

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 بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي

العنوان

التوسع العمراني العشوائي و أثره على استنزاف العقار
دراسة حالة مدينة بوسعادة

إشراف الاستاذ :
دوغة محمد سفيان

إعداد الطالب:
بالعالم عبد الإله

السنة الجامعية: 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تَشْكُرَات

قال الله تعالى:

"رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وأن أعمل صالحا ترداه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين"
سورة النمل الآية 19

وقال الرسول صلى الله عليه وسلم
" من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

نشكر الله العلي القدير الذي أنعم علينا نعمة العلم وخص أحد نهج جنته لطالب العلم ونحمده حمدا كثيرا طيبا مباركا على أن وفقنا في إنجاز هذا العمل المتواضع.

نتقدم بأسمى معاني الشكر والعرفان , وخالص التقدير والاحترام إلى أستاذنا الفاضل " **دوغة محمد سفيان** " التي أشرف علينا طيلة انجاز هذا العمل المتواضع بنصائحه وإرشاداته القيمة ونتمنى أن يجعلها الله في ميزان حسناتها.

لا ننسى كذلك جميع أساتذة المعهد بحفظ الأسماء والدرجات على عزيمتهم وصبرهم طيلة مشوارنا الجامعي .

ونشكر كل من ساهم في إثراء هذا العمل من قريب أو بعيد خاصة مكاتب الدراسات والمديريات والمصالح التي وفرت لنا المعلومات والمخططات اللازمة , وإلى كل طلبة معهد التسيير والتقنيات الحضرية وكل من أحبنا.

إن أصبنا فمن الله وإن أخطأنا فمن أنفسنا.

إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها، من أرضعتني الحب والحنان، إلى من غمرتني بفيض
حنانها، التي وقفت بجاني دائما، التي صاحبتني في كل خطوة من خطوات حياتي و أعانتني
بدعواتها و أعز ما أملك في هذا الوجود " أمي " الغالية إلى من كان سببا في إطفاء ظلمة جهلي
و زرع في قلبي حب العلم و التعلم و كان مثلي الأعلى في الصبر و الثقة و الاعتماد على
النفس إلى الذي مهما قلت فيه لن أوفيه حقه، الى من رباني و رعاني " أبي " الغالي أطال الله
في عمركما

إلى شموعا تضيء حياتي و كانوا دائما سندا لظهري إخواني وأخواتي وإلى
إلى من حولت أحزاني أفراح و ما لها في القلب من حب ووفاء العزيمة الغالية حنان
إلى أستاذي الكريم مؤطري في تحقيق حلمي التي لم ييخل علينا بشيء من العطاء دوعة محمد
سفيان

إلى كل أصدقائي

إلى كل من عرفتهم في هذه المرحلة

إلى جميع أساتذة معهد تسيير تقنيات الحضرية

إلى كل من نساهم قلبي و لكن لم ينساهم قلبي

وإلى جميع طلبتهم

عبد الإله

الفهرس

الفهرس

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان	الترقيم
	الفصل التمهيدي	
	مقدمة	-
02	الإشكالية	1
02	الفرضيات	2
02	الأهداف	3
02	اسباب اختيار الموضوع	4
02	المنهجية المتبعة	5
02	الوسائل المستعملة	6
	الفصل الأول: التوسع العمراني و تأثيراته	
04	تمهيد	-
04	التوسع العمراني	1
04	أنواع التوسع العمراني	2
04	التوسع العمراني المنظم	1-2
04	التوسع العمراني غير المنظم	2-2
05	أشكال التوسع العمراني	3
05	التوسع الداخلي	1-3
05	التوسع الخارجي	2-3
06	أنماط التوسع العمراني	4
06	"النمط الشطرنجي	1-4
06	النمط الإشعاعي	2-4
06	النمط الشريطي	3-4
06	أسباب ودوافع التوسع العمراني	5
06	المدينة مكان للنشاطات الجماعية	1-5
07	النمو الديموغرافي	2-5

الفهرس

07	زيادة المواليد عن الوفيات (النمو الطبيعي)	1-2-5
08	الهجرة من الريف إلى المدينة	2-2-5
09	الهجرة الداخلية	3-2-5
10	عوائق التوسع العمراني	6
10	العوائق الطبيعية	1-6
10	العوائق الفيزيائية	2-6
11	المعوقات المالية	3-6
11	مراحل التوسع العمراني	7
12	التوسع العمراني العشوائي	8
13	التوسع التراكمي	1-8
13	التوسع المتعدد الأنوية	2-8
13	اسباب التوسع العمراني العشوائي	9
14	التأثيرات السلبية لظاهرة التوسع العشوائي	10
15	خصائص التوسعات العشوائية	11
17	التوسع العشوائي في بعض المدن العربية	12
13	التوسعات العشوائية في الجزائر	13
19	الإجراءات المتخذة على المستوى الوطني	14
20	تأثير التوسع العمراني العشوائي على العقار الحضري	15
20	تأثير على وعاء الاحتياطات العقارية	1-15
21	التأثير على سعر العقار	2-15
22	التأثير على برنامج تصنيف التخصيصات العقارية	3-15
22	خلاصة الفصل	-
الفصل الثاني: العقار الحضري في الجزائر		
24	تمهيد	-
24	تعريف العقار	1
24	أنواع العقارات	2
24	عقارات حسب طبيعتها	1-2

الفهرس

24	العقارات بحسب موضوعها	2-2
25	العقارات بالتخصيص	3-2
25	الأملاك العقارية بالجزائر	3
25	تعريف الملكية العقارية	1-3
25	-أنواع الأملاك العقارية بالجزائر	2-3
25	الأملاك الوطنية	1-2-3
26	الأملاك الخاصة.	2-2-3
26	الأملاك الوقفية.	3-2-3
26	أهمية العقار	4
27	القوانين والأنظمة المتحركة في العقار.	5
27	الأمر رقم 173/71 المؤرخ في 1971.11.08 المتضمن الثروة الزراعية.	1-5
28	الأمر 26/74 المؤرخ في 1974.04.20 المتعلق بالاحتياطات العقارية.	2-5
28	الأمر 48/76 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.	3-5
28	القانون 02/82 المؤرخ في 1982.02.06 المتعلق برخصة البناء والتجزئة.	4-5
29	القانون 28/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.	5-5
30	القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.	6-5
30	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	1-6-5
31	مخطط شغل الأرض.	2-6-5
32	علاقة ادوات التهيئة والتعمير بالعقار.	3-6-5
33	القانون 08/02 المؤرخ في 2002.05.08 شروط انشاء المدن الجديدة.	7-5
33	القانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة .	8-5
34	المتدخلون في تسيير العقار الحضري في الجزائر.	6
34	البلدية.	1-6
34	الوكالة العقارية.	2-6

الفهرس

35	ادارة أملاك الدولة.	3-6
36	مهام ادارة أملاك الدولة.	1-3-6
36	صلاحيات مصالح أملاك الدولة.	2-3-6
36	مديرية الحفظ العقاري.	4-6
37	مديرية مسح الأراضي.	5-6
37	ديوان الترقية والتسيير العقاري	6-6
37	التعاونيات العقارية.	7-6
38	المرقون العقاريون.	8-6
38	مكتب التوثيق.	9-6
38	المستعملين.	10-6
38	التحصيل العقاري	7
38	تعريف التحصيل العقاري.	1-7
39	أنواع التحصيلات العقارية.	2-7
39	الاحتياطات العقارية.	8
39	الحفظة العقارية.	9
39	طرق استهلاك وتسيير العقار في الجزائر.	10
39	أسباب استهلاك العقار.	1-10
39	النمو الديمغرافي.	1-1-10
40	النزوح الريفي.	2-1-10
40	سياسة التصنيع وسيطرة قطاع الخدمات الخدمات.	3-1-10
40	البيات استهلاك العقار.	2-10
40	الاليات القانونية.	1-2-10
41	الاليات الغير قانونية.	2-2-10

الفهرس

41	الاستنزاف.	11
41	مدى تأثير استنزاف العقار على المخططات و المدينة.	12
41	التأثير على المخططات.	1-12
42	التأثير على المدينة.	2-12
42	خلاصة الفصل.	-
الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة بوسعادة		
44	تمهيد	-
44	تقديم مدينة بوسعادة	-
44	الدراسة الطبيعية	1
44	الموقع	1 - 1
46	الموقع الإداري	2-1
46	الموضع	3-1
46	المناخ :	4 - 1
46	الحرارة	1-4-1
48	التساقط	2-4 - 1
48	الرطوبة	3 - 4 - 1
48	الرياح	4 - 4 - 1
48	الخصائص الجغرافية	5-4-1
49	السلاسل الجبلية	6-4-1
49	الدراسة الديمغرافية	2
49	النمو السكاني	1-2
51	توزيع السكان	2-2
54	الدراسة الاجتماعية و الاقتصادية	3

الفهرس

54	الفلاحة	1-3
55	الصناعة و الأشغال العمومية	2-3
55	الخدمات و القطاعات الأخرى	3-3
56	السياحة	4-3
56	الدراسة العمرانية	4
56	نشأة و مراحل توسع العمراني للمدينة	1-4
56	تأسيس مدينة بوسعادة	1-1-4
61	عوائق التوسع العمراني	2-4
62	حالة السكنات	3-4
63	التجهيزات	5-4
64	شبكة الطرق وترتيبها	6-4
64	الطرق الوطنية	1-6-4
64	الطرق الولائية	2-6-4
64	الطرق الرئيسية	3-6-4
64	الطرق الثانوية	4-6-4
66	العوامل المهيكلية للنسيج العمراني	7-4
67	تركيبة المجال البلدي	8-4
67	الأراضي المعمرة	1-8-4
69	الأراضي غير الصالحة للتعمير	2-8-4
69	الأراضي القابلة للتعمير	3-8-4
70	وضعية العقار و استهلاك المجال في الفترة الحالية	5
70	الاستهلاك الطبيعي	1-5
72	خلاصة الفصل	-

الفهرس

الفصل الرابع: تأثير التوسع العمراني العشوائي على العقار ببوسعادة		
74	تمهيد	-
74	أشكال استنزاف العقار في مدينة بوسعادة	1
74	تحويل السلطات المحلية لعقارات حضرية لتوفير أراضي لبرامج مختلفة غير مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير	1-1
74	استيلاء المواطنين على عقارات أملاك الدولة	2-1
75	التوسعات العشوائية	2
75	الأحياء الفوضوية	1-2
75	خصائص التوسعات العشوائية بمدينة بوسعادة	2-2-2
77	العوامل المؤثرة في انتشار التوسع العشوائي	3-2-2
78	تحليل الاستمارة الموجهة للمواطنين	3
84	الاستمارة الموجهة للمسؤولين	4
87	خلاصة الفصل	-
الخلاصة العامة و التوصيات		
89	الخلاصة العامة	-
89	النتائج	1
90	الاقتراحات و التوصيات	2
90	التوصيات	1-2
91	لاقتراحات	2-2
المراجع		-

فهرس الصور

الصفحة	عنوان الصور	الترقيم
	الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة بوسعادة	
62	كيف تحكمت التضاريس في شكل توسع المدينة	01
	الفصل الرابع: تأثير التوسع العشوائي على العقار ببوسعادة	
75	اماكن التوسعات العشوائية	02

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	الرقم
	الفصل التمهيدي	
03	هيكلة المذكرة	01
	الفصل الاول: التوسع العمراني و تأثيراته	
05	أنواع و اشكال التوسع العمراني	02
11	عوائق التوسع	03
	الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة بوسعادة	
45	الموقع الجغرافي لمدينة بوسعادة	04
47	درجة الحرارة	05
50	تطور سكان مدينة بوسعادة	06
51	معدل النمو السكاني	07
53	توزيع السكان داخل إقليم البلدية	08
	الفصل الرابع: تأثير التوسع العشوائي على العقار ببوسعادة	
78	مكان الاقامة الاصلي	09
79	اسباب الهجرة الى المدينة	10
80	نوع النشاط الممارس	11
82	ملائمة المسكن	12
83	توفر مختلف الشبكات	13
84	الاستغناء على السكن والانتقال الى حي جديد	14
85	اسباب التوسع العشوائي	15
86	اسباب الاستهلاك المفرط للعقار	16
87	التدخل على المناطق العشوائية	17

فهرس المخططات

الصفحة	عنوان المخطط	الرقم
الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة بوسعادة		
61	التوسع العمراني لمدينة بوسعادة	01
63	الحالة الفيزيائية للسكنات في مدينة بوسعادة	02
64	توزيع التجهيزات في مدينة بوسعادة	03
66	أهم الطرق في مدينة بوسعادة	04

فهرس الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	الرقم
الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لمدينة بوسعادة		
47	درجات الحرارة	01
50	تطور سكان مدينة بوسعادة مقارنة بمدينة المسيلة	02
51	معدل النمو السكاني	03
52	توزيع السكان داخل إقليم البلدية	04
55	المساحة المخصصة للفلاحة	05
71	الاستهلاك الطبيعي لمجال بلدية بوسعادة	06
الفصل الرابع: تأثير التوسع العشوائي على العقار ببوسعادة		
76	المساحة المستهلكة من التوسعات العشوائية بالمدينة	07
79	اسباب الهجرة	08
80	نوع النشاط الممارس	09
81	مساحة المسكن	10
81	ملائمة المسكن	11
82	توفر مختلف الشبكات	12
83	الاستغناء على السكن والانتقال الى حي جديد	13
84	اسباب التوسع العشوائي	14
85	اسباب الاستهلاك المفرط للعقار	15
86	التدخل على المناطق العشوائية	16

أصبحت ظاهرة النمو الحضري التي تميز عالمنا اليوم تتجسد من خلال تزايد سكان الحضر و ما يرافقه من استهلاك للمجال الحضري، حيث أن هذا النمو السكاني الكبير أدى الى التزايد المستمر في الطلب على مختلف الحاجيات، خاصة وأن الانسان هيمن على المصادر الطبيعية و استغلها مما دفع عجلة التنمية و التحضر فتمكن الانسان من تحقيق انجازات كبيرة في شتى الميادين و في وقت وجيز، كل هذا أدى إلى تشجيع الهجرة نحو المركز الأكثر تحضرا بحثا عن العمل و ظروف معيشة أفضل، و كنتيجة لهذه التغيرات و التحديات أفرزت ظاهرة عمرانية خطيرة و عرفت بالتوسع العشوائي الذي أدى الى عجز في تسيير المجال الحضري و استنزافه بطريقة غير عقلانية حيث أنها أصبحت دخيلة على النسيج العمراني و كوسيلة غير ارادية لحل أزمة السكن و اختلفت طرق معالجتها من بلد لآخر حسب الظروف الاقتصادية و السياسية لكل بلد فمنها من نص على إزالتها و منها من سهل إدماجها في المجال الحضري و إدخال بعض شروط الحياة عليها.

و الجزائر كغيرها من المدن عانت من عدة مشاكل اثرى ظروف مختلفة منها النزوح الريفي نحو المدن و الزيادة الكبيرة في عدد السكان نتيجة الزيادة الطبيعية، و قد ترتب عن ذلك توسعا عمرانيا كبيرا داخل و خارج حدود المدن مما أدى إلى تفاقم مشاكل المدينة و ظهور مشاكل جديدة منها نقص الخدمات و المرافق العامة، أزمة السكن، و من أبرزها استنزاف الوعاء العقاري و الرجوع بذلك إلى التوسعات العمرانية العشوائية على حساب الاراضي الفلاحية و التعدي على الأراضي القابلة و غير القابلة للتعمير.

ونظرا للارتباط بين التوسع والعقار، والمشاكل التي يطرحها هذا الارتباط من تعدد الأنظمة القانونية وكذلك تعقد مقتضياتها القانونية، وتعدد المتدخلين فيهما وتداخل الاختصاصات وصعوبة التنسيق، وكذا غياب رؤية شاملة وتشتمت التدخلات القطاعية وضعف التشاور والمشاركة عند اتخاذ القرارات، إضافة إلى النسبة الضعيفة للأراضي القابلة للتعمير فانه لا بد من إيجاد حلول وصيغ جديدة للتحكم في هذه الظاهرة. و سنحاول من خلال الدراسة الموالية تسليط الضوء على مدينة بوسعادة باعتبارها نموذجا يساعد على ادراك التوسعات العشوائية و تأثيرها، كون المدينة شهدت زيادة سكانية كبيرة مما ساهم في التوسع العمراني و نمو المدينة على كل الأصعدة و ما رافقها من توسعات عشوائية.

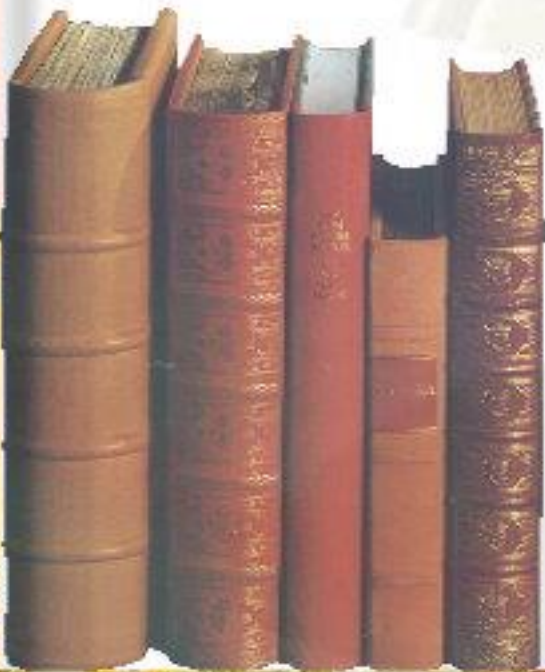
و جاءت هذه الدراسة وفق خطة بحث احتوت على مدخل عام و أربع فصول، فالمدخل العام تطرقنا فيه الى عرض المشكل مع اعطاء الفرضيات و الأهداف العامة للدراسة، ثم الفصل الاول و الثاني حاولنا ان نذكر فيه بعض المصطلحات التي تعتبر بمثابة الكلمات المفتاحية لدراستنا، و احتوى الفصل الثالث على دراسة تحليلية

مقدمة

للمدينة أما الفصل الرابع احتوى على الطرق الغير قانونية لاستهلاك العقار مع تحليل للاستثمار و في الأخير دراسة تحليلية للفرضيات مع الخروج بنتائج و توصيات.

الفصل التمهيدي

- 1- الإشكالية.
- 2- الهدف الرئيسي.
- 3- الأهداف الجزئية.
- 4- دوافع اختيار الموضوع.
- 5- المنهجية المتبعة.
- 6- تقنيات البحث المستعملة.



1-الإشكالية:

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

ومدينة بوسعادة من بين المدن الجزائرية التي شهدت نموا ديمغرافيا كبيرا، نتيجة الزيادة السكانية، والنزوح الريفي، والهجرة من المدن المجاورة حيث قدر عدد سكانها ب 102245 نسمة سنة 1998م وانتقل الى 178170 نسمة سنة 2008م يعطي كثافة سكانية تقدر ب 407 ن/كم² مما انجر عن هذا النمو بروز عدة احياء وتوسعات عشوائية خلق عدة مشاكل، من بينها التي تمس العقار الحضري من استنزاف، استغلال ومضاربات وارتفاع لسعر هذا الاخير كما لا ننسى التسيير والتحكم العقلاني واستهلاك العقار. ومنه فان اشكالية تأثير هذا التوسع العشوائي اوجد لدينا التساؤلات التالية:

- ماهي الاسباب و العوامل التي ادت الى ظهور هذه المشاكل (استنزاف، استغلال، مضاربات و ارتفاع لسعر العقار)؟
- ماهي الاثار الناجمة عن هذه المشاكل؟
- ماهي الإجراءات اللازمة للحد من هذه المشاكل؟

2- الفرضيات: و للإجابة على هذه التساؤلات تم صياغة هذه الفرضيات

- عدم احترام المخططات العمرانية من طرف السكان المتمثلة في PDAU، POS المدرجة و المخصصة للتوسع المستقبلي.

- سوء تطبيق القوانين ونقص الرقابة التقنية والإدارية ادت الى استنزاف العقار بشكل كبير.

3- الأهداف: نهدف من خلال دراستنا هذه الى:

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

4- أسباب اختيار الموضوع: ان اهم الاسباب التي دفعتنا الى اختيار الموضوع نذكر منها:

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

5- المنهجية المتبعة:

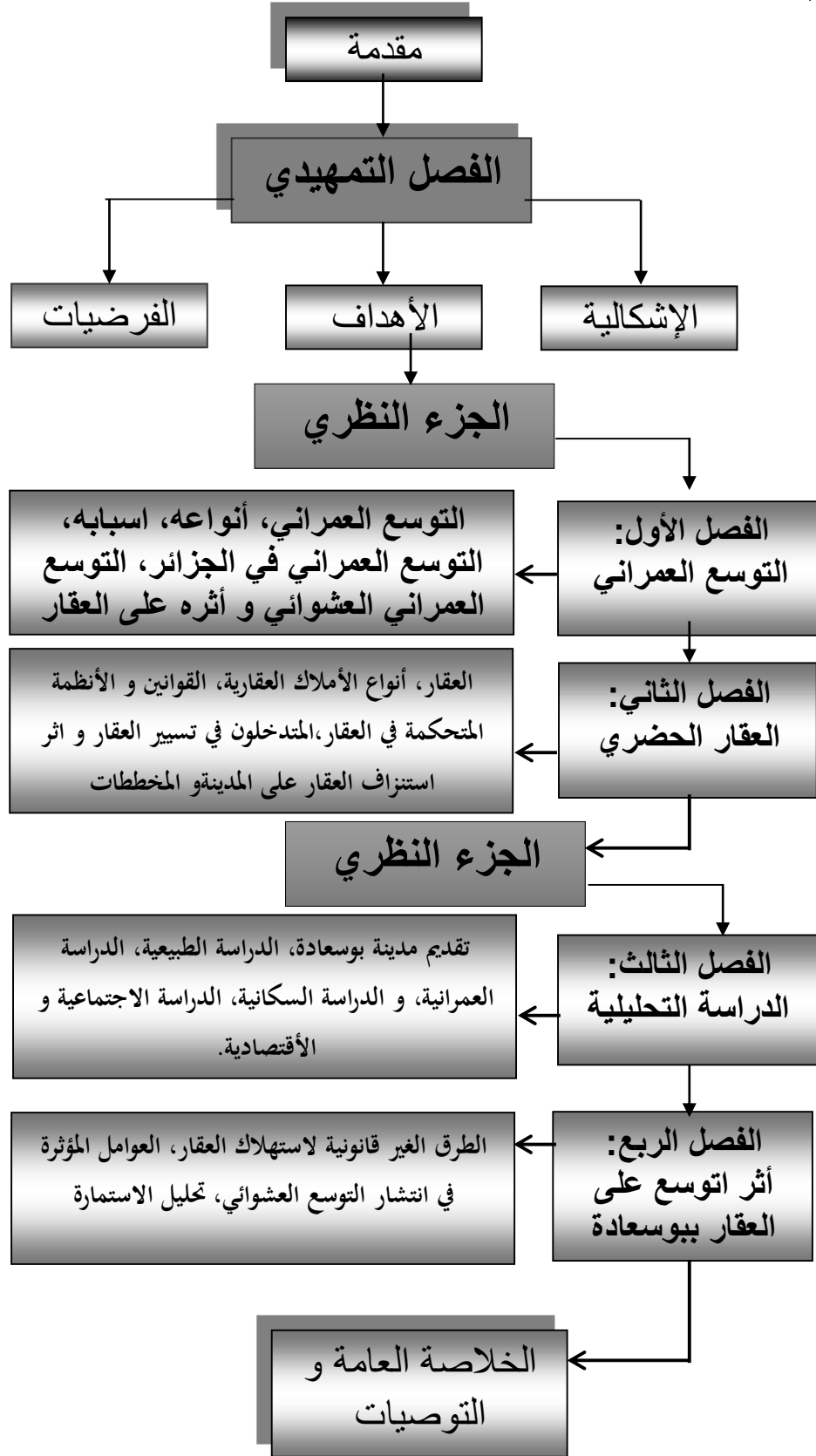
المنهج الذي يتماشى وطبيعة هذا الموضوع والمتمثل في التوسع العمراني العشوائي واثره على استنزاف العقار، هو المنهج الوصفي اذ يسمح لنا بالوصف الدقيق للظاهرة كما هي موجودة في الوضع القائم.

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

وتتمثل في:

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

الشكل رقم 01: هيكلية المذكرة

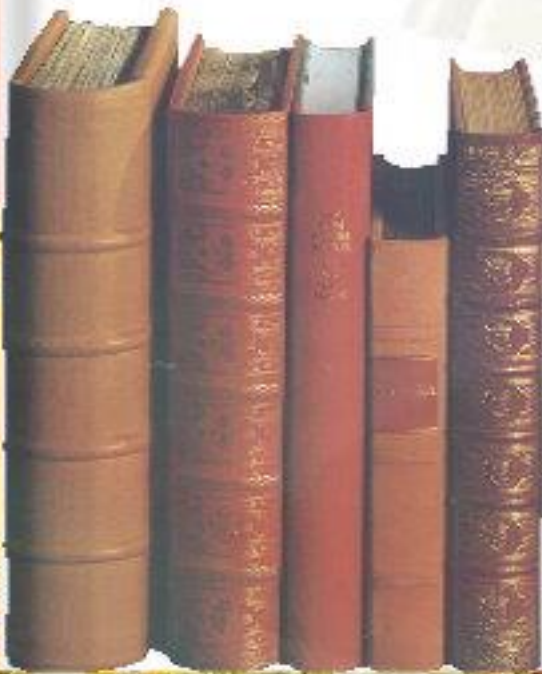


الفصل الأول

التوسع العمراني و تأثيراته

تمهيد

- 1- التوسع العمراني.
 - 2- أنواع التوسع العمراني
 - 3- أشكال التوسع العماني
 - 4- أنماط التوسع العمراني
 - 5- المدينة مكان للنشاطات الجماعية.
 - 6- عوائق التوسع العمراني.
 - 7- مراحل التوسع العمراني.
 - 8- التوسع العمراني العشوائي.
 - 9- أسباب التوسع العمراني العشوائي.
 - 10- التأثيرات السلبية لظاهرة التوسع العشوائي.
 - 11- خصائص التوسعات العشوائية.
 - 12- التوسع العشوائي في بعض المدن العربية.
 - 13- التوسعات العشوائية في الجزائر.
 - 14- الاجراءات المتخذة على المستوى الوطني.
 - 15- تأثير التوسع العشوائي على العقار الحضري
- خلاصة الفصل.



تمهيد:

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

1- التوسع العمراني:

التوسع العمراني هو جزء من شكل عمراني، بجانب تجمع موجود، عندما تحدث عملية الاستمرارية لهذا النسيج نقول أنه توسع، والشكل العمراني للتوسع يتركز على تركيبات هندسية مستمرة أو متقطعة، وتكون مخططة إذا كانت مرتبطة بنسيج موجود مثل تجزئات "باث" أو "إيدميورك" ونقول من الأنسجة أنها تتوسع بشكل جيد كما هو الحال في "فرساي" 'ذا كان هناك تشابه بين النسيج الموجود والذي سيضاف في التوسع. وعلى العموم التوسع هو عبارة عن تجزئات لأشكال عمرانية ذات هندسة منتظمة أو شبه منتظمة مشكلة فيما بعد مجمع عمراني متجانس. (حفصي عمر: 2001، ص 5).

2- أنواع التوسع العمراني:

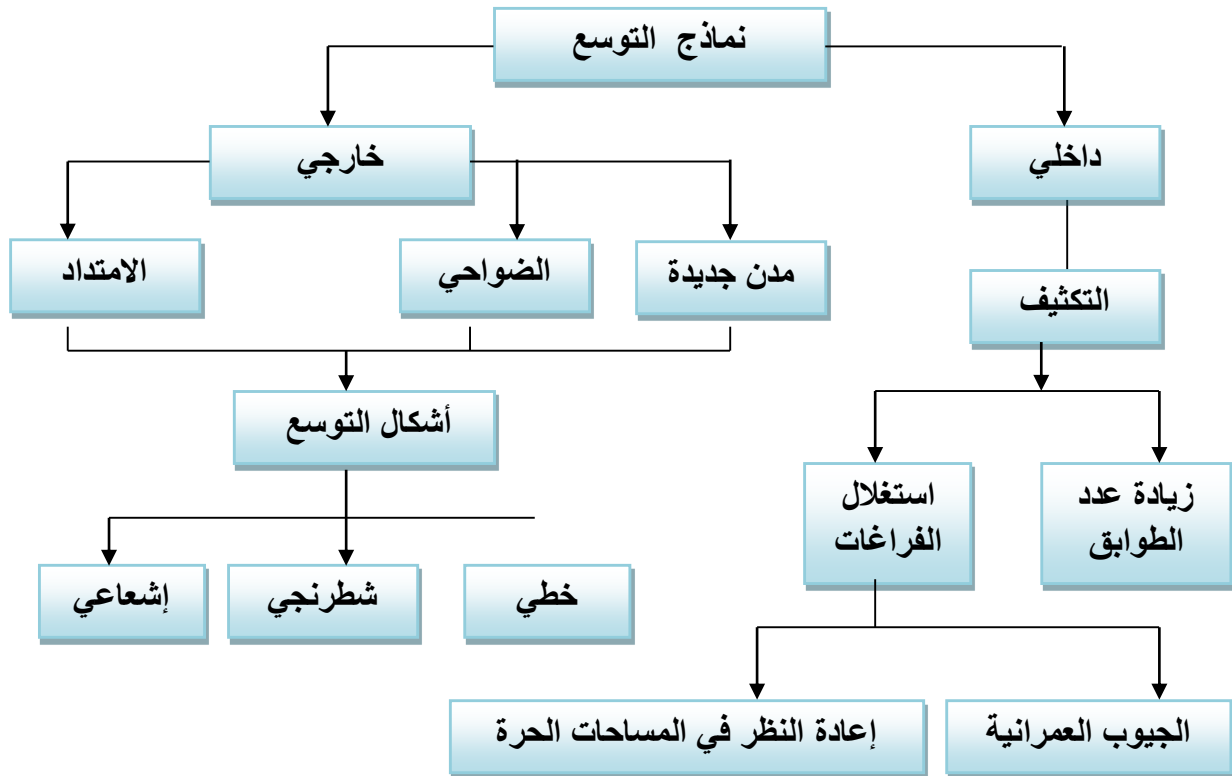
2-1- التوسع العمراني المنظم: "يمكن القول أن اغلب المشاريع العمرانية التي أنجزت من طرف الدولة و مؤسساتها في الجزائر كانت خاضعة لوسائل التهيئة العمرانية، مع وجود بعض النقائص في بعض البرامج والمشاريع كبعض الأخطاء في اختيار المواقع، أو المبالغة في المساحات الأرضية المخصصة لهذه البرامج والمشاريع العمرانية في مجال السكن والمناطق الصناعية، المركبات الجماعية، والتعدي على الأراضي الفلاحية، وإهمال جانب المساحات الخضراء في بعض مشاريع التوسع العمراني، وعدم إعطاء أهمية كبيرة لحماية البيئة وعناصرها الطبيعية عن تنفيذ بعض هذه المشاريع" (التحاني ب: 2000، ص 85).

2-2- التوسع العمراني غير المنظم: "التوسع العمراني غير المنظم في الجزائر فقد أطلق تعريف التوسع العمراني:

"هو عملية إنتاج المجال الحضري المرتبط بالبحث عن الأشكال المادية المطلوبة من خلال تلبية الاحتياجات الجديدة من عمل، سكن والتجهيزات، بناءً على أسس البرمجة والتصميم" (بن يوسف: 1999، ص 15).

3- أشكال التوسع العمراني: يعتبر التوسع العمراني حتمية في جميع التجمعات السكانية، فهو إما أن يستمر بصفة منتظمة أو موجهة، و إما أن يختار الطريق العشوائي، ونستطيع أن نميز شكلين للتوسع العمراني: (بن جندي: 2008، ص 07).

الشكل رقم (02): أنواع وأشكال التوسع العمراني.



المصدر: الطالب 2016

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

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

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

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

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

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

4- أنماط التوسع العمراني:

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

4-1- النمط الشطرنجي: يعد هذا النمط أكثر انتشارا حيث يعود إلى العهد الروماني، إذ انه يتميز بتقاطع

الطريقين الرئيسيين (الكاردو، الديكامونس) حيث يتلاءم جيدا مع تقطيع الأراضي للبناء وتقسيم المدينة إلى مقاطع إدارية وبناء المنازل الكتلية غير انه لا يخلو من نقائص أهمها:

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

- إضافة إلى أن الرياح لا تجد أمامها أي عائق.

4-2- النمط الإشعاعي: يرتسم في شكل حلقات مركزية تقطعها الشرايين الموضوعة في شكل نجوم تقطع

الشوارع الدائرية، وفي الإمكان الوصول بسهولة إلى المركز ابتداء من الأطراف، لكن الأبعاد الممتدة بأقواس الدائرة و بالتالي للمباني أشكال غير منظمة ولإصلاح بعض هذه الأخطاء التي حلت في بعض الأحيان الأشكال السداسية الأضلاع المتراسة محل الدوائر مما يؤدي إلى تهذيب شروط الحركة والرؤية.

4-3- النمط الشريطي: يمكن اعتباره كتلاؤم للمدن المنهجية الذي يميز حديثا بعض الحضارات الصغيرة الواقعة

في ظروف موقعية خاصة، وقد اكتشف بعض المعمارين والعصرين عدة فضائل جديدة حيث يعتمد هذا النمط على ترصف متوازي على طول المحور الرئيسي لأحياء الصفقات والتجارة".

5- أسباب ودوافع التوسع العمراني: تتوسع المدن بشكل دائم ومستمر، ويتم هذا ر لعدة أسباب ودوافع نذكر

أهمها: (مخلطي احمد: 2008، ص17).

5-1- المدينة مكان للنشاطات الجماعية :

تعتبر المدينة مركز الإشعاع العلمي والثقافي و الخبرة والمعرفة كما تعتبر المجال الجغرافي الحضري المميز للتنمية الصناعية و الثورة المعلوماتية و الإنتاج التكنولوجي لخدمة الإنسان ونشاطه الإنتاجي المتطور وانطلاقا من تعاضد دور المدينة برزت أهمية الدراسات العمرانية التي احتلت حيزا واسعا في ميدان التخطيط. و بقدر ما نمت المدن و تطورت زادت معها صعوبة إطار الحياة. و تعقدت إمكانيات تنظيم المجال و تلبية احتياجات سكانها من السكن و النقل و الخدمات و الراحة و من هنا نفهم أن النشاطات الجماعية هي من أسباب جذب الإنسان الذي يحتاج إلى مجال من أجل تلبية هذه النشاطات و مجالات أخرى من أجل السكن و غيرها ، مما يدفع للبحث عن عقارات جديدة تكون وعاءا لما يريده من أهداف . و هكذا يتوسع المجال القائم شيئا فشيئا و وفق الاحتياج .

5-2- النمو الديموغرافي:

إن التطرق إلى التوسع العمراني لا يمكن أن يكون بمنى عن التعرض للنمو السكاني داخل المدن و ما جاورها مع ارتفاع استغلال الفرد للمجال ففي جميع البلدان او المناطق، يتزايد نمو السكان بفعل الزيادة الطبيعية (المواليد و الوفيات) و بفعل الهجرة من الريف الى المدينة مما يؤدي فعلا الى تزايد سريع للسكان داخل هذا الاحير على حساب الريف (بن يوسف : 1999، ص15):

5-2-1- زيادة المواليد عن الوفيات (النمو الطبيعي): لقد كان للتقدم الطبي ، وتحسين المعيشة ، وتطور

العادات وغيرها الفضل الكبير في زيادة المواليد عن الوفيات، وذلك من خلال السماح من جهة بمقاومة فعالة ضد الأمراض ، والأوبئة والحد من الوفيات ،ومن جهة أخرى التحكم في معدل الخصوبة ،إلا أن رغم هذا كله لوحظ ازدياد ديمغرافي مدهش.

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

إلا أنه لوحظ بعد سنة (1950) و خاصة بعد تصفية الاستعمار أن العالم الثالث شهد انفجار سكاني كبير ، حيث فاق معدل الأطفال لدى المرأة الواحدة الستة و أحيانا الثمانية ، بالإضافة إلى الإنخفاض السريع للوفيات عند الأطفال خاصة ، و المحافظة على الخصوبة العالية ، مما نتج عنه تدعيم بجداثة الأعمار عند هذه الشعوب ، و ارتفاع مذهل لمعدل الزيادة الطبيعية (بن يوسف : 1999، ص15).

5-2-2- الهجرة من الريف إلى المدينة :

الهجرة ظاهرة إجتماعية وجدت و ما زالت توجد وفي كل زمان و مكان . و هي الإرتحال من موطن و تركه إلى غيره مدة من الزمن قد تقصر أو تطول و بمعنى آخر تعني إنتقال الأشخاص من منطقة جغرافية إلى أخرى بقصد تغيير مكان الإقامة الدائم ، وهذا للبحث عن ظروف اقتصادية مواتية من

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

❖ الأسباب الطاردة :

لقد ظل الإنسان دائما في ترحال متواصل بحثا عن مكان يستطيع أن يجد فيه المأكل و المشرب له و لعياله و حتى لماشيته إن وجدت في ظل ظروف آمنة ، ومع تطور الزمن تعدت حاجة الإنسان إلى التعليم و الصحة و الرفاهية وإلى غيرها من مستلزمات الحياة الحضرية ، كما يمكن ذكر بعض الأسباب التي تدفع الإنسان إلى ترك الريف و هي كالتالي :

- إرتفاع عدد سكان المناطق الريفية و تظاؤل الفرص التي تسمح بالحصول على الأرض التي يمكن الاستزراق منها و العيش فيها .

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

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

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

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

- الظروف الأمنية : فعندما يحس الإنسان بانعدام الأمن فانه يلجأ إلى حيث الأمان .

❖ الأسباب الجاذبة :

في ظل الظروف التي يعيش فيها ابن الريف ، و بفضل ضعف السياسات التنموية المتبعة في الكثير من الدول

و خاصة دول العالم الثالث في المناطق الريفية ، وبقاء ظروف العيش في الريف متردية في شتى ميادين الحياة ،

عكس ما آلت إليه ظروف الحياة في المدينة من تطور و إغراءات ، كان لزاما على ساكن الريف أن يتأثر و يتجه

إلى المدينة للأسباب التالية :

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

- تمركز الجامعات و المدارس في المدن يساعد على هجرة ابن الريف للتعلم داخل هاته المدن

و بالتالي التعود على العيش و البقاء فيها .

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

و الأبهة ، و التي إحتقرت في نفس الوقت العمل في الزراعة و العاملين في هذا الميدان .

- تمتع المدن ب حياة الطرف و مظاهر التحضر المختلفة .

- لعبت الخدمة الوطنية أو الهندية كما يسميها البعض إلى خروج ابن الريف من محيطه إلى إكتشاف المدن و بالتالي تعلق و مكث في المدينة .

-توفر وسائل النقل السريعة التي تمكن ابن الريف من التنقل بسهولة إلى المدينة لقضاء حاجياته.

5-2-3 - الهجرة الداخلية :

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

و ما يترتب عن ما سبق وجود أحياء بها نسبة الشيخوخة كبيرة ، و أحياء جديدة عبارة عن توسعات عمرانية بها نسبة الشباب مرتفعة جدا . كما انه يلاحظ كذلك و في ظل غياب إستراتيجية لتنمية الإقليمية و التركيز على تنمية غير متزنة ، أن الكثير من سكان المدن المجاورة يظطرون للهجرة إلى مدن أخرى تتمركز التنمية بحثا عن فرض إقتصادية و إجتماعية وثقافية متوفرة هنا و هناك.

مما ينتج عنه تكوين أحياء عشوائية في محيطات هاته المدن ، لا تمت بأي صلة لا من حيث المنتج

المعماري و لا من حيث العادات و التقاليد ، مما سبب تعطل التنمية الطبيعية لهذه المدن .

وهنا فلا بد من إعتبار المدينة كنسق مرتبط في عوامل قيامه و نموه بالمناطق المحيطة به و المعتمدة عليه و التي تمده بحاجاتها و ليست ظاهرة قائمة بذاتها .

كما أن التوسع العمراني مرتبط كذلك بمستوى المعيشي للسكان فكلما ارتفع هذا الأخير توسع الإطار المعيشي (السكن) ، كما أن ارتفاع المداخليل ينتج عنه استعمال كبير للسيارة، و بالتالي استغلال كبير للمجال (طرق مواقف)، هذا بالإضافة إلى الحاجة للمنشآت العمومية ، و أماكن الترفيه و الرياضة و المساحات الخضراء ..الخ.(بن جنيدي م، 2008، ص1)

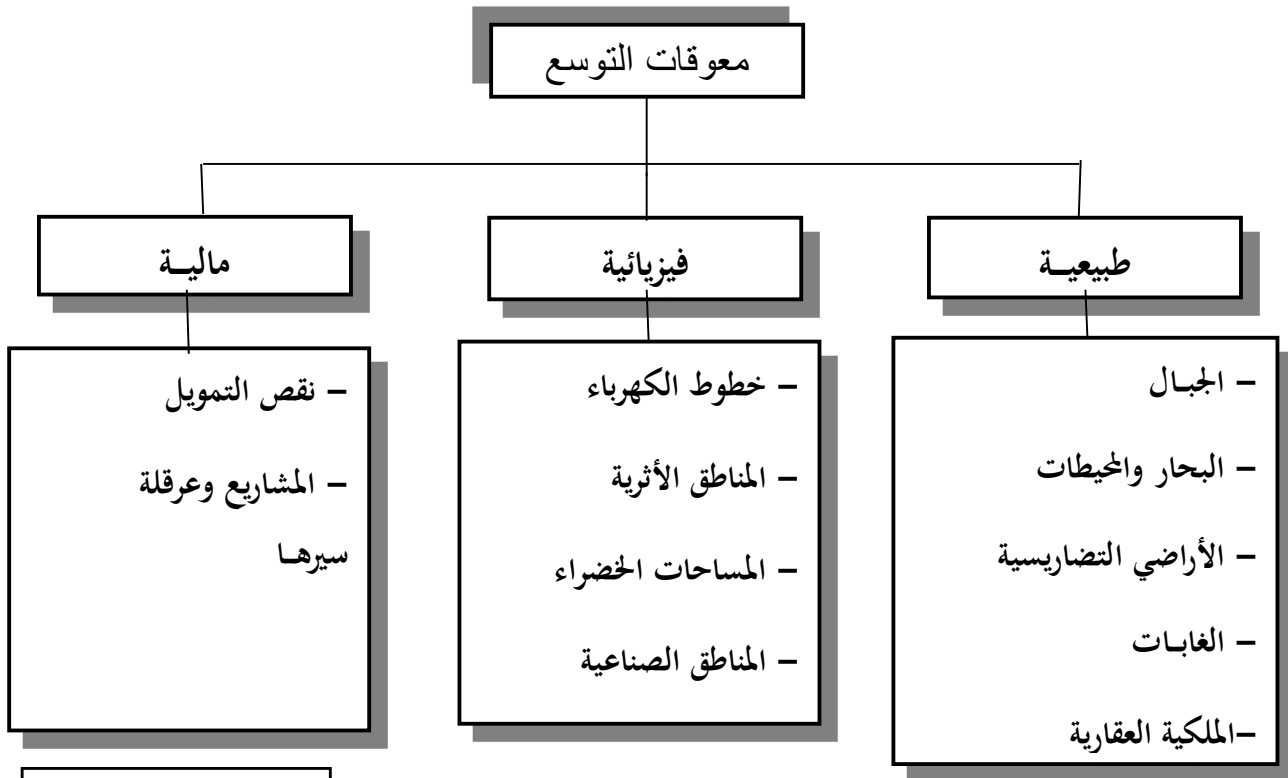
6- عوائق التوسع العمراني: تنقسم هذه العوائق إلى قسمين أساسيين هما:

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

- الأراضي المنحدرة: حيث أن البناء على الأراضي التي يفوق انحدارها 15% يكون صعبا ويتطلب إمكانيات تقنية ومالية كبيرة.

- التغيرات في طبيعة التربة: إن التوسع العمراني يبتعد عن مثل هذا النوع من العوائق، حيث أنه يلتزم عند القيام بعملية التوسع بالتحليل الجيولوجي للتربة.
 - المناطق الزراعية الخصبة: وهذا العائق نجده مطروحا بحد ذاته في جميع المدن المتمركزة خاصة في السهول حيث استهلاك الأراضي الزراعية بشكل مفرط نتيجة سهولة التعمير وانخفاض تكاليف الانجاز.
 - المناطق الغابية: نظرا لأهميتها الايكولوجية والطبيعية وحب حمايتها من التوسع العمراني لأنها تستغل في الراحة والترفيه والسياحة.
 - البحار والمجاري المائية: ونجد هذه العوائق عموما في المدن الساحلية، ويفترض ترك ارتفاعات بين البحار والنسيج العمراني، كما أن المجاري المائية تعمل على فصل الأنسجة العمرانية، وذلك بترك مساحات تجنبا حدوث الفيضانات والكوارث.
 - الملكية العقارية: وتعتبر من العوائق الأساسية أمام توسع أي مدينة، لذا وجب قبل بداية أي مشروع عمراني دراسة طبيعة الملكية العقارية للأراضي.
- 6-2- العوائق الفيزيائية: (بن جنيدي م، 2008، ص6)**
- المناطق الصناعية: تعتبر عائقا للتوسع، وهذا لما تسببه هذه المناطق من أخطار كالتلوث، الضجيج...، وعند التوسع يجب دراسة إمكانية تفادي الاقتراب من المناطق.
 - مناطق رمي النفايات: والتي تتسبب في عدة مخاطر على الصحة العمومية فالتوسع يكون غير ممكن إتجاه هذه الأماكن.
 - الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي: حيث يجب ترك ارتفاعات بينها وبين النسيج العمراني، والتي تؤدي إلى انقطاع النسيج العمراني.
 - المناطق الأثرية: والتي يجب حمايتها واستغلالها كمعلم سياحي لكونها تعبر عن ثقافة الشعوب.
- 6-3- المعوقات المالية: يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع وعرقلة عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية أما عدم دفع مستحقات الإنشاء والصفقات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع العمراني.**

الشكل رقم (03): عوائق التوسع



المصدر: الطالب 2016

7- مراحل التوسع العمراني :

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

- استعمال الكبير للمواد الأولية .
- استعمال وسائل النقل العسيرة و ذات المدى الطويل (النقل لبحري - السكة الحديدية - السيارة و الطائرة فيما بعد القرن العشرين) .
- عولمة أسواق المنتجات الفلاحية مع الإمكانات الحديثة للنقل .
- استقطاب الصناعة لزيد العاملة بأحجام كبيرة و خاصة في المراكز الخاصة بالمناجم و في التجمعات السكنية أين توجد المنشآت الصناعية الكبرى .

و لم تكن المدينة القديمة مهياة أمام التوسعات العمرانية التي أفرزتها الثورة الصناعية حيث ظهرت المصانع , و مناطق التخزين و السكنات الخاصة بالطبقة العاملة التي تتموقع بصورة غير منتظمة تارة في الوسط العمراني القديم , و تارة أخرى في الضواحي خارج أسوار المدينة مما نتج عنه استحواذ كبير للمساحات الشاسعة فاقت أحيانا حجم المدينة و مما ترتب عنه كذلك مفهوم جديد و هو الفصل بين العمل و السكن ,

و توسع حجم الفوبورغ (les Faubourgs) مما استلزم اللجوء إلى النقل الحضري و بذلك تكونت الضواحي الصناعية، و الضواحي الخاصة بالتجزئات الترابية و التجمعات الكبرى و لمواجهة التوسعات العمرانية للمدن الكبرى و الحد من الاكتظاظ ، تم اللجوء إلى سياسات المدن الجديدة في كثير من دول العالم منها بريطانيا ابتداء من سنة(1946)، فرنسا في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لناحية باريس المعد في(22)جوان(1965). و مفهوم التحول العمراني هذا مستمد من التحول الديموغرافي بصفة عامة حيث يشهد التوسع العمراني للمدن المراحل التالية :

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

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

8-1-التوسع التراكمي:

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

8-2- التوسع المتعدد الأنوية:

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

9- اسباب التوسع العمراني العشوائي:

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

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

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

-ارتفاع في ايجارات السكن و عدم قدرة المواطنين على دفع مستحققاتها.

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

-عدم قدرة الجهات ذات الاختصاص على مواجهة هذه الزيادة الكبيرة لسكان و حل المشكلات المترتبة عليها و ضعف الرقابة عليها.

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

-عدم قيام جهات الضبط المختلفة بظبط اصحاب هذه المخالفات.

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

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

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

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

-تعاون السلطات العمومية مع منتهكي القانون ومغتصبى الاراضي و بالتالي لجأ العديد من الافراد وخاصة محدودى الدخل الى طرق و الوسائل غير قانونية لبناء مساكن وهذا ادى الى لظهور التوسعات العشوائية.

- النقص في عدد الوحدات السكنية و الناتج عن الهجرة الواسعة من الريف الى المدينة.
- ضالة الحصول على مسكن سواء من القطاع العام او الخاص الرسمي و بالتالي يلجا الاهالي الى توفير السكن بالجهود الذاتية وبناءه في اي مكان دون رقابة او توجيه.
- ظهور التنمية الصناعية بالمدن الكبرى وعدم رغبة في العمل الزراعي بالمناطق الريفية، مما ادى الى الهجرة باعداد كبيرة من الريف الى المدينة للبحث عن فرص العمل ولم تستطع المدن الكبيرة استيعاب هذه الاعداد من المهاجرين وتوفير المسكن الملائم لهم فقاموا بتوفير مساكنهم بانفسهم.
- القصور في القوانين و النظمة للامتداد التوسع العمراني.
- نمو المدينة عمرانيا في احد الاتجاهات بطريقة غير شرعية بمعنى ان المخطط العام للمدينة لم يحدد ذلك النمو العشوائي ومن هنا تهدر الكثير من التشريعات التخطيطية و قوانين البناء من حيث المساحة المبنية و الغير مبنية و عرض الشوارع و انعدام المرافق، ووسائل النقل و الهياكل القاعدية.
- التساهل من قبل السلطات المختصة بتنفيذ القوانين الخاصة بتنظيم عملية البناء، وذلك لعجزها عن تقديم البدائل الواقعية و الملائمة لظروف و احتياجات السكان وغالبا ماتلجا الى اضعاف الصفة الشرعية على المناطق الامتداد العشوائي.

10-التأثيرات السلبية لظاهرة التوسع العشوائي:

لقد أدى نشوء الأحياء و المناطق العشوائية الى آثار سلبية على البيئة و ضعف خدمات البنية التحتية مما يؤدي الى الإضرار بالبنية نتيجة عدم وجود أنظمة صرف صحي و عدم وجود نظام لجمع النفايات و القمامة و القائها قرب السكن مما يجعل هذه الأحياء تشكل خطرا على الإنسان و تأثيرات اجتماعية تتمثل في انتشار الجريمة و بيع المخدرات و ارتفاع نسبة الامية و الطلاق. و تأثيرات اقتصادية حيث يتطلب زيادة في المساحات اللازمة لحركة السير لنقل العمال من هذه الأحياء الى أماكن عملهم و العودة مما يتطلب حاجة أكبر الى شبكة الطرق و نظام فعال للنقل العام و الخاص.

11-خصائص التوسعات العشوائية: سكان المنطقة المهمشة غالباً ما يكونون في مستوى اقتصادي منخفض،

او بمعنى اخر يمكن القول المنطقة المتخلفة منطقة فقيرة ولهذا نجد انها تتمتع بعدة خصائص اهمها:

❖ الخصائص العمرانية:

-الناحية التخطيطية:

- افتقارها الى المرافق و الخدمات الاساسية كالمياه و المجاري و الكهرباء وخدمات جمع القمامة(النظافة).
- قلة المساحات الخضراء المفتوحة في هذه المناطق وعدم وجود اي متنفس للسكان وسط هذه التكدس من المباني، كما يعتبر الشارع المكان الرئيسي للترويح لاهالي المنطقة ويستخدمه الاطفال والشباب كمكان للهو واللعب.
- عدم مراعات لنسب الشوارع و الخدمات نتيجة التقسيم العشوائي الذي يستهدف اكبر ربح عن طريق بيع اكبر مساحة ممكنة مما ينتج عنه ضيق الشوارع وتعرجها وصعوبة وجود وسائل مواصلات داخلية بعكس المجاورات السكنية المخططة.

-الناحية المعمارية:

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

❖ الخصائص الاقتصادية والاجتماعية:

- تكدس اكثر من اسرة في مسكن واحد، وقد اوضحت الدراسات الاجتماعية ان هذه الضاهرة تكثر في الاحياء الشعبية و العشوائية في صورة استئجار اكثر من اسرة في شقة واحدة .

- غالبية السكان في هذه المناطق من ذوي الدخل الضعيف.
- زيادة الكثافة السكانية في هذه المناطق.
- سوء الحالة الصحية و التعليمية بهذه المناطق وارتفاع نسبة المشاكل الاجتماعية و الاقتصادية كالاحرام والتشرد و الاحداث و الطلاق.
- تعاني المناطق العشوائية بانخفاض المستويات الصحية، وبعدم حرص سكانها على النظافة، وغالبا لاتصل الخدمات الصحية الى هذه المناطق بطريقة فعالة.
- قد تكون التوسعات العشوائية مكانا للزبيلة، والانحراف او الجريمة، وليس معنى هذا ان كل المناطق المتخلفة تخرج الاحداث المنحرفين، او المجرمين ولكن هذا ينطبق اكثر على تلك المناطق التي وصلت الى درجة سيئة من التنظيم المجتمعي.
- التوسعات العشوائية اغلبية سكانها غرباء او مهاجرون تتميز بالحركة الاجتماعية الشديدة وخصوصا من الناحية المكانية بعكس المنطقة التي تقوم على اساس عائلي فانها تتميز بالاستقرار.

❖ الخصائص البيئية:

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

❖ الخصائص الادارية والتنظيمية:

- التأثير المحدود للهيكل الاداري المحلي وسلبيات اليات التنمية العمرانية.
- التفاوت بين ضوابط القانونية وقدرة الاجهزة المحلية على تنفيذها.
- غياب توزيع الادوار وتحديد المسؤوليات واختصاصات الكوادر و الجهات المختصة.
- القصور في العديد من التشريعات والاطر و التنظيمات الادارية المنظمة لعمليات التجديد .

12- التوسع العشوائي في بعض المدن العربية:

بدات ظاهرة الاسكان الغير مشروع كرد فعل لعوامل متعددة، منها الاقتصادية والسياسية والديمغرافية و الظروف الطبيعية، مادفع العديد من سكان المناطق الريفية وغيرها،لنزوح نحو المدن و العواصم للاقامة على اطرافها

دون التقيد بقوانين ملكية الاراضي، ودون التقيد بنظم ووائح التخطيط العمراني، وعادة ماتشيد المساكن العشوائية من الصفيح او الزنك او الخشب او الكرتون في شكل اكواخ متفرقة، وذات ازقة ضيقة يصعب تحرك المركبات داخلها.

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

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

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

كما اوضحت الدراسة التي اجراها المعهد العربي للانماء المدن في عام 1997م ان نحو 60% من العشوائيات توجد على اطراف المدن و30% توجد خارج النطاق العمراني وتوجد 8% وسط المدن. (خالد الزهراني، 2014، صفحة 95).

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

ان المساكن العشوائية في المدن العربية تشكل معوقا للتنمية وبؤر للمشاكل الاجتماعية والصحية والامنية، فقد اصبحت الاحياء العشوائية مناطق مغلقة تصعب السيطرة عليها. (خالد بن صالح الزهراني، 2014،

ص95)

13- التوسعات العشوائية في الجزائر:

ارتبط إنتشار الأحياء غير المخططة في الجزائر بعدة عوامل مافتتت ترتب البيئة الخصبة لنموها وتواجدها عبر فترات زمنية متوالية ، فمن الفترة الإستعمارية ليومنا هذا لازالتظاهرة الأحياء غير المخططة تمثل إحدى وجوه التعمير و الإستقرار في المدن والتجمعات الحضرية، هروبا من الأرياف بحثا عن العمل و مصادر الرزق إضافة إلى الخدمات وغيرها.

لذا فإن انتشار الأحياء غير المخططة بالجزائر صلة وثيقة بالهجرة الريفية ، سياسة التصنيع (بعد الإستقلال) ، أزمة السكن بالتوازي مع الإنفجار السكاني التي مرت بها الجزائر.

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

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

13-1- الفترة " 1926-1936 " :

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

13-2- الفترة " 1936-1948 " :

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

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

13-4- الفترة " 1954-1960 " :

" في هذه الفترة توافدت أعداد كبيرة نحو المدن بسبب ظروف الحرب (النازحون يستقرون عند أقاربهم أو في أكواخ) (خديجي وزملاؤه ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة ، تدخل عمراني على حي فوضوي ، قصر الشلالة ، دفعة 2006 ، ص 10).

13-5 الفترة " 1960-1966 " :

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

13-6 الفترة " 1966-1977 " :

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

إن هذا النمو يتطلب الزيادة في توفر المرافق الضرورية منها الإقتصادية والإجتماعية و الصحية والعنصر الهام هو توفير السكن ، " حيث عجزت الدولة في توفير مسكن لكل عائلة وهذا يرجع إلى النسبة العالمية للنمو الديمغرافي ، ما أثر سلبا في التطور العمراني للمدينة حيث لجأ المواطنون إلى بناء مساكن بأنفسهم .
أما فترة الثمانينات و بناء على ماسبق ذكره و كذا تطبيق القوانين بطريقة صارمة وردعية أنجرعنه إستمرارية هذا النوع من التوسع العشوائي .

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

14-الإجراءات المتخذة على المستوى الوطني:

إن إستمرار ظاهرة النمو العمراني غير المخطط و تزايد إنتشاره عبر مناطق عديدة دفع بالأجهزة المختصة لمحاولة قمعها و التصدي لها بعدة طرق ، حيث أعدت كل التدابير الواجب تطبيقها سواء قانونيا أو عمليا التي إتخذت من شتى المصالح المركزية لتطبيق التوجيهات الصادرة من الهيئات العليا للبلاد ، مثل التعليمات التي تعتبر من الوسائل القانونية المناسبة ونذكر منها :

- التعليمات الرئاسية رقم 13 المؤرخة في 11/01/1985 .

- التعليم الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 27/01/1985 .
 - المنشور الوزاري المشترك رقم 725 المؤرخ في 25/10/1981 .
 وتشير إحدى فقرات التعليم الرئاسية رقم 13 المؤرخة في 19/17/1984 " بالنسبة للبناء غير المشروع ينبغي إتخاذ كل التدابير في جميع المستويات قصد تفادي هذه الممارسات الضارة في المجتمع ، و أن الأهداف الجارية الآن تهدف إلى محاربة النمو العمراني غير المخطط يجب تكثيفها و تنويعها لإستئصال هذه الظاهرة فحسب ، بل وضع جهاز يعمل باستمرار للوقاية منها .
 كما أن رخص البناء لا يجب تسليمها إلا إذا كانت كل الشروط متوفرة ، دون أن يعني ذلك في أي حال من الأحوال تجريد هذه الرخصة ، أو عرقلتها بطريقة بيروقراطية و بغير مبرر، من جهة أخرى ينبغي هدم البناءات التي تم تشييدها بغير وثائق مهما بلغ تقدم الأشغال بها ، على أن يتم ذلك طبقا للنصوص السارية المفعول (جمعية مليكة :2000 ص65).

15-تأثير التوسع العمراني العشوائي على العقار الحضري:

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

15-1- التأثير على وعاء الاحتياطات العقارية: أصدر المشرع الجزائري منذ الاستقلال ترسانة من النصوص

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

- غياب الشفافية في المعاملات: حيث انه اصبح يتم تحويل أية ملكية دون اللجوء الى سلطة البلدية

وخارجة حدود محيط التعمير المحدد في P.D.A.U.

- انتهاك حرمة الأراضي الزراعية عن طريق المضاربة.
- عدم القدرة على التحكم في النمو الحضري للمدن.
- صعوبة عملية الحصول على السكن.
- غياب العقلانية في استغلال الأراضي.

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

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

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

- تحريك السوق العقارية والقضاء على القيم والأسعار الحقيقية للعقارات المعمورة والقابلة للتعوير.
- بلغ سعر العقار في مراكز المدن مستويات قياسية صعب من مهمة مراقبتها من طرف البلديات.
- اختلال التوازن المحلي للسوق العقار المبني لا يمكن تسوية الوضع على المدى القصير إلا عن طريق الأسعار. حيث تلتهب الأسعار بصورة عنيفة و كذا نفس الشيء في حالة انهيار الأسعار.
- المحيط الفيزيائي للأماكن يساهم و بقوة في تحديد قيمتها. فالعقار غير المبني قبل كل هو موضع داخل مجال ريفي أو حضري. قيمة هذا الموضوع يرتبط بعدة عوامل موضوعية:

✓ و جود الشبكات التقنية

✓ القرب من التجهيزات العمومية

✓ سهولة بلوغ النقل الجماعي

- ظهور مضاربة واسعة ومنظمة تمارسها مجموعات مصالح تقوم على استغلال آليات مثل استغلال الفرق بين السعر الحقيقي للأرض وسعر الدولة المدعم.
- انتشار الاحتيال على القانون حيث يتم استخدام الاسماء المستعارة و الزوجات و الابناء و المتوفين، لتنتقل بعدها عمليات السمسرة للبيع باسعار تفوق السعر الاصلي باضعاف.

15-3-التأثير على برنامج تصنيف التخصيصات العقارية: حيث ان هذه العملية تدخل في إطار

العمران العملي ، والتي تسمح بخلق نسيج عمري ، عن طريق التقسيم وإعطاء حقوق البناء على القطع الأرضية المدججة ضمن الاحتياطات العقارية، يقوم هذا الاخير اي التوسع العمراني العشوائي بتغيير المخطط و البرنامج المسطر لتلك العقارات فيخلق نوعا من الاختلالات وتمثل في:

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

خلاصة الفصل:

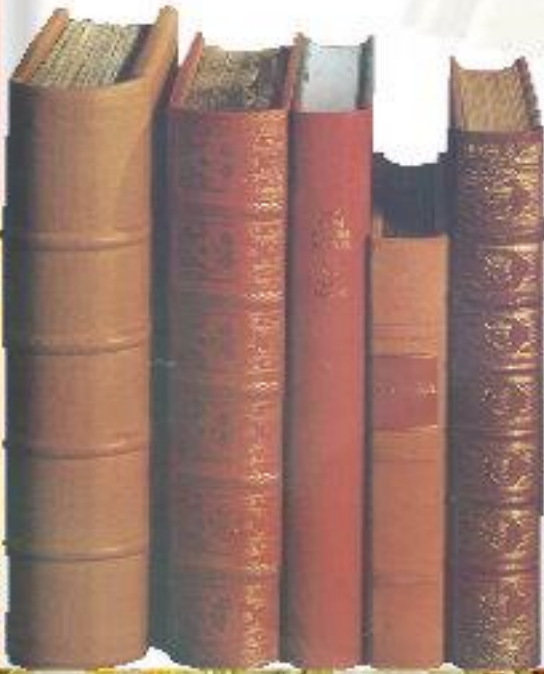
إن ظاهرة التوسع العمراني العشوائي على حساب الأراضي المخصصة للتوسعات العمرانية على المدى القريب و البعيد قد أصبحت ظاهرة مألوفة في الجزائر بسبب وقوع أغلب المدن الجزائرية ، في مشاكل سوء التخطيط وعدم احترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من طرف السلطات او المواطنين الى أن ذلك كان له الأثر البالغ على العقار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

الفصل الثاني

العقار الحضري في الجزائر

تمهيد

- 1- تعريف العقار.
 - 2- أنواع العقارات.
 - 3- الأملاك العقارية بالجزائر.
 - 4- أهمية العقار.
 - 5- القوانين و الأنظمة المتحكمة في العقار.
 - 6- المتدخلون في تسيير العقار
 - 7- التخصيص العقاري.
 - 8- الاحتميات العقارية.
 - 9- المحافظة العقارية.
 - 10- طرق استهلاك و تسيير العقار في الجزائر.
 - 11- الاستنزاف.
 - 12- مدى تأثير الاستنزاف على المخطط و المدينة.
- خلاصة الفصل.



تمهيد:

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

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

1- تعريف العقار : "هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف. كما عرف المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه: كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول" (حمدي باشا ع، 2000، ص 05).

- "العقار هو الملك الثابت غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر، وان العقار الحضري يمثل مجموعة من العقارات المبنية والغير المبنية الواقعة ضمن حدود التعمير والمكيفة لتلبية الحاجيات الضرورية للسكان" (بن خالد ح، 2009، ص 05).

2- أنواع العقارات : يمكن تقسيم العقارات إلى ثلاثة أنواع : (بن عبيدة ع، 2004، ص 21)

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

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

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

3- الأملاك العقارية بالجزائر:

3-1- تعريف الملكية العقارية: حسب المادة 674 من القانون المدني، الملكية هي حق التمتع والتصرف بالأشياء

بشرط لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة وعليه يكون المشرع الجزائري قد رسم معالم حق الملكية (حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية).

وهذا بتقييد الحق بالغاية التي شرع لها فالحق ليس هو المصلحة بل هو الوسيلة لها، فإذا استعمل الحق في غير ما شرع له، عد ذلك تعسفا في استعماله أي أنه وإن كان يعد غير مشروع بالنظر إلى استعماله في غير غايته وهذا لمناقضته لروح القوانين والأنظمة، وحق الملكية العقارية يختص بميزات تفرقه عن أي حق عيني آخر. (حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية).

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

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

- الأملاك العمومية والخاصة للبلدية.

- الأملاك العمومية والخاصة بالولاية.

- الأملاك العمومية والخاصة بالدولة.

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

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

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

- العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذا المحلات التجارية التي تمتلكها الدولة أو الجماعات المحلية.

- الأملاك التي تعود على الدولة أو الولاية أو البلدية عن طريق الهبات، الوصايا والتركات التي لا وارث لها.

- الأملاك الشاغرة والأراضي الجرداء التي لا مالك لها.

- جميع البيانات والأراضي الغير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.

- الأملاك العمومية التابعة للولاية أو البلدية العائدة إليها.

- الأملاك العقارية التي اقتنتها البلدية أو الولاية والمنحزة بأموالها الخاصة.

3-2-2- الأملاك الخاصة: الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق

العينية العقارية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو عرضها كما هذا النوع من الملكية يجب أن تثبت بعقد

رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري وبالتالي فإن كل حائز أو شاغل لملك عقاري يجب أن يكون لديه سند

قانوني بذلك يبرر هذه الحيازة أو الشغل(الملتقى الجهوي حول التوجيه العقاري).

3-2-3- الأملاك الوقفية: الوقف هو كل ما يوهب وتحفظ ملكيته لله بنية أن يفيد استخدامه لمخلوقاته

ويتألف عادة من هبة إلى منطقة دينية أو خيرية وبمجرد ما تقام هذه الملكية تصبح في أيدي المسجد أو المؤسسة

التي سلمتها غير قابلة لأن تنقل إلى الغير(حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية).

فالأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع يد

جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهما

المالك المذكور ، والوقف نوعان وفق عام ووفق خاص.

-الوقف العام: وهو ما حبس على جهات خيرية من وقف إنشائه ويخصص ربعه 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.

-الوقف الخاص: وهو ما يحسبه الواقف على مجموعة من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى

الجهة بعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.

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

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

- الأهمية الاقتصادية: الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت

الإنسانية قديما وحديثا بهذا المورد وجعلته أساس في تقدمها وارتقائها فيقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري

حيث يمكن التحكم في الاتساع الاقتصادي بمختلف أشكاله(الصناعية، فلاحيه، عمرانية).

- الأهمية السياسية: إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في

أنظمة الإقطاع والعرق والرأسمالية والاشتراكية، وفي هذا المضمار فان الجزائر من خلال المراحل التاريخية والتي مرت

بها تجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك، ومما لاشك فيه أن التشريعات التي

أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً وهو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر في القانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والدين.

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

5-القوانين و الانظمة المتحكمة في العقار:

5-1-الامر 173/71 المؤرخ في 08.11.1971 المتضمن التورة الصناعية: اصدر هذا القانون بناء على السياسة المنتهجة من قبل الدولة الجزائرية حيث جاء لتنظيم الملكية العقارية كما الغى جميع الانظمة و القوانين الزراعية السابقة ويعد نقطة لبداية صدور نصوص لاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على اساس حديثة، وينص هذا الامر في مادته(19) بان الصندوق الوطني للثروة الزراعية يتكون من الاراضي الاتية.(قانون رقم 173/71 المؤرخ في 20 رمضان 1391 الموافق ل 1971/11/08 المتضمن التورة الزراعية،العدد 97،ص 1642، الجريدة الرسمية):

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

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

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

كما يجب على البلدية ان تقوم بالاجراءات المنصوص عليها في المراسيم التطبيقية، والمتمثلة في مسح العقارات وتقييمها من طرف مصالح املاك الدولة لتعويض الملاك الاصليين ثم القيام بمداولة للمجلس الشعبي بشأن

العقارات، التي يتم ادماجها ضمن ممتلكات وعقارات البلدية، على ان يصادق الوالي عليها باعتباره السلطة الوصية، ثم تسجيل هذه العقارات وشهرها في مصلحة الشهر العقاري. (بن عيسى فاتح التوفيق، ص54).

5-3- الامر رقم 48/76 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية:

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

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

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

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

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

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

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

-إنهاء الاحتكاك بتعدد المتدخلين وتحديد كيفية تدخلهم.

-توضيح إطار استعمال الأراضي وكيفية حمايتها.

-تحديد القوام التقني والإطار القانوني للأملاك العقارية.

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

-لم يحض بفهم جيد لمحتواه وكيفية تنظيفه.

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

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

5-6- القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير: أبرز ما جد في هذا القانون هو البحث عن وسائل

التسيير الحضري يتلاءم مع الواقع الجزائري والتدقيق في أدوات التهيئة والتعمير يجعلها ملموسة تعكس تصورات التخطيط الحضري على المستوى المحلي على المدى القصير، المتوسط والبعيد.

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

فالقانون يراعي كيفية شغل الأراضي بطريقة عقلانية عن طريق منع البناء على القطع الأرضية التي تراعي الاقتصاد الوطني وتحترم الأراضي الفلاحية والمعالم الأثرية ويضع التزامات خاصة وتقنية باحترام المسافات

والارتفاعات والمحافظة على نظافة المحيط فقد جاء هذا القانون بأدوات جديدة للتهيئة والتعمير كوسائل لتطبيقه ولضبط توقعات وقواعد البناء والتعمير تتمثل في:

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

مجالات اهتمامه: يهتم بعدة جوانب من بينها:

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

أهدافه:

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

ويتكون الملف من عدة وثائق أهمها:

- مذكرة تقرير.
- مخطط يرسم التراب البلدي.

- مداولة المجلس الشعبي البلدي المتعلقة بهذا الجانب.

إعدادة:

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

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

لتجتمع مختلف الإدارات العمومية والمديريات التابعة للدولة في مرحلة المشاورة.

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

5-6-2- مخطط شغل الأراضي (POS): ظهر بموجب قانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990

تعتبر أداة حديثة للتخطيط المجالي والتحكم في التسيير الحضري، من أجل ضمان النوعية الحضرية والمعمارية للمدينة من خلال الاستجابة للمشاكل والخيارات، يحتل الطابق الأخير في منظومة التخطيط العمراني في الجزائر، ويعتبر أداة قانونية نستطيع الاحتجاج بها أمام الأفراد أي تصلح للمعارضة كما أنه أداة جيدة للامركزية لاتخاذ القرار في تنظيم المجال بالنسبة للجماعات المحلية (Moauia Saidouni : 2000, N° 101).

أهداف مخطط شغل الأراضي:

- تحديد المناطق العمرانية فهو وثيقة رسمية لتنظيم النمو الحضري على مدى متوسط.
- تحديد الاستخدام الرئيسي لكل مجال ضمن ما توضحه القوانين.
- وضع معادلة لاستعمال الأرض.
- تحديد مخطط شبكة الطرق والمواصلات والتي يجب تجديدها.
- تحديد شبكات الهياكل الأساسية.
- تحديد الأحياء المهيكلة والتي تخضع للتحديث.
- تحديد الأماكن المخصصة للتجهيزات العمومية.
- تعيين الأراضي الفلاحية والغابات الواجب حمايتها.
- تحديد مقاييس العمران كالمساحات والعلو والأحجام وأنماط البناء.
- تحديد الارتفاعات.

5-6-3- علاقة أدوات التعمير بالعقار:

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

- تنظيم و مراقبة عمليات التجزئة و البناء و تقسيم العقارات.
- تنظيم و مراقبة عمليات إستعمال الأرض.
- معرفة القيمة العقارية لعقارات الخواص.
- معرفة الإستعمالات المستقبلية للعقارات.
- التنظيم الحضري و الجمالية العمرانية.
- التخطيط لإحداث المرافق و التجهيزات العمومية.
- المساهمة في الحفاظ على العقار الأثري.
- تعتبر معايير و سلم و تقييم العقارات (المبنية و غير المبنية).
- أن تكون وثائق التعمير وسيلة للحد من المضاربة العقارية.

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

يهدف هذا القانون الى التعريف وتحديد شروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها والسياسة الوطنية التي تدرج فيها مع تحديد وضائفها وموقعها (الجريدة الرسمية رقم 34 الصادرة بتاريخ 2002/05/14).

تأثيره على العقار:

- كل العقارات التي تتخذها المدن الجديدة وعاء لها تتولى الدولة تكوين جزء منه او كله مما لا يطرح الطبيعة القانونية للاراضي في انجاز المشاريع.
- لا يجوز لهيئة المدينة الجديدة التنازل عن العقارات المكتسبة الا بعد انجاز التهيئات و اتمام برامج المنشآت المختلفة و وضعها قيد الاستعمال الفعلي.
- للملكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة ان يشاركو في انجاز مشاريع خاصة معرفة في اطار مخطط تهيئة مدينة جديدة. (مدور يحيي ، ص 59).

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

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

- تحديد الاحكام الخاصة الرامية الى تعريف عناصر سياسة المدينة في اطار سياسة تهيئة الاقليم و التنمية المستدامة.
- تقليص الفوارق بين الاحياء و ترقية التماسك الاجتماعي.
- القضاء على السكنات المهشة الغير صحية.
- تدعيم الطرق و الشبكات.
- ضمان توفير الخدمة العمومية و تعميمها.
- حماية البيئة و الوقاية من الاخطار.
- اندماج المدم الكبرى في الشبكات الجهوية العالمية.
- تحقيق التنمية المستدامة.
- ترقية الوظائف الاقتصادية للمدينة.
- اعادة هيكلة و تاهيل النسيج العمراني و تاهيله.
- المحافظة على المساحات العمومية و المساحات الخضراء و ترفيتها.
- تدعيم و تطوير التجهيزات الحضرية.

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

6- المتدخلون في تسيير العقار الحضري في الجزائر:

6-1 - البلدية :

لم تضع الدولة الجزائرية قوانين خاصة و مطبوعة بعد الاستقلال تنظم العقار ، ذلك تسبب في مشاكل نتيجة إقامة مشاريع أو توسيع مدينة ما تراجعت احتياجاتها من الأراضي ، مما أدى إلى صدور أمر تحت رقم 71 / 26 المؤرخ في 26 فيفري 1971 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية للبلديات ، و اعتمد هذا الأمر على

إعطاء السلطة المطلقة للبلديات في مجال التهيئة و التعمير و ذلك بالتحكم في الأراضي الصالحة للبناء و التصرف فيها و ذلك لتلبية الاحتياجات من الأراضي لإقامة مشاريع عمومية .

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

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

6-2 - الوكالة العقارية :

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

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

تنحصر اختصاصات الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري فيما يلي :

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

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

تضع تحت تصرف المتعاملين العموميين أو الخواص الأراضي التي وقع التنازل لهم عنها بعد القيام بالعمليات التي تسبق هذا التنازل .

تساعد السلطات المحلية و المصالح المعنية بالتهيئة في مراقبة المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة لتعليمات مخطط التهيئة .

تسهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها و على تنفيذها و تتمثل أهم مهمة فيما يلي :

- حيازة جميع العقارات و الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعات المحلية ، و تقوم بنقل ملكيتها و تنفيذ العمليات المتعلقة بالتنظيم العقاري الجاري .

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

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

- **الوكالة العقارية :** هي هيئة مستقلة اقتصاديا و تجاريا ، بحيث تقوم بشراء و بيع مباني أو مساكن بعد تهيئتها .
6-3- إدارة أملاك الدولة :

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

حيث أنها هي الهيئة المكلفة بالحماية و المحافظة على أملاك الدولة و تسييرها كذلك تتمتع بحق المراقبة الدائمة على استعمال أملاك الدولة العامة و الخاصة المخصصة و الغير مخصصة ، كما أن إدارة أملاك الدولة تقوم بدورين مهمين هما :

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

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

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

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

- المراقبة الدائمة لأملاك الدولة .
- التسيير الإداري لها .
- مسك سجلات قوام ممتلكات الدولة و الجرد العام لها .
- القيام بعمليات الخبرة و التقييم العقاري في عمليات الاكتساب (البيع ، الإيجار ، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة لفائدة الهيئات و المصالح العمومية) .

- تسير التركات الشاغرة و الممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية .
 - القيام ببيع العقارات و المنقولات .
 - تحصيل عائدات أملاك الدولة .
 - تمثيل أمام المحاكم إذا تعلق بالدعوى بأملاك الدولة ، و منه فان إدارة أملاك الدولة هي المتصرف الوحيد في أملاك الدولة من حيث : حمايتها ، مراقبتها ، و تمثيلها أمام المحاكم .
- 6-4- مديرية الحفظ العقاري :** أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة مستقلة عن ادارة املاك الدولة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65 المؤرخ في 02 / 03 / 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري .
- تعمل على إشهار مجمل العقود المتعلقة بالعقار المحررة من قبل الموثقين و رؤساء البلديات و مديرية أملاك الدولة .
 - مهام مديرية الحفظ العقاري :
 - إشهار جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية .
 - تثبيت الملكية العقارية لكل شخص .
 - إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها .
 - تحصيل إيرادات مالية كل عملية إشهار و تسلم المعلومات .
 - إعداد تقارير دورية و سنوية للوزارة المعنية (وزارة المالية) .
- 6-5- مديرية مسح الاراضي:** انشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 حيث تم انشاء وكالة وطنية لمسح الاراضي، وهي مؤسسة ذات الطابع اداري مكلفة بانجاز العملية التقنية الرامية الى اعداد مسح الاراضي في جميع انحاء التراب الوطني.(تأثير العقار الحضري على المحيط الحضري -حالة مدينة المسيلة- رسالة لنيل شهادة ماجستير، تخصص تسيير التقنيات الحضرية، فرع تسيير المدينة، جامعة المسيلة 2014،ص14).
- كما ان عملية مسح الاراضي تسمح بتحديد وتعريف المساحة المادية للعقارات وهو الاساس المادي للملف العقاري يكلف مساح الاراضي بالتعرف على نطاق الطبيعي للعقارات بالنسبة للمهام القانونية.
- 6-6- ديوان الترقية و التسيير العقاري:** انشا ديوان الترقية و التسيير العقاري طبقا للمرسوم 502/82 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982 و المحدد لشروط خلق و تنظيم و تسيير دواوين الترقية و التسيير العقاري للولايات الجزائرية (المرسوم رقم 502/82)

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

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

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

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

القانوني: تسليم رخص البناء.

التقني: إدخال الشبكات و إعادة التنظيم.

6-8-المرقون العقاريون:

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

6-9-مكتب التوثيق:

والتي يشرف عليها موثقين يتلقون العقود بمختلف انواعها ويتم تحريرها وتسجيلها واشهارها بالمحافظات العقارية، وذلك لاعطاء صبغة الصبغة الرسمية حتى تكون حجة على الغير(مدور يحي، رسالة لنيل شهادة ماجيستر في الهندسة المعمارية والعمرانية، جامعة الحاج لخضر باتنة).

6-10-المستعملين: يتدخل المستعمل او المواطن في تسيير العقار داخل المحيط الحضري اذا توفرت له جملة من الشروط والتي من خلالها يكون له تاثير على تسييره فمن خلال ما يطلق عليه المشاركة الفعالة او المشاركة التقاربية يكون تدخل المستعمل في تسيير العقار اتخاذ القرارات او اختيار حلول معينة اتجاه المشروعات التنموية(بن عيسى فاتح توفيق، ص87).

7- التحصيل العقاري :

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

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

7-2-أنواع التحصيلات :

تصنف التحصيلات حسب الدور الذي تؤديه إلى :

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

8-الاحتياطات العقارية: الاحتياطات العقارية: هو عمل قانوني يمكن للجماعات المحلية من الحصول على

الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء مشاريعها المبرمجة في المدى المتوسط والبعيد وقد سبق العمل بهذا التنظيم في دول عديدة معتمدة في تشريعاتها على طرق مختلفة، وقد لقيت نجاحا كبيرا خاصة في سويسرا، فرنسا، ألمانيا، وبفضله تمكنت الجماعات المحلية من الاستحواذ على ثروات عقارية معتبرة منتهجة بذلك الأساليب التقليدية الاستثنائية للحيازة والملكية كنز 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 بالتعليمية رقم 74-26 المؤرخة في 20/02/1974(1).

9-المحفظة العقارية: هي جميع الممتلكات العقارية الحضرية المخصصة للتعمير التابعة للأملاك البلدية تتكون من: الأراضي الشاغرة والتابعة للجماعات المحلية (البلدية والولاية) جاءت ضمن الأمر رقم 74/26 المؤرخ في 20/02(3).

10-طرق استهلاك وتسيير العقار في الجزائر:

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

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

10-1-2-النزوح الريفي:

على الرغم من اصوله الفلاحية و جذور ثورة الريفية، الا ان المجتمع الجزائري اصبح اكثر من اي وقت مضى مجتمعا حضريا، اي نزعتة المستمرة للتمركز بالمدن و التجمعات الحضرية، مع كل ما تحمله هذه الظاهرة من اثار عكسية متعددة الوجة. و هذا يعود الى وضعية المناطق الريفية المهمشة و حالة اللااستقرار و انعدام الامن خاصة اثناء العشرية السوداء و تنامي الفقر و الجهل و البطالة عبر الكثير من الاقاليم الجزائرية المهمشة، الامر الذي ادى بافواج كثيرة الى حركة الهجرة باتجاه المدن ادت الى ارتفاع الكثافة السكانية و النمو الحضري و انتشار الاحياء القصدية و تشويه المدينة. حيث وصل ما بين 1966 و 1987 الى حدود 17000 نازح، ليرتفع مع اوائل السبعينيات (1970-1973) تزامن مع تطبيق سياسة التصنيع الى 80000 نازح، و سجل في ما بين 1966 و 1977 الى 1.7 مليون نازح في اتجاه المدن.(رياض تومي، 2006/ ص 71).

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

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

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

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

10-2-2-الليات غير القانونية:

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

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

ظهرت هذه الاحياء في الكثير من المدن الجزائرية غداة الاستقلال 1962، كما ازدادت حدة خلال السبعينيات تزامنا مع مشروعات التنمية الاقتصادية اضافة الى تركيز مختلف الخدمات و المرافق العامة في مراكز المدن وهو ما يوفر فرص العمل، ماشجع على عمليات الهجرة التي اثرت بشكل كبير على المجال الحضري بسبب وضع اليد على العقارات التابعة للدولة دون تراخيص و بدون اي قوانين.

11- الاستنزاف:

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

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

12- مدى تأثير استنزاف العقار على المخطط و المدينة:**1-12- التأثير على المخطط:**

ان تخطيط المدينة هو تخطيط شامل من اجل عمليات التعمير، حيث يتم فيه تحديد استعمالات الاراضي و تحديد مواقع المشروعات و مختلف التجهيزات، و لا يتم الا عن طريق دراسات يتدخل فيها جميع المختصين، ان وضع تصور عام للمخطط العمراني للمدينة يتطلب تحديد اهم مناطق التوسع في المجال الحضري من اجل تحقيق تنمية عمرانية و اقتصادية و اجتماعية و بالتالي تحقيق التنمية المستدامة لضمان الحاجيات المستقبلية للاجيال القادمة. فالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يعتبر بمثابة العنصر الضابط لعمليات تسيير العقار، كما يحدد لنا الوضعية الحالية له و مختلف الاحتياجات على المدى القريب، المتوسط و البعيد.

11-2- التأثير على المدينة:

تعد مشكلة استنزاف العقار ظاهرة فرضت نفسها كواقع و حصيلة ناتجة عن تطور المدن، و يتخذ التعدي على الاحتياطات العقارية شكلا مفضوحا يتسم بزيادة الاستقطاب و سرعة نشوء التجمعات العشوائية و توسعها، هذا ما يجعل السلطات المحلية تعجز عن ايجاد حلول لتجاوز هذا المأزق لاسيما مع استمرارية هذه الظاهرة و تزايد حجمها و ما يترتب عنها من سلبيات و تأثيرات على المدينة سواء كانت ظاهرة كالجانب العمراني للمدينة و البيئي او غير ظاهرة كالجانب الأمني و الصحي.

خلاصة الفصل:

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

الفصل الثالث

الدراسة التحليلية لمدينة بوسعادة

- تمهيد

1- الدراسة الطبيعية.

2- الدراسة الديموغرافية.

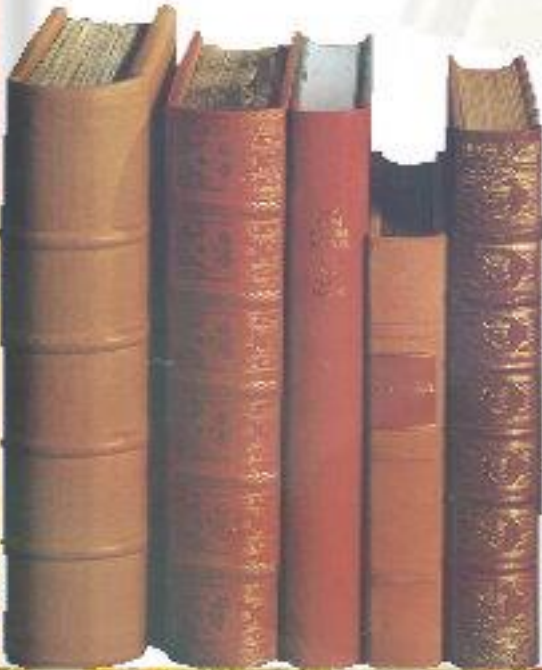
3- الدراسة الاجتماعية و الاقتصادية.

4- الدراسة العمرانية.

5- وضعية العقار و استهلاك المجال في الفترة الحالية.

6- مراحل تطور العمران لمدينة غليزان.

- خلاصة الفصل.



تمهيد

تكتسي عملية التحليل أهمية كبيرة في جميع الدراسات والأبحاث العلمية، كما أنها ضرورية و لازمة بالنسبة للدراسات العمرانية فهي محور ارتكاز بالنسبة للباحثين في هذا المجال والتخصص من أجل الوصول إلى تفسيرات منطقية وواقعية للظواهر المدروسة، لذلك تعين إجراء دراسة تحليلية لمدينة بوسعادة ، من أجل إعطاء صورة واضحة ومتكاملة على الوضعية الحالية التي تشهدها المدينة سواء من الناحية الاجتماعية، الاقتصادية و العمرانية، للأحياء السكنية بالمدينة، كما سنحاول إعطاء تقديم عام حول مدينة بوسعادة من أجل معرفة خصائصها العامة.

- تقديم مدينة بوسعادة :

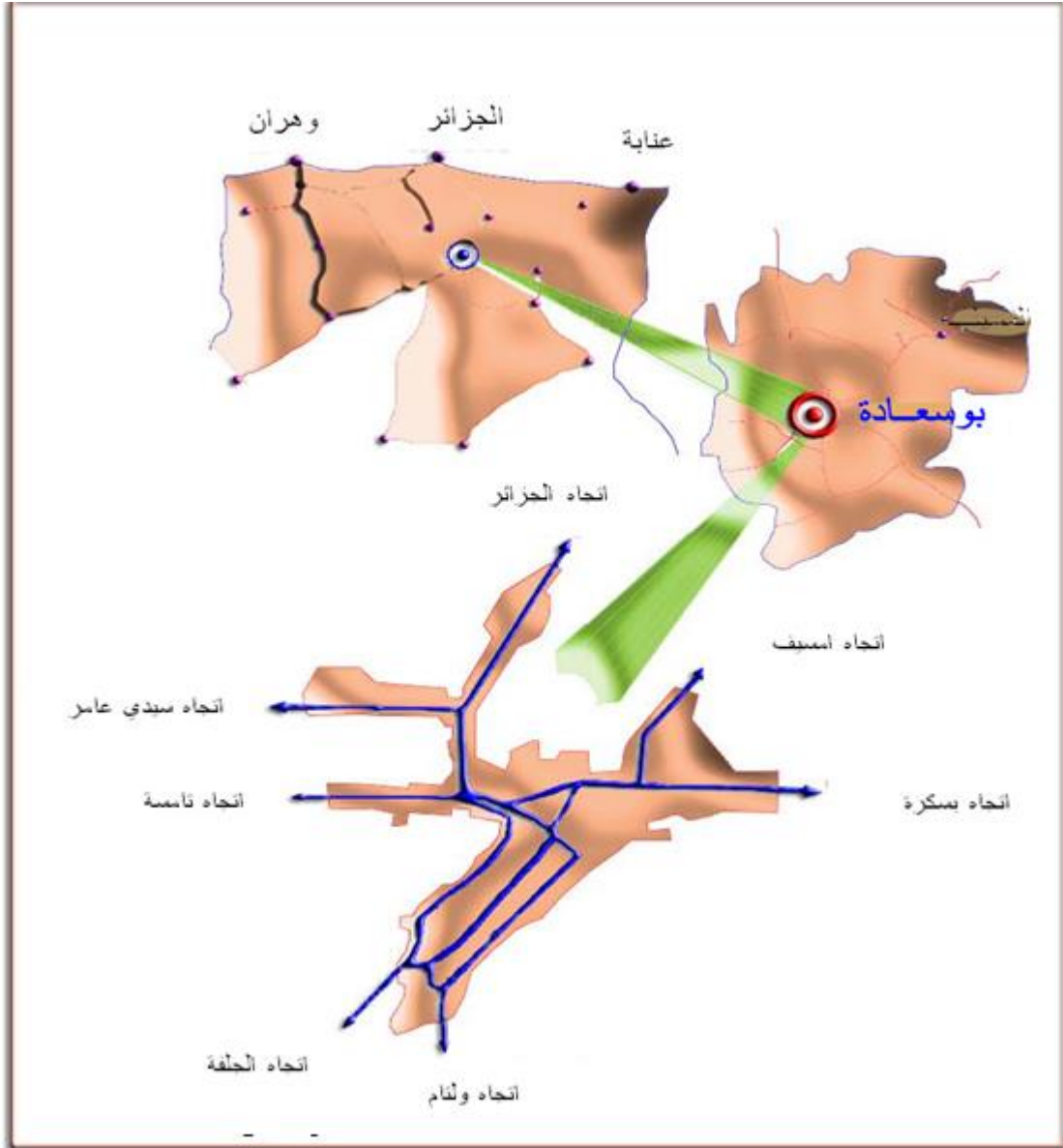
بوسعادة هي إحدى بلديات ولاية المسيلة ، وهي مركز دائرة بوسعادة و ثاني أكبر تجمع سكاني في الولاية . تعد مدينة بوسعادة همزة وصل و نقطة تقاطع بين محوري الشمال و الجنوب من جهة ، و الشرق و الغرب من جهة ثانية تحتل مساحة تقدر ب 1480 هكتار حيث بلغ عدد سكانها حسب مكتب الاحصاء لبلدية بوسعادة (سنة 2008) 123236 ساكن وتعد أقرب واحة إلى البحر و هي بوابة الصحراء , إضافة إلى أهميتها التاريخية التي أكسبتها مكانة و شهرة جذبت الأنظار لتصبح وجهة سياحية.

1- الدراسة الطبيعية:

1-1 - الموقع:

تقع مدينة بوسعادة على بعد (250 كلم) جنوب شرق العاصمة و هي تحتل موقعا استراتيجيا حيث تعتبر نقطة التقاء " car four " بين التل العاصمي و الهضاب العليا الوسطى " الجلفة" بسكرة" ميزاب" مجسدة في محاور الوطنية التي تمر بالمدينة المحور المتمثل في الطريق الوطني رقم(08) الرابط بين الجزائر العاصمة - بوسعادة و الطريق الوطني رقم (46) الرابط بين بسكرة و الجلفة , فموقعها هذا أهلها لتكون همزة وصل بين شمال البلاد و جنوبها .

الشكل رقم (04) : الموقع الجغرافي لمدينة بوسعادة



المصدر: الطالب 2016

أما محليا فهي تقع في الجزء الجنوبي لولاية المسيلة ، حيث يحدها:

شمالا: بلدية أولاد سيدي ابراهيم .

شمال شرق: بلدية المعاريف .

شرقا : بلدية الحوامد .

غربا : بلدية تامسة .

و من الجنوب الشرقي و الجنوب الغربي كلا من بلديتي وئنام و الهامل.

1-2- الموقع الإداري :

تعتبر مدينة بوسعادة دائرة تابعة لولاية المسيلة وهي من أقدم الدوائر على المستوى الوطني و قد ظهرت إثر التقسيم الإداري سنة 1965 يحدها من:

الشمال : بلدية اولاد سيدي ابراهيم

الشمال الشرقي : بلدية المعاريف

الشرق: بلدية الحوامد

الغرب : بلدية تامسة

الجنوب الغربي: بلدية الهامل

الجنوب الشرقي : برج ولتام

1-3-الموضع :

إن كان الموضع يعرف بالمكان الأولي للمدينة بالنسبة للعناصر الطبيعية المحلية ، فمدينة بوسعادة تقع في السفوح الشمالية لسلسلة جبال أولاد نايل محصورة بكتل جبلية من الجهة الشمالية ، الشمالية الغربية والجنوبية بمناطق منخفضة من الجهة الشرقية و الجنوبية الشرقية كما يحدها من الجهة الجنوبية الغربية حوض شط الحضنة و عند دراستنا لموضع مدينة بوسعادة نلاحظ أنها قامت على موضع جد هام بقربها من المنابع المائية مثل واد بوسعادة و واد ميطر و وجودها على أرض سهلية بمتوسط إرتفاع يتراوح بين 460 و 496 متر

1-4 - المناخ :

يتميز مناخ بلدية بوسعادة بشتاء بارد قليل الأمطار و صيف حار و جاف على غرار المناخ القاري . إذ موقعها الجغرافي بين منطقتين متباينتين ، حيث تعتبر منطقة إنتقالية بين مناخ شبه رطب بالشمال و آخر جاف بالجنوب هذا ما يفسر تعرضها لتيارات هوائية شمالية باردة شتاء و جنوبية حارة صيفا.

1-4-1 - الحرارة :

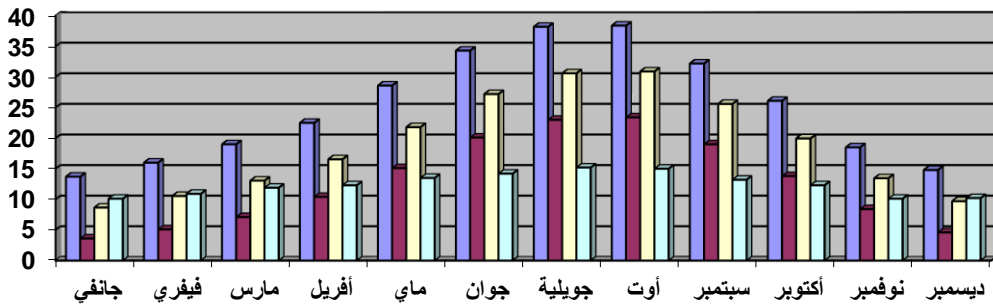
بلغ المتوسط درجات حرارة (9 °م) مع (3.6 °م) كحد أدنى خلال فصل الشتاء أما في فصل الصيف فمعدل درجات الحرارة القصوى المسجلة بلغت (38.4 °م) و أعلى درجة حرارة مسجلة بلغت (45 °م) ، إذا يتراوح الفارق الحراري بين الليل و النهار بين (10.1 °م) و (15.2 °م).

الجدول رقم (01): درجات الحرارة

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	درجة الحرارة
متوسط درجة الحرارة القصوى	13.7	16	19	22.5	28.6	34.3	38.2	38.4	32.2	26.1	18.5	14.8	درجة الحرارة القصوى
متوسط درجة الحرارة الأدنى	3.6	5.1	7.1	10.4	15.1	20.1	23	23.4	19	13.8	8.4	4.6	متوسط درجة الحرارة الأدنى
متوسط الحرارة	8.65	10.55	13.05	16.55	21.8	27.2	30.6	30.9	25.6	19.95	13.45	9.7	متوسط الحرارة
الفارق الحراري السنوي الليلي	10.1	10.9	11.9	12.3	13.5	14.2	15.2	15	13.2	12.3	10.1	10.2	الفارق الحراري السنوي الليلي

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية 2008.

الشكل رقم (05): درجات الحرارة



■ متوسط درجة الحرارة القصوى ■ متوسط درجة الحرارة الأدنى ■ متوسط الحرارة ■ الفارق الحراري السنوي الليلي

المصدر: الطالب 2016

1-4-2 - التساقط :

حسب محطة الأرصاد الجوية بمطار عين الديس ، فإن المتوسط السنوي للتساقط لا يتعدى (262 مم) في السنة في الفترة الممتدة ما بين (1985) و (1996) فمعدل كمية التساقط لم يتعدى (178 مم) في السنة أما فيما يتعلق بالجليد تم تسجيل 30 يوما يتشكل فيه الجليد خلال السنة .

1-4-3 - الرطوبة :

الرطوبة النسبية تتراوح ما بين (40%) و (60%) مع حد أدنى يقدر بـ (21%) خلال الفصل الحار. الجمع و الدمج بين درجة الحرارة المرتفعة و الرطوبة المنخفضة تجعل صيف بوسعادة أكثر حرارة وجفافا .

1-4-4 - الرياح :

لقد أثر الموقع الجغرافي المميز لمنطقة بوسعادة المتمثل في السلاسل الجبلية المحيطة بالمدينة بشكل كبير في توجيه الرياح التي تهب على المنطقة , بحيث تتجه كل التيارات الهوائية نحو منخفض واد بوسعادة المتمثلة في:

* البحري : رياح شمالية بحرية تحمل أمطارا و أحيانا ثلوجا خلال بعض أيام الشتاء .

* الضهراوي : يهب غالبا في الشتاء من الجهة الشمالية الغربية , يحمل الرطوبة و البرودة الشمالية و أحيانا أمطار .

* الغربي : رياح جافة و باردة شتاء و جافة عاصفة صيفا .

* السيروكو : جد ساخن يهب خلال شهر تقريبا من فصل الصيف .

* الشرقي : يمر بمرتفعات الأوراس شتاء حاملا موجة من البرد الذي يتحول صيفا إلى رياح جافة .

1-4-5- الخصائص الجغرافية :

إن جغرافية المكان تلعب دورا كبيرا في التأثير على مناخ المنطقة ، فمدينة بوسعادة الموجودة ضمن حوض الحضنة ، هذا المنخفض الشبه جاف الذي يبلغ متوسط إرتفاعه (400 م) عن سطح البحر المحاط بجبال التي يتقدر علوها بـ (1000 م) يكسب المنطقة مميزات مناخية خاصة ، حيث تنقسم منطقة الحضنة إلى أربعة مناطق متميزة : الجبل ، السهل ، الشط ، الرمال .

فمنطقة بوسعادة تشكل نقطة ربط بين السهل و الجبل إذ تتجلى على شكل رواق طبيعي يتجه من الغرب والجنوب الغربي نحو الشرق و الجنوب الشرقي ، الذي يعمل على إستقطاب الاضطرابات الجوية الغربية والشمالية الغربية المحملة بالأمطار الوحيدة التي يمكنها بلوغ المنطقة إلا أن هذه الاضطرابات أثناء مسارها من الأطلس المغربي نحو منطقة الحضنة تمر عبر الهضاب الوهرانية و كذا السهول العليا الوسطى التي تفرغ حل حملتها بها .

أما الاضطرابات الشمالية و الشمالية الشرقية فهي أقل ترددا ، غير أنها غالبا ما تكون محملة بالثلوج حيث يمكن أن يصل عدد المرات التي تتلج إلى 9 مرات في السنة.

لقد لعب المجال الطبيعي لمدينة بوسعادة على عكس مدينة المسيلة بوجود ثلاث كتل تضارسية تتحكم في توجيهه و تحديد النسيج العمراني من جهة و تؤثر على المناخ من جهة أخرى .

1-4-6 - السلاسل الجبلية :

لقد عملت التضاريس المشكلة للمحيط الطبيعي على جعل مدينة بوسعادة تظهر على شكل رواق بين السلاسل الجبلية التالية :

- السلسلة الأولى تمتد من الشمال نحو الجنوب موازية مجرى واد بوسعادة ، بحيث تتألف من جبل موبخرة (772 م) يوازيه جبل كردادة (947 م) تستند إلى الواحة.
- السلسلة الثانية من الشرق نحو الغرب المتمثلة في جبل منكب سيدي إبراهيم (718 م) جبل المعلق في أقصى الحدود الجنوبية أعلى قمة به تبلغ (1343 م) .

2- الدراسة الديمغرافية :

1-2 - النمو السكاني:

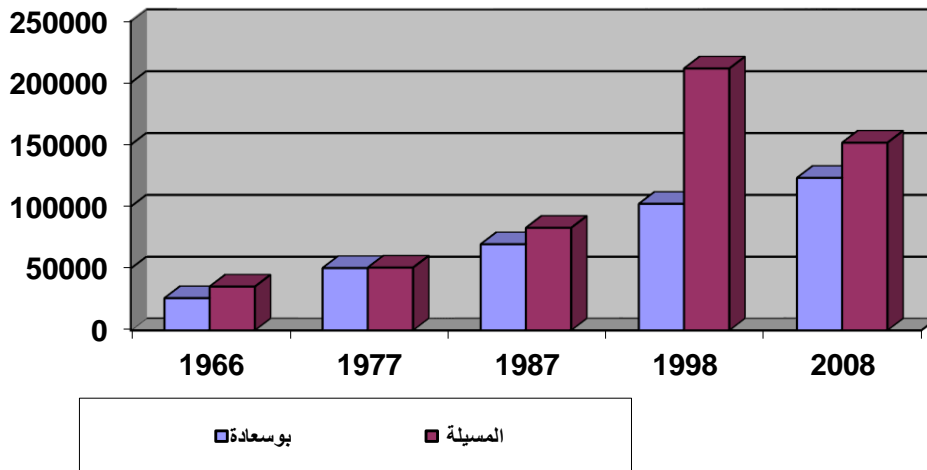
لقد ظلت مدينة بوسعادة تحتل المرتبة الأولى على مستوى ولاية المسيلة من حيث عدد السكان إلى غاية سنة 1998 أين احتلت المرتبة الثانية بعد مدينة المسيلة ، و هذا يظهر جليا في الجدول الآتي:

الجدول رقم (02): زيادة سكان مدينة بوسعادة مقارنة بمدينة المسيلة:

المدينة	1966	1977	1987	1998	2008
بوسعادة	26021	50369	69620	102245	123236
المسيلة	35377	50708	82877	121683	151719

المصدر: مديرية التخطيط DPAT 2008

الشكل رقم (06): تطور سكان مدينة بوسعادة



المصدر: من إعداد الطالب.

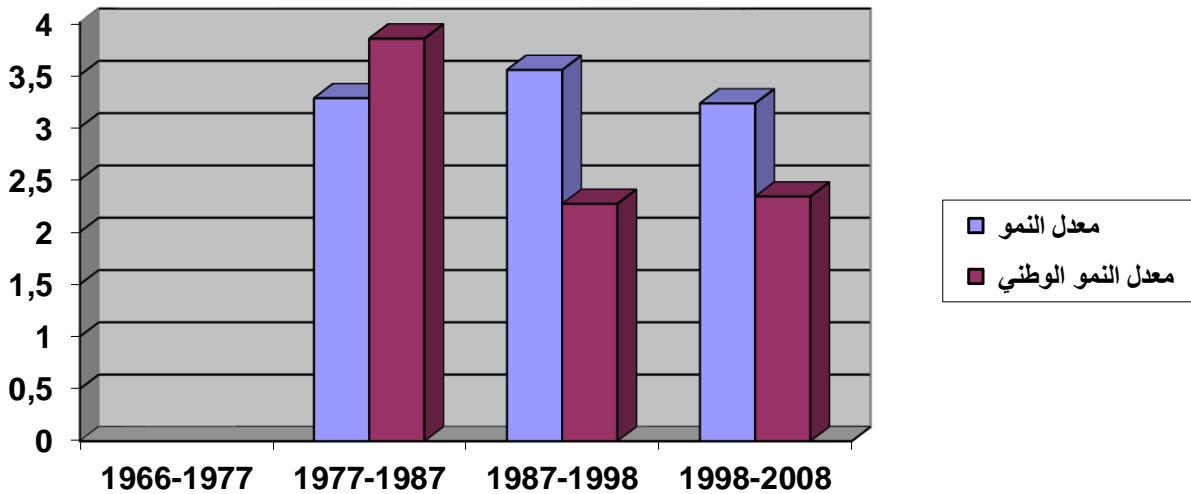
و في هذا الإطار سجلت مدينة بوسعادة معدلا كبيرا لنمو السكان مقارنة بالمعدل الوطني من خلال عمليات التعداد العام للسكن و السكان كما هو موضح في الجدول رقم (03).

الجدول رقم (03): معدل النمو السكاني

معدل النمو	1977-1966	1987-1977	1998-1987	2008-1998
بوسعادة	/	%3.28	% 3.55	% 3.32
الوطني	% 3.21	% 3.85	% 2.27	% 2.34
عدد السكان	50369	69620	102245	123236

المصدر: مكتب الإحصاء بلدية بوسعادة 2008

الشكل رقم (07): معدل النمو السكاني



المصدر: من إعداد الطالب

2-2 - توزيع السكان :

- تعتبر مدينة بوسعادة من المدن غير المتجانسة من ناحية توزيع السكان بحيث يتوزع السكان كالاتي :
- نطاق التمرکز الكثيف : يمثل التجمع الرئيسي الذي يشكله مركز البلدية حيث بلغ عدد السكان سنة 2008 حسب مصلحة الإحصاء بالبلدية (109541) نسمة بعد ما كان (97671) نسمة سنة 1998.
 - نطاق التمرکز المتوسط : يتمثل في التجمع الثانوي بالمعذر إذ بلغ عدد السكان (13375) سنة 2008 بعدما كان (3943) سنة 1998.

- نطاق التمرکز المنخفض : و تمثله المناطق المبعثرة التي بلغ عدد السكان بها (320) نسمة سنة 2008 بعد أن كان (631) نسمة سنة 1998

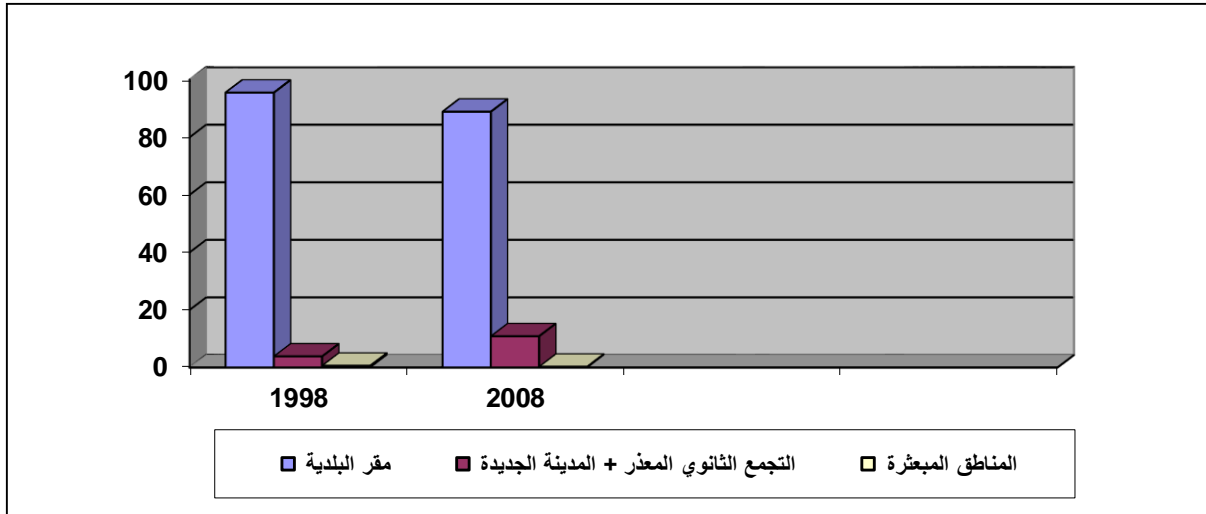
و يمكن تلخيص ما قيل في الجدول رقم (04) :

الجدول رقم (04): توزيع السكان داخل إقليم البلدية

2008		1998		الفترة النطاق
النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	
88.88	109541	95.52	97671	مقر البلدية
10.86	13375	3.85	3943	التجمع الثانوي المعذر + المدينة الجديدة
0.26	320	0.61	631	المناطق المبعثرة
%100	123236	%100	102245	المجموع

المصدر: مكتب الإحصاء بلدية بوسعادة 2008.

الشكل رقم (08): توزيع السكان داخل إقليم البلدية



المصدر: الطالب 2016

يعود هذا التوزيع المتباين و غير المتجانس للسكان في بلدية بوسعادة إلى سنوات السبعينات و الثمانينات أين لوحظ غياب كلى لتصور تنمية إقليمية بالنسبة لمنطقة الجنوب للولاية حيث كان التركيز آنذاك على تنمية مدينة بوسعادة فقط ، و بالتالي كان الفارق في مستويات الخدمة التي تقدمها التجهيزات و الهياكل القاعدية ، مقارنة بما هو موجود في المناطق و البلديات المجاورة ، مما دفع بالكثيرين من السكان الذين هم بحاجة ماسة لهذه التجهيزات إلى النزوح نحو بلدية بوسعادة ، و بالطبع و في ظل عجز السلطات المحلية في توفير المجال المهيأ لذلك كانت ولادة أربعة أحياء فوضوية و هي كالتالي :

- سيدي سليمان : 14987 نسمة .

- ميطر : 7019 نسمة .

- ثنية الزابي : 13020 نسبة

- الرصفة : 2267 نسمة

وما يمكن إستخلاصه كذلك من قرائتنا لهذا الجدول هو أن سنة (2008) شهدت إرتفاع عدد السكان التجمع الثانوي (المعذر - المدينة الجديدة) إلى ثلاثة أضعاف بحيث كان عدد سكانه (3943) سنة (1998) ليرتفع إلى (13375) سنة (2008) .

و هذا مما لاشك فيه كان نتيجة أولا إستدباب الأمن و الطمأنينة بعد سنوات المحنة التي عرفتها البلاد ، ثانيا إلى السياسات التي بدأت الدولة تنتهجها في الميدان الفلاحي مثل برنامج الدعم الفلاحي و غيره و كذلك إلى غياب مناصب الشغل داخل المدينة و داخل القطاعات الأخرى غير الفلاحية . هذا بالإضافة إلى إستقطاب المدينة الجديدة إلى أعداد كبيرة من السكان بعد نفاذ المجال داخل التجمع المركزي أو المدينة القديمة.

نلاحظ كذلك تقلص عدد سكان الريف إلى الضعف و هذا راجع إلى غياب سياسات واضحة ومشجعة لتثبيت سكان الأرياف .

3- الدراسة الاجتماعية و الاقتصادية :

إن وجود مدينة بوسعادة على الطريق الوطني رقم(08) الجزائر - بوسعادة و الطريق الوطني رقم (46) بسكرة - الجلفة ، كان له دور كبير في إنتعاش المنطقة إقتصاديا بالإضافة إلى وجود المحيط الفلاحي المعذر الذي أصبح يلعب دورا هاما في مجال تموين السوق الوطنية بالخضر و الفواكه . كما أنه من البديهي كذلك ذكر الطابع السياحي الذي تتميز به المنطقة مما ساعد على تحريك العجلة الاقتصادية بهذه البلدية ، وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي :

3-1 - الفلاحة :

لقد ظلت مدينة بوسعادة تلعب دورا هاما على المستوى الولائي و حتى على المستوى الإقليمي بصفتها ثاني أهم تجمع حضري بولاية المسيلة ، إذ تتميز بنشاطها الفلاحي الذي شكل منذ وجودها النشاط الاقتصادي الأساسي ، وهذا لخصوبة أراضيها من جهة ، ومن جهة ثانية لتوفر المجاري المائية كعامل أساسي لوجود و دوام هذا النشاط.

فحسب مندوبية الفلاحة لبلدية بوسعادة قدرت المساحة المخصصة للفلاحة سنة (2003) بحوالي (23000هـ) أي بنسبة (30.19 %) من المساحة الإجمالية لبلدية بوسعادة منها (2580هـ) مستغلة في الفلاحة أي بنسبة (11.21%) من المساحة الفلاحية الإجمالي و هي موضحة في الجدول التالي :

جدول رقم (05): المساحة المخصصة للفلاحة

المساحة السنة	المساحة الفلاحية الإجمالية (SAT) هـ	المساحة الفلاحية المستغلة (SAU) هـ	%	المراعي (هـ)	%	أراضي غير منتجة	%	حلفاء	%	الغابات	%
2002	24860	4790	19.20	12600	50.68	2500	10.05	3080	12.38	1700	6.83
2003	23000	2580	11.22	15620	67.91	100	0.43	3000	7.66	1700	7.39

المصدر: - تقرير - مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 2008.

3-2- الصناعة و الأشغال العمومية :

يضم هذا القطاع المنطقة الصناعية الواقعة في طريق المعذر و منطقة النشاطات و التخزين بحى ميتر إضافة على مجموعة من الوحدات الأخرى مثل المحاجر و هو يضم (7.23%) من إجمالي المشغلين .

ورغم هذا نلاحظ كذلك غياب قطب صناعي بارز و مؤثر في المنطقة الجنوبية ككل ، بالإضافة إلى عدم وجود سياسة توجيهية فعالة تساعد على جلب المستثمرين بها ، كما يلاحظ أيضا نفاذ الأراضي المخصصة للاستثمار، و اقتصر الحال على استفادة أشخاص ليست لهم القدرة و لا الرغبة في الاستثمار .

3-3- الخدمات و القطاعات الأخرى :

رغم هذا النمو الديمغرافي الهائل الذي عرفته مدينة بوسعادة إلا أنه لم نشهد مقابل هذا إستراتيجية للتشغيل ، و ذلك بإقامة و حداث صناعية صغيرة أو متوسطة و اقتصر الحال على قطاع الوظيف العمومي ، و التجارة و النقل حيث بلغ عدد المشغلون في هذه القطاعات (10137) مشغل أي بنسبة (71.12%) مقسمة كالتالي :

- (2553) مشغل في التجارة .

- (49) مشغل في النقل .

- (7535) مشتغل في الإدارة .

و هذا حسب ما جاء في تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة (2005).

3-4- السياحة:

تعتبر مدينة بوسعادة من بين المدن القلائل التي اجتمعت فيها مكونات الجمال الطبيعي الذي يجلب إليه السياح من كل صوب ، فنجد الرمال ، و الماء و الواحة ، ونجد كذلك بالمقابل المرتفعات الجبلية ، و الثلوج و الغابات (بمنطقة العنق) ، بجوار بلدية الهامل و جبل امساعد هذا بالإضافة لبعض المعالم السياحية مثل طاحونة فيريو - برج الساعة - فندق القائد - فندق ترانزات - ضريح الرسام نصر الدين ديني - و ضريح الأمير خالد حفيد الأمير عبد القادر مؤسس الدولة الجزائرية و كان لها الأثر الكبير في استقطاب الكثير من السياح و خاصة قبل الثمانينات إلا أن غياب سياسة وطنية من أجل تنمية السياحة في وطننا ، و انعدام الثقافة السياحية لدى المواطن الجزائري ، و انعدام الاستثمار الخاص بهذا القطاع و كذا مختلف النشاطات السياحية الأخرى المكتملة له ، أدى كل هذا إلى عزول السياح عن المنطقة و بالتالي تدهورت المعالم السياحية ، وقد تصبح يوما في مصب النسيان إلا أن الإنسان البوسعادي و من خلال الإستبيان الذي قمنا به على يقين بان مدينته مازالت مدينة سياحية بنسبة (95 %) (بحث ميداني 2008) على أن تتم إلتفاتة المسؤولين إلى هذا القطاع و ترميم المعالم التي تدهورت وضعيتها بفعل عامل الزمن .

4- الدراسة العمرانية:

4-1- نشأة و مراحل توسع العمراني للمدينة:

4-1-1- تأسيس مدينة بوسعادة:

يعود الفضل في وجود مدينة بوسعادة للولين سيدي سليمان وسيدي ثامر ، فكان تشييد مسجد النخلة وغرس النخيل (الذي شكل فيما بعد الواحة) النواة الأولى للمدينة متمثلة في القصر الذي نشأ في العثماني ، ثم تلاه بناء مساكن مجاورة للمسجد تابعة لأبناء سيدي ثامر و طلبته ، بعد ذلك توسع القصر بفعل النمو الديموغرافي ، فأثناء الوجود العثماني كان القصر يضم (4500) ساكن يعملون على فلاحه (10000) نخلة موزعة على (500) بستان، و يقطنون (600) مسكن وفي سنة 1830 استعملت كثكنة عسكرية من طرف الاحتلال الفرنسي .

✓ مرحلة الاحتلال في بوسعادة:

حسب تقسيم توسع المدينة في هذه المرحلة نجد:

التوسع الأول 1849 - 1948: بعد عشر سنوات من وصولهم أقام الفرنسيون الدائرة العسكرية (FORT) كما تم تهيئة ساحة تعرف بـ Place Colonel Pien حتى تكون فاصلا بين القصر و الدائرة العسكرية (ساحة الأمير عبد القادر حاليا)، و تقع هذه الساحة بمحاذاة شارع اليهود ، و تم بناء الحي الفرنسي Plateau جنوب القصر بنمط شطرنجي و شوارع متقاطعة ونظرا لأهمية القصر السياحية تم إنشاء العديد من الفنادق على طول شارع Rue Goborient و بناء العديد من المرافق الإدارية و التجارية وسط المدينة و للإشارة في هذه المرحلة بدأت المحاور الرئيسية لمدينة تظهر محور بوسعادة- الجزائر- الجلفة ، بوسعادة-بسكرة.

التوسع الثاني 1948 - 1962 : عرفت المدينة توسع آخر بظهور حي أسطیح الأوربي(البدر حاليا) في الناحية الغربية بنفس مميزات النمط الأوربي في حي بلاطو كما نسجل ظهور قطب آخر شرق القصر بمحاذاة الوادي من الجهة الشرقية (الدشرة القبليّة) و كذا ظهور القيسة و الكوشة و يمكننا اعتبار هذه التوسعات أساسا لأشكال عمرانية لا تخضع لنظام هندسي سوى اكتساح مساحات من الأراضي بسبب الحاجة الماسة للسكن، في هذه المرحلة ظهرت ملامح المحور الأولى حيث أصبح اتجاه المحور مع اتجاه التوسع العمراني للمدينة.

✓ مرحلة الاستقلال في بوسعادة:

يمكننا الإشارة إلى جمود كل الحركة العمرانية للمدينة غداة الاستقلال ففي غياب أدوات التسيير الحضري للمدينة توسعت في كل الاتجاهات بظهور الأحياء المخططة وغير المخططة نتيجة الحركة الذاتية للمواطنين لتعمير مساكن الفرنسيين ، و البناء على عقارات خاصة و أراضي عمومية ، في هذه المرحلة أخذ المحور شكله النهائي و يلاحظ أن المحور في كل مرة يعامل على أنه نهاية التوسع وبالتالي تكون الواجهات المطلة عليه على أساس أنها في ضواحي المدينة.

التوسع العمراني في فترة الاستقلال :

بعد الاستقلال مباشرة عمر السكان المحليين مساكن الفرنسيين وبالتالي لم تشهد المدينة توسعا كبيرا لكن مع بداية عقد السبعينيات ونظرا للعديد من العوامل (ازدياد عدد السكان والهجرة)، شهدت المدينة توسعا عمرانيا كبيرا وفي جميع الاتجاهات، هذا التوسع العمراني غير المستدام يتسم بالاستهلاك المفرط للمجال وعدم كفاءة

الفراغ العمراني ، إضافة إلى استعمال مواد بناء غير مستدامة والاعتماد على التكنولوجيا في التهوية والتدفئة بعيدا عن الحلول العمرانية غير المكلفة ، ويمكننا الإشارة إلى ثلاث صور من التعمير عرفتها المدينة.

✓ مرحلة ما بعد الإستقلال بعد سنة 1962 :

تقسم مرحلة ما بعد الاستقلال إلى ثلاث فترات هي :

المرحلة الأولى : 1962-1974 :

لقد حدث في بوسعادة ما حدث لبقية المدن الجزائرية ، فبعد الاستقلال مباشرة وخروج الاستعمار الفرنسي تسارعت وتيرة الهجرة ، وذلك لعدة عوامل من أبرزها تحسين ظروف المعيشة و البحث عن فرص عمل مما زاد في وتيرة نمو النسيج العمراني ، فتوالى ظهور أحياء جديدة مثل حي النصر و حي الشهداء (مع العلم أن حي النصر الذي كان يطلق عليه اسم حي سكابتي scapti وهو اسم الشركة التي قامت بإنجازه قبل الاستقلال) ، وقد سماه المواطنون (بحي الديار المليون) لأن ثمن المنزل حدد ب مليون سنتيم في إطار مشروع قسنطينة الذي أطلقه الجنرال ديغول في إطار سلم الشجعان من أجل إجهاض الثورة في حين أن حي الشهداء كان موجودا قبل الاستقلال أيضا و قد شيد من أجل إيواء عائلات الخونة ، إلا أن الاستقلال غير مساره فمنح لعائلات الشهداء و أنجزت الدولة بعدها حيا مماثلا منح لعائلات الشهداء و المعوزين سمي (بديار الزوالية) و ازدادت المدينة اتساعا عمرانيا بتزايد عدد السكان من ناحية ، وتزايد الهجرة الريفية من ناحية ثانية فازدادت الأحياء الموجودة اتساعا فتوسع حي الكوشة و هي الدشرة القبلية وصارت أحياء كبرى أكثر من بعض القرى .

-المرحلة الثانية 1974-1993 :

طبقا للتقسيم الإداري لسنة 1974، تحولت مدينة بوسعادة بموجب ذلك التقسيم ، إلى تجمع ثاني بعد المسيلة ، وبذلك استفادة من بعض برامج التنمية ، بسياسة غير متوازنة بين الريف والمدينة مما أدى إلى نتائج سلبية لتهيئة الإقليم .ففي فترة السبعينات توسعت المدينة نتيجة تجزئات ترابية كان من أبرزها حي هواري بومدين الذي عرف ب (حي لاكادات la cadat) وهذه التسمية جاءت من إسم مكتب الدراسات الذي اعد الدراسة التقنية لهذا الحي

. (caisse algerienne d'amenagement du teritoire)

ثم تلتها التجزئات التالية

التجزئة (01)، (03)، (06) في حي محمد شعباني .

التجزئة (02) في جنان بلقزاوي.

التجزئة (04) و(05) في سيدي سليمان

تجزئة هواري بومدين و سليمان عميرات.

هذه التجزئات أصبحت أحياء كبيرة و منها من طغى عليها البناء الفوضوي.

و مع تسارع النمو الديمغرافي و تكاثف النزوح الريفي لأسباب اقتصادية ، تسارعت وتيرة النمو العمراني للمدينة و لعدم قدرة المؤسسات المحلية على تسيير هذه الظاهرة و تطيرها

نشأت ظاهرة البناء الفوضوي و برزت في الوجود أحياء الفوضوية بكاملها مثل حي ميطر و الذي تكون من (قبيلة أولاد عامر) لوقوعها في محور بلديتهم ، كذلك نشأت حي سيدي سليمان سنة 1991 و حي لعوينات اللذان تكونا من (أولاد سيدي زيان و أولاد أحمد و قبائل الغرب أولاد فرج و أولاد عمارة و أولاد عيسى) لوقوع هذه الأحياء في بلدياتهم ، ثم نشأ حي الرصفة سنة 1992 نزوح سكان بلديتي الحوامد و بلدية ولتام و من ميزة هذه الأحياء أنها تتميز بكثافة سكانية و سكنية عالية.

أما بالنسبة لنمط السكانات الجماعية فلم يكن في بوسعادة إلا حي الرمال الذي تركته فرنسا و الذي يعرف بحي ل La cité d'aviation و الذي يوجد في حي الهضبة ، ثم تلاه حي 19 جوان في ما يسمى بالقاعة بالمنطقة المحاذية بفندق القائد الذي كانت أرضية لمهبط الطائرات الحربية الفرنسية الصغيرة للتزود بالوقود . في هذه الفترة بدأ ظهور أحياء أخرى من السكانات الجماعية في الجهة الجنوبية الشرقية وهي حي 300 مسكن و حي 110 مسكن و حي 96 مسكن .

- المرحلة الثالثة 1993-2005:

و في سنة 1993 إستفادت المدينة ببرنامج إنجاز منطقة سكنية حضرية للمدينة الجديدة تقع على بعد حوالي(05) كلم شمال المدينة على محور الطريق الوطني رقم (08) الرابط بين الجزائر و بوسعادة .

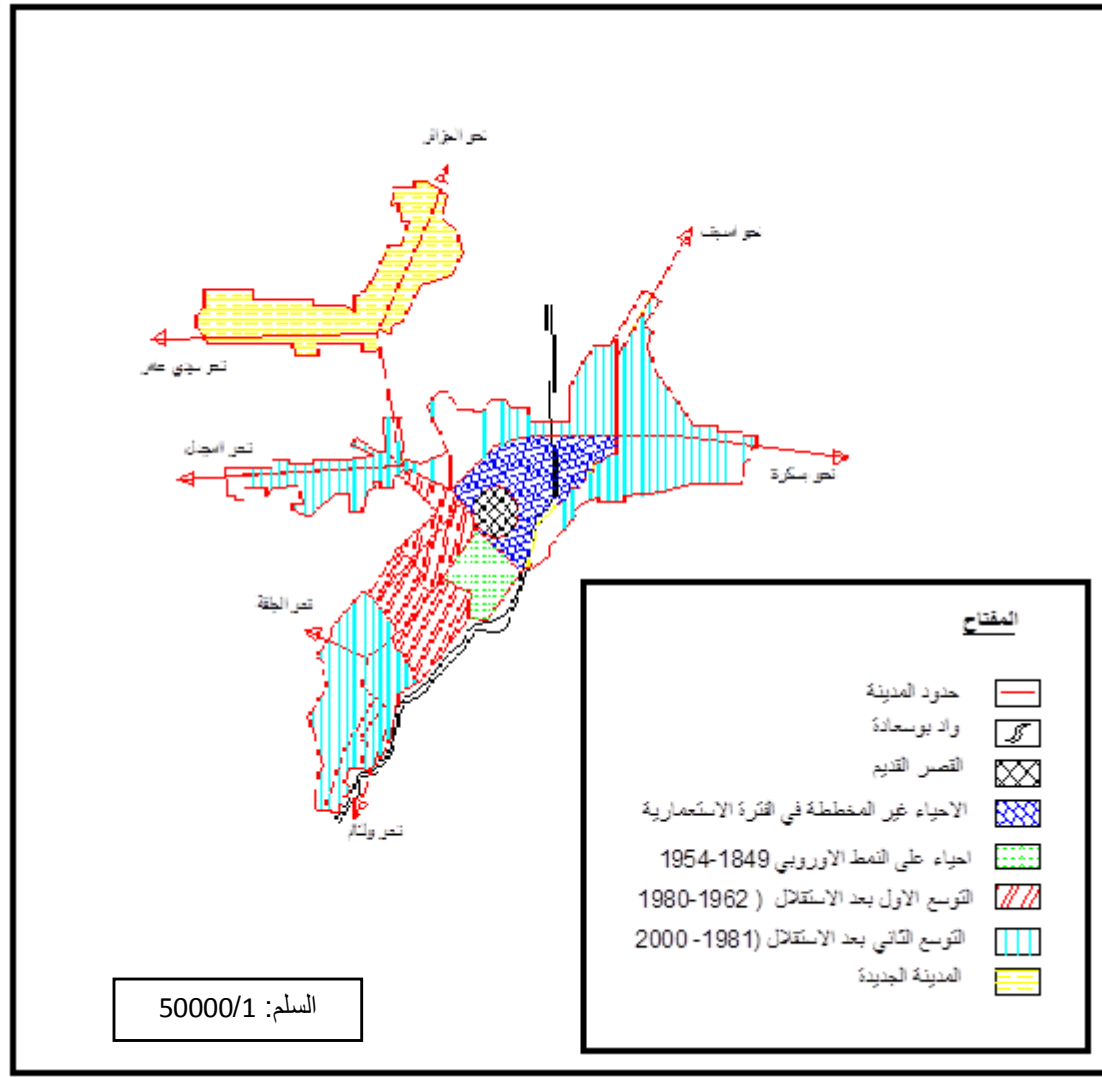
و بمأن هذه الفترة شهدت ظهور عدة قوانين و مراسيم تهدف إلى التسيير الحسن للمجال ، منها القانون 29/90 المؤرخ في 1990/09/01 لا سيما المدة 16 الخاصة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و عليه تم اعتماد هذا المخطط بلدية بوسعادة سنة 1996 ، حيث جاء بعدة توجيهات في إطار ما يسمى بمخططات شغل الأراضي (10 مخططات شغل الأرض) مقسمة على المدى القريب و المتوسط و البعيد

-المرحلة الرابعة 2005 الى يومنا هذا:

من خلال دراستنا لهذه الفترة ، لاحظنا أن المجال الذي كان مخصص للإستهلاك في المدى القريب و المتوسط (مخطط شغل الأرض 6-7-8-9) بمساحة تقدر ب: (205 هكتار) على طول طريق الجزائر تم استهلاكها في فترة وجيزة جداً و هذا راجع للحركية الكبيرة التي عرفها المجال نظراً للطلب الكبير و المتواصل للسكن و القطع الأرضية ، و نظراً لغياب استراتيجية تنموية للبلديات المجاورة ، بالإضافة إلى تدهور الوضع المنية التي سادت المنطقة ، الأمر الذي استدعى إلى مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في أقل من 10 سنوات.

ان التجاوزات المتكررة على الأدوات العمرانية من طرف السلطات المحلية ، بغرض الاستجابة للمشاريع الكبرى الاخيرة، وبالخصوص البرنامجين الخاصين بالمخططين الخماسيين (2005-2009) (2010- 2014) ، المعدة من طرف الدولة في اطار المصالحة الاقتصادية حفزت المسؤولين المحليين على اطلاق مشروع المراجعة المتسارعة للمخطط التوجيهي لسنة 1996 قبل الآجال المحددة .

المخطط رقم (01): التوسع العمراني لمدينة بوسعادة

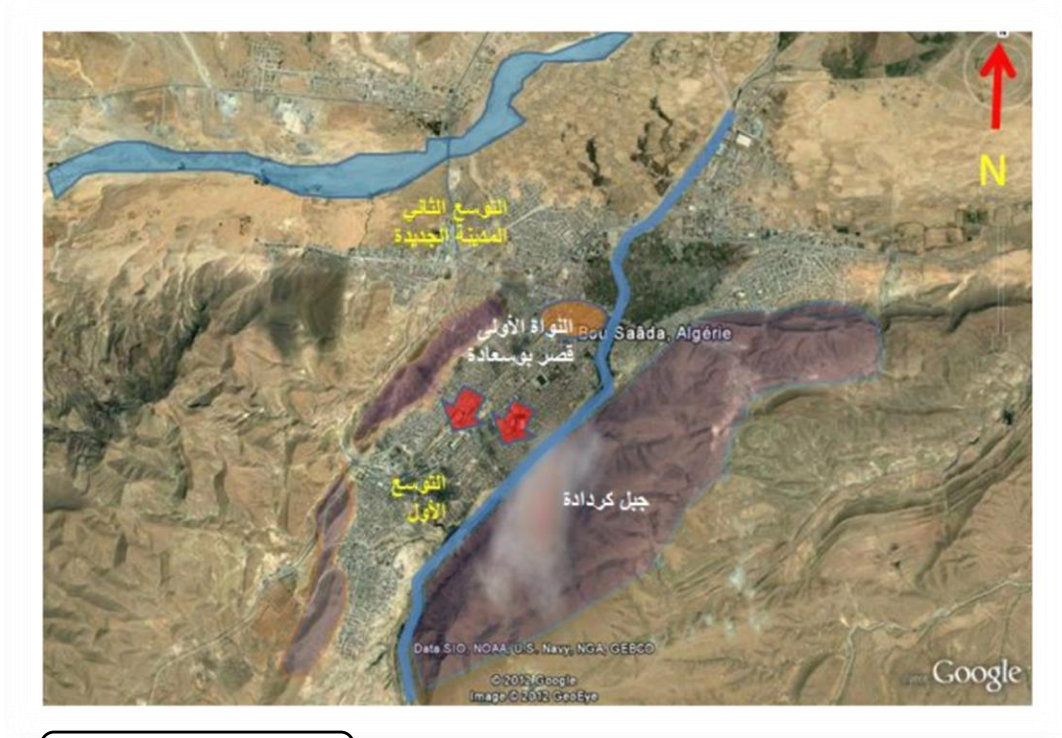


المصدر: الطالب 2016

4-2- عوائق التوسع العمراني:

ساهمت العوائق الطبيعية مثل جبل كردادة و جبل عز الدين وواد بوسعادة وواد ميتر في تحديد شكل المدينة من خلال التحكم في توسع المدينة ، فالنواة الأولية للمدينة ظهرت بمحاذاة الوادي و الواحة ثم اتجه التوسع إلى الجنوب بين جبلي كردادة وعز الدين إلى أن بلغ أقصى حد له (صخور جبلية) ، والتوسع الثاني كان من جهة الشمال بجانب واد ميتر ، ومن المقرر أن يكون التوسع المستقبلي خلف جبل كردادة ومن هنا نقول أن هذه العناصر ساهمت إلى حد بعيد في تحديد الشكل العام للمدينة.

الصورة (01): كيف تحكمت التضاريس في شكل توسع المدينة

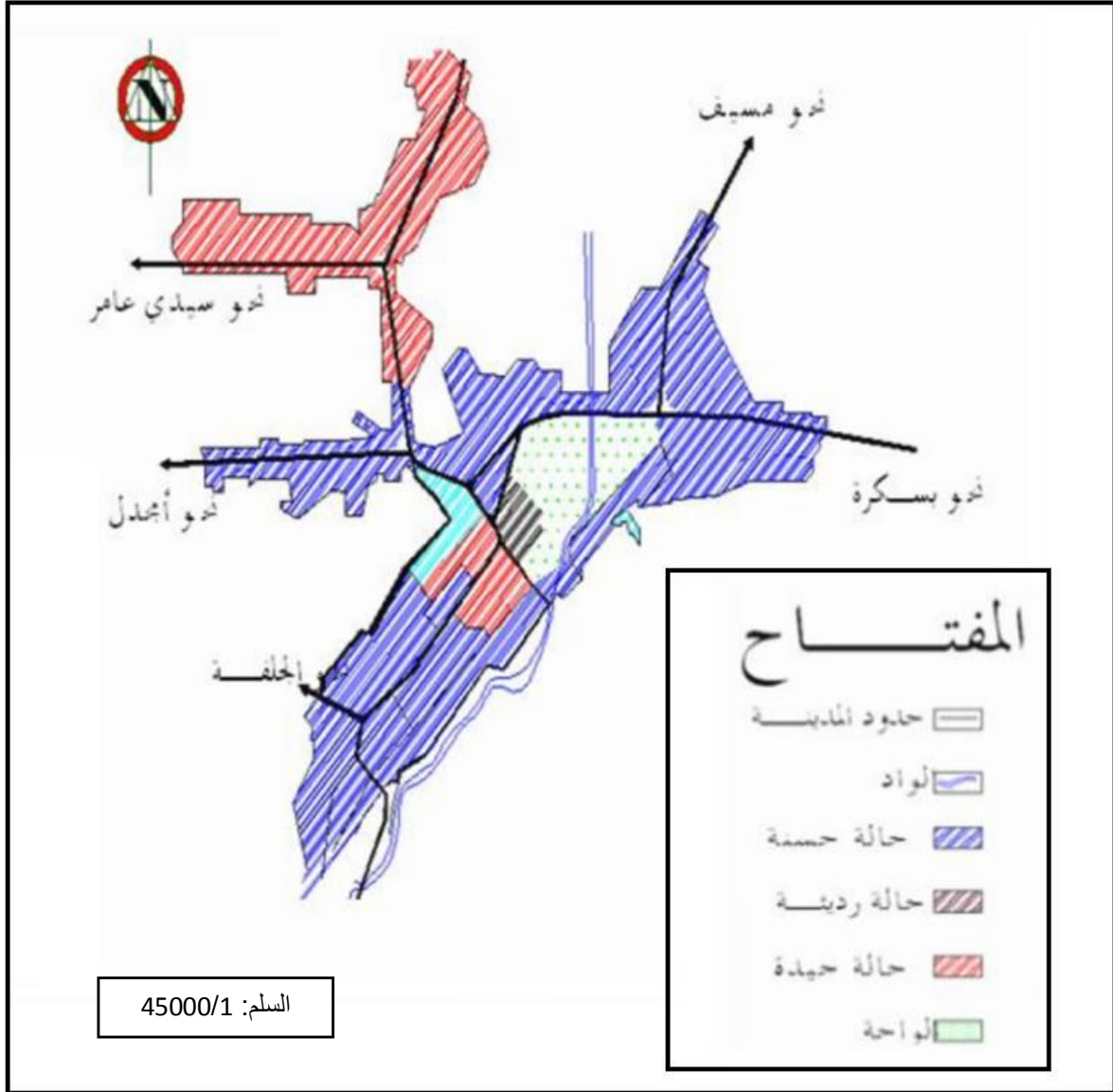


المصدر: الطالب 2016

4-3- حالة السكنات:

تعتبر الحظيرة السكنية لمدينة بوسعادة في أغلبها بين الجيدة والمتوسطة أما الرديئة فنجد أغلبها في نطاق القصر ، وهذه الأخيرة تستدعي الترميم والمحافظة من أجل توريث التراث العمراني و المعماري في المنطقة للأجيال.

المخطط (02): الحالة الفيزيائية للسكنات في مدينة بوسعادة

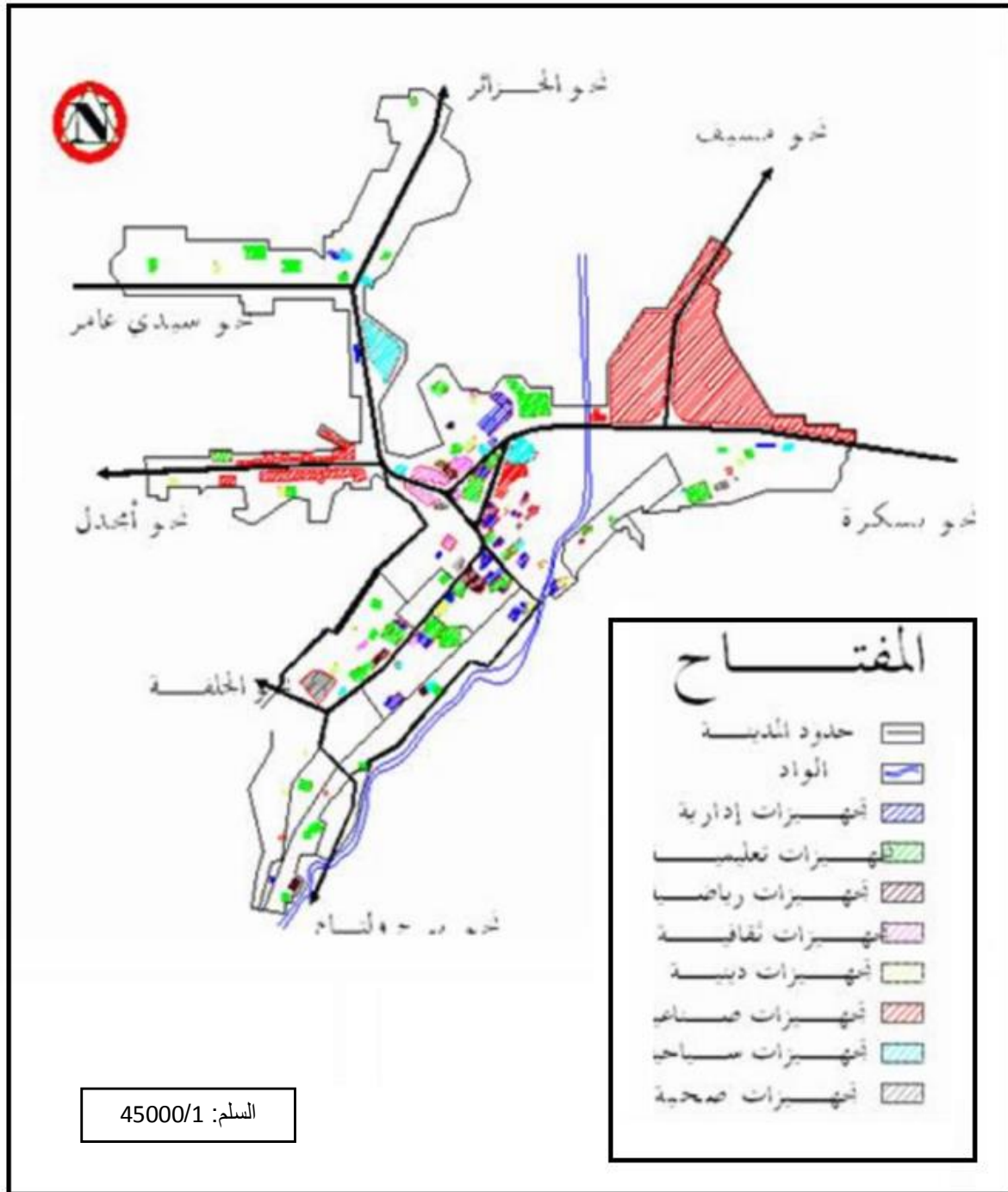


المصدر: الطالب 2016

4-5-التجهيزات:

تحتوي بوسعادة على اغلب التجهيزات الضرورية ، لكنها متركزة في حي الهضبة وعلى طول المحور الرئيسي ومنعدمة في الأحياء القديمة ولاحظنا نقص كذلك في التجهيزات السياحية والثقافية التي تخدم المنطقة كمدينة تاريخية.

المخطط (03): يوضح توزيع التجهيزات في مدينة بوسعادة



المصدر: الطالب 2016

4-6-6-شبكة الطرق وترتيبها:

تعتبر الطرقات ذات أهمية ودور كبير في انتعاش اقتصاد المدن وازدهارها ، فهي تزيد من حيوية المواصلات بين الأحياء داخل المدينة وبين المدن فيما بينها ، فمدينة بوسعادة تحتوي على ما يلي :

4-6-6-1- الطرق الوطنية: تتمثل في الطريق الوطني رقم 89 المهيكل للجزء الشمال الشرقي والجنوب الغربي والرابط بين مدينة المنيعه وولاية ادرار ، يشهد حركة ميكانيكية معتبرة نتيجة لحركة النقل والمواصلات.

4-6-6-2- الطرق الولائية: يمر بالمدينة الطريقتين الولائيتين رقم 73-151 الذين يربطان مركز المدينة بالبلديات المجاورة.

4-6-6-3- الطرق الرئيسية: تتفرع عن الطريقتين الولائيتين نحو وسط المدينة وهي طرق معبدة ، إلا أنها في حالة سيئة لنقص صيانتها ، خصوصا بعد تمرير الشبكات بها وعدم إصلاحها.

4-6-6-4- الطرق الثانوية: يحتوي النسيج العمراني القديم على أزقة ودروب ضيقة غير معبدة.

المخطط (04): أهم الطرق في مدينة بوسعادة



المصدر: الطالب 2016

4-7-العوامل المهيكلية للنسيج العمراني :

لموقع مدينة بوسعادة بمميزاته الطبيعية كوجود الماء، ووجود الأراضي الخصبة و كذا تقاطع المحاور الوطنية الرئيسية ، و الطريق الوطني رقم (08) (الجزائر - بسكرة) ، الطريق الوطني رقم (46) (المسيلة - الخلفة) ، الطريق الوطني رقم (89) باتجاه بلدية سيدي عامر و من ثم ولاية تيارت ، هذا الموقع كان له الأثر الكبير في تطور المجال البلدي بصفة عامة ، والمدينة بصفة خاصة متحكمة في ذلك عدة عوامل مهيكلية لهذا المجال تمثلت في ما يلي :

- شبكة الطرق الوطنية التي سبق ذكرها و التي قامت نوعا ما بتوجيه التوسع العمراني للمدينة .

- وجود الوديان (واد بوسعادة - وواد ميتر) اللذان ساهما في تحديد الشكل الحالي لنسيج العمراني للمدينة .
- الأراضي الرملية الواقعة بالجهة الغربية و الجهة الشمالية الشرقية للمدينة .
- التضاريس الموجودة (جبل كردادة -و جبل موجرة - و غيرها من الجبال الأخرى) و التي كان لها الدور الكبير في تحديد شكل التوسع العمراني للمدينة .
- الأراضي الفلاحية الموجودة بالجهة الشمالية الشرقية (التابعة لمحيط المعذر) .
- قرب المنطقة الصناعية طريق بسكرة و منطقة النشاطات و التخزين بحمي ميتر بحيث أصبحت محتواة داخل النسيج العمراني للمدينة .
- وجود الخط الكهربائي ذو التوتر العالي الموجود بإتجاه شمال - شرق ، جنوب- شرق و الذي يتطلب إحترام المسافة الأمنية المخصصة له .

4-8-تركيبه المجال البلدي :

حسب ما جاء في تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التنظيم فإنه تم تقسيم المجال البلدي كالتالي:

4-8-1-الأراضي المعمرة :

و هي الأراضي التي تضم النسيج العمراني القديم و الحالي و الذي تقدر مساحته بـ (1285.74) هكتار ، و يمكن تقسيم النسيج العمراني لمدينة بوسعادة حسب نشأته إلى ما يلي:

- القصر :

يمثل القصر أهمية كبيرة على المستويين التاريخي و السياحي بحيث يعتبر الشاهد الأساسي على نوعية الحياة في ذلك الوقت ، و مكونا موروثا تاريخيا و ثقافيا بطريقة تنظيمه العمراني و شكله الهندسي اللذان يميزان هذا القطاع عن غيره .

و هو يتربع على مساحة حوالي (25) هكتار و بكثافة سكانية تصل إلى (275) ساكن في الهكتار الواحد ، بينما نجد جل البنائيات ذات طابع تقليدي ، مبنية من الحجر و التراب و الخشب و بعلو لا يتعدى (ط+1) ، بينما نجد الشوارع ضيقة و ملتوية تتخللها من حين لآخر بعض السقيفات .

إلا أن هذا الموروث الثقافي بدأ يفقد مكانته و هذا لتدهور حالة جل البنائيات فيه ، و لرحيل أغلبية ساكنيه الأصليين على أحياء أخرى جديدة وتركه كمنطقة عبور للمستأجرين القادمين من خارج المدينة ،

هذا بالإضافة إلى غياب الدولة في التكفل بهذا الإرث الثقافي و التاريخي رغم ما يحتويه من أهمية تاريخية و ثقافية و حتى علمية .

- حي الهضبة :

بني هذا الحي خدمة للمعمرين الذين جاءوا بعد الدخول الفرنسي على منطقة بوسعادة بعد سنة (1849) و هو يتربع على مساحة (56.66) هكتار و كان يضم جميع الإدارات المدنية و العسكرية التابعة للاستعمار ، و معظم البنايات لا تتعدى الطابق الأرضي منظمة في جذيرات (ILOTS) منتظمة و مكونة لشوارع عريضة و متعامدة و نجد البنايات مبنية كلها بالآجر و الحجر مع دخول مادة الحديد في السقف كعوارض (POUTRELLES) .

- الحي الشمالي و الحي الجنوبي :

تكونا هذان الحيان أثناء الحقبة الاستعمارية ، و كانا نتاجا للنمو الديمغرافي للسكان المحليين و المرحلين بالقوة من طرف الاستعمار بغية حنق الثورة التحريرية في الجبال و لقد لعبت العوائق الطبيعية الموجودة كالسلسلة الجبلية التي تتوسط المدينة حاليا وواد بوسعادة دورا كبيرا في نمو هذين الحين ، و هما مبنيان بطريقة عشوائية و بعلو لا يفوق الطابق الأرضي ، و بشوارع ضيقة و موازية لمجري مياه الأمطار ، و يتميزان كذلك بحركة ميكانيكية صعبة جدا بسبب الإنحدار الشديد كما يلاحظ إنعدام كلي للمرافق العمومية (المساحات الخضراء ، ساحات اللعب ، المراكز الصحية .. إلخ) ، و هما بناء متراس جدا .

- أحياء ما بعد الاستقلال :

لقد تكونت هذه الأحياء (حي اسطيح ، حي سليمان عميرات ، حي هواري بومدين ، حي مفدي زكريا ، حي الرمال الذهبية ، حي النصر) بعد الاستقلال على شكل التجزئة الترايبية متأثرة بالنمط المعماري الفرنسي ، ذات شوارع عريضة و منتظمة تتخللها بعض المساحات الخضراء و لكن بنسبة اقل ، جل بنائها بالإسمنت المسلح نمط (POTEAUX - POUTRES) ، و بعلو يتراوح ما بين (ط 1+ و ط+2) مع غياب كلي للانسجام و التناسق المعماريين .

- المناطق الصناعية :

لقد تم برجة منطقتين صناعيتين إحداها طريق بسكرة و تحتوي على (538) قطعة مجزأة على مساحة (114) هكتار و الثانية بـحي ميـطر تحتوي على (54) قطعة مجزأة على مساحة (34.88) هكتار ، و هي عبارة عن حظائر نصف كاملة كان الهدف منها بعث النشاط الصناعي من أجل إمتصاص البطالة إلا أن الإستفادات كانت لغير أصحابها ، بالإضافة إلى عزوف المستثمرين الحقيقيين عن هذه المناطق لغياب التهيئة العمرانية كليا و كثرة الإجراءات البيروقراطية من أجل الحصول على قطعة أرض . كما يلاحظ أن هذه المناطق أصبحت محتواة داخل النسيج العمراني ، و أصبحت تشكل عائقا أمام التمدد الطبيعي للمدينة .

-4-8-2-الأراضي غير الصالحة للتعمير :

و هي تلك الأراضي التي تمثل إرتفاقات بعض العوائق سواء كانت طبيعية أو من صنع الإنسان ، و التي تمنع أي توسع محتمل أو تدخل عمراني عليها و هي كالتالي :

- حواف الوديان و طبيعتها الرملية و التي يجب تشجيرها و التي تتربع على مساحة (2155.08) هكتار .

- الجبال و التضاريس المحيطة بالنسيج العمراني للمدينة و الواقعة في حدود البلدية و التي يستحيل تهيئتها أو التدخل عليها عمرانيا و المقدرة مساحتها بـ (9391.91) هكتار

- بالإضافة إلى الأراضي الفلاحية و المشجرة و التي تقدر مساحتها بـ (3005.54) هكتار ، و بالتالي يصبح إجمالي مساحة هذه الأراضي هو (14480.56) هكتار .

-4-8-3-الأراضي القابلة للتعمير :

وتتمثل في الأراضي الخالية من العوائق و التي يمكن استغلالها عمرانيا و قابلة لتوسع المدينة عليها دون أي عائق أو تكلفة و هي كالتالي :

- أراضي شاغرة محصورة بين جبل قوري هور وواد ميـطر بالجهة الشمالية للمدينة وتربع علي مساحة مقدرة بـ (1647.49) هكتار .

- أراضي شاغرة محصورة بين منكب سيدي إبراهيم و الطريق الوطني رقم (46) باتجاه بسكرة بالجهة الشرقية للمدينة و تتربع على مساحة مقدرة بـ (51.92) هكتار

- أراضي شاغرة واقعة بالجهة الشرقية للمدينة شرق منطقة النشاطات و التخزين و تتربع مساحتها على (162.24) هكتار .
- بالإضافة إلى جزء آخر بالجهة الجنوبية للمدينة محصورة بين نسيج المدينة و جبل كردادة يتربع على مساحة تقدر بـ (34.90) هكتار ، و بالتالي فإن إجمالي مساحة هذه الأراضي هو (1833.69) هكتار و من هذا يمكن الإشارة إلى أنه يجب أخذ بعين الاعتبار هذا الحيز المتبقي من الأراضي الصالحة للتعمير و هذا لرسم الاحتياطات المستقبلية للأجيال القادمة في ظل تنمية مستدامة

5-وضعية العقار و استهلاك المجال في الفترة الحالية:

التطرق لوضعية العقار في بلدية بوسعادة بصفة عامة يقودنا للحديث عن الإشكال القانوني الذي واجهته الجماعات المحلية لتحسيد البرامج المستقبلية نظرا لتقلص المجال بل و نفاذه عبر استعراض مراحل الزمنية لتطورها المجالي من جهة (فقد تم استهلاك كل الأراضي المخصصة للتعمير المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قبل الآجال المحددة لها)، و من جهة ثانية الخصائص الطبيعية لمجالها حيث محدودية المجال القابل للتعمير مما عجل اللجوء إلى إجراء مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير السابق بغية تبنى مخطط جديد يهدف للبحث عن أراضي جديدة للتعمير المستقبلي مع رؤية أبعد لأفاق النمو و التحكم فيه.

5-1-الاستهلاك الطبيعي:

يتميز مجال بلدية بوسعادة بخصوصية تتمثل في قلة المجال القابل للتعمير نظرا للطبيعة التضاريسية للمنطقة إذ تحتل الوحدات التضاريسية 75 % من المساحة الإجمالية لمدينة المقدره بـ 1480.17 هكتارا (م.ت.ت. لبلدية بوسعادة) تتوزع حسب الجدول الآتي :

الجدول رقم (06): الاستهلاك الطبيعي لمجال بلدية بوسعادة

النسبة المئوية	الاستهلاك المجالي	الوحدات الطبيعية
21.3 %	234.3	السهول و الأودية
20.50 %	225.5	المناطق السهبية
05 %	55	الواحات
28.20 %	310.2	الكتبان الرملية
25 %	275	الجبال
100 %	1100	المجموع

المصدر : مصالح البلدية 2016

- قطاعات التعمير المقترحة:

بعد دراسة و تحليل أرضية بلدية بوسعادة ثم تحديد ثلاث قطاعات عمرانية موجهة للتوسع المستقبلي

وهي كالآتي :

-القطاع العمراني للمدى القريب:

يضم و يشمل كل النسيج العمراني الحالي بالإضافة إلى التخصيصات التي هي في طور الإنجاز و تلك

المبرمجة ، و بالتالي فإن إجمالي مساحة هذا النسيج هو : 1285,74 هكتار .

بالإضافة إلى أراضي التوسع التي تم تصنيفها صالحة للتعمير و يتعلق الأمر هنا ب :

- القطاع العمراني UA1 الموجود بالجهة الشمالية للمدينة بمساحة 151,5 هكتار
- القطاع العمراني UA2 الموجود بالجهة الشمالية للمدينة بمساحة 59 هكتار .
- القطاع العمراني UA3 الموجود بالجهة الغربية للمدينة بمساحة 73 هكتار .
- القطاع العمراني UA4 الموجود بالجهة الشرقية للمدينة بمساحة 106 هكتار .
- القطاع العمراني UA5 الموجود بالجهة الجنوبية للمدينة بمساحة 77 هكتار .
- القطاع العمراني UA6 الموجود بالجهة الشمالية للمدينة بمساحة 157 هكتار .

- القطاع العمراني للمدى المتوسط:

يضم الأراضي المصنفة قابلة للتعمير بالجهة الشمالية للمدينة و المتمثلة في القطاع العمراني UA7

بمساحة 149 هكتار.

بالإضافة إلى الأراضي المصنفة متوسطة القابلية للتعمير بالجهة الجنوبية ممثلة في القطاع UA8 بمساحة 189 هـ .

بالإضافة إلى الأراضي المصنفة متوسطة القابلية للتعمير المحصورة بين وادي بوسعادة و التي تتربع على مساحة مقدرة بـ 350,84 هكتار .

و بالتالي فإن المساحة الإجمالية لهذا القطاع هي 698,84 هكتار .

– القطاع العمراني للمدى البعيد :

يضم أراضي التوسع المصنفة متوسطة القابلية للتعمير الواقعة بالجهة الجنوبية الشرقية للمدينة المحصورة بين جبل كردادة و منكب سيدي ابراهيم و المقدرة بمساحة 395 هكتار.

و قد تم إختيار هذه الأرضية باعتبارها المنفذ المستقبلي للتوسع و ذلك مع توقع نفاذ الأراضي المتوفرة بالجهة الشمالية للمدينة و بالتالي لتحقيق إستمرارية النسيج العمراني الحالي و المستقبلي (للمدى البعيد) ، و ذلك انطلاقا اقتراحات قطاعات التعمير للمدى القريب و المتوسط .

خلاصة:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة بوسعادة نجد أنها تجمع حضري، مر بالعديد من الحقب التاريخية من فترة النشأة إلى الفترة الاستعمارية إلى الاستقلال حيث تميز مدينة بوسعادة بما يلي:

- الموقع والموضع الاستراتيجي الذي تلعبه حيث وقوعها بين منطقتي الحضنة وأولاد نايل و الذي أدى إلى بروز وتيرة نمو سريعة وفضاء اقتصادي هام في المنطقة.
- الموقع الإداري الذي أدى بها إلى أن تكون نقطة جذب للسكان لتوفرها على بعض المرافق والنشاطات الاقتصادية.
- تميز طبيعتها الخلابة التي جمعت بين الرمال والواحة والماء المتدفق من الوادي وبين الجبال والغابات المجاورة وهذا أهلها بان تكون قبلة للسياح، ومقصد للنازحين من الريف ومن البلديات المجاورة بفعل الظروف السيئة هنالك، الامر الذي نتج عنه توسع عمراني هائل للمدينة.

الفصل الرابع

أثر التوسع العمراني العشوائي على الفكر يبرسعادة

تمهيد

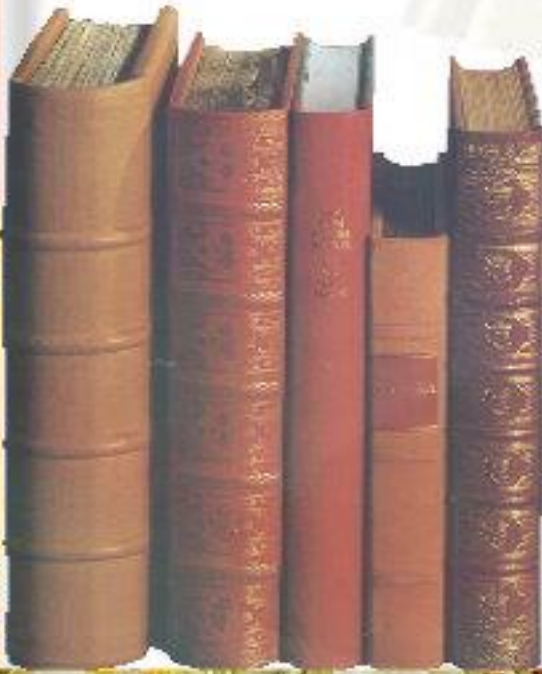
1- الطرق القانونية لاستهلاك العقار.

2- التوسعات العشوائية.

3- تحليل الاستمارة الموجهة للمواطنين.

4- الاستمارة الموجهة للمسؤولين.

خلاصة الفصل.



تمهيد:

طغت على مدينة بوسعادة عدة أشكال مستهلكة للعقار الحضري بصفة غير شرعية ومخالفة للقوانين لإنتاج السكن والتجهيزات ويمكن حصرها في آيتين.

-استيلاء السلطات المحلية على أراضي لتوفير أرضيات لبرامج مختلفة غير مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير (مخالفة مخطط شغل الأراضي).

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

1- أشكال استنزاف العقار في مدينة بوسعادة:

1-1- تحويل السلطات المحلية لعقارات حضرية لتوفير أرضيات لبرامج مختلفة غير مطابقة لأدوات التهيئة والتعمير:

إن جل البلديات مغطاة بوثائق التعمير، غير أن تطبيق مقتضيات هذه الأدوات يعرف مجموعة من الاختلالات، الأمر الذي يزيد في توسيع الهوة بين مقترحات التهيئة وما يتم إنجازه على أرض الواقع وهذا ما يجعل قيمة أداة التهيئة والتعمير كأداة للتخطيط الاستراتيجي موضوع تساؤل.

ومن أهم هذه الاختلالات، كثرة اللجوء إلى الاستثناء وتحواله في العديد من المرات إلى قاعدة ومثال ذلك منطقة محطة نقل المسافرين التي نص المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية بوسعادة المصادق عليه، على عدم قابليتها للبناء والتي كانت مبرمجة للتشجير لوقوعها في قطاع غير قابل للتعمير إلا أن السلطات المحلية أمرت بتعميرها وبنائها رغم ما يكلف ذلك من أموال باهظة في عملية البناء ناتجة عن الحفر العميق للأساسات.

وقد أفرزت هذه الاستثناءات نتائج سلبية على مستوى المشهد الحضري نذكر منها:

-الزيادة في كثافة الأنسجة الحضرية دون الأخذ بعين الاعتبار لبعض المعايير المعمارية والمقتضيات التقنية.

-الإخلال في تطبيق مخططات التعمير.

-تأثيرات سلبية على البيئة من خلال توطين بعض التجهيزات في أرضيات غير مناسبة لها.

1-2- استيلاء المواطنين على عقارات أملاك الدولة :

ويقصد بالاستيلاء وضع اليد على شيء لا مالك له، سواء كان هذا المالك غير موجود أو غير معروف والمشرع الجزائري لا يقر الاستيلاء سببا لكسب الملكية الخاصة، بمعنى لا يجوز تملك الأفراد والخواص

للأموال سواء كانت منقولات أو عقارات عن طريق الاستيلاء، وإنما جعله المشرع أداة للتملك بيد الدولة وحدها حيث تدخل الأملاك التي تستولي عليها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة.

2-التوسعات العشوائية:

إن ظاهرة التوسعات العشوائية أو استنزاف العقار في تزايد مستمر وبوتيرة مرتفعة وبأشكال متباينة من بناء ذاتي، تخصيصات وأكواخ قصديرية حتى ظهرت الترقية العقارية الفوضوية، بسبب غياب سياسة التحكم في المجال والسيطرة التشريعية عليه ويعتبر أهم آلية في استهلاك العقار الحضري. هذا التوسع العشوائي للمدينة، و في معظم الأحيان تكون هذه الأحياء منعدمة لأدنى شروط الحياة إذ بالإضافة كون إنشائها تمت بطرق غير قانونية، حيث تمت عملية البناء بشكل عشوائي من قبل السكان على ارض مملوكة للدولة، عادة ما تكون مخصصة للتوسع المستقبلي على المدى المتوسط والقريب أو موجهة لقطاعات أخرى (فلاحة، نشاطات) ولكن الهيئات المحلية المسؤولة تقوم بمدّها بالكهرباء والماء وتنتهي بصفتها ضمن المخطط العمراني للمدينة وتسوية وضعيتهم وإعطائهم الصبغة الشرعية وفي بعض الأحيان قيامها بالعديد من عمليات إعادة الهيكلة والتجديد.

2-1- الأحياء الفوضوية:

تسيطر على مدينة بوسعادة بنسبة 65% من إجمالي المجال المبني للمدينة ، وتعتبر الهجرة من البلديات المجاورة من أهم الأسباب لنشوء هذه الأحياء وخاصة في فترة الأزمة الأمنية التي شهدتها الجزائر ومن أهم مميزاتها :

- موقع الأحياء يحتل أطراف المدينة .

- الطبيعة العقارية للمواقع تعود ملكيتها للدولة مما سهل الاستيلاء عليها لغياب الرقابة .

و هذا التوسع العشوائي ناتج في اغلب الأحيان عن خروق القانون إما من حيث :

-الطبيعة القانونية العقارية التي يشيد عليها البناء.

-أو من حيث عدم الحصول على رخصة البناء

وبالتالي فإن الطابع الفوضوي لهذه المباني نتج عن خرق القاعدة القانونية المتعلقة بالتملك، وإما عن طريق خرق القاعدة الخاصة برخصة البناء أو مخالفتها معاً.

2-2-2- خصائص التوسعات العشوائية بمدينة بوسعادة:

❖ موقع التوسعات العشوائية:

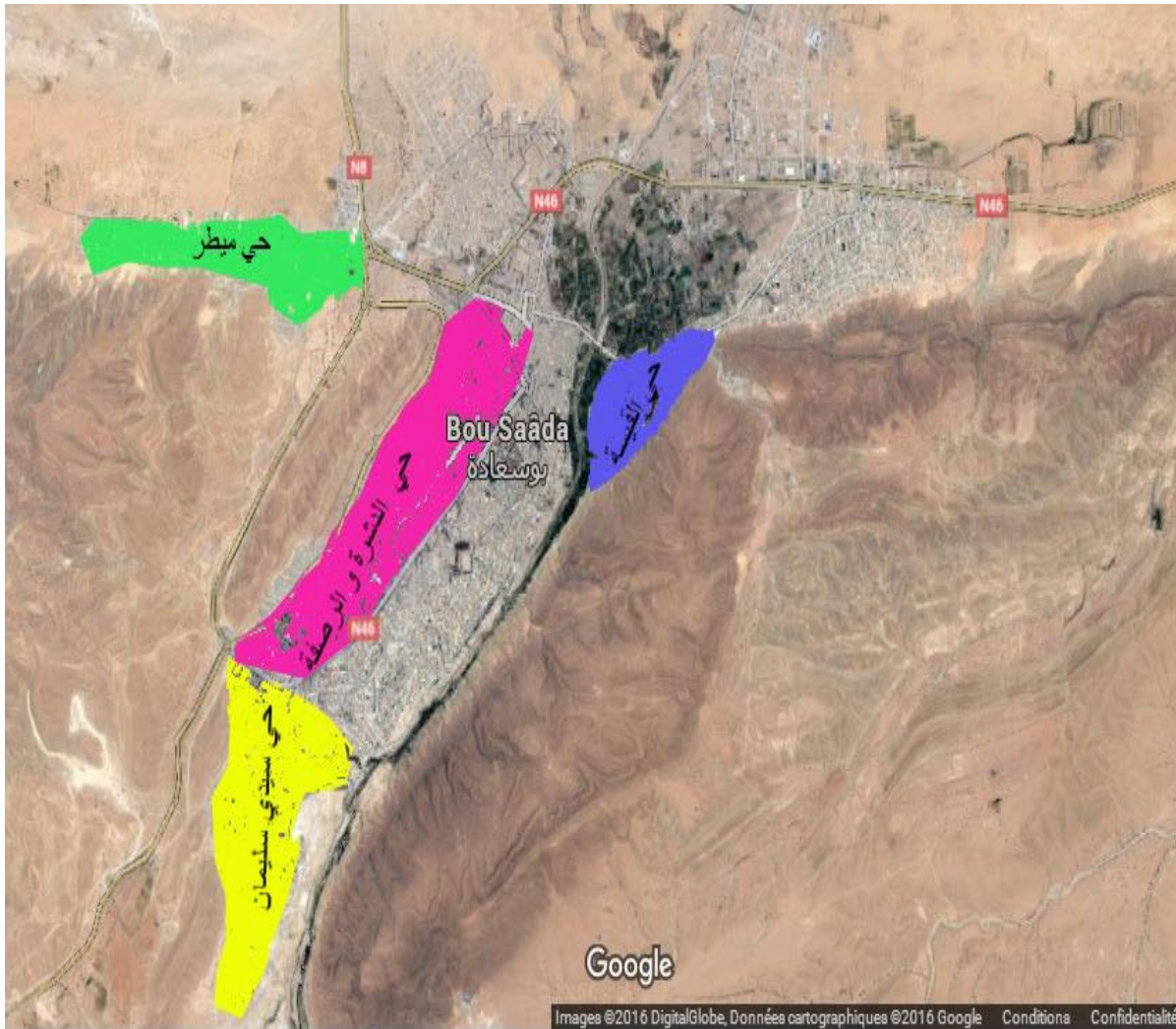
تقع أغلب الأحياء العشوائية على أطراف المدينة وفي نهاية المناطق العمرانية، وتحيط بها من كل الجهات، وخاصة بجوار الطرق وطنية كانت أو ولائية. وحسب دراسة لمديرية التعمير والبناء حول هذه الظاهرة فقد بلغت حصيلة هذه التوسعات أربع أحياء بمدينة بوسعادة

جدول رقم (07) يبين المساحات المستهلكة من التوسعات العشوائية بالمدينة:

المجموع	الدشرة+الرصفة	الكوشة	سيدي سليمان	ميطر	الحي
270	75	61	104	30	المساحة (هكتار)

المصدر: المخطط التوجيهي لهيئة و التعمير 2005

الصورة رقم (05) اماكن التوسعات العشوائية



المصدر: الطالب 2016

❖ الخصائص العمرانية والاجتماعية لتوسعات العشوائية:

الشوارع ضيقه وغير مستقيمة في كثير من الحالات نتيجة التقسيم العشوائي، مما يصعب معه تسيير وسائل نقل عام داخلية كما تفتقر نسبة كبيرة من المساكن للمرافق والخدمات الأساسية، والمساكن غير مطابقة للمعايير الهندسية، وكثيرا ما يقوم مفتش التعمير وشرطة العمران بتحضير مخالفات لهذه المساكن لمخالفاتها لقانون التهيئة والتعمير، وكثيرا ما تصدر المحاكم بإزالة هذه المساكن العشوائية ولكن تحت الضغوط الشعبية ترضخ المجالس الشعبية البلدية المحلية فتوقف أحكام الإزالة وتقوم بتوصيل المرافق إلى هذه الأحياء المخالفة قانونا. وتتداخل الأنشطة التجارية والصناعية والاقتصادية مع المناطق السكنية مثل المحلات التجارية والورش الحرفية والصناعات اليدوية بين المساكن كما تنتشر الأسواق المحلية بهذه المناطق ويعتمد بعضها على الشارع كوسيلة عرض ومكان للبيع ومزاولة المهن المختلفة.

وتفتقر هذه الأحياء إلى المساحات الخضراء والمفتوحة وأماكن اللعب والترفيه وعدم وجود أي متنفس للسكان وسط هذا التكدس من المباني والمساكن، كما يعتبر الشارع (وهو في الغالبية العظمى ضيق) المكان الرئيسي للترويح لأهالي المنطقة، ويستخدمه الأطفال والشباب كمكان للهو واللعب، ولا توجد في هذه التوسعات العشوائية احتياطات لمواجهة الكوارث والمشاكل الرئيسية التي قد تحدث بالمنطقة مثل نشوب حريق أو انتشار وباء.

2-2-3-العوامل المؤثرة في انتشار التوسع العشوائي:

- الواجهات والشوارع الرئيسية:

إن وجود أراضي فارغة (بيضاء) واقعة بمحاذاة الواجهات والشوارع الرئيسية يشجع من عملية الاستيلاء عليها لاستعمالها كواجهات تجارية

- غياب الرقابة:

وهو ما يؤدي بالمواطنين إلى الاستيلاء على الأراضي بصيغة البيع غير القانوني غير قابلة لنقل الملكية بدعوى امتلاكهم عقود عرفية

- انطلاق عملية مسح الأراضي:

وهو ما يشجع المواطنين على الاستيلاء على العقارات الشاغرة وانجاز معالم الحياة (أساسات أعمدة...) لكون أعوان مسح الأراضي في انجاز مخططات المسح يأخذون معالم الحياة للأراضي التي تحدد النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري.

- سعر العقار:

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

لذا فان ذوي الدخل المحدود لا يستطيعون إلا شراء مساحة محدودة من الأرض لبناء سكناتهم المتواضعة عليها وغالبا ما تكون بغير عقود ملكية وفوق ارضية تابعة لأملاك الدول.

3-تحليل الاستثمار الموجهة للمواطنين:

قمنا بطرح مجموعة من الأسئلة على سكان هذه المناطق العشوائية و الذي كان عددهم 100 شخص (مختلفي الأعمار) فكانت اجابتهم عن أسئلتنا كالتالي:

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

الشكل رقم (09) : مكان الإقامة الاصلي



المصدر: الطالب 2016

عند دراستنا لمدينة بوسعادة لاحظنا أنها استقطبت عددا كبيرا من السكان مما تسبب في استنزاف العقار من خلال التوسعات العشوائية، و من أجل معرفة أصل السكان قمنا بطرح السؤال على مجموعة من

هؤلاء السكان فوجدنا أن أغلب السكان متوافدون من الريف بنسبة 42 % و 28 % سكان أصليين في حين جاء البقية من مدن مجاورة.

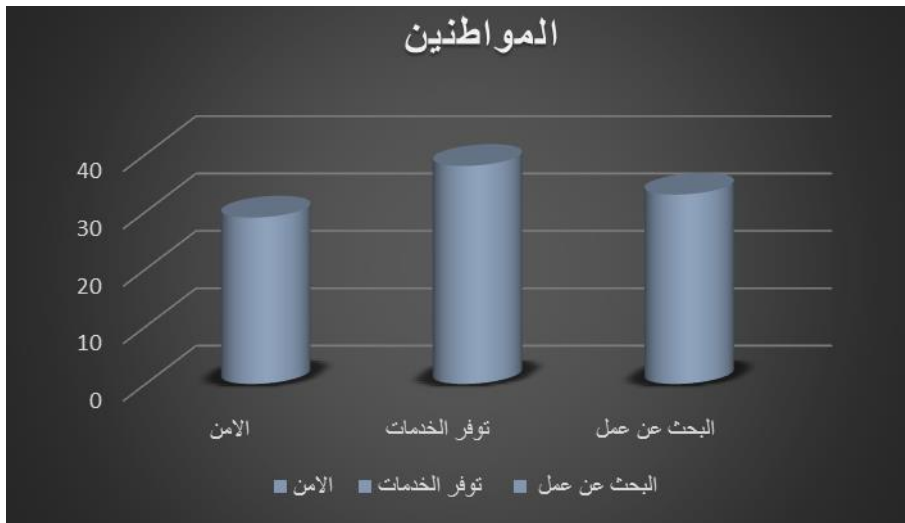
-من خلال طرح التساؤل التالي على المواطنين وهو معرفة اسباب الهجرة والنزوح الى المدينة نجد النتائج جاءت كالتالي:

الجدول رقم (08) : اسباب الهجرة

السبب	النسبة
البحث عن عمل	33
الامن	29
توفر الخدمات	38

المصدر: الطالب 2016

الشكل رقم (10) : اسباب الهجرة الى المدينة



المصدر: الطالب 2016

لمعرفة أسباب هجرة السكان إلى مدينة بوسعادة قمنا بطرح هذا التساؤل، فوجدنا 33% من السكان المستجوبين هاجروا إلى مدينة بدافع البحث عن العمل من أجل تحسين المستوى المعيشي، و بالنسبة إلى السكان الذين هاجروا بسبب تدهور العامل الأمني قدرت نسبتهم بـ 29% من السكان المستجوبين، فيما كان التقرب من الخدمات من أجل البحث عن حياة أفضل هو سبب الهجرة بنسبة 38% من المستجوبين.

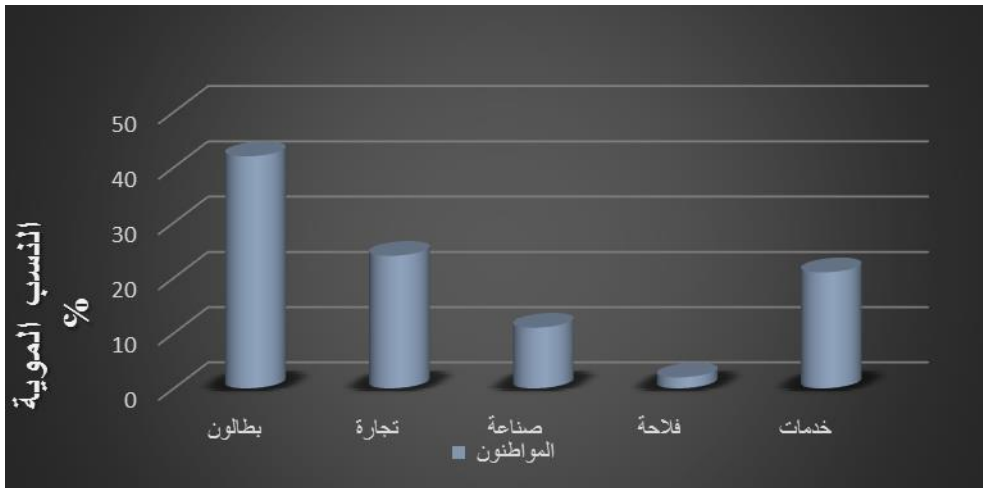
-من خلال طرح التساؤل التالي على المواطنين وهو معرفة نوع النشاط الممارس نجد النتائج جاءت كالتالي:

الجدول رقم (09) : نوع النشاط الممارس

المهنة	النسبة %
بطلون	42
تجارة	24
صناعة	11
فلاحة	02
خدمات	21

المصدر: الطالب 2016

الشكل رقم (11): نوع النشاط الممارس



المصدر: الطالب 2016

بما ان التساؤل الذي طرح من قبل فيما يخص اصل السكان وجدنا ان اغليتهم من خارج المدينة والريف بطلون بنسبة 442%، أما في ما يخص التجارة التجارة يمثلون نسبة 24%، اما الصناعة 11% واغليتهم من السكان الاصليين للمدينة وهذا يشمل قطاع الخدمات الذي يمثلون فيه نسبة 21%، في حين نجد نسبة 02% من السكان يمارسون النشاط في القطاع الفلاحي.

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

الجدول رقم (10) : مساحة المسكن

المساحة م ²	النسبة %
100	27
150	49
200	24

المصدر: الطالب 2016

بما أن أغلب سكنات عينة الدراسة هي سكنات فردية فهي تشغل مساحة عقارية كبيرة بحيث تبلغ مساحة اغلب مساكن السكان المستجوبين 150م² خاصة في الحي الغير مخطط بسبب استيلاء السكان على الأرض التي تعود ملكيتها للدولة مما تسبب في نزيف الحقيبة العقارية.

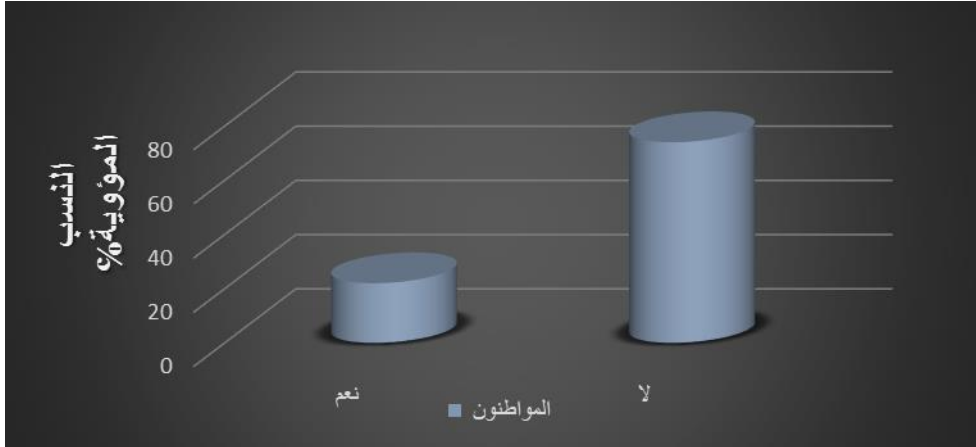
-من خلال طرح التساؤل التالي على المواطنين وهو معرفة ان كان المسكن ملائم ام لا نجد النتائج جاءت كالتالي:

الجدول رقم (11) : ملائمة المسكن

الاجابة	النسبة %
نعم	22
لا	78

المصدر: الطالب 2016

الشكل رقم (12): ملائمة المسكن



المصدر: الطالب 2016

بهدف معرفة رأي سكان حول سكناتهم و مدى ملائمتها قمنا بطرح هذا التساؤل على عينة الدراسة فأجاب الأغلبية بنسبة 78% أن سكناتهم غير ملائمة ، بينما يرى 22% من السكان أنها ملائمة نوعا ما. -من خلال طرح التساؤل التالي على المواطنين وهو معرفة اذ ماكانت المساكن موصلة بجميع الشبكات المختلفة

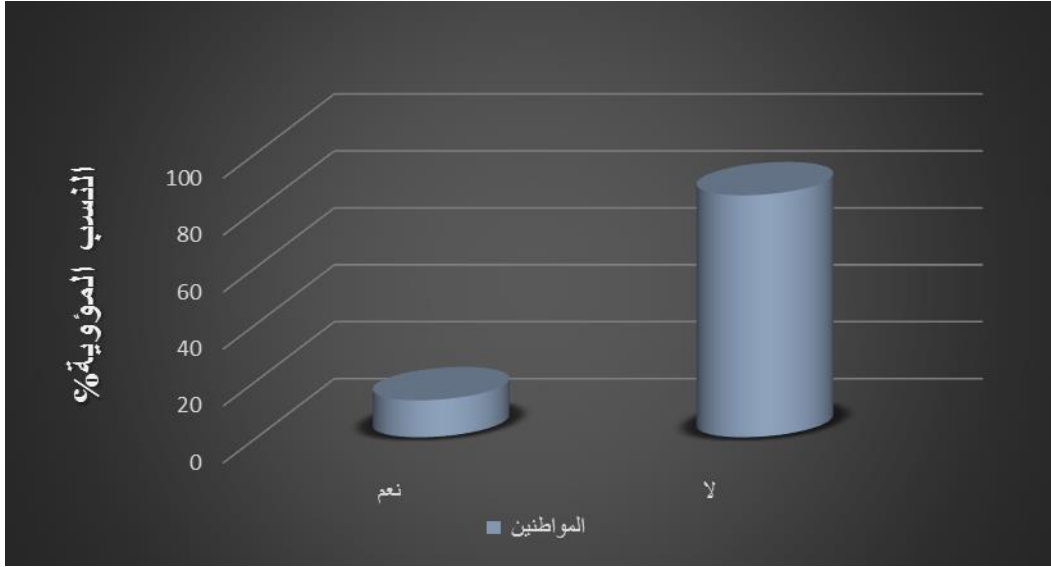
نجد النتائج جاءت كالتالي:

الجدول رقم (12) : توفر مختلف الشبكات

النسبة %	الاجابة
13	نعم
87	لا

المصدر: الطالب 2016

الشكل رقم(13): توفر مختلف الشبكات



المصدر: الطالب 2016

من خلال الاستبيان وجدنا ان اغلب السكنات غير موصولة بالشبكات وهذا لأنه ينتمي الى التجمعات العمرانية العشوائية، التي هي في الاصل لا تدخل ضمن النسيج الحضري للمدينة، ولا تستطيع المصالح البلدية التدخل عليها.

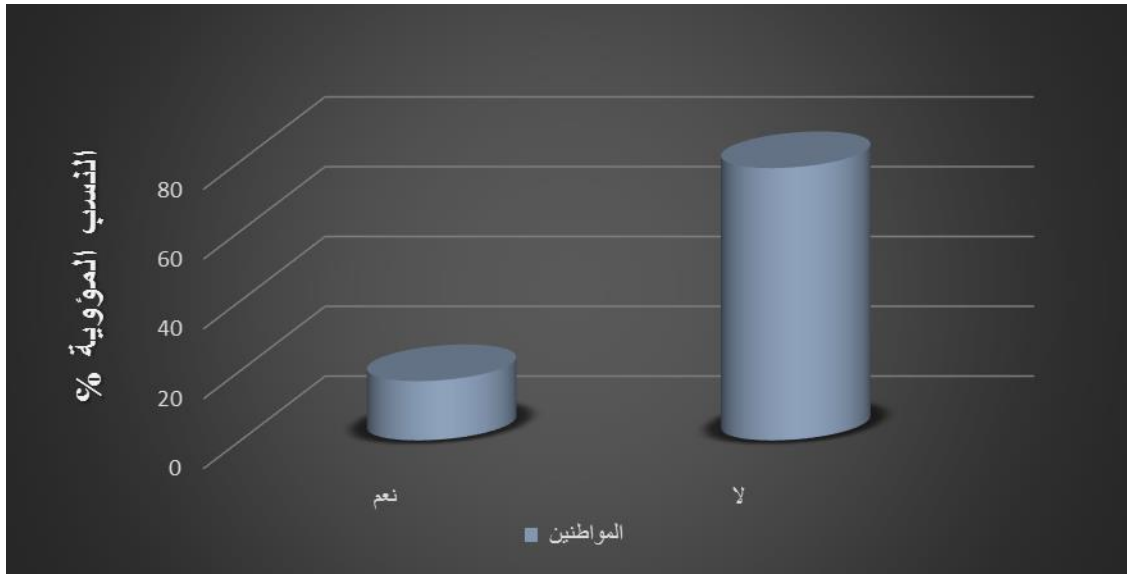
-من خلال طرح التساؤل التالي على المواطنين نستطيع معرفة في حالة ما اذا كان هناك تدخل كيف يكون رد فعل المواطنين الحي والنتائج جاءت كالتالي:

الجدول رقم (13): الاستغناء على السكن والانتقال الى حي جديد

الاجابة	النسبة %
نعم	17
لا	83

المصدر: الطالب 206

الشكل رقم(14): الاستغناء على السكن والانتقال الى حي جديد



المصدر: الطالب 2016

يرى أغلب السكان الأحياء الغير مخططة أن التنقل إلى حي جديد مجهز بجميع المرافق أفضل من البقاء في حي غير مخطط، لكن البعض الآخر يتشبث بالبقاء في الحي.

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

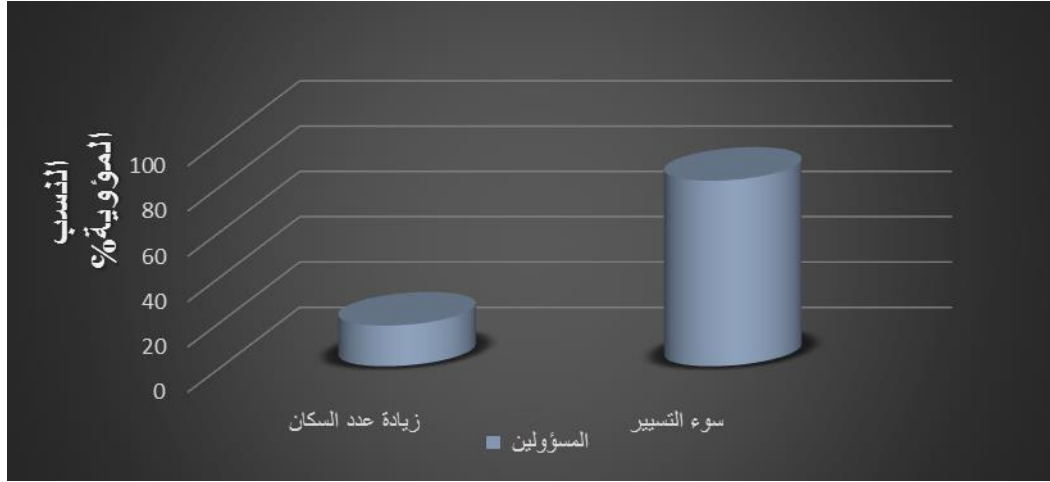
-أسباب التوسع العشوائي:

الجدول رقم (14) : اسباب التوسع العشوائي

الاجابة	النسبة %
زيادة عدد السكان	20
سوء التسيير	80

المصدر: الطالب 2016

الشكل رقم(15): اسباب التوسع العشوائي



المصدر: الطالب 2016

يرجح الكثير من المسؤولين الى ان السبب الرئيسي في التوسع العمراني العشوائي وبنسبة تفوق 80% السبب هو غياب الرقابة وسوء التسيير، بينما أشار البعض ان السبب هو زيادة عدد السكان مما صعب في التحكم في هذه التوسعات .

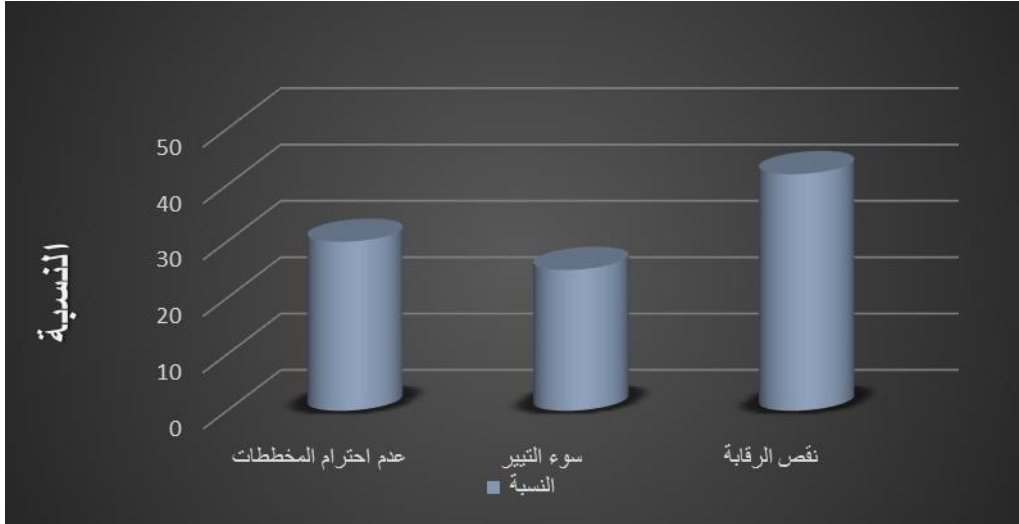
- اسباب الاستهلاك المفرط للعقار:

الجدول رقم (15): اسباب الاستهلاك المفرط للعقار

الاجابة	النسبة %
عدم احترام المخططات العمرانية	30
سوء التسيير	25
نقص الرقابة	45

المصدر: الطالب 2016

الشكل رقم(16): اسباب الاستهلاك المفرط للعقار



المصدر: الطالب 2016

أشار بعض المسؤولين أن نقص الرقابة كانت السبب في الاستهلاك المفرط للعقار، بنسبة 45% في حين رأى البعض ان عدم احترام المخططات العمرانية هو السبب بنسبة 30% فيما يرى اخرون ان سوء التسيير هو السبب بنسبة 25%.

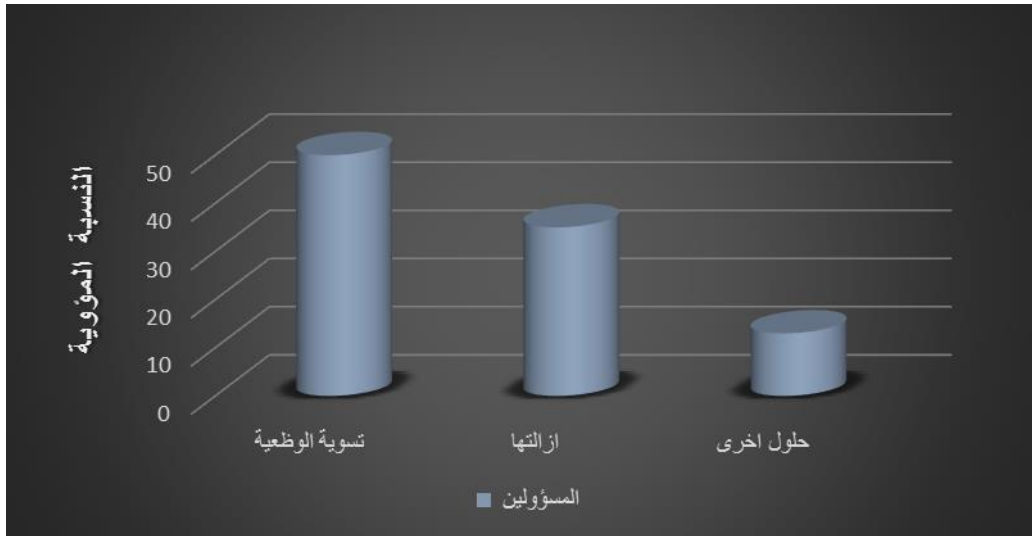
- كيف يمكن التدخل على التوسعات العمرانية العشوائية:

الجدول رقم (16) : التدخل على المناطق العشوائية

الحلول	النسبة
تسوية وضعيتها	50
ازالتها	35
حلول اخرى	15

المصدر: الطالب 2016

الشكل رقم(17): التدخل على المناطق العشوائية



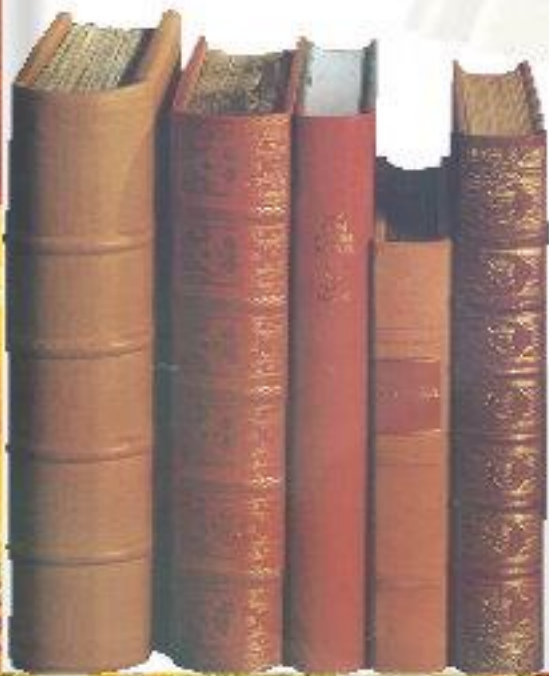
المصدر: الطالب 2016

خلال مناقشة مع المسؤولين حاولنا التطرق الى الكيفية او الطريقة التي يمكن التدخل من خلالها على مناطق التوسع العشوائي، فكانت الاجابة كالتالي: 50% تسوية وضعيتها من خلال ادماجها ضمن النسيج العمران للمدينة ، فيما يرى البعض الاخر انه يجب ازالتها لأنها تشكل طفرة سلبية على المدينة بنسبة 35% فيما رأى البقية انه يمكن ايجاد حلول اخرى قصد معالجتها بنسبة 15%.

-الخلاصة:

إذا كان التحكم في استهلاك العقار الحضري ممكن و كذلك تحويل العقارات عن وجهتها الأصلية المحددة في أدوات التهيئة والتعمير، وذلك بالاحترام الصارم لتوجيهاتها، فان التحكم في التوسع العشوائي (الذي يسرع استهلاك العقار الحضري ويشجع الاستيلاء على ملك الغير (ملك الدولة)ويخلق نسيج عمراني بدون هوية) عملية معقدة لتعدد المتدخلين وضعف تكوينهم وقلة عددهم مما يقلل من ردع المخالفات وصعوبة المراقبة.

الخلاصة العامة والتوصيات



خلاصة عامة:

تبقى مسألة العقار الحضري حيوية، و ذات أهمية قصوى في أي تنمية اقتصادية كانت أم اجتماعية، ينبغي أن تعطى لها كامل الاهتمام في الدراسات التطبيقية أو التشريع العقاري، و أن تكون أساس النهضة العمرانية والحضرية للمدينة كما أن امتدادات العمران داخل و خارج حدود المدن بمعدلات تفوق القدرة الاستيعابية لهذه الأخيرة ولد مشكلات جديدة للمدينة كانتشار التوسعات العمرانية العشوائية إضافة إلى ندرة العقار والحاجة المستمرة للتوسع العمراني و هي المشكلة الأساسية التي تواجه أغلب المدن الجزائرية.

و باعتبار مدينة بوسعادة إحدى هذه المدن التي تعاني من هذه المشاكل تم التطرق إليها كعينة لدراسة مشكل استنزاف العقار الحضري و إشكالية التوسع العمراني العشوائي على أراضي ذات ملكية خاصة أو عامة، مما أدى إلى خلق عدم التوازن في المجال الحضري.

بعد الاستقلال كان من المفروض أن تكون مدينة بوسعادة استمرار و امتداد للمدينة القائمة، مع احترام ما هو مخطط من توسعات، لكن نظرا لظروف متعددة و متداخلة توسعت المدينة وفق أنماط عمرانية عشوائية و التي تمثل حوالي 65% من مجموع المساكن في المدينة، كل هذه الأنماط اتسمت بالاستهلاك المفرط للعقار مع قلة جودة ما تم بناؤه من أحياء فوضوية، إضافة الى عدم استجابتها لمتطلبات الساكن.

هذه المشاكل الخاصة باستنزاف العقار الحضري بمدينة بوسعادة كانت نتيجة عوامل عدة مؤثرة فيه والمتمثلة

في:

- عدم احترام المخططات العمرانية المبرمجة و المخصصة للتوسع المستقبلي.
- سوء تطبيق القوانين ونقص الرقابة التقنية والإدارية.

1-النتائج: لقد أسفرت هذه الدراسة على إبراز مجموعة من العوامل و التي كانت وراء هذا المشكل و المتمثلة في:

-عدم احترام المخططات العمرانية المبرمجة و المخصصة للتوسع المستقبلي.

- اعاقا تنفيذ المخططات العمرانية نظرا لتداخل مهام ومصالح المتدخلين في تسيير العقار.
- عدم وجود برامج تنموية للارتقاء بمناطق التوسع العمراني العشوائي.
- تأخير انزال المخططات وتطبيقها.
- عدم وجود وعي لدى المواطنين بما يعنيه قيامه بالبناء في اراضي الخاصة بالدولة و المخالفة للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- في حال تأخر معالجة هذه المناطق ارتفاع معدل المشاكل الاجتماعية (بطالة، امية...).

- سوء تطبيق القوانين ونقص الرقابة التقنية والإدارية.

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

2-الاقتراحات و التوصيات:

في العرض اسابق للأوضاع المسببة لمشكلة التوسعات العشوائية و أثرها على استنزاف العقار، و التي ستستمر و ستتزايد مع استمرار نفس أسبابها (التزايد السكاني و الهجرة الداخلية عدم قدرة الدولة على المواجهة الحاسمة لتزايد الطلب على المسكن ...) لذلك فالبحث يخلص لعدة توصيات و اقتراحات كالآتي:

2-1-التوصيات:

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

- توفير وتنويع أشكال التمويل والإقراض الميسر من أجل البناء الذاتي لشرائح محدودي الدخل.
- احداث توازن بين احتياجات السكان و مدى توفيرها من طرف السلطات و هذا للحد من ظاهرة التوسع العشوائي.
- أخذ خصوصية كل منطقة عشوائية وأسباب نشوئها بعين الاعتبار عن صياغة الحلول وبرامج التدخل فيها.

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

- توفير المرافق والخدمات في مناطق التوسع العشوائي.
- معالجة مناطق السكن العشوائية الحالية و تسوية أوضاعها مع إدماجها في المحيط الحضري للمدينة.
- إعادة هيكلة الأحياء الغير مخططة لاستغلال المساحات الشاغرة بها و ربح العقار الذي تشغله السكنات المهشة.
- اعتبار هدم وإزالة هذه المناطق بشكل كامل هو الحل الأخير .
- تشجيع القطاع الخاص المنظم ، وبشكل رئيسي شركات التطوير العقاري ، على المساهمة بمشاريع تطوير التوسعات العمرانية العشوائية.
- التقليل من التوسعات العشوائية و العمل على التسوية العقارية للسكنات غير المرخصة.
- اعتبار الأسر القاطنة في مناطق التوسع العشوائي جزءاً رئيسياً من أي حل ، وليس جزءاً من المشكلة ، والتأكيد على أن الهدف الأساسي لمعالجة العشوائيات ، هو تطوير نوعية الحياة للأسر التي تعيش فيها.

2-2-2-الاقتراحات:

2-2-1-اقتراحات عامة:

- مراقبة و متابعة مختلف العمليات التعميرية من طرف هيئات مختصة و هذا لوضع حد للمخالفات العمرانية.
- تنمية المناطق الريفية و توفير مختلف الخدمات و هذا لوضع حد للهجرة.
- وضع استراتيجية عامة للارتقاء بالبيئة العمرانية مثل خلق فرص عمل لأهل الحي، تنشيط فعالية الحي بالأحياء الاخرى و المحيط المجاور و الارتقاء بالخدمات الاجتماعية.
- حجز القطع المطل على الطرق الرئيسية لجعلها كاستثمار اقتصادي يعمل على ادماج المنطقة ضمن النسيج العمران للمدينة.
- متابعة عملية التدخل بعد انتهائها.
- تطبيق القانون على كل من يخالف ما جاءت به أدوات التهيئة و التعمير و مخطط شغل الأرض، والعمل على تسخير الوسائل و الإمكانيات من طرف السلطات المعنية من أجل تطبيق هذه الأدوات على أرض الواقع.

- يجب الاهتمام و الاسترشاد ببرامج تنمية شاملة وظيفتها الاساسية ان تكون نابعة من المجتمع مع الاستفادة من تجارب الدول العربية والاجنبية مثل التجربة التونسية والسعودية.
- تكون المكاتب المسؤولة عن تحظير مخططات شغل الارض هي المسؤولة عن تطبيق هذه المشاريع المقترحة بالمشاركة مع الجهات الادارية التي يقع في نطاقها الارتقاء او الازالة.

المراجع

- قائمة المراجع:

- المراجع باللغة العربية:

- امير عبد الحميد، محمد ظهير، تأثير العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائي، حالة مدينة السيلة، مذكرة ماجستير جامعة باتنة، 2011.
- امير ضهير مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية و العمرانية، تأثير العوامل الاجتماعية على المجال العمراني في مناطق السكن العشوائي، جامعة باتنة، 2011.
- الياس الدايري، مقالة مناطق السكن العشوائي و ربطها مع خصائص السكن و السكان 2008.
- بوحفص وزملاؤه ، دراسة تحليلية للأحياء غير المخططة بمدينة بوسعادة ، دفعة 2006.
- بن جنيدي محمد وزميله، 2008، التوسع العمراني والآفاق المستقبلية لمدينة الجلفة، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة.
- بن يوسف إبراهيم إشكالية العمران والمشروع الإسلامي ،مطبعة أبو داود، الجزائر ، 1992.
- بن عبدة عبد الحفيظ، 2004، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار الهومة.
- بن حمادة عيسى، المخالفات و الممارسات في ميدان البناء و مختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير جامعة منتوري قسنطينة.
- جمعية مليكة، عباس ليلى، العنوان "اثر انتداب السكن الفوضوي على المجال الحضري" الملتقى الدولي حول تسيير المدن 1999.
- زاوي أحمد وزميله، 2006م، المشاريع السكنية و الاستغلال العقلاي للعقار، دراسة حالة مدينة آفلو، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر 2004.
- حليمي عبد القادر، 1987، الجغرافيا الحضرية، ديوان المطبوعات الجامعية-الجزائر.
- حفصي عمر، إبراهيم معزوز، مراد مرخوفي: التوسع العمراني في إطار العمارة المحلية " دراسة حالة مدينة مشونش"، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة تخصص تسيير المدن، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، دفعة جوان 2001.
- مخلطي أحمد، 2008، التوسع العمراني و أثره على تسيير المدينة، دراسة حالة مدينة بوسعادة مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في تسيير المدينة، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة.

- مدور يحيى، رسالة لنيل شهادة ماجستير في الهندسة المعمارية و العمرانية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2008.
- خالد بن صالح الزهراني، المناطق العشوائية بمكة المكرمة بين الواقع و المأمول، رسالة لنيل درجة ماجستير في العمران، جامعة أم القرى المملكة العربية السعودية، 2014.
- خالد مصطفى قاسم، ادارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، ص 20، الدار الجامعة 2007.
- خديجي و زملائه، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، تدخل عمراي على حي فوضوي، قصر الشلالة، دفعة 2006.
- التجاني البشير، 2000، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية /بن عكنون، الجزائر.
- تأثير العقار الحضري على المحيط الحضري، المسيلة، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة المسيلة 2014.
- رياض تومي، ادوات التهيئة والتعمير و اشكالية التنمية الحضرية، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة 2006.
- الجريدة الرسمية:
- قانون التوجيه العقاري 25/90.
- القانون 30/90 المتعلق و المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- القانون رقم 173/71 المتضمن الثورة الزراعية.
- القانون 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.
- الجريدة الرسمية رقم 43 الصادرة بتاريخ 2002/05/14.
- القانون 07/86 المتعلق بالتهيئة العقارية العدد 10.
- المراجع باللغة الفرنسية:
- Fernand bouysson et jean hygo . Code de l'urbanisme, paris 1996
- Ministre de l'urbanisme et de construction, L'aménagement des lotissements. Alger O.P.U
- Moauia Saidouni :Les élément d'urbanisme, Alger 2000, N° 1010 /99.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

استمارة مقابلة موجهة للمواطنين حول

التوسع العمراني العشوائي و اثره على استنزاف العقار الحضري

حالة مدينة بوسعادة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر

تحت إشراف:

أ.دوغة حمد سفيان

من إعداد الطالب:

- بالعالم عبد الإله

السنة الدراسية: 2015-2016

ملاحظة: هذه المعلومات سرية و لا تستخدم إلا لإغراض علمية

- 1- الجنس: ذكر أنثى
- 2- السن:
- 3- ما هو عدد أفراد أسرتك؟
- 4- المستوى المعيشي؟ : جيد متوسط متدني
- 5- المستوى التعليمي:
- 6- ما هو الحي الذي تقيم فيه؟ :
- 7- ما هو مكان إقامتك الأصلي؟ : الريف مدينة بوسعادة مدينة أخرى
- 8- ماهي أسباب هجرتك إلى المدينة؟: الأمن القرب من الخدمات البحث عن العمل
- 9- ما نوع القطاع الذي تشتغل فيه؟: التجارة الصناعة الفلاحة الخدمات
- 10- كم تبلغ مساحة مسكنك؟ : أقل من 100م² أقل من 150م² أكثر من 200م²
- 11- هل مساحة مسكنك كافية؟ : نعم لا
- 12- كيف ترى السكن الذي تقيم فيه؟: ملائم ملائم نوعا ما غير ملائم
- 13- هل مسكنك موصل بجميع الشبكات المختلفة؟. نعم لا
- 14- هل لديك وثائق تثبت ملكية مسكنك؟: نعم لا
- 15- هل بإمكانك الاستغناء عن مسكنك و التنقل إلى حي جديد؟: نعم لا

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم تسيير المدينة

دليل مقابلة حرة موجهة للمسؤولين حول

التوسع العمراني العشوائي و اثره على استنزاف العقار الحضري

حالة مدينة بوسعادة

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر

من إعداد الطالب:

- بالعالم عبد الإله

تحت إشراف:

أ.دوغة محمد سفيان

السنة الدراسية: 2015-2016

ملاحظة: هذه المعلومات سرية و لا تستخدم إلا لإغراض علمية

ضع علامة (X) في الخانة المناسبة:

1- الجنس: ذكر أنثى

2- المهنة:

3- المصلحة:

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

الزيادة السكانية سوء التسيير

5- اسباب الاستهلاك المفرط للعقار؟

عدم احترام المخططات العمرانية سوء التسيير نقص الرقابة

6- كيف يمكن التدخل على مناطق التوسع العشوائي؟

معالجتها إزالتها

تَرْجُمَةُ
بِسْمِ اللَّهِ