

الجدول رقم (05): نمو السكاني والسكني

التعيين	قبل 1984	المرحلة (1984-1990 م)	الزيادة
عدد السكان	05	971	966 فرد
عدد المباني	1	98	97 مسكن
معدل شغل المسكن	5	10	/

المصدر : pdau + معالجة شخصية

الشكل رقم (16) : نمو السكاني والسكني



المصدر : من اعداد الطالب

من خلال الجدول نلاحظ أن عدد السكان زاد بـ 966 فرد وما صاحبه الزيادة في عدد المباني بحيث زادت بـ 97 مسكن .

هذا التطور الذي شهدته المدينة يرجع إلى التقسيم الإداري لسنة 1984 وتفضيل السكان مركز المدينة وإلى الإقتراب أكثر من مركزها ،لتوفر فرص العمل فيها ،وكذا التنافس على مختلف الأراضي لغياب الرقابة يفسره إرتفاع معدل شغل المسكن حيث إرتفع إلى 10 فرد/مسكن .

وهذا ما يتضح فعلا في أن المسمى عيسى بلعائبة أتى بأبناء عمومته و إستولى على حوالي 40 هكتار من المجال الحضري وعلى طول الطريق الوطني رقم 28 الرابط بين مقرة وباتنة بمسافة تقدر بـ 1 كلم .

3-2-3 إستهلاك المجال الحضري :

يحتوي المحيط الحضري على ثلاث كتل مختلفة هي :السكنات ،المرافق العمومية ،الطرق والشبكات المختلفة .⁽¹⁾

الجدول رقم (06) : إستهلاك المجال الحضري

التعيين	الاستهلاك المجالي(هكتار)	النسبة الاستهلاك %
السكنات	1.96	19.6
المرافق العمومية	0.04	4
الطرق	6	60
المساحات الحرة	2	20
المجموع	10	100

المصدر : pdau + المصالح التقنية + معالجة شخصية

من خلال الجدول نلاحظ أن إستهلاك المجال الحضري في هذه المرحلة يقدر بـ 10 هكتار أي بنسبة 6.42 % من إجمالي المجال الحضري، كانت نسبة الطرق الأكثر بـ 6 هكتار ،أما السكنات بـ حوالي هكتارين .
إذا أن استهلاك المجال الحضري في هذه المرحلة يقدر بـ 10 هكتار .

4-2-3 سعر العقار :

تتحكم خصبة التربة في سعر الأراضي في هذه المرحلة لإن عادات وتقاليده السكان نمت على النشاط الفلاحي هذا من جهة و في حين أن الاقتراب من مركز المدينة لم يكن الحل المثالي لسكان المنطقة من جهة أخرى لإن الارض بها كانت عبارة عن حمادة وأراضي غير قابلة للنشاط الفلاحي في حين أن الأراضي المجاور لمركز المدينة تتوفر على أراضي زراعية ذات نوعية جيدة .
كل هذا يتضح من خلال التوزيع العشوائي لمختلف المباني المقامة .

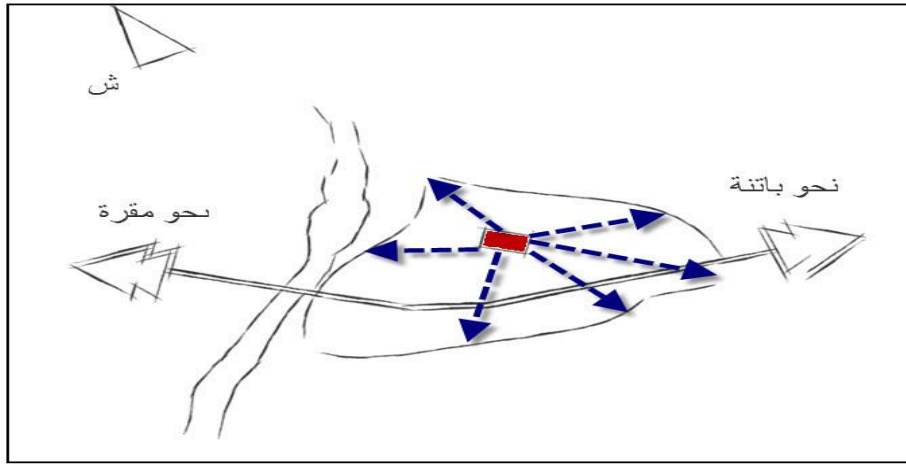
¹ حاجي محمد " مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني " مذكرة لنيل شهادة ماجستير تحت إشراف د علقمة جمال قسم الهندسة المعمارية ، جامعة بسكرة 2007 ص 112.

المرحلة 1984-1990



5-2-3 إتجاه التوسع :

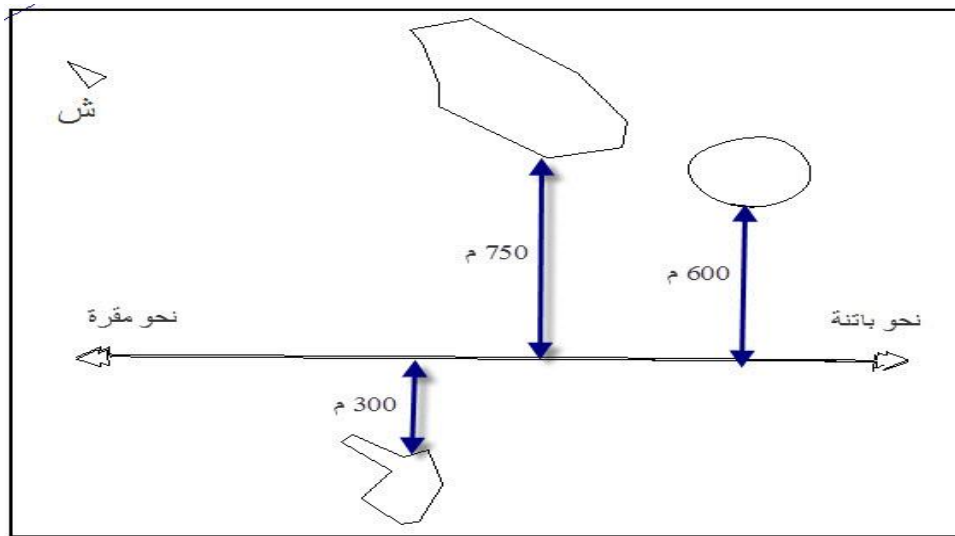
الشكل رقم (17) : إتجاه التوسع للمرحلة الثانية



المصدر : من اعداد الطالب

شهادة النواة الأولى توسع عفوي ومستمر أي توسعت بشكل عفوي في جميع الاتجاهات ، إذ أن المسمى عيسى أتى بأبناء عمومته الى المنطقة ومن ثم تم التوسع حول مبنى عيسى على طول وجانبي الطريق .

الشكل رقم (18) : إتجاه التوسع للمرحلة الثانية



المصدر : من اعداد الطالب

في المقابل شهدت المدينة إقبال لعدد من السكان من القرى المجاورة ومن خارج تراب البلدية ، حيث تحكمت خصبة الأراضي في هذا التوسع الذي كان توسع عفوي وموجه ، ونظرا لعادات وتقاليدهم السكان نلاحظ تفكك النسيج العمراني وظهور عدة تجمعات ، حيث كان هذا التوسع بنسبة كبيرة في الجهة الشمالية الشرقية من الطريق .

3 - 3 المرحلة الثالثة (1990-2000 م):

معظم المعطيات الموجودة هي من الإحصاء العام لسكان والسكن لسنة 1998 .

3 - 3 - 1 أهم ما ميز المرحلة :

- أنشاء العديد من التجهيزات العمومية (مركز ثقافي، مركز للدرك الوطني، عيادة متعددة الخدمات، مسجد، ابتدائيتين...) .
- ساهمت هذه التجهيزات في عملية التوسع العشوائي للمباني ،بحيث أنها أصبحت كنقطة جذب لمختلف سكان المنطقة الذين تمركزوا حولها .
- تعبيد الطرق الرابطة بين مركز المدينة والقرى المجاورة ،هذه الطرق تتقاطع مع الطريق الوطني في عقد مشكلة بذلك بؤر لمختلف الأسواق اليومية (سوق الإسمنت ،سوق مواد غذائية ،سوق الخضر والفواكه وسوق لمواد البناء) .
- هذه الأخيرة ساهمت وبشكل كبير في التوسع الخطي لمدينة على طول الطريق الوطني .
- تحويل الطابق الأرضي من المباني إلى محلات تجارية .

3 - 3 - 2 النمو السكاني والسكني :

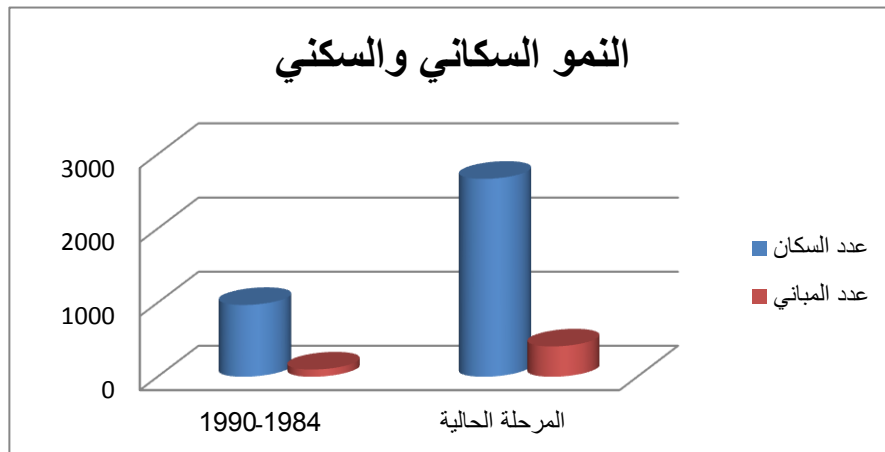
شهدت هذه المرحلة نمو سكانيا معتبرا مقارنة مما كانت عليه سابقا كما هو مبين في الجدول :

الجدول رقم (07): نمو السكاني والسكني

التعيين	المرحلة 1990-1984	المرحلة (1990-2000 م)	الزيادة
عدد السكان	971	2671	1700 فرد
عدد المباني	98	410	312 مسكن
معدل شغل المسكن	9.90	6.51	/

المصدر : pdau + معالجة شخصية

الشكل رقم (19) : النمو السكاني والسكني



المصدر : من اعداد الطالب

من خلال الجدول نلاحظ أن عدد السكان زاد بـ 1700 فرد في حين أن عدد المباني زاد بـ 312 مسكن .

هذه الزيادة في عدد المباني قلصت معدل شغل المسكن الى 6.5 فرد/مسكن . هذا يرجع إلى التسريع في عمليات البناء لغياب الرقابة من جهة والتنافس على الأراضي من جهة ثانية ، وكذا توفر مختلف التجهيزات العمومية في المدينة والأمن بداخلها هروبا من ويلات الإرهاب خاصة في القرى التي بمحاذات جبل بوطالب (الهزال ، القوادر ، المكامن). الحصول على منصب عمل كان من أولويات المهاجرين إلى المدينة والحصول على مكسب سريع من خلال التجارة .

3-3-3 إستهلاك المجال الحضري :

الجدول رقم (08) : إستهلاك المجال الحضري

التعيين	الإستهلاك المجالي (هكتار)	النسبة الإستهلاك %
السكنات	11.2	30.10
المرافق العمومية	11	29.56
الطرق	08	21.50
المساحات الحرة	06	16.12
المجموع	37.2	100

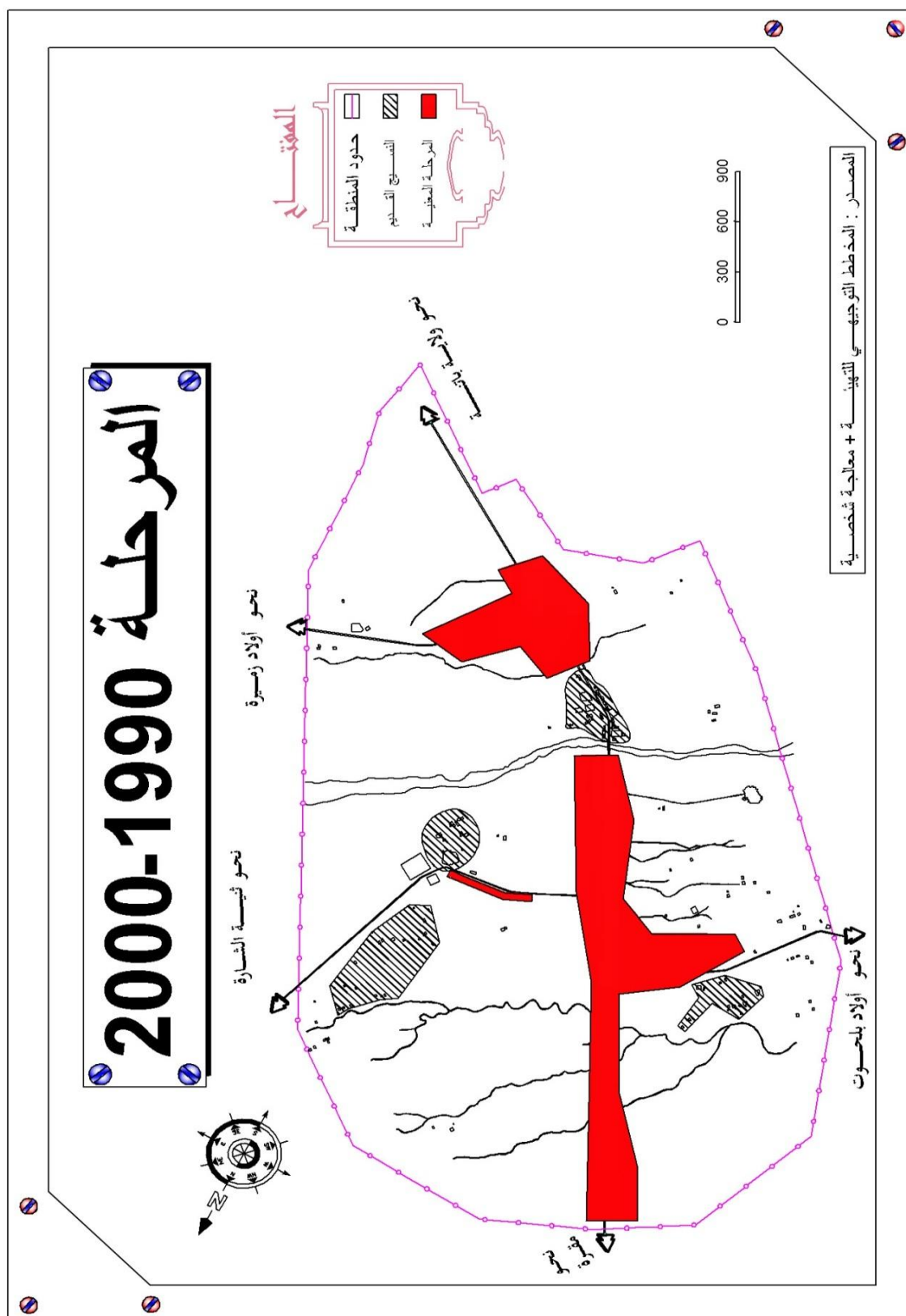
المصدر : pdau + المصالح التقنية + معالجة شخصية

من خلال الجدول نلاحظ أن المرفق العمومية والطرق كان من أولويات السلطة في هذه المرحلة لفك العزل عن المناطق المجاورة حيث إستهلكا 11 هكتار و 8 هكتار على التوالي ، في حين أن السكنات إستهلكت نسبة معتبرة وهذا ما يفسر تقلص معدل شغل المسكن . هذه السياسة غضت النظر عن التوسع العمراني للمدينة ، حيث تواصل البناء بطريقة عشوائية وغير منظمة معظمها على طول الطريق الوطني 28 . إذا استهلاك المجال الحضري في هذه المرحلة يقدر بـ 37.2 هكتار .

3-3-4 سعر العقار :

- الطريق الوطني زاد أهمية فأصبح يتحكم في سعر العقار بنسبة كبيرة . حيث أن 1م2 من مساحة مجاورة للطريق تساوي 50 ألف دج . هذا التطور صاحبه البناء على الأراضي الزراعية من جهة وقلة الاهتمام بقطاع الفلاحة فأهملت بدرجة كبيرة وإعطاء أهمية للقطاعات الأخرى من جهة ثانية . - كل عقود البيع في هذه المرحلة عقود عرفية وغير قانونية .

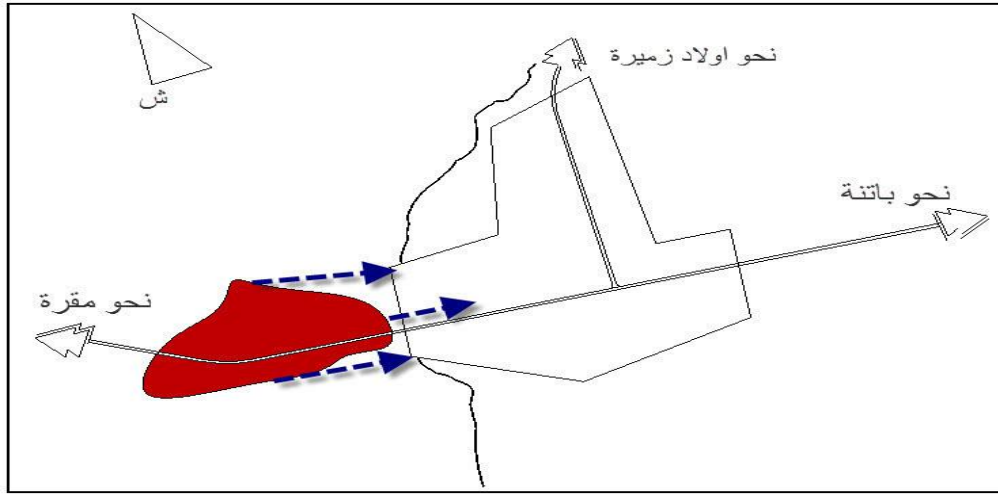
المرحلة 2000-1990



3 - 3 - 5 اتجاه التوسع :

شهدت هذه المرحلة حركة هائلة للنسيج العمراني قسمت كما يلي :

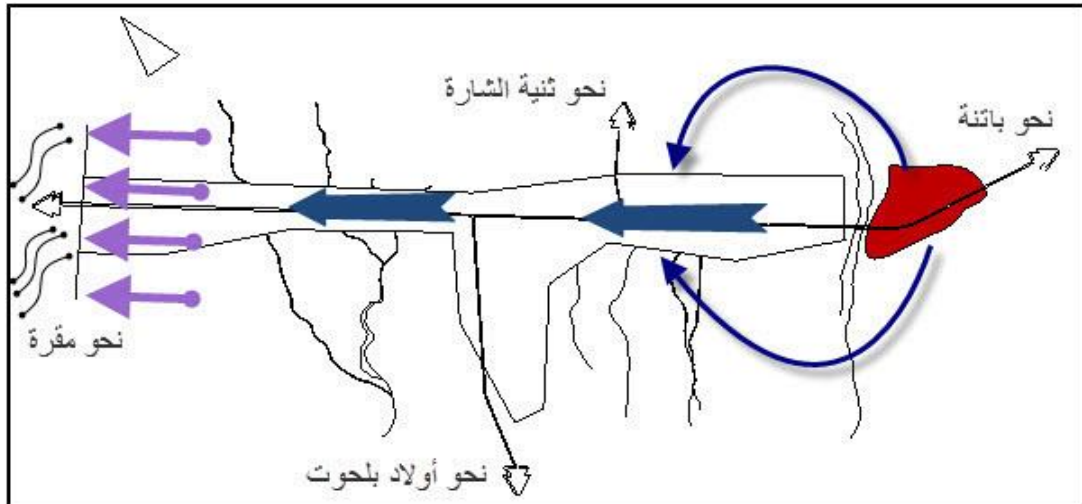
الشكل رقم (20) : اتجاه التوسع للمرحلة الثالثة



المصدر : من اعداد الطالب

بعد توسع النواة إستمر نمو النسيج العمراني حتى الطريق الفرعي الرابط بين الطريق الوطني وقرية أولاد زميرة في حركة مستمرة من الجهة الغربية للنواة وكان ذلك على حساب شعبة .

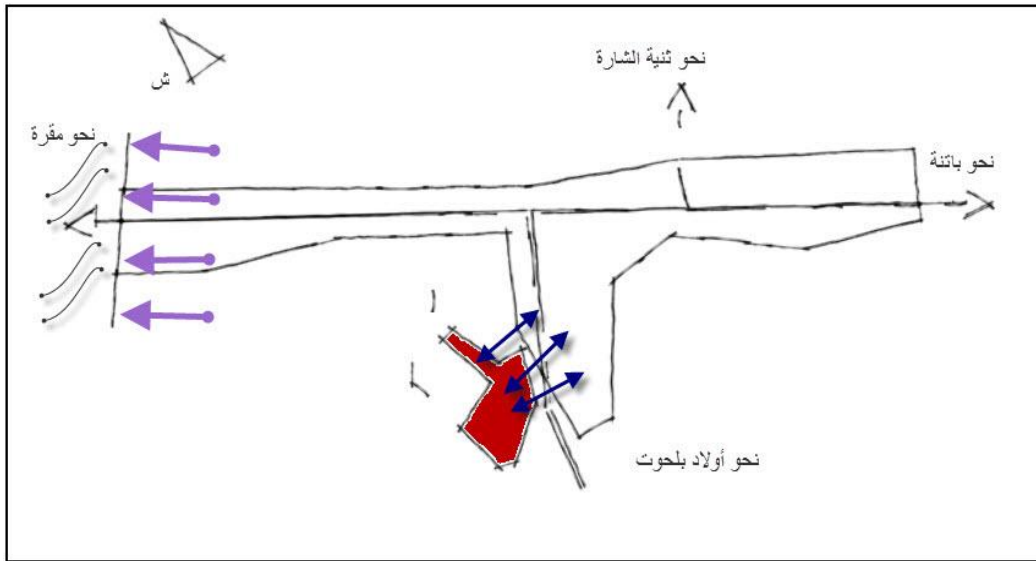
الشكل رقم (21) : اتجاه التوسع



المصدر : من اعداد الطالب

في الجهة الشرقية من النواة قفز النسيج العمراني متخطيا حاجز الواد بجسر على مستوى الطريق الوطني ، وبقي النسيج في تطور ونمو مستمر بطريقة خطية حتى حدود الإدارية لبلدية مقرة و حاجز هضبة ثنية الزيت على حساب سبع شعبات ، وأخذ منعج آخر على طول الطريق الفرعي الرابط بين الطريق الوطني و قرية أولاد بلحوت لما يكتسبه هذا الأخير من أهمية بالغة من حيث حركة المرور فهو يربط بلعائبة ومقرة وعين الخضراء و السوامع وصولا إلى المسيلة .

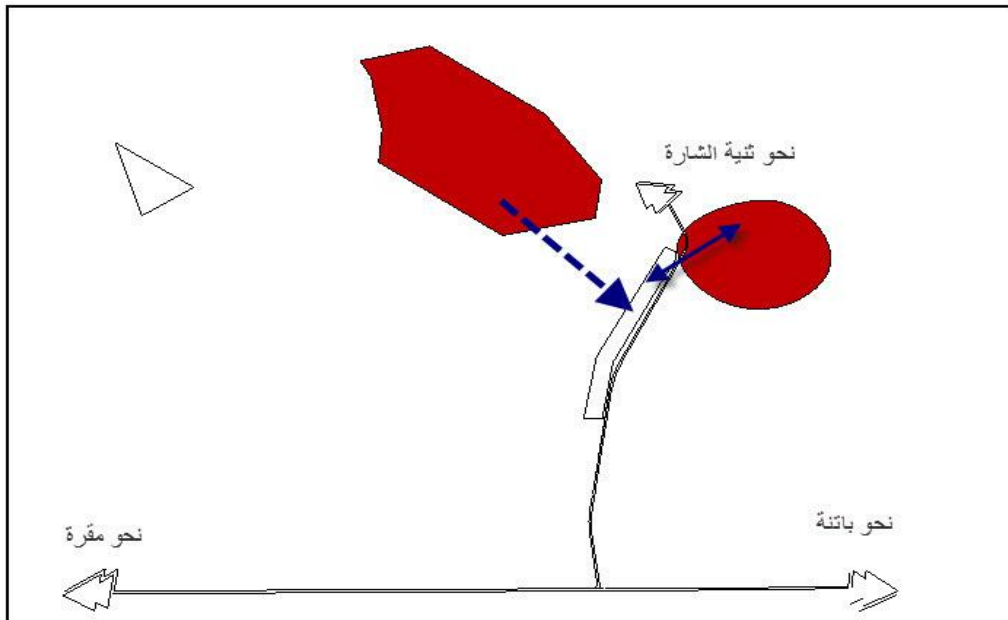
الشكل رقم (22) : اتجاه التوسع



المصدر : من إعداد الطالب

بعد التوسع على طول الطريق الفرعي الرابط بين الطريق الوطني وقرية أولاد بلحوت تلاحم هذا النسيج مع النسيج السابق مشكلا بذلك تجمع سكاني كبير يسمى (القنادزية) حيث كان هذا التوسع توسع موجه على طول الطريق في الجهة الجنوبية من الطريق الوطني .

الشكل رقم (23) : اتجاه التوسع



المصدر : من إعداد الطالب

في الجهة الشمالية من الطريق الوطني وبضبط على طول الطريق الرابط بين الطريق الوطني وثنية الشارة توسع النسيج العمراني توسع موجه على طول الطريق ،حيث تلاحم هذا الأخير مع النسيج السابق بطريقة عفوية ليشكل تجمع سكاني .

3-4 المرحلة الرابعة (2000 إلى 2014):

معظم المعطيات الموجودة هي من الإحصاء العام لسكان والسكن لسنة 2008 .

3-4-1 أهم ما ميز المرحلة :

- تواصل إنشاء العديد من التجهيزات العمومية .

- ظهور السكن الجماعي لأول مرة في المدينة .

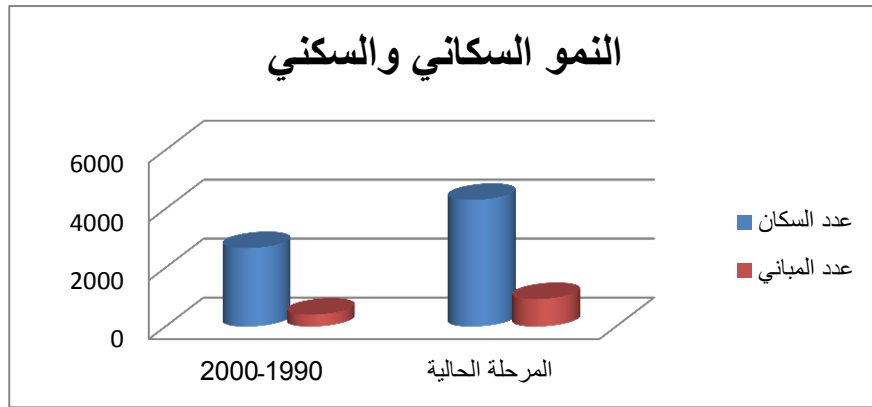
3-4-1 النمو السكاني و السكني:

الجدول رقم (09) : نمو السكاني و السكني

التعيين	المرحلة 2000-1990	المرحلة (2000 إلى 2014)	الزيادة
عدد السكان	2671	4311	1640 فرد
عدد المباني	410	938	528 مسكن
معدل شغل المسكن	6.51	4.59	/

المصدر : pdau + معالجة شخصية

الشكل رقم (24) : النمو السكاني والسكني



المصدر : من اعداد الطالب

من خلال الجدول نلاحظ أن عدد السكان قل مقارنة مع المراحل السابقة أما عدد المباني إرتفع بشكل ملحوظ، وسببه في ذلك غلاء سعر العقار وتشبع مركز المدينة من جهة، وتوفر الطرق التي تربط بالقرى المجاورة، فأصبح العامل يذهب الى عمله في الصباح ثم يعود الى منزله في المساء . أي أن القاطن في القرى المجاورة هو في غنى عن السكن داخل المدينة لتوفر النقل بين المدينة والقرى، فضلا عن ذلك توفر مختلف المرافق الضرورية في هذه القرى ومما ساعد على تمركزهم في قراهم هو توفر الأمن فأصبح ينظر الى المدينة على أنها مكان للعمل وممارسة مختلف النشاطات فقط .

3 - 4 - 3 إستهلاك المجال الحضري :

الجدول رقم (10) : إستهلاك المجال الحضري

التعيين	الإستهلاك المجالي (هكتار)	النسبة الإستهلاك %
السكنات	11.06	20.38
المرافق العمومية + منطقة النشاطات	10	18.42
الطرق	03.2	5.89
المساحات الحرة	30	55.28
المجموع	54.26	100

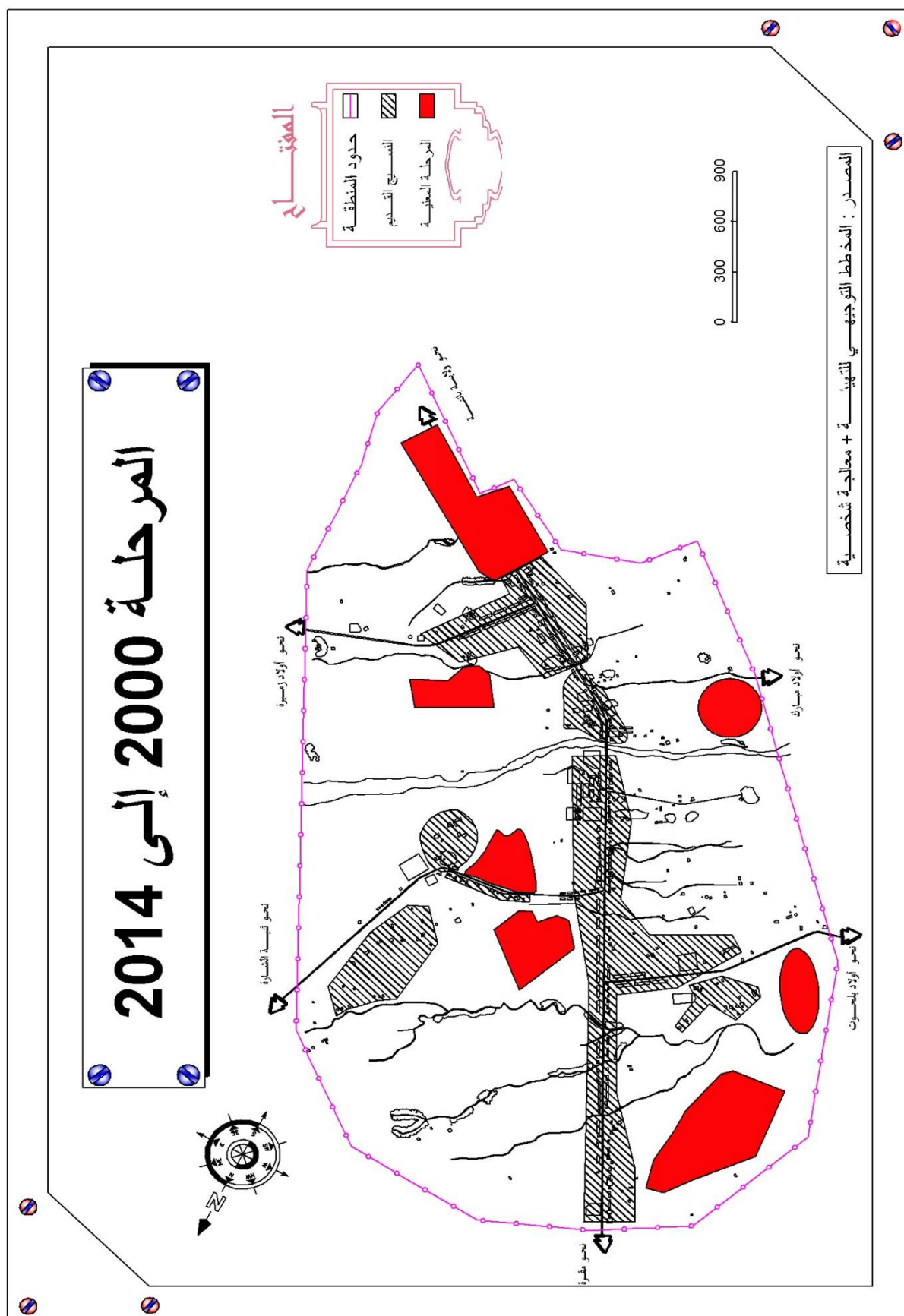
المصدر : pdau + المصالح التقنية + معالجة شخصية

من خلال الجدول نلاحظ أن معدل إستهلاك المجال (السكنات) تواصل بوتيرة ثابتة في المرحلتين الأخيرتين .
شبكة الغاز كانت الحاضر الأبرز في هذه المرحلة ،بيحت تم توزيعها على طول الطريق الوطني في الجهتين على مسافة تقدر بـ 6 كلم ،وكذا توفر شبكة الاتصال .
ظهور ما يعرف بمنطقة النشاطات وهي عبارة عن مصانع ساهمت في استهلاك المجال في الجهة الجنوبية الشرقية للمدينة وعلى حدود ولاية باتنة .
ركود واضح لمشاريع التنمية حيث ان مشروع بناء حيين جماعيين سنة 2009 كان المشروع الابرز في هذه المرحلة .

3 - 4 - 4 سعر العقار :

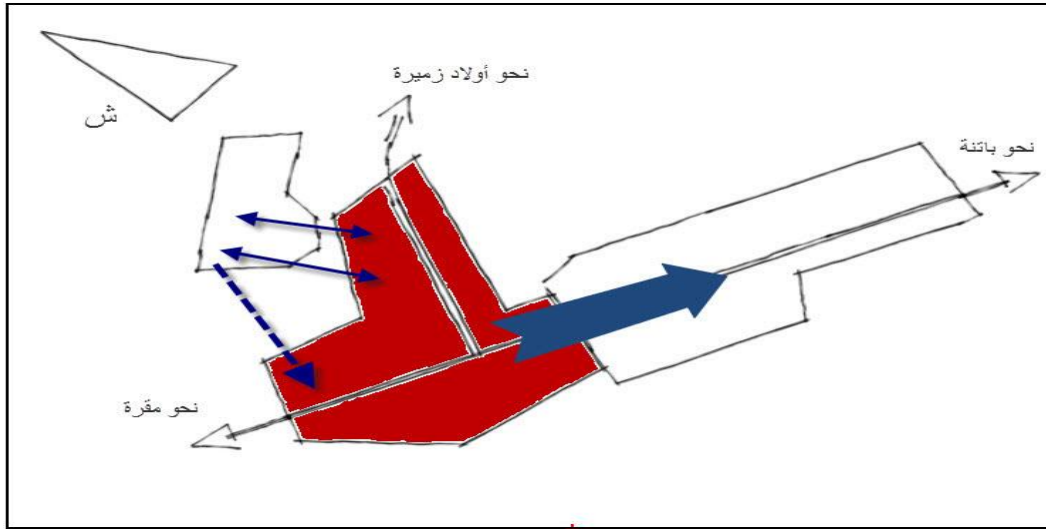
- زادت حدة إرتفاع سعر العقار بشكل كبير خاصة على طول الطريق الوطني ،حيث أن 1م² من مساحة مجاورة للطريق تساوي ما قيمة 100 ألف دينار جزائري .
- هذا التطور صاحبه تشبع الأراضي المجاورة للطريق ،فأصبح الإقتراب منه الحل المثالي لتجار للحصول على مكسب سريع ومربح .
- هذا الإرتفاع سببه التجارة والمضاربة في العقار حيث أن البناء على هذه المناطق كان حكرا على رجال الأعمال فقط .
- كل هذا التطور صاحبه إسراع رجال الأعمال تملك هذه الأراضي بكل الوسائل والطرق المتاحة على ذلك والبناء عليها وإحاطتها ،وغرس الأشجار فيها لمنع السلطات من أخذها عن طريق القانون.

المرحلة 2000 إلى 2014



3 - 4 - 5 اتجاه التوسع :

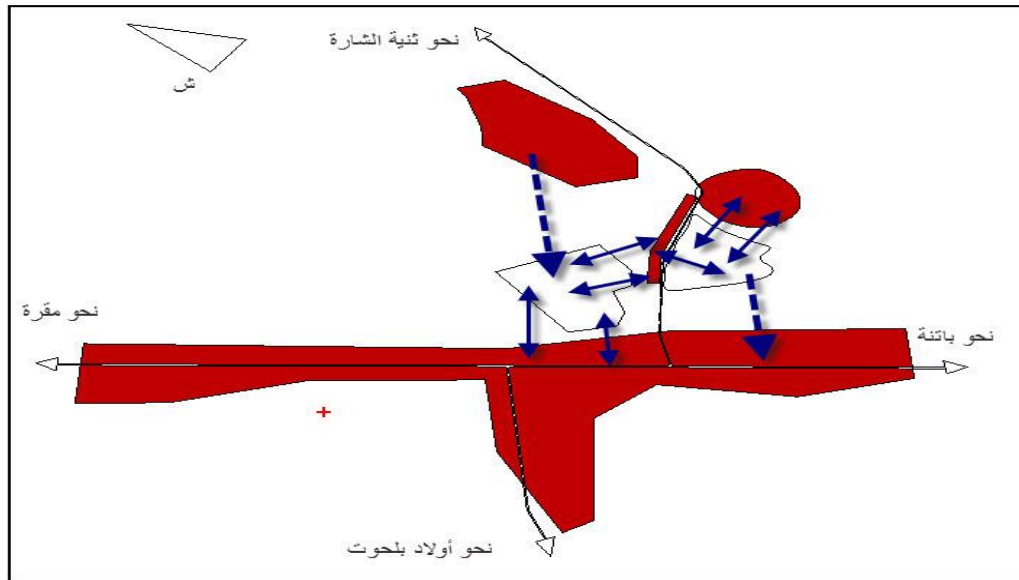
الشكل رقم (25) : إتجاه التوسع المرحلة الرابعة



المصدر : من إعداد الطالب

بعد تشبع مركز المدينة شهدت هذه الأخيرة توسع على طول الطريق الوطني بطريقة مستمرة وخطية حتى الحدود الإدارية لولاية باتنة بمسافة 1.5 كلم .

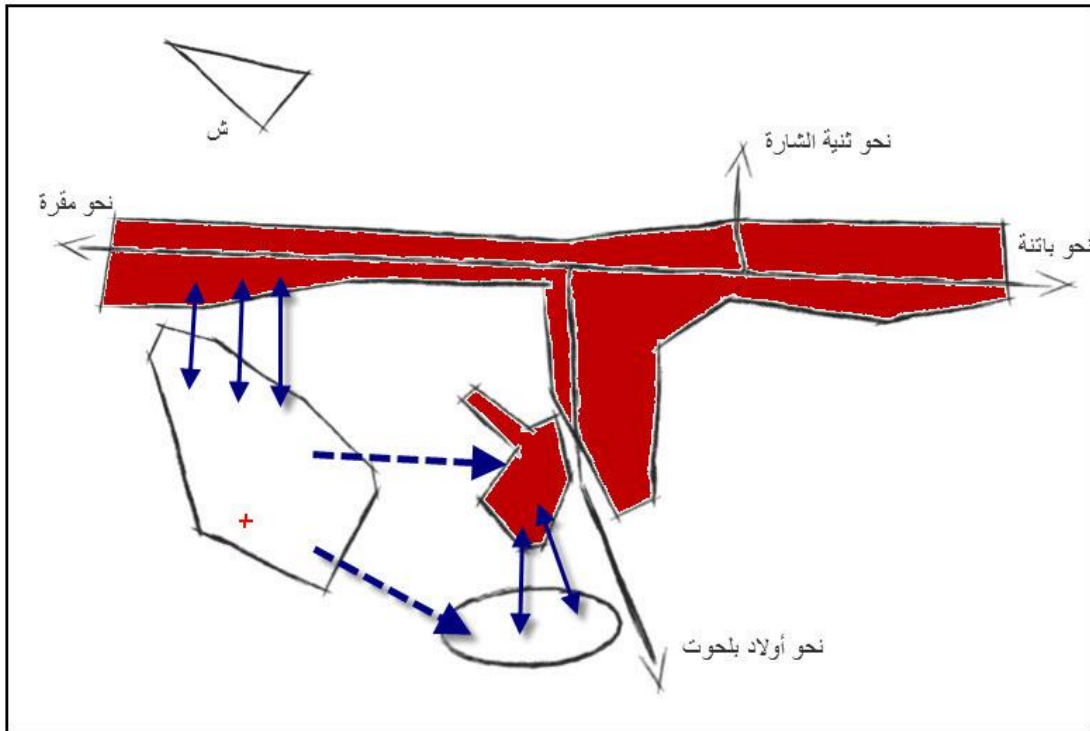
الشكل رقم (26) : اتجاه التوسع



المصدر : من إعداد الطالب

بعد التوسع على طول الطريق الفرعي ونظرا لأهمية الطريق الوطني نشأ على طرفي الطريقين أنوية عديدة تلاحمت معظمها مشكلة تجمع سكاني كبير يسمى (الجعالبة) بتوسع موجه في الغالب مع توسع عفوي كلما ابتعدنا على الطريق الوطني .

الشكل رقم (27) : اتجاه التوسع



المصدر : من إعداد الطالب

بعد التوسع على طول الطريق الفرعي الرابط بين الطريق الوطني وقرية أولاد بلحوت تلاحم هذا الأخير مع النسيج القديم مشكلا بذلك تجمع سكاني كبير يسمى (القنادزية) .
تواصل التوسع بطريقة موجهة وعفوية في بعض الأحيان ليصبح النسيج عبارة عن كتلة واحدة تسمى (عرش المحاميد) .

من خلال دراسة مراحل تطور النسيج العمراني لمدينة والرسميات التوضيحية يتبين ان :

- النسيج العمراني تطور عفويا في البداية وسبب ذلك خصبة التربة و عادات وتقاليده السكان .
- أهمية القرب أكثر من مركز المدينة قللت من التوسع العفوي وأصبح موجه هذا من جهة و القرب من الطريق الوطني رقم 28 ساهم وبشكل كبير في ذلك .
- بعد تشبع طول الطريق الوطني ، والتركيز على البناء بجانبه نشأت على أطرافه تجمعات سكنية بطريقة عفوية لتتلاحم مع مرور الزمن مشكلة بذلك عدة عروش (المحاميد ، الجعالبية ، القنادزية ...)

وكحوصلة لجميع المراحل يمكن عرض إستهلاك المجال على النحو التالي :

✓ **تطور إستهلاك المجال الحضري :**

تم التطرق في الفصل الأول من المذكرة لمفهوم النمو العمراني وقلنا على أنه هو النمو الحضري وهو نمو وزيادة السكان وما صاحبه من إستهلاك للمجال .

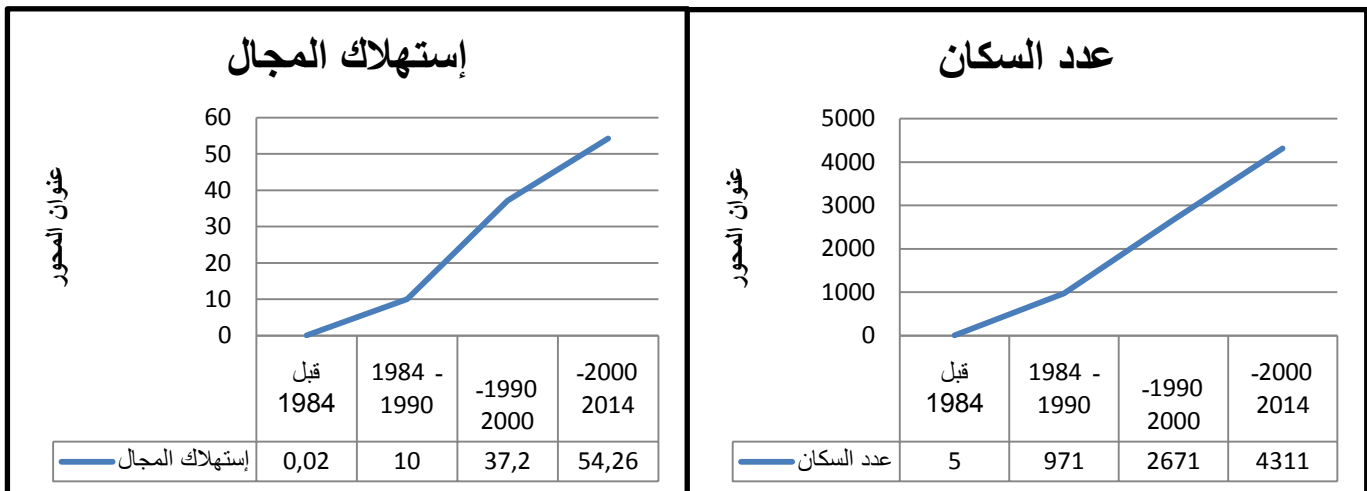
من خلال دراسة مراحل توسع المدينة ،وكحوصلة لما سبق يمكن عرض إستهلاك المجال كما هو مبين في الجدول التالي، حيث أن الإستهلاك الطبيعي للمجال الحضري يقدر في جميع المراحل بـ 7 هكتار .

الجدول رقم (11) : تطور إستهلاك المجال الحضري

التعيين	قبل 1984	1984 - 1990	2000 - 1990	2014 - 2000	المجموع
عدد السكان	05	971	2671	4311	/
إستهلاك المجال	200 م	10 هكتار	37.2 هكتار	54.26 هكتار	101.48
النسبة %	0.01	9.85	36.66	53.47	100

المصدر : pdau + المصالح التقنية + معالجة شخصية

الشكل رقم (28) : تطور السكان وإستهلاك المجال



المصدر : من إعداد الطالب

كل هذا التطور الذي شهدته المدينة والمصالح المختصة غائبة تاما حتى سنة 2010 وتحركت وقامت ببعض السياسات (مسح الأراضي، المحافظة على الأراضي الزراعية الخصبة ...).

ولكن بعد ماذا ؟ بعد إنفلات المجال الحضري للمدينة والتوسع على حساب الأراضي الزراعية و الإرتفاع الفاحش لأسعار العقار ،فماهي أسباب ذلك ؟

قد يكون تقاعس المسؤولين من جهة وهيمنة رجال الأعمال من جهة ثانية هو السبب الرئيسي في هذا المشكل الذي تعاني منه المدينة .

✓ سعر العقار في المدينة :

تطور سعر العقار في المدينة بشكل يلفت الانتباه عبر مراحل تطور المدينة ،حيث أنه يزداد بإزدياد إستهلاك المجال وعدد السكان هذا من جهة وذهنية السكان من جهة أخرى.

حيث أنه من سنة 1990م تغير سعر العقار في المدينة وتحولت العوامل المتحكمة فيه من وجودة الأراضي الفلاحية إلى عوامل جديدة دخلت الى أذهان السكان منها :

- القرب من مركز المدينة والإستفادة أكثر من الخدمات المتوفرة .
- القرب الى الطريق الوطني رقم 28 .
- النشاط الممارس أو النشاط التجاري على طول الطريق .
- توفر الأمن في داخل المدينة .
- توفر مناصب الشغل في المدينة .

كل هذه العوامل ساهمت في إرتفاع سعر العقار من جهة والمضاربة فيه من جهة ثانية ،خاصة كلما إقتربنا من الطريق الوطني رقم 28 ،هذين السببين حددا خطة توسع المدينة والتحكم في تمركز السكان وتوزيع مختلف التجهيزات الأخرى .

وبعد تشبع طول الطريق الوطني مازالت أفكار السكان نفسها من خلال التوسع والبناء على طول الطرق الفرعية الأخرى .

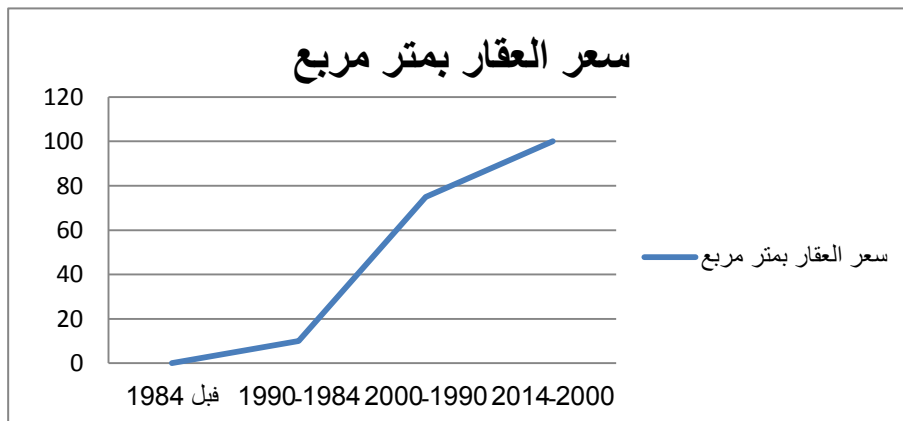
وهذا ما يتضح في الجدول التالي الذي يبين سعر العقار بالقرب من الطريق الوطني في كل مرحلة .

الجدول رقم (12) : سعر العقار

التعيين	قبل 1984	1990 - 1984	2000 - 1990	2014 - 2000
سعر العقار بمتر مربع	بجودة الارض	أقل من 10 آلاف دج	50 - 100 الف دج	أكبر من 100 الف دج

المصدر : مقابلة كبار السن + معالجة شخصية

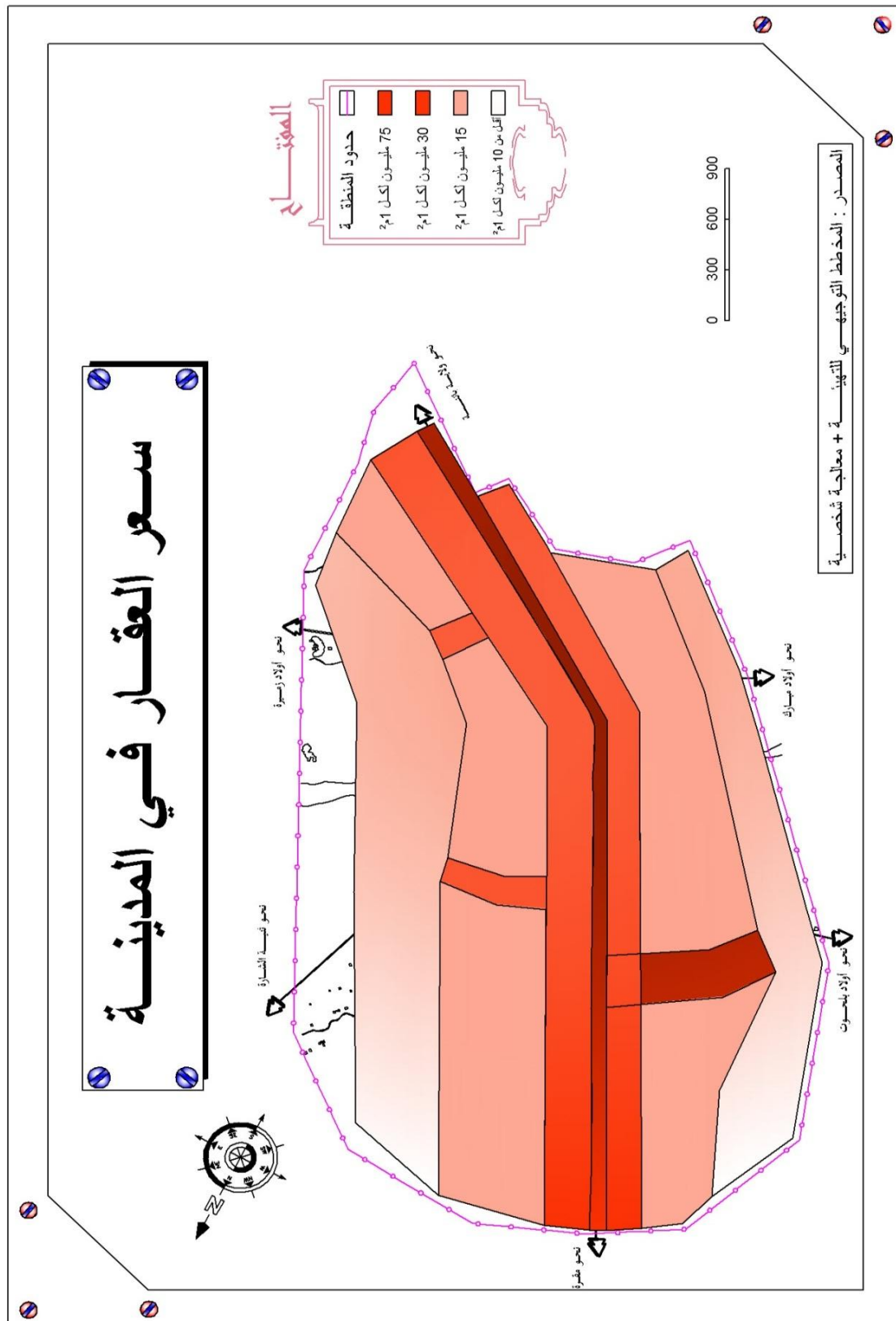
الشكل البياني رقم (29) : سعر العقار



المصدر : من إعداد الطالب

المقاييس

حدود المنطقة	عدد
75 مليون أكل 2م	75
30 مليون أكل 2م	30
15 مليون أكل 2م	15
أقل من 10 مليون أكل 2م	10



4 - دراسة المجال العمراني للمدينة :

حسب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 1996 فإن بلدية بلعائبة مقسمة إلى القطاعات العمرانية التالية :

أ. القطاع المعمر :

القطاع المعمر لمدينة بلعائبة يشمل جميع التجمعات السكنية التي تدخل في المحيط الحضري الحالي لمقر البلدية بما فيها الأراضي ، وفيه تم حصر المناطق المبنية وتحديدها وتعريفها وهو من أعطى التوجيهات في كيفية تنظيمها ، حيث حدد القطاع المعمر ببلعائبة على شكل منطقة واحدة :

- سكنات فردية أنجزت على طول الطريق الوطني

- سكنات جماعية

- البناء بطريقة عشوائية جعل وسط المدينة خالي من المساحات الخضراء .

- يشمل على عدة خدمات وتجهيزات مختلفة وكلها موجودة على طول المحور المهيكل .

ب. القطاع القابل لتعمير :

حسب المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير لسنة 1996م و المعدل في سنة 2010 م فقد تم تحديد القطاع القابل للتعمير بأنه يشمل كل المناطق والأراضي ذات التوسع المستقبلي على المدى القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات .

ج. قطاع التعمير المستقبلي :

حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه مجموعة من الأراضي التي خصصت للتعمير المستقبلي على المدى الطويل في أفق 20 سنة بحيث :

- كل الأراضي المتواجدة في قطاع التعمير المستقبلي خاضعة لحق الارتفاق مؤقتا بعدم البناء عليها

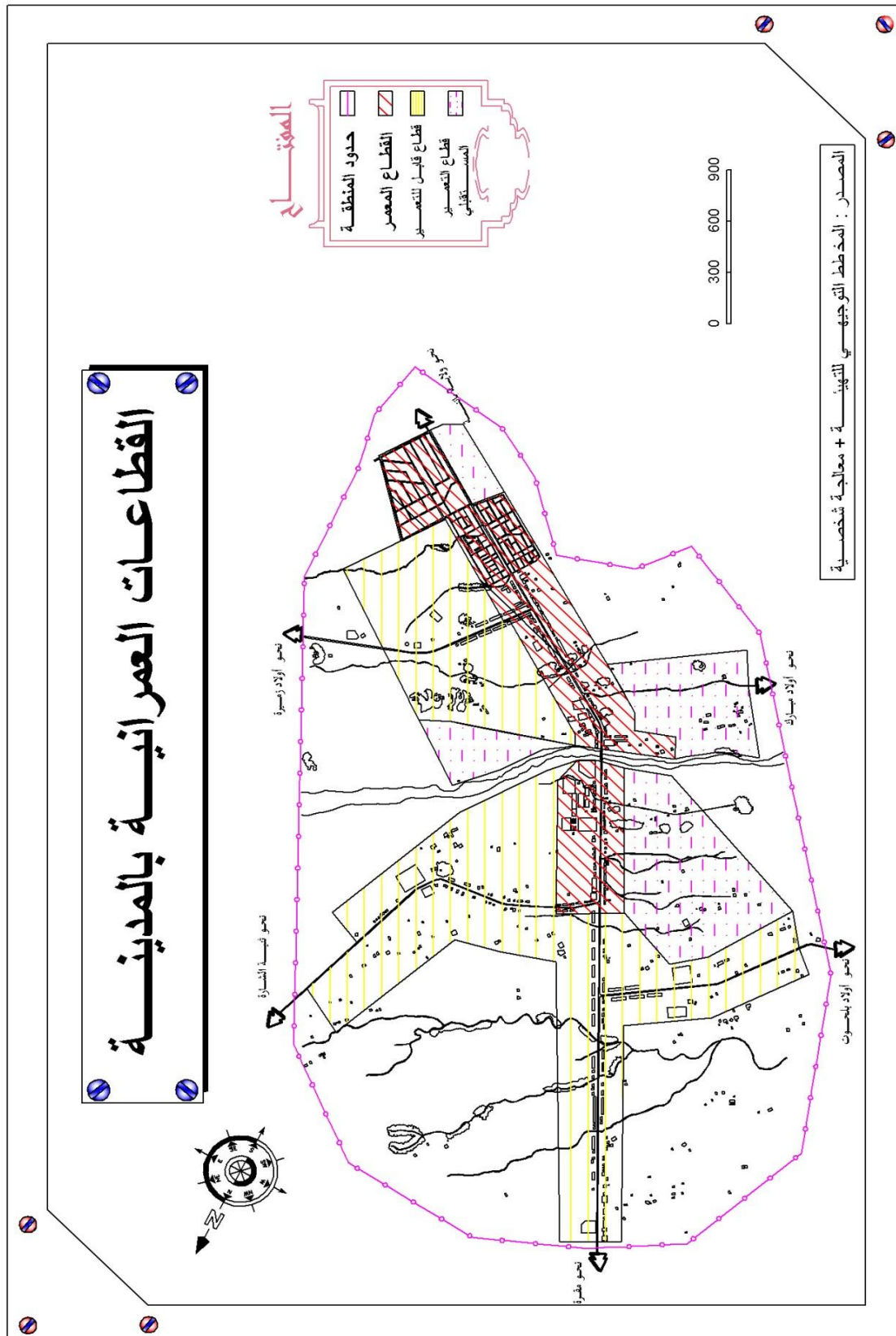
- الارتفاق لا يرفع إلا في الآجال المنصوص عليها .

- يستثنى من هذا الارتفاق الأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأرض المصادق عليه.

د. القطاع الغير قابل لتعمير :

وهو القطاع الذي لا يستغل في عملية البناء ، إلا إذا كانت حقوق البناء مقننة ومحددة بنصوص تتضمن عدم تغيير الوظيفة الأساسية لهذا القطاع ، وتحديد نسب تتلائم مع واقع الإقتصاد العام للبلاد وهو يحتوي على عدة أماكن من بينها (شبكة لقدح ، ثنية الزيت ، مزرعة البلدية).

القطاعات العمرانية بالمدينة



5 - الدراسة الاقتصادية :

- **العمل :** هو العلاقة التي تربط السكان مع الوسط الذي يعيشون فيه ويتمثل في النشاطات المختلفة التي يقومون بها .

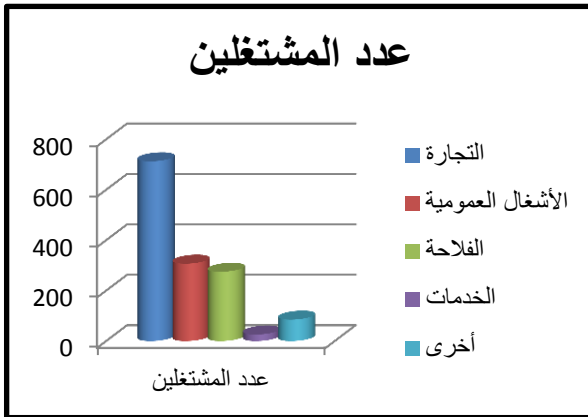
تظهر من خلال وضعية الشغل وحسب إحصائيات سنة 2008 بلغ عدد المشتغلين :

- المشتغلين في البلدية 4431 فرد من مجموع سكان البلدية .

- المشتغلين في المدينة 1406 فرد من مجموع سكان المدينة و البلدية ككل .

حيث أنهم مقسمين على قطاعات التالية :

الشكل رقم (30) : عدد المشتغلين



المصدر : من إعداد الطالب

الجدول رقم (13) : توزيع المشتغلين على القطاعات

القطاعات	عدد المشتغلين من سكان المدينة	النسبة %
التجارة	713	51.99
الأشغال العمومية	307	21.83
الفلاحة	275	19.55
الخدمات	26	1.84
أخرى	85	6.04
المجموع	1406	100

المصدر: مكتب الإحصاء + معالجة شخصية

من خلال الجدول رقم (13) يتبين أن أغلبية السكان يشتغلون في قطاع التجارة بنسبة 51.99 % من إجمالي السكان المشتغلين في المدينة ، ويليه قطاع الأشغال العمومية بنسبة 21.83 % ، في حين أن قطاع الفلاحة أخذ نسبة معتبرة 19.55 % وذلك راجع لطبيعة المنطقة ولعادات وتقاليد السكان .

وكحوصلة لما سبق نستنتج أن النشاط التجاري هو القطاع الغالب في المدينة ، إذ يتضح جليا على طول الطريق الوطني .

وهو في تزايد مستمر وهو ما يفرض حتمية النمو والتوسع على طول هذا الأخير .

وكسؤال يمكن طرحه : ماهي اهم الحلول الممكنة التي يمكن وقف التوسع الخطي مع الابقاء

على ازدهار النشاط التجاري في المدينة ؟ وهل هذا النشاط ظرفي ؟

يمكن تعيين مكان أو مساحة مخصصة للنشاط التجاري ودراسة أبعاده مستقبلا .

النشاط التجاري جاء كنتيجة حتمية لظروف معينة سادت المدينة في وقت معين منها التقسيم

الإداري ، التطور التكنولوجي ، الطريق الوطني رقم 28 .

6 - تحليل الاستثمار :

بعد القيام بزيارة مختلف المصالح العمرانية من خلالها تم الاحتكاك بالعاملين هناك اين تم طرح تساؤلات فيما يخص موضوع الدراسة على 20 موظف يختلفون في المهام والمناصب ، حيث كانت عبارة عن اسئلة ممزوجة بين المفتوحة والمغلقة .

غير أن الاسئلة المفتوحة هي الغالبة نظرا لما يكتسبه الموضوع من أهمية بالغة .

6 - 1 الاسئلة المغلقة او المقيدة :

حيث يتم تحديد الاجابات الممكنة لكل سؤال ، وهو ما من شأنه ان يقيد حرية المبحوث مما يسهل عملية المقارنة بوجود اجابات محددة وموحدة ،بالإضافة الى سهولة التعامل مع الاسئلة من خلال عملية التصنيف وتبويب وتحليل الاجابات .

6 - 2 الاسئلة المفتوحة :

هذا النوع من الأسئلة يترك فيه حرية الإجابة للمبحوث ليجيب بلغته وطريقته الخاصة ،وكذا الاسلوب الذي يراه مناسب ومنظوره الخاص ،حيث تهدف هذه الاسئلة الى الوصول الى معلومات معمقة حول الظاهرة او الموضوع .

حيث تم الاعتماد على التحليل العمراني والتقني في عملية تحليل الاجابات .

✓ السؤال الاول :

ما هو نمط التوسع الغالب على مدينة بلعانية ؟

جميع الموظفين وبنسبة 100 % رجحوا ان التوسع العمراني الذي يغلب على المدينة هو توسع غير منظم وعشوائي .

وبعد الاخذ الرد مع معظمهم استندوا الى قرارهم الى عنصر تهيئة الفضاءات الخارجية للمدينة حيث ان هذه الاخيرة غير مهيأة تماما .

وهذا يدل على ان اغلبهم ليس لديهم نظرة عمرانية اي ان قرارهم لم يرتقي الى الوجة العمرانية غير اني أوافقهم في الرأي اذ ان المدينة يغلب عليها توسع غير منظم نتيجة الطبيعة القانونية للبيانات المقامة عليها بغض النظر الى طبيعتها المعمارية .

✓ السؤال الثاني :

في رأيكم ما الذي أدى إلى استنزاف المجال العقاري لمدينة بلعانية ؟

اختلفت إجابات الموظفين على السؤال من واحد الى آخر يمكن تلخيصها في الأسباب التالية :

- البناء بطريقة عشوائية .
- إحتكار الاراضي من قبل المواطنين .
- البناء على طول الطرق .
- عدم تطبيق القوانين .
- ياب الرقابة الميدانية .

جميع هذه العوامل ساهمت بشكل أو باخر في استنزاف المجال العقاري للمدينة ،وأضيف أنا وجود الثغرات في قوانين التعمير ساهمت وبشكل كبير في عملية الإستنزاف مثلا : إن كانت هناك

ثلاثة أنواع من العقارات عقار تابع للدولة، عقار خاص وعقار العرش في السنوات الأخيرة فقط أصبح عقار العرش تابع للدولة وهو إحدى الثغرات التي دخل منه إستنزاف المجال العقاري . هناك من قال أن المجال العقاري موجود لكنه غير مستغل فأؤيده في وجهة نظره حيث أن المجال العقاري للمدينة نفذ على طول الطريق الوطني رقم 28 فقط وان هناك جيوب عقارية موجودة في المدينة بعيد نوعا ما عن الطريق الوطني .

✓ السؤال الثالث :

كيف أثرت الطبيعة القانونية للعقار على التوسع العمراني ؟

كان رد الموظفين على السؤال حسب نوع العقار :

- عقار تابع للدولة : التوسع غير مراقب وسريع وفوضوي .
- عقار تابع للخواص : التوسع بطيء ومراقب وفوضوي
- عقار تابع للبلدية : التوسع سريع نوعا ما ومراقب غير أن هيمنة رجال الأعمال ألغت مسؤولية المراقبة وهو بشكل فوضوي
- عقار العرش : التوسع سريع وغير مراقب وبشكل فوضوي وهو إحتكار على بعض الاشخاص التي تمتلك الوثائق العروشية .
- وكتحليلي للإجابات يمكن ان اقول ان تأثير طبيعة العقار على التوسع تكمن في مدى غياب مسيري ذلك العقار .

✓ السؤال الرابع :

ماهي الحلول الممكنة لاستهلاك واستغلال المجال العقاري بصورة عقلانية ؟

كانت الاجابة على السؤال هي التنظيم الجيد للمجال الحضري

وتفسيرا للإجابة يمكن إستغلال العقار بطريقة مثالية ب :

- تحديد اماكن التوسع المستقبلي .
- التوزيع المنظم لمختلف التجهيزات والمرافق العمومية .
- محاولة خلق ديناميكية في المدينة .
- العمل على شق الطرق وايصال مختلف الشبكات في كل انحاء المدينة .
- خفض سعر العقار في التجزيئات المبرمجة لضمان جذب مختلف فئات المجتمع .

✓ السؤال الخامس :

ماهي الآليات التقنية التي وضعتوها من أجل توقعات أبعاد التوسع العمراني ؟

- فيما يخص هذا السؤال رجح جميع الموظفين بهذه المصالح الى حساب الزيادة السكانية المرتقبة وحساب احتياجها من سكنات ومرافق العمومية .
- وتحديد القطاعات ومخططات شغل الارض وقابلية التوسع على اطراف الطرقات الموجودة وتوزيع التجهيزات على مختلف العروش الموجودة .
- انا اقول ان هذه كل هذه التقنيات تحتاج الى مسؤولين ذو كفاءات متعددة والى تطبيق على ارض الواقع وليس حبر على ورق فقط .

✓ السؤال السادس :

هل التوسع العمودي حل مثالي للمدينة ؟

كانت اجابات الموظفين في غالبيتها غير ممكن وعند طرح السؤال عليهم لماذا تبين انهم استندوا الى عادات وتقاليد السكان لا تسمح بهذا النوع من التوسع في المدينة . وهذا يؤكد ان علاقتهم بالعمران محدودة جدا وان البلدية فقيرة من حيث الكفاءات العمرانية . وانا برائي ان التوسع العمودي حل مثالي للمدينة اما عن عادات وتقاليد السكان يمكن اختراع الفكرة عليهم وترسيخها فيهم مع مرور الوقت وكذا الاستعانة بالإشهار والدعاية .

✓ السؤال السابع:

كيف ترى مدينة بلعائبة من الناحية العمرانية؟

أما الاجابة على هذا السؤال ان جميع الموظفين اتفقوا على ان مدينة بلعائبة غير منظمة من الناحية العمرانية وفي الرد على اسباب ذلك رجح كل حسب اختصاصه ومنصبه وكانت كالتالي :

- البناء الفوضوي .
- المنظر الجمالي للمدينة .
- غياب التجهيزات الترفيهية والتي توفر الراحة النفسية لهم .
- غياب المرافق الخاصة بالأطفال .
- ليس هناك متنفس لهم .

وتعقيا على الاسباب اتفق معهم ان مدينة بلعائبة تفتقر الى اماكن للراحة ،بالاضافة على انها غير منظمة عمرانيا خصوصا في التدرج في المجال منعدم فيها تماما .

✓ السؤال الثامن :

ماهي العوامل المؤثرة في سهولة انتشار البناء الفوضوي ؟

إختلفت اجابة الموظفين حيث ان النسبة الكبيرة رجحت ان هيمنة رجال الاعمال في حين ان غياب الرقابة كان ثانيا بنسبة اقل .

وحسب الاقوال تبين ان الرقابة خاصة بهم لذا لم يذكروا غياب الرقابة .

لكن ذكر موظفين سببن لم يكونا على بالي قط الاول إجتماعي الى العادات والتقاليد والثاني إقتصادي الى تمسك السكان بي الأراضي الخاصة بهم بالبناء عليها .

وتحليلا على هذه الإجابات ان هيمنة رجال الأعمال وغياب الرقابة هما السببين الرئيسيين في إنتشار البناء الفوضوي هذا من جهة و العامل الإجتماعي من جهة ثانية .

✓ السؤال التاسع :

كيف يتم تفسير وجود كم كبير من السكنات العشوائية رغم وجود رقابة ؟

هذا السؤال اختلفت فيه الآراء على نحو ثلاث اجابات صريحة وهي :

- لا توجد هناك رقابة اصلا لذا نلاحظ التوزيع العشوائي لمختلف المباني .
- توجد رقابة لكن هيمنة رجال العمال غير من مجرى عملها فأصبحت لجان المراقبة تراقب ولا تغير اي شيء .

- المراقبة موجودة وتحضر تقاريرها المختلفة ولكن الوساطة في الجهات العليا ادى الى عدم اتمام عمل لجان المراقبة .

وتعقيا على العناصر السافلة الذكر يمكن القول ان الرقابة الميدانية غائبة تماما في المدينة وهذا يرجع الى الجهوية والوساطة في مختلف المصالح .

✓ السؤال العاشر :

هل يمكن وقف عمليات البناء الفوضوية في ظل وجود تشريعات قانونية صارمة ؟

أجل يمكن وقف البناء الفوضوي كانت اجابات جميع الموظفين لكن بشروط اساسية اتفقوا عليها على حد قولهم :

- العمل على تطبيق القوانين من جميع مصالح الدولة .
 - العمل على الحد من ظاهرة الوساطة وهيمنة رجال الاعمال .
 - العمل على تطبيق القانون على جميع افراد المجتمع .
 - عدم التدخل في صلاحيات وسؤولي لجان المراقبة .
- وتفسيرا للعناصر السابقة يمكن الخروج بحل مثالي هو احداث لجان مراقبة لاتنطوي تحت أي مصلحة من مصالح الدولة ، أي منها الى الوزير المكلف بالتعمير .
- هذا الحل يمكن أن يقلل من ظاهرة الوساطة في المدينة ومن ثم التقليل من ظاهرة البناء الفوضوي .

✓ السؤال الحادي عشر :

ماهي انعكاسات التوسع العمراني على سعر العقار و النمو نحو الضواحي ؟

رجح جميع الموظفين ان تأثير التوسع العمراني على العقار انه يساهم في رفع سعره .

وتفسيرا لهذه الاجابة يمكن تلخيص التأثير في :

- يرتفع سعر العقار في المدينة مما يصعب على العديد من السكان شراء قطعة ارض داخل المدينة مما يستدعي شراء قطع على اطراف المدينة والبناء عليها خاصة وان النقل متوفر ببين هذه الضواحي والمدينة مما يسهل على السكان التنقل بكل سهولة .
- إذا الساكن على اطراف المدينة هو في غنى عن السكن داخلها فتصبح هذه الاخيرة مكان للعمل وممارس مختلف النشاطات فيها فقط .

7- تحليل ومناقشة الفرضيات :

بعد الدراسة التحليلية لمدينة بلعائبة وتحليل الاستمارة يمكن التحقق من صحة الفرضيات على النحو التالي :

✓ الفرضية :

إن تزايد مشكلة النمو الديموغرافي بين السكان والهجرة الريفية نحو المدن نتج عنه عدة مشاكل اجتماعية ،الاقتصادية وإدارية أهمها تزايد مشكلة السكن والإخفاق في التحكم في النسيج العمراني ونموه.

إن النمو المتسارع للمدينة أدى إلى الاستهلاك اللاعقلاني و العشوائي للمجال الحضري وبروز عدة مظاهر للتعمير الفوضوي و بالتالي يؤدي إلى صعوبة إيجاد مخطط حركة ثابت وخدمي ويخلق بذلك عدم التجانس بين مختلف أحياء المدينة والمجالات الشبه حضرية .

✓ التحليل :

من خلال تحليل المدينة والاستمارة يمكن تحليل الفرضية إلى جزين :

• النمو الديمغرافي :

ان الزيادة السكانية للمدينة كان سببا الاساسي و التقسيم الاداري الذي رشح المنطقة الى تحولها البلدية .

وكما ذكرنا سابقا ان عدد السكان يزداد وذا يصاحب الزيادة في الطلب على المجال وذا يدل على ان المدينة تنمو وتتطور لتواكب هذه الزيادة ومنه يمكن طرح الجزء الثاني .

• التوسع العمراني :

من خلال تحليل المدينة والاستمارة تبين ان التوسع العمراني لمدينة بلعائبة غير منظم وعشوائي وغير متحكم فيه على الاطلاق .

وهذا إن دل فإنما يدل على عدم كفاءة الجهات الوصية في المدينة ومختلف الظروف المحاطة بعمليات المراقبة وهذا ما تبين فعلا من خلال الإستمارة .

كل ما ذكر سابقا هذا يؤثر سلبا :

- الوعاء العقاري :

من خلال الإستغلال العشوائي وغير العقلاني له وكذا إرتفاعه وهذا ما تبين فعلا من خلال دراسة العقار في المدينة وعبر مراحل تطورها .

- التعمير الفوضوي :

يتضح جليا من خلال تلاحم النسيج العمراني في عدة مراحل مشكلا بذلك عدة تجمعات سكانية (عروش) .

كل ما سبق يؤثر على عدم التجانس بين الأحياء في المدينة وهذا ما يتضح فعلا من خلال التوزيع العشوائي لها ومختلف التجهيزات العمومية .

ومنه يمكن القول أننا تأكدنا من صحة الفرضيات المطروحة .

خلاصة الفصل :

- وكحوصلة لما سبق يمكن الخروج بالنقاط التالية :
- تحتل المدينة موقعا إستراتيجي هام .
- إرتقت الى صف بلدية إثر التقسيم الإداري الأخير سنة 1984 م .
- يمر من خلالها الطريق الوطني رقم 28 .
- تعتبر مدينة بلعائبة مركز سكني ذو طابع ريفي .
- تشهد المدينة تطورا ملحوظا على جميع الأصعدة الاجتماعية ، الإقتصادية ... وهذا ما يتضح من خلال النمو الديمغرافي والعمراني على حد سواء .
- نسيجها العمراني غير منظم وغير مدروس فقد تطور عفويا في البداية وسبب ذلك خصبة التربة و عادات وتقاليد السكان ليتحول إلى موجه تحكم الطريق الوطني رقم 28 في توجيهه في كذا مختلف الطرق الفرعية الموجودة .
- كل هذا التطور صاحبه عدة تلاحمات نتج عنها عدة عروش (المحاميد ، الجعالبية ، القنادزية ...)
- غياب الرقابة تماما في ظل التطور الملحوظ الذي شهده النسيج العمراني .
- تمتلك المدينة من المؤهلات ما يؤهلها لتصبح قطب تجاري على المستوى الوطني كمدينة العلمة بسطيف من خلال النشاط التجاري الممارس فيها كونها هي الوحيدة في الولاية التي تستخدم هذا النوع من التجارة وإن لم نقل على المستوى الوطني ، فهي أصبحت مقصدا لجميع ولايات الوطن للإستفادة من السلع المعروضة للبيع والمتمثلة في قطع الغيار .
- وكنتيجة عامة يجب على المسؤولين والمتدخلين في تسيير مدينة بلعائبة إلى التسريع في عمليات التهيئة المختلفة الخاصة بها ، والوقف الفوري لعمليات البناء الفوضوي ، ومحاولة التحكم في التوسع العمراني لها بكل الوسائل المتاحة لذلك .
- وهذا كله من أجل إحتواء الوعاء العقاري المتبقي لإستغلاله في مختلف المشاريع التنموية للنهوض بالمدينة في مختلف الميادين الاجتماعية والإقتصادية .

الفصل الخامس

الإقتراحات والتوصيات

تمهيد .

I. الإقتراحات .

- 1 - تهيئة الطرق الموجودة .
- 2 - تغيير خطة المدينة .
- 3 - برمجة بعض التجهيزات العمومية .
- 4 - تخصيص مساحة للتجارة .
- 5 - برمجة طريق لأصحاب الوزن الثقيل .
- 6 - التخفيض في سعر العقار .

II. التوصيات .

خلاصة الفصل

خاتمة عامة

تمهيد :

بعد القيام بالدراسة التحليلية لمدينة بلعائبة، والوقوف على أهم الخصائص المميزة لها، وإعطاء أهمية تطور النسيج العمراني للمدينة وما صاحبه من مشاكل عدة من جميع النواحي توجب علينا الخروج بخلاصة عامة حول المدينة .

وللإجابة على مختلف الأسئلة التي راودتنا في مختلف أطوار البحث، ينبغي علينا إيجاد بعض الحلول الممكنة على شكل التالي :

- إقتراحات تخص الجانب التقني .
- توصيات تخص الجانب التسييري .

1 - الاقتراحات (من الناحية التقنية) :

1 - 1 تهيئة الطرقات الموجودة :

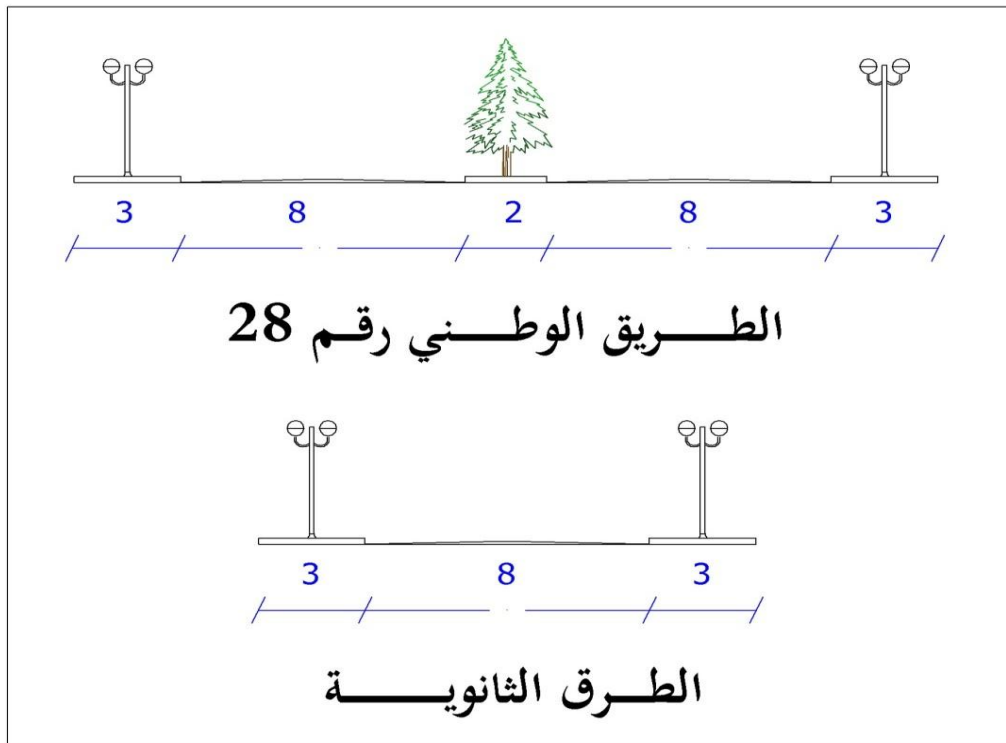
✓ الطريق الوطني :

- تهيئة الطريق الوطني رقم 28 وفق المعايير المعمول بها وإعطائه أهمية كبيرة بتحويله من طريق ذو اتجاه واحد الى طريق ذو اتجاهين وذلك لعدة اعتبارات أهمها :
- من أجل القضاء على التجارة الفوضوية على طوله .
- لإحتواء حركة المرور الكبيرة على مستواه .
- العمل على إعطاء صورة عمرانية جميلة للمدينة .

✓ الطرق الفرعية :

- نقوم بتحسين مختلف الطرق الرابطة بين المدينة و القرى المجاورة بـ :
- القضاء على التشققات والحفر الموجودة
- الزيادة من عرضها لإستيعاب تقابل شاحنتين .
- تزويدها بمختلف إشارات المرور .

شكل رقم (31) : تهيئة الطرقات الموجودة



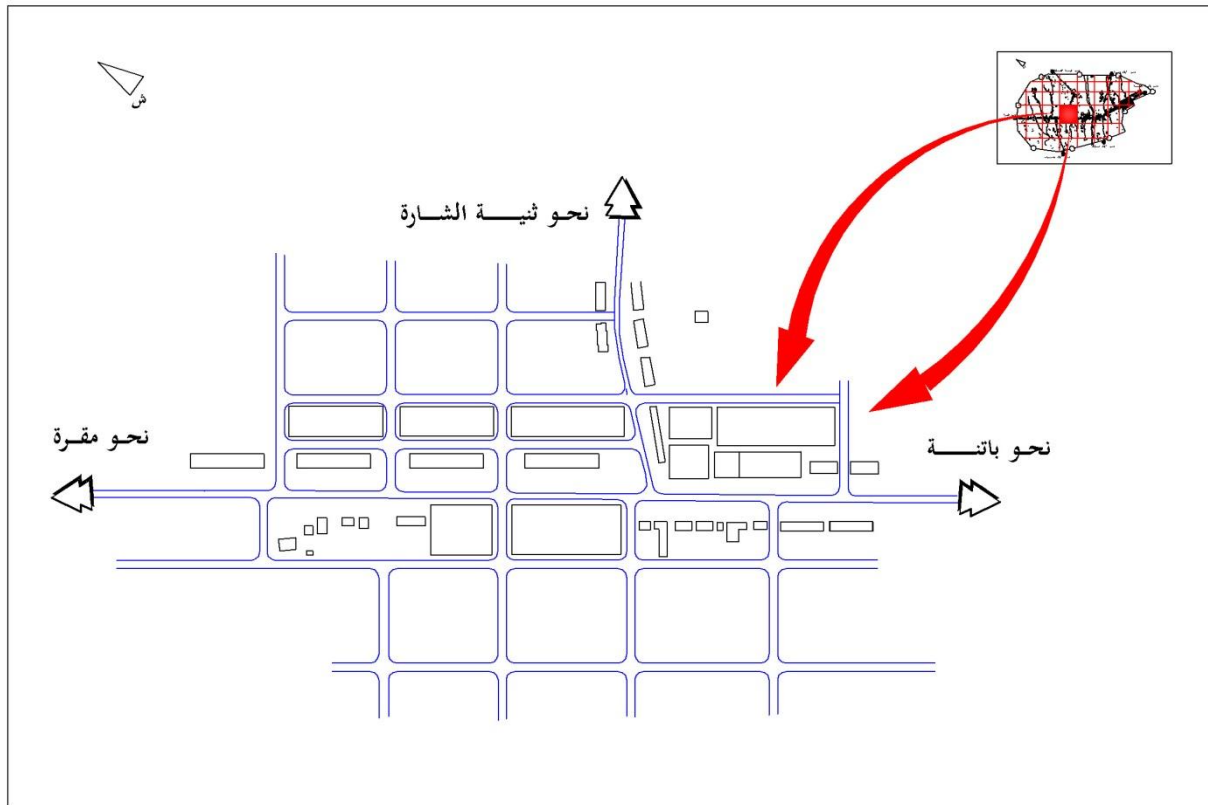
المصدر : من إعداد الطالب

1- 2 تغيير خطة المدينة :

تغيير خطة المدينة من خطية الى شطرنجية وهذا لإعطاء أهمية للمجال الحضري الكلي للمدينة هذا من جهة والإستفادة من إيجابيات الخطة الشطرنجية من جهة أخرى .
وبما أن الارض مستوية الى حد ما فهي تساعدنا أكثر على تطبيق هذه الخطة و الإعتماد على الطريق الوطني كمحور مهيكّل من جهة ثانية .
ويكمن هذا التغيير في :

- إقامة شوارع عريضة موازية للطريق الوطني .
 - العمل على توزيع حركة المرور وغلغلتها في المدينة .
 - إقامة أحياء في مختلف التجزيئات التي تنتج عن تغيير الخطة .
- كل هذا يساعدنا على التحكم في نوع ونمط وإتجاه التوسع العمراني هذا من جهة والتسيير الحسن للمدينة من جهة أخرى .

شكل رقم (32) : تغيير خطة المدينة

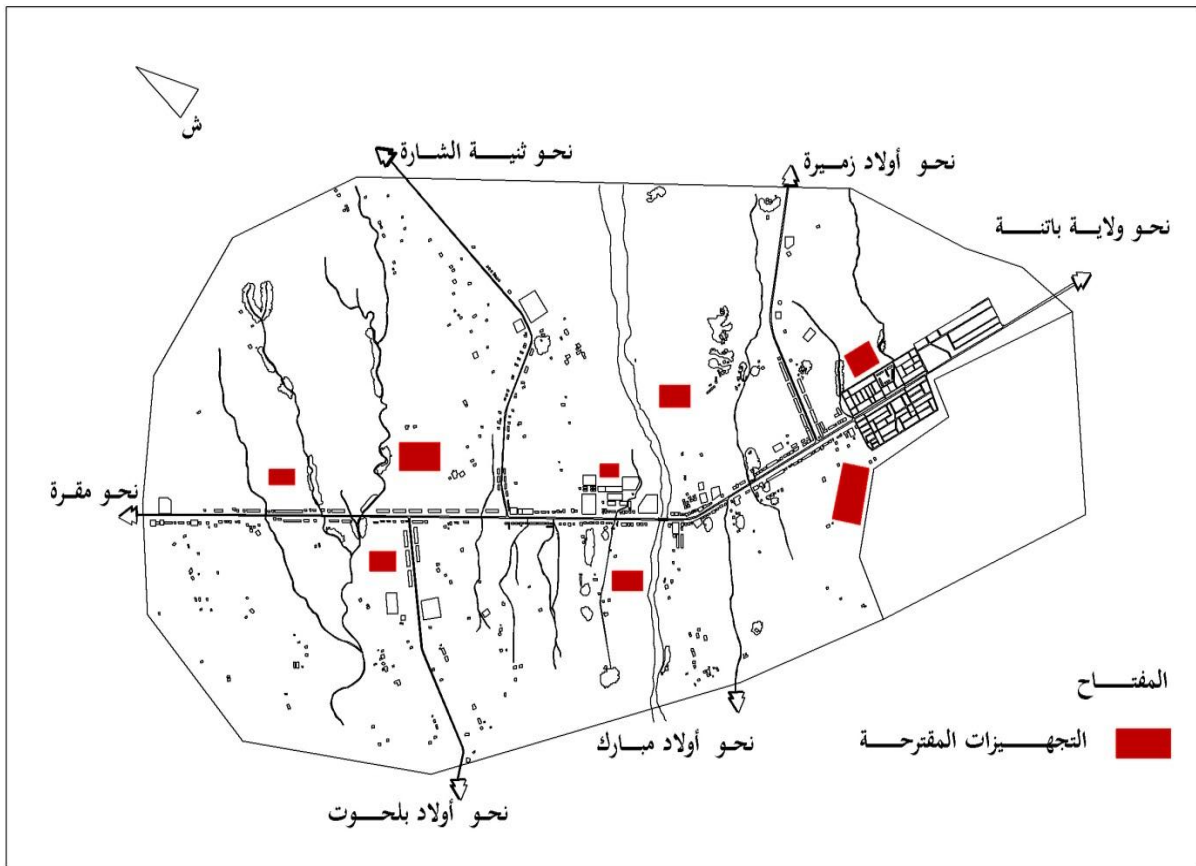


المصدر : من إعداد الطالب

1 - 3 إقامة بعض التجهيزات العمومية :

- تم إقتراح إقامة بعض التجهيزات العمومية في المدينة لأسباب أهمها :
 - تدعم تغير خطة المدينة (المقترح الثاني) .
 - جذب السكان نحوها وبالتالي يتحول التوسع العمراني نحوها .
 - نوع التجهيزات المبرمجة أغلبها تجاري بهدف فك الإختناق على الطريق الوطني وتحويل النشاط التجاري نحو كامل مجال المدينة، بحث يتمكن مسيري المدينة من التحكم في النشاط التجاري بطريقة منظمة ،حيث تكون هذه التجهيزات غير منتجة للتلوث مثل (بيع مواد الغذائية ،بيع الخضر والفوكه ،بيع مختلف مواد البناء ...) .
 - وتم توزيعها بشكل منتظم يخلق الانسجام في المدينة حيث تعمل على التكامل في العمل بينها .

شكل رقم (33) : توزيع مختلف التجهيزات المبرمجة

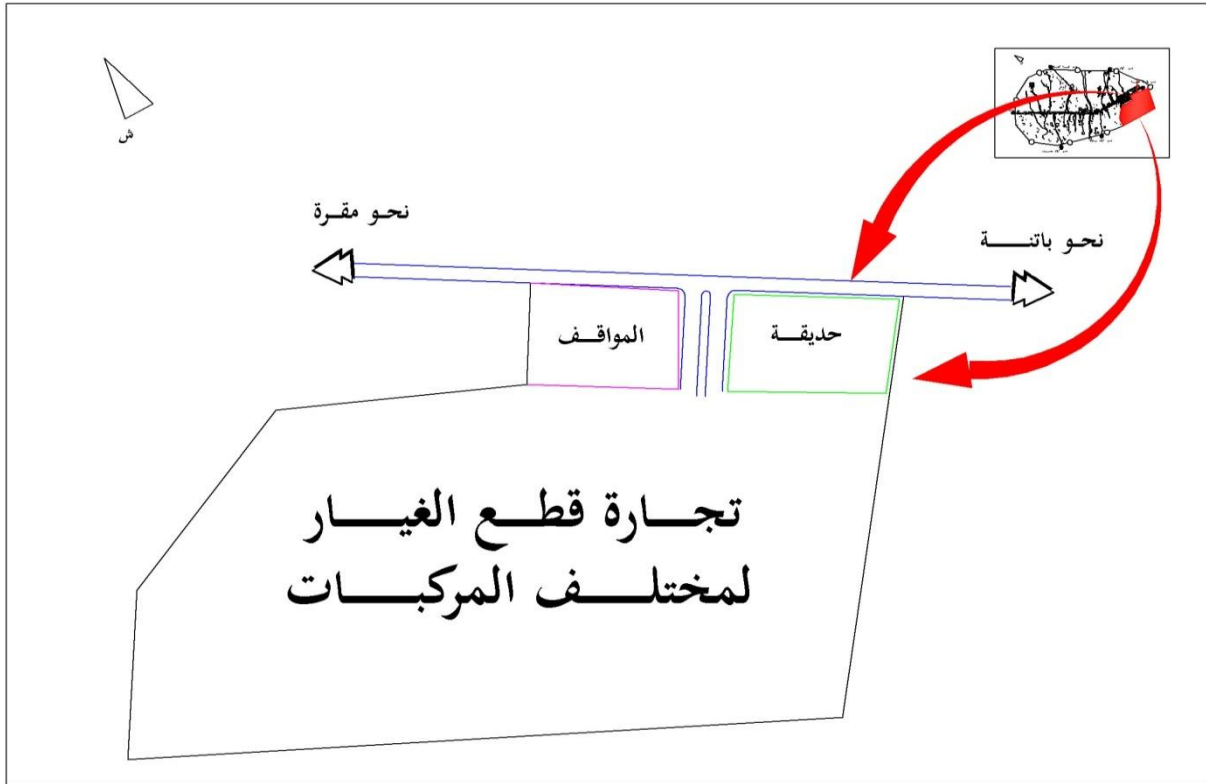


المصدر : من إعداد الطالب

1 - 4 إضافة مساحة مخصصة للتجارة قطع الغيار :

- نسبة الى الإقتراح الأول ولكي تحافظ المدينة على المكانة التجارية الوطنية المكتسبة في مجال بيع قطع غيار لمختلف المركبات .
- تم تخصيص مساحة معتبرة لها من مساحة البلدية في الجهة الجنوبية الشرقية للمدينة حيث خضع إختيار المكان للأسباب التالية .
- الموقع خارج وسط المدينة .
 - إبتعاده على سكان المدينة .
 - التقليل من التلوث الناتج بمختلف أنواعه .
 - يمكن إعتبره كعنصر تحديد المجال العمراني أي يحد من التوسع على طول الطريق الوطني .
 - نضمن أن الزبون يعرف المكان مباشرة وهذا للتقليل من حركة المرور .

شكل رقم (34) : يوضح تهيئة مساحة مخصصة للتجارة



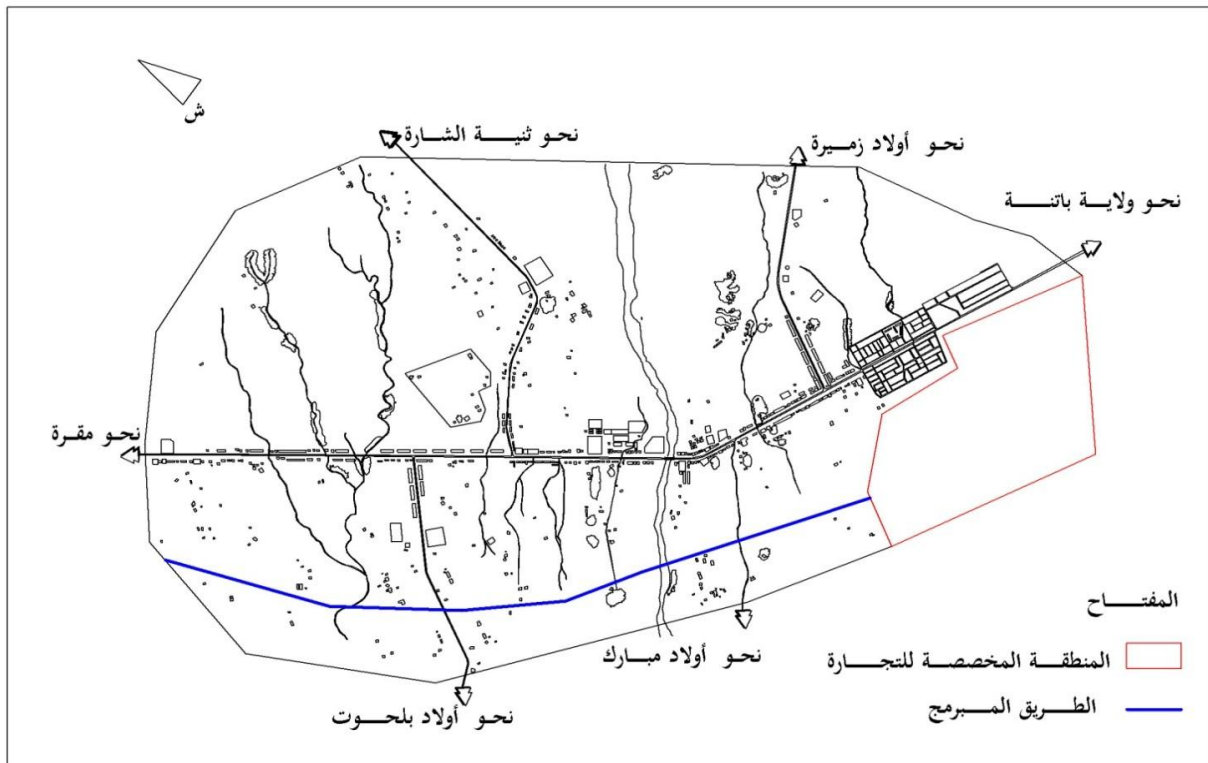
المصدر : من إعداد الطالب

1- 5 إقامة طريق خاص لأصحاب الوزن الثقيل :

لتدعيم المنطقة المخصصة للتجارة تم إقترح طريق خاص بالشاحنات ذات الوزن الثقيل وهذا لأسباب وأهداف معينة :

- التقليل من الحركة الميكانيكية على مستوى الطريق الوطني رقم 28 .
 - إخراج أصحاب الوزن الثقيل من وسط المدينة .
 - التقليل من حوادث المرور داخل المدينة .
 - مساعدة الزبون بقضاء مستلزماته دون الدخول الى المدينة .
- يصمم هذا الطريق بنفس تصميم الطريق الوطني رقم 28 أي ذو إتجاهين بجزيرة ذات عرض 2 م.

شكل رقم (35) : موقع الطريق المبرمج



المصدر : من إعداد الطالب

1- 6 التخفيض في سعر العقار :

هو تسييري أكثر منه تقني ولكن تم إدراجه في الجانب التقني لأنه يدعم ما جاء في المقترحات السابقة .

بعد تغيير خطة المدينة من خطية الى شطرنجية ،تنشأ على إثرها تجزيئات ترابية منظمة ،ولتحويل التوسع العمراني نخفض في سعر العقار على مستوى هذه التجزيئات لمحاولة جذب السكان نحوها من خلال تقسيمها الى قطع ترابية متباينة في السعر والمساحة ليتمكن جميع فئات المجتمع من الإستفادة منها ولا تكون حكرا على فئة معينة .

2 - التوصيات (من الناحية التسييرية) :

- يهدف هذا الجانب إلى العمل على تنظيم المدينة وفق قوانين عمرانية وعقارية، ويخدم هذا الجانب ما جاء في المقترحات بطريق قانونية حيث تتكفل به لجان معينة ومن أهم هذه التوصيات :
- التنفيذ الفعلي لأدوات التهيئة والتعمير ، عن طريق التطبيق الكامل للإجراءات والتنظيمات التي تترتب عليها بالنسبة إلى كل أعمال البناء ، فهي تتوقف إذن على حسن سير الإدارات المحلية المكلفة بإجراءات المراقبة وعلى فعالية شرطة العمران في أعمال تدخلها في محاربة كل أشكال التجاوز ومعاقبة المخالفين .
- الإهتمام بالدراسات العقارية قبل إعداد وثائق التهيئة والتعمير .
- تطبيق المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير التي يقتضيها التسيير الحضري بالتشاور مع المواطنين .
- تعديل وتنظيم بعض القوانين العمرانية والعقارية ، وذلك بجعلها تتماشى مع متطلبات الواقع الحضري للمدينة الجزائرية والتحكم الفعلي في المجال العمراني .
- إصدار قوانين جديدة تكون صارمة بمضاعفة العقوبات وتطبيقها الفعلي حيال المخالفات في البناء قصد الإستغلال الأمثل للفضاءات الموجودة .
- القضاء على سياسة المضاربة العقارية .
- إنشاء سوق عقارية حرة .
- الحد من مشكل غلاء أسعار العقار في المدينة .
- مراقبة الدورية لمختلف المشاريع العمرانية .
- إعتناء حلول تراعي الإقتصاد في إستهلاك المجال عند تصميم المشاريع .
- الإعتناء على نماذج تصميمية أثناء تخطيط المشاريع العمرانية .
- الإعتناء على مختلف الخبرات الأجنبية في المشاكل المماثلة .
- الإعتناء على ذوي الاختصاص .
- تحديد المجالات القابلة للتعمير والمحافظة على الأراضي الزراعية وحقوق الإرتفاق .
- الأخذ بعين الاعتبار النقائص الموجودة بالمدينة أثناء تصميم المشاريع الجديدة .
- الإعتناء على السكنات الجماعية في التوسعات العمرانية لربح العقار .
- العمل على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .
- الإهتمام بتزيين وتهيئة محيط التجهيزات داخليا وخارجيا من تأثيث عمراني ومساحات خضراء .

- وجوب الإشراف الفعلي للمواطنين في تسيير وتنظيم المجال الحضري من خلال :
 - التوعية العمرانية وذلك من خلال تكوين لجان للأحياء السكنية وحركات جمعوية مختصة لديها وعي معماري.
 - الإدلاء برأيهم أثناء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في مرحلة التحقيق العمومي .
 - العمل على احترام أفكار المواطنين عند القيام بإنجاز المشاريع.
- إعادة النظر في مختلف القوانين والتشريعات العمرانية ، جعلها لينة وبسيطة يسهل فهمها دون غموض لدى مستعملي المجال الحضري .
- وضع تدابير تسمح بتبسيط الحصول على الأراضي .
- محاولة الحد من النزوح الريفي بمختلف الاستراتيجيات التنموية للتحكم في الهجرة .

خلاصة الفصل :

وكخلاصة لما سبق يمكن القول أن ما جاء في هذا الفصل ماهو الى نتيجة حتمية لدراسة تحليلية معمقة للمدينة طرحت من خلالها تساؤلات عديدة حول التوسع العمراني للمدينة وما صاحبه من إستهلاك للمجال .

ومنه يمكن القول أن مدينة بلعائبة تتمتع بمؤهلات طبيعية وعمرانية وإقتصادية مما يجعلها مدينة مثالية لتواكب المدن الكبيرة والعريقة يكفيها فخرا أنها قبلة لجميع سكان ولايات الوطن للإستفادة من تجارتها .

هذه المؤهلات يكفها التسيير الحسن والعمل على إستغلالها من طرف الجهات المعنية والقائمين على شؤون المدينة وجميع المتدخلين في تسييرها .

الخاتمة:

إن ظاهرة إستهلاك المجال العقاري في المدينة الجزائرية تفاقمت في السنوات الأخيرة، حيث عرفت إرتفاعا كبيرا وخاصة في المدن الصغيرة والمتوسطة التي هي في بداية إزدهارها . وتعتبر مدينة بلعائبة إحدى هذه المدن التي شهدت هذه الظاهرة، فهي إرتقت إلى مقر بلدية إثر التقسيم الإداري الأخير لسنة 1984 م الذي ساهم وبشكل كبير في توزيع المباني، حيث أثر هذا الأخير على شكل ونوع التوسع العمراني لهذه المدينة، فأخذت تتوسع خطيا على طولها بطريقة عشوائية وغير متحكم فيها .

ومن أجل البحث على خلفيات هذا التوسع العشوائي ومشكل إستنزاف الوعاء العقاري، أعطي البحث عنوان "**التوسع العمراني وأثره على إستنزاف المجال**"، ولنتمكن من الإلمام بالموضوع تم صياغة إشكالية تناولت التساؤل التالي : **ماهي العوامل المتحكمة في توسع المدينة ؟ وماهي أشكاله ؟**

وكالإجابة محتملة على هذا السؤال صاغ البحث فرضية أرجح أن الوضع التي آلت اليه المدينة من وضع متأزم حيال هذا التوسع العشوائي الى (زيادة عدد السكان) وهذا مما يساعد على إستهلاك المجال معبر عنه بالمساحة التي يستهلكها الفرد .

ومن أجل التحقق من ذلك على أرض الواقع قام البحث بإعتماد المنهج الوصفي التحليلي كونه ساعدنا في دراسة وتحليل مختلف عناصر الظاهرة، وإستخدمنا عدة تقنيات لجمع المعلومات الميدانية أهمها (إستمارة مقابلة، المخططات، ...)، ولكي يكون البحث منظم ومرتب ومتربط قمنا بتقسيمه الى جانبين :

- ❖ جانب نظري وتضمن على مدخل عام وثلاثة فصول للدراسة .
- ✓ إحتوى الفصل الأول على عدة مفاهيم عامة والشق الأول من الموضوع وهو التوسع العمراني (أنواعه، أشكاله، إيجابياته وسلبياته ...).
- ✓ أما الفصل الثاني ركز على الشق الثاني من الموضوع وهو المجال (العقار) حيث تم تعريفه وأهم مميزاته، ثم تطرق الى العقار في الجزائر وأنواعه، ثم إهتم بالعقار البلدي على وجه الخصوص الذي يهمننا بشكل كبير في موضوعنا من خلال التركيز على طرق تسييره .
- ✓ أما الفصل الثالث فتضمن على أمثلة لدراسات سابقة فيما يخص التوسع العمراني وإستخدامات الأرض، وهذا لأخذ فكرة مسبقة على المعالجة لمثل هذا النوع من المشاكل لأخذها بعين الإعتبار في الجانب التطبيقي وعلى منطقة الدراسة .
- ❖ أما الجانب التطبيقي كان الهدف الأساسي منه هو إسقاط الخلفية النظرية على أرض الواقع، حيث تم إختيار مدينة بلعائبة كمجال للدراسة حيث تم دراستها طبيعيا وعمرانيا وإقتصاديا، حيث ركز هذا الجانب على مراحل تطور النسيج العمراني للمدينة بشكل معمق.

✓ وكخلاصة عامة للبحث تم التطرق إلى إقتراحات عملية تخص الجانب التقني وتوصيات نظرية تخص الجانب التسييري .

كما أن نتائج هذا البحث تجيب عن الإشكالية المطروحة، وتم التحقق من صح فرضياتها . وفي الأخير يمكن القول بأن تطور المدن يرتبط بتكامل مختلف العناصر المكونة لها ومختلف الأنشطة التي تهيكّلها حيث يمكن توجيه رسالة من خلال هذا البحث الى كل المتدخلين في تسيير المدينة بالعمل والعمل ثم العمل للنهوض بالمدن الجزائرية عامة ومدينة بلعائبة على وجه الخصوص للحاق بركب المدن الأوروبية .

وفي النهاية أرجو أن يكون هذا البحث قد أّلم ولو بالجزء اليسير من الموضوع الذي وإن تعددت الدراسات و الأبحاث فيه يبقى المشكل الأساسي الذي يواجه المدن بصفة عامة و المدن الجزائرية على وجه الخصوص، وأملّي كبير في أصحاب الإختصاص وذوي الشهادات من أجل القيام بدراسات معمقة في هذا الجانب للمضي قدما نحو الأفضل .

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة بالمسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر

الموضوع: التوسع العمراني وأثره على إستنزاف المجال

– دراسة حالة مدينة بلعائبة –

تحت إشراف الأستاذ:

– بديار عادل

من أعداد الطالب :

– بوزيد عبد الوهاب

السنة الجامعية: 2014 - 2015

الموضوع:

إستثمار بحث ميدانية موجهة للمسؤولين

ملاحظة:

هذه الاستثمارة تدخل في إطار الدراسة الاجتماعية والاقتصادية لإنجاز مذكرة تخرج وأن هذه المعلومات سرية و لا تستخدم إلا لأغراض علمية ،لذى نطلب منكم ملؤها بكل صراحة وموضوعية وشكرا .
وفي الأخير تقبلو منا فائق الإحترام والتقدير .

وضع علامة (X) في المكان المناسب وملاً الفراغ :

المهنة:

المصلحة:

سنين العمل (الخبرة):

1. ما هو نمط التوسع الغالب على مدينة بلعائبة ؟

☐ التوسع منظم

☐ التوسع عشوائي

2. في رأيكم ما الذي أدى إلى استنزاف المجال العقاري لمدينة بلعائبة ؟

.....
.....

3. كيف أثرت الطبيعة القانونية للعقار على التوسع العمراني ؟

.....

4. ماهي الحلول الممكنة لاستهلاك واستغلال المجال العقاري بصورة عقلانية ؟

☐ حلول تخطيطية (التخطيط المحكم)

☐ حلول تسيرية وتقنية

☐ التطبيق الصارم لمختلف القوانين

5. ماهي الآليات التقنية التي وضعتوها من أجل توقعات أبعاد التوسع العمراني ؟

.....
.....

6. هل التوسع العمودي حل مثالي للمدينة ؟

☐ ممكن

☐ غير ممكن

بين ذلك :

7. كيف ترى مدينة بلعائبة من الناحية العمرانية؟

☐ منظمة

☐ غير منظمة

بين اسباب ذلك :

.....

.....

.....

8. ماهي العوامل المؤثرة في سهولة انتشار البناء الفوضوي ؟

☐ غياب الرقابة المستمرة

☐ وجود ثغرات قانونية

☐ هيمنة رجال الاعمال

☐ أخرى

يجب ذكرها :

9. كيف يتم تفسير وجود كم كبير من السكنات العشوائية رغم وجود رقابة ؟

.....

.....

.....

10. هل يمكن وقف عمليات البناء الفوضوية في ظل وجود تشريعات قانونية صارمة ؟

.....

.....

11. ماهي انعكاسات التوسع العمراني على سعر العقار و النمو نحو الضواحي ؟

.....

.....

المراجع

قائمة المراجع

الكتب :

- أ إسماعيل غلام نعمت " التحضر في العالم الاسلامي " دار النشر القاهرة .
- أ إسماعيل شامة " النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري " دار الهومة 2004 .
- أ بن يوسف إبراهيم " التحليل العمراني " مطبعة أبو داود، الجزائر 1999 .
- أ حمدي باشا عمر " نقل الملكية العقارية " دار الهومة الجزائر 2000 .
- أ حمدي باشا عمر " القضاء العقاري " دار هومة الجزائر 2004.
- أ حسن بن ميسي "مجلة مخبر التهيئة العمرانية " دار الهدى عين مليلة الجزائر " العدد 01 - 2003 .
- أ حلومي عبد القادر "الجغرافيا الحضرية" ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر جويلية 1987.
- أ عبد الحفيظ بن عبيدة " إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري " - دار الهومة - بوزريعة الجزائر 2003 .
- أ عبد الله العطوي " جغرافية المدن " الجزء 3 - دار النهضة - العربية بيروت لبنان 2001 .
- أ عمار علوي " الملكية و النظام العقاري في الجزائر " - دار الهومة - 2004 ص 118 .
- أ قباري محمد إسماعيل " علم الاجتماع الحضري ومشكلات التجهيز والتنمية " .
- د بشير تيجاني " التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر " ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون
- د خلف الله بو جمعة " العمران والمدينة " دار الهدى الجزائر 2005 .
- د مولود ديدان " القانون المدني " دار بلقيس الجزائر 2008 .
- د مولود ديدان " النشاط العقاري " دار بلقيس الجزائر 2010 .
- د هبة فاروق القباني " المدينة (التعريف و المفهوم و الخصائص) " دار النشر سورية 2007

القوانين :

- القانون 29/90 الصادر في 01-02-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المادة 31 .
- القانون 25/90 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 02 و 27 .
- قانون 30/90 المتعلق والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المادة 10 .

المجلات و الملتقيات :

- مجلة المخطط والتنمية العدد 26 السنة 2012 لكميلة أحمد عبد الستار "ديناميكية النمو الحضري للعراق" تحت إشراف د سناء ساطع عباس - القسم المعماري - جامعة المستنصرية .
- الملتقى الجهوي حول التوجيه العقاري الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين- وكالة تبسة 1991 .

الرسائل والمذكرات :

- أوذينة فاتح "التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية" مذكرة لنيل شهادة الماجستير تحت إشراف د خلف الله بوجمعة جامعة محمد بوضياف ، المسيلة، 2009 .
- بلخير خديجة "التوسع الحضري ومدى تماشيه مع المشروع الحضري المستدام" مذكرة لنيل شهادة ماستر تحت إشراف د عداد محمد الشريف معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة أم البواقي 2014 .
- بوعبان فريدة " تسيير العقار الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية دراسة حالة مدينة المسيلة" مذكرة لنيل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة .
- حاجي محمد "مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني" مذكرة لنيل شهادة ماجستير تحت إشراف د علقمة جمال قسم الهندسة المعمارية ، جامعة بسكرة 2007 .
- د وليد بن كساب الحميدي نائب الأمين العام المساعد لتطوير المواقع السياحية " ظاهرة التوسع العمراني وأثرها على المناطق الطبيعية ذات المقومات السياحية " .
- ذيب بلقاسم :أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة ميدانية مقارنة على مدينتي بسكرة و باتنة، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، تحت إشراف أ.د. زريبي نذير، قسم الهندسة المعمارية و العمران، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2001 .
- لمخلطي أحمد " التوسع العمراني وأثره على تسيير المدينة "دراسة حالة مدينة بوسعادة مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير تحت إشراف د خلف الله بوجمعة جامعة محمد بوضياف بالمسيلة 2009 .
- نضال محمد بخيت أحمد " العوامل المؤثرة على الإستخدام الحضري للأرض " بالتطبيق على إقليم الخرطوم جامعة الخرطوم 2010 .
- مدور يحيى "التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة حالة مدينة ورقلة" مذكرة لنيل شهادة ماجستير تحت إشراف د ذيب بلقاسم قسم الهندسة المعمارية جامعة باتنة .
- قريب عيسى صالح " علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشرع " مذكرة لنيل شهادة ماجستير تحت إشراف د بوشمال معهد تسيير التقنيات الحضرية أم البواقي 2010 .
- عبد العزيز محمود قندوز " التوسع العمراني لمدينة الجلفة " مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم الاجتماع الحضري تحت إشراف د العربي اشبودان كلية العلوم الإجتماعية والإنسانية قسم علم الاجتماع 2009 .

المراجع باللغة الفرنسية :

- A.ZUCHELLE- INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN 1984-VOLUME 1
- A.ZUCHELLE- INTRODUCTION A L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN 1984-VOLUME 2
- Brahim ben Youcef. Analyse urbaine élément de méthodologie OPU,1995.
- E.ZER.HAWARD- LES CITES JARDAINS DE DEMAIN-DUNOD 1976 .
- MAOUIA Saidouni "les éléments d'introduction à l'urbanisme "casbah éditions-Alger-2001

الفهارس

فهرس الأشكال

الرقم	الفصل	تعيين الشكل	رقم الصفحة
01	التمهيدى	هيكلة المذكرة	5
02	الأول	الخطة الإشعاعية	15
03	الأول	الخطة الخطية	15
04	الأول	أسباب ودوافع التوسع العمرانى	18
05	الأول	إيجابيات وسلبيات التوسع العمرانى	22
06	الأول	عوائق التوسع العمرانى	24
07	الثانى	العلاقة بين التوسع واستهلاك المجال	27
08	الثانى	أنواع الأملاك العقارية	34
09	الثانى	أقسام العقار البلدى	36
10	الثانى	تسيير العقار البلدى	39
11	الثانى	المتدخلون فى تسيير العقار	42
12	الثالث	محتوى الدراسة	50
13	الثالث	الحلول طويلة المدى	55
14	الرابع	عدد أيام التساقط فى كل شهر	64
15	الرابع	التغيرات فى درجة الحرارة	65
16	الرابع	نمو السكانى والسكنى	70
17	الرابع	إتجاه التوسع للمرحلة الثانية	73
18	الرابع	إتجاه التوسع للمرحلة الثانية	73
19	الرابع	النمو السكانى والسكنى	74
20	الرابع	إتجاه التوسع للمرحلة الثالثة	77
21	الرابع	إتجاه التوسع للمرحلة الثالثة	77
22	الرابع	إتجاه التوسع للمرحلة الثالثة	78
23	الرابع	إتجاه التوسع للمرحلة الثالثة	78
24	الرابع	النمو السكانى والسكنى	79
25	الرابع	إتجاه التوسع للمرحلة الرابعة	82

26	الرابع	إتجاه التوسع المرحلة الرابعة	82
27	الرابع	إتجاه التوسع المرحلة الرابعة	83
28	الرابع	تطور السكان وإستهلاك المجال	84
29	الرابع	سعر العقار	85
30	الرابع	عدد المشتغلين	89
31	الخامس	تهيئة الطرقات الموجودة	98
32	الخامس	تغير خطة المدينة	99
33	الخامس	توزيع التجهيزات المبرمجة	100
34	الخامس	يوضح تهيئة الطرقات	101
35	الخامس	موقع الطريق المبرمج	102

فهرس الجداول

الرقم	الفصل	تعين الجدول	رقم الصفحة
01	الثالث	حجم وأشكال ومواقع تركز ظاهرة التوسع العمراني بمنطقة السودة	53 - 54
02	الرابع	كمية و عدد أيام التساقط	64
03	الرابع	التغيرات في درجة الحرارة	65
04	الرابع	سرعة الرياح	66
05	الرابع	نمو السكاني والسكني	70
06	الرابع	إستهلاك المجال الحضري	71
07	الرابع	نمو السكاني والسكني	74
08	الرابع	إستهلاك المجال الحضري	75
09	الرابع	نمو السكاني و السكني	79
10	الرابع	إستهلاك المجال الحضري	80
11	الرابع	تطور إستهلاك المجال الحضري	84
12	الرابع	سعر العقار	85
13	الرابع	توزيع المشتغلين على القطاعات	89

فهرس الصور

الرقم	الفصل	تعيين الصورة	رقم الصفحة
01	الأول	التوسع العمودي (تجمعات كبرى بفرنسا)	11
02	الأول	التوسع الأفقي لمدينة فاس بالمغرب	11
03	الأول	التوسع المنظم لمدينة فارساي	12
04	الأول	التوسع غير المنظم لأجزاء من مدينة فاس بالمغرب	13

فهرس المخططات

الرقم	الفصل	تعيين المخطط	رقم الصفحة
01	الرابع	موقع البلدية من الولاية	61
02	الرابع	موقع المدينة من البلدية	63
03	الرابع	مرحلة التأسيس	69
04	الرابع	المرحلة الثانية	72
05	الرابع	المرحلة الثالثة	76
06	الرابع	المرحلة الرابعة	81

الفهرس العام

المقدمة العامة

الفصل التمهيدي

02	1 - الاشكالية.....
03	2 - الفرضيات.....
03	3 - الأهداف.....
03	4 - أسباب إختيار الموضوع.....
03	5 - منهجية الدراسة.....
04 . 03	5-1 - مراحل العمل.....
04	5-2 - التقنيات والأدوات المستعملة.....
05 . 04	5-3 - خطة العمل.....

الجزء النظري

الفصل الأول

07	تمهيد.....
08	I. المصطلحات العمرانية.....
08	1 - العمران.....
08	2 - المدينة.....
08	3 - المجال العمراني.....
08	4 - النسيج العمراني.....
09	5 - الديناميكية الحضرية.....
09	6 - التسيير العمراني.....
09	7 - التحكم العمراني.....
09	8 - التشريع العمراني.....
10	II. التوسع العمراني.....
10	1 - مفاهيم حول التوسع والنمو.....
10	1-1 - التوسع العمراني.....
10	1-2 - التوسع الحضري.....
10	1-3 - النمو الحضري.....

11	 تصنيف التوسع العمراني	-2
11	 من ناحية الشكل	-1-2
11	 أ - التوسع العمودي	
11	 ب - التوسع الأفقي	
12	 من الناحية التنظيمية	-2-2
12	 أ - التوسع العمراني المنظم	
13	 ب - التوسع العمراني غير المنظم	
14	 من الناحية القانونية	-3-2
14	 أ - التوسع غير المخطط	
14	 ب - التوسع المخطط	
14	 أشكال التوسع العمراني	3
14	 خطة الزوايا القائمة	-1-3
15	 الخطة الإشعاعية	-2-3
15	 الخطة الخطية	-3-3
16	 مراحل النمو العمراني	-4
16	 الإستمرارية	-1-4
16	 التحول	-2-4
16	 الظهور	-3-4
17	 أسباب ودوافع التوسع العمراني	-5
17	 العوامل السياسية	-1-5
17	 العوامل الاقتصادية	-2-5
17	 العوامل الاجتماعية	-3-5
17	 العوامل التكنولوجية	-4-5
18	 إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني	-6
18	 التوسع الرأسي	-1-6
19.18	 أ - الإيجابيات	
20.19	 ب - السلبيات	
20	 التوسع الأفقي	-2-6
20	 أ - الإيجابيات	

21	ب - السليبات
23	7- عوائق التوسع العمراني
23	7-1 العوائق الطبيعية
23	7-2 العوائق الصناعية
24	7-3 العوائق المؤقتة
25	خلاصة الفصل

الفصل الثاني

27	تمهيد
28	I. العقار بصفة عامة
28	1- تعريف العقار
28	1-1 حسب المشرع الجزائري
28	1-2 حسب قانون التوجيه العقاري
28	1-3 حسب الإمام مالك بن أنس
28	العقار الحضري
28	مكونات العقار الحضري
29	2- أنواع العقارات
29	2-1 العقارات بطبيعتها
29	2-2 العقارات بحسب موضوعها
29	2-3 العقارات بالتخصيص
30	3- أهمية العقار
30	3-1 الأهمية الاجتماعية
30	3-2 الأهمية الاقتصادية
30	3-3 الأهمية السياسية
30	3-4 الأهمية العمرانية
30	4- الخواص المميزة للعقار
30	4-1 الخواص الملموسة
31	4-2 الخواص الاقتصادية
31	5- الإحتياجات العقارية
32	II. الأملاك العقارية في الجزائر

32	1 - تعريف الملكية العقارية
32	1-1 - حسب المشرع الجزائري
32	1-2 - حسب الأستاذ حمدي باشا
32	1-3 - حسب الأستاذ إسماعيل شامة
32	2 - أنواع الأملاك العقارية
32	2-1 - الأملاك الوطنية
32	أ - الأملاك الوطنية العمومية
32	ب - الأملاك الوطنية الخاصة
33	2-2 - الأملاك الخاصة
33	أ - الملكية الخاصة التامة
33	ب - الملكية المجزأة
33	ج - الملكية المشاعة
33	د - الملكية المشتركة
33	2-3 - الأملاك الوقفية
34	أ - الوقف العام
34	ب - الوقف الخاص
35	III. الأملاك العقارية البلدية
35	1 - تعريف العقار البلدي
35	2 - أقسام العقار البلدي
35	2-1 - حسب ملكيتها
35	أ - الأملاك العقارية العمومية
35	ب - الأملاك العقارية الخاصة
35	2-2 - حسب طبيعتها
35	أ - العقارات المبنية
35	ب - العقارات غير المبنية
35	2-3 - حسب إستعمالها الإقتصادي
35	أ - الأملاك غير المنتجة للمداخيل
36	ب - الأملاك المنتجة للمداخيل
37	3 - تسيير الأملاك العقارية البلدية

37	تسيير الأملاك العقارية غير المنتجة للمداخيل	3-1-
38. 37	تسيير الأملاك العقارية المنتجة للمداخيل	3-2-
40	IV. المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار	
40	الفاعلون العموميون	1-
40	الفاعلون العموميون للأراضي	1-1-
41	الفاعلون العموميون للمساكن	1-2-
41	الفاعلون الخواص	2-
41	التعاونيات العقارية	2-1-
42	الوكالات العقارية	2-2-
43	خلاصة الفصل	

الفصل الثالث

45	تمهيد	
46	I. الدراسة الأولى	
46	سؤال الدراسة	1-
46	فرضيات الدراسة	2-
46	أهداف الدراسة	3-
47	منهج الدراسة	4-
47	نتائج الدراسة	5-
47	1-5 - الفساد في قضايا استخدام الأرض	
47	2-5 - قوانين التخطيط لاستخدامات الأرض	
48	3-5 - السلوك الإنساني و القيم الاجتماعية كعوامل مؤثرة على استخدام الأرض	
49	4-5 - الاستخدام الحضري للأرض في الخرطوم الكبرى	
50	II. الدراسة الثانية	
50	1- محتوى الدراسة	
51	2- نتائج الدراسة	
51	2-1 - نتائج المرحلة الأولى	
54. 51	2-2 - نتائج المرحلة الثانية	
55	2-3 - نتائج المرحلة الثالثة	
55	أ - الحلول طويلة المدى	

56 ب - الحلول قصيرة المدى

57 خلاصة الفصل

الجزء التطبيقي

الفصل الرابع

59 تمهيد

60 1- تقديم

60 1-1 تقديم بلدية بلعائبة

60 1 - 1 - 1 أصل التسمية

60 1 - 1 - 2 الموقع والحدود

62 2-1 تقديم مدينة بلعائبة

64 2- الدراسة الطبيعية

64 2 - 1 المناخ

64 2 - 1 - 1 التساقط

66 . 65 2 - 1 - 2 الحرارة

66 2 - 1 - 3 الرياح

67 2-2 التضاريس

67 3-2 المعطيات الجيولوجية

67 4-2 الشبكة الهيدروغرافية

68 3- مراحل تطور النسيج العمراني لمدينة بلعائبة

68 3 - 1 مرحلة التأسيس

70 3 - 2 المرحلة الثانية (1984 . 1990 م)

70 3 - 2 - 1 أهم ما يميز المرحلة

70 3 - 2 - 2 النمو السكاني والسكني

71 3 - 2 - 3 إستهلاك المجال الحضري

71 3 - 2 - 4 سعر العقار

73 3 - 2 - 5 إتجاه التوسع

74 3 - 3 المرحلة الثالثة (1990 . 2000 م)

74 3 - 2 - 1 أهم ما يميز المرحلة

74 3 - 3 - 2 النمو السكاني والسكني

75	 إستهلاك المجال الحضري	3 - 3 - 3
75	 سعر العقار	4 - 3 - 3
78.77	 إتجاه التوسع	5 - 3 - 3
79	 المرحلة الرابعة (2000 إلى 2014)	4 - 3 - 4
79	 أهم ما يميز المرحلة	1 - 4 - 3
79	 النمو السكاني والسكني	2 - 4 - 3
80	 إستهلاك المجال الحضري	3 - 4 - 3
80	 سعر العقار	4 - 4 - 3
83.82	 إتجاه التوسع	5 - 4 - 3
84	 - تطور إستهلاك العقار	
85	 - سعر العقار في المدينة	
87	 - دراسة المجال العمراني للمدينة	4
89	 - الدراسة الإقتصادية	5
93.90	 - تحليل الإستثمار	6
94	 - تحليل ومناقشة الفرضيات	7
95	 خلاصة الفصل ...	

الفصل الخامس

97	 تمهيد	
98	 1- الإقتراحات	
98	 1-1- تهيئة الطرقات الموجودة	
99	 1-2- تغيير خطة المدينة	
100	 1-3- إقامة بعض التجهيزات العمومية	
101	 1-4- إضافة مساحة مخصصة للتجارة قطع الغيار	
102	 1-5- إقامة طريق خاص لأصحاب الوزن الثقيل	
102	 1-6- التخفيض في سعر العقار	
104.103	 2- التوصيات	
105	 خلاصة الفصل	
107.106	 خاتمة عامة	

جملہ

الملخص:

إن الزيادة السكانية لها الأثر البالغ على المدن بصفة عامة من جميع النواحي ولعل أبرزها استهلاك المجال المعبر عنه بالتوسع العمراني، حيث يفهم هذا الأخير من الزيادة الديمغرافية المرتبطة أساسا بشكل توسع المجال.

ولمعالجة هذا الجانب تناول بحثنا عنوان "التوسع العمراني وأثره على استنزاف المجال" وتطرقنا فيه إلى جانبين نظري وآخر تطبيقي لتؤخذ مدينة "بلعابية" كمجال للدراسة لتطرح مشكلة التوسع العشوائي للمدينة وما صاحبه من استغلال عشوائي للعقار. وفي الأخير كانت نتائج تحاول التقليل من الأثر البالغ لهذه الانعكاسات والتي تم حوصلتها على مقترحات من الناحية التقنية والعملية وتوصيات من الناحية التسييرية.

الكلمات المفتاحية:

المدينة، المجال العمراني، التوسع العشوائي، استنزاف المجال، الوعاء العقاري.

Résumé :

La croissance de la population à l'effet majeur sur le devenir des villes et surtout ce qui concerne la consommation de l'espace en matière de l'extension urbaine, cette dernière se conçoit à travers la croissance démographique inhérente à la forme de l'expansion spatiale.

Notre recherche est subdivisée en deux parties, « **l'extension urbaine et son impact sur la ponction une de la l'espace** » partie théorique et une autre pratique. Nous prenons la ville de BELAIBA comme cas d'étude afin de montrer le problème de l'extension désordonnée de la ville et son impact sur l'exploitation anarchique du foncier.

En deuxième lieu, nous avons essayé de minimiser l'effet important de ce phénomène sous forme de propositions techniques et pratiques et des recommandations en matière de gestion.

Mots clés :

La ville, l'espace urbain, l'extension anarchique, la ponction de l'espace, l'assiette foncière.