



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة المسيلة

معهد: تسيير التقنيات الحضرية

قسم: تسيير المدينة

الرقم التسلسلي:.....

رقم التسجيل: M.GTU/02/11

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير

فرع: تسيير المدينة

تخصص: تسيير المدينة

العنوان

أهمية توفير الاحتياطات العقارية الحضرية

في برمجة التجهيزات العمومية

دراسة حالة بلدية حمام الضلعة

إعداد الطالبة

صوشي سليمة

نوقشت علنا يوم: 2014/02/27

أمام أعضاء اللجنة المكونة من السادة:

- | | | | |
|--------------------|----------------------|---------|-----------------------|
| جامعة برج بوعريريج | أستاذ التعليم العالي | رئيسا | • أ.د زرواتي رشيد |
| جامعة المسيلة | أستاذ التعليم العالي | مقررا | • أ.د خلف الله بوجمعة |
| جامعة باتنة | أستاذ التعليم العالي | ممتحننا | • أ.د الكويج بلقاسم |
| جامعة المسيلة | أستاذ محاضر (أ) | ممتحننا | • د حجاب مخلوفي |

السنة الجامعية 2013/2014



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{ هو الذي أنشأكم من الأرض
واستعمركم فيها }

سورة هود آية (61)

شكر و عرفان

أتقدم بالشكر والتقدير إلى كل من ساعدني في إتمام هذه الأطروحة، وأخص بذكر البروفيسور خلف الله بوجمعة لما بذله من جهد من خلال إشرافه ومتابعته لي في هذه الأطروحة، وكذلك أتقدم بشكر إلى كل من ساعدني بالمديريات و الدوائر الحكومية (السكن و التجهيزات العمومية ،البناء و التعمير ،الوكالة العقارية ،الحفظ العقاري ،مسح الأراضي ،دائرة حمام الضلعة ، مديرية الطاقة و المناجم ، مديرية المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و الصناعة التقليدية ،محافظة الغابات ، أملاك الدولة ، بلدية حمام الضلعة ، القسم الفرعي للبناء و التعمير بدائرة حمام الضلعة وبدائرة الشلال) و مكاتب الدراسات الخاصة (URBAS بالمسيلة ،الدراسات العمرانية بمدينة حمام الضلعة)

الإهداء

إلى من زرع حب النجاح والتفوق***** أبي الحبيب
إلى من بأنفاسها رسمت آمالي وألوان أحلامي***** أمي الغالية
إلى من كانوا لي مثالا في حب الخير والعطاء***** إخواني وأختي
إلى أغلى ما في الوجود***** فلذة كبدي***** ولدي
إلى كل من أراد لي التقدم والنجاح***** أقاربي و زملائي و زميلاتي

إليهم جميعاً شكري وتقديري

الفهارس

فهرس الموضوعات		العنوان	ص
ص	العنوان	ص	ص
21	3-3/أنواع السوق العقاري	أ	مقدمة عامة
22	3-4/العوامل المتحركة في السوق العقاري	الفصل التمهيدي	
23	3-5/متعاملين السوق العقارية		
23	II. مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر	01	I. الإشكالية
24	(1) ما قبل و أثناء الاحتلال الفرنسي	05	II. متغيرات الإشكالية
24	(2) مرحلة ما بعد الاستقلال	05	III. الفرضيات
32	III. وضعية الاحتياطات العقارية بين القانون و الواقع	06	IV. أهداف البحث
34	IV. تطهير الوضعية العقارية الحضرية لتأسيس استراتيجية لتكوين احتياطات عقارية	07	V. أسباب اختيار الموضوع
34	(1) المسح العام للأراضي	07	VI. أسباب اختيار حالة الدراسة
35	(2) تسوية الوضعية القانونية للبناءات المشيدة قبل 2008	08	VII. منهجية البحث
36	(3) القضاء على البناء الفوضوي	08	VIII. طريقة التنظيم و الإخراج
37	V. آليات تكوين الاحتياطات العقارية	08	IX. تقنيات البحث
		الفصل الأول: نظام الاحتياطات العقارية في الجزائر	
37	(1) الشراء	11	مقدمة
39	(2) حق الشفعة	11	I. مصطلحات و مفاهيم عامة
39	(3) نزاع الملكية في إطار المنفعة العمومية	11	(1) مصطلحات و مفاهيم تقنية
39	(4) الهبة	11	1.1/تعريف الاحتياطات لغويا و اصطلاحا
40	(5) الضريبة العقارية	12	1-2./تعريف العقار لغويا و اصطلاحا
40	(6) إعانات مالية	13	1-3/أنواع العقار
42	(7) استرجاع الأراضي الممنوحة في مجال الاستثمار الغير فعالة	13	1-4/خصائص العقار
42	(8) إعادة التصنيف القانوني للأراضي	14	1-5/العقار الحضري
43	(9) التجديد الحضري	14	1-6/التصنيف التقني للعقار الحضري
44	(10) المناطق السكنية الحضرية الجديدة zhun	14	1-7/التصنيف المورفولوجي للعقار الحضري
44	VI. متدخلين بعملية تسيير الاحتياطات العقارية	15	1-8/التصنيف القانوني للعقار الحضري
45	(1) المتدخلين المباشرين على المستوى المركزي	18	(2) العقار و التشريع القانوني
45	(2) المتدخلين المباشرين على المستوى اللامركزي (محلي)	18	1-2/النصوص التشريعية
46	(3) المتدخلين الغير مباشرين	19	2-2/العقود الرسمية و الإدارية لإثبات الملكية العقارية في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90
50	III. معايير تحديد الاحتياطات العقارية اللازمة لتجمعات الحضرية	21	(3) السوق العقارية
52	III. معايير تحديد الاحتياطات العقارية اللازمة لتجمعات الحضرية	21	1-3/ مفهوم السوق العقارية
57	خلاصة الفصل	21	2-3/مميزات السوق العقارية

المحاور

ص	العنوان	ص	العنوان
	الفصل الثالث: دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة		الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برمجة التجهيزات العمومية
114	مقدمة	58	مقدمة
115	I. تقديم مدينة حمام الضلعة	58	I. ماهية التخطيط الحضري
117	II. دراسة جغرافية لمدينة حمام الضلعة	58	(1) مفهوم التخطيط الحضري
119	(1) دراسة جيوتقنية	59	(2) مميزات التخطيط الحضري
119	1-1/دراسة طبوغرافية	60	(3) مراحل إعداد نظام التخطيط الحضري
121	1-2/دراسة جيولوجية	61	(4) الفاعلون بالتخطيط الحضري
125	(2) المناخ	62	(5) توزيع الحقوق والمسؤوليات بالتخطيط الحضري
126	III. دراسة سوسيو اقتصادية	63	II. إجراءات داعمة للممارسة التخطيط الحضري
126	(1) السكان	63	(1) تقييم المستمر لنظم التخطيط الحضري
127	(2) نسبة التحضر	64	(2) مواكبة النظام الأكاديمي التخطيطي لتغيرات و الخصوصية الحضرية المحلية
127	(3) التركيب العمري و النوعي لسكان مدينة حمام الضلعة	66	III. اشكال نظم التخطيط الحضري
129	IV. دراسة عمرانية لمدينة حمام الضلعة و استهلاك المجال	66	(1) نظم التخطيط الحضري القديمة
129	(1) مراحل النمو العمراني لمدينة حمام الضلعة	68	(2) نظم التخطيط الحديثة
133	(2) النسيج العام لمدينة حمام الضلعة	69	(3) اتجاهات جديدة لتخطيط الحضري
135	(3) نوعية السكن	73	IV. دور التخطيط الحضري في برمجة التجهيزات العمومية
137	(4) التجهيزات العمومية حسب نطاق نشاطها	73	(1) مفهوم التجهيزات العمومية
145	(5) الشبكات المختلفة	74	(2) عناصر التجهيزات العمومية
148	(6) الفضاءات العمومية	75	(3) تصنيفات التجهيزات العمومية
		79	(4) العوامل المؤثرة في توزيع التجهيزات العمومية
148	(7) عوائق التوسع العمراني لمدينة حمام الضلعة	80	(5) انواع التجهيزات العمومية
151	خلاصة الفصل	87	V. اهمية التجهيزات العمومية بالتنمية الحضرية
	الفصل الرابع: الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة	89	VI. برمجة التجهيزات العمومية بالتجمعات الحضرية
		89	(1) طرق برمجة التجهيزات العمومية
		91	(2) معايير برمجة التجهيزات العمومية
		92	(3) فئات المدن
152	مقدمة	105	VII. الاحكام القانونية و التقنية لتنفيذ برامج التجهيزات العمومية
153	I.دراسة عقارية لمدينة حمام الضلعة	105	(1) مراحل تنفيذ مشاريع التجهيزات العمومية
153	(1) الطبيعة القانونية لعقار مدينة حمام الضلعة	106	(2) المتدخلين بعملية تنفيذ مشاريع التجهيزات العمومية
154	(2) عملية تطهير وضعية العقار الحضرية لمدينة حمام الضلعة	113	VII. خلاصة الفصل
154	1-2/عملية المسح العام للأراضي		
156	2-2/القضاء على البناءات الفوضوية	89	طرق برمجة التجهيزات العمومية

المفهرس

ص	العنوان	ص	العنوان		
	الفصل الخامس: تحليل النتائج والاقتراح	158	2-3/ عملية تطهير الوضعية العقارية في إطار قانون التسوية 08/15		
190	مقدمة	160	3) احتياجات عقارية لتنفيذ برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة		
192	I. بناء و توزيع استمارة استبيان للفاعلين المباشرين بالمجال الحضري	162	II. مساعي السلطات المحلية لإدخال أراضي للحافظة العقارية بمدينة حمام الضلعة		
192	(1) تحديد مجتمع البحث	163	III. أسعار العقار بمدينة حمام الضلعة		
193	(2) تحديد أفراد العينة	166	IV. الإمكانات المتوفرة بمدينة حمام الضلعة لإدخال أراضي لحافظتها العقارية		
193	(3) إجراء الاستبيان	166	1) آليات تطهير الوضعية العقارية بمدينة حمام الضلعة		
194	II. تفريغ المعطيات الاستبائية و المقاربة بين وجهات نظر أفراد عينة البحث	168	2) التجديد الحضري كأسلوب لخلق ثروة عقارية متعددة بمدينة حمام الضلعة		
205	III. تحليل نتائج و التحقق من فرضيتي الدراسة	171	3) استغلال الامتيازات المالية المتوفرة بمدينة حمام الضلعة لشراء عقارات جديدة		
209	IV. توصيات و اقتراحات	173	4) الشراكة مع الخواص لاستعمال العقارات المبنية الشاغرة		
209	(1) المستوى التسييري	173	5) سياسة المدن المدمجة كاستراتيجية لتوفير عقارات جديدة لمدينة حمام الضلعة		
210	(2) المستوى التسييري بين المتدخلين بالمجال الحضري	189	خلاصة الفصل		
214	الخاتمة				
فهرس الأشكال					
ص	العنوان	رقم	ص	العنوان	رقم
106	الهيكل التنظيمي اللامركزي لتسيير برامج التجهيزات العمومية	12	06	مقاربة الطرح و أهدافه	01
112	مراحل تنفيذ برامج التجهيزات العمومية	13	10	أبعاد و مؤشرات الطرح	02
114	خطة عمل لدراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة	14	17	مؤشرات مختلفة للعقار	03
138	التجهيزات العمومية ذات النشاط الحضري المحلي	15	20	ديناميكية العقار الحضري	04
140	التجهيزات العمومية ذات النشاط البلدي	16	22	العوامل المتحكمة بسعر العقار الحضري	05
142	التجهيزات العمومية ذات النشاط الإداري	17	41	خصائص و مؤشرات مختلفة لمعاملات العقار الحضري	06
191	منهجية جمع و تحليل المعلومات الاستبائية	18	51	المتدخلين بعملية تسيير الاحتياطات العقارية الحضرية	07
209	مستويات التسيير اللامركزي لتكوين احتياطات عقارية	19	65	وظيفة المخطط	08
211	التسيق بين المتدخلين من خلال البطاقة المحلية	20	86	خصائص و مؤشرات مختلفة لتجهيزات العمومية	09
212	تدرج مستويات المسؤولية بالبطاقة المحلية الوطنية للاحتياطات العقارية الحضرية	21	88	تأثير التجهيزات العمومية على التنمية المحلية	10
			90	الهيكل التنظيمي المركزي لتسيير برامج التجهيزات العمومية	11

الفهارس

فهرس المخططات

رقم	العنوان	ص	رقم	العنوان	ص
01	الموقع الإداري لمدينة حمام الضلعة	116	13	المسح العام للأراضي بمدينة حمام الضلعة	155
02	الموقع الجغرافي لمدينة حمام الضلعة	118	14	احتياجات عقارية حضرية مستقبلية بمدينة حمام الضلعة	161
03	طوبوغرافية مدينة حمام الضلعة	120	15	الحي القديم بمدينة حمام الضلعة	169
04	الخريطة الزلزالية لمدينة حمام الضلعة	122	16	مجمع المصالح التقنية بمدينة حمام الضلعة	170
05	الخريطة الجيوتقنية لمدينة حمام الضلعة	124	17	التجمعات الثانوية لبلدية حمام الضلعة	175
06	النواة الأولى لنشأة مدينة حمام الضلعة	130	18	التجمع الثانوي "البويرة"	177
07	المرحلة الثانية لتوسع مدينة حمام الضلعة	131	19	التجمع الثانوي "بئر ماضي"	179
08	المرحلة الثالثة لتوسع مدينة حمام الضلعة	132	20	التجمع الثانوي "الذكارة"	181
09	النسيج العمراني لمدينة حمام الضلعة	133	21	التجمع الثانوي "الدريعات"	183
10	شبكة الطرق بمدينة حمام الضلعة	146	22	التجمع الثانوي "القطف"	185
11	العوانق الطبيعية لتوسع العمراني بمدينة حمام الضلعة	149	23	التجمع الثانوي "الدبيل"	187
12	الطبيعة القانونية للعقار الحضري بمدينة حمام الضلعة	153			

فهرس الجداول

رقم	عنوان	ص	رقم	عنوان	ص
01	الوضعية القانونية للعقارات في الجزائر 1830م	24	25	قاعدة وحدة 200000 ساكن 26667/ مسكن	104
02	الوضعية القانونية للعقارات في الجزائر 1960م	26	26	توزيع المساحات لفئة المدن 200000	105
03	الوضعية القانونية للعقارات في الجزائر 1971م	29	27	الانتماء الإداري لمدينة حمام الضلعة	115
04	معايير تحديد الاحتياجات العقارية بالتجمعات الحضرية	55	28	احصائيات سكان الحضر ببلدية حمام الضلعة	127
05	فئات تصنيف المدن حسب نسبة التحضر	91	29	توزيع الخدمات و النشاطات بمدينة حمام الضلعة	144
06	قاعدة وحدة 1200 ساكن/160 مسكن	92	30	مساحة شبكات المياه الصالحة لشرب و الصرف الصحي بمدينة حمام الضلعة	147
07	قاعدة وحدة 4000 ساكن/533 مسكن	92	31	مساحات الوظائف الحضرية بالواقع و حسب معايير البرمجة	150
08	قاعدة وحدة 12000 ساكن/1600 مسكن	93	32	احصائيات محاربة البناء الفوضوي بمدينة حمام الضلعة	156
09	توزيع المساحات لفئة المدن 12000 ساكن	94	33	حصيلة تسوية وضعية البناءات في اكار القانون 08/15	158
10	قاعدة وحدة 1250 ساكن/167 مسكن	94	34	تقديرات احتياجات عقارية مستقبلية لمدينة حمام الضلعة	160
11	قاعدة وحدة 5000 ساكن/667 مسكن	95	35	تقييم املاك الدولة لأسعار العقار بمدينة حمام الضلعة	163

الفهارس

12	قاعدة وحدة 15000 ساكن/2000 مسكن	95	36	تقييم الوكالة العقارية الحكومية لأسعار العقار بمدينة حمام الضلعة	164
13	قاعدة وحدة 35000 ساكن/4667 مسكن	96	37	سعر العقار الحضري بمدينة حمام الضلعة بسوق الموازية	165
14	توزيع المساحات لفئة المدن 35000 ساكن	97	38	ملخص ميزانية بلدية حمام الضلعة	171
15	قاعدة وحدة 1900 ساكن/253 مسكن	97	39	التجمعات الثانوية ببلدية حمام الضلعة	174
16	قاعدة وحدة 5700 ساكن/760 مسكن	98	40	إجابات السؤال : هل دائرة اختصاصكم تتوفر على الآليات القانونية الكافية للاسترجاع أو إدخال أراضي جديدة للمحافظة العقارية البلدية ؟	194
17	قاعدة وحدة 11400 ساكن/1520 مسكن	98	41	إجابات السؤال ماهي مميزات هذه النصوص التشريعية من وجهة نظرك	195
18	قاعدة وحدة 33800 ساكن/4440 مسكن	99	42	إجابات السؤال : هل تطبيق هذه النصوص التشريعية يصطدم بصعوبات ميدانية	197
19	قاعدة وحدة 100.000 ساكن/13333 مسكن	100	43	إجابات السؤال : ما نوع هذه الصعوبات الميدانية	198
20	جدول توزيع المساحات لفئة المدن 100000	101	44	إجابات السؤال : ما هي الأسباب الحقيقية لهذه الصعوبات التسييرية	200
21	قاعدة وحدة 2400 ساكن/318 مسكن	101	45	إجابات السؤال : ما هي اسباب عدم حرص المتدخلين على تطبيق النصوص القانونية	202
22	قاعدة وحدة 9520 ساكن/1270 مسكن	102	46	إجابات السؤال : ما اسباب الصعوبات التنسيقية بين المتدخلين المباشرين بالمجال الحضري	204
23	قاعدة وحدة 33000 ساكن/4440 مسكن	102			
24	قاعدة وحدة 100000 ساكن/13333 مسكن	103			
فهرس الصور					
رقم	عنوان	ص	رقم	عنوان	ص
01	مدينة أريحا التاريخية	66	02	مدينة أور	66

مقدمة عامة

برزت إشكالية ندرة العقار الحضري بالمدن خلال القرن العشرين كانعكاس لتزايد مستوى التحضر في كل أنحاء العالم استجابة للمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي كان لها أكبر تأثير و وقع على استعمالات العقار الحضري ، حيث تضخمت مدن و ظهرت أخرى إلى الوجود ، لان التغيير الاقتصادي والاجتماعي له علاقة بالموقع و المكان.

و نظرا لهذه العلاقة الإلزامية بين العقار و إسقاط هذه النشاطات الاقتصادية والاجتماعية وما تتطلبه من هياكل عمومية على اختلاف مستوياتها و وظائفها لتلبية حاجيات مجتمعاتها الحضرية، مما أدى بمخططي المدن على اختلاف تخصصاتهم و مساعيهم بتفكير و رسم استراتيجيات ترمي إلى توفير فضاء لهذه الوظائف العمومية بالوقت الحاضر و لسنوات قادمة على اقل تقدير من جهة ، و من جهة أخرى استقطب هذا الجانب اهتماما خاصا من الجهات الرسمية حيث حظي بمساحة كبيرة ببرامجها وتوجهاتها السياسية و التي ترجمت في شكل نصوص تشريعية .

و من هذا المنطلق يبدو أن الحاجة الماسة في بلورة الكثير من الأفكار و التطبيقات العملية على المستويات المحلية و الإقليمية و الوطنية لتسيير و تكوين مخزون من الاحتياطات العقارية لمواجهة هذه التحديات التي يتم من خلالها « تحديد مدى الاستفادة من الأرض و مدى الامتداد الذي يحصل نتيجة التنمية الحضرية وفق نظريات الدفع و الأبعاد و الاستقطاب و توسيع المجاورات وضواحي المدن و تحليل كل العوامل المؤثرة على هذه الاتجاهات من خلال المفاهيم النظرية التطبيقية »¹.

و لذلك قمنا بدراسة هذا الموضوع على الصعيد الوطني بتناولنا الإطار العام المنظم و المسير و المكون للاحتياطات العقارية ، وعلى الصعيد المحلي بمدينة "حمام الضلعة " كعينة لدراسة ندرة العقار الحضري و اشكالية تجسيد برامج التجهيزات العمومية ميدانيا ، و نظمت هذه الدراسة بستة فصول متتابعة و مكمل لبعضها البعض و الموزعة إلى جانبين على النحو التالي :

¹ غازي عبد الرزاق النقاش .اقتصاديات الموقع .دار وائل عمان .1996. ص4.

مقدمة عامة

الجانب النظري :

فقد احتوى على ثلاث فصول موزعة كالآتي:

الفصل التمهيدي:

و كان بمثابة مدخل عام لدراسة تم فيه طرح الإشكالية العامة للبحث و المتضمنة التساؤل حول ماهية العوامل الحقيقية لندرة العقار الحضري مع إبراز انعكاساته على تجسيد برامج التجهيزات العمومية ذات التأثير العمومي على مختلف الجوانب الحياتية في المدينة.

و بناء على ذلك تم صياغة الفرضيات التي تعد إجابة مسبقة و مؤقتة في آنا واحد لسؤال الإشكالية ، و منهجية تحليل هذا الطرح باستعمال وسائل و تقنيات البحث الملائمة لطبيعة الدراسة لبلوغ الأهداف المسطرة .

الفصل الأول:

و تم عنونته بنظام الاحتياطات العقارية في الجزائر و خصصنا هذا الفصل لتحديد بعض المفاهيم و الأبعاد و المؤشرات الأساسية لفهم المتغير الرئيسي «العقار الحضري» و المراحل التاريخية لتنظيمه بالجزائر مع إعطاء أهمية للمرحلة الحالية ، و كان الهدف المرجو من خلاله الفهم الجيد لخصائصه من مختلف الزوايا (التقنية،القانونية،الاقتصادية) و تكوين صورة على العوامل التاريخية المؤدية للوضع الراهن ،و كذا الإلمام بجميع النصوص القانونية سارية المفعول المسيرة و المنظمة له .

الفصل الثاني:

ونظم تحت عنوان التخطيط الحضري و برمجة التجهيزات العمومية و في هذا الفصل تطرقنا إلى مبادئ و إبعاد و مؤشرات التخطيط الحضري بشكل عام ثم تخصصنا في ماهية التجهيزات العمومية ومعايير و قواعد برمجتها بالجمال الحضري ، و كانت غايتنا الفهم الجيد لخصائص المتغير الثانوي «التجهيزات العمومية» و العوامل المتحكمة والمنظمة له .

مقدمة عامة

جانب الميداني :

إما الجانب الميداني فقد شمل ثلاث فصول موزعة كمايلي:

الفصل الثالث:

حيث عنونها بدراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة وتطرقنا فيه إلى تعريف ميدان الدراسة من خلال إجراء قراءة عمرانية لمدينة حمام الضلعة واستخلاص أهم المكونات المجال الطبيعية والبشرية ومدى تأثيراتها على استعمالات العقار الحضري وهذا من خلال الاستعانة بالوسائل التقنية المساعدة على ذلك (الملاحظة إحصائيات، مخططات، وثائق إدارية،... الخ).

الفصل الرابع:

فعنوانه بالاحتياطات العقارية وبرامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة والذي ضم في طياته وضعية العقار الحضري بميدان الدراسة و احتياجات هذا التجمع منه وأهم مبادرات السلطات المحلية لتصدي لهذه الإشكالية محاولين بطريقة التغذية العكسية بين الجانب الميداني والنظري لتحديد الإمكانيات العقارية التي يتوفر عليها مجال الدراسة من خلال النصوص القانونية والتقنية التي تطرقنا لها بكل من الفصل الأول و الثاني من الجانب النظري.

الفصل الخامس:

الذي نظم تحت عنوان تحليل النتائج و اقتراح توصيات و تضمن عرض نتائج «استمارة الاستبيان» وتحليلها وتفسيرها ومقارنتها بالفرضيات وفي الأخير جاءت خلاصة البحث (بطريقة استقرائية انطلاقا من حالة الدراسة إلى المستوى الوطني) عبارة عن مجموعة من التوصيات والاقتراحات لحل مشكل تسيير المحافظة العقارية الحضرية و كيفية إدخال وتجديد الاحتياطات العقارية بالمدن الجزائرية.

الفصل التمهيدي

I. الإشكالية

II. متغيرات الإشكالية

III. الفرضيات

IV. أهداف البحث

V. أسباب اختيار الموضوع

VI. أسباب اختيار حالة الدراسة

VII. منهجية البحث

VIII. طريقة التنظيم و الاخراج

IX. تقنيات البحث

ملخص الفصل

I. الإشكالية

العقار الحضري تحديدا هو اساس قيام أي مجتمع سكاني مدني لأنه الوعاء الحاضن له و عامل ضروري لإنعاش و تطوير الأوساط الحضرية في شتى المجالات نظرا لما يكتسبه من أهمية متعددة الأبعاد و التي تتمثل في:

✓ **البعد الاجتماعي:** يكمن في الارتباط العضوي للأفراد بالملكية العقارية.

✓ **البعد الاقتصادي:** الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بهذا المورد وجعلته أساسا لتقدمها ورفيها فبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمار العقاري يمكن التحكم في التنمية الاقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية، فلاحية، عمرانية،... الخ).

✓ **البعد السياسي:** أن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد للملكية العقارية كما كان عليه في الأنظمة الإقطاعية و الاشتراكية والرأسمالية... الخ ، «وفي هذا المضمار فان الجزائر ومن خلال المرحلة الاستعمارية التي مرت بها، نجد العلاقة الرامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة النظام السائدة آنذاك من خلال التشريعات القانونية التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولوا واحدا هو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والديني للأهالي»¹ ، و تأثره بمختلف الإصلاحات و التشريعات القانونية بعد الاستقلال من أجل تنظيم قطاع العقار بشكل عام و العقار الحضري بشكل خاص .

✓ **البعد العمراني:** إن القيام بأي عملية تعمير بالمدينة تستلزم توفير المجال الذي ستقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير مبرزة بذلك أهمية العقار الحضري للعمران و استغلاله بطريقة عقلانية.

وبناء على هذه العلاقة الإلزامية بين العقار الحضري والمدينة لتلبية حاجيات و متطلبات قاطنيها والمترددن إليها ونخص بذكر على سبيل الحصر تشيد التجهيزات العمومية لأنها تمثل صور لخاصيتها الحضرية ومدى رقي وتنوع الخدمات بها لان عملية برمجة هذه الأخيرة بالمدينة يعتبر هدفاً ووسيلة على حدا سواء هدفاً- بتوفير الخدمات و جعلها في متناول لسكان وتحقيقا لمستوى المعيشي المنشود-، ووسيلة لربط الوظيفي بين الأحياء المجاورات السكنية داخل المدينة أو المدينة وضواحيها من أجل خلق نسيج عمراني

¹ المجلة العقارية الجزائرية بتاريخ 14 ابريل 2010

الفصل التمهيدي

متكامل، كما يمكن أن يتعدى تأثيرها الوظيفي إلى مدن أخرى لأن الخدمات العمومية يمكن تقسيمها إلى عدة أنواع¹:

1. نوع يخدم المجاورة السكنية .
2. نوع يخدم قطاعا من المدينة.
3. نوع يخدم المدينة بأكملها.
4. نوع يخدم إقليم ما.
5. نوع يخدم الوطن بأكمله .

غير أن الزحف العمراني والتوسع المختل الغير المتحكم فيه أصبح يهدد تجسيد هذه الوظائف ذات الطبيعة العمومية و من ثم حائل لتطور المدينة و تلبية متطلبات ساكنيها والوافدين إليها، والمدن الجزائرية جلهما إلا لم نقل مجملها تعاني من هذه الإشكالية على غرار مدن العالم، وعلى سبيل المثال لا الحصر بعض بلديات ولاية "بجاية" و أهم مشاكل العقار الحضري التي تواجه السلطات المحلية في هذا المجال «حيث تسبب هذا الأخير في حرمان المواطنين من عدة مشاريع هامة بسبب رفض البعض منهم التخلي عن أراضيهم لصالح المنفعة العامة و عدم امتلاك البلديات للقطع الأرضية لاحتضان هذه المشاريع ، رغم أنها ذات منفعة عامة على غرار حرمان 500 مسكن من غاز المدينة ببلدية "أوقاس" ...، و هو نفس المشكل الذي قد يرهن مشروع انجاز ثلاث ثانويات بكل من بلديات "أودكار"، "بني معوش" و "أمالو"².

وهذا بعد الوتيرة المتسارعة لتعمير مدنها أي الجزائر بعد الاستقلال «سنة 1966م بلغ عدد المدن الكبرى في الجزائر 04 مدن ليبلغ عددها سنة 1989 م 32 مدينة كبيرة خلال 23 سنة³» ويعود ذلك إلى :
✓ توفر عوامل التنمية (النمو الديمغرافي، الرفاهية الاقتصادية) : «ارتفاع مداخيل الصادرات من المحروقات جعل الدولة في وضعية مريحة ماليا في هذه العشرية، صاحبه ارتفاع نسبة نمو سكان تعد أكثر النسب ارتفاعا في العالم قدر ب 1.86%»⁴.

¹ محمد غسان ،رسالة ماجستير ، تخطيط الخدمات العامة في المدن ،جامعة النجاح نابلس، فلسطين، 2007، ص 26.

² جريدة المساء الجزائرية، العدد 4734 ، 2012

³ محمد الهادي لعروق، المدن الكبرى في الجزائر ، المجلة الجغرافية المصرية، العدد 44، 2004، ص 385 .

⁴ الديوان الوطني للسكن و السكان الجزائري، 2008 .

الفصل التمهيدي

✓ **النزوح الريفي:** «سنة 1966م كان يمثل سكان الأرياف 31.4% ليصبح سنة 2006 يمثل سكان الأرياف 15.6% رغم البرامج التنموية الموجهة لتطوير الريف الجزائري و تثبيت سكان بها و الحد من النزوح نحو المدن والذي تراجع بنسبة 3.14 % سنة 1966 م إلى 1.86% سنة 2006 م»¹.

✓ **الاستغلال الغير العقلاني للمجال في إطار عملية التنمية:** «توسع أفقي للمدن الجزائرية عادة ما يكون غير منظم وبشكل عشوائي (غير خاضع لأدوات التهيئة والتعمير و مخالف لرخص التعمير الصادرة) بسبب صعوبة التحكم ومراقبة استهلاك العقار الحضري لهذه المدن، نظرا لتزايد النمو الديموغرافي، وكذا اتساع رقعة المدن وانتشارها و زيادة وتيرة سرعة نموها»².

و رغم التشريعات القانونية و الأدوات التقنية الخاصة بعملية التهيئة و التعمير (POS, PDAU) من أجل التحكم في تسيير و تنظيم استخدامات العقار الحضري بشكل عقلاي و مدروس (قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، قانون رقم 30/90 المتعلق بالأماكن الوطنية، قانون رقم 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة ، القانون رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.... الخ) مع الموازنة بين تلبية متطلبات وحاجيات المجتمع الحضري والمحافظة على الاحتياطات العقارية لتجسيد البرامج التنموية المستقبلية عموما وتنفيذ برامج التجهيزات العمومية خصوصا، أصبحت الهيئات و السلطات المحلية في حالة عجز شبه كاملة عن توفير وعاء عقاري داخل المحيط الحضري لاحتضان مشاريعها بمختلف برامجها (قطاعية PSD أو بلدية PCD) من التجهيزات العمومية بشكل خاص من جهة، أو الاضطرار إلى عدم احترام معايير تخطيط التجهيزات العمومية بتقليص المساحة الواجب توفيرها نظرا لشح الاحتياطات العقارية الحضرية مما ينعكس على الوظائف المسندة إليها و الإخلال بالتوازن بين قدرة استيعابها وحجم الخدمات المطلوبة أو «إعادة مراجعة مخططات التوجيهية لتهيئة والتعمير PDAU وإدخال عدة هكتارات من الأراضي ضواحي المدن داخل المحيط العمراني أو اقتطاعها من الأراضي الزراعية»³.

و في ظل هذا الوضع الذي تعيشه المدن الجزائرية أقل ما يقال عنه أنه جعل المدينة في نفق مظلم مع جزمنا بان ناقوس الخطر قد دق معلن عجز المجتمع الحضري على:

¹ وزارة تهيئة الاقليم و البيئة الجزائرية ، المشروع التمهيدي للقانون التوجيهي 2006، ص 2

² محمد الهادي العروق، مصدر سابق، ص 385 .

³ وزارة التهيئة و الإقليم الجزائرية ، مرجع سابق، ص 2.

الفصل التمهيدي

✓ إيجاد أرضية لإسقاط برامج التجهيزات العمومية على سبيل الحصر، نهيك على حقوق الأجيال المتلاحقة التي ستطالب بنوعية خدمات لا ثقة بفضائها المتمدن.

✓ الزحف على الأراضي الزراعية و يا لا الأسف في بعض الحالات على أجود و أخصب الأراضي و المصنفة من درجة الأولى «انخفاض الأراضي الزراعية منذ الاستقلال ب 60%¹» و ما يترتب عنه من إلحاق الضرر بالاقتصاد الوطني.

✓ تعدد المتدخلين بعملية تسيير الاحتياطات العقارية مما أدى الى تداخل الاختصاصات وصعوبة التنسيق، و كذا غياب رؤية عمرانية شاملة و ضعف التشاور والمشاركة عند اتخاذ القرارات.

ومدينة "حمام الضلعة" إحدى المدن الجزائرية و التي لا تعتبر أحسن حالا من قرائنها و التي تعاني بدورها من تفاقم هذه الإشكالية «آخره مشروع ثانوية الجديدة (800 مقعد) الذي رجع الفضل لتجسيده لتبرع احد المواطنين و لولا هذا الأخير ل بقي المشروع حبر على ورق رغم ضرورة تجسيد هذا المشروع لاستيعاب طلاب المدينة ورياضها و القضاء على معاناة تنقلهم و ما يترتب عنه من انعكاسات سلبية على مستوى تحصيل الدراسي ، بالإضافة إلى مشروع المركز الجوي لضرائب و الذي ليس بأحسن حال من سابقته في انتظار توفير الوعاء العقاري لتجسيده»².

و لقد جعلت هذه الوضعية الباحثين في مفترق الطرق اتجاه البحث عن إعادة توازنها أي المدينة و قيامها بالوظائف العمومية المنوط بها، وعلى ضوء هذه الإشكالية المطروحة استوجب علينا كباحثين في مجال العمران و تسيير التقنيات الحضرية البحث عن إجابات لتساؤلات عديدة و مركبة و متداخلة فيما بينها والتي تفرض نفسها بجدة في هذا الإطار نظرا لتأثيرها و تأثيرها بمختلف الجوانب الحياتية للمدينة (بعد اجتماعي- بعد اقتصادي- بعد قانوني -بعد تسييري -.. الخ)، و من أجل الإلمام والتحكم الجيد بالموضوع ارتأينا أنه من الأحسن التركيز في هذا البحث على بعيدين فقط وهما البعد التشريعي و البعد التسييري ومقاربة موضعنا من خلال هذين الزاويتينالذي نطرحها كما يلي:

¹ تقرير وزارة السكن والعمران الجزائرية ، الخاصة بمراجعة مخطط توجيهي للتنهية والتعمير، 2006.

² مديرية السكن و التجهيزات العمومية لولاية المسيلة، 2012 .

الفصل التمهيدي

✓ إلى أي مدى يعمل التشريع العمراني على ضبط أحكام تسيير الاحتياطات العقارية الحضرية ومعايير برمجة التجهيزات العمومية؟، ما هي أهم العوائق الميدانية لتطبيق هذه التشريعات؟.

II. متغيرات الإشكالية

أ. المتغير الأساسي: والمتمثل في ندرة الاحتياطات العقارية الحضرية .
ب. المتغير التابع: هو ذو حدين الأول الخاص بمعايير برمجة التجهيزات العمومية بالأوساط الحضرية والثاني خاص بالجانب التقني " المساحة المخصصة لها " .

III. الفرضيات

✓ الفرضية الأولى

قصور النصوص التشريعية الخاصة بتسيير و تنظيم استخدامات العقار الحضري نظرا لعدم تواصلها وانسجامها.

✓ الفرضية الثانية

صعوبة التنفيذ الميداني لنصوص التشريعية الخاصة بتسيير وتنظيم استخدامات العقار الحضري نظرا لعدة أسباب من أهمها:

✓ عدم حرص بعض المتدخلين على التطبيق الصارم للقوانين الخاصة بالاحتياطات العقارية الحضرية والتجهيزات العمومية لعدم الإلمام أو فهم كفاءات تطبيق هذه النصوص التشريعية لضعف التكوين في هذا الميدان أو جراء تهاون متعمد لغياب الرقابة الرادعة .

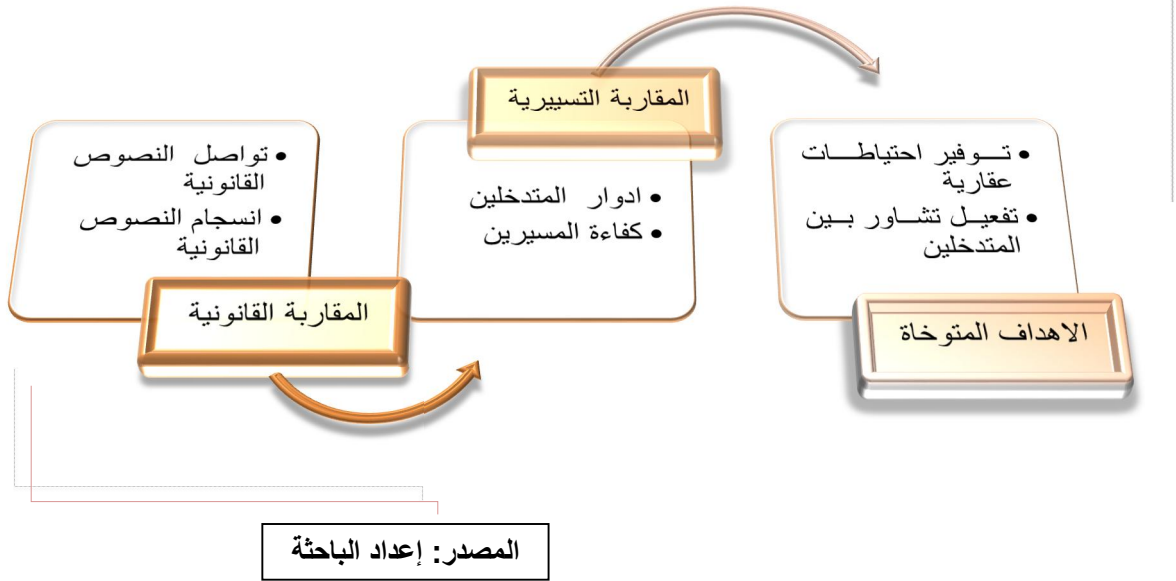
✓ صعوبة التنسيق والتشاور بين مختلف الفاعلين بالمجال الحضري مما حال دون تكوين رؤية عمرانية شاملة.

IV. أهداف البحث

1. تسليط الضوء على العوامل التي صاغت الحاضر و الأسباب الحقيقية الكامنة وراء تفاقم هذه الوضعية التي أدت بمدننا للافتقار إلى الأوعية العقارية الحضرية لتجسيد برامج التجهيزات العمومية، و البحث من خلالها على حلول قانونية للقضاء أو تخفيف من حدة هذه الإشكالية ولو جزئيا بإدخال أراضى للحفاظ العقارية بمدينة حمام الضلعة .

2. نحاول تقديم اقتراحات وتوصيات لتذليل الصعوبات الميدانية التي تواجه عملية تطبيق النصوص التشريعية بتفعيل عملية التشاور و التنسيق بين المتدخلين بالوسط الحضري لتكوين رؤية عمرانية شاملة.

الشكل رقم 01: مقارنة الطرح و أهدافه



7. أسباب اختيار الموضوع:

دوافعنا للاختيار هذا الموضوع كثيرة ومتعددة نلخصها في النقاط التالية:

1. الأسباب الشخصية

✓ طبيعة عملي الذي أمارسه (مصلحة الشؤون العقارية بالدائرة).

✓ طبيعة تكويني العلمي (مهندس في تسيير التقنيات الحضرية فرع "تسيير المدينة").

✓ الملاحظات الميدانية للانعكاسات السلبية لعدم المعرفة أو فهم كفاءات تطبيق النصوص القانونية المنظمة لاستعمال الاحتياطات العقارية الحضرية من جهة ، أو تعاون بعض المتدخلين في تطبيق هذه القوانين من جهة ثانية ، أو عدم تنسيق و التشاور بين الفاعلين بالمجال الحضري من جهة ثالثة، كل هذه العوامل أدت بتفاهم هذه المشكل سواء من جهة استنزاف الاحتياطات العقارية الحضرية أو استرجاعها وإدخالها بالحفاظة العقارية .

2. الأسباب العلمية

✓ حدة الإشكال المعالج في العالم على العموم و الجزائر على الخصوص نظرا لندرة هذه المادة و صعوبة تجديدها مما جعله محور انشغال مختلف المتدخلين و الفاعلين بالمجال الحضري ومختلف المقاربات لتخصصات العلمية المتعددة، نظرا لدور الحساس الذي تلعبه هذه الأخيرة و التأثيرات السلبية على الأوساط الحضرية وما ينجر عنها

الفصل التمهيدي

من تشييط بوتير تطوير المدينة بمختلف إبعادها (اجتماعي ، اقتصادي ، سياسي ، عمراي،... الخ). وما يترتب عنه من رهن لتجسيد مشاريع التجهيزات العمومية بشكل خاص .

✓ الارتباط المباشر لموضوع الدراسة بتخصصنا كمسيرين ومخططي للمدينة لضمان تسييرها بشكل جيد لتحقيق تنمية عمرانية متكاملة ومستدامة ، وعليه كان إلزاما علينا السعي و البحث في سبل توفير الاحتياطات العقارية الحضرية وتحديد لها لإسقاط مختلف برامج التجهيزات العمومية موضوع دراستنا .

VI. أسباب اختيار حالة الدراسة

تم اختيار مدينة "حمام الضلعة" بشكل خاص لعدة أسباب نذكر منها:

✓ أولا: الحالة ممثلة للمجتمع الأصلي أي أنها تحمل جميع خصائصه (الوطن الجزائري) ، والمتمثلة في الخصائص الاجتماعية (الذهنيات)، الخصائص الاقتصادية، الخصائص السياسية لخضوعها لنفس القوانين التي تحكم عملية البناء والتعمير والمحددة لأدوار الفاعلين و المتدخلين بالمجال الحضري .

✓ ثانيا: ملائمة الحالة لموضوع الدراسة نظرا لحدة الإشكال المطروح بمجال الدراسة وبتالي ملائمته لهدف بحثنا من حيث عجز السلطات المحلية على إيجاد أرضيات لتجسيد مشاريعها من التجهيزات العمومية كما سبق الذكر.

✓ ثالثا: سهولة الوصول إلى معطيات الدراسة بالمصالح التقنية و المديريات و الهيئات الحكومية والخاصة المتعلقة بالحالة على اختلاف أنواعها (إحصائية، تقريرية تصريحية، ميدانية) لقرها من مقر الولاية(27 كم).

الفصل التمهيدي

VII. منهجية البحث

لتحقيق الأهداف سابقة الذكر و نظرا لطبيعة الطرح الذي نحن بصدد دراسته فان المنهجي العلمي الذي يخدم موضوعنا هو:

✓ **المنهج الوصفي:** نستعمل هذا المنهج لوصف الظاهرة بمدينة "حمام الضلعة" عن طريق جمع المعلومات باختلاف أنواعها و تصنيفها و إخضاعها لدراسة تحليلية دقيقة للوصول إلى نتائج مثبتة .

VIII. طريقة التنظيم و الإخراج

سنركز في بحثنا هذا على ثلاث مراحل نفضلها كالآتي :

1. **الدراسة النظرية:** التي تشتمل على مفاهيم و مصطلحات عامة للإلمام ببحوث موضوع الدراسة ، إضافة لتشريعات القانونية المسيرة للعقار الحضري .

2. **الدراسة الميدانية:** و يضم هذا الجانب دراسة تحليلية للحالة المدروسة و معرفة الخلفيات والعوامل المتراكمة التي أدت بتفاقم هذا الإشكال و مدى تطبيق النصوص القانونية سارية المفعول على ارض الواقع والعراقيل الميدانية التي تحول دون بلوغ الاهداف المسطرة (مراعاة محتوى القانون لخصوصية المجتمع ، الصعوبات التسييرية) مع الاستعانة بالإطار النظري لدراسة لإظهار مدى التوافق و التنافر فيما بينهما.

3. **النتائج والتوصيات:** والتي تشتمل على قسمين هما

✓ **النتائج المتوصل إليها من خلال دراسة الحالة ومناقشتها وفق الفرضيات التي تم طرحها مسبقا كإجابات أولية على إشكالية الموضوع.**

✓ **تقديم اقتراحات وتوصيات لتخفيف من الإشكالية الطرح.**

IX. تقنيات البحث

✓ **مراجع مكتوبة و مقروءة:** استعمال الكتب والبحوث على اختلاف مصادرها و تنوع أشكالها والتي لها صلة بموضوع دراستنا، المتوفرة بالمكتبات الجامعية أو الخاصة أو المنشورة عبر الشبكة العالمية للمعلومات " الانترنت " بصيغ الكترونية.

✓ **وثائق رسمية وسجلات إدارية:** المتمثلة في النصوص القانونية الوطنية بالجرائد الرسمية على اختلاف أنواعها (مراسيم، تعليمات، أوامر، قوانين، مذكرات، قرارات، منشورات..... الخ.

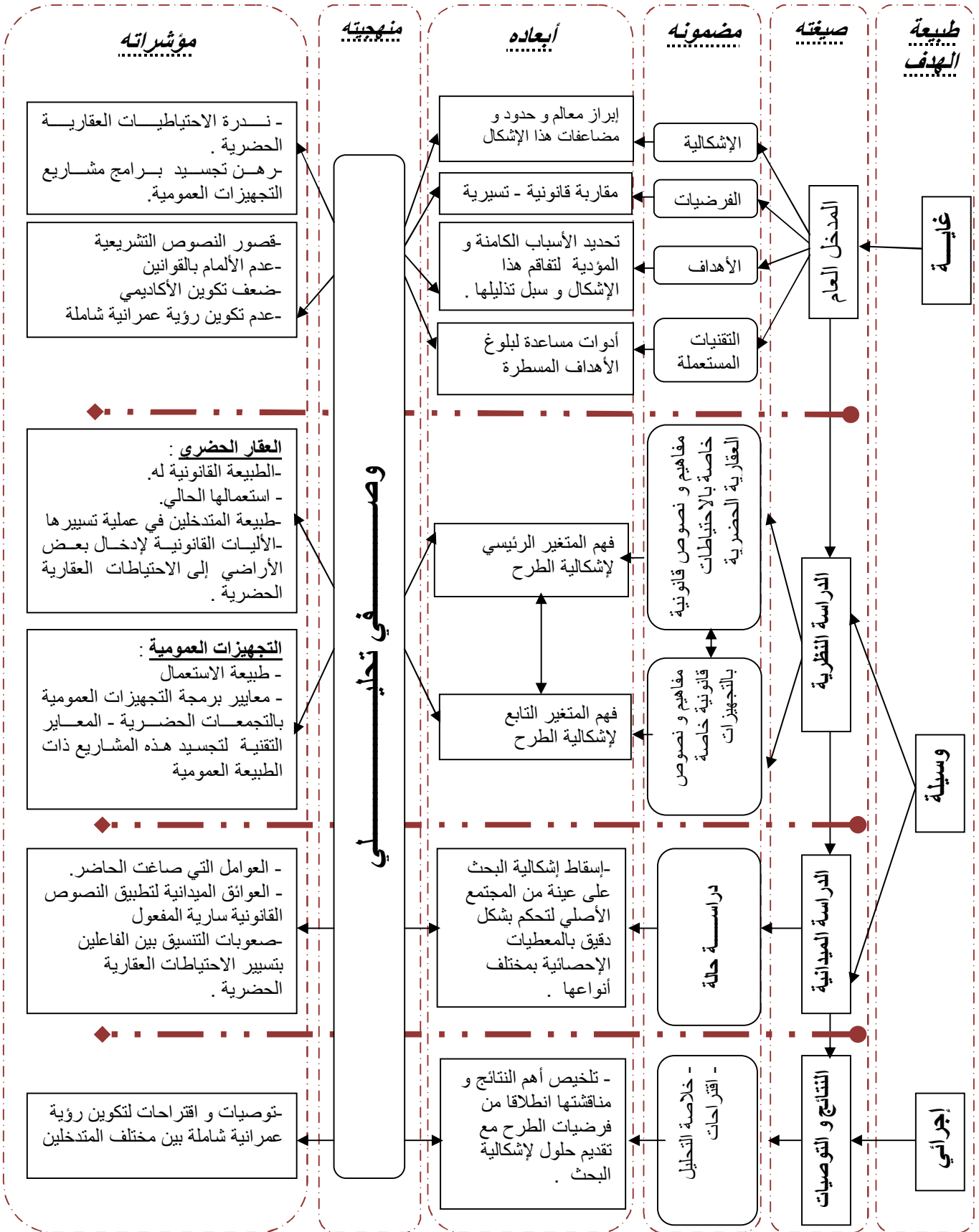
✓ **صور ومخططات:** والتي تكون خاصة بحالة الدراسة سواء عن طريق الاستعانة بها من مختلف الجهات أو بالجهود الشخصي الميداني أو من خلال التدخل على هذه المراجع لملائمتها لموضوع الدراسة .

الفصل التمهيدي

- ✓ ملاحظة عينية: من خلال جولات ميدانية بمجال الدراسة.
- ✓ استمارة استبيان: صياغة مجموعة من الأسئلة المباشرة و المحددة لتقليل من نسبة الخطأ والخروج على المقاربة العلمية لدراستنا من أجل الحصول على إجابات تؤكد أو تنفي فرضيتي الدراسة.
- ✓ برامج إعلامية: الاستعانة بمختلف البرامج الإعلامية المناسبة لنوعية دراستنا لتحليل البيانات وتفرغ الإحصائيات المتوصل إليها بأكثر دقة ووضوح مع ربح عامل الوقت.

الشكل رقم 02: ابعاد و مؤشرات الطرح

ملخص الفصل التمهيدي :



المصدر: إعداد الباحثة

الفصل الأول :

نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

مقدمة

- I. مصطلحات و مفاهيم عامة
 - II. مراحل تنظيم الملكيات العقارية في الجزائر
 - III. وضعية الاحتياطات العقارية الحضرية بين القانون و الواقع
 - IV. تطهير الوضعية العقارية الحضرية لتأسيس استراتيجية لتكوين احتياطات عقارية
 - V. آليات تكوين احتياطات عقارية حضرية
 - VI. المتدخلين بعملية تكوين و تسيير الاحتياطات العقارية الحضرية
 - VII. معايير تحديد الاحتياطات العقارية اللازمة لتجمعات الحضرية
- خلاصة

مقدمة

كان العقار (الأرض) للإنسان رهان للحياة و الأمن في بادئ الأمر، ثم للقوة و السيادة بعد ذلك ، و لتكريس هذه السلطة العامة وعلى غرار باقي دول العالم صدرت في بلادنا عدة قوانين تتعلق بتنظيم العقار تتماشى مع الاعتبارات التاريخية و السياسية و الاجتماعية و الاقتصادية التي مرت بها.

و المشرع الجزائري في ظل الأمر المشار إليه أعلاه سن مجموعة من التشريعات لتحديد قواعد استعماله و تسيره أي العقار ، و إثبات الحقوق العينية الواردة عليه و كيفية حمايته من التجاوزات و إبرام معاملات تبادلاته و كل ذلك من اجل تمكين الدولة من إحكام مراقبتها و سيادتها على هذا المجال ، و انطلاقا من هنا سنحاول التطرق في هذا الفصل إلى أهم المفاهيم و المصطلحات و النصوص التشريعات التي تخدم موضوع الدراسة.

I. مصطلحات و مفاهيم عامة

من أجل تسهيل فهم هذا الجانب من الدراسة ارتأينا أن نبدأ بتحديد مجموعة من المصطلحات و المفاهيم من مختلف الزوايا التي لها علاقة بالاحتياطات العقارية.

1) مصطلحات و مفاهيم تقنية

لفهم الأدوات و العمليات الوضعية المتعلقة بالعقار الحضري الهادفة لتسيير الأمثل لهذا الأخير و ضمان تنفيذ الاستراتيجيات التنموية المنوط به.

1.1 /تعريف الاحتياطات لغويا و اصطلاحا

في المعنى اللغوي نجد حاطه يحوطه حوطاً وحيطة وحياطة أي حفظه وتعهدده وأحتاط الرجل أي أخذ في أموره بحزم وأحتاط الرجل لنفسه أي أخذ بالثقة، والمحاط يعني المكان الذي يكون خلف المال والقوم يستدير بهم ويجوطهم (يحفظهم) ، وأحطت بما لم تُحِط به أي علمته من جميع جهاته.¹

إما اصطلاحا فقد «اختلفت عبارات العلماء في تعريف الاحتياط والكشف عن ماهيته والسبب في ذلك هو أن أكثر من عني منهم بالحديث عن الاحتياط لم يقصد تعريفه استقلالاً ، وإنما أشار إليه إشارة في معرض التوجيه والتعليل ، ولذلك جاءت تعريفاتهم متباينة تبايناً ملحوظاً وسارت في اتجاهات مختلفة ، فالبعض راعى في تعريفه معنى التردد والشك ، والبعض راعى معنى التحفظ والتحرز من الوقوع في المحذور والبعض يراعى

¹ بن منظور. معجم لسان العرب م 7. دار المعارف لنشر. مصر. ص. 280 .

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

المعنيين معاً ، وفيما يأتي ذكر أهم التعريفات التي من شأنها تحدد حقيقة هذا المصطلح وتكشف عن ماهيته مصنفة وفق ذلك التباين المذكور».¹

حيث عرف علم الاقتصاد هو احتياطات الموازنة. وهو عبارة عن اعتمادات احتياطية تُرصد في الموازنة العامة لكل سنة لكي تستعين بها الحكومة في الحالات الطارئة لتغذية مختلف بنود وفقرات الموازنة.²

في ترتيب المادة الأولى من القانون المدني الجزائري، فهي تعتبر مصدرا ماديا و رسميا في نفس الوقت واطرف إلى ذلك فهي نظام شامل لجميع مجالات الحياة - الروحية، والأخلاقية، و العملية - دون أن نفصل بين أجزائها، و جوانبها المختلفة.

نستنتج من مجمل هذه تعاريف بـان الاحتياطات :
هي مصدر لتلبية الحاجة و مخزون يلجأ إليه
للموازنة بين الطلب و العرض في الحاضر بمختلف جوانب
الحياة ، كما يمكن اعتبارها كإستراتيجية لمواجهة توقعات و احتمالات و
انعكاسات للازمات و حتميات غير متوقعة في المستقبل.

1-2/ العقار لغويا و اصطلاحا

في المعنى اللغوي نجد كل ماله أصل و قرار كالأرض و المنزل ، كما يعرف بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه بوضعية تجعله غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف.³

إما اصطلاحا فكلمة عقار fancier مشتقة من كلمة fond ، و تعني الملك الذي لا يتغير ثابت و مستقر ، أما في ميدان التعمير فكلمة العقار تعني بها الأرض الغير المبنية و تمثل رأس المال القاعدي لكل مالك .

كما عرف على أنه كل شيء مستقر بجزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله دون تلف و كل ما دون ذلك من شيء فهو منقول.⁴

¹ محمد عمر سماعي. نظرية الاحتياطات الفقهية. دار ابن حزم. بيروت. لبنان. 2007. ص 16

² محمد عبد المنعم جمال. موسوعة الاقتصاد الاسلامي. دار الكتاب. لبنان. 1986. ص 24

³ حمدي باشا. نقل الملكية العقارية. دار هومة. الجزائر. 2000. ص 5

⁴ Pierre merlin et Françoise choay . Dictionnaire de l'urbanisme et l'aménagement .dépôt légal.france.1988.p694

1-3/أنواع العقار

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

أ- عقارات بطبيعتها

هي الأشياء المادية التي لها وضعية ثابتة غير متنقلة فتشمل الأراضي، المباني، الأشجار... الخ.¹

ب -عقارات بموضوعها

عرفتها المادة 684 من القانون المدني الجزائري على أنها كل حق عيني على العقار بما في ذلك حق الملكية ، حق الانتفاع ، حق الارتفاق و حق الاستعمال ، و الحقوق العينية التبعية الأخرى كالرهن الرسمي ، الرهن الحيازة ، حق التخصيص ، و حق الامتياز ، تعد كلها عقارات بموضوعها.

ج -عقارات بالتخصيص

ورد في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريف هذا النوع من العقار الغير المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمته هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.

1-4/خصائص العقار

يتميز العقار بالخواص التالية:

☞ **الثبات** :الموقع الجغرافي للعقار يظل دائما كما هو .

☞ **المتانة والدوام** :إذ لا يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها على الرغم من إمكانية تغيير مظهرها إلا أنها تظل قائمة.

☞ **عدم التجانس وتفرد العقارات** :حيث لا يوجد عقار مثل الآخر من ناحية الشكل والمساحة والتكوين، حتى وان بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوفا يكونا مختلفين في الموقع الجغرافي.

☞ **الندرة** :يتميز العقار بخاصية الندرة أي أن عدد العقارات محدودة فنتيجة لذلك إن كان الطلب قوى في منطقة إستراتيجية ستزداد قيمة العقارات.

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

¹ Michel Muller .droit civil .parcours juridique .édition Foucher. France ..2007.p70

1-5/ العقار الحضري:

يمثل مجموعة العقارات (الأراضي) الواقعة ضمن حدود التعمير وفق المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير PDAU و المكيفة لتلبية الحاجيات الضرورية للسكان و يمكن تصنيفها إلى:

1-6/ التصنيف التقني للعقار الحضري¹

و من خلال هذا التصنيف التقني للعقار الحضري قسم إلى أربعة قطاعات هي كالآتي:

أ. **القطاعات المعمرة:** كل الأراضي حتى و أن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها و مستحوزات التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة بما في ذلك الأجزاء الواجب تجديدها و إصلاحها و حمايتها .

ب. **القطاعات المبرمجة لتعمير:** كل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في أفق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليه في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

ت. **القطاعات التعمير المستقبلية:** كل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد ، في أفق عشرين سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، يمنع في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بهذه القطاعات المستقبلية كافة الاستثمارات التي تتجاوز مدة اندثارها الآجال المنصوص عليها للتعمير ، و كذلك التعديلات أو الإصلاحات الكبرى للبنايات المعنية بالهدم ، غير أنه يرخص في هذه القطاعات :

■ بتجديد و تعويض و توسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي .

✓ بالبناءات و المنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية و إنجازها العمليات ذات المصلحة الوطنية .

✓ بالبناءات التي تبررها المصلحة البلدية و المرخص بها قانونا من قبل الوالي بناء على طلب معمل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي المجلس الشعبي البلدي .

ث. **القطاعات غير القابلة للتعمير :** هي كل الأراضي التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوص عليها بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات .

1-7/ التصنيف المورفولوجي للعقار الحضري²

و على أساس التصنيف المورفولوجي للعقار الحضري قسم إلى ستة فئات هي كالآتي :

¹ قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90. بتاريخ 01 ديسمبر 1990
² قانون التوجيه العقاري. رقم 25/90. بتاريخ 18 نوفمبر سنة 1990

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

أ) الأراضي الفلاحية و الأراضي ذات الوجهة الفلاحية : هي كل الأراضي تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله ، و تصنف الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا ، و أراضي خصبة و متوسطة الخصب و ضعيفة الخصب

ب) الأراضي الرعوية و الأراضي ذات الوجهة الرعوية : هي كل الأراضي رعي يغطيها عشب طبيعي كثيف أو خفيف يشتمل على نباتات ذات دورات نباتية سنوية أو متعددة السنوات و على شجيرات أو أشجار علفية ، تستغل مدة سنوات رعي الحيوانات .

ت) الأراضي الغابية و الأراضي ذات الوجهة الغابية : هي كل ارض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد و في المنطقة الرطبة و شبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة و شبه القاحلة ، على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة.

ث) المساحات و المواقع المحمية: هي العقارات التي لها اعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات و النباتات و حمايتها.

ج) الأراضي العامرة : هي كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مستملات تجهيزاتها و أنشطتها ، و لو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية ، أو مساحات خضراء غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية ، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات و تتكون من¹ :

- العقار السكني كالشقق و المنازل

- العقار التجاري كالمحلات و مراكز التجارية

- العقارات الإدارات العمومية و الحكومية

- العقار الصناعي

-العقار السياحي

ح) الأراضي القابلة للتعمير (الاحتياطات العقارية الحضرية غير مبنية) : هي مجموع الأراضي و الأملاك العقارية اللازمة لإنشاء المشاريع المبرجة على المدى المتوسط والبعيد من طرف الجماعات المحلية بانتهاج عدة الأساليب مقننة (أدوات التهيئة و التعمير).

1-8/ التصنيف القانوني للعقار الحضري²

و على أساس الطبيعة القانونية للعقارات الحضرية التي من خلالها يحدد مالك العقار فقد صنف إلى:

¹ د. بن حمودة محبوب و آخرين. مجلة الباحث. العدد 05. 2007. ص 61

² قانون رقم 90-25. مرجع سابق. ص 1560

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

أ. الأملاك الوطنية: و هي كل الأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة و الجماعات المحلية ، و تشتمل على الأملاك الوطنية العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة و يتم تحديدها حسب طبيعتها أو الغرض المسطر لها عن طريق تشريع خاص بها يحدد جميع القواعد المتعلقة بتكوينها و تسييرها و تتكون من :

- الأملاك العمومية و الخاصة للدولة

- الأملاك العمومية و الخاصة للولاية

- الأملاك العمومية و الخاصة للبلدية

ب. أملاك الخاصة: هي ملكية للحقوق العينية يضمنها الدستور و يتم إثباتها بعقد قانوني يبرز هذه الحيازة و هذا الشغل كما يجب أن يخضع العقد الرسمي لقواعد الإشهار العقاري

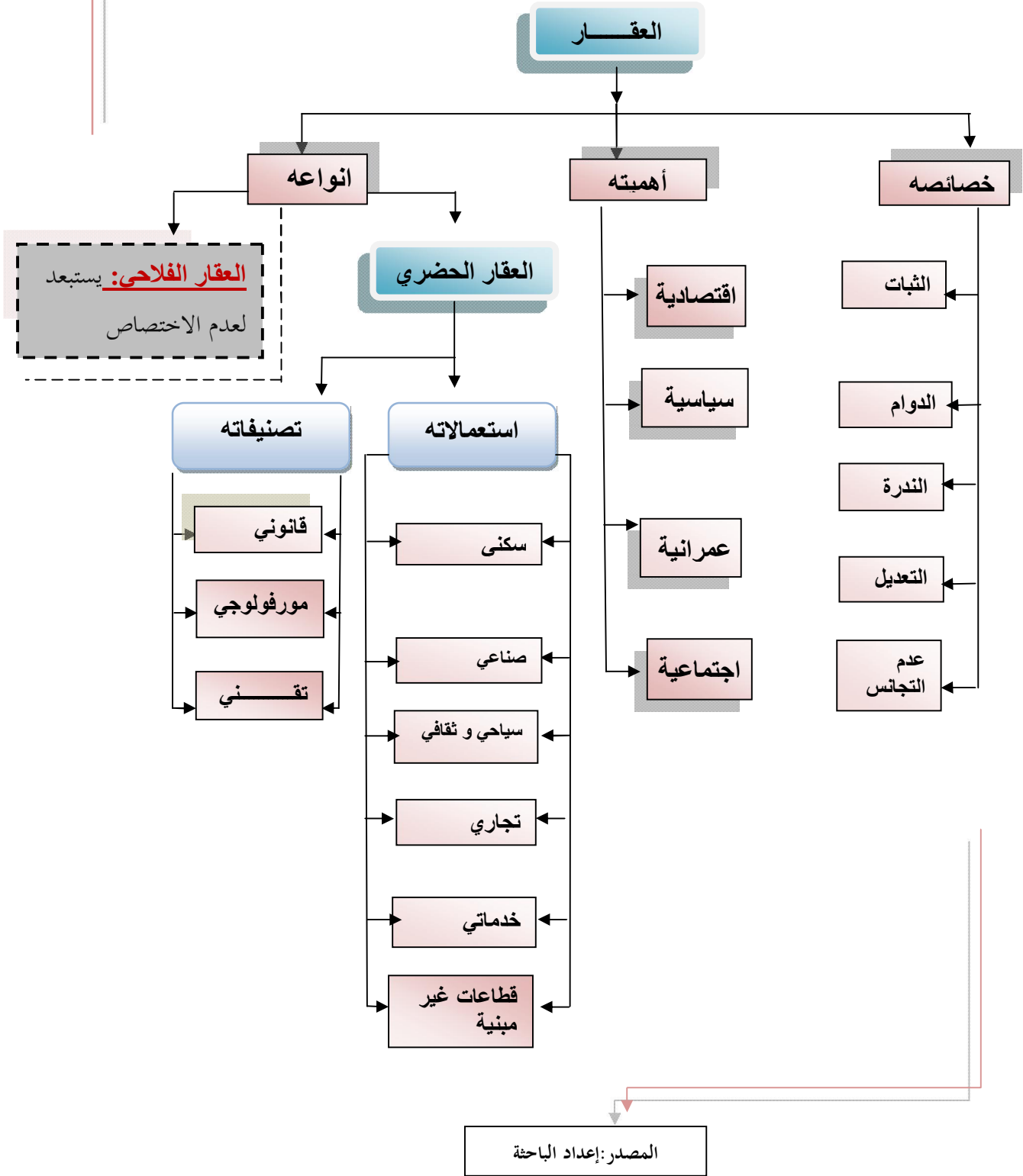
ت. أملاك الوقفية: هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور ، كما يعرف الوقف على أنه نوعان عام و خاص.

■ **الوقف العام:** ما حبس على جهات خيرية من وقت إنشائه ويخصص ريعه للمساهمة بأعمال الخيرية .

■ **الوقف الخاص :** وهو ما يحسبه الواقف على عقبه من الذكور والإناث و على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.

ث. أملاك فوج جماعي: تحوزها العشائر و القبائل في شكل ملكية جماعية ينتفع أفرادها من استغلالها الدائم وبصورة تقليدية، كما يحتفظ المستفيد الأول بهذا الانتفاع من الأرض مادام قادرا على إحيائها و نقلها بنفس الشروط إلى ورثته.

شكل رقم 03: مؤشرات مختلفة للعقار



2) العقار و التشريع القانوني

ستتناول تحت هذا العنوان مجموعة الصيغ التشريعية لنصوص القانونية و مستوياتها لأنها تمثل إرادة السلطة التي تلزم المجتمع على احترامها و تنفيذها من خلال مؤسساتها و إدارتها.

1-2/النصوص التشريعية¹

و تأخذ عدة أشكال كالآتي :

2-1-1/ النصوص القانونية

🚩 **القانون:** هي تلك القواعد العامة التي يتساوى أمامها الجميع والتي من شأنها أن تعبر عن إرادة الشعب بعدها ويصوت عليها مجلس منتخب هو المجلس الشعبي الوطني ثم رئيس الجمهورية، وتنتشر في الجرائد الرسمية، كما يحدد القانون القواعد والمبادئ الأساسية في المجالات المذكورة في الدستور ، وهو المصدر النصي الأكثر أهمية ، لا يلغى ولا يعدل القانون إلا بقانون آخر.

🚩 **الأمر:** هو إجراء صادر عن السلطة التنفيذية بترخيص من البرلمان حيث يؤهل هذه الأخيرة باتخاذ بإجراءات تدخل في مجال القانون وهذا لتطبيق برامجها وهو محدود الأجل، كما يعتبر النص التشريعي الثاني الذي يتخذه رئيس الجمهورية إلا في القضايا المستعجلة التي هي من اختصاص القانون.

2-1-2/النصوص التنظيمية

🚩 **المرسوم:** هو عبارة عن نص تطبيقي و تنظيمي ذو صيغة عامة أو خاصة يعبر عن قرار سوى صدر عن رئيس الجمهورية مرسوم رئاسي، أو رئيس الحكومة مرسوم تنفيذي، والذي يجب أن يوقع من قبلهم ، لا يلغى ولا يعدل المرسوم إلا بمرسوم آخر أو بنص أعلى منه درجة.

🚩 **القرار :** هو النص الذي يتخذه الوزير (أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي) فيما يخص تسيير وزارته في دائرة النصوص السارية المفعول. وذلك لأن تشعب وكثرة الأعمال التشريعية منح السلطة التنفيذية إمكانية القيام بإصدار قرارات إدارية شريطة عدم خروجها عن اختصاصاتها وان لا تتعدى حدودها المالية .

🚩 **المنشور :** هو وثيقة إدارية توجه لعدة مرسلين إليهم من طرف السلطة العليا لغرض موضوع أو تبليغ توجيهات أو تحديد كفاءات تطبيق نصوص تنظيمية.

🚩 **التعليمية:** تسمى هذه الوثيقة باسم محتواها وتوجه لعدة مرسلين إليهم ، وهي عبارة عن امتداد شرعي لمرسوم، وتتميز عن المنشور كون صاحبها يعطي أوامر ينبغي مراعاتها وجوبا .

¹ www.aliklil.com

إن هذه الترسانة من النصوص التشريعية و تعدد صيغها يعبر على الأهمية البارزة التي توليها الدولة لهذا المجال من أجل ضبط استعمالات العقار الحضري و التحكم فيه أكثر ، غير أنه ما يلاحظ و يثير الانتباه في ميدان التعمير هو تعدد التعليمات و المذكرات المنظمة لقطاع التعمير و عادة ما يستند عليها بدل النصوص التشريعية الأخرى ، الأمر الذي يطرح التساؤل حول القيمة القانونية لهذه التعليمات و ما مدى التزاميتها بالنسبة للإدارات المعنية.

2-2/ العقود الرسمية و الإدارية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في ظل القانون التوجيهي العقاري 25/90:

🇩🇿 **الملكية العقارية:** عرفها المشرع الجزائري بالقانون رقم 29/90 المتضمن التوجيه العقاري بتاريخ 18 ديسمبر 1990 على أنها حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها، كما أن الملكية الخاصة تعتبر عنصر مشجعا لظهور المضاربة العقارية لأنها تؤدي إلى تحويل المجال العمراني للمدينة و توسيعه على حساب المجال الريفي المجاور له.

🇩🇿 **شهادة الملكية:** هي سند رسمي يثبت حق العيني للملكية الخاصة بالعقار.

🇩🇿 **الدفتر العقاري:** هو سند إداري يشكل دليل قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم 63/76 يسلم إلى مالك العقار المسوح ، يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية ، يؤشر عليه من طرف المحافظ العقاري بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو و البياض يشطب عليه بالخط و الجداول مرقمة و موقعة.

🇩🇿 **شهادة الحياة:** هي شبه عقد أو قرار إداري يكتسي طابعا رسميا ، وهو على أية حال محرر رسمي يثبت للحائز حق الحياة على العقار محل الشهادة ، بعد إتمام إجراءات تسجيلها و إشهارها و أن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية ، و لكن يمكن إن تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكتسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول ، و من أهم شروط الحصول عليها :

- أن يكون العقار من نوع الملك الخاص

- أن تكون أراضي لم تحرر عقودها

- أن تقع هذه الأراضي بمناطق غير ممسوحة

🇩🇿 **عقد الشهرة:** هو عقد يكتسب طابعا رسميا يثبت الحياة المستمرة غير متقطعة و لا متنازع عليها

و علانية و ليست مشبوهة بلبس، كما أن عقد الشهرة يتضمن الاعتراف بالملكية. و من أهم شروط

الحصول عليها

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

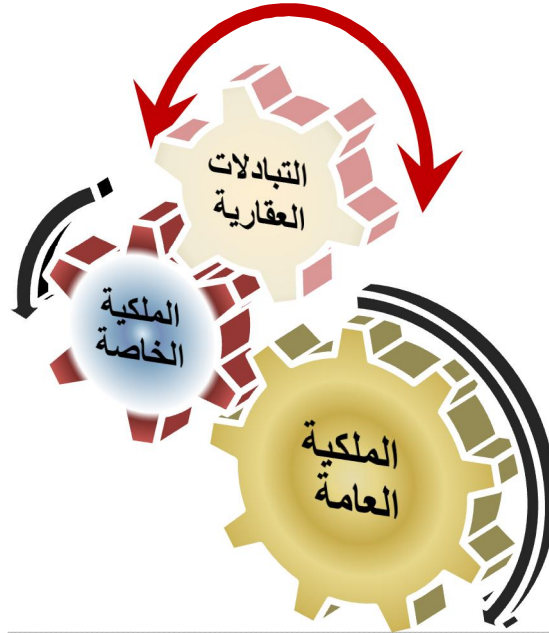
- أن يكون العقار من نوع الملك الخاص
- أن تكون أراضي لم تحرر عقودها
- أن تقع هذه الأراضي بمناطق غير ممسوحة
- إن تكون الحيازة لا تقل 15 سنة

✚ عقود الامتياز القابلة لتنازل: وهي عبارة عن سندات تتنازل بموجبه عن أراضي تابعة لمليكتها في إطار ترقية الاستثمار.

✚ العقود العرفية:

وهي العقود التي لا تحرر من طرف ضابط عمومي أو موظف عام ، و إن المشرع لا يتطلب توافر أي شرط شكلي في تحريرها ، و الشرط الوحيد لصحتها إن تكون موقعة من أطراف العقد ، و العقارات التي تقبل الإثبات بالعقود العرفية هي العقارات نوع الملك أو ما كان يسمى بالعقارات الإسلامية أثناء الاحتلال الفرنسي ، و تستثنى من هذا الإجراء العقارات المفرنسة التي تم اكتسابها بموجب عقود رسمية.

شكل رقم 04: ديناميكية العقار الحضري



المصدر: إعداد الباحثة

مما سبق يتبين من الوهلة الأولى أن الملكية الخاصة و الملكية العامة هي حقوق متنافرة ومتناقضة، إلا أن العكس هو صحيح فهذه الحقوق متكاملة يدعم أحدهما الآخر، فبدون مساهمة تنظيم الملكية الخاصة لا تتوفر الحماية للملكية العامة التي لا يمكن تكريس الأهداف التنموية إلا من خلال المحافظة على هذه الأخيرة و تنظيم معاملاتها لتحكم أكثر في العقار الحضري الذي يتميز بدينامكية و عدم الثبات من ناحية الحق العيني .

3) السوق العقارية

لفهم الطبيعة الاقتصادية لسوق العقاري سندرج تحت هذا العنوان مجموعة من المصطلحات و المفاهيم لتبادلات الملكيات العقارية و القواعد التي تحكمها و كذا المتدخلين بها لإنتاج عقارات متجددة.

3-1/ مفهوم السوق العقاري:¹ يمكن أن نعتبر السوق العقاري كمنطقة جغرافية أو مجموعة أشخاص تربطهم علاقة من أجل بيع أو شراء منتج، و في هذا السوق يتم تبادل على سبيل المثال : قطع الأرضية مع حقوق البناء أو أرضيات شبه احتياطية للمرافق و التجهيزات العمومية .

غير أن المشرع الجزائري بقانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 حرر كل المعاملات العقارية و غير مقيدة بأي شرط ما عد تلك المتعلقة بأهلية و رضا الأطراف المعنية.

3-2/ مميزات السوق العقاري

- ✓ سوق محلي بسبب ثبات العقارات و عدم القدرة على نقلها .
- ✓ مكان اجتماعي يربط مجموعة من المتعاملين من اجل إتمام صفقات تحويل الملكية العقارية.
- ✓ سوق قانوني أكثر منه سوق منافع عادية، لأنها تكون وفق اطر و تصرفات قانونية و تسمى بالمعاملات العقارية.
- ✓ سوق منافسة غير كاملة نظرا للقواعد التي تحكمه و التي تتميز بتعقيد و تنوع (النقص ، المضاربة)

3-3/ أنواع السوق العقاري الحضري:

- ✓ **سوق الأراضي الصالحة للبناء:** يعتبر سوق الأراضي الصالحة للبناء من أهم الأسواق العقارية لما يلعبه من دور فعال في تجسيد المشاريع التي تسطرها الدولة أو الأفراد لتحقيق التنمية الاقتصادية و اجتماعية .
- ✓ **سوق العقارات المبنية:** و يتعدد حسب طبيعة الاستعمال كما يلي :
 - العقارات ذات الاستعمال السكني
 - العقارات ذات الاستعمال الإداري و نقصد بها ذات الاستعمال الإداري أو الخدماتي .
- ✓ **سوق العقارات ذات الاستعمال الصناعي و التجاري :** و يقصد بها العقارات القابلة للممارسة نشاط صناعي من إنتاج و تخزين ، و توزيع و بيع المنتجات و تقديم الخدمات .

¹ Pierre merlin et Françoise choay. Ibid .p 468

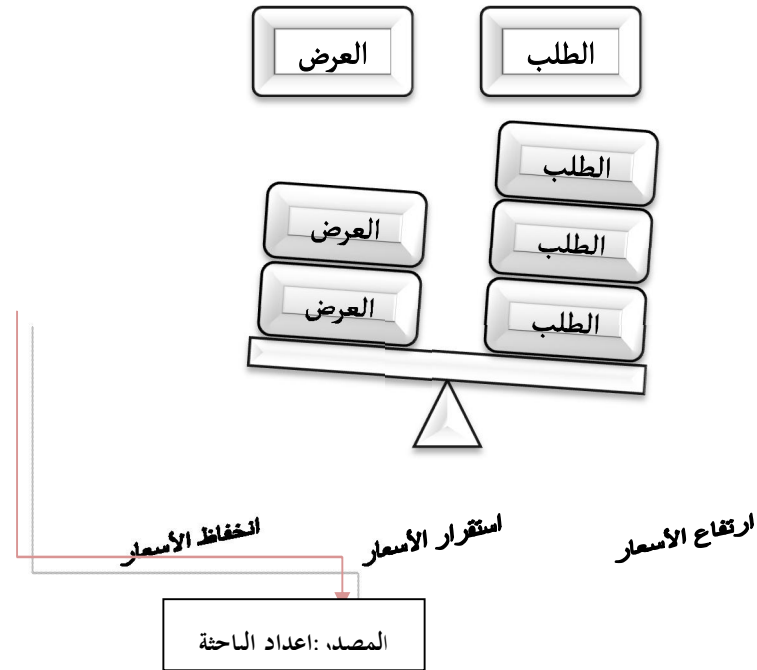
3-4/العوامل المتحكمة بالسوق العقاري¹

أ. الطلب العقاري: يمكننا القول أن الطلب العقاري هو مجموعة العقارات أو القيم العقارية التي يرغب الأشخاص الطبيعيون أو المعنويين شرائها على أساس الأسعار المنخفضة أو الملائمة خلال فترة زمنية معينة فالطلب العقاري إذن هو عبارة عن علاقة بين متغيرين هما : - الأول هو السعر - الثاني هو المقدار المراد شرائها من سلعة.

ب. العرض العقاري: مجموعة أو كمية العقارات التي تستطيع الدولة أو الخواص عرضها خلال فترة زمنية معينة.

ت. المضاربة العقارية: و هي نتيجة حتمية للتنافس الذي يميز مجموعات المتعاملين الثلاثة ، بحيث يسعى كل واحد إلى تحقيق أقصى ربح ممكن ، فهذه المنافسة مع قلة العرض و كثرة الطلب تجعل أسعار العقارات المطبقة بالسوق العقاري مرتفعة بصفة خيالية مما يخلق جمودا بالمعاملات العقارية و ركودا بالسوق العقاري .

شكل رقم 05 : العوامل المتحكمة بسعر العقار الحضري



¹بن خالد الحاج ..رسالة ماجستير .دراسة اضطرابات السوق العقار الحضري و العوامل المتحكمة في-حالة مدينة المسيلة. الجزائر .2009.

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

حيث يتبين من الشكل أعلاه انه كلما زاد الطلب و قل العرض يؤدي ذلك لارتفاع الأسعار ، و العكس صحيح كلما قل الطلب و زاد العرض انخفضت الأسعار ، و في حالة التوازن بين العرض و الطلب يعني الاستقرار في الأسعار .

3-5/متعاملين السوق العقارية : يمكن تصنيفهم إلى ثلاث مجموعات

أ. مجموعة ملاك الأراضي: و هي المجموعة التي تتنازل عن عقاراتها لظروف خاصة عن طريق البيع أو معاملات قانونية أخرى.

ب. مجموعة المشترين أو المتنازل لهم: و تنقسم إلى مجموعتين بدورها

✓ مجموعة مباشرة التي تقوم بعملية الشراء أو الحصول بطرق قانونية على العقار مباشرة من عند أصحاب الملاك.

✓ مجموعة الغير مباشرة فتتم معاملاتها عن طريق وسائط.

ت. مجموعة الوسطاء: فهي التي بإمكانها التدخل بين المجموعتين السابقتين كأعوان عقارين لتغطية النقص الموجود في المعلومات الخاصة بالسوق العقارية .

II. مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر :

و تهدف من هذا العنصر إلى معرفة أهم المراحل التي مر بها تنظيم العقار في الجزائر لمعرفة و فهم العوامل التي صاغت الحاضر

1/ ماقبل و أثناء الاحتلال الفرنسي

1-1/مرحلة العثمانية (1830-1518)¹: في هذه المرحلة كانت الأراضي مقسمة إلى*

أ. أراضي العرش: كما أنها تسمى بـ " السبقة " في مقاطعات وهران بمعنى الأرض للذي سبق الآخرين، وهي التي تستعمل جماعيا من قبل سكان عرش معين في جهة معينة في جهة معينة من الوطن، أو سكان قرية أو قبيلة معينة، ووجد في الجزائر أراضي شاسعة من أراضي عرش أو سبقة من طرف اللجان المكلفة بتطبيق القرار المشيخي (1863 إلى 1870) .

ب. أراضي ملك : و هي التي يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية بدون عقود ولكن بصفة مشاعة بينهم مطلقة ، و يخول لصاحبها حق الانتفاع و التصرف .وتواجدت أراضي ملك في معظم جهة التل الجزائري و المرتفعات الجبلية في منطقة الجزائر (القبائل ، جبال مناصر ، لوشنريس) و في منطقة وهران (مرتفعات الدهرة

¹ Amar aloui. propriété et régime foncier en Algérie. Edition houma.algérie.2004. p12

*ملاحظة : تم تأسيس أول تنظيم للأراضي لدولة العثمانية بصدور أول قانون بتاريخ 1858/04/21 ، أين سلمت للمالكين آنذاك سندات ذات قوة ثبوتية مطلقة ، أي بعد الاحتلال الفرنسي للجزائر .

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

بالقرب من مستغانم بين تلمسان و معكسر) ، و في منطقة قسنطينة (الاوراس) و تشمل أيضا كل الواحات في الصحراء ، كما نجدتها أيضا في بعض مناطق السهول مثل وادي الشلف

ت. أراضي الجبوس (الأوقاف) : و هي العقارات التي حبست لفائدة مشاريع و مؤسسات دينية أو خيرية أو حبست على الأولاد و أولاد الأولاد ،للحيلولة دون التصرف فيها بالبيع أو الهبة ، و يبقى لهم حق الاستغلال و الانتفاع بالعقار حسب ما هو صالح له.

ث. أراضي البايلك : و هي التي يملكها الباي و حاشيته الحاكمة ، و كذلك الأراضي العائدة لبيت المال و هي بمثابة أملاك الدولة.

ج. أراضي المخزن: و هي عبارة عن أراضي ممنوحة للحالية العسكرية تقدم له قطعة أرض و أدوات العمل ليكون في نفس الوقت مزارعا و جنديا، يحتفظ الباي بحق سحب الانتفاع بالأرض في عدد معين من الحالات.

ح. أراضي الصحراء: تسمى أراضي الواحات المرورية بانتظام من منسوب عادي للأثمار بأرضي "حية" ، و هي محل حقوق مانعة و تكتسب بصفة ملكية خاصة.

الجدول رقم 01: الوضعية القانونية للعقارات في الجزائر 1830

الملكية العقارية	ملك و الأوقاف	عرش	الواحات	البايلك و المخزن
المساحة هـ	4.500.000	26.000.000	3.000.000	1.500.000

المصدر : Amar aloui. ibid. .p41

مما سبق نستنتج أن النظام العقاري أثناء الحكم العثماني كان مسير وفقا لأصول الشريعة الإسلامية و العادات و العرف بين الأهالي.

1-2/ المرحلة الاستعمارية (1830-1962)¹ : تميزت هذه المرحلة بـ

1. الاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق و الوسائل المادية (القوة العسكرية) و القانونية ، و من بين النصوص الصادرة في هذا الشأن :

أ. الأمر 1844/10/01 و المتعلق برفع كل اعتراض على أموال الجبوس ، و إخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية.

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة أثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة السابعة. دار هومة. الجزائر ، 2011، ص15

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

ب. الأمر 1846/07/02 اعتبار الأراضي الغير مملوكة لأشخاص معينين بدون مالك تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية .

2. تميز بين أراضي المعمرين الأوروبيين و أراضي المسلمين الجزائريين و من أهم النصوص الصادرة في هذا الشأن :
أ. قانون 1863/04/21 لسيناتوس كونصول و سمي أيضا بالقرار المشايخ و كان يهدف إلى تقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد من أجل تسهيل المعاملات العقارية .

ب. قانون 1873/07/29 المسمى قانون فارني ، و هذا القانون يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية و الغي بذلك القوانين الإسلامية ، و الذي ترتب عنه تحرير و تسليم سندات ملكية اثر إجراءات التحقيقات الكلية ، و هذا النوع من السندات موجودة بكثرة بمناطق الوطن (الوسط ، الشرق ، الغرب) .

ت. قانون 1897/02/16 و قانون 1926/08/04 فالأول يمثل نوعا من التطهير لأراضي العرش و الملك بإجراء التحقيقات الجزئية ثم تسليم العقود للملاك، أما الثاني فكان مكملا للأول، كما عمم هذا الإجراء على كامل التراب الوطني بما فيه الصحراء، و الذي ترتب عنه تحرير و تسليم سندات ملكية وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية و الجزئية ، وهذه السندات تعطي نفس التوضيحات الموجودة بسندات القانون 1973/04/29 بالإضافة إلى ذلك تضمن مواجهة جميع ملكية العقار المحقق فيه بعد انتهاء الإيداع القانوني ، و بذلك تصبح لها حجية إثبات مهما كان السند الذي تستند عليه الحقوق .

مع العلم أن هذه السندات مسجلة و مشهورة بمصلحة الرهون العقارية التي تحفظ بها أصول وثائق التحقيق و الملكية و مخططات القطع الأرضية و التي يمكن الرجوع إليها لإثبات الملكية العقارية .

ث. مرسوم 1956/05/26 الذي يهدف إلى تهيئة العقارات و تشجيع التبادل الودي بغية تنظيم و تجميع الملكية في يد الأوروبيين دون ذكرها صراحة .

ج. أمر 1956/01/03 المتعلق بمسح الأراضي و الغرض منه تنظيم و تحديد الملكية عن طريق المسح بإثبات حقوق الملكية العقارية، و إنشاء مخططات و رسوم بيانية لتحديد الملكية، مع العلم أن عملية المسح بفرنسا كانت في بداية 1807 .

و لكن ينبغي التنبيه بأن هذه السندات في الوقت الحالي لا تعكس الوضعية العينية للعقارات التي تتضمنها ، و ذلك راجع للتغيرات التي أدخلت على العقارات بالتصرف فيها وفقا للعرف بالبيع أو القسمة أو التبادل دون تسجيل و شهر هذه التصرفات في المحافظات العقارية ، ولا سيما بعد المدة الطويلة و ما عرفته الجزائر من ثورات و تغيرات .

الجدول رقم 02: الوضعية القانونية للعقارات في الجزائر 1962

ملحظة	عرش	البلدية	الدولة	ملك بدون سندات	ذات سندات مفرسة	الملكية العقارية
لا تغطي هذه الإحصائيات المناطق الصحراوية الشاسعة و شبه الصحراوية التي تدخل ضمن أملاك الدولة.	2.071.582	4.179.050	4.694.214	4.406.356	4.969.102	مساحتها (هـ)

المصدر : Amar aloui . ibid. .p68

نستخلص من هذه مرحلة أن المشرع الفرنسي منذ البداية حاول بواسطة سلسلة من القوانين الخاصة بالعقار تقريب الملكية الجزائرية إلى نظام الملكية الفرنسية بهدف إخضاع هذه الملكية للاحتلال الفرنسي ، كما نتج على هذا النظام المزدوج عيب في إشهار التحويلات للحقوق العينية التي تتم من خلال الشيوخ و العرف بالإضافة إلى موروث مجهول الطبيعة القانونية .

2. مرحلة ما بعد الاستقلال (1962-2013)

و التي قمنا بتقسيمها على ساس التوجه السياسي للدولة و التي تترجم إلى بنود قانونية ببرامجها لتحقيق أهدافها المسطرة.

1-2/مرحلة تنظيم الأملاك العقارية الشاغرة (1962-1969): نظرا للهجرة المكثفة للأوروبيين عادة

الاستقلال مما نتج عنه عقارات شاغرة و بدون ملاك ، مما أدى بالسلطات آنذاك إصدار مجموعة من التشريعات القانونية لحماية هذه الأملاك و ضمها لممتلكاتها ، و من أهمها :

أ. الأمر رقم 62-020 المؤرخ في 24 أوت 1962 هو أول نص رسمي بعد الاستقلال و كان يهدف إلى :

✓ منع كل المعاملات العقارية (بيع ، إيجار ، محاكمة ، مزارعة) في الأملاك المنقولة و غير المنقولة ، و اعتبار كل العقود المبرمة منذ 01 جويلية 1962 كأنها لم تكن .

✓ اعتبار كل عقود البيع المبرمة بعد 01 جويلية 1962 خارج البلاد كأنها لم تكن

✓ مراجعة أو إلغاء عقود البيع من طرف سلطات المقاطعة التي لا تتضمن الأملاك الشاغرة المبرمة منذ 01

جويلية 1992 من حيث السعر من اجل التسيير الناجح أو اعتبارات المضاربة .

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

- ب.** المرسوم المؤرخ في 18 مارس 1963 و المتعلق بالمؤسسات الشاغرة ذات الطابع الصناعي و التجاري و المنجمي و كذا الاستعمالات الفلاحية التي كانت محل معاينة شاغرة أو لم تكن نشيطة أو مستغلة بصفة عادية عند تاريخ إشهار هذا المرسوم بدون مبرر شرعي تعتبر بقوة القانون شخصية اعتبارية .
- ت.** الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966 المتضمن أيلولة ملكية الأملاك الشاغرة إلى الدولة .

الجدول رقم 03: الوضعية القانونية للأراضي في الجزائر في 1971

المساحة هـ	مسيرة ذاتيا (التي كانت شاغرة)	المؤممة	البلدية	جماعي
المساحة هـ	2.100.000	400.000	800.000	100.000

المصدر: amar aloui .ibid .p76

2-2/مرحلة الاقتصاد الموجه (1970-1989)

تميزت هذه المرحلة بانتهاج توجهان هاما هما كالأتي

2-2-1/سياسة الاحتياطات العقارية: و التي حولت للجماعات المحلية احتكار كل العقارات الموحودة داخل محيطها العمراني وفق الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 و المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلدية .

أنشئت الاحتياطات العقارية البلدية خصيصا لتلبية الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية و جماعية ، حيث ينص بمواده 06-07-10-11 على مايلي :

✓ يتم اكتساب الأراضي التي تملكها الدولة أو الخواص من قبل البلدية لدمجها في احتياطاتها العقارية لقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة .

✓ كما يمكن للبلدية التنازل عن الأراضي ملكا لها لقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة للخواص في إطار الاستثمار .

✓ يمكن للبلديات أن تبيع قطع الأراضي بعد تهيئتها بالتراضي بين البلدية و المكتسبين الجدد و بتقدير من مصلحة أملاك الدولة .

✓ الأراضي التابعة للخواص تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لملكها فيما يخص البناء .

الفصل الأول : نظام الاحتياجات العقارية الحضرية في الجزائر

و بموجب هذا الأمر فإن الاحتياجات العقارية البلدية تتكون من الأراضي الواقعة داخل المنطقة العمرانية المحدد بمخطط عمري و تشتمل على :

أ. الأملاك الشاغر التي ألت إلى أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 102/76 المؤرخ في 06 ماي 1976.

ب. الأراضي التابعة للجماعات المحلية .

ت. الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي الفلاحي.

ث. الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين .

ج. الأراضي الممنوحة للصندوق الوطني للثورة الزراعية .

ح. العقارات المثقلة بحقوق الارتفاق العسكرية تبعا لترتيبها و مشتملاتها

خ. الأراضي الخاصة الزائدة منها على حاجة العائلية

و لأجل تحديد المساحة المتعلقة بالتعمير و الاستعمال المعقول للأراضي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار المبادئ الأساسية التالية:

✓ زيادة التقديرية لعدد السكان

✓ ضرورة البناء المرتفع

✓ تنظيم السكن في وحدات متلازمة مجهزة و ذات نسق تدريجي (وحدات الجوار من 2500 إلى 5000 ساكن ، و الحي من 25000 إلى 35000 ساكن) .

✓ المساحة الموحدة الحتمية لكل ساكن، و المحددة تبعا للموقع الجغرافي و التضاريس، و القيمة العقارية و أهمية المحيط الحضري (20م² كمساحة مرجعية لكل مواطن) الاحتفاظ بمجازات المرور المتعلقة بشبكة الطرق و الشبكات المختلفة

✓ الاحتفاظ بالمساحات الضرورية للنشاطات الصناعية

✓ الحفاظ على الأراضي الصالحة للزراعة بقدر الإمكان.

و التي تم ترجمتها بأدوات التخطيط التالية:

● **مخطط البلدي للتنمية PCD** :إتمادات مالية تغطيها الدولة للبلديات حسب أهميتها لتلبية لحاجيات والمرافق المختلفة.

● **مخطط التحديث العمران PMU** :وهو مخطط ملحق باعتماد مالي يخصص للمدن الكبيرة والمتوسطة الحجم بغرض ترقية و صيانة مكتسباتها العمرانية العمومية بالطرق و الأرصفة والمساحات الخضراء و المنتزهات و الحدائق الأطفال و غيرها .

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

- **مخطط العمراني الموجه PUD** : استمر العمل بهذا المخطط العمراني إلى غاية 1990، و كان يعد للمدن الكبرى و المتوسطة ،حيث يرسم حدودها آخذاً بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلاً على المدى المتوسط و يحدد استخدامات الأرض مستقبلاً حسب الاحتياجات الضرورية للتجمع السكاني من سكن و مرافق و هياكل و مساحات خضراء وتجهيزات و منشآت اقتصادية و غيرها.
- **-مخطط العمراني المؤقت PUP** : انتهت صلاحيته في سنة 1990 و هو يشبه مخطط العمراني الموجه من حيث أبعاد التهيئة العمرانية وأهدافها إلا أن هذا الأخير خاص بالمراكز الحضرية الصغيرة أو شبه حضرية.¹

2-2-2/سياسة التنازل عن أملاك الدولة : بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 حث المشرع الجزائري على التنازل عن الأملاك العقارية التابعة لدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية لصالح الخواص و يتعلق الأمر بالعقارات المبنية فقط و المساحات التابعة لها الموجودة بالمناطق الحضرية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي .

2-3/مرحلة اقتصاد السوق (1990-2013): لايمكن حجب المنطق الجديد الحر و الغير الموجه على عملية إعادة تنظيم العقار الحضري ، حيث أخضعت مجمل النصوص القانونية العقارية لهذا التوجه الجديد لسياسة الدولة الجديدة و من أهم مميزاته :

- ✓ ضبط قواعد استعمال و تسيير العقار الحضري،و تحديد دور الفاعلين بالوسط الحضري و سبل التنسيق فيما بينهم لتكوين رؤية عمرانية شاملة.
- ✓ إنشاء علاقة قانونية دائمة بين المالك (عام، خاص) و الملكية من جهة، و إعادة بسط و دعم المصالح المكلفة لتحكم الأكثر بتوجيه استعمالات الاحتياطات العقارية الحضرية التابعة للجماعات المحلية.
- ✓ تحرير كافة المعاملات العقارية ، و التخلص من كل الأسعار المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة لأنها لا تعكس الأوضاع الواقعية للسوق، الذي يتطلب حرية التبادل بين الأطراف و رفع القيود التي تؤثر على إرادة الأفراد من خلال الصفقات المبرمة بين المتعاملين و الكمية و النوعية المعروضة بالسوق.

1 توضيح : الفرق بين PUP-PUD يتمثل في قصر المدة الزمنية المخصصة لمخطط العمران المؤقت ،كما أن المخطط العمراني المؤقت لا يحتاج إلى مصادقة وزارية كما هو الحال بالنسبة إلى مخطط العمران الموجه (مدور يحي . رسالة ماجستير . التعمير و آليات الاستهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية "حالة مدينة ورقلة . جامعة الحاج لخضر بباتنة . 2011/2012. ص19).

الفصل الأول : نظام الاحتياجات العقارية الحضرية في الجزائر

✓ تبني الحكومة الجزائرية إستراتيجية المدن الجديدة لمواجهة تشبع المدن المترو بولية ،حيث تم بإنشاء مشاريع المدن الجديدة بالقرب من هذه المدن (العفرون بالجزائر ،وفي المضاب العليا كمشروع مدينة بمغزول وعين الباي بقسنطينة) .

و من أهم النصوص التشريعية لهذه المرحلة نذكر :

✓ القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري و الذي يهدف إلى تحديد القوام التقني و النظام القانوني للأملاك العقارية و أدوات تدخل الدولة و الجماعات و الهيئات العمومية .

✓ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و الذي يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي و الموازنة و وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة ، و أيضا وقاية المحيط و الأوساط الطبيعية و المناظر و التراث الثقافي و التاريخي على أساس احترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية ، و المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2005 وكان الهدف منها إعطاء حماية أكثر للنسيج العمراني من مختلف الكوارث الطبيعية والتكنولوجية وزيادة المراقبة والتحري لرصد المخالفات التي تشوه الإطار المبنى وذلك بتحديد وتوضيح لدور كل من مفتشو التعمير وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

✓ القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و يهدف إلى تحديد مكونات الأملاك الوطنية و كذا القواعد الخاصة بتكوينها و تسييرها و مراقبة استعمالها .

✓ مرسوم تنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط ذلك .

✓ مرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد الاملاك الوطنية .

✓ القانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 ماي 2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها .

✓ القانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2002 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة و يهدف للحد من الفوضى الكبيرة السائدة في مجال التعمير، مما دفع بالجزائر إلى التأسيس لسياسة جديدة للمدينة في العام 2006، وذلك لأول مرة منذ الاستقلال، استوحى مبادئها وأسستها من المبادئ العالمية الحديثة والقائم على أسس " التنسيق والتشاور بين كل الفاعلين عموميين وخواص ومجتمع مدني، ضمن مبادئ اللامركزية ، وعملا بالتنسيق والتشاور و الحق في الإعلام، وترقية الثقافة، والمحافظة والإنصاف الاجتماعي، في منظور التنمية البشرية المستدامة، والتمكين للحكم الراشد إلا أن تأخر صدور مراسيم هذا القانون وتغييب هيكل وزارة المدينة وإلحاقها بوزارة البيئة، اجل تطبيق هذا القانون .

الفصل الأول : نظام الأخطاطات العقارية الحضرية في الجزائر

و التي تم ترجمتها بأدوات التخطيط التالية:

✓ **المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT** : و هو مخطط يرسم الخطوط العريضة للسياسة الوطنية للتهيئة من أجل إنجاز المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني و يحدد توجيهات أساسية في مجال تنظيم التراب الوطني و تنمية و تحديد إستراتيجية العامة لعملية شغل تراب الوطني كتحديد الأماكن المناجم حقول البترولية و تفرض مشاريع نفسها على مخططات الأخرى جهوية كانت أو ولائية.

✓ **المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT** : يعتبر أداة إستراتيجية لتنفيذ المخطط الوطني للتهيئة العمرانية يتولى في حدود مجاله شرح و توضيح التوجيهات و المبادئ لمخطط SNAT ، و يبين كل مخطط جهوي تفاصيل الصور المستقبلية للإقليم أو الجهات و هذا حسب المعطيات الجهوية لكل منطقة، حيث يجمع عدة ولايات ذات طابع اقتصادي و اجتماعي موحد لهدف تثمين الإقليم الجهوي و تفرض مشاريع نفسها على مخططات ذات البعد الولائي و المحلي.

✓ **المخطط التهيئة الولائي PAW** : باعتباره الإطار المرجعي للتنمية المحلية و اعتبار المجالات الجهوية و حركتها (الهياكل الأساسية الكبرى فإن الولايات تعتبر إطار التماسك الطبيعي الذي ساعد على تنمية الأقاليم و حسب التوجيهات و المبادئ المحددة في المخطط SNAT و المخطط الجهوي SRAT الذي يبادر بإعداد هذا المخطط PAW و يهدف إلى توضيح التوجيهات المعدة في المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية

✓ **المخطط تهيئة البلدية PAC** : باعتبار البلديات مجالات قاعدية فهي المجالات التي ينبغي أن تنقض إليها و تتجسد فيها الأساسيات التي تحملها إستراتيجية التهيئة العمرانية المختلفة .

✓ **المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU**: هو وسيلة للتخطيط أجمالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة كانتشار النسيج العمراني كمستوطنة عمرانية عبر عدة بلديات، و اشتراك عدة بلديات في شبكة أنابيب الماء الشروب ووسائل النقل الحضري العمومية وغير من الهياكل والتجهيزات الأساسية، كما يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة و مخططات التنمية، و يحافظ على توجيهات مخطط شغل الأراضي و يحترمها و يضبط صيغة المرجعية للتهيئة و التعمير من تقرير تقني و خرائط و رسوم بيانية و إحصائيات .

✓ **مخطط شغل الأراضي**: هو عبارة عن وثيقة عمرانية قانونية، و وسيلة لتخطيط المجال الحضري، يهدف إلى تحديد القواعد العامة بالتفصيل، و كذا حقوق استخدام الأرض و البناء، و ذلك بمراعاة توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، كما أنه يحدد نوع التدخل في الأنسجة العمرانية الموجودة

نستنتج من العرض التاريخي لمراحل التنظيم العقاري الحضري بالجزائر أن بداية التسعينات تعتبر المرحلة الحاسمة في سياسة التعمير بالبلاد نظرا للإصلاحات العميقة و الجذرية و الجوهرية المنتهجة من طرف الدولة و التي مست كل الجوانب الحياتية للمجتمع الجزائري (سياسية ،اقتصادية ، الاجتماعية) لمواكبة التوجّه الجديد التي شرعت فيها تطبيقا لأحكام الدستور 1989، من خلال ضبط قواعد التعمير وآليات الرقابة ولا سيما تلك المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير، و التوجيه العقاري و الأملاك الوطنية.

III. وضعية الاحتياطات العقارية الحضرية بين القانون و الواقع:

لا بد من الإقرار « بأن عشرينين من الاستهلاك المكثف للاحتياطات العقارية (دون تخطيط استشاري حقيقي ، و تضاعف مستويات القرار الذي ساد ، و خاصة في فائدة السكنات الفردية المفرط) ، قد سبب تآكلا شديدا لأراض قابلة للتعمير كانت كفيلة باحتضان برامج تنمية غير مسبوقه ، أردتها المواطنون لتلبية حاجياتهم»¹.

و رغم الأهمية البالغة التي أولها المشرع الجزائري لحماية و تكوين الاحتياطات البلدية المعدة خصيصا للتجهيزات العمومية و السكن الجماعي ، في بداية التسعينات باعتبارها مرحلة الإصلاحات العميقة لسياسة التعمير بالجزائر و مواجهة المضعفات المورثة عن النظام القديم لتسيير العقاري و مزالة سارية المفعول ، ففي مضمون القانون رقم :

1. 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري و المحدد بصفة عامة لمسائل العقار و كفاءات تدخل الدولة و الجماعات المحلية و الملاك الخواص نلخص النقاط القوية لهذا القانون في :
- ✓ حذف احتكار البلديات للاحتياطات العقارية و منع البلديات عن تسيير العقار مباشرة .
 - ✓ تأسيس سوق عقارية حرة و منتظمة، إذا يمكن لكل شخص مهما كان طبيعي أو اعتباري، القيام بمعاملة عقارية قائمة على سعر السوق و إرادة الأطراف المتعاقدة بالخضوع للقوانين و التنظيمات المعمول بها .
 - ✓ إلزام البلديات بإنشاء مؤسسة عمومية لتسيير محفظتها العقارية و إجراء جرد عام للأموال العقارية .

¹تعليمية الوزير الأول أحمد اويحي . رقم 01 المؤرخة في 19 افريل 2010.

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

2. 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية و التعمير، جعل سند الملكية وثيقة لا يمكن تجنبها من أجل منح رخصة البناء و المعاملات، شرط مبرر لإقامة إطار شرعي لهذا النوع من العمليات.
3. 90-30 المتعلق بالأماكن الوطنية و جاء هذا القانون ليحدد املاك الوطنية و قواعد الخاصة بتكوينها و تسييرها و مراقبة استعمالها .
4. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها و المتعلق بتسوية وضعيات البناءات على اختلاف استعمالاتها و المشيدة قبل 2008 .
5. القانون رقم 08-16 المؤرخ في 15 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي و لاسيما المادة 15 الموضح لشروط و كيفية عملية اقتطاع أراض فلاحية (جد خصبة و خصبة) التي تكون بموجب قانون يصدر من طرف الهيئة التشريعية .

إلا أن الواقع يعكس ما دون ذلك بحيث نجد:

✓ واقع عملية تسيير الأملاك العقارية البلدية غير متلائمة مع الأهداف المسطرة لها ، نظرا للمشاكل ناجمة عن مضاعفات الموروث القديم للتسيير العقاري ، حيث ليومنا هذا مزال يطرح إشكالية الحصص عقارية الممنوحة في إطار الأمر رقم 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية على أساس عقود إدارية غير مشهورة دون تسوية كلية ،بالإضافة إلى النزعات القانونية الناجمة عن إدماج الأراضي الخاصة في الاحتياطات العقارية للبلدية بدون أي تعويض أو تعويض غير عادل ، بالإضافة إلى المشاكل الناجمة من إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة وفقا للقانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 لم تتبع العمليات في معظم الوقت إجراء التسوية).

✓البطء في تطبيق القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 نتيجة البيروقراطية مما أبقى المشاكل على حالها للبناء المشيدة بطرق غير قانونية قبل 2008 و خاصة مشاكل الأوعية العقارية المشيدة فوقها مما ادى بجهات الوصية إلى تمديد أجاله إلى 31 جويلية 2013 بعدما كانت ستنتهي صلاحيته في نهاية شهر ديسمبر 2012 .

✓تتم عملية اقتطاع الأراضي الفلاحية (ذات خصوبة و متوسطة أو ضعيفة) بموجب مرسوم يتخذ في مجلس الوزراء « حيث تم اقتطاع 8000 هـ من المساحة الصالحة للزراعة من اجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية عبر كامل الوطن خلال الفترة الممتدة ما بين شهر ديسمبر 2005 و شهر أفريل 2008 فقط ».¹

✓غياب عقود و مخططات مرجعية لجرد أملاك الدولة و البلدية و عملية المسح الأراضي في الجزائر حسب ما أكده السيد : كريم جودي وزير المالية «بأن عملية المسح العام بالجزائر شهدت بعض العراقيل التي حالت دون الانتهاء من عملية التي شرع فيها بداية من سنة 1975 بسبب الظروف الأمنية التي عرفتها البلاد منذ بداية

¹تعليمة الوزير الأول أحمد اويحي .مصدر سابق.

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

1990 وكذا تحويل الإمكانيات المسخرة لهذا الغرض عن وجهتها الحقيقية، وبالمقابل أكد الوزير أنه بعد اعتماد طريقة المتابعة عبر القمر الاصطناعي، عرفت العملية مسارا جديدا سيمكن من تحقيق تغطية بنسبة 95 % في حدود سنة 2010، لتنتهي العملية كلية في آفاق 2017، فيما بلغ المسح بالمناطق الحضرية 161 ألف تجمعا سكنيا ولا يزال 175 ألف تجمعا آخر في طريق الانجاز»¹.

✓ بناءات غير الشرعية و التعديلات المساكن على الارتفاقات و مختلف الشبكات «تشير الدراسات المنجزة في 2003 في الجزائر إلى تشييد أكثر من 7500 بناية على أنابيب نقل الغاز، و 8000 أخرى متصلة مباشرة بمناطق النشاط الصناعي»².

مع اعتبار بداية التسعينات المرحلة الحاسمة لتوجه الجديد التي شرعت فيها الدولة الجزائرية تطبيقا لأحكام الدستور 1989 من خلال الإصلاحات العميقة و الفعالة التي مست سياسة التعمير ، بالإضافة للأزمة الأمنية الحادة التي عاشتها البلاد بالعشرية السوداء أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة مما أدى إلى استغلال غير عقلاني للاحتياطات العقارية الحضرية و استنزافها على جميع المستويات (التخطيط لأستشرافي ، ألتسييري ، التنفيذ ، الاجتماعي)، كل هذه العوامل صاغت الحاضر و جعلت المحيط الحضري منطقة تفرض علينا القيام بتطهير عقاري عميقا.

III. تطهير الوضعية العقارية الحضرية لتأسيس استراتيجية لتكوين احتياطات عقارية

الوضعية العقارية في المحيط الحضري و الريض معقدة و تتطلب تطهير شاسعا و عميقا و تكون عن طريق مايلي :

1. **المسح العام للأراضي** : لأنه من المؤكد أن إنشاء مسح الأراضي حقيقي يبقى الخيار الوحيد من أجل الوصول إلى تطهير العقاري و وضع حد لتعقد الوضعية الراهنة بتعيين دقيق لحدود كل ملك خاص و التعرف على الملاك من جهة، و من جهة أخرى تجهيز التراب الوطني بمخططات و سندات مفيدة لفرض حالة مدنية حقيقية للملكية العقارية العامة للحصول على التطوير الاجتماعي – الاقتصادي اللازمان، يخضع تأسيس مسح الأراضي إلى سيورة و إلى قواعد و ضوابط غالبا ما تكون عالمية على الصعيد التقني و مستوحاة من القانون المدني على الصعيد القانوني ، ويهدف إنشاء مسح الأراضي إلى تحديد:

✓ المساحة المادية أو سعة العقارات ، طبيعة الأرض و أنواع المضاربات الفلاحية التي تجرى عليها .

¹ جريدة الأحرار الجزائرية . 12 جويلية 2008 .
² د. عليان بوزيان .مداخلة .النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم لترقية العقارية . جامعة تيارت . 2011.

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

✓ الملاك و الحائزين على السندات الظاهرية للحقوق العينية المعترف بها في الميدان.
✓ تؤدي العمليات المسححة بالضرورة إلى إنشاء قاعدة توثيقية لكل بلدية ، و تمثيل بياني و جرد عقاري للإقليم البلدي بكل تفاصيل تجزئته ، و سيستعمل هذا التوثيق كدعم مادي للدفتر العقاري ، الممسوك من طرف المحافظ العقاري من أجل الدعم على الصعيد القانوني .

2. تسوية الوضعية القانونية للبناءات المشيدة قبل 2008

و تعتمد هذه العملية على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها (البناءات قبل 2008) لاسيما المادتين 37 و 40 حيث ينصان على مايلي :

✓ المادة 37: تكون البناءة المشيدة دون رخصة بناء على قطعة ارض تابعة للأملاك الوطنية العمومية باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما ، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم إحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة بالمادة رقم 16 من نفس القانون بحيث لا تشمل هذه الحالة البناءات الآتية :

- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات و يمنع البناء عليها .
✓ البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية.
✓ البناءات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني .
✓ البناءات المشيدة حرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع.
✓ البناءات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها و التي يستحيل نقلها.

كما يمكن تسوية وضعيتها العقارية و فق للإجراءات المنصوص عليها في المادة 40 و التي تنص على مايلي :

✓ في حالة تشيد البناءة المتتممة أو غير المتتممة مخالفة للإحكام التشريعية و التنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة للأملاك خاصة للدولة أو الولاية أو البلدية ، يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالاتفاق مع السلطات المعنية و مع مراعاة إحكام المادتين 16 و 37 تسوية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وفقا للتشريع المعمول به . و يتم هذا التنازل بسعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من الإدارة المكلفة بأملاك الدولة.

✓ يجب أن تتناسب مساحة قطعة الأرض المعنية بالتنازل مع المساحة المبنية بمفهوم المادة 3 من هذا القانون (يمنع إنشاء تجزئة قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة كما يمنع أيضا تشييد كل بناءة في أي تجزئة غير مرخصة) .
✓ توجه الموافقة على التسوية إلى إدارة أملاك الدولة من أجل أعداد عقد التنازل

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

✓ و في اجل ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ إعداد العقد يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته إيداع حسب الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الانجاز
✓ و إذا لم يقيم صاحب التصريح بالإجراءات المنصوص عليها أعلاه في الأجل المحدد تطبق عليه أحكام المادة 87 بحيث يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) .

3. القضاء على البناء الفوضوي

يحول القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 القضاء على البناءات الفوضوية ، و يمكن الاعتماد على ما جاء في مواد التالية :

المادة رقم 76 المكرر من 1 إلى 4 : يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة و إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء ، مع تكليف "ضباط الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به"¹ ، البحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون ، مع إثبات المخالفة بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق و قائع المخالفة و كذا التصريحات التي تلقاها من المخالف ، و يتم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين و سبعين (72) ساعة .

و في هذه الحالة و مراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام إثبات المخالفة.

عند انقضاء المهلة، و في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما .

تنفيذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية و في حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، كما يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية.

و معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية.

¹ **توضيح:** أعوان المكلفين بالبحث على مخالفات التعمير تخص كل من مفتشي التعمير و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير و موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية ، كما يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة ، مع إمكانية الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم .

IV. آليات تكوين الاحتياطات العقارية

حول المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي بحكم القانون رقم 11-10 بتاريخ 22 جوان 2011 المتعلقة بالبلدية و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 افريل سنة 1990 القيام بجميع التصرفات الخاصة بالمحافظة على أملاك و الحقوق المكونة للممتلكات البلدية و إدارتها بما يلي :

✓ إبرام عقود اقتناء الأملاك و المعاملات و الصفقات و الإيجارات و قبول الهبات و الوصايا

✓ اتخاذ كل القرارات الموقفة للتقادم و الإسقاط

1/الشرء :

هو نشاط مسؤل عن توفير المواد الصحيحة، في المكان الصحيح والوقت الصحيح، وبالكمية المناسبة والسعر الصحيح، وقد حول المشرع الجزائري من خلال قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 للبلدية حق الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية من طرف هيئات التسيير والتنظيم العقاري، كما انه جعل سوق العقار حر في تحديد الأسعار حيث يختلف بين الجهات المحدد لهذا الأخير، بالإضافة لتعدد طرق تحديد سعر العقار الحضري القابل للبناء على النحو التالي :

1-1/ طرق التقييم في مديرية أملاك الدولة : بناء على التعليم رقم 92/91 المؤرخة في 23 جويلية 1991 بصفحة 121 إلى 130 هناك ثلاث طرق لتحديد القيمة الحقيقية لقطعة ارض في الوسط الحضري و هي :

أ. التقييم بالسعر المتوسط م 2 : و تستلزم هذه الطريقة

✓ البحث في فهرس المعاملات العقارية المحلية التي قامت به مصلحة أملاك الدولة الخالية من كل غش و تشابها من حيث الموقع، و الشكل و المساحة.

✓ تحديد السعر المتوسط ل م 2.

تطبيق هذا السعر على المساحة الإجمالية لقطعة الأرض المراد تقييمها

القيمة التجارية = سعر م 2 x المساحة)

ب. التقييم بالمناطق : و تستعمل هذه الطريقة في حالة ما إذا كانت الأرض المعنية بالتقييم تشتمل على إحدى الخصائص :

✓ تكون مساحتها طولية و واجهتها على الطريق صغيرة مما يؤدي من نقص قيمتها .

ذات تضاريس صعبة و غير متساوية إذا يتطلب الأمر نفقات إضافية لتسوية سطحها.

و تستلزم هذه الطريقة :

✓ تقسيم اصطناعي (artificiel) لمساحة الأرض المعنية بالتقييم في اتجاه العمق .

الفصل الأول : نظام الأخطاطم العقارية الحضرية في الجزائر

- ✓ و إعطاء كل قسمة قيمة وحدوية ب م2 التي تحدد كما يلي :
- ✓ المنطقة الواقعة على حافة الطريق و القريبة من التجهيزات و ذات شكل منتظم تحدد قيمته مقارنة بسعر المتوسط ل م2 .
- ✓ المنطقة الثانية نأخذ مباشرة نسبة 60 % من سعر المطبق ل م2 بالمنطقة الأولى.
- ✓ المنطقة الثالثة نأخذ مباشرة نسبة 60 % من سعر المطبق ل م2 بالمنطقة الأولى.
- ✓ المنطقة الغير صالحة للبناء فتقيم على أساس حديقة.
- ت. التقييم حسب العبء العقاري (évaluation par la surcharge foncière) :** و تستعمل هذه الطريقة في حالة الأراضي المهياة بمختلف الشبكات و أصبحت جاهزة لاستقبال البناءات و التجهيزات الجديدة ، و تستلزم هذه الطريقة الرجوع إلى فهرس المعاملات العقارية لاستخراج مايلي :
- ✓ ثمن المتوسط ل م1م2 بالنسبة لقطع مشابهة للأرض المراد تقييمها و لها نفس معامل شغل الأرض COS من أجل تحديد الثمن المتوسط لها.
- ✓ استخراج ثمن القطعة الأرضية موضوع التقييم .

1-2/ طرق التقييم في الوكالات العقارية:

- 1-2-1/ الوكالات العقارية الحكومية:** حيث تقوم الوكالات العقارية التابعة للدولة و الجماعات المحلية بتقييم العقارات عن طريق مداولة يتخذها أعضاء مجلس الإدارة و ذلك بحساب تكاليف التي تشتمل على :
- ✓ تكاليف اقتناء العقار دون استثناء سعر السوق المتداول محليا.
- ✓ إضافة هامش الربح لتكاليف الشراء (مايعادل 10%) .
- ✓ إضافة تكاليف التهيئة التي يتم استعمالها في الجزئيات العقارية و قسمة القيمة الإجمالية على عدد القطع الجزئية.
- (القيمة التجارية = سعر الاقتناء + الربح + تكلفة التهيئة)**
- ✓ المزاد العلني مع الاعتماد على السعر المرجعي المذكور في آلية تحديد السعر .

- 1-2-2/ الوكالات العقارية الخاصة:** فهي تعتمد على أسعار السوق التي يتم تحديدها أما عن طريق اتفاق الوكيل و الموكل أو ترك الحرية للوكيل في عملية البيع أو عن طريق التبادل.

2/ حق الشفعة :

- عبارة عن استرداد يسمح للملاكين المشتركين أو للحجار إزالة الغريب عن ملكيته المشتركة أو عن جواره ، بأخذ على عاتقه مقابل تعويض عن اكتساب الغريب لقسم من الملكية المشتركة أو لأرض مجاورة¹.

¹ Amar aloui .ibid. P31

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

و قد أعطى المشرع الجزائري في ميدان العمران الحق للبلدية باستعمال حق الشفعة عن طريق المتعاملين والمتخصصين ((الوكالة العقارية)) وذلك لتلبية متطلبات سياسة التهيئة العمرانية من اجل الحصول على الأراضي ذات الطابع العمراني لانجاز تجهيزات عمومية أو اجتماعية وتحدد كيفية ممارسة حق الشفعة عن طريق التنظيم.

3. نزع الملكية من اجل المنفعة العامة :

امتياز ممنوح للإدارة بحيث تستطيع بواسطته حرمان مالك العقار من ملكه جبرا من اجل المنفعة العامة في مقابل تعويض عن ذلك .¹

كما عرفها المشرع الجزائري بالمادة 02 من القانون رقم 11/91 على أنها عملية نزع الملكية الخاصة من اجل المنفعة العمومية بطريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جامعية ومنشآت وإعمال كبرى ذات منفعة عمومية .

و بناء على المادة رقم 03 من نفس القانون فإن عملية نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراءات يشمل مسبقا ما يلي :

✓ التصريح بالمنفعة العمومية

✓ تحديد كامل للأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزعها، و تعريف هوية المالكين و أصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.

✓ تقرير عن تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزعها

✓ قرار إداري بقبالية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها .

✓ يجب أن توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزعها .

4. الهبة: عرفها المشرع الجزائري في قانون الأسرة في المادة": 202 الهبة تملك بل عوض ويجوز للواهب أن

يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف تماما على إنجاز الشرط"

5. الضريبة العقارية²: هي مجموعة من القواعد التي تتعلق بالعقارات المبنية و غير المبنية ، تخص العقارات في

مجالها الدينامكي ، كما تعبر على مجموعة من القواعد التي تنظم العلاقة التعاقدية بين الخاضعين للضريبة و الإدارة الجبائية ، و هي تمس العقارات سواء في حالة استقرارها عند الممول أو عند انتقال ملكيتها ، كما يخضع لها المتعاملون سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين ، و هي أقدم الضرائب المباشرة التي عرفتها مختلف

¹ محمد عبد اللطيف . نزع الملكية للمنفعة العامة . دراسة تأصيلية مقارنة . دار النهضة العربية . 1988. ص8

² د إسماعيل شامة . النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري . دراسة وصفية و تحليلية . دار هومة الجزائر 2002 . ص 35.

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

الحاضرات البشرية ، إذا عرفت منذ العصور القديمة كالعهد الفرعوني بل قبل ذلك ، و هي تخص في المجالات الآتية :

- ✓ بيع أو شراء العقارات
- ✓ إنشاء عقارات
- ✓ تقديم حصص لإنشاء شركات

و تستعمل الضريبة المباشرة كوسيلة تدخل و تأثير على السوق العقارية حفاظا على سيولتها ، و ذلك بفرض ضرائب ثقيلة على المالك و تخفيفها على المشتري ، فيكون المالك ملزما بالبيع إذا أراد تفادي هذه الضريبة المباشرة و ثقيلة على تملكه ، و تحفيز المشتري على الاستثمار و البناء على تلك الأرض بتخفيف الضريبة عليه ، مما يعطي السوق ديناميكية .

6. الإعانات المالية : تطبيقا لما جاء بالمرسوم 108/79 يمكن للبلديات أن تحصل على تسبيقات من الخزينة

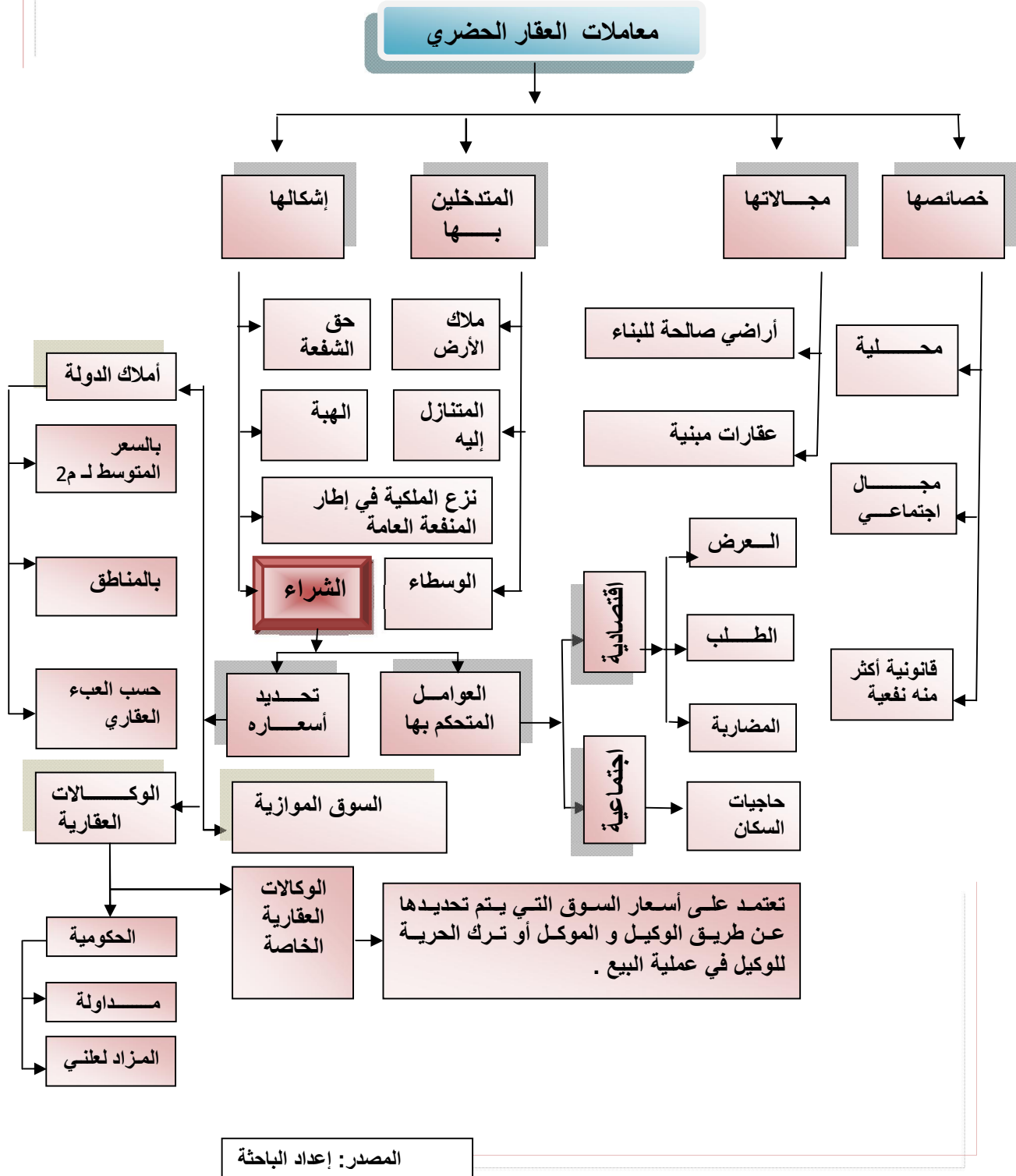
العامة لشراء ارض تدخل في إطار الاحتياطات العقارية وتهيئتها ، تخصص هذه التسبيقات لتمويل مايلي :

- ✓ شراء الأرض مهما كان مصدرها أو تخصيصها.
- ✓ تهيئة الأراضي المخصصة للاستثمارات المخططة بالاعتماد المقررة لهذا الغرض يتم التنازل عن الأراضي التابعة لأملاك الدولة أو أملاك الولاية في إطار الاحتياطات العقارية كما يلي :

-مقابل دينار واحد رمزي من البلديات المحرومة والمحددة قائمتها بقرار مشترك يصدر عن وزير المالية ووزير التخطيط والتهيئة العمرانية.

لكن بصور المرسوم رقم 332/82 المؤرخ في 16 نوفمبر 1982 ألغت تماما التشريعات السابقة وحددت بالضبط سعر اكتساب وبيع الأراضي التابعة للاحتياطات العقارية البلدية ، وعند رفض المالك لإبرام عقد الملكية مع البلدية بطريقة ودية تلجا هذه الأخيرة إلى الاستيلاء عليها بالقوة.

شكل رقم 06: خصائص ومؤشرات مختلفة لمعاملات العقارية الحضرية



تداول الملكيات العقارية يخضع لنظام متنوع و معقد نظرا لعوامل التي تحكمه (اجتماعية، اقتصادية، قانونية... الخ) و تعدد المتدخلين به (صاحب العقار، المتنازل له في أي إطار، الوسيط)، و الذي تتم معاملاتها في إطار منظومة تقوم على مبدأ حرية التعامل مع الحرص على رضى الأطراف المعنية و شرعية الاتفاق في شكل عقود رسمية طبقا للقوانين سارية المفعول .

كما أن السوق العقاري في الجزائر هو حر و غير مقيد مما يؤدي إلى عدم ثبات الأسعار به نتيجة للمضاربة و عدم التوازن بين العرض (الأراضي القابلة للبناء، العقارات المبنية) و الطلب (إنجاز مشاريع تنموية لتلبية حاجيات المجتمع) مما خلق جمودا بالمعاملات و ركودا بالسوق العقاري .

7. استرجاع الأراضي الممنوحة في مجال الاستثمار الغير فعالة

تطبيقا لإحكام المرسوم التنفيذي 2008 رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية و لاسيما الفقرة 03 من المادة 05 التي تنص على إمكانية مطالبة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بإرجاع أصول المتبقية و الفائضة من المؤسسات المنحلة بإحكام الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الواقعة داخل القطاعات المعمره و التي يجب أن تخصص لإيواء مرافق عمومية على أساس ترخيص من وزير المالية بناء على اقتراح الوزير المختص قطاعيا .

كما تنص أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16 سبتمبر 2003 حول لدولة استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدججة في قطاع عمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها بشرط أن تكون هناك حاجة لإقامة المشاريع .

8. إعادة التصنيف القانوني للأراضي

عند الضرورة و الحاجة لإيجاد عقارات لتنفيذ برامج تنموية حول المشرع الجزائري للجهات المعنية بإعادة تصنيف أراضي ذات طبيعة قانونية خاصة إلى أراضي قابلة لتعمير مع تحديد كفاءات و شروط اللازمة لتنفيذ هذا الإجراء كما سنوضحه فيمايلي :

8-1/ الأملاك الوقفية . حسب المادة رقم 04 من القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بالأوقاف يجوز إمكانية تعويض و استبدال عين الموقوف بقرار السلطة الوصية بعد معاينة و الخبرة لإثبات الحالات التالية :

80 حالة تعرضه للضياع أو الاندثار

الفصل الأول : نظام الاحتياجات العقارية الحضرية في الجزائر

- ☞ حالة فقدان منفعة الملك الوقفي مع عدم إمكانية إصلاحه
- ☞ حالة ضرورة عامة كتوسيع مسجد أو مقبرة أو طريق عام في حدود ما تسمح به الشريعة الإسلامية
- ☞ حالة انعدام المنفعة في العقار الموقوف و انتقاء إتيانه بنفع قط، شريطة تعويضه بعقار يكون مماثلاً أو أفضل منه.

8-2/ الأراضي الفلاحية: حسب القانون رقم 08-16 المؤرخ في 15 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي و لاسيما المادة 15 الموضح لشروط و كيفية عملية اقتطاع أراض فلاحية لانجاز مشروع تنمية و الذي يكون بموجب مرسوم يصدر من طرف رئيس الحكومة باقتراح من الجهات الوصية .

9. التجديد الحضري

يعرف التجديد الحضري بأنه تغير فيزيائي في الاستعمال أو في كثافة الاستعمال والمباني لجذب الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية في المناطق الحضرية، وهو عملية تكييف هيكل المدينة الحضري وقطاعاتها بشكل مستمر للمتطلبات الحديثة للأفراد والمجتمع معتمداً على الإمكانيات الاقتصادية والفنية المتاحة.

وتعد عملية التجديد الحضري إحدى الممارسات المهمة في سياسات التصميم الحضري والتي تتعامل مع المناطق ذات الوضع العمراني البيئي الرديء، والذي تصاحبه أوضاع عمرانية واجتماعية واقتصادية سيئة، ويتم اختيار مناطق التجديد الحضري وهي مناطق التلف الحضري لعدة معايير تخطيطية وعمرانية واجتماعية أهمها¹ :

أ. النمط الهيكلي للمدينة : الحاجة لاستغلال الأرض بشكل أمثل وإعادة توقيع استعمالات الأرض والفعاليات الحضرية نتيجة التغيرات في وظيفة كمركز المدينة.

ب. الترابط الهيكلي والوظيفي والتاريخي لنسيج الحضري: من خلال الترابط بين النسيج القديم والحديث والعلاقة المتبادلة بينهما

ت. منظومة الحركة في المدينة: الحاجة إلى التحكم في منظومة الحركة حالياً و مستقبلاً، والحاجة إلى مواقف السيارات وعزل حركة المركبات عن حركة المشاة.

ث. الحالة الإنشائية : توسيع وتحديث أنظمة خدمات البنية التحتية ومرافق الخدمات العامة والفعاليات الاجتماعية

¹ أ. العساسفة- د. جبور-د. الزعبي . التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن، حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن. مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية-المجلد الثالث والعشرون-العدد الثاني -2007.

الفصل الأول : نظام الاحتياجات العقارية الحضرية في الجزائر

ج. الرغبات المشتركة للسكان: تحسين مستوى الرصيد السكني وتحسين ظروفه البيئية السكنية والحفاظ على القيم التاريخية والموروث الحضاري، وتجديده من خلال تحسين الهيكل الحضري القائم وتحسين نظام مركز المدينة والمراكز الحضرية الأخرى.

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

10. المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN

أنشأت مناطق السكن الحضري الجديد مع بداية انطلاق المخطط الرباعي الثاني (74-75) كإطار سياسي لدولة لخياراتها الاقتصادية والاجتماعية الهادفة إلى التطوير الاقتصادي والاجتماعي والقضاء على الفوارق الجهوية إضافة إلى رغبتها في التحكم وتوجيه النمو (الحضري لمواجهة الضغط الديموغرافي المتولد عن النمو الاقتصادي والتي تهدف إلى ¹ :

-التحكم في النمو الحضري وتضمن الهيكله المثلى للمجال.

-استغلال أراضي الاحتياطات العقارية ومخطط التعمير

-تلبية الطلبات المتزايدة على السكن.

-برمجة التجهيزات وإدخال الشبكات وأشغال التهيئة.

هي ليست أداة للتهيئة العمرانية بالمعنى الحقيقي بل هي إجراء تقني وإداري اتخذ بموجب منشور وزاري (رقم 355/75 المؤرخ في 12/02/1975)، تشترك فيها وزارة السكن والجماعات المحلية كصاحب المشروع من جهة ومكتب الدولة للدراسات (CADAT) كمشرف على الدراسات من جهة أخرى.

بدأ العمل به في الجزائر منذ 1975 من أجل توفير السكن الجماعي والتجهيزات اللازمة لأعداد سكانها المتزايد على حساب مساحات هامة من الأراضي الحضرية وبنمط البناء الجاهز والمصنع. خصصت للضواحي والمناطق المحيطة بالمدن، وحسب التوجيهات التشريعية العمرانية الجزائرية يمكن أن تنشأ هذه المناطق بشكل اختياري عندما تكون طاقة المشروع إنتاج 400 مسكن فما فوق وبشكل إجباري عندما يتطلب المشروع إنشاء 1000 مسكن أو أكثر.

¹ لعروق محمد الهادي، التوسع العمراني وإنتاج السكن في الجزائر. حالة مناطق السكن الحضري الجديد. حوليات وحدة البحث إفريقيا والعالم . العربي جامعة قسنطينة. 1999. ص 23.

الفصل الأول : نظام الاحتياجات العقارية الحضرية في الجزائر

هذه الوسيلة كانت المحرك الحقيقي للتحضر في الجزائر حيث أن معظم المدن الصغيرة والمتوسطة عرفت توسعا كبيرا في نسيجها الحضري أما المدن الكبيرة فقد شهدت نموا جديدا لم تشهده من قبل ¹ .

و فكرة " المدن الجديدة " لاقت رواجاً كبيراً عند المختصين في العمران و التهيئة العمرانية في أنحاء العالم و مع ذلك فأنها لم تنل الإجماع المستحق ، و تصطدم ترقية المدن الجديدة دائماً بمشكلة اختيار الموقع الذي يعد الخطوة الأولى في تخطيطها و نستطيع أن نميز في هذا الشأن المواضيع التالية ² :

أ. المدن الواقعة ضمن الإقليم الحضري : يلجأ إلى هذا النوع من المنشآت إذا كانت " المدينة الجديدة " المقترحة صغيرة الحجم و ليس بها مستوى مقبول من التجهيزات و لا عدداً مقبولاً من فرص العمل يمكنه أن يحدث توازناً مع المدينة الكبيرة .

ب. المدن الواقعة ضمن الإقليم غير المتصل : هذه المدن تنم عن سياسة عمرانية هدفها تفادي تجميع السكان و النشاطات في تجمع عمراني واحد يتطور و يتضخم و يحدث اختلالاً مع باقي التجمعات داخل الإقليم ، كما تهدف إلى الحد من توسع و نمو هذا " التجمع " على حساب ما يحيط به بحيث تكون عامل استقطاب و إعادة توزيع السكان و تخفيف الازدحام .

العقار الحضري على اختلاف تصنيفاته و مكوناته فهو يخضع لقوانين دقيقة سواء أكانت عامة أو خاصة تحدد قواعد و كفاءات تدخل الدولة و الجماعات المحلية بعملية تسييره و استعماله و شروط إعادة تصنيفه و معاملات تبادلاته .

V. المتدخلين بعملية تسيير الاحتياجات العقارية

أن التعمير يعرف كثرة وتعدد المتدخلين سواء على المستوى الوطني أو على المستوى المحلي نظراً لأهمية من الناحية القانونية والميدانية والتنموية و تم تقسيمهم على النحو التالي :

1/ المتدخلين المباشرين على المستوى المركزي

السلطات الإدارية المركزية والمتمثلة في كل من وزارة السكن والعمران تتدخل من خلال:

¹ - Jean Jacques DELUZ، Panorama de l'évolution des politiques urbaines et des instruments d'urbanisme en Algérie. Editeur: Bouchene. Date de parution: 2002 pages 09

² دخلف الله بوجمعة. العمران و المدينة. دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع عين مليلة بالجزائر. 2005. ص 125

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

✓ إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة وفق ما نصت عليه المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 .

✓ إعداد مخطط شغل الأراضي إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة وفق ما نصت عليه المادة رقم 04 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 .

✓ وخلال المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بقرار مشترك من نفس الوزيرين السابقين بعد استشارة الوالي أو الولاية المعنيين إذا كان التراب المعني تابع لولايات مختلفة طبقا للمادة رقم 15 من المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 .

كما أن السلطات الإدارية المركزية تتدخل في عقود التعمير وخاصة في:

✓ تسليم رخصة التخرئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية طبقا للمادة 67 من القانون رقم 90-29

✓ وبالمصادقة على البرامج السكنية التي تفوق عددها 100 مسكن بكل صيغته تبعا للتعليمات الوزارية رقم 73 المؤرخة في 17 ماي 2006

2/المتدخلين المباشرين على المستوى اللامركزي (محلي)

و تنقسم هذه الهيئات المتدخلة بشكل مباشر بالمجال الحضري و تسيير المحلي إلى :

2-1/البلدية

هي هيئة ديمقراطية تمثيلية قاعدية لهرم الإدارة العامة للدولة ،فهي الأرضية الأساسية التي يتركز عليها الحكم بالنظر لدورها الفاعل في رفع كفاءة الأداء الإداري والتنموي للدولة وفي تقريب الإدارة من المواطن ،بما يسمح بتنمية المحلية لمجتمعاتها، كما أنها تتميز بمبدأ اللامركزية في أداء مهامها لتسهيل و سرعة اتخاذ القرار على المستوى المحلي بعيدا عن سيطرة الإدارة المركزية مما يحول لها القيام بعدة مهام واختصاصات لتحقيق سياسة الدولة وأهداف الإنمائية في الإطار الإقليمي و القومي .

نظرا لأهمية البلدية فقد أسندت الدولة الأدوار الأولى لها في سياسة التعمير التي تعتبر اقوي وأكثر المخططات تأثيرا في حياة السكان لما لها من مردود فاعل في توفير الخدمات والمرافق والمنشآت التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين البيئة الحضرية وذلك من خلال:

✓ تسيير ممتلكاتها : يلزم قانون التوجيه العقاري الجماعات المحلية بإنشاء هيئة عمومية بغية تسيير

ممتلكاتها العقارية الموجودة ، أو التي تعتمز اكتسابها طبقا لدفتر الشروط وبالتالي فان الجماعات المحلية ملزمة بان

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

تسند تسيير احتياطاتها العقارية إلى هيئات التسيير والتنظيم العقاري، غير انه يمكن للجماعات المحلية القيام ببيع الأراضي لصالح أشخاص هامة، وبهذه الصفة فإنهم مؤهلون للتصرف مباشرة دون الاستعانة بوكالات التسيير والتنظيم العقاري أو استبدالها بأراضي أخرى من اجل إنشاء منشآت عمومية ويظل بطبيعة الحال كل عقد تنازل تقوم به البلدية لصالح الخواص باطلا وعدم الأثر.

2-2/ مديرية البناء و التعمير

ظهرت هذه الهيئة بعد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 جويلية 2000 و تتمثل مهمتها فيما يلي :

- مهمة اختيار أرضية لانباز المشاريع بطلب من أي هيئة أخرى تابعة للولاية.
- تقوم بالمراقبة الشاملة للمشاريع طبقا لما جاء في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأرض.
- تقوم بالمراقبة التقيد الميداني بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأرض و إثبات مخالفات عبر مفتشي التعمير .
- تساهم مع مكتب الدراسات أثناء مرحلة إعداد وثائق التعمير و متابعة مراحل انجازها.
- إعداد برامج موزعة على مختلف البلديات و-القيام بالتنسيق بين الجهات المتدخلة
- الإشراف على مشاريع التهيئة الخارجية و الشبكات المختلفة.
- إعداد الحوصلة السنوية للمشاريع المنجزة والتي في طور الدراسة للوزارة.
- إعداد الحوصلة الشهرية للمشاريع المنجزة والتي في طور الدراسة للولاية، كما توجد على المستوى المحلي إدارات وأجهزة أخرى تتدخل في ميدان التعمير سواء أو أثناء تنفيذها.

2-3/ وكالة التسيير و التنظيم العقار الحضري

هي مؤسسة عمومية ذات الطابع صناعي وتجاري تقوم بشراء و بيع الأراضي وتهيئتها ، و نظرا للعبء الملقى على عاتق البلدية ونظرا للتطور التي تشهده البلديات كان من الضروري وجود هيئات ومؤسسات أخرى بجانب البلدية تساعد على تنفيذ برامجها الإنمائية في مجال الاحتياطات العقارية ولهذا الغرض صدر المرسوم التنفيذي رقم 04/86 المؤرخ في 07 نوفمبر 1990 و تنشأ من طرف المجالس الشعبية البلدية ، غير انه جراء تلاعب المنتخبين المحليين بالعقار وما رافقه من منازعات قانونية وإجرائية صدر المرسوم التنفيذي رقم 90-405

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

- المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ، الذي ينص على انه تصبح الوكالة ولائية¹ وتنحصر اختصاصات الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري في ميدان التعمير بمايلي:
- ✓ تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين مجمع الاحتياطات العقارية (بيع أو شراء العقارات) تطبيقا لتوجيهات مخططات التعمير والتوجيه .
 - ✓ تكليف من يقوم بالدراسات والأشغال بتهيئة المناطق السكنية والصناعية.
 - ✓ تساعد السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة المتعاملين الموجودين في مناطق التهيئة التي تتكفل بها الوكالة تبعا لتعليمات مخطط التهيئة.
 - ✓ تسهر على برمجة الأعمال بين المتدخلين في المناطق التي تتكفل بها وعلى تنفيذها.
 - ✓ تساعد أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير وأدواتها بإعدادها وتنفيذها وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانياتها أن تقوم بترقية الأراضي مختلفة الأنشطة تطبيقا لوسائل التهيئة والتعمير المقررة ،أو تكلف من يقوم بترقية ذلك.

2-4/ مديرية أملاك الدولة

- إن دور ومهمة إدارة أملاك الدولة لا تنحصر في تحصيل الجباية المالية للدولة أو تنفيذ نفقات عمومية بل ترمي كذلك إلى تنظيم وتسيير الممتلكات العمومية في ظل الشروط التي تضمن حماية حقوق الدولة و تنحصر مهامها في :
- ✓ السهر على تفادي كل تصرف من شأنه المساس بالأملاك الوطنية.
 - ✓ مراقبة الشروط الشكلية والموضوعية للوثائق المتعلقة بالملكية العقارية العمومية والخاصة.
 - ✓ المراقبة الدائمة لأملاك الدولة والتسيير الإداري لها.
 - ✓ مسك سجلات قوام ممتلكات الدولة والجرد العام لها.
 - ✓ المساعدة القانونية للجماعات في مجال العمليات العقارية.
 - ✓ القيام بعمليات الخبرة والتقييم العقاري في عمليات الاكتساب (البيع بالإيجار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة لفائدة المصالح والهيئات العمومية).
 - ✓ تسيير التركات الشاغرة والممتلكات الخاضعة للحراسة القضائية.
 - ✓ القيام ببيع العقارات والمنقولات وتحصيل عائدات أملاك الدولة.
 - ✓ التمثيل أمام المحاكم إذا تعلقت الدعاوي بأملاك الدولة.

¹ توضيح :يتكون مجلس إدارة الوكالة من مدير الذي يتم تعيينه من طرف وزيرة الداخلية باقتراح من طرف السيد الوالي الذي يرأس مجلس الإدارة بإضافة لأعضاء تنفيذيين و أقلية من المنتخبين هم رئيس المجلس الشعبي الولائي أو من يمثله ، و رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمداولة ، و اثنين من ممثلي الجمعيات المعنية بالتعمير و البيئة يعينهم رئيس مجلس الإدارة "السيد الوالي" .

2-5/ لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIRF)

أسست لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 120/07 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن تنظيمها وتشكيلتها وسيرها، يرأس لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، الوالي أو ممثل عنه وتضم جميع القطاعات المعنية، مع إيكال مهمة أمانة اللجنة للكتابة العامة بالولاية غير أنه تم تعديل هذا الإجراء لتصبح مديرية الطاقة والمناجم هي أمانة اللجنة وبعدها كلفة مديرية المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و الصناعة التقليدية بأمانة اللجنة ، و التي تنحصر مهامها في :

- ✓ إنشاء بنك معلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.
- ✓ مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الاستثمارية.
- ✓ المساهمة في ضبط العقار الموجه للاستثمار واستعماله العقلاني.
- ✓ تقييم شروط سير السوق العقارية المحلية.
- ✓ اقتراح إنشاء مناطق صناعية أو مناطق نشاطات جديدة.
- ✓ ضمان متابعة إقامة و إنجاز المشاريع الاستثمارية وتقييمها.

2-6/ مديرية مسح الأراضي:

هي مديرية وطنية تحت وصاية وزارة المالية مكلفة بانجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى المسح العام للأراضي على كامل التراب الوطني وهذا وفق المرسوم رقم 243/89 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

عملية مسح الأراضي تسمح بتحديد وتعريف المساحة المادية للعقارات وهو الأساس المادي للملف العقاري، و التعرف على النطاق الطبيعي للعقارات بالنسبة للمهام القانونية

2-7/ مديرية الحفظ العقاري

أنشئت مديرية الحفظ العقاري كهيئة مستقلة عن إدارة أملاك الدولة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/91 بتاريخ 02 مارس 1991 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، تعمل على إشهار مجمل العقود المتعلقة بالعقار المحررة من قبل الموثقين ورؤساء البلديات ومديرية أملاك الدولة، و التي تنحصر مهامها في :

- ✓ إشهار جميع العقود المتعلقة بالملكية العقارية.

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

- ✓ تثبيت الملكية العقارية لكل شخص.
- ✓ إعطاء المعلومات العقارية لطالبيها
- ✓ تحصيل إيرادات مالية لكل عملية إشهار وتسليم المعلومات.

3-المتدخلين الغير المباشرين:

وتشمل الجهات الغير الحكومية و تتكون من:

3-1/ مكاتب الدراسات التقنية

هو شخصية معنوية أو طبيعية مكلف من طرف صاحب المشروع من اجل أعداد مخططات استشاري لضمان استهلاك عقلاي للعقار و وضبط شروط هذا الاستغلال من خلال توصيات و توجيهات تقنية لضمان ذلك ، و من هذا المنطلق يجب أن تتوفر فيه شروط التأهيل العلمي والقدرات التقنية والوسائل الضرورية و الجدية في انجاز الدراسة المطلوبة بدا بعملية التشخيص إلى تقديم الاقتراحات و البدائل .

3-2/السكان

يعتبر السكان من المتدخلين الرئيسيين في المشروع بشكل غير مباشر و لذا فإن إشراك المواطنين في التخطيط العمراني بشكل مباشر أو عن طريق ممثليهم لمراعاة مصالحهم يولد لديهم مرونة في تقبل محاولات التدخل المبرمجة على النسيج العمراني ،ويساعدهم على تأطير أنفسهم لإنجاح العمليات التعميرية ،هذا التعاون يحول هؤلاء المتدخلين القائمين بالتجزئات اللاشعرية والمرتكبين للمخالفات العمرانية والذين يخلقون عوائق لإفشال كل محاولات التدخل العمراني إلى مشاركين يناصرون مخططهم وذلك من خلال احترام العمليات العقارية التي يقومون بها على الملكية العقارية كشهادة التقسيم و رخصة التجزئة و التقيد برخصة البناء .

كما يمكنهم المشاركة في تكوين الاحتياطات العقارية من خلال عدم تجميد معاملات السوق و احتكار الملكيات من جهة ، و من جهة أخرى تقديم هبات أو أوقاف لصالح المصلحة العامة .

شكل رقم 07: المتدخلين بعملية تسيير الاحتياطات العقارية الحضرية



المصدر: إعداد الباحثة

VI. معايير تحديد الاحتياطات العقارية اللازمة لتجمعات الحضرية

أن الاحتياطات العقارية الحضرية على اختلاف أقسامها¹ كما يلي في :

1. **قطاعات مبرمجة لتعمير SAU :** و يتم تعميمها على الأمدن القرب و المتوسط في أفق عشر سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليه في مخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير
2. **قطاعات التعمير المستقبلي:** و تشمل الأراضي المخصصة على المدى البعيد في أفق عشرين سنة حسب الآجال المنصوص عليها في مخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير
3. **قطاعات غير قابلة للتعمير SNU :** و تشمل الأراضي التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة و بنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق (الأراضي الفلاحية ، الأراضي الغابية ، منطقة الشط ، المناطق الجبلية)

تخضع إلى تقديرات المستقبلية لتعدد السكان لتجمع الحضري، والتي على أساسها يتم تحديد متطلبات السكان المستقبلية من العقار الحضري لتلبية حاجتهم من المرافق العمومية و السكن مع ترتيبها حسب الأولوية لتنفيذها على مراحل زمنية مختلفة (القرب، المتوسط، البعيد)، و تتم العملية الحسابية من منطلق تحديد نصيب الفرد أو ساكن من كل استخدام للوصول إلى التقدير الإجمالي لهذه الاحتياطات العقارية كما هو مبين في الجدول ادناه :

¹ **توضيح :** كل الأراضي المتواجد في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للارتفاع بعدم البناء و لا يرفع هذا الارتفاع في الآجال المنصوص عليها إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه .

أهمية توفير الاحتياجات العقارية الحضرية في برمجة التجهيزات العمومية :دراسة حالة بلدية "حمام الضلعة"

الفصل الأول : نظام الاحتياجات العقارية الحضرية في الجزائر

نوع الوظيفة	نوع التجهيز	طريقة الحساب		نوع الوظيفة	نوع التجهيز	طريقة الحساب												
		مساحة الوحدة م ²	نصيب الفرد من المساحة (م ² / فرد)			مساحة الوحدة م ²	نصيب الفرد من المساحة (م ² / فرد)											
السكانية	سكن	نصيب الفرد X العدد المقدر لمستخدمي هذا التجهيز أو السكن	20	0.02	نصيب الفرد X العدد المقدر لمستخدمي هذا التجهيز أو السكن	المساحة	الوحدة م ²	نصيب الفرد من المساحة (م ² / فرد)										
			مدرسة ابتدائية	20/ لطفل أو 0.4/ لساكن					0.03	الحماية المدنية	أمن حضري							
			متوسطة	7/ لتلميذ أو 1.4/ لساكن					/	المجموع	/							
			ثانوية	7.5/ لتلميذ أو 0.35/ لساكن					0.06	التجارية	مركز تجاري							
			المعهد الوطني للتكوين المهني	0.10					0.06	المجموع	سوق مغطى							
			للتكوين المهني	0.17					/	المجموع	/							
			المجموع	/					0.06	الدينية	المساجد							
			الصحية	مستشفى 240 سرير					نصيب الفرد X العدد المقدر لمستخدمي هذا التجهيز أو السكن	0.150	/	نصيب الفرد X العدد المقدر لمستخدمي هذا التجهيز أو السكن	المساحة	الوحدة م ²	نصيب الفرد من المساحة (م ² / فرد)			
										عيادة توليد 60 سرير	0.090					/	المجموع	/
										عيادة متعددة الخدمات	0.045					0.30	الرياضية و الثقافية	ملعب كرة قدم
										قاعة علاج	0.12					0.07	الرياضية و الثقافية	قاعة متعددة الرياضات
										صيدليات	0.02					0.045	الرياضية و الثقافية	قاعة رياضية خاصة
										المجموع	/					0.020	المجموع	مسبح مغطى
									0.78		matico							

جدول رقم 04: معيار تحديد الاحتياجات العقارية بالتجمعات الحضرية

أهمية توفير الاحتياطات العقارية الحضرية في برمجة التجهيزات العمومية :دراسة حالة بلدية "حمام الخبطة"

الفصل الأول : نظام الاحتياطات العقارية الحضرية في الجزائر

	0.02	دار الشباب 400 فرد			0.026	المجلس الشعبي البلدي	الإدارية
	0.013	مسرح			0.025	محكمة	
	0.042	دار الثقافة			0.03	فرع سونلغاز	
	0.03	سينما			0.03	مصلحة المياه	
	0.10	متحف			0.03	فرع بلدي	
	1 / 6000 نسمة	مكتبة بلدية 300 فرد			0.03	فرع بريدي	
	/	/	المجموع		/	/	
	1 سرير / 100 نسمة	فندق 150 سرير	السياحية		0.026	مدرسة الصم والبكم	الاجتماعية
	/	/	المجموع		0.03	فرع الضمان الاجتماعي	
	10 إلى 15	حدائق وساحات عمومية	أخرى		0.149	روضة أطفال 160 سرير	
	35 م ² للمسكن	الطرق			0.10	مركز حماية الطفولة	
	0.20	مذبح بلدي					
	/	/	المجموع		/	/	المجموع
							المجموع الكلي

المصدر: مكتب الدولة للدراسات CADAT

خلاصة الفصل :

بعد استعراضنا لمختلف المفاهيم و مؤشرات الاحتياطات العقارية الحضرية و المراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر مع التركيز على أهم القوانين سارية المفعول و مجموع المتدخلين من أجل فهم نظام سيرها و تكوينها من منطلق أن الدراسة النظرية إطار ناظم لدراسة التطبيقية لارتباطه بالواقع و الاعتماد عليه بكافة مراحل الدراسة الميدانية ، و من جملة ما توصلنا إليه يمكن أن نقول أن :

الاحتياطات العقارية الحضرية هي المخزون الذي يلجأ إليه لتلبية متطلبات المجتمع الحضري على مختلف الأطوار الزمنية (القريب و المتوسط و البعيد) لأنها الوعاء الحاضن للبرامج التنموية و التوسع العمراني المسطر بمختلف أدوات التعمير و سياسة المنتهجة من طرف الدولة .

نظرا لطبيعة الغير المتحددة للعقار لتأثره بمجموعة من العوامل التي تحكمه (اجتماعية، اقتصادية، قانونية... الخ) مما جعل الأمر ليس بالهين لتوفير هذا المخزون ، مما يستوجب وضع إستراتيجية مدروسة بإحكام لتمكن من ضبط قواعد و أدوات و كفاءات تدخل الدولة و الجماعات المحلية بعملية تسييره و استعماله و شروط إعادة تصنيفه و معاملات تبادله .

كما أن التداولات العقارية بمختلف أشكالها تتم وفق منظومة عمل تجمع عدة أطراف ذات الصبغة القانونية التنظيمية أكثر منها تقنية ، و يبرز ذلك من خلال ترسانة النصوص التشريعية المتعددة بإشـكالها و المستويات سنها سواءا أكانت عامة أو خاصة نظرا لأهمية الموضوع و الذي يمس جميع منـساحي الحياة بغرض التحكم بهذا النظام المتنوع و المعقد على اختلاف أنماط تبادلاته من جهة ، و ضبط ادوار المتدخلين به من جهة أخرى .

و كما اشرنا مسبقا بان الجانب النظري هو الإطار الداعم لفهم موضوع الدراسة فانه يمكننا أن نقول أيضا بأن الدراسة الميدانية من خلال التغذية العكسية تؤدي إلى فهم و معرفة عناصر النظام الفعلية و درجة تكاملها للكشف عن جميع الثغرات و الانحرافات لإعادة النظر و تدارك الأخطاء لإيجاد حلول و توصيات لتذليل الصعوبات الميدانية لإسقاط هذه النصوص التشريعية التنظيمية على الواقع .

الفصل الثاني:

التخطيط الحضري و برمجة التجهيزات العمومية

مقدمة

I. ماهية التخطيط الحضري

II. الفاعلون بالتخطيط الحضري

III. إجراءات داعمة لممارسة التخطيط الحضري

IV. دور التخطيط الحضري في برمجة التجهيزات العمومية

V. ماهية التجهيزات العمومية (المرافق العمومية)

VI. برمجة التجهيزات العمومية بالتجمعات الحضرية

خلاصة

مقدمة

تكمن أهمية دراسة هذا نوع من استخدامات الأرض الداعمة للمناطق السكنية باعتبارها المجال الذي توجه إليه هذه الخدمات العمومية ، فلولا المساكن وما تحتويه من سكان ما كان هناك سبب لإنشاء هذه الهياكل الخدماتية التي بدورها تشغل مساحات لا بأس بها من المجال الحضري ، إضافة للمواقع المتميزة التي تحتلها بالتجمعات الحضرية لتغطي أكبر مجال ممكن .

كما حظيت التجهيزات العمومية بأهمية بالغة بعملية إعادة أعمار معظم المدن العالمية بعد انتهاء الحرب العالمية الثانية وما لحقها من دمار ، فكانت البداية من فرنسا حيث اهتمت الجغرافيون بتخطيط المدن الحديثة بوضع مقترحات خاصة بتحسين المدن وأخذ القرارات لتفادي الأخطاء السابقة لتنتشر هذه الافكار لتشمل جميع دول العالم ، ليصبح بذلك الاهتمام ليس جغرافياً وهندسياً فحسب بل يشمل جميع مناحي الحياة الإدارية والنظامية والسياسية .

و انطلاقاً من هذا الاهتمام التي توليه مختلف التخصصات العلمية و الهيئات الفاعلة بالمجال الحضري سنحاول الاستفاضة في هذا الفصل بكل ما يتعلق بالتجهيزات العمومية من تصنيفاتها و مستويات خدماتها، و المعايير و القوانين سارية المفعول التي تحكم برمجتها و تخطيطها و تنفيذها بالجزائر.

I. ماهية التخطيط الحضري

للإلمام باستراتيجية التخطيط الحضري الذي يعتبر بمثابة البوتقة التي تندرج ضمنها جميع الاختصاصات لبلوغ الهدف المشترك وهو خدمة المجتمع الحضري فوجب علينا التعرف على مفهوم و مؤشرات و ابعاد التخطيط الحضري

1. مفهوم التخطيط الحضري

هو وضع خطة لتحقيق أهداف المجتمع في ميدان وظيفي معين لمنطقة جغرافية ما في مدى زمني محدد ، وحتى يكون التخطيط سليماً يجب أن يكون واقعياً محققاً للهدف في الوقت المناسب المسطر له و مستمر الصلاحية طوال المدى الزمني المقدر لتنفيذه بأعلى درجة من درجات الكفاية¹ .

¹ د،فروق عباس حيدر ، تخطيط المدن و القرى ،مركز دلنا لطباعة ،الطبعة الأولى 1994 ،ص 2،

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجزئة العمومية

و للتخطيط الحضري أغراض كثيرة متدرجة أهمها ربط خطة الدولة بالإنتاج إلى أن يصل إلى خدمة الفرد في المجتمع، لان هذا النوع من التخطيط يصنف بالمستوى الثالث من الهيكل العام لتخطيط بدءا بالتخطيط القومي ثم يليه التخطيط الإقليمي فالتخطيط الحضري حيث يقوم هذا الأخير تحديدا بما يلي :

★ خلق تخطيط عمراني توجيهي عام للمدينة و الذي يبنى على تأمل المخططين المتخصصين لها حيث يسترشد به كلما طلب ذلك.

★ التنسيق بين المخططين للتأكد من أن مقترحاتهم تقوى مفهوم كل منهم لخدمة المجتمع.

2. مميزات التخطيط الحضري :

و هو عبارة عن نظام متناسق لأقسام و عناصر أرض المدنية المتبادلة الترابط مع بعضها البعض، و من خلال هذا التعريف فأن أهم الصفات الأساسية الميزة للتخطيط العمراني يمكن حصرها بقسمين و هما¹:

✓التنسيق المنهاجي: يتعامل هذا التخطيط مع كل العناصر الواقعة في نطاق واحدة المحلية ككل وليس جزءا منها و ذلك في إطار الإقليمي للإقليم الذي تقع فيه .

✓التفكير وربط المشكلة بالمستقبل : يوضح اتجاهات و مراحل نموها المستقبلي وأحجام السكان لكل مرحلة من مراحل نموها و التركيب العضوي لها أيضا ، و يعتبر هو آخر ما يمكن أن يصل إليه المخطط من عمل مبدع لربط البيئة بالمجتمع و ذلك للمصلحة العامة لسكان المدينة .

و عند القيام بعمل التخطيط الحضري لمنطقة يجب أن نتذكر أن هناك مواضيع متروكة للقدر أو للأغراض متوقعة، و معنى ذلك أن التخطيط يجب أن يوضع في شكل مرن قابل للتعديل.

و قد يشمل عند دراسة التخطيط العام دراسة عدة أنماط تخطيطية نذكر منها² :

أ. التخطيط الهيكلي : و هي المرحلة التخطيطية الأولى التي تسبق التخطيط العام لمعرفة القوى المؤثرة التي تعمل على تحريكه و يعنى ذلك تحديد الأهداف و الاستراتيجيات العسكرية و السياسات الطويلة المدى و محددات النمو في المدينة و المناطق المحيطة بها في إطار التخطيط الإقليمي أي أن هذا التخطيط يصنع الاستراتيجية لتخطيط المدينة ، حيث يعتبر هذا التخطيط أنشط من مقومات استعمالات الأرض الموجهة في المنطقة . إن هدف هذا التخطيط هو التخطيط و التنفيذ و لذلك يوجه هذا التخطيط عادة لتنمية المجتمع و تغييره في الاتجاه المرغوب فيه .

¹ د.فروق عباس، مصدر سابق، ص 5.

² نفس المصدر، ص 24.

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجويز العام

و يجب أن تشمل الدراسات اللازمة لإعداد التخطيط الهيكلي مجالات السكان و الإسكان و مصادر الثروات الطبيعية و الأنشطة الاقتصادية و المواصلات و النقل و المواصلات و النقل و الاتصالات و الخدمات العامة.

و يتم التخطيط الهيكلي عادة في صورة تقارير تحليلية و خرائط تحدد الخصائص البيئية و الاجتماعية و الاقتصادية و العمرانية و الأهداف الاستراتيجية و السياسية كما تضم برامج التخطيط الهيكلي و ارتباطه بالعامل الزمني أيضا .

ب. التخطيط التمهيدي يتضمن دراسة الأنظمة التمهيدي لتخطيط المواقع الرئيسية ذات الأهمية الكبيرة في المدينة.

ت. تخطيط الكفاية الدفاعية : قد تظهر بعض المعايير الدفاعية في أنظمة التخطيط التمهيدي المقترحة حيث أنه كثير من الأحوال يأخذ هذا التخطيط شكلا دفاعيا لمواجهة اعتبارات خاصة في جزء أو كل من التخطيط و في هذه الحالة يخصص لها ميزانية خاصة لحل المشاكل المترتبة عليها وفقا لكل حالة على حدة.

3- /مراحل أعداد نظام التخطيط الحضري:

و عموما فالنظم المتبعة لتخطيط مجال جغرافي تمر عادة بثلاث مراحل رئيسية هي:

3-1/دراسة المنطقة: و تشمل دراسة المصادر الطبيعية و الاجتماعية و الاقتصادية و العمرانية لمجال الدراسة وفقا لما يلي :

✓ **الدراسات الطبيعية (البيئية):** و تشمل الخصائص الطبيعية للموقع و تناول التضاريس و طبيعة سطح الأرض و الخصائص الجيولوجية و الهيدرولوجية و خصائص المحيط الحيوي من حيث تأثيرها على راحة و نشاط الإنسان.

✓ **الدراسات الاجتماعية:** و تشمل دراسة تطور نمو السكان و خصائصهم و نوعياتهم و الكثافات السكانية و تطورها في التركيب الاجتماعي و الاقتصادي لسكان المنطقة و الخدمات الاجتماعية القائمة المستهدفة .

✓ **الدراسات العمرانية:** و تشمل التطور التاريخي و استعمالات الأراضي و حالات المباني و شبكات الطرق و النقل و شبكات المرافق العامة و غيرها من الدراسات العمرانية الأخرى ، بالإضافة إلى دراسة علاقة منطقة الدراسة بما يحيط بها من حيث السكان و الوظيفة و دراسة تحديد أولويات المناطق التي سيتم إعداد التخطيط التفصيلي لها.

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجديز العمومية

3-2/ تحليل المنطقة: وتشمل الدراسات التحليلية على أساس تشخيص الحقائق و الاحتمالات، و تكون

على أساس دراسات التفصيلية معمقة بجميع النواحي الاقتصادية و السياسية و الاجتماعية و الطبيعية و مختلف تأثيرات بين مختلف المجالات الحياتية و تكون على النحو التالي:

✓ استعمال الأرض و إشغالات المباني

✓ الإسكان من حيث شكل و نوع المباني السكنية و كثافتها بالنسيج العمراني

✓ ارتفاعات المباني و طابعها المعماري.

✓ تصميم المراكز التجارية و الصناعية و المرافق العمومية.

✓ تكوين الفراغات و تتابعها بين الأنشطة .

✓ التخطيط التفصيلي للمناطق الخضراء و عناصرها الجمالية و مستوى وظائفها و استعمالها

✓ تخطيط و تصميم شبكة الطرق و دراسة تناسبها و ميولها و تدفقات المرور و الجزيرة الفاصلة بين

الاتجاهان ذات المستوى الواحد أو المستويات المتعددة.

✓ تخطيط و تصميم أماكن انتظار السيارات من حيث أعدادها و أنواعها و مستوياتها و كفاءتها.

✓ تخطيط و تصميم الشوارع السكنية و ممرات المشاة الرئيسية و الفرعية من حيث التصميم والكثافة

المرورية و الحركية .

3-3/ تحديد استراتيجية التخطيط الحضري: بحيث يتم في هذه المرحلة رسم الخطوط العريضة التي توجه

عمليات التنمية موضحة الاستعمالات الرئيسية للأراضي التي تتفق مع طبيعة المدينة و ظروفها و احتياجات

قاطنيها مع الحفاظ على نواحي الجمالية بهدف توفير بيئة سكنية صحية آمنة تؤدي وظيفتها على الوجه

الأكمل. كما يجب أن يحرص المخطط في إعداد دراسته التركيز على الناحية الاقتصادية حتى يسهل تنفيذ

دراسته على المستوى المطلوب ببرنامج زمني محدد.

و تتركز هذه المرحلة على المحاور التالية :

✓ تحديد القواعد التي تشترطها المناطق و البرامج التنفيذية التي توجه عمليات التنمية في كل منطقة من المناطق

التي تكون النسيج العام .

✓ الاشتراطات الخاصة بالمناطق التاريخية و السياحية و الأثرية و زراعية بما يكفل الحفاظ عليها وفقا للقوانين

المنظمة لها في الدولة.

و يتم ترجمة سياسة و استراتيجية التخطيط الحضري عادة في شكل تقارير و خرائط تحدد:

■ الخصائص البيئية

■ الخصائص الاجتماعية

■ الخصائص الاقتصادية

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجديزات العمومية

■ التركيبة العمرانية و استعمالات الأرض

■ الأهداف الإستراتيجية و السياسية

■ البرنامج الزمني لتنفيذ هذه المخططات و الاستراتيجيات.

4- الفاعلون بالتخطيط الحضري :

إن مصطلح " نظم التخطيط " يشير إلى مجموعة من الوكالات، والإجراءات، والقوانين والبروتوكولات والتي عادة ما تجيزها الدولة الرسمية، مدعومة بالقوانين الرسمية، فضلاً عن ارتباطها بحقوق تطوير واستخدام كلاً من المساكن، والأراضي والممتلكات. من جانب آخر، وبصرف النظر عن تنوع القوانين المنظمة لعمليات التخطيط، إلا أن هنالك مسألة أساسية تواجه عمليات تصميم مراكز نظم التخطيط والمتمثلة بموقع " السلطة" التنظيمية ضمن السياق الإداري الأوسع، وكيفية ممارسة تلك السلطة. علاوة على ذلك، فعادة ما يتم افتراض وجود تلك السلطة ضمن قرارات الحكومة الرسمية وضمن الدعم القانوني للأنظمة القضائية، ولكن، لا بد من الإشارة إلى وجود مصدر آخر للسلطة التنظيمية، ألا وهو، القبول الاجتماعي. تعمل نظم التخطيط على مستويات مكانية مختلفة، بدءاً من المستوى الوطني وانتهاءً بمستوى المناطق السكنية، وعادة ما تعتبر الوكالات المختصة بنظم التخطيط الحضري موجودة داخل السلطات الحكومية الرسمية. ومع ذلك، فلا يزال هنالك تفاوت كبير في المستوى الذي يمنح الحكومة المسؤولية الرسمية عن تنفيذ أي نشاط. إضافة لذلك، فثمة تباين أيضاً في الموقع المؤسسي لكل من " الصلاحيات والقيود" التي تتمتع بها وكالات التخطيط، ففي النظم التي تتسم بمستويات عالية من المركزية كما هو الحال في كل من الصين، وبريطانيا، واليابان، وبعض الدول التي تمر بمراحل انتقالية، يمكن ملاحظة تمتع الحكومة الوطنية بصلاحيات واسعة ونفوذ قوي على صعيد التخطيط، مما يمكنها من التحكم بالقرارات النهائية والمواقفات المرتبطة بالخطة المحلية.

إن توزيع المسؤوليات الرسمية ضمن نظم التخطيط يعد ذو تأثير هيكلي هام على ممارسات التخطيط، حيث تحدد نظم التخطيط الرسمية الجهات المخولة باستخدام مختلف أدوات التخطيط، وتغييرها، والإشراف على كيفية استخدامها من قبل جهات أخرى، كما أنه وبالرغم من الاختلافات الكبيرة بين مختلف الدول، إلا أن أنماط المسؤوليات عادة ما تنطوي على أكثر من مستوى حكومي واحد، فضلاً عن امتدادها إلى مؤسسات عامة وخاصة أخرى، فمن جهة، هنالك دول مثل أستراليا، وكندا، والولايات المتحدة حيث يكاد المستوى الوطني لا يوفر سوى تشريعات أو قوانين تمكينية، مما يتيح للحكومات البلدية أو الإقليمية العمل على وضع منهاجيتها الخاصة بها.

5- توزيع الحقوق والمسؤوليات بالتخطيط الحضري :

تعد النظم القانونية الرسمية ذات دور أساسي في تحديد نطاق الصلاحيات التنظيمية لنظم التخطيط، عدا عن تحديد طبيعة وموقع تلك الصلاحيات. كما أنها تساهم أيضاً في تحديد نظام الحكم في المناطق الحضرية، إضافة

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجهيزات العمومية

لإنشاء نظام التخطيط الحضري وتنظيم عمليات تطوير الأراضي، وتحديد صلاحيات كل من المدراء والمخططين الحضريين. كما لوحظ التأثير الكبير لقانون التخطيط خلال السنوات الأخيرة بالمواثيق الدولية المتعلقة بحقوق الإنسان والقانون الوطني لحقوق الإنسان، كما تتمتع النظم القانونية بأهمية كبيرة لدورها في إيجاد الحلول للمنازعات المرتبطة بمجال التخطيط.

إن السياق المؤسسي لنظم التخطيط الحضري يعد ذو تأثير هام على أشكال تلك النظم ومنجزاتها لأنه يهدف إلى :

■ إن تنفيذ المبادرات الرامية لتطوير نظم التخطيط يتطلب إعطاء اهتمام خاص بالديناميكيات المؤسسية المحددة لدول، ومناطق ومدن معينة.

■ لا بد من النظر في كيفية ارتباط مختلف مؤسسات التخطيط بالهيكل الحكومية الرسمية والفعلية، بالإضافة للنظر بشكل خاص في درجة مركزية السلطة واحتمالات وجود تنسيق ما بين مختلف السياسات.

■ تتطلب نظم التخطيط وجود عدد من الحدود والضوابط الخاصة باستخدام كل من الموارد الاستثمارية والتنظيمية، وذلك بغية الحد من الاستخدام التعسفي لتدابير التخطيط من قبل الجهات المنفذة.

■ بالرغم مما تتطلبه نظم التخطيط من دعم الأطر القانونية والتي تحدد كلاً من الحقوق والمسؤوليات، إلا أنه من المفيد هنا مقاومة مظاهر الإفراط في التشريع، والجمود، والعمليات المهذرة الوقت والمرتبطة بها.

■ إن تدابير التخطيط ذات التأثيرات المادية تعد ذات دور أساسي في تشكيل السلوكيات المتبعة في أسواق الأراضي والعقارات.

■ ضرورة دمج السلطة التنظيمية لنظم التشريع بالقوة الاستثمارية، وذلك بأسلوب متكامل وفاعل من أجل إطلاق إمكانات مختلف الجهات المعنية بهدف الإسهام في عمليات التنمية الحضرية.

■ عندما تعاني نظم وممارسات التخطيط لكل من مظاهر القوة، والاحترام، والثقة، فمن الممكن هنا التركيز بشكل أولي على الإجراءات التي تحقق منافع واضحة و لجهات متعددة، ومن ثم العمل على إيجاد أرضية لكسب المزيد من الاحترام في المستقبل.

II. إجراءات داعمة للممارسة التخطيط الحضري

إن منظمة التخطيط الحضري كما تأثر بعملية تنمية المجتمعات الحضرية فإنها تتأثر إيجاباً و سلباً بعوامل خارجة على نطاق الخطط المرسوم و التي سنوضحها أدناه

1) تقييم المستمر لنظم التخطيط الحضري:

هنالك ضرورة لتنفيذ عمليات التقييم المتواصلة لكل من الأنماط، والنشاطات، ومستويات الأداء الحضري، وذلك في ظل الوتيرة المتسارعة للتغيرات التي تشهدها ميادين صنع القرار الحكومي على المستوى المحلي، لان عمليات التقييم تبين لصناع القرار كيفية تحقيق الخطة لكل من أهدافها وغاياتها المحددة، ومدى

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجويز العام

فعاليتها في تحقيق ذلك . كما تمثل هذه العملية معياراً لقياس مستوى أداء الخطة من حيث نتائجها وتأثيراتها بالمقارنة مع أهدافها وغاياتها، بالإضافة لقياس مدى فعالية استخدام الموارد وكيفية إدارة البرنامج الخاص بكل خطة، علاوة على ذلك فهناك ثلاثة أشكال رئيسية لعمليات تقييم الخطط الحضرية وهي:

- التقييم المسبق (والتي يتم تنفيذها خلال صياغة الخطة، أي قبل البدء بعملية التنفيذ).
- التقييم التكويني (والتي يتم تنفيذها كجزء من عملية إدارة الخطة، أي خلال عملية التنفيذ).
- التقييم التلخيصي (والتي عادة ما يتم تنفيذها بعد الانتهاء من تنفيذ الخطط) .

2) مواكبة النظام الأكاديمي التخطيطي لتغيرات و الخصوصية الحضرية المحلية¹

من منطلق أن المخطط هو المفكر الذي يقوم بتجميع المعلومات الكافية عن مشكلة خاصة تواجه منطقة ما يراد حلها و يتم ذلك بدراسة المشكلة وعلاقتها بالمشاكل الأخرى التي تعترضها ثم عزلها عن بقية المشاكل بعد ذلك يقوم المخطط بتحليل تلك المعلومات وإرساء أنسب حل للمشكلة مع وضع برنامج زمني ينفذ على مراحل و ذلك للوصول إلى الهدف المنشود .

و نظراً لأهمية دور المخطط و اعتباره العقل المدبر و المصمم لنظام التخطيط فهو في حاجة كبيرة لتعزيز قدراته الفنية في مجال التخطيط من الناحية الأكاديمية لمواكبة خبراته الفنية التحديات الناشئة في المناطق الحضرية على الدوام بالإضافة لتوفير المعدات اللازمة لتنفيذ عمليات التخطيط الحضري و الاستجابة لمستويات الطلب المتزايد على كل من المساكن، ومرافق البنية التحتية، والخدمات. - و يكون ذلك عن طريق :

■ توسيع نطاق عمليات بناء القدرات في مجالات التفاوض، والوساطة، وتسوية النزاعات، وتوافق الآراء.
■ استكمال نموذج التخطيط المنطقي من خلال إدخال النماذج التشاركية، والديمقراطية، ونماذج التخطيط التعاوني.

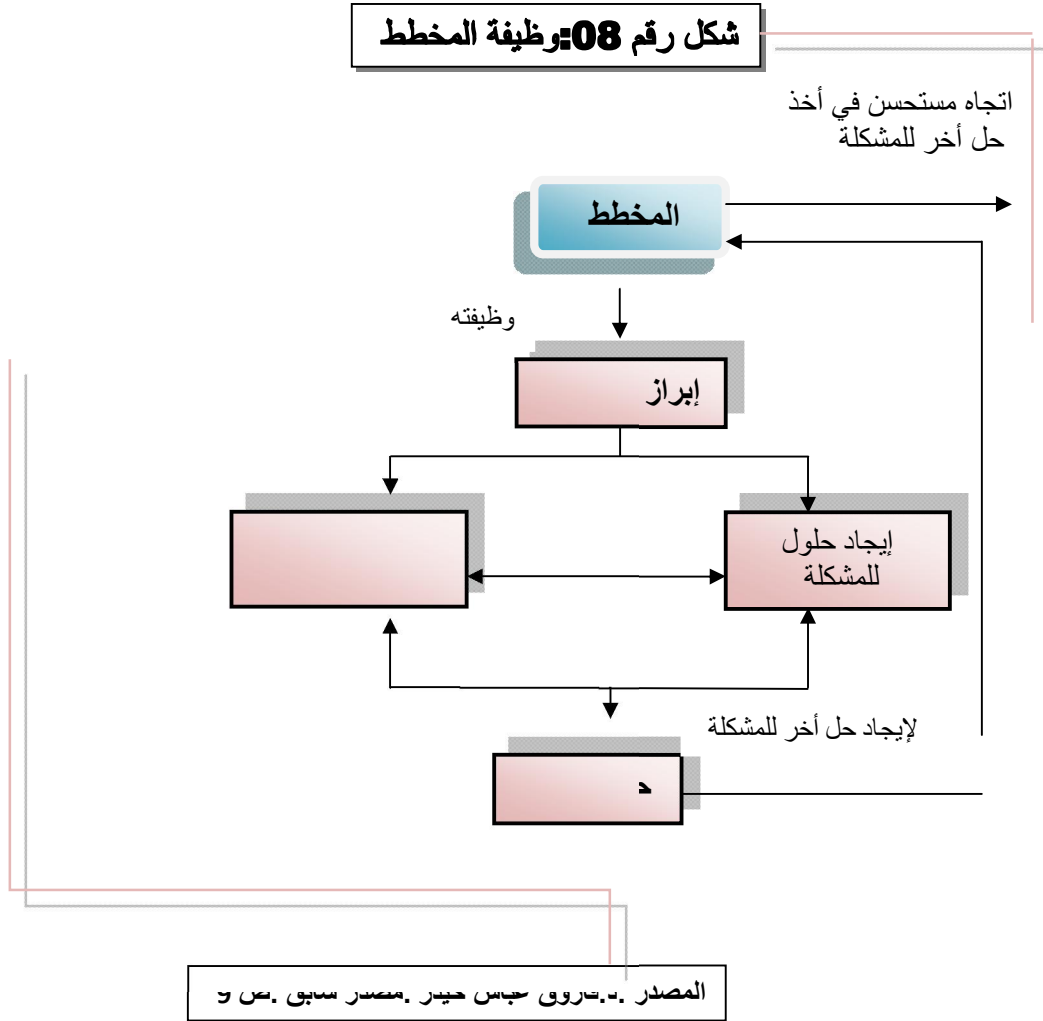
■ التنسيق الفعال للفرق المتعددة التخصصات بمختلف أشكال المعارف وعمليات الإنتاج المعرفي.
■ تحقيق استجابة أكثر فعالية للتحديات المتزايدة على صعيد العدالة الاجتماعية والمكانية في المنطقة .
■ إقامة علاقات أكثر تعاوناً مع منظمات المجتمع المحلي والمنظمات الحكومية المعنية بمجال التخطيط مراعين بذلك الخصوصية المحلية.

■ تسليط المزيد من الضوء على تعليم الأخلاقيات المهنية بحيث يصبح العاملون في مجال التخطيط أكثر قدرة على مكافحة الفساد وغيرها من الرذائل المهنية والحكومية.

¹ تقرير العالمي للمستوطنات البشرية، بعنوان تخطيط المدن المستدامة، 2007، ص72.

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجهيزات العمومية

كما يجدر بنا الإشارة في هذا الصدد إلى مشروع توقيع مذكرة تفاهم بين الجزائر وجامعة الأمم المتحدة تنص على إنشاء معهد إفريقي مختص في التنمية المستدامة ، ليقدم اقتراحات واستشارات للحكومة الجزائرية لقضايا معينة بخلفية أكاديمية ، مع تأكيد بأن عملية الانجاز ستم في نهاية 2013¹ .



نستنتج من خلال قرأتنا لمفهوم التخطيط الحضري أن عملية عزل مشكلة حضرية ما عن باقي مشاكل المجتمع المدني هو نتيجة لتخصص كل مخطط بمجاله ، و هذا لا يعنى أنه لا يوجد تنسيق بين جميع المخططين الفاعلين بالمجال الحضري لدراسة مقترحاتهم و مدى تأثيرها و تأثيرها بمختلف الجوانب الحياتية له لاختيار الأفضل و الأحسن من بينها ، لأنه في نهاية الأمر المسعى واحد و هو خدمة المجتمع الحضري و تحقيق الرفاهية اللازمة له .

¹ نشر بجريدة المساء الجزائرية يوم 06 - 02 - 2013

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجميزاه العمومية

III. أشكال نظم التخطيط الحضري : ان كل عملية التخطيط هي تهدف إلى خدمة مجتمع أو منطقة ما ،غير

انه هناك خصائص مشتركة تجمع هذه نظم التخطيط على اختلاف زماها و مكانها و تختلف في محاولات بلورتها حسب الخصوصية المحلية لملائمتها كما سنوضح فيما يلي¹ :

1/ نظم التخطيط الحضري القديم :

تعود نظم التخطيط الحضري في نشأتها وقدمها إلى قدم المستوطنات البشرية بحد ذاتها، والدليل على ذلك ما

الصورة رقم 1 :مدينة اريحا التاريخية



المصدر: تقرير العالمي للمستوطنات البشرية .2009.

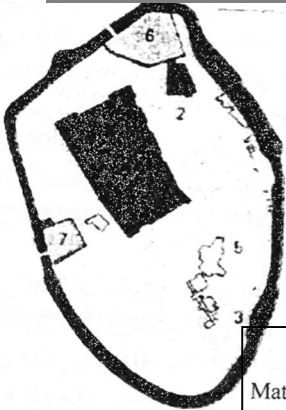
كشفه علماء الآثار من مظاهر قديمة للتخطيط الحضري في كل من مناطق الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، وأمريكا اللاتينية، وآسيا، والدول الإفريقية الواقعة في جنوب الصحراء الكبرى.

وتعد منطقة الشرق الأوسط موطناً لبعض من أقدم المدن في العالم أجمع، كما يعتقد بأن " أريحا القديمة" قد كانت أول مدينة تنشأ على وجه الأرض، وقد كان من الضروري وجود مستوى جيد من الكفاءة والمهارة في مجال التخطيط بغية إنتاج مواد معينة مثل الطوب المجفف بالشمس، والذي كان يستخدم لبناء المنازل، والخندق

الكبير والبرج وغيرها من الهياكل التي وجدت في أريحا، وكذلك الجدار الذي تم إنشاؤه لإغلاق المدينة وحمايتها من التهديدات الخارجية .

إضافة لذلك، فقد بلغت المدن القديمة الواقعة في منطقة الهلال الخصيب من بلاد ما بين النهرين ذروة تطورها منذ 2800 عاماً قبل الميلاد، وأبرزها مدينة " أور " أو " الوركاء " والتي تمتد على مساحة تبلغ نحو 1100 فداناً وبكثافة سكانية بلغت 50 ألف نسمة.

الصورة رقم 2 :مدينة أور



المصدر :
Materné édition stock. Paris 1978

وقد برزت أولى مظاهر التخطيط الحضري في أوروبا الغربية في كل من مدن اليونان وإيطاليا، حيث لوحظ تأثر موقع تلك المدن وهيكلها العمراني إلى حد كبير بالمخاوف العسكرية، حيث تقع " أثينا " على سبيل المثال على تلة منعزلة ومحصنة .من جهة أخرى، وبالإضافة لوجود الجدار المطوق، فقد تم إنشاء

¹ تقرير الأمم المتحدة ، مصدر سابق ، ص25،

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجديزات العمومية

"الأكروبوليس" والذي يمثل قلعة كبيرة، و"الأجورا" والتي كانت بمثابة مركز الحياة الاجتماعية، والسياسية، والاقتصادية. بيد أن شوارع المدن اليونانية لم تكن منتظمة، وذلك قبل نشوء شبكة "هيوديموس" والتي أصبحت فيما بعد السمة الغالبة على المدن اليونانية والرومانية. إن سبب إنشاء الشوارع بهذه الطريقة المتعرجة قد كان يعزى لأسباب عسكرية، وفي القرن السابع قبل الميلاد، تم إطلاق نمط الشوارع المتوازية لأول مرة في المستعمرات اليونانية.

ومن جانب آخر، فقد شهدت منطقة أمريكا اللاتينية نشوء حضارات عديدة في العصور القديمة كحضارات "المايا"، و"الأزتيك" و"الإنكا". كما برزت حضارة "المايا" والواقعة في "يوكاتان"، حيث كانت قبائل "المايا" تعيش في مستوطنات حضرية منذ عام 2600 قبل الميلاد. أما إمبراطورية "الإنكا" فقد امتدت لحوالي 2500 كيلومتراً من "كيتو" والمعروفة في وقتنا الحاضر بالإكوادور، وصولاً إلى نهر "مولي" في التشيلي. كما تكشف الأدلة عن وجود تفاصيل العمارة القديمة في تلك المنطقة، بما في ذلك المعابد المشكلة على هيئة الأهرامات، والقصور والمراسد، وتتضمن البنية التحتية الحضرية لإمبراطورية "الإنكا" ممرات للمشاة والتي تتسم بالتخطيط الجيد والممتدة لنحو 14000 كيلومتراً.

وقد نشأت العديد من المدن التي تعود في تاريخها إلى حوالي 3500 عاماً قبل الميلاد في "موهينجو - دارو" في وادي نهر أندوس في البنجاب، حيث اتسمت تلك المدن بتصميمها العمراني المتطور، ونظم الصرف الصحي ذات التصميم الجيد والشوارع المعبدة والواسعة

أما في الصين القديمة، فعادة ما كان يتم تشييد المدن حول الشوارع ذات النمط المتشابك، وغالباً ما كانت تلك المدن محاطة بالجدران كما هو الحال في المدن اليونانية القديمة، وقد كانت نظم التخطيط الحضري في الصين القديمة تتسم بالجمود وبدرجة عالية من المركزية حتى عهد أسرة "تانغ" (618-907 ميلادي) والتي نشأ بعد زوال حكمها نمط جديد من أنماط التخطيط اللامركزية.

بعد الاستعراض التاريخي لنظم التخطيط القديمة نلاحظ وجود خاصية مشتركة بين هذه النظم على اختلاف حضاراتها و مكان و زمان تواجدها هي إحاطتها بسور و يعود ذلك إلى ثلاثة أسباب رئيسية حسب آراء علماء الآثار و المتمثلة في :

- ✓ تحديد المستوطنات
- ✓ السيطرة على معدلات النمو
- ✓ حماية السكان من التهديدات الخارجية.

2/ نظم التخطيط الحديثة:

لقد نشأت نظم التخطيط الحديثة في أواخر القرن التاسع عشر، وذلك في إطار الاستجابة للمدن التي تشهد وتيرة متسارعة من النمو والتلوث في أوروبا الغربية نتيجة للثورة الصناعية الناشئة. كما تأثرت تلك النظم منذ البداية بمجموعتين من العوامل:

🔴 **التقنية:** فقد شكلت جهود التخطيط الرامية للتصدي للعوامل الخارجية السلبية لكل من عمليات التصنيع والتحضر.

🔴 **إيديولوجية:** حيث كانت نظم التخطيط تستخدم كأداة لتحقيق أهداف سياسية من جانب الدولة أو الطبقة الحاكمة للحفاظ على قيم ممتلكاتهم.

كما كانت هنالك ثلاثة عناصر والتي اتسمت بها نظم التخطيط في معظم فترات القرن العشرين.

✓ كانت تعتبر كممارسة متبعة في التخطيط العمراني وتصميم المستوطنات البشرية، وعليه وبالرغم من استجابتها لكل من المسائل الاجتماعية، والاقتصادية، والسياسية؛ إلا أن التدخل في تلك القضايا لم يكن يعتبر كأحد مهام عمليات التخطيط.

✓ لقد كانت نظم التخطيط تنطوي على إعداد المخططات الرئيسية أو المخططات العامة التي تبين عرضاً تفصيلياً لشكل المدينة المنشأة في حالتها النهائية الأمثل.

✓ لقد كانت تعتبر بمثابة مهمة معيارية والتي ينبغي أن تكون مدفوعة من قبل مجموعة معينة من القيم التي تعكس البيئة المعيشية الأمثل.

غير أن المناطق الحضرية في الوقت الحاضر تتسم بأنها في غاية التعقيد، فضلاً عن اعتبارها كيانات سريعة التغير، والتي تتشكل من خلال مجموعة من القوى المحلية والعالمية والتي عادة ما تتجاوز نطاق سيطرة كل من الخطط والمخططين المحليين. كما يوجد في يومنا هذا انقساماً كبيراً ما بين نظم التخطيط السائدة وطبيعة المدن في القرن الحادي والعشرين، وذلك نتيجة لاعتمادها لقوانين وأنظمة غير ملائمة. و من المشكلات المرتبطة بنظم التخطيط الحديثة نذكر مايلي¹:

✓ الإخفاق في استيعاب الأسلوب المعيشي للغالبية السكانية في المدن التي تشهد وتيرة متسارعة من النمو والتي تتسم بانتشار مظاهر الفقر إلى جانب المستوطنات الغير الرسمية.

✓ الإخفاق في إبلاء الاعتبارات اللازمة للتحديات الهامة التي تواجه المدن في القرن الحادي والعشرين.

✓ تهميش المجتمعات والجهات الأخرى المعنية بعمليات تخطيط المناطق الحضرية وإدارتها بأساليب سليمة.

¹ تقرير الأمم المتحدة، مصدر سابق، ص20

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجويز العمومية

- ✓ إن الامتثال إلى الجوانب التنظيمية لنظم التخطيط الحضري الحديثة يفرض تكاليف كبيرة والتي تفوق قدرة الشرائح الفقيرة على استيعابها، وعادة ما تكون تلك الجوانب معقدة ومهدرة للوقت.
- ✓ في مدن الدول النامية، فمن المؤلف للغاية وجود المهندسين المختصين في إعداد المخططات الرئيسية ممن يعملون كاستشاريين يتركزون في الدول المتقدمة، أو ممن تلقوا تدريبهم في إحدى تلك الدول، حيث يفتقر العديد منهم للفهم الكافي لعوامل الفقر والطبيعة الخاصة للحضر في مدن الدول النامية، أو أنهم يميلون للتماشي والمعتقدات القديمة المرتبطة بنظم التخطيط الحديثة.
- ✓ ثمة مشكلة أخرى ترتبط بالمخططات الرئيسية التي يتم إعدادها من قبل خبراء أجانب، حيث تتمثل تلك المشكلة في عدم إدراج الخطة أو عملية تنفيذها ضمن سياق الثقافة المؤسسية المحلية.
- إن الأشكال العمرانية التي تستند إلى نظم التخطيط الحديثة عادة ما تميل إلى تعزيز مظاهر التهميش الاجتماعي والمكاني، حيث أنها عادة ما تساهم في إيجاد مدن تفتقر إلى الاستدامة البيئية. كما توجد العديد من المدن حيث ارتبطت مشاريع التطوير والتجديد بهدم المناطق القديمة والتاريخية وذات الاستخدامات المتعددة، والتي تعد مناسبة لسكن الشرائح الفقيرة والقليلة التنقل والحركة.

اتسمت نظم التخطيط الحضري الحديثة بالإخفاق في الاستيعاب الكلي لجميع شرائح و جوانب المجتمع مما يستوجب إعادة النظر في أساليب التنمية المتبعة حالياً لإعداد مجتمعات أكثر فعالية لها القدرة على التصدي لمختلف التحديات الجديدة .

3/ اتجاهات جديدة للتخطيط الحضري :

- لقد نشأت على مدى العقود القليلة الماضية منهجيات جديدة والتي تهدف إلى معالجة المشكلات التي تواجهها نظم التخطيط التقليدية، غالبية هذه المبادرات تتميز بعناصر مشتركة على النحو التالي :
- ✓ تميزها بالاستراتيجية بدلاً من الشمولية.
 - ✓ تميزها بالمرونة بدلاً من وجود أهداف محددة.
 - ✓ تميزها بالتوجه نحو التنفيذ والتطبيق.
 - ✓ موجهة من قبل أصحاب المصلحة أو المجتمع المحلي.
 - ✓ تعكس المخاوف الحضرية الناشئة.
 - ✓ سعى لاستدامة التخطيط .

وبالرغم من التأثير الشديد لأصول مبادئ التخطيط الرئيسي بالقيم السائدة في الدول المتقدمة، إلا أن ذلك لم يحول دون انتشار أشكال التخطيط هذه في معظم أنحاء العالم خلال القرن العشرين. و من ناحية ثانية و في

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجهيزات العمومية

ضوء مكامن الضعف التي تعاني منها تلك الأشكال، فقد تم استبدال التخطيط الرئيسي في بعض أنحاء العالم بعمليات وخطط تتسم بالمزيد من معايير المشاركة، والمرونة، والاستراتيجية والتوجيه المباشر للعمل وتحقيق النتائج، لأن الهدف من طرح هذه المنهجيات لا يعني اقتراح نماذج أو حلول "جاهزة الاستخدام" من أجل التنفيذ، بل أنها تقدم أفكاراً ناشئة عن تجارب ناجحة في مواقع محددة والتي يمكن النظر فيها فيما يتعلق بقضايا محددة ذات صلة بالتخطيط الحضري والناشئة في مواقع أخرى .

و عليه يمكننا ذكر بعض أفكار لتجارب ناجحة على المستوى العالمي¹

3-1/ المدينة المدمجة :

لقد لوحظ نشوء دعم متزايد لأفكار " المدينة المدمجة " و " عمليات التحضر الجديدة" ، وذلك على الرغم من اعتبار مظاهر المدن ذات الكثافة السكانية المتدنية والمدن المترامية الأطراف بمثابة القاعدة الأساسية في معظم أنحاء العالم . أما على مستوى المدن، فيتم النظر في نهج "المدن المدمجة" في المجاميع ذات الكثافة العمرانية المتوسطة أو العالية . إضافة لذلك، فتعد سياسات الاحتواء الحضري شائعة للغاية، والتي عادة ما يتم تنفيذها من خلال رسم حدود النمو الحضري أو تصميم حواف المناطق الحضرية من أجل حماية الموارد الطبيعية الواقعة خارج نطاق المنطقة الحضرية، ومن أجل تشجيع نمو الكثافة السكانية داخل تلك المناطق أيضاً.

إن عمليات التحضر الجديدة تلتزم بمبادئ عمرانية ماثلة، ولكن عادة ما يتم تنفيذها على مستوى المناطق السكنية المحلية، حيث أنها تعكس الرؤية الخاصة بالمدن المتعددة الاستخدامات، واختلاف الأنماط السكنية، والأشكال المدمجة، ووجود مساحات عامة، وممرات صديقة للمشاة، إلى جانب مراكز محددة وخيارات نقل متعددة . أما المرافق الأساسية، كالمرافق الصحية، والمكتبات، والمرافق التجارية والحكومية، فإنها تتمركز حول محطات النقل العام الرئيسية لتحقيق أقصى قدر من الراحة للمستخدمين.

3-2/ الإدارة المحلية لتخطيط الحضري

لقد سعت العديد من الوكالات الدولية على مدى العقدين الماضيين إلى معالجة المشكلات المرتبطة بنظم التخطيط الحضري الحديثة، وذلك من خلال طرح برامج وعمليات خاصة يمكن إدراجها ضمن نظم الإدارة المحلية.

3-3/ العمليات التشاركية في مجال التخطيط

تأسس برنامج الإدارة الحضرية في عام 1986 عبر شراكة تجمع ما بين مجموعة البنك الدولي وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، حيث يعد أضخم برنامج حضري عالمي حتى الوقت الحاضر، وقد تضمن هذا البرنامج التركيز على توفير المساعدة الفنية وعمليات بناء القدرات ضمن خمسة مجالات رئيسية وهي الأراضي

¹ تقرير الأمم المتحدة، مصدر سابق، ص 121،

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجويز العام

الحضرية، والبيئة الحضرية، وتمويل البلديات، والبنية التحتية الحضرية، والفقر الحضري . كما يتسم هذا البرنامج ببعض القواسم المشتركة مع أفكار أخرى حديثة في مجال التخطيط، وقد سعى هذا البرنامج أيضاً لنقل مسؤولية ومهام التخطيط إلى مجمل الإدارات الحكومية بدلاً من حصرها ضمن مسؤوليات دائرة واحدة فقط، وذلك بغية تعزيز تنفيذ العمليات التشاركية في عمليات صنع القرار الحكومي المحلي، وتعزيز مبادئ التفكير الاستراتيجي في مجال التخطيط، وأيضاً من أجل ربط الخطط الحكومية المحلية بعمليات التنفيذ من خلال كل من خطط العمل والميزانيات.

تتميز نظم التخطيط الحضري بأنماط معقدة من الترابط ما بين كل من الجهات الفاعلة، والمؤسسات، والنشاطات الوظيفية، والتنظيمات المكانية، كما تضمنت تلك الأنماط في أبرزها إعادة النظر في الصلة ما بين الحكومة الرسمية والمجتمع الأوسع نطاقاً، وفي العقود الأخيرة، لوحظ انعكاس عمليات إعادة الهيكلة الحكومية بعدة طرق بما في ذلك:

- ✓ التقليل النسبي في دور الحكومة الرسمية على صعيد إدارة العلاقات الاجتماعية والاقتصادية.
- ✓ إشراك المنظمات غير الحكومية الفاعلة في طائفة من المهام على مختلف المستويات المكانية.
- ✓ التحول عن الهياكل الحكومية الهرمية إلى هياكل أكثر مرونة تعكس مظاهر الشراكة .
- ✓ التحول عن العمليات الرسمية لتوفير الحكومات من خلال الهياكل الحكومية إلى اعتماد أسلوب تقاسم المسؤوليات وتوفير الخدمات بشكل مشترك ما بين الدولة والمجتمع المدني.
- ✓ اعتماد آليات تفويض السلطات واعتماد مبدأ اللامركزية ونقل مسؤوليات الحكومة الرسمية إلى الحكومات الإقليمية والمحلية .
- ✓ قيادة المتزمة في المدن سواء على الصعيد السياسي أو البيروقراطي.
- ✓ وضع سياسة وطنية ومواتية وإطار تشريعي مناسب بدعم من المستويات الحكومية العليا.
- ✓ ترتيبات سياسية مناسبة على مستوى المدن أو العواصم من أجل ضمان توفر معايير التنسيق والمساءلة.
- ✓ مشاركة شمولية وواسعة النطاق، والتي تنطوي على مشاركة جميع الجهات المعنية وأصحاب المصلحة في ظل توفر قنوات متعددة للمشاركة.
- ✓ ضمان احتمالات كبيرة للمخرجات المطروحة والمعتمدة، وذلك من خلال تحديد أولويات وتسلسل الإجراءات المنفذة.
- ✓ التمييز ما بين كل من الأهداف القصيرة والطويلة الأمد، مع تحقيق تقدم سريع في الإجراءات المحددة على الأمد القصير من أجل ضمان الشرعية والحفاظ على كل من معيار الالتزام، والمقترحات المرتبطة بالخطط الاستثمارية واستراتيجية التمويل.
- ✓ تيسير العمليات من قبل المخططين بأسلوب يتسم بالمهارة والاستقلالية والمرونة.

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجويز العام

- ✓ توفير الأدوات المناسبة لشكل عملية المشاركة والغرض منها.
- ✓ الرغبة في السعي نحو تحقيق النتائج مدعومة بالتقنيات اللازمة لحل النزاعات الناشئة.
- ✓ توفير الدعم لمؤسسات المجتمع المدني والتعاون معها والاستفادة من منهجياتها المتبعة في تنظيم الشرائح الفقيرة .
- ✓ تنفيذ عمليات الرصد والتقييم من أجل متابعة التقدم المحرز ورصد النتائج والتعلم من التجارب.
- ✓ توثيق الروابط على صعيد التشريعات والممارسات ما بين القطاعات المتعددة والعاملة في مجال التخطيط والإدارة الحضرية وتخطيط استخدامات الأراضي.

3-4/الشراكات في عمليات التخطيط :

إن عمليات المشاركة وإنشاء الشراكات ما بين القطاعين العام والخاص قد أصبحت تشكل عناصر هامة ضمن جميع المنهجيات المبتكرة في مجال التخطيط، وثمة العديد من الإمكانيات لأن تساهم بعمليات المشاركة في مجال التخطيط لتحسين مستوى تصميم المشاريع في المناطق الحضرية، إلا أن عمليات المشاركة الناجحة تعتمد على بعض الشروط المسبقة والمتصلة بالسياق السياسي، وبالأساس القانوني للمشاركة، وبالموارد المتوفرة، من جانب آخر، وعلى صعيد المناطق السكنية، فقد تم تحقيق بعض أشكال النجاح في تطبيق عمليات التقييم الحضري التشاركية، وعمليات التعليم والعمل الأكثر شمولية، تليها عمليات التخطيط المجتمعي للعمل، أما على صعيد المدن، فتعد عمليات "الميزنة التشاركية" أحد أبرز المنهجيات التشاركية الناجحة، والتي تم تطبيقها لأول مرة في "بورتو أليغري" في البرازيل، ومن ثم تم تطبيقها في أنحاء أخرى من العالم.

3-5/برامج القطاعات

والتي تضمنت أبرزها كلاً من

- ✓ برنامج إضفاء الطابع المحلي على أجندة القرن الحادي والعشرين: والذي تمخض عن توصيات مؤتمر قمة الأرض والمنعقد في عام 1992 حيث يوفر هذا البرنامج الدعم اللازم للمدن الثانوية لسنوات متعددة، وذلك كوسيلة لإدراج أو تعزيز المسائل البيئية ضمن خطط تلك المدن.
- ✓ برنامج المدن المستدامة: والذي يمثل مبادرة مشتركة ما بين كل من برنامج الموئل وبرنامج الأمم المتحدة للبيئة، حيث تم تصميمه من أجل بناء القدرات في مجالات التخطيط والإدارة البيئية من خلال السلطات المحلية في المناطق الحضرية.
- ✓ برنامج المدن الأكثر أمناً: والذي تم إطلاقه من قبل برنامج الموئل من أجل التصدي لمشكلكتي الجريمة والعنف في المناطق الحضرية من خلال تنمية قدرات السلطات المحلية في مجال مكافحة الجريمة.

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برمجة التجهيزات العمومية

✓ برنامج إدارة الكوارث: والذي تم إنشاؤه من قبل برنامج المئول من أجل توفير الدعم اللازم للدول التي تمر بمرحلة التعافي من الكوارث الطبيعية أو الحروب.

- برنامج المدن الصحية: والذي تم إنشاؤه من قبل منظمة الصحة العالمية، حيث يهدف هذا البرنامج إلى تحسين الظروف الصحية المواتية في البيئة الحضرية، وتعزيزها والحفاظ عليها.

✓ الحملة العالمية لشؤون الحكم الحضري: والتي تم إطلاقها من قبل برنامج المئول في عام 1999 بهدف تشجيع توجه نظم التخطيط الحضري نحو دعم الشرائح الفقيرة وتحقيق المزيد من الشمولية، حيث كانت هذه الحملة تستند إلى تحقيق مبدأ المدينة الشمولية.

✓ الحملة العالمية لضمان الحياة الآمنة: أطلق برنامج المئول هذه الحملة في عام 2002 بهدف تحسين مستويات المأوى الخاص بفقراء المدن من خلال تعزيز مظاهر الحياة الآمنة في المستوطنات غير الرسمية.

✓ إستراتيجية تنمية المدن: لقد تم الترويج لهذه الإستراتيجية من خلال تحالف المدن، حيث تساهم استراتيجيات تنمية المدن في تشجيع الحكومات المحلية على إيجاد مجموعة واسعة من الرؤى والخطة المتعددة القطاعات واللازمة للمدن.

IV. دور التخطيط الحضري في برمجة التجهيزات العمومية :

ان عملية التخطيط الحضري تعني جميع الوظائف الحضرية بما في ذلك التجهيزات العمومية كما سنوضح

1. مفهوم التجهيزات العمومية (المرفق العام)

ليس من السهل تعريف المرفق العام، ولعل صعوبة تعريفه تعود إلى أن عبارة التجهيزات العمومية مبهمه ولها معنى عضوي و آخر موضوعي .

1-1. المعنى العضوي: الخدمات العامة هي الخدمات والمؤسسات والمنشآت التي تقام ليستعملها السكان بالاشتراك ، كما يمكن تعريفها على أنها المنظمة التي تعمل على أداء الخدمات وإشباع الحاجات العامة، ويتعلق هذا التعريف بالإدارة أو الجهاز الإداري.

1-2. المعنى الموضوعي: فيتعلق بالنشاط الصادر عن الإدارة بهدف إشباع حاجات عامة والذي يخضع لتنظيم وإشراف ورقابة الدولة.

وعلى ذلك يمكن القول بأن المرفق العام هو في حالة السكن المنظمة التي تقوم بنشاط معين ، أما في حالة الحركة فهو النشاط الذي يهدف إلى إشباع حاجات عامة بغض النظر عن الجهة التي تؤديه .

2. عناصر التجهيزات العمومية

من التعريف السابق يتضح أن هناك ثلاثة عناصر يجب توفرها حتى يكتسب المشروع صفة المرفق العام ويعود العنصر الأول إلى الهدف الموكل إلى المرفق الذي يقوم بالنشاط والثاني ارتباط المشروع بالإدارة ورقابتها لسير العمل فيه وأخيراً استخدام امتيازات السلطة العامة .

1-2. الهدف

لابد أن يكون الغرض من المرفق العام تحقيق المنفعة العامة وإشباع حاجات الأفراد أو تقديم خدمة عامة، وهذه الحاجات أو الخدمات قد تكون مادية كمد الأفراد بالمياه والكهرباء أو معنوية كتوفير الأمن والعدل للمواطنين.

وعلى ذلك يعد تحقيق النفع العام من أهم العناصر المميزة للمرفق العام عن غيره من المشروعات التي تهدف إلى تحقيق النفع الخاص.

ومع ذلك فإن تحقيق بعض المرافق العامة للربح لا يعني حتماً فقدانها صفة المرفق العام، طالما أن هدفها الرئيسي ليس تحقيق الربح، وإنما تحقيق النفع العام إلى جانب تحصيل عوائد مالية لقاء تقديمها للخدمات إلى المواطنين كما هو الحال بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري والصناعي (مؤسسة سو نلغاز، ديوان الترقية والتسيير العقاري..... الخ) لا يسعى لكسب عوائد مالية بقدر ما تعد وسيلة لتوزيع الأعباء العامة على المستفيدين من خدماتها.

2-2. عنصر الإدارة

تقوم الدولة بإنشاء المرافق العمومية ويجب أن يكون نشاط المرفق العام منظماً من جانب الإدارة وموضوعاً تحت إشرافها ورقابتها، وإذا عهدت الإدارة إلى أحد الأشخاص المعنوية العامة بإدارة المرفق أو بيد هيئة خاصة نظراً لمقتضيات المصلحة العامة فإن هذا لا يعني تخليها عن ممارسة رقابتها وإشرافها عليه لضمان عدم انحرافه عن المصلحة العامة لحساب المصالح الخاصة وتحقيق المصلحة العامة وإشباع الحاجات العامة للأفراد.

3-2. وجود امتيازات لسلطة العامة

يتمتع المرافق العامة ومن خلاله الجهة المكلفة بإدارة المرفق العام بامتيازات غير مألوفة في القانون الخاص تلاءم مع الطبيعة الخاصة للنظام القانوني الذي يحكمه بسبب طبيعتها المتميزة، و يكون ذلك من قبيل ممارسة حقها في التنفيذ المباشر للصلاحيات المخولة لها مع ضمان تنسيق مع باقي المتدخلين لضمان صورة حياتية متكاملة بجميع جوانبه، بالإضافة إلى إعفائها من الرسوم.

3. تصنيفات التجهيزات العمومية

لا تأخذ التجهيزات العمومية صورة واحدة بل تتعدد أنواعها تبعاً لطبيعة المقاربة التي ينظر لمرفق العام من خلالها وتكون هذه المقاربة من حيث:

1-3. طبيعة الاستخدام

حيث يهتم الدارس للتجهيزات العمومية من هذه الزاوية من حيث طبيعة الخدمة المقدمة من خلال هذا المرفق العام، و من خلال هذه المقاربة تم تقسيم استخدامات هته الأخيرة إلى:

أ. الاستخدامات التجارية

والتجارة هي من أهم الخدمات الضرورية لسكان لتوفيرها متطلباتهم من الغذاء بالإضافة إلى بعض الضروريات كاللباس والأثاث وتكون عادة على شكل محلات ومراكز تجارية، أسواق (مغطاة أو مكشوفة)... الخ، والمناطق التجارية غالباً ما تختلط مع الاستخدامات السكنية حيث تصبح الواجهات والأدوار السفلى قاعدة مشغولة باستخدامات تجارية.

ب. الاستخدامات الإدارية والأمنية

الخدمات الإدارية هي عبء عن مجموعة التسهيلات و الخدمات و التنظيمات للعلاقات بين المواطن او بين المواطنين و الإدارات أو بين الإدارات الحكومية فيما بينها في شكل إجراءات إدارية تنظمها أسس وقوانين مختلفة، كما تقوم الخدمات الأمنية بالحفاظ على أرواح وممتلكات السكان. وتتمثل في البلدية - البنوك- مصالح الأمن- المديرات...¹ الخ .

ت. الاستخدامات التعليمية

تعتبر الخدمات التعليمية من أهم الخدمات لذلك فهي تحظى دوماً بالعديد من الدراسات التخطيطية التي تتماشى مع الزيادات السكانية وتتمثل في: المدارس الابتدائية - الأكاديميات - المدارس الثانوية- الجامعات ومراكز التكوين المهني... الخ.

ث. الاستخدامات الصحية

تنتشر الخدمات الصحية بالمدن باعتبارها الوحدات التنفيذية التي يمارس فيها تقديم الخدمة الصحية للسكان، وتوفيرها يختلف من مدينة إلى أخرى ، كما يمكن أن تكون بضواحي و المناطق الريفية بشكل مؤسسات صحية جوارية ، وبصورة عامة فإن الخدمات الصحية تنحصر في المستشفيات، المراكز الصحية، عيادات متعددة الخدمات، قاعات للعلاج..... الخ.

ج. الاستخدامات الدينية

كان المسجد وما زال يمثل أهمية بالغة بالنسبة للسكان، فهو مركز النشاط الرئيسي الذي يتردد عليه المسلم في اليوم خمس مرات لتعبد ، ويأخذ طابعا معماريا متميزا يجعل منه علامة مميزة في المنطقة وتواجده ضروري في كل منطقة (حضرية أو ريفية)، بالإضافة إلى ذلك المدارس القرآنية .

ح. الاستخدامات الرياضية ، الترفيهية والثقافية

و يلعب هذا نوع من الخدمات دورا هاما خاصة في حياة الشباب اليومية التي يقضي فيها أوقات الفراغ بغرض الترفيه عن النفس أو ممارسة هواياتهم و تتمثل في المركبات الرياضية ، دور الشباب و الثقافة ، المسارح و السينما..... الخ.

¹ - د. عاطف حمزة : كتاب تخطيط المدن (أسلوب ومراحل)، مطابع قطر الوطنية 1992 ، ص 56.

خ. الاستخدامات الصناعية:

أصبحت المناطق الصناعية تكون جزءاً مهماً من النسيج العمراني في الكثير من المدن بحيث تندمج مع المخططات العمرانية بشروط خاصة وتنسجم مع الاستخدامات الأخرى للأراضي لمختلف الأنشطة الحالية والمستقبلية.

د. الاستخدامات الاقتصادية*

بفعل سياسة الاقتصاد الحر تطورت وظيفة الدولة ظهر نوع آخر من المرافق العامة يزاول نشاطاً تجارياً أو صناعياً مماثلاً لنشاط الأفراد و تعمل في ظروف مماثلة لظروف عمل المشروعات الخاصة.

3-2. الطبيعة القانونية

حيث يهتم الدارس من هذه الزاوية بصيغة القانونية لإنشاء هذا التجهيز العمومي والقانون الداخلي لتسيير هذا المرفق العمومية كما سنوضح أدناه :

أ. المرافق العامة التي تتمتع بالشخصية المعنوية: وهي المرافق التي يعترف لها قرار إنشائها بالشخصية المعنوية ويكون لها كيان مستقل كمؤسسة عامة مع خضوعها لقدر من الرقابة أو الوصاية الإدارية .

ب. المرافق العامة التي لا تتمتع بالشخصية المعنوية: وهي المرافق التي لا يعترف لها قرار إنشائها بالشخصية المعنوية ويتم إلحاقها بأحد أشخاص القانون العام وتكون تابعة لها، كالدولة أو الوزارات أو المحافظات، وهي الغالبية العظمى من المرافق العامة.

وتبدو أهمية هذا التقسيم في مجال الاستقلال المالي والإداري وفي مجال المسؤولية ، إذ تملك المرافق العامة المتمتعة بالشخصية المعنوية قدراً كبيراً من الاستقلال الإداري والمالي والفني في علاقتها بالسلطة المركزية مع وجود قدر من الرقابة كما أوضحنا ، غير أن هذه الرقابة لا يمكن مقارنتها بما تخضع له المرافق غير المتمتعة بالشخصية المعنوية من توجيه وإشراف مباشرين من السلطات المركزية ، أما من حيث المسؤولية فيكون المرفق المتمتع بالشخصية المعنوية مستقلاً ومسؤولاً عن الأخطاء التي يتسبب في إحداثها للغير في حين تقع هذه المسؤولية على الشخص الإداري الذي يتبعه المرفق العام في حالة عدم تمتعه بالشخصية المعنوية .

3-3. طبيعة نطاق نشاطها

حيث يهتم الدارس من هذه الزاوية بالحيز الجغرافي الموجه إليه خدمة المرفق العمومي و الذي تم تقسيمه إلى قسمين:

* توضيح: المرافق الاقتصادية تقوم بنشاط صناعي أو تجاري يهدف إلى تحقيق الربح مثلما هو الحال في المشروعات الخاصة، في حين لا تسعى المرافق الإدارية إلى تحقيق الربح بل تحقيق المنفعة العامة وإشباع حاجات الأفراد، كما يخضع المرفق الأول لأحكام قانون خاص على العكس فان المرفق الثاني يخضع لأحكام القانون العام .

أ. المرافق القومية

يقصد بالمرافق القومية تلك المرافق التي يتسع نشاطها ليشمل كل إقليم الدولة. كمرفق الدفاع ومرفق القضاء ومرفق الصحة، ونظراً لعمومية وأهمية النشاط الذي تقدمه هذه المرافق فأنها تخضع لإشراف الإدارة المركزية في الدولة من خلال الوزارات أو ممثليها أو فروعها في المدن، ضماناً لحسن أداء هذه المرافق لنشاطها وتحقيقاً للمساواة في توزيع خدماتها، وتحمل الدولة المسؤولية الناتجة عن الأضرار التي تتسبب فيها المرافق القومية بحكم إدارتها لها والإشراف على شؤونها .

ب. المرافق المحلية

ويقصد بها المرافق التي يتعلق نشاطها بتقديم خدمات لمنطقة محددة أو إقليم معين من أقاليم الدولة، ويعهد بإدارتها إلى الوحدات المحلية، كمرفق النقل، أو مرفق توزيع المياه أو الكهرباء وغيرها من المرافق التي تشعب حاجات محلية.

وتتميز المرافق المحلية بالاختلاف والتنوع في أساليب إدارتها بحكم اختلاف وتنوع حاجات كل وحدة محلية أو إقليم تمارس نشاطها فيه .

3-4. إلزامية إنشائها:

حيث يهتم الدارس من هذه الزاوية بمدى ضرورة إنجاز هذا المرفق العمومي و هو نوعان هما :

أ. المرافق الاختيارية

الأصل في المرافق العامة أن يتم إنشائها بشكل اختياري من جانب الدولة . وتملك الإدارة سلطة تقديرية واسعة في اختيار وقت ومكان إنشاء المرفق ونوع الخدمة أو النشاط الذي يمارسه وطريقة إدارته. ومن ثم لا يملك الأفراد إجبار الإدارة على إنشاء مرفق عام معين ولا يملكون الوسائل القانونية التي يمكنهم حملها على إنشاء هذا المرفق أو مقاضاتها لعدم إنشائها له.

ب. المرافق الإجبارية

إذا كان الأصل أن يتم إنشاء المرافق العامة اختيارياً فأن الإدارة استثناء تكون ملزمة بإنشاء بعض المرافق العامة عندما يلزمها القانون أو جهة إدارية أعلى بإنشائها ومثالا على ذلك إنشاء المرافق الأمن والصحة و التعليم فهي مرافق إجبارية بطبيعتها وتهدف لحماية الأمن والصحة العامة وتعليم السكان غالباً ما تصدر القوانين بإنشائها .

4. العوامل المؤثرة في توزيع التجهيزات العمومية¹

هناك الكثير من العوامل المؤثرة في توزيع الخدمات العامة في المدينة ومنها :

1.4/العوامل الطبيعية

جميع الخدمات العامة الموجودة في المدن يتأثر وجودها بالكثير من العوامل الطبيعية وهي كثيرة ومنها تباين المنسوب وتفاوت درجة الانحدار فهناك مناطق مرتفعة كالجبال مثالا تصلح لإقامة خدمات وخصوصًا الصحية، حيث الهواء النظيف وهدوء الجو حولها وهناك.

بينما المناطق المنخفضة كالسهول وتصلح للزراعة وإنشاء الحدائق والمتنزهات بسبب أن التربة جيدة للزراعة وسهلة الاستخدام.

2.4./ طرق المواصلات وخطوط الخدمة العامة

يعتبر توفر شبكة طرق في المدينة مهم جدًا في سهولة وصول الناس من وإلى مراكز الخدمات فكلما كانت شبكة الطرق سواء كانت الداخلية أو الخارجية ضمن المعايير والمقاييس العالمية هذا يؤدي إلى سهولة الوصول إلى مراكز الخدمات بفترة زمنية قصيرة وبجهد وتكلفة أقل وبالتالي نحقق فائدة أكثر.

3.4/ التخطيط المكاني للخدمات العامة

تعتبر الخدمات والمرافق العامة من إحدى الأنشطة التي تمثل دورًا مهمًا في التركيب الداخلي للمدينة وكذلك في علاقاتها الإقليمية، وذلك لوجود تفاعل بينها وبين الأنشطة الإنسانية الأخرى، مما يكشف عن سلبيات وإيجابيات هذا التركيب، وتعتبر الخدمة العامة ظاهرة جغرافية تشغل مساحة أرضية كباقي الاستخدامات الأخرى مثل السكن والصناعة والتجارة، وقد برز العديد من العلوم الذي إهتم بالخدمات العامة مثل الاقتصاد، علم الاجتماع، الصحة، الإدارة. ولكن الجغرافي أو المخطط المكاني أو المهندس الجغرافي يستخدم منهجية وطريقة في دراسة الخدمات حتى أن جغرافية الخدمات تعد من الاتجاهات الحديثة في المدارس الجغرافية، حيث تتشارك جغرافية المدن، والجغرافية المعلوماتية والتي تشكل أحد أهم المصادر والوسائل التي تستخدمها الجغرافية التطبيقية في عملها وهي من أهم ركائز التقدم والتنمية في كثير من بلدان العالم وفي هذه الدراسة سيتم العمل على وصف للخدمات والمرافق العامة الموجودة في المدينة وذلك من خلال وصفها بطريقة المخططات التي توضح ذلك ومعرفة توزيع هذه الخدمات ومدى ملاءمتها وكفايتها لأعداد السكان المتزايدة في المدينة وأن هذه المخططات تؤدي وتوفير احتياجات الإنسان الحاضرة والمستقبلية.

¹ أحمد خالد، تخطيط المدن، مكتبة الإنجلو المصرية، القاهرة، 1991، ص120

5. أنواع التجهيزات العمومية :

و لتحديد أنواع التجهيزات العمومية سنعتمد على التصنيف حسب نوع الخدمة العمومية المنوط بها كالاتي

1.5-الخدمات الصحية في المدينة

تعتبر الصحة من الأمور المهمة جدًا للإنسان وللمجتمع والدولة التي يعيش فيها فالجسم السليم والذي يتمتع بصحة جيدة أكثر إنتاجًا من العامل المريض، وتقاس قيمة المجتمع بصحة الفرد القادر على العمل وحماية حقه وحق المجتمع الذي يعيش فيه، فتنمية قطاع الصحة يعد من الأولويات المهمة بالنسبة للدولة للعمل على تحسينها، و تختلف مستويات هذه الخدمات وفق الفئة الموجهة لخدمتها أو مكان توزيعها و من هذا المنطلق نميز المستويات التالية من حيث نوع الخدمات¹

أ. المستوى الأول

و يتم تقديم فهي إرشادات طبية والإسعافات الأولية وخدمات صحة الأمومة، و تقدم الخدمات بهذه التجهيزات الصحية خلال أيام محددة من الأسبوع.

ب. المستوى الثاني

يحمل اسم "عيادة صحية" ويشمل تقديم كافة الخدمات الوقائية والعلاجية وتقدم الخدمات خلال الأسبوع من قبل طاقم يضم طبيبًا عامًا وكادرًا متخصصًا.

ت. المستوى الثالث

يحمل اسم "مركز صحي" يقدم مجالًا أوسع من الخدمات يشمل صحة الأسنان والخدمات مخبرية.

ث. المستوى الرابع

هو أعلى مستويات تقديم الرعاية الصحية الأولية، ويخدم المناطق التي يزيد تعداد سكانها عن عشرة آلاف نسمة ويحمل اسم "المستشفى" وهو يتضمن تقديم كافة أشكال الخدمات الصحية والوقائية والعلاجية بالإضافة إلى وحدة تصوير شعاعي وعلاج طبيعي وعيادات اختصاص ويجري التخطيط لان يتم على هذا المستوى تقديم الرعاية العلاجية الطارئة على مدار اليوم .

¹محمد غسان، رسالة نيل شهادة ماجستير، تخطيط الخدمات العامة بالمدن " حالة مدينة نابلس"، 2007، ص 47

2.5- الحدائق والأماكن المفتوحة

ازداد الاهتمام في الفترة الأخيرة بالترفيه والحفاظ على البيئة الطبيعية والمناظر الجميلة تحسين نوعية البيئة التي يعيش فيها الناس وحمايتها من التلوث.

ويعرف المكان المفتوح عادة انه المكان الواسع غير المستعمل بمباني أو إنشاءات وتوجد ثلاث وظائف يمكن للمكان المفتوح أن يخدمها وهي:

✓ **تلبية حاجات الإنسان المادية والروحية والنفسية:** يجب أن يكون توفير الأماكن المفتوحة على أساس صحي: من اجل هواء نقي وشمس وتمارين بدنية واسترخاء نفسي، ومن اجل الحد من الضوضاء ومستويات السموم العالية ومن الكثافة السكنية المرتفعة

✓ **تعزيز العلاقات الاجتماعية:** يلعب تخطيط المكان المفتوح دورا هاما في تجميع السكان مع البعض في حديقة المجاورة السكنية أو في فضاء مجموعة عمارات، كما يمكن أن يشكل المكان المفتوح حاجز يفصل بين مجاورة سكنية ومنطقة أخرى.

✓ **المحافظة على الثروات الأساسية (الهواء-الماء-التربة-النباتات-الحياة البرية):** هي عناصر أساسية عند تخطيط برامج الأمكنة المفتوحة التي يجب الحفاظ عليها وتنميتها، فسوء استعمال هذه الثروات يمكن أن يشاهد في شكل تلوث الهواء والماء وتآكل التربة نتيجة ذهاب كميات منها إلى المناطق المنخفضة من خلال الأمطار واندثار الحياة البرية، لهذا يجب الحفاظ على هذه الثروات من خلال تخطيط البيئات الحضرية التي يشترك فيها الأخصائيون في كل هذه المجالات.

وتحدد المساحات الخضراء المطلوبة للمدينة ككل على أساس المعادلات التخطيطية، وتتوقف هذه المعادلات على الظروف المحلية ويتراوح في كثير من دول العالم الصناعية بين 5-10 هـ / ألف نسمة وذلك على مستوى المدينة ككل، وتقسم هذه المساحة على المجاورات السكنية وعلى المدينة كلها حيث توجد:

أ. حديقة عامة لكل مجاورة

تصمم حديقة المجاورة على أساس خدمة كل الأعمار، وتشتمل الحديقة على ممرات ومقاعد وبعض الأجهزة الخاصة للاعب الأطفال، كما ويجب أن يكون موقعها في مكان لا يعبر فيه الأطفال أي شارع رئيسي للوصول إليها.

ب. حديقة الأطفال الصغيرة

تقام بجانب حديقة المجاورة تقام بجانب العمارات حدائق صغيرة على مساحات صغيرة حوالي 200 مترا مربعا تخصص للعب الأطفال ونزهتهم بدلا من تحركهم ولعبهم في الشوارع فيتعرضون للخطر، وتجهز هذه الحدائق

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجديز العمومية

الصغيرة بأجهزة اللعب من مراجيح ومدرجات وأحواض زهور وطرق مستوية مبلطة أو إسفلتية وقد تكون الحديقة مفتوحة أو مغلقة، ويجب أن يكون لها سور إذا جاورت شارعاً تمر به وسائل المواصلات .

ت. الحدائق العامة بالميادين

تنشا عند تقاطع الشوارع الرئيسية للمدن حدائق، وقد تكون هذه الحدائق – بجانب الترفيه والتجميل – وسيلة لتنظيم حركة المرور في الميدان وتنشا في وسطها النافورات والتمائيل، وبالطبع تتناسب مساحة الحديقة مع مساحة الميدان كما تتناسب التمائيل والنافورات مع مساحة الميادين، وغالبا ما تصمم مثل هذه الحدائق على أساس هندسي إشعاعي ، وتدخل مساحتها ضمن المساحة المخصصة للمدينة.

ث. حديقة عامة للمدينة

تخصص للمدينة ككل حديقة عامة كبرى تشمل مساحات خضراء ومساحات للمعسكرات والرحلات والغابات وأماكن لركوب الخيل والسباحة والبحيرات الطبيعية، تؤدي الحديقة الرئيسية وظيفة ترفيهية هامة بالنسبة لعطلة نهاية الأسبوع لسكان المدينة.

ج. الحدائق القومية والمتخصصة

وتشمل الحدائق النباتية وحدائق الحيوان والحدائق الأثرية والحدائق القومية على مستوى الدولة ككل ، فالحدائق النباتية تزرع بها أكبر مجموعة من النباتات بغرض الدراسات العلمية ويلحق بها متحف ومجموعة من النباتات المحفوظة للبحوث النباتية، وغالبا ما تكون هذه الحدائق تابعة للهيئات العلمية والجامعات .

3.5- الملاعب الرياضية

ويلاحظ أن أبعاد هذه الملاعب تختلف حسب السن والنوع، فأبعاد الملاعب الخاصة بالشباب تختلف عن الأبعاد الخاصة بملاعب الأشبال الصغار، ويراعى عند اختيار موقع الملعب جفاف الأرض، وان يكون سطح الملعب مستويا تماما إذا كان رمليا أو مائلا نحو الجانبين إذا كان صلبا بحيث لا يتعدى الانحدار 1% .
تخطط الملاعب الرياضية على مستوى:

أ. المجاورة أو الحي السكني: فالملاعب الذي ينشأ على مستوى المجاورة عبارة عن مركز نشاط رئيسي لتلاميذ المدرسة الابتدائية، (ماتيكو) بجهاز بالأجهزة المختلفة المناسبة لسن هؤلاء التلاميذ، وقد يخصص في هذا الملعب مكان للعب الأطفال الذين هم في سن دون سن تلاميذ المدرسة الابتدائية – أطفال دور الحضنة .

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجهيزات العمومية

ب. المدينة: و هي عبارة عن ملاعب الكبرى فتكون على مستوى مجموعة مجاورات أو على مستوى المدينة كلها، وتخصص هذه الملاعب لمختلف المباريات ،، وغالبا ما تلحق هذه الملاعب بالمدارس الثانوية أو الكليات أو تنشأ مستقلة.

4.5-الخدمات التعليمية

و التي يتم تصنيفها حسب أطوار الدراسة على النحو التالي:

أ. دور الحضانة ورياض الأطفال

دور الحضانة ورياض الأطفال هما مرحلتان سابقتان لمرحلة التعليم الابتدائي الإلزامي، وهما ليستا إلزاميتين، وتلعبان دورا هاما ولا سيما في حياة الحضر حيث تغيرت عادات وتقاليد وأصبح من الضروري وجود بديل لرعاية الأطفال في السنوات الأولى من عمرهم، و لهذا يجب توفير هذه الدور لكل من يرغب في إلحاق أطفاله بها من سكان المجاورة، ويتراوح سن أطفال الحضانة بين 2، 5، وتوجد بعض اشتراطات خاصة بمواقع دور الحضانة وذلك عند إنشائها في مبنى مستقل، وهذه الاشتراطات هي:

- ✓ سهولة المواصلات من المنزل وعدم عبور الأطفال الشوارع الرئيسية أثناء الذهاب و لا تتجاوز هذه المسافة 400مترا من السكن.
- ✓ يكون موقعها في مكان هادئ بعيدا عن ضوضاء الطرق والمصانع.
- ✓ توفير مساحة كافية للملاعب.
- ✓ تكون في مكان صحي مع توجيه المبنى توجيهها سليما.
- ✓ استواء الموقع وجفافه.
- ✓ التأكد من أن ضوضاء التلاميذ لن تزعج السكان المجاورين للدار، ويفضل أن تواجه حديقة الحضانة و الملاعب في الخلف بعيدا عن المساكن.

ب. المدارس الابتدائية

المدرسة الابتدائية نظام 1-6 في الغالبية في معظم دول العالم، وهي للأطفال الذين يتراوح عمرهم بين 6 إلى 11 سنة ويمثلون 9 % من مجموع السكان في كثير من الدول الصناعية وتصل هذه النسبة في بعض الدول النامية 15% ، ولكنها أخذت في النقصان مع تقدم التعليم وارتفاع المستوى الحضاري لهذه الدول.

وبالنسبة لموقع المدرسة يجب أن يكون في مكان مستو هادئ بعيدا عن الضوضاء والمصانع وفي مكان لا يحتاج التلميذ أن يعبر فيه الشوارع الرئيسية لتجنب الحوادث، ويفضل ان يكون موقع المدرسة في وسط المجاورة السكنية وبجوار الحديقة العامة وملعب المجاورة حتى تتكامل هذه الخدمات مع بعضها.

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجهيزات العمومية

وبالنسبة لمساحة الموقع فتحسب مساحة المدرسة الابتدائية على أساس المساحات المخصصة للمباني والارتداد عن حد الشوارع والمساحة الخضراء والأفنية والمساحة المخصصة لوقوف السيارات والمساحة المخصصة للترفيه .

ت. المدارس الإعدادية والثانوية

بالنسبة للمدرسة الإعدادية نظام 7 - 9 والمدرسة الثانوية نظام 10 - 12 فيمكن توفيرهما على مستوى عدد من المجاورات السكنية، لأنهما يحتاجان إلى عدد كبير من التلاميذ لا يمكن توفيرهم بالمجاورة السكنية، وبالطبع لا ينطبق هذا الكلام على المجاورات التي تقع داخل المدن الكبرى التي يصل فيها عدد سكان المجاورة إلى 15 و 20 ألف نسمة.

ث. الجامعات و مراكز جامعية

الجامعة مؤسسة تعليمية يلتحق بها الطلاب بعد إكمال دراستهم بالمدرسة الثانوية. والجامعة أعلى مؤسسة معروفة في التعليم العالي و تكون على مستوى مجموعة مدن أو تغطي إقليم من وطن.

ج. مراكز التكوين المهني

أن مراكز التكوين المهني تكون على مستوى المدينة، يعتبر التكوين المهني أحد المسالك المتوفرة أمام التلميذ للراغبين في الاختصاصات مهنية أو بديل لتلميذ غير موفقين بمختلف الأطوار الدراسية.

5.5- الخدمات الدينية (المساجد والكنائس)

المساجد والكنائس عبارة عن أماكن دينية لإقامة شعائر الدين الخاصة بالمسلمين والمسيحيين، وتعتبر هذه المعابد احد العلامات المميزة للمجاورة السكنية ومجموعة المجاورات والمدينة كلها.

ويقسم المسلمون دور العبادة إلى عدة أنواع :

✓ مصلى: على مستوى عدد محدود من المساكن

✓ مسجد صغير: على مستوى المجاورة

✓ مسجد كبير: على مستوى مجموعة من المجاورات - الحي السكني-

✓ المسجد الجامع: فعلى مستوى المدينة كلها

6.5-الإدارات العمومية

قصد بالإدارة العامة جميع العمليات أو النشاطات الحكومية التي تهدف إلى تنفيذ السياسة العامة للدولة باستخدام الجهود البشرية والوسائل المادية استخداماً يعتمد التخطيط والتنظيم والتوجيه وفق منظم

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برمجية التجهيزات العمومية

موحدة، تشمل كل هيئة عامة مركزية أو محلية أوكلت إليها السلطة السياسية وظيفه تلبية الحاجات العامة و تتمثل في ¹ :

- ✓ الولايات
- ✓ البلديات
- ✓ الإدارات العمومية
- ✓ الهيئات الوطنية المستقلة
- ✓ المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري
- ✓ المؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي و الثقافي و المهني
- ✓ المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و الاقتصادي و التجاري

7.5- الشبكات المختلفة VRD

تحتاج المدينة من اجل استمرار وظيفتها إلى عدد من > البنيات التحتية الأساسية تظهر في أدوات التعمير تحت تسمية " الطرقات و الشبكات المختلفة " ، و هذه البنيات التحتية هي عناصر أما تظهر على السطح و إما تكون مغمورة في التراب ² ، و لذا يجب أن تؤخذ شبكات المختلفة في الاعتبار عند تخطيط استعمالات الأرض، و تشمل هذه الشبكات الماء و الصرف الصحي و صرف المياه السطحية و الغاز و الكهرباء و التليفون.

8.5- القمامات (النفايات المنزلية) ³

النفايات المنزلية هي إحدى مشاكل المدينة التي تتطلب تكفلا خاصا، و لهذا فان جمعها يتم أولا في أماكن تسمى " مفرغات عمومية " يتم تخطيطها على ارض المدن في مكان غير بعيد و يختار أماكن الحجرات المهجورة أو عمق المنبسطة السهلية

9.5- المقابر:

المقابر هي من الحاجات الفيزيائية للمدينة و هي من العناصر الضرورية و تعتبر من أقدم المشاكل التي واجهت العمران ما عدا في بعض الحضارات التي تقوم بحرق جثث الموتى و بعثرتها في المياه .

¹ مرسوم الرئاسي رقم 222/11 المؤرخ في 17 أكتوبر 2011 المعدل و المتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 23/12 المؤرخ في 7 أكتوبر 2012 المتعلق بالصفقات العمومية ، المادة 2 ،

² دكتور خلف الله بوجعة، العمران و المدينة، دار الهدى للطباعة و النشر بالجزائر، 2005، ص 58

³ نفس المصدر، ص 60

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برمجة التجديز العمومية

و كانت المقابر قبل التاسع عشر تتموضع داخل المدن بالقرب من الكنائس و المعابد و الصوامع ، و نظرا لما ظهر من عيوبها في الناحية الوقائية الصحية ، و في تجميد العقارات التي يمكن استعمالها لوظائف أخرى ، فان الوضع اليوم قد تغير فقد أصبح من الصعب جدا الوصول إلى تخصيص أماكن لهذا الغرض و بالمساحة الكافية نظرا للتكاليف الباهظة للعقار ، و لهذا عادة ما تتدخل الهيئات المسؤولة عن الجانب التعبدي في حياة الناس لإيجاد حلول لهذه الإشكالية¹ .

¹ دكتور خلف الله بوجعة، مصدر سابق، ص 63

شكل رقم 09: خصائص و مؤشرات مختلفة لتجهيزات العمومية (المرافق العامة)



أن هذا النوع من استخدامات الأرض هو عبارة عن داعم وظيفي للمناطق السكنية باعتبارها المجال الذي توجه إليه هذه الخدمات و التي تشمل جميع مناحي الحياة (الإدارية والنظامية والأمنية و التعليمية و الصحية و الترفيهية و الثقافية ،... الخ)، كما يمكن اعتبارها صور للخاصية الحضرية اليت تميز المدن.

كما أن هذه الوظائف ذات الطبيعة العمومية تشغل مساحات لا بأس بها من المجال الحضري و تحتل مواقع متميزة بالتجمعات الحضرية يحددها نوع الخدمة التي تؤديها و نطاق نشاطها.

V. أهمية التجهيزات العمومية بالتنمية الحضرية

إن توفير مرافق البنية التحتية كشبكات النقل، والمياه، والصرف الصحي، والكهرباء، والاتصالات يشكل دوراً هاماً في عمليات تطوير المدن التي تتمتع بمعايير الكفاءة، والصحة، والاستدامة. كما توجد مرافق أخرى في المناطق الحضرية، كالمدارس، ومرافق الخدمات الصحية، والخدمات الاجتماعية، والأسواق، وأماكن التجمع، وأماكن العبادة، والأماكن الترفيهية والتي تعد هامة أيضاً لإنشاء المدن النابضة بالحياة، كما أن هذه العناصر التي تتضمنها عمليات توفير البنية التحتية والمرافق تعد ذات أهمية في تشكيل الهيكل العمراني للمدن، سواء كان ذلك على مستوى المدينة أو على المستوى المحلي، فضلاً عن إمكانية نشوء نتائج أخرى عنها والتي تتمثل في التهميش العمراني لشرائح محددة واستثاؤها من إمكانية الحصول على الفرص المتاحة في المناطق الحضرية من جانب آخر.¹

مما لا شك فيه أن الممارسة العملية لتدبير الشأن المحلي مسلسل لا يعرف التوقف، الأمر الذي يتطلب التحديث المستمر لمواكبة المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي تقع في المجتمع، غير أن ذلك لا يعني نفي المراحل التاريخية السابقة، وإنما دمج حمولاتها والاستفادة من تجاربها لتفادي تكرار الأخطاء الناجمة عنها. وهكذا فلقد تم بالتدرج وضع اللبنة الأساسية لتطوير اللامركزية، وتحسين تدبير الشأن المحلي.

و الخدمات العامة هي الخدمات والمؤسسات والمنشآت التي تقام ليستعملها السكان بالاشتراك، يعتبر تنظيم الخدمات والمرافق العامة بالمدينة هدفاً ووسيلة، هدفاً لتصبح الخدمات في متناول السكان لتخدم أغراض المجتمع المختلفة وتحقق المستوى المعيشي المنشود - ووسيلة إذا أنشئت الخدمات والمرافق العامة على ارتباط مناسب بالأحياء السكنية لتحديد هيكل الخلايا السكنية بالمدينة والتجمع السكاني وتنمية الروح الاجتماعية بينهم وخلق مجتمع عنده انتماء حقيقي للوطن.

وتتحدد الاحتياجات الفعلية للسكان بواقع دراسة وظيفة ونطاق تأثير الخدمات والمرافق العامة الموجودة فعلاً

من خلال²:

✓ احتياجات الأفراد و المجموعات (ربات البيوت، الشباب، الشيوخ،.....الخ)

✓ اتجاهات السكان وعاداتهم الاجتماعية.

✓ كما يجب أن تكون على قرب من المسكن:

أ. احتياجات يومية (غذاء ، كهرباء ،هاتف ،.....الخ)

ب. احتياجات اقل تكرار

¹ تقرير الأمم المتحدة، مصدر سابق، ص89،

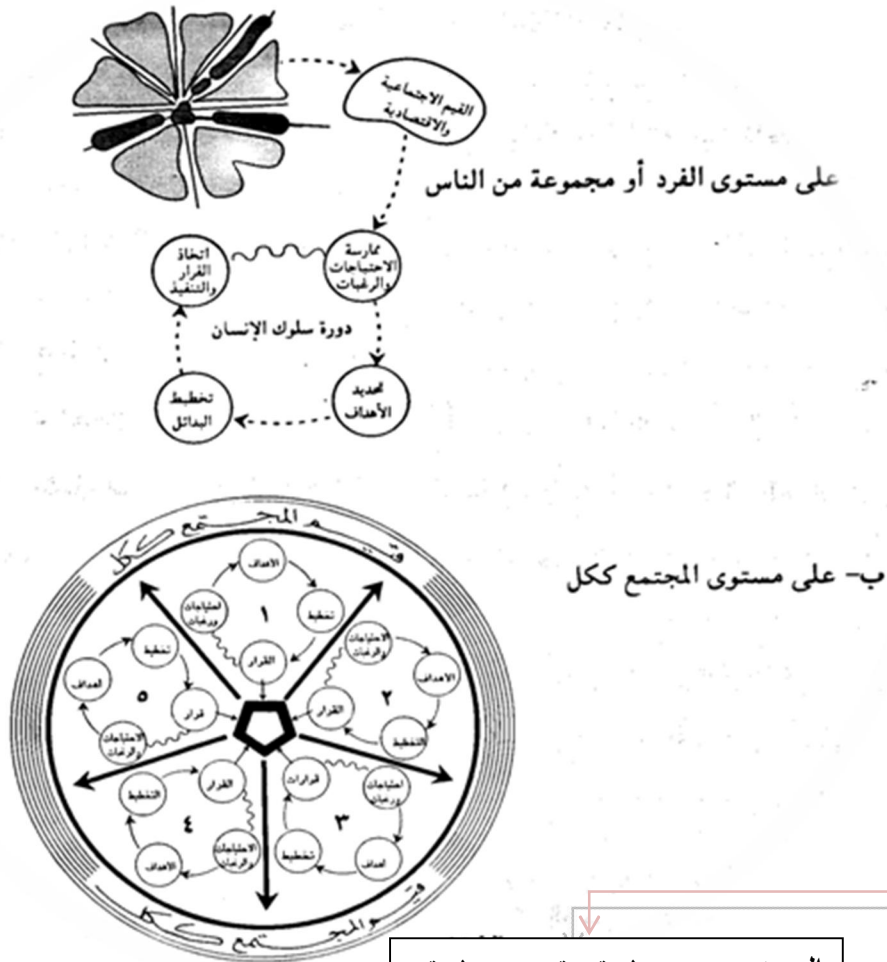
² أحمد خالد، مصدر سابق، ص90،

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجهيزات العمومية

ت. احتياجات نادرة الطلب

لذا فإن الفكرة العامة في توزيع الخدمات العامة على سطح المدينة هي إنشاء تدرج هرمي للخدمات المطلوبة من حيث الحجم، وعدد السكان المقابل لها ويلاحظ أن من بين الخدمات ما يشترط له حد أدنى من السكان تبرير إنشائه اقتصاديا مثل الخدمات التعليمية – الخدمات الصحية، المتاجر، وباقي الخدمات يمكن إنشاؤها حسب حجم أو طبقاً لعدد السكان الذين تنشأ لهم مثل الحدائق العامة وأساس التقدير فيها هو ما يتقرر كحد أدنى لنصيب الفرد الواحد أو الأسرة الواحدة منها لذلك تتخذ مقياساً هرمياً لكل خدمة من الخدمات الرئيسية كنواة تحدد كل منها المجموعة السكنية التي تتبعها وتتلائم بينها لان لكل منها نطاق تأثير خاص وتضيف إليها سائر الخدمات بالقدر الذي يكافئ عدد سكان كل مجموعة .

شكل رقم 10: تأثير التجهيزات العمومية على التنمية المحلية



المصدر: غازي عبد الرزاق. اقتصاديات الموقع
 دار وائل للنشر عمان. 1996. ص 55

التجهيزات العمومية هي عبارة عن عمليات عمرانية تهدف إلى تحقيق فوائد و أهداف المجتمع المحلي، و لتحقيق هذه الفوائد يكتنف ذلك إشراك مختلف المشاركين بنطاق المدينة انطلاقاً من حاجيات الفرد والجماعات و بلورة هذه الأخيرة في مجموعة استراتيجيات رسمية مترابطة فيما بينها لتكوين مخطط تنموي محلي حضري متكامل .

VI. برجة التجهيزات العمومية بالتجمعات الحضرية

تعد عملية البرجة ووضع المخططات اللازمة أهم خطوة في بناء أي مشروع، فكلما كانت المخططات مدروسة بتوجيه دقيق، وإشراف سليم، كلما كانت البرجة دقيقة وشاملة، ولم تغفل أي جانب من الجوانب؛ وكانت النتائج أكثر دقة على تحقيق الأهداف المنشودة.

1- طرق برجة التجهيزات العمومية

تم برجة التجهيزات العمومية وفق ثلاثة طرق و هي كالآتي :

أ- الطريقة القياسية

تنطبق هذه الطريقة بصفة عامة في حالة المخططات الوطنية المدروسة وهي توضع خاصة للتعبير عن التكافؤ في مجال التنمية على المستوى الوطني؛ إلا أن هذه الطريقة تعيق كل مشروع جديد أو تحويل مباني معينة وذلك لتحديد المسبق للمساحات. لان هذا النوع من البرجة يعتمد على بعض المعطيات الأساسية مع إعطاء الخصوصيات المحلية جانباً مهماً .

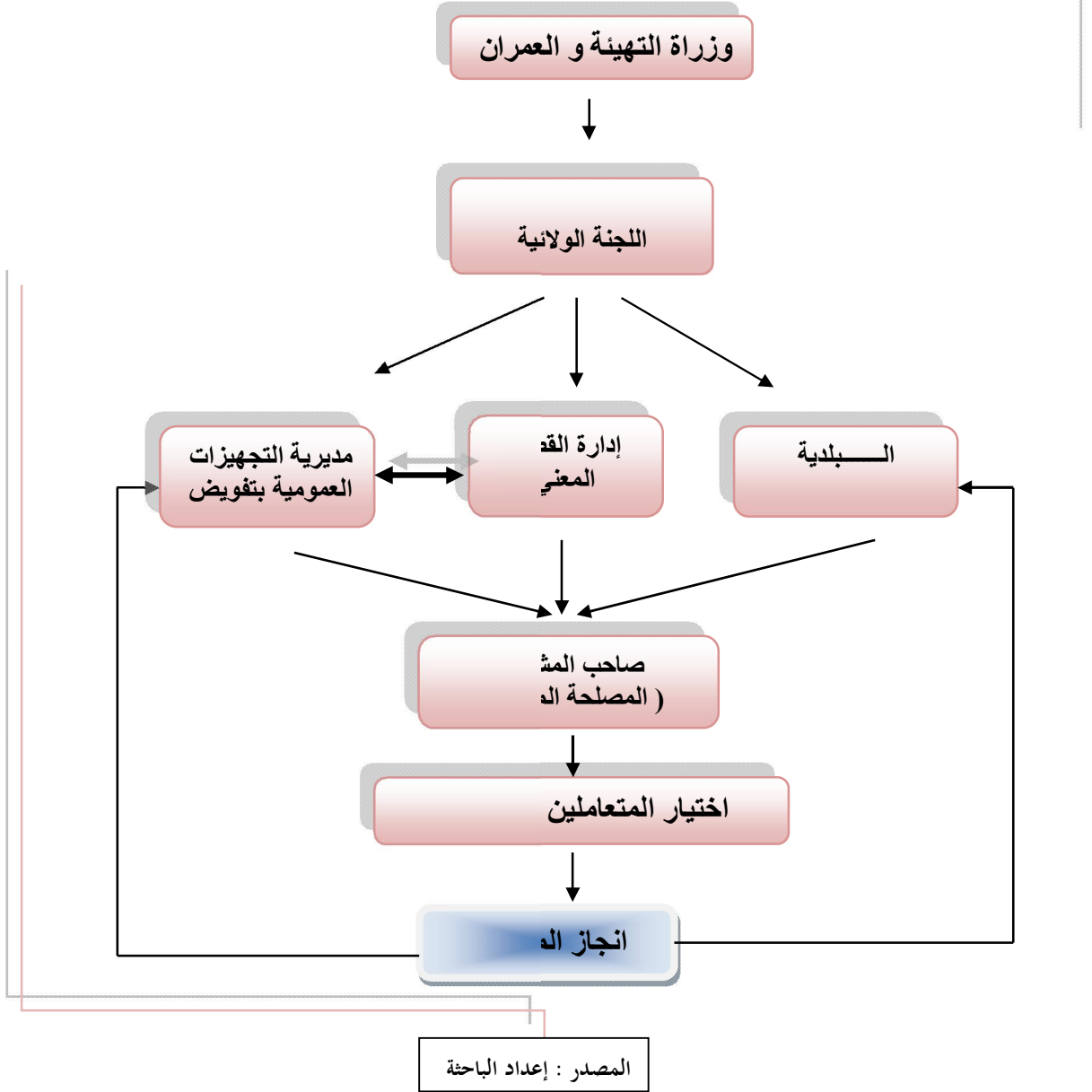
ب- خصوصية المبنى

يتميز هذا التخطيط باستقلالية تامة عن أي برنامج وطني، ولا تؤخذ بعين الاعتبار إلا خصوصيات التجهيز المراد إنجازها، مع الأخذ بعين الاعتبار تطوره وفق معايير عامة والاعتماد على طرق الحساب المعتمدة للمساحات اللازمة لمختلف الأنشطة .

ج- الطريقة المرجعية

- ترتكز هذه الطريقة في البرجة على اتخاذ مبنى جاهز كنموذج بعدما تتم دراسة كل خصوصيات التي تتعلق ب :
- مساحة قطعة الأرض المخصصة للمبنى
 - عدد الطوابق أو المستويات.
 - المحيط.
 - رغبة صاحب المشروع.

شكل رقم 11: الهيكل التنظيمي المركزي لسيير برامج التجهيزات العمومية



أن تحديد نظام برجة التجهيزات العمومية عبر التجمعات الحضرية يجب أن يراعي هوية و حاجيات مدننا باعتبارها الخطوة الأولى لتحقيق التنمية الحضرية السلمية، حيث أنها تتيح لنا الاستخدام الأكثر كفاءة لمختلف الموارد المحلية المحدودة، و نقصد بذلك كلا من الموارد المادية والبشرية فالمالية بشكل أكثر فعالية لتوفير الرفاهية و العدالة الاجتماعية بين مجتمعاتنا الحضرية.

2. معايير برمجة التجهيزات العمومية

إن عملية برمجة التجهيزات العمومية بالتجمعات الحضرية يخضع إلى شبكة نظرية " grille d'équipement" و التي بدورها تعتمد على معيارين ، غير أن العامل المشترك فيما بينهما و الرئيسي لكليهما هو تعدد السكان بهذه التجمعات ، و الذي من خلاله يتم تصنيف المدن إلى عدة فئات غير متجانسة الخصائص ، و يتمثل هذين المعيارين في :

1-2/حجم المدينة: من خلال تطبيق المعيار تم تصنيف المدن إلى خمس فئات هي كالآتي :

- ★ فئة 12.000 ساكن : و تشمل المدن التي يكون عدد سكانها من 5.000 و اقل من 25.000 .
- ★ فئة 25.000 ساكن : و تشمل المدن التي يكون عدد سكانها 25.000 و اقل من 50.000 .
- ★ فئة 100.000 ساكن : و تشمل المدن التي يكون عدد سكانها 50.000 و اقل من 150.000 .
- ★ فئة 200.000 ساكن : و تشمل المدن التي يكون عدد سكانها 150.000 و اقل من 250.000 .
- ★ فئة 300.000 ساكن : و تشمل المدن التي يكون عدد سكانها 250.000 و اقل من 350.000 .

غير أن المدن التي يتجاوز عدد سكانها 350.000 ساكن لا تخضع لهذه الشبكة إنما إلى شبكة خاصة بها التي تلاءم الطبيعة السائدة بها و الوظيفة المسطرة لها وفق إستراتيجية معينة .

2-2/نسبة التحضر بالمدينة : و من خلال تطبيق هذا المعيار تم حصر نسب الحضر بالتجمعات بالفئات

التالية :

الجدول رقم 05 :فئات تصنيف المدن حسب نسبة التحضر

نسبة الحضر حجم المدن	الفئة الأولى (%)	الفئة الثانية (%)	الفئة الثالثة(%)
فئة 12.000	18.99	7.50	3.35
فئة 35.000	16.10	6.58	3.17
فئة 100.000	16.01	6.53	3.14
فئة 200.000	15.33	6.26	2.90

grille d'équipement .CADAT

3. فئات المدن :

و انطلاقا من هذان المعياران يتم تحديد نوع التجهيز اللازم لتوفيره لخدمة هذا التجمع الحضري و كذا المساحة التي يتربع عليها لتغطية متطلبات السكان من هذا المرفق ، و يتم استعمال هذين الأخيرين كوحدة قاعدية على النحو التالي :

أ. فئة المدن 12.000 ساكن :

الجدول رقم 06 : قاعدة وحدة 1200 ساكن /160 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /لساكن		
10	17.456	2.397	2793	مدرسة ابتدائية (06 أقسام)
طابق ارضي (60x2)				محلات تجارية
02	20.113	2.681	3218	ملعب رياضي بالهواء الطلق
12	37.569	5.078	6011	المجموع

grille d'équipement .CADAT

الجدول رقم 07 : قاعدة وحدة 4000 ساكن /533 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /لساكن		
25	3.442	1.125	4500	أكاديمية مع ملحق ثانوي
طابق ارضي (60x10)				محلات تجارية
05	1.407	0.187	750	قاعة متعددة الرياضات
10	3.752	0.500	2000	قاعة رياضة متخصصة
15	1.032	0.137	550	دار شباب 250
05	1.125	0.150	600	مركز بريدي R4
60	15.758	2.099	8400	المجموع

grille d'équipement .CADAT

الجدول رقم 08 : قاعدة وحدة 12000 ساكن /1600مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م/2للسكن	م/2لساكن		
36	0.500	0.066	800	مركز صحي
10	0.562	0.075	900	حديقة أطفال
10	1.250	0.166	2000	قاعة رياضية متخصصة
02	4.875	0.650	7800	ملعب لكرة القدم
05	0.468	0.062	750	قاعة متعددة الخدمات
15	2.500	0.333	4000	دار شباب 400
60	0.750	0.100	1200	تجارة متخصصة
75	0.750	0.100	1200	تجارة تكميلية
28	0.625	0.083	1000	سوق أو مركز تجاري
18	0.937	0.125	1500	مركز بريد
50	0.625	0.023	1000	مقر بلدية
18	0.225	0.030	360	أمن حضري
13	0.156	0.020	250	حماية مدنية
02	1.500	0.200	2400	مسجد
02	5.000	2.000	4000	مقبرة
344	30.023	4.093	4915	المجموع

grille d'équipement .CADAT

كما ذهبت شبكة النظرية لبرمجية التجهيزات العمومية « grille d'équipement » لتحديد توزيع الأمثل للمساحات بين مختلف الوظائف الحيوية بالتجمعات السكانية بهذه الفئة من المدن « clé de répartition optimale surfaces » على النحو التالي :

الجدول رقم 09 : توزيع المساحات لفئة المدن 12000 ساكن

المساحة الكلية (هـ)	الوظيفة
42	السكن
13.5	التجهيزات العمومية
2	الطرق
4	شبكات المختلفة VRD
36	المساحات الخضراء و ساحات العمومية
40	النشاطات (صناعية ، تخزين ،..... الخ)
137.5 (الكثافة 12 مسكن/هـ أو 114 ساكن/م ²)	المساحة الكلية للتجمع

ب. فئة المدن 35.000 ساكن :

الجدول رقم 10 : قاعدة وحدة 1250 ساكن /167 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للسكن	م ² /لساكن		
10	16.724	2.397	2793	مدرسة ابتدائية (06 أقسام)
	طابق ارضي (60x2)			محلات تجارية
02	19.269	2.574	3218	ملعب رياضي بالهواء الطلق
12	35.990	4.808	6011	المجموع

grille d'équipement .CADAT

الجدول رقم 11 : قاعدة وحدة 5000 ساكن /667مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /لساكن		
25	6.746	0.980	4500	أكاديمية مع ملحق ثانوي
طابق ارضي (60x10)				محلات تجارية
05	1.499	0.187	1000	قاعة متعددة الرياضات
05	4.499	0.200	1000	قاعة رياضة متخصصة
15	1.032	0.137	550	دار شباب 250
02	0.862	0.115	575	مركز بريدي R4
37	10.606	1.415	7075	المجموع

grille d'équipement .CADAT

الجدول رقم 12 : قاعدة وحدة 15000 ساكن /2000مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /لساكن		
36	0.400	0.053	800	مركز صحي
20	0.800	0.106	1600	حديقة أطفال
02	3.900	0.520	7800	ملعب لكرة القدم
05	0.375	0.050	750	قاعة متعددة الخدمات
05	0.519	0.069	1038	دار شباب 400
20	0.700	0.093	1400	مركز ثقافي
162	1.125	0.150	2250	تجارة تكميلية
56	0.500	0.066	1000	سوق أو مركز تجاري
05	0.350	0.046	700	مركز بريد درجة 3
310	8.669	1.153	17338	المجموع

grille d'équipement .CADAT

الجدول رقم 13 : قاعدة وحدة 35000 ساكن /4667مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /لساكن		
150	4.713	0.628	2000	ثانوية (500 مقعد) و متقنة (500)
101	0.321	0.042	1500	عيادة متعددة الخدمات
13	0.744	0.100	3500	قاعة oms
06	0.321	0.042	1500	قاعة رياضة متخصصة
10	0.192	0.025	900	مسبح عمق 25 م
10	0.224	0.030	1050	سنا 500 مقعد
30	0.096	0.012	450	فندق 15 سرير
175	0.749	0.100	3500	محلات تجارة متخصصة
100	0.642	0.085	3000	s.n.n.o
25	0.192	0.025	900	مركز بريد R2
10	0.321	0.043	1500	مركز هاتف
100	0.428	0.057	2000	مقر بلدية
05	0.149	0.020	700	Organisation de masse
53	0.224	0.030	1050	parts
10	0.094	0.012	440	محكمة
35	0.149	0.020	700	حماية مدنية
53	0.034	0.034	4200	مديرية تشغيل
250	0.171	0.171	6000	مذبح /فضاء لتخزين
02	0.200	0.200	7000	مسجد
02	2.000	2.000	70000	مقبرة
1140	27.602	3.776	128890	المجموع

grille d'équipement .CADAT

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برمجة التجهيزات العمومية

كما ذهبت شبكة النظرية لبرمجة التجهيزات العمومية « grille d'équipement » لتحديد توزيع الأمثل للمساحات بين مختلف الوظائف الحيوية بالتجمعات السكانية بهذه الفئة من المدن « clé de répartition optimale surfaces » على النحو التالي :

الجدول رقم 14 : توزيع المساحات لفئة المدن 35000 ساكن

المساحة الكلية (هـ)	الوظيفة
106.75	السكن
38.68	التجهيزات العمومية
10.941	الطرق
12.25	شبكات المختلفة VRD
73.5	المساحات الخضراء و ساحات العمومية
121.242	المساحة الكلية للتجمع

ت. فئة المدن 100.000 ساكن :

الجدول رقم 15 : قاعدة وحدة 1900 ساكن /253مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /لساكن		
15	21.343	2.842	5400	مدرسة ابتدائية (09 أقسام)
	طابق ارضي (63.3x3)			محلات تجارية
02	12.719	1.693	3218	ملعب رياضي بالهواء الطلق
17	34.062	4.535	8618	المجموع

grille d'équipement .CADAT

الجدول رقم 16 : قاعدة وحدة 5700 ساكن /760مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /لساكن		
30	6.578	0.877	5000	أكمالية مع التوسعة
طابق ارضي (60x10)				محلات تجارية
10	1.234	0.175	1000	قاعة رياضة
10	4.234	0.564	3218	قاعة رياضة متخصصة
02	0.756	0.100	575	دار شباب 250
47	12.883	1.716	9793	المجموع

grille d'équipement .CADAT

الجدول رقم 17: قاعدة وحدة 11400 ساكن /1520مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /لساكن		
36	0.526	0.070	800	مركز صحي
20	1.118	0.149	1700	حديقة أطفال
02	5.131	0.684	7800	ملعب لكرة القدم
05	0.682	458.0	1038	دار شباب 400
15	0.378	0.050	575	مركز ثقافي
05	0.460	0.061	700	مركز بريد درجة 3
83	8.295	1.105	12613	المجموع

grille d'équipement .CADAT

الجدول رقم 18: قاعدة وحدة 33800 ساكن /4440مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /لساكن		
75	4.950	0.660	44000	ثانوية (1000 مقعد) 2x
101	0.337	0.045	1500	عيادة متعددة الخدمات
40	0.675	0.090	3000	عيادة ولادة
02	0.328	0.043	1460	مركز علاج نفسي
30	0.152	0.021	700	soemo
13	0.785	0.105	3500	قاعة oms
06	0.337	0.045	1500	قاعة رياضة متخصصة
10	0.204	0.027	906	مسبح عمق 25 م
10	0.225	0.030	1000	سنا
20	0.315	0.042	1400	مركز ثقافي
356	1.125	0.150	4995	تجارة تكميلية
100	0.675	0.090	3000	s.n.n.g.a
112	0.450	0.060	2000	سوق أو مركز تجاري
05	0.157	0.021	700	مركز بريدي درجة 1
10	0.337	0.045	1500	مركز هاتف
17	0.225	0.030	1000	امن حضري
12	0.150	0.020	666	حماية مدنية
02	0.450	0.060	2000	مسجد
921	11.885	1.584	74827	المجموع

grille d'équipement .CADAT

الجدول رقم 19: قاعدة وحدة 100.000 ساكن /13.333 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م/2 للمسكن	م/2 لساكن		
300	1.875	0.250	25000	متقنة
120	0.750	0.010	10000	معهد تكنولوجي
78	1.192	0.159	159000	مركب رياضي
269	1.125	0.150	15000	فندق 240 سرير
50	0.056	0.007	1750	مركز النفسي و بيداغوجي
60	0.300	0.040	4000	مركز لرعاية الطفولة
15	0.525	0.070	7000	قاعة oms
06	0.135	0.018	1800	قاعة رياضة متخصصة
18	0.150	0.020	2000	مسبح عمق 25 م مغطى
02	2.250	0.300	30000	ملعب سباق 8/6
10	0.225	0.030	3000	سنا 1000 مقعد (500x2 أو 250x4)
60	0.314	0.042	4196	مركز ثقافي
300	0.750	0.100	10000	فندق 150 سرير
07	0.750	0.100	10000	تجارة متخصصة
10	0.090	0.012	1200	مركز بريدي
100	0.180	0.024	2400	مركز هواتف
10	0.195	0.026	2600	مقر بلدية
50	0.112	0.015	1500	parti
100	0.112	0.015	1500	gestation des infrast
300	0.187	0.025	2500	محكمة
50	0.375	0.050	5000	مديريات أو فروع إدارية و مكاتب ... الخ
50	1.500	0.200	20000	مذبح /فضاء لتخزين
02	15.000	2.000	200000	مقبرة
1937	28.148	3.753	372946	المجموع

grille d'équipement .CADAT

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برمجية التجهيزات العمومية

كما ذهبت شبكة النظرية لبرمجية التجهيزات العمومية « grille d'équipement » لتحديد توزيع الأمثل للمساحات بين مختلف الوظائف الحيوية بالتجمعات السكانية بهذه الفئة من المدن « clé de répartition optimale surfaces » على النحو التالي

الجدول رقم 20: توزيع المساحات لفئة المدن 100000 ساكن

المساحة الكلية (هـ)	الوظيفة
270.6000	السكن
126.9300	التجهيزات العمومية
39.8000	الطرق
35	شبكات المختلفة VRD
150.0000	المساحات الخضراء و ساحات العمومية
33.629	المساحة الكلية للتجمع

ث. فئة المدن 200.000 ساكن :

الجدول رقم 21: قاعدة وحدة لـ 2400 ساكن /318 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للسكن	م ² /لساكن		
18	22.012	2.916	7000	مدرسة ابتدائية (12 أقسام)
				محلات تجارية
				طابق ارضي (60x4)
02	10.119	1.340	3218	ملعب رياضي بالهواء الطلق
05	3.144	0.416	1000	قاعة رياضة متعددة
25	35.275	4.672	8618	المجموع

.grille d'équipement CADAT

الجدول رقم 22: قاعدة وحدة 9520 ساكن /1270مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة 2م	التجهيز
	م/للمسكن	م/لساكن		
37	7.086	0.945	9000	أكمالية مع التوسعة
طابق ارضي (60x10)				محلات تجارية
10	1.574	0.210	2000	قاعة رياضة متخصصة
02	6.141	0.819	7800	ملعب كرة القدم
20	1.338	0.178	1700	حديقة أطفال
02	0.452	0.060	575	دار شباب 400
01	0.472	0.063	600	قاعة متعددة الخدمات
05	0.551	0.073	700	مركز بريد درجة 3
77	17.614	2.348	22375	المجموع

CADAT .grille d'équipement

الجدول رقم 23: قاعدة وحدة 33000 ساكن /4440مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة 2م	التجهيز
	م/للمسكن	م/لساكن		
101	0.337	0.045	1500	عيادة متعددة الخدمات
40	0.675	0.090	3000	عيادة ولادة 60 سرير
02	0.328	0.044	1460	مركز علاج نفسي
30	0.157	0.021	700	مصالح ادارية
64	0.379	0.051	1685	دار شباب
13	0.788	0.106	3500	قاعة oms
07	0.337	0.045	1500	قاعة رياضة متخصصة (30x20) 2x
10	0.202	0.027	900	مسبح عمق 25 م
10	0.225	0.030	1000	سنا 500 مقعد
20	0.315	0.042	1400	مركز ثقافي
60	1.125	0.151	4995	تجارة تكميلية
10	0.450	0.060	2000	سوق أو مركز تجاري
05	0.225	0.030	1000	مركز بريدي درجة 1
10	0.337	0.045	1500	مركز هاتف
30	0.225	0.030	1000	امن حضري
12	0.150	0.020	666	حماية مدنية
02	1.470	0.200	6800	مسجد
446	7.741	1.037	34408	المجموع

CADAT .grille d'équipement

الجدول رقم 24: قاعدة وحدة 100.000 ساكن /13.333 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م ² /للمسكن	م ² /لساكن		
300	3.300	0.440	44000	ثانوية 2x1000
300	1.875	0.250	25000	متقنة 1800
120	0.750	0.010	10000	معهد تكنولوجي
200	1.695	0.226	2200	مركب رياضي 2x400
269	1.125	0.150	15000	فندق 240 سرير
08	0.056	0.007	750	مركز النفسي و بيداغوجي
60	0.300	0.040	4000	مركز لرعاية الطفولة
30	0.525	0.070	7000	قاعة oms 2 (1000)
06	0.135	0.018	1800	قاعة رياضة متخصصة
18	0.150	0.020	2000	مسبح عمق 25 م مغطى
02	2.250	0.300	30000	ملعب سباق 8/6
10	0.225	0.030	3000	سنا 1000 مقعد (500x2 أو متعددة القاعات
20	0.105	0.014	1400	مركز ثقافي
30	0.750	0.100	10000	فندق 2x 150 سرير
300	0.750	0.100	10000	تجارة متخصصة
45	0.090	0.012	1200	مركز بريدي
10	0.180	0.024	2400	مركز هواتف
100	0.112	0.026	2600	مقر بلدية
10	0.112	0.015	1500	parti
100	0.150	0.020	2000	فروع ادارية و مكاتب
02	15.000	2.000	200000	مقبرة
1940	29.718	3.962	396250	المجموع

CADAT .grille d'équipement

الجدول رقم 25: قاعدة وحدة 200.000 ساكن /26667 مسكن

اليد العاملة	حصة الفرد		مساحة الوحدة م ²	التجهيز
	م/للمسكن	م/لساكن		
800	1.124	0.150	30000	جامعة 600 طالب + تجهيزات خاصة
450	0.937	0.125	25000	مستشفى 400 سرير
50	0.194	0.026	5200	مدرسة الصم
140	0.187	0.025	5000	حضانة
55	0.224	0.030	6000	دار الأطفال المسعفة
18	0.187	0.025	5000	مسبح عمق 50 م
03	2.249	0.300	60000	ملعب 9/8 رواق سبق
10	0.033	0.004	900	نزل الشباب 30 سرير
06	0.097	0.013	2600	سنا + مسرح 1000 مقعد
20	0.157	0.020	4196	دار ثقافة
10	0.749	0.100	20000	متحف
30	0.318	0.42	8500	فندق 250 سرير
1000	0.749	0.100	20000	تجارة متخصصة
45	0.059	0.008	1600	مركز بريد
100	0.056	0.007	1500	محكمة
100	0.149	0.020	4000	مقر دائرة
50	0.044	0.006	4200	امن دائرة
200	0.097	0.013	2600	مديريات و فروع إدارية و مكاتب إدارية
50	2.624	0.350	70000	مذبح و تخزين
3437	10.458	1.394	279296	المجموع

كما ذهبت شبكة النظرية لبرجة التجهيزات العمومية « grille d'équipement » لتحديد توزيع الأمثل للمساحات بين مختلف الوظائف الحيوية بالتجمعات السكانية بهذه الفئة من المدن « clé de répartition optimale surfaces » على النحو التالي :

الجدول رقم 26: توزيع المساحات لفئة المدن 200000 ساكن

المساحة الكلية (هـ)	الوظيفة
540.8	السكن
268.26	التجهيزات العمومية
85.92	الطرق
70	شبكات المختلفة VRD
200	المساحات الخضراء و ساحات العمومية
98,1164	المساحة الكلية للتجمع

VII. الأحكام القانونية و التقنية لتنفيذ برامج التجهيزات العمومية

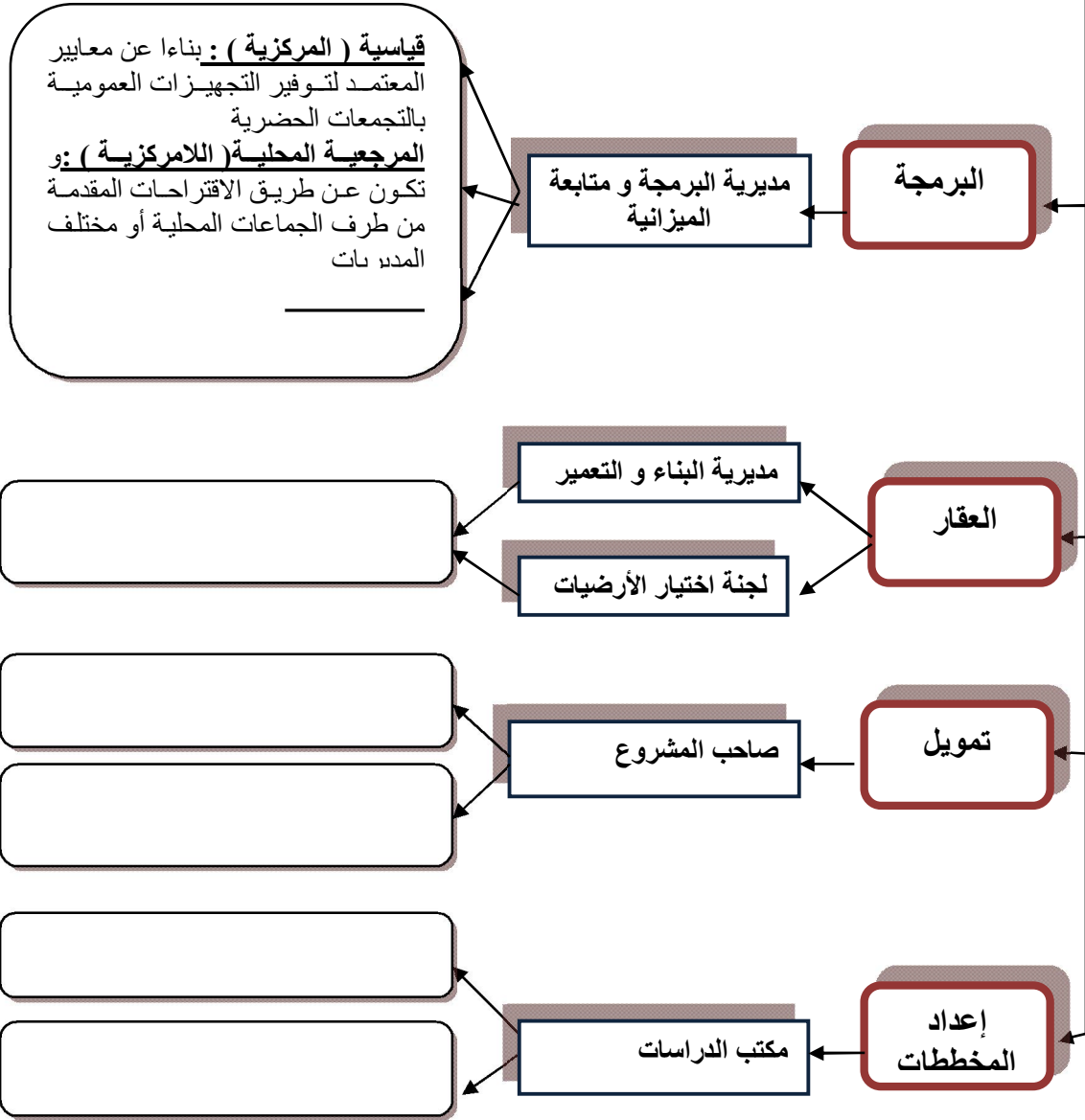
لقد أصبحت عمليات تجسيد و تنفي أشغال البناء مهمة ومعقدة في ذات الوقت : مهمة، من حيث نوعية البيانات وضخامتها، ومن حيث كمية التجهيزات وتقنياتها العالية. ومعقدة من حيث الوظائف التي ستؤديها، وما تتسم به من تجديد وتطور، وكذا من تداخل لهذه الوظائف فيما بينها ، و لضمان الاستمرارية بين الأهداف المسطرة والنتيجة النهائية المرجوة، واحترام النوعية، وعدم تجاوز التكلفة والمواعيد المحددة لإنجاز المبنى، فإن مشاركة المستفيدين وتوفير الظروف الحسنة للبحث عن التصميم المعماري المناسب، والإسراع في فتح المبنى بتجهيزاته للرواد، تحت إشراف موظفين مكونين، لاستعماله وتسييره، تعد كلها معطيات أساسية، وذات أهمية بالغة .

1) مراحل تنفيذ مشاريع التجهيزات العمومية¹

- أ- إعداد البرنامج التقني المفصل، الكمي والنوعي للتجهيزات المستقبلية، وهو أمر جوهري لنجاح كل عملية، وهي عملية تتطلب تحليلاً دقيقاً . وعليه يجب تصور الخدمات الجديدة والفعالة.
- ب- يجب ترجمة هذا المعطيات الكمية إلى تصاميم تخطيطية لمختلف التنظيمات والوظائف.
- ت- معرفة مختلف الأطراف والجهات المعنية بمشروع البناء.
- ج- الفهم الجيد للمخططات المعمارية.
- هـ - متابعة تطور وتقدم البناء في مختلف مراحله .

¹ أ. طاشور محمد، مجلة النادى العربي للمعلومات ، بجامعة قسنطينة ، العدد 06-01-2005 ،

شكل رقم 12: الهيكل التنظيمي اللامركزي لسيير برامج التجهيزات العمومية



المصدر : إعداد الباحثة

2) المتدخلين بعملية تنفيذ مشاريع التجهيزات العمومية

إن مشروع البناء ليس مهمة انفرادية، يتولاها المهندس المعماري لوحده بل تخص لجنة التخطيط والإشراف وفق ما جاء بالمرسوم الرئاسي رقم 222/11 المؤرخ في 17 أكتوبر 2011 المعدل و المتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 23/12 المؤرخ في 7 أكتوبر 2012 المتعلق بالصفقات العمومية المحدد لطبيعة كل متدخل و القوانين المنظم

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجهيزات العمومية

لمختلف التعاملات بين المتدخلين (صاحب المشروع ، المبرمج، المهندس المعماري، والمقاول. ، وتقوم هذه اللجنة بدراسة مشروع البناء ووضع المخططات اللازمة له والنظر فيها والإشراف على تنفيذ العمل ومتابعة حسن سيره وفيما يلي مهام كل طرف:

1-2/ صاحب المشروع (المصلحة المتعاقدة) :

هو شخصية معنوية يتصرف باسم الإدارة و لصالحها حسب القوانين المنظمة لصفقات العمومية و تتمثل هذه الشخصية في:

الوالي إذا كان المشروع مسجل في إطار برنامج التنمية القطاعية PSD التابعة للولاية.

مدير إذا كان المشروع مسجل في إطار برنامج التنمية القطاعية PSD التابعة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري. ، كما يمكن للإدارات الغير مؤهلة أو مخولة للانجاز مشاريعها (مديرية التربية ، الجامعة ،..... الخ) أن تكلف مديرية التجهيزات العمومية بصفتها "صاحب مشروع مكلف" ¹

رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان المشروع مسجل في إطار برنامج التنمية البلدية PCD

✓ مهام صاحب المشروع :

أ. اختيار الأرضية : تحديد الوعاء العقاري لاستقبال هذه المشاريع كخطوة أولى و لقد حدد المشرع الجزائري بالمرسوم رقم 82-304 المؤرخ في 09 أكتوبر 1982 و لاسيما المادة 44 لكيفيات اختيار الوعاء العقاري و المتدخلين بتهته العملية و التي يتم تجنيدها من طرف صاحب المشروع .

كما نصت المادة 56 من نفس المرسوم المرقم و المؤرخ أعلاه على وجوب استعمال القطعة الأرضية التي تمنحها اللجنة اختيار الأرضية لمختلف مشاريع العمومية من قبل المتعهد بالبناء في الأغراض المطلوبة في اجل لا يتجاوز سنة (01) واحدة ، إذا انقض هذا الآجال أصبح محضر الاختيار باطلا مع إمكانية تمديد هذه الآجال لا تتجاوز ثلاث أشهر بطلب من الجهة المعنية مصحوبا بتقرير مفصل يبرر هذا التأخر .

ب. إعداد البرنامج

يعد البرنامج الوثيقة الأساسية التي يسترشد بها المهندس المعماري عند وضع المخططات؛ لأن رسوم المهندس ماهي إلا تعبير عن هذا البرنامج، وصدى لما جاء فيه من معطيات .

ت - - مرحلة المنح

و بناء على المرسوم الرئاسي المرقم و المؤرخ أعلاه فإنه المكلف و المخول قانوني القيام بإجراءات هذه المرحلة هو صاحب المشروع (المصلحة المتعاقدة) و لها الحق أن تبرم صفقة واحدة أو أكثر و نذكر موضوع الصفقات التي تعني موضوع دراستنا إلا و هو تشيد و بناء منشآت التجهيزات العمومية و المتمثل في:

¹ ملاحظة : تم فصل مديرية السكن عن التجهيزات العمومية بموجب المرسوم التنفيذي المحدد لقواعد تنظيم و تسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن و العمران ،

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجويز العمومية

✓ انجاز الدراسات :

تهدف صفقة الدراسات إلى القيام بدراسات و احتمالات تنفيذ مشاريع أو برامج تجهيزات العمومية لضمان أحسن شروط إنجازها أو استغلالها .

✓ انجاز الأشغال :

تهدف الصفقة الأشغال إلى قيام المقاول ببناء أو تأهيل أو ترميم أو هدم منشأة أو جزء منها بما في ذلك التجهيزات المشتركة الضرورية لاستغلالها ، كما تشمل هذه الأشغال مهمات المراقبة التقنية أو الجيوتقنية و الإشراف على الأشغال و المساعدة التقنية لفائدة صاحب المشروع .

و تأخذ عمليات المنح عدة كفاءات وفق ما ذكر بأحكام القسم الأول من الباب الثالث لقانون

الصفقات العمومية و المتمثل في:

★ المناقصة:

هو إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفقة للعارض الذي يقدم أفضل عرض و يمكن أن تكون المناقصة وطنية أو دولية و تتم حسب الأشكال التالية:

✓ **المناقصة المفتوحة:** و التي يمكن من خلالها هذا الإجراء أي مترشح مؤهل أن يقدم تعهدا .

✓ **المناقصة المحدودة:** بحيث لا يسمح هذا الإجراء بتقديم تعهد إلا للمرشحين الذين تتوفر فيهم بعض الشروط الدنيا المؤهلة في مجال التأهيل و التصنيف و المراجع المهنية متناسبة مع طبيعة و تعقيد و أهمية المشروع التي تحددها المصلحة المتعاقدة.

★ استشارة:

و هي إجراء يكون المرشحون المرخص لهم بتقديم عرض فيه هم المدعون خصيصا للقيام بذلك بعد انتقاء أولي لاختيار المرشحين لإجراء المناقصة

✓ **استشارة انتقائية:** يلجأ لهذه الكيفية عندما يتعلق الأمر بعمليات معقدة أو ذات أهمية خاصة على أساس موصفات تقنية مفصلة أو برنامج وظيفي استثنائي .

✓ **استشارة مباشرة:** بحيث تقوم المصلحة المتعاقدة بدعوة مباشرة للمرشحين المؤهلين المسجلين في قائمة مفتوحة المعدة من طرفها.

★ **المزايدة:** و هي إجراء الذي تمنح الصفقة بموجبه للمتعهد الذي يقدم العرض الأقل ثمنًا .

★ **المسابقة:** و هي إجراء يضع الدراسات الهندسية في منافسة قصد إنجاز عملية تشمل على جوانب تقنية أو جمالية أو فنية خاصة .

ت- التمويل :

يدفع أاجر المتعامل المتعاقد (مكتب الدراسات و مقاوله الانجاز) من صاحب المشروع وفق الكيفيات الآتية :

- ✓ بالسعر الإجمالي
- ✓ بناء على قائمة الوحدة (وضعية الأشغال)
- ✓ سعر مختلط

كما يمكن ان يكون سعر ثابتا أو قابلا للمراجعة

ث- استلام المشروع :

كل مصلحة متعاقدة (صاحب المشروع) مسؤولة عن حسن تنفيذ الأشغال .

2-2- / مكتب الدراسات (المتعامل المتعاقد):

هو شخصية معنوية أو طبيعية يكلف من طرف صاحب المشروع تحت صيغة من الصيغ القانونية للصفقات العمومية و تكلف بالقيام ب :

2-2-1/ إعداد المخططات البيانية (الملف التقني للمشروع): ويشمل المخططات المبدئية والنهائية للمبنى المعدة على أساس برنامج محكم المرتبط بالمعايير الثلاثة: النوعية، الكلفة، ومدة الإنجاز. وبالتالي فهو مطالب بالقيام بعدة بحوث من أجل الإبداع، باعتباره فناً ومختصاً في البناء. فهو الذي يضع المخططات والأحجام، ويوزع الهواء والإنارة، ويدرس مواد البناء التي يجب استعمالها، وبعبارة أدق فإن نوعية المبنى ترجع إليه.

أ. مستويات التخطيط الهندسي :

★ المستوى العام :

هو الوثيقة التي يعتمد عليها المهندس المعماري لوضع المخططات الأولية، وبالتالي يجب أن يعطى كل المعلومات الضرورية، المتعلقة بالتنظيم العام للفضاءات، التي يتكون منها المبنى، والخطوط العريضة للمشروع : الموقع، خصوصياته، علاقته بالمدينة بمواصفاتها التسييرية والتنظيمية، مستوى الخدمات المتوقعة؛ وأخيراً التكلفة ومدة الإنجاز. يجرى كل هذا مرفقاً بالجدول والأشكال التوضيحية، خاصة فيما يخص الجانب التنظيمي.

★ المستوى المفصل :

وتدرج فيه خصوصيات كل فضاء، ويكون على شكل بطاقات فنية، بحيث تسمح كل بطاقة للمهندس من تحديد : أنظمة التكييف والإضاءة المناسبة لكل فضاء، نوعية المواد اللازمة لتغطية الأرضية، والسقوف والجدران؛ بالإضافة إلى مواصفات التجهيزات الوظيفية الخاصة بكل فضاء، والتي قد تؤثر على تنظيم هذا الأخير.¹

¹ مجلة النادى العربي للمعلومات، مصدر سابق .

الفصل الثاني: التخطيط الحضري و برجة التجهيزات العمومية

✓ دعوة المهندس المعماري والمصالح التقنية الجماعية لتنصيب مشروع البناء تفاديا لأي تطاول على العقارات المجاورة؛

✓ التأكيد على المهندس المعماري في القيام بالزيارات الميدانية للورشنة وفق ما هو متعاقد عليه.

✓ احترام التصاميم المرخص بها وعدم إدخال أي تغيير إلا بعد الحصول على رخصة تبيح التعديل المطلوب من طرف الجماعة المعنية؛

✓ بعد الانتهاء من إنجاز المشروع، تجب مطالبة المهندس المعماري بتسليمكم شهادة انتهاء الأشغال لتيسير حصولكم على الإذن بالسكن أو شهادة المطابقة.

ب. الصفات الأساسية المميزة لتخطيط الهندسي :

- المخطط واقع و توجه و مقترحات :

آن التخطيط لأي تصميم هو أولا واقع عمل التاريخ على تثبيته، فهو واضح المعالم و من خلال نظرة سريعة يمكننا لمس خصائصه المادية و أحكامه التشريعية فهو يؤثر بشكل طبيعي - ولو كان غير مباشر - على الأنماط المعمارية المتبعة و هذا بفعل تراتبية الطرقات و الشوارع و طبيعتها ، و إضافة إلى واقعية التخطيط المزمعة فقد تجري أحيانا بعض التعديلات المحدودة تقنيا و الهادفة إلى تنظيمه بحسب النمو البشري و الاقتصادي و التطورات الاجتماعية ، السياسية التي تواكب التاريخ ، و أن هذه التعديلات تحدد بواسطة مقترحات توجيهية من قبل الأخصائيين و من ثم تقرر الإدارة أو لا تقرر تنفيذها ¹.

■ **شكل التوسع :** هناك نوعان هما

■ **التوسع الأفقي :** ويتجسد في الانتشار الأفقي المركزي وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة مما يؤدي إلى ظهور تجمعات من النمط الخطي والشطرنجي أو الإشعاعي وهذا حسب شبكة الطرقات والمواصلات واتجاهاتها .

إيجابيات التوسع الأفقي :

يسهل هذا التوسع إقامة المنشآت والمباني على الأراضي قليلة المقاومة وكذلك التقليل من كثافة حركة المرور من خلال إمكانية توفر مساحات كافية لإنجاز شبكة من الطرقات بالإضافة إلى توفر فضاءات معتبرة تستغل من الجانب البيئي أو الجانب الترفيهي .

سلبات التوسع الأفقي :

من سلبيات هذا التوسع الاستهلاك المفرط للمجال الحضري ، وكذلك بعد الأحياء عن مركز المدينة مما قد ينجر عن ذلك زيادة في التجهيزات أو فروع إدارية أخرى وتوفير احتياجات السكان المتعددة

¹ دايفيد مانجان، ترجمة حيان جواد صيداوي، التخطيط المدني، دار قابس بيروت، 2004، ص 111.

* التوسع العمودي :

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

إيجابيات التوسع العمودي :

من إيجابيات التوسع العمودي الحفاظ على الأراضي والاقتصاد في السطح أي عقلانية استهلاك المجال ، كما يسهل التنقل في المدينة لقرب مختلف الأحياء من مركز المدينة بالإضافة إلى الاقتصاد في الشبكات المختلفة ، ومن إيجابياته أيضا التقليل من استهلاك المجال العمراني خارج المحيط .

سلبات التوسع العمودي :

من سلبات هذا التوسع أنه يحتاج إلى إمكانيات ضخمة وتقنيات عالية كاستعمال المصاعد في البنايات بالإضافة إلى مشاكل بيئية خاصة رمي القمامات وبالأخص في مجتمعنا ضف إلى ذلك الاكتظاظ في حركة المرور سواء بكثرة عدد مالكي السيارات أو وسائل النقل .

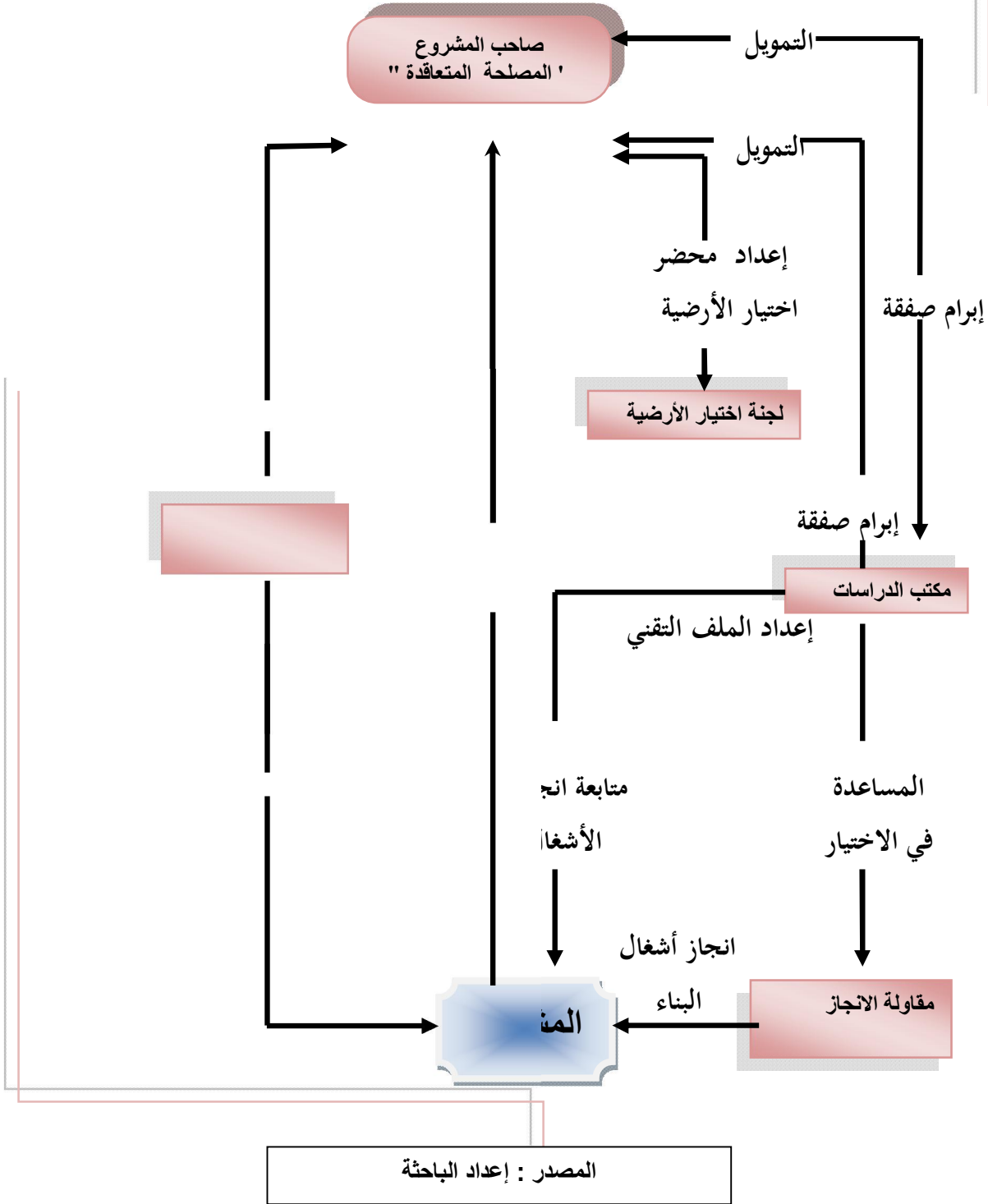
2-2-2 متابعة مراحل انجاز المشروع :

تشمل إبرام صفقة بين صاحب المشروع و مكتب الدراسات مهمات المراقبة التقنية أو الجيو تقنية و الإشراف على الأشغال و المساعدة التقنية لفائدة صاحب المشروع .

2-3- المقاول (المتعامل المتعاقد) :

و قد يكون شخص أو مجموعة أشخاص طبيعيين أو معنويين يلزمون بموجب العقد المبرم بتنفيذ الأشغال الواجب إنجازها ' أي أن نتيجة العمل تتوقف على نوعية العمل الذي يقوم به، لأن الطلب محدد بدقة من خلال البرنامج والتصاميم.

شكل رقم 13: مراحل تنفيذ برامج التجهيزات العمومية



خلاصة الفصل

إن الجدل الأساسي و شاغل لنظم التخطيط قديما أو حديثا أو المستجدة مستقبلا عبر جميع أنحاء العالم هو إيجاد سبل مواكبة التحديات الحضرية و تلبية متطلباتهم المتزايدة بزيادة حجم هذه التجمعات البشرية و تطور مستويات معيشتها و تحضرها ، مما يتطلب إعادة النظر في تلك النظم و تنقيحها و تقييمها بشكل مستمر لتصدى لتحديات المستحدثة، و من جانب آخر فإن نظم التخطيط الحضري يجب أن تتشكل من خلال مميزات و خصائص مجتمعاتها التي تنشأ منها بحيث تكون ملائمة لهوية و مقومات و إمكانيات مجتمعاتها لإنشاء مدن حيوية تتسم بمزايا إنتاجية اقتصادية والشمولية الاجتماعية، إضافة إلى ضرورة التنسيق على الصعيد المؤسسي من أجل ضمان تنفيذ نظم التخطيط الحضري.

إلا أن هذا الأمر يتطلب إيجاد آليات قانونية تسييرية تشاركية دقيقة لتحديد صلاحيات كل مؤسسة فاعلة بنظام التخطيط الحضري، و قدرات فنية متمكنة بالإضافة إلى إجراءات تقييمية رقابية لأداء المهام بشكل يتيح تفعيل دور المتدخلين في عملية تنفيذ هذه المخططات إلى غاية بلوغ الأهداف المسطرة، لان نظم التخطيط الحضري الحديثة بحاجة للمزيد من التعزيز بالمنظمات والشبكات المهنية الأقوى التي تعمل بدرجة عالية من التجاوب و تنسيق.

الفصل الثالث :

دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

مقدمة

I. تقديم مدينة حمام الضلعة

II. دراسة عمرانية لمدينة حمام الضلعة

و استهلاك المجال

1. مراحل النمو العمراني للمدينة حمام الضلعة

2. النسيج العام للمدينة حمام الضلعة

3. نوعية السكن بمدينة حمام الضلعة

4. التجهيزات العمومية حسب نطاق نشاطها

5. دراسة اتجاه و معوقات التوسع العمراني

لمدينة حمام الضلعة

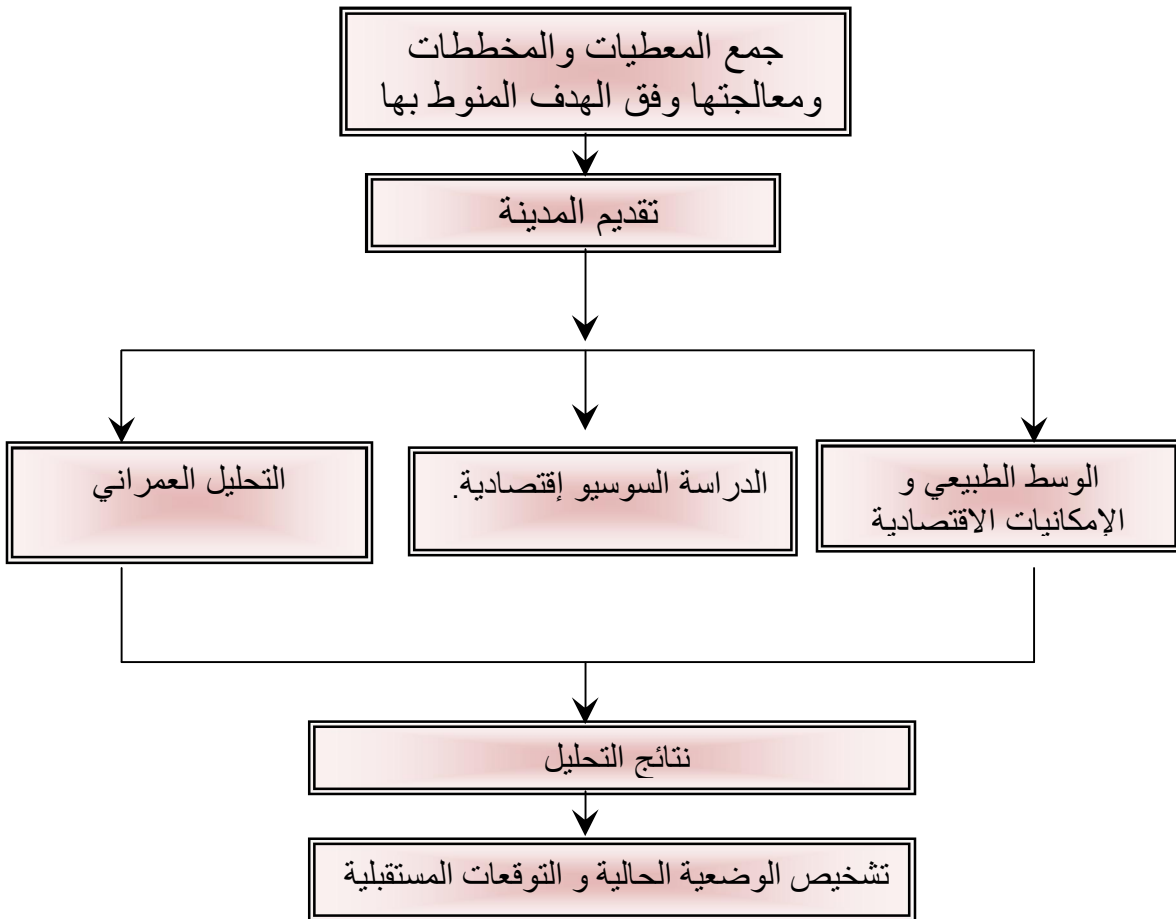
خلاصة الفصل

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

مقدمة

سنحاول في هذا الفصل التركيز على معرفة مختلف العوامل المؤدية إلى ندرة العقار الحضري بمدينة حمام الضلعة من خلال دراسة مختلف جوانب التركيبة العمرانية الحضرية (المجالي ،السوسيو اقتصادي ،القانوني ، التسيري،..... الخ) التي شهدتها و تشهدها المدينة وانعكاساتها المباشرة و الغير مباشرة على ديناميكية التبادلات العقارية بجميع إشكالها، و هذا من خلال تتبعنا خطة العمل التالية:

شكل رقم 14 : خطة عمل لدراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة



الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

I. تقديم المدينة:

سنتناول تحت هذا العنوان الهوية الإدارية و الطبيعية لمدينة حمام الضلعة و التي من خلالها يمكننا فهم بعض الانعكاسات المحلية و ذلك بتحديد الخلفيات المؤدية لها.

أنشئت مدينة حمام الضلعة كمقر للبلدية بعد الاستقلال و هي من بلديات الشمال الغربي لولاية المسيلة ، و كمقر لدائرة منذ 1974، و تبعد على مقر الولاية بـ : 30 كلم مما جعلها تتميز بموقع جيواستراتيجي لأنها تمثل المدخل الرئيسي للولاية على الطريق الوطني رقم 60 الرابط بين مقر الولاية وولايات الوسط (البويرة ، بومرداس، العاصمة)، و تشترك في حدودها مع البلديات التالية:

- ✓ من الجهة الشمالية: ولاية برج بوعريج.
- ✓ من الجهة الجنوبية: بلديتي أولاد منصور+ تارمونت.
- ✓ من الجهة الشرقية: بلدية المسيلة.
- ✓ من الجهة الغربية: بلدية ونوغة .

الجدول رقم 27: الانتماء الإداري لبلدية حمام الضلعة

الولاية	الانتماء الإداري	بلديات الدائرة	مقر الدائرة	المساحة (كلم ²)	بعدها عن مقر الولاية "كلم"
المسيلة	دائرة حمام الضلعة	-حمام الضلعة -أولاد منصور -تارمونت -ونوغة	حمام الضلعة	387.5	30

المصدر : المخطط التوجيهي 2011

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

المخطط رقم 01: الموقع الإداري لمدينة حمام الضلعة



- مقر الولاية
- مدينة حمام الضلعة
- الطرق

المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة السياحة SDATW

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

و نظرا لأهمية الوسط الطبيعي في الدراسة العمرانية يجب تحديد الأساليب التقنية الملائمة لخصائصه و سبل استغلال مكوناته لسد حاجيات المجتمع المحلي .

II. دراسة جغرافية لمدينة حمام الضلعة

الإحداثيات الجغرافية لمدينة حمام الضلعة هي :

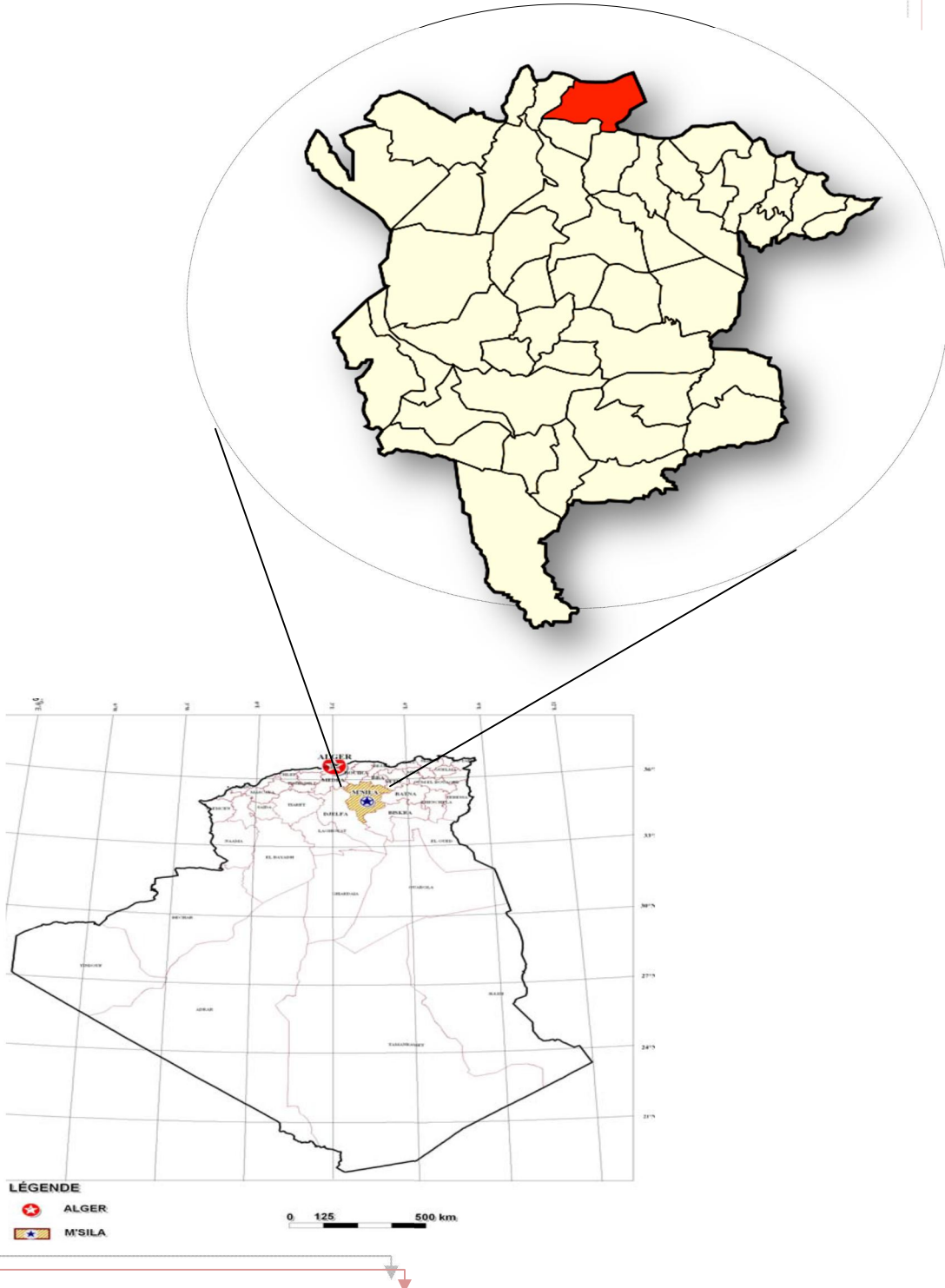
➤ خط عرض 35.9261

➤ خط طول 4.3747

مما جعلها تحتل موقع جيواستراتيجي بتوسطها الجهة الشمالية للولاية و نقطة عبور إجباري بين الشمال و الجنوب الوطن من خلال الطريق الوطني رقم 60 كما هو موضح في الشكل الموالي :

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

المخطط رقم 02 :الموقع الجغرافي لمدينة حمام الضلعة



المصدر :المخطط التوجيهي لتهيئة السياحية SDATW

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

1/ دراسة جيوتقنية :

المهدف من الدراسة الجيوتقنية هو التعرف على تركيبة طبقات الأرض و مظهر سطحها لتحديد الاراضي المثلى للبناء بمجال الدراسة ، ومن أجل الحصول على هذه النتائج إعتدنا على المعطيات التالية:

1-1/ دراسة طبوغرافية :

شيدت مدينة حمام الضلعة على منطقة متوسطة الانحدار تتخللها مجموعة من الهضاب والمناطق المنحدرة خاصة في المناطق الشمالية وهي ذات انحدارات مختلفة الاتجاهات حسب الأحواض التجميعة الصغيرة والتي تغذى الأودية الثلاثة التي تتخلل المدينة (واد تيخوباي. واد بعطان.....إلخ) و أكثر من نصف مساحتها هي مناطق غابية جبلية وأشهر جبالها هي جبل أولاد بوهلال ، جبل درابين ، جبل لحزام ، و تنقسم تضاريس المدينة إلى قسمين رئيسيين هما:

✓ **القسم الشمالي:** يمثل المناطق الجبلية التي يصل ارتفاعها إلى 1200 م عن سطح البحر.

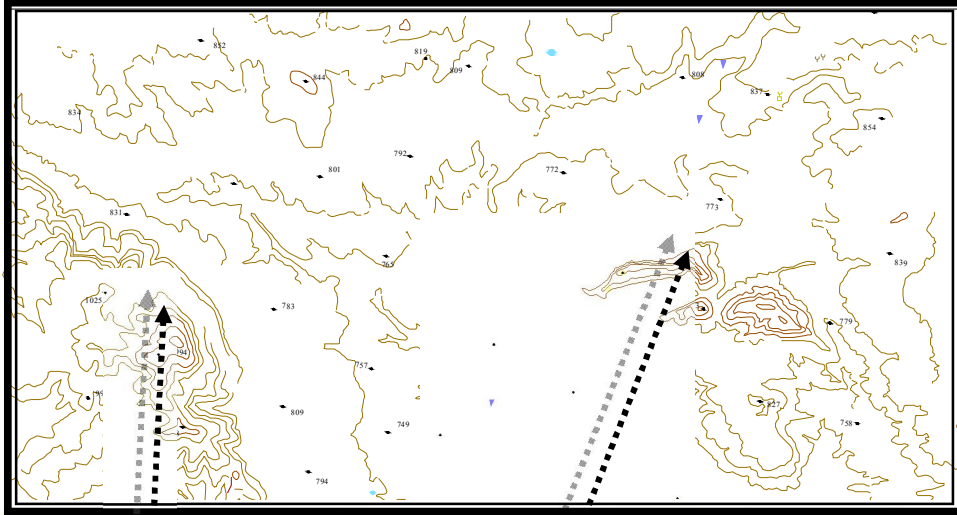
✓ **القسم الجنوبي:** يمثل المناطق المنبسطة التي يتراوح ارتفاعها بين 700 و 400 م على مستوى سطح

البحر وهي في المظهر العام تشكل هضاب متفاوتة الارتفاع .

أما المناطق المتبقية فتشكل مناطق مسطحة كما هو موضح في الشكل الموالي :

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

المخطط رقم 03.: طوبوغرافية مدينة حمام الضلعة



سطح ارض المدينة

غابة الحوران

خطوط الكنتور

المصدر: المخطط التوجيهي Google earth+

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

1-2/ دراسة جيولوجية

أن مجال الدراسة يحتوي على تركيبات جيولوجية ترجع إلى أزمنة مختلفة و هي مقسم إلى :

✓ الزمن الرابع:

- الكوترنار: ونجده بنسبة معتبرة بمدينة حمام الضلعة في المنطقة الوسطى وهي تتمثل في الرواسب القديمة والحديثة، وتعتبر منطقة أحواض الترسيب وهي عبارة عن نواتج عملية التعرية للتركيبات الصخرية، انحدارها ضعيف، تتكون من الأترية، الحصى، الرمل... إلخ.

✓ الزمن الثالث:

- الميوسان: ونجد هذه التشكيلة موجودة في الجهة الشمالية والمنطقة الوسطى لمجال الدراسة وتتمثل في الطين، الجبس.

- اليقوسان: وتوجد هذه التشكيلة في الجهة الشرقية بنسبة قليلة تتمثل في الطين.

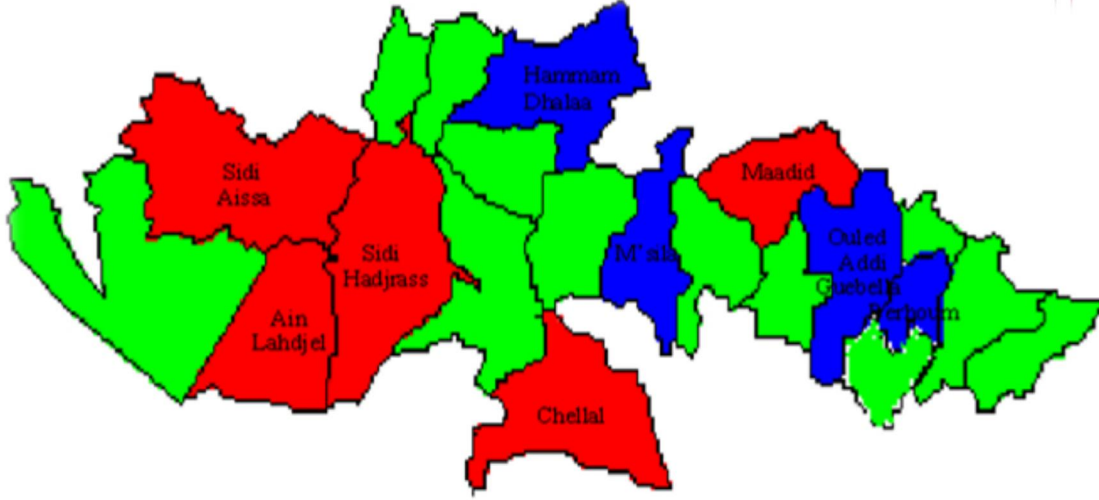
- إيوسان: وتوجد هذه التشكيلة في الجهة الشرقية بنسبة قليلة تحتوي على تركيبة طينية كلسية يقطعها فالق شمال-جنوب.

✓ الزمن الثاني:

- الكريتاسي: وتشغل مجال الدراسة بنسبة معتبرة وتمثل في منطقة الجبال، ونجدها في الجهة الشرقية والوسطى لمجال الدراسة ولقد تعرضت إلى مجموعة من الحوادث التكتونية وهذا من خلال الفوالق التي تمر بهذه التشكيلة ذات اتجاه شمال غرب- شرق جنوب وفالق شمال-جنوب وفوالق ذات اتجاه شمال شرق جنوب-غرب وشرق-غرب وهذا يدل على أن المجال تعرض إلى مراحل تكتونية مختلفة بالإضافة إلى وجود الحممامات، منابع وهذا يدل على وجود ظاهرة Thermale وتتمثل في الكلس. الكلس المارني ، بالإضافة لتكوينات جيولوجية محدبة بها تصدعات تتجه من الشمال إلى الجنوب ونتيجة لهذه الظاهرة الجيولوجية. إضافة إلى الغط الهيدروستاتيكي مما يساعد في إيجاد أربع منابع للمياه المعدنية على طول محور واد حمام الضلعة.

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

المخطط رقم 04: الخريطة الزلزالية لمدينة حمام الضلعة



- منطقة زلزالية قوية
- منطقة زلزالية متوسطة
- منطقة زلزالية ضعيفة

المصدر : الخريطة الزلزالية + معالجة

و عليه فمدينة حمام الضلعة تنتمي إلى منطقة زلزالية متوسطة مما يفسر وجود مجموعة من الفوالق في الجهة الشرقية والوسطى .

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الخلعة

من خلال المعطيات الجيولوجيا و طبوغرافية للمجال تم تقسيم أراضي مجال الدراسة إلى الأراضي التالية:

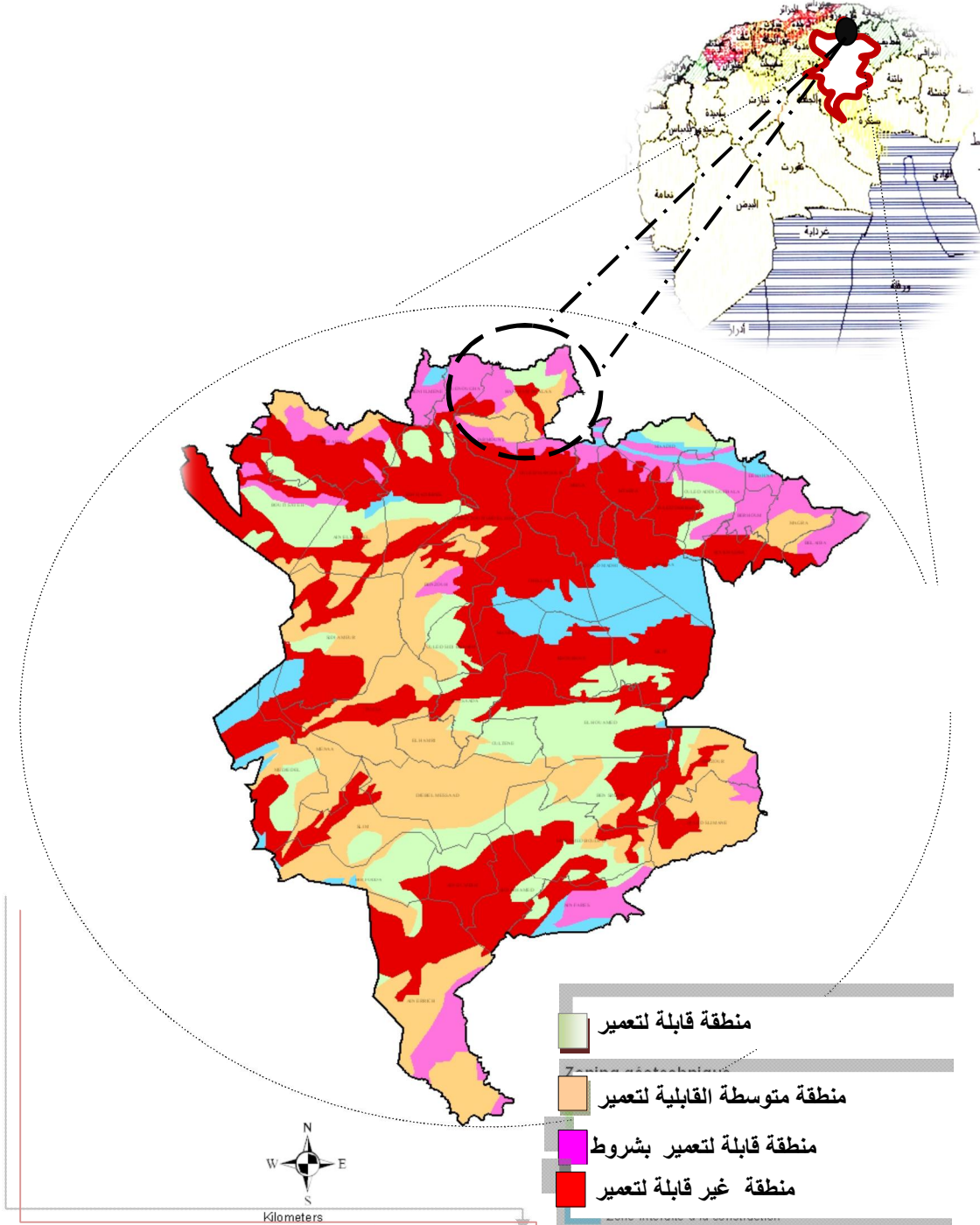
✓ أراضي قابلة إلى متوسطة القابلية للتعمير: وتمثل في الأراضي الجهة الشمالية. الجهة الشرقية. ذو طبوغرافية ضعيفة إلى متوسطة. طبيعتها الجيولوجية تربة ليمونية طينية مع الحصى توضع فوق تشكيلة كلسية مارنية. معرضة لمشكلة الفيضانات فبالتالي خصائص الأرضية تتأثر بفعل المياه، فيجب القيام بالحماية واحترام التوصيات وإنشاء المنشآت.

✓ أراضي غير قابلة للتعمير: وتمثل في المناطق الجبلية ذو تركيبة كلسية مع تركيبة طينية وأحيانا طينية مع حجر الرمل، انحدارها قوي، تركيبة يصعب التعمير والتهيئة فيها بسبب التكاليف الناهضة، يستحسن استغلالها كمحجرة أو تشجيرها أو جعلها منطقة للراحة والتسلية بالجهة الشمالية والجهة الجنوبية، بالإضافة إلى منطقة الأودية ذات التركيبة الغير متجانسة (رمل. حصى. تربة ليمونية... إلخ) ذو خصائص جيوتقنية ضعيفة وتعتبر منطقة فيضانات.

✓ أراضي قابلة للتعمير بشروط: وتمثل في أراضي الجهة الشرقية، ذو تركيبة كلسية مع تناوبات طينية انحدارها ضعيف إلى متوسط، مقاومة جيدة، ذات تكاليف باهضة للبناء بالنسبة لمختلف الشبكات، الطرقات، الصرف الصحي.

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

المخطط رقم 05: الخريطة الجيوتقنية لمدينة حمام الضلعة



المصدر: المخطط التوجيهي لهيئة السياحة SDATW
+ معالجة

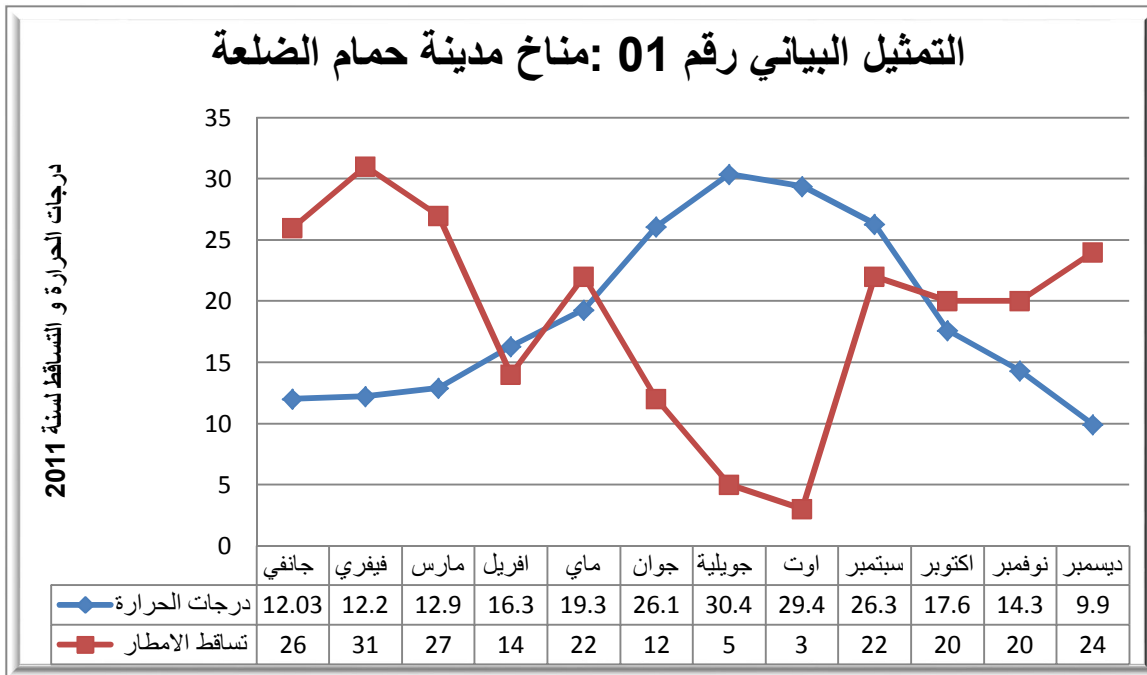
الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

2/المناخ :

يتميز مجال الدراسة بمناخ قاري يؤثر فيه المناخ الصحراوي وهو يتميز بالبرودة الشديدة في الشتاء والحرارة والجفاف صيفا، وهو ما يعبر عليه متوسط درجة الحرارة السنوية والمقدر بـ 17 ° م أو معدل درجة الحرارة القصوى، فيبلغ 30 ° م في شهر جويلية ومعدل الحرارة الدنيا فيبلغ 7.5 ° م في شهر جانفي الذي يمثل أبرد الشهور بهذا الفصل لأن درجة الحرارة تنخفض ليلا تحت 0 ° م في فصل الشتاء.

يتميز مجال الدراسة بالأمطار الإنهيارية التي تؤدي إلى انجراف التربة وتشكيل الأودية والشعاب وهو ما يميز المنطقة ويتراوح معدل التساقط السنوي بين 300 مم موزعة على 35 يوم في السنة، كما تتميز المنطقة بتساقط الثلوج في بعض الأحيان خاصة في المناطق الجبلية بالإضافة إلى تكوين الجليد نظرا إلى تفاوت درجة الحرارة بين الليل والنهار.

تسود المنطقة عموما رياح غربية وشمالية غربية في فصل الشتاء وتكون محملة بالأمطار والثلوج نتيجة مصدرها ونوع آخر من الرياح السائدة هي الرياح الجنوبية الغربية، وكذلك رياح السيروكو في فصل الصيف وتكون محملة بالغبار وحارة.



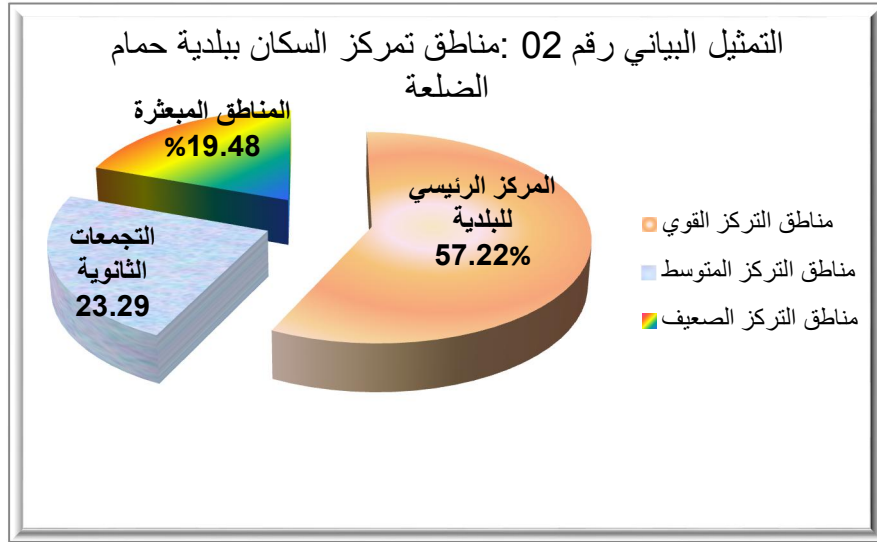
الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

III. دراسة سوسيو اقتصادية

تعتبر الدراسة السكانية من أهم العناصر التي تحضي باهتمام خاص لانه المحرك و الفاعل و المتحكم بمكونات المجال اكانت طبيعية أو اقتصادية أو عمرانية، و يتم من خلال هذا النوع من الدراسة تحديد التركيبة السكانية وكيفية توزيعهم في المجال ، و مختلف نشاطاتهم لأنها تساعد على استغلال المجال وتوطين المنشآت القاعدية والتجهيزات بطرق مدروسة تجعلها تتلاءم مع متطلباتهم .

1/السكان :

يقدر تعدد سكان مدينة حمام الضلعة المركز الرئيسي للبلدية بـ 22736 نسمة أي 57.22% من مجموع سكان البلدية المقدر بـ 39734 نسمة، و هي بذلك تحتل المرتبة الرابعة على المستوى الولاية .



إلا أن معدلات النمو ما بين إحصاء 98/87 و 08/98 لمدينة حمام الضلعة قد انخفض من 2.30 إلى 1.84 (الديوان الوطني للإحصاء).

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

2- نسبة التحضر:

من خلال الجدول المبين ادناه نلاحظ أن بلدية حمام الضلعة يمكن تصنيفها كمجتمع متمدن لأن نسبة التحضر فاق 50% وهي تقدر بـ 57.22%.

الجدول رقم 28: إحصائيات سكان الحضر ببلدية حمام الضلعة

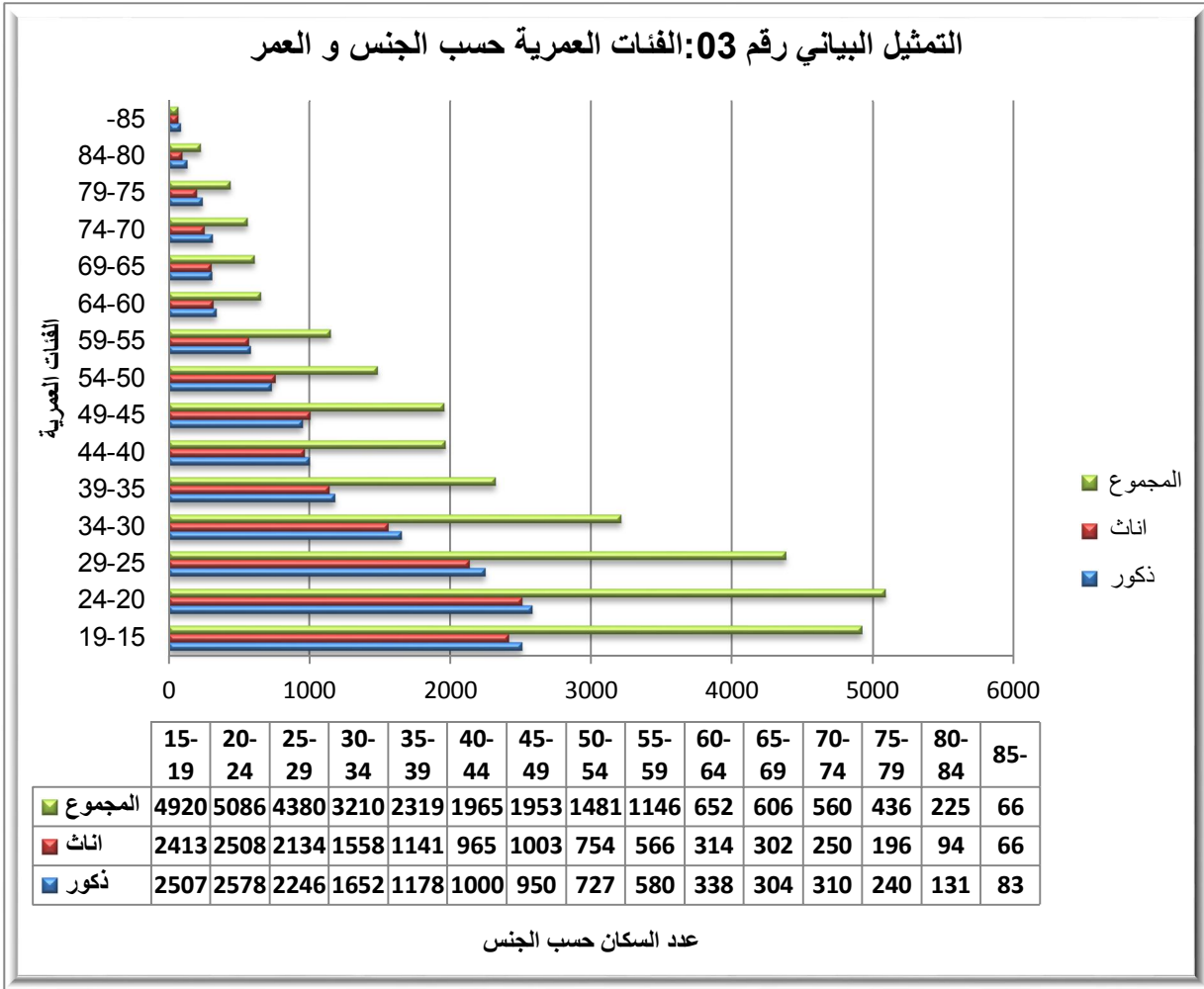
التعيين	سكان الحضر	السكان الريفيون	المجموع	% نسبة التحضر
حمام الضلعة	22736	16998	39734	57.22

المصدر: إحصاء 2008 .

3- التركيب العمري والنوعي:

إن تحليل التركيبة السكانية حسب الجنس والنوع و العمر تسهل علينا عملية استخراج أهم الفئات العمرية للسكان كالفئة المتقدمة والفئة العاملة والفئة في سن الشغل.... الخ ، من أجل تقدير حاجيات كل فئة حسب نوعها ، و بما ان مدينة حمام الضلعة هي مقر البلدية سنأخذ مجموع سكان البلدية للفئات أكبر من 15 سنة لإمكانية تحديد احتياجاتهم من المدينة لاستراتيجيتها الإدارية كما سبق الذكر .

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الخلة



ما يمكن استنتاجه من مختلف معطيات هذا المحور نلخصه في نقاط التالية :

- ✓ تميز مجال الدراسة بتطور سكاني خلال مختلف عمليات الاحصاء العام لسكن و السكان مع تسجيل انخفاض بمعدل النمو خلال الاحصاء الاخير 2008/1998.
- ✓ مجال الدراسة يتمتع بطاقة شبانية هائلة تستوجب على السلطات المعنية ان توفر لها الرعاية والتأطير والهيكل اللازمة لاحتواء متطلباتهم .

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

IV. دراسة عمرانية للمدينة حمام الضلعة و استهلاك المجال

يعتبر التحليل العمراني أحد أهم العناصر الأساسية في الدراسات العمرانية كونه يمثل التحليل الفعلي للوضع الحالية للتجمعات العمرانية بوصفه الوضعية الحقيقية لجوانب عديدة كالسكن، التجهيزات، النشاطات... إلخ.

و هذا ما يسمح بأخذ فكرة محددة على مستوى التجهيزات ومدى تأثيرها وكذا نوعية البنيات و العلاقة القائمة بين مختلف مكونات مجال الدراسة ومدى توازن وظائفه لتحقيق التكامل.

1- مراحل النمو العمراني للمدينة

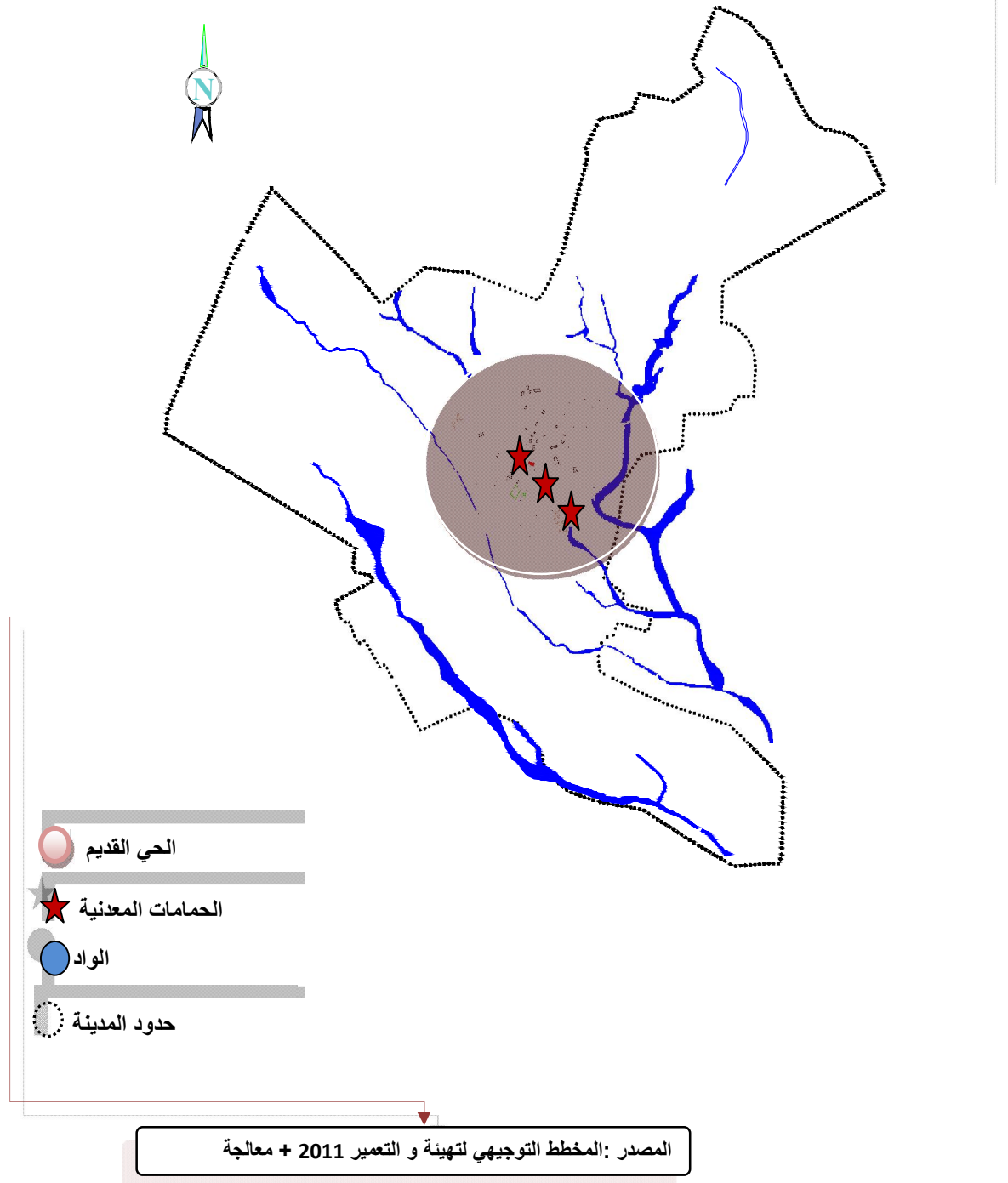
من خلال الاطلاع على مراحل النمو العمراني لمدينة حمام الضلعة يمكن القول بأنها مرت بثلاث مراحل أساسية و هي :

✓ المرحلة الأولى

النواة الأولى لمدينة حمام الضلعة هي الحي القديم، حيث انشأ حول منابع المياه المعدنية (03 حمامات معدنية) و الواد في أربعينيات القرن الماضي والذان يعتبران أحد أهم الدوافع الأساسية لنشأة المدن القديمة حول عنصر الماء، مع العلم أن الحمامات مزلة قائمة إلى يومنا هذا بطابعه القديم باستثناء احد الحمامات الثلاثة الذي اندثر اثر انجرافه بعامل فيضانات الواد نظرا لموقعه (وسط الواد).

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

المخطط رقم 06: النواة الأولى لنشأة مدينة حمام الضلعة



الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

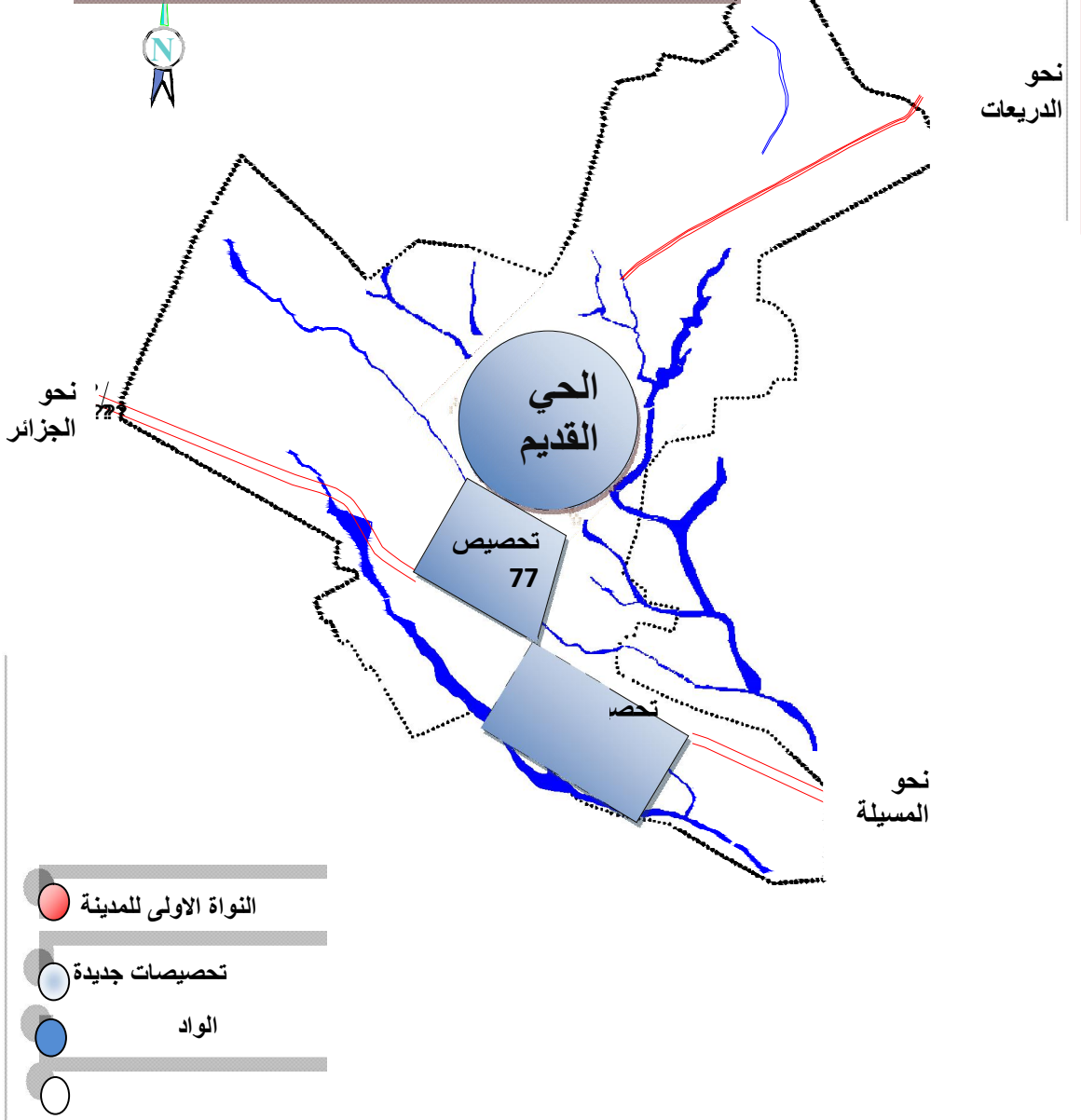
✓ المرحلة الثانية

وفي هذه المرحلة عرفت المدينة توسع في اتجاه الطريق الوطني حيث سنة 1984 م تم إنشاء تجزيئات سكنية (تخصيصات) على جانبيه و هي :

✓ تخصيص 77 قطعة في جنوب المدينة باتجاه الطريق الوطني رقم 60.

✓ تخصيص 114 قطعة بمحاذاة الجهة الغربية الطريق الوطني رقم 60.

المخطط رقم 07: المرحلة الثانية لتوسع مدينة حمام الضلعة



المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير 2011 +معالجة

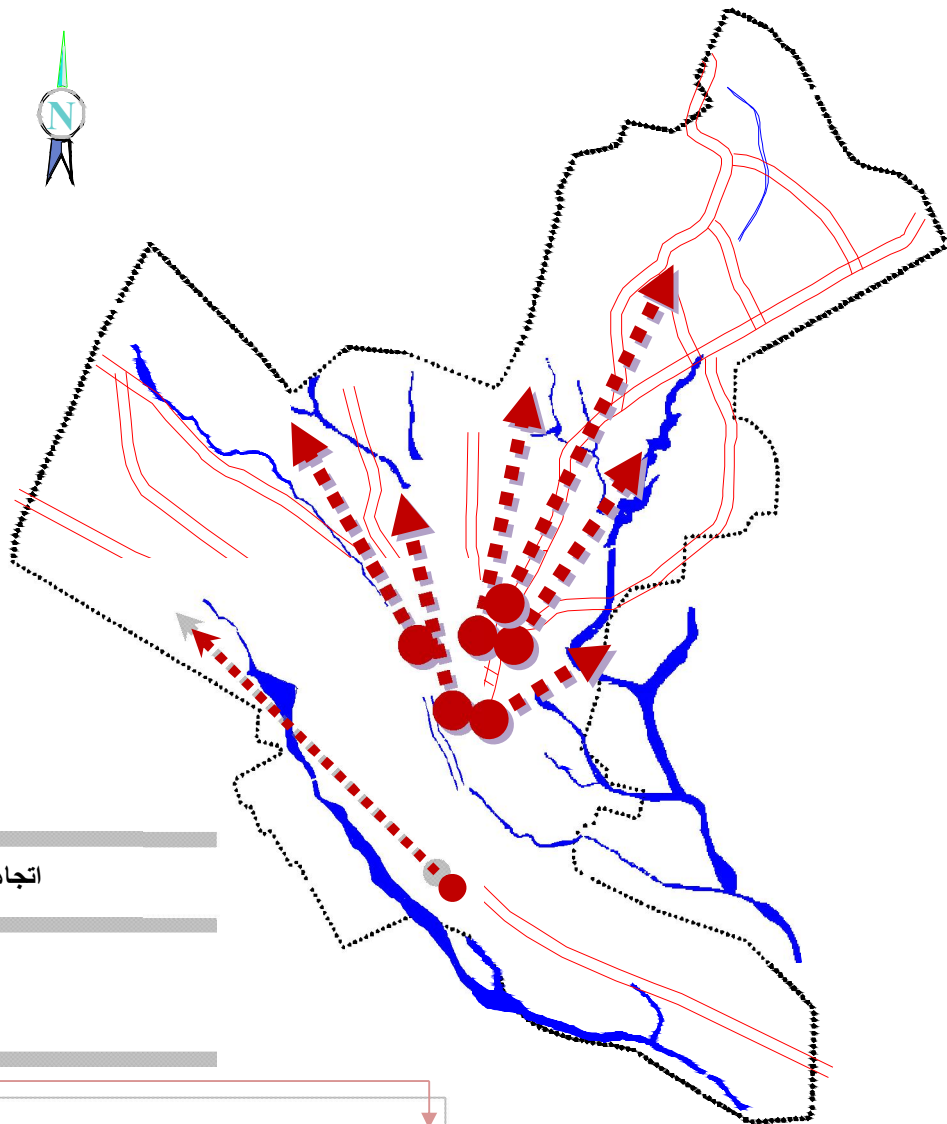
الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

✓ المرحلة الثالثة :

و في هذه المرحلة نلاحظ توسع التجمع الحضري لمدينة حمام الضلعة كان على جانبي الطريق الوطني رقم 60 و باتجاهات أخرى بشكل متفاوت الكثافة على النحو التالي :

- ✓ من الجهة الغربية الشمالية والشرقية الشمالية لطريق الوطني مع تركيز أكثر بالجهة الشرقية .
- ✓ على جانبي طريق القرف.
- ✓ طريق الدريعات.

المخطط رقم 08: المرحلة الثالثة لتوسع مدينة حمام الضلعة



- اتجاهات التوسع العمراني
- الواديان
- حدود المدينة

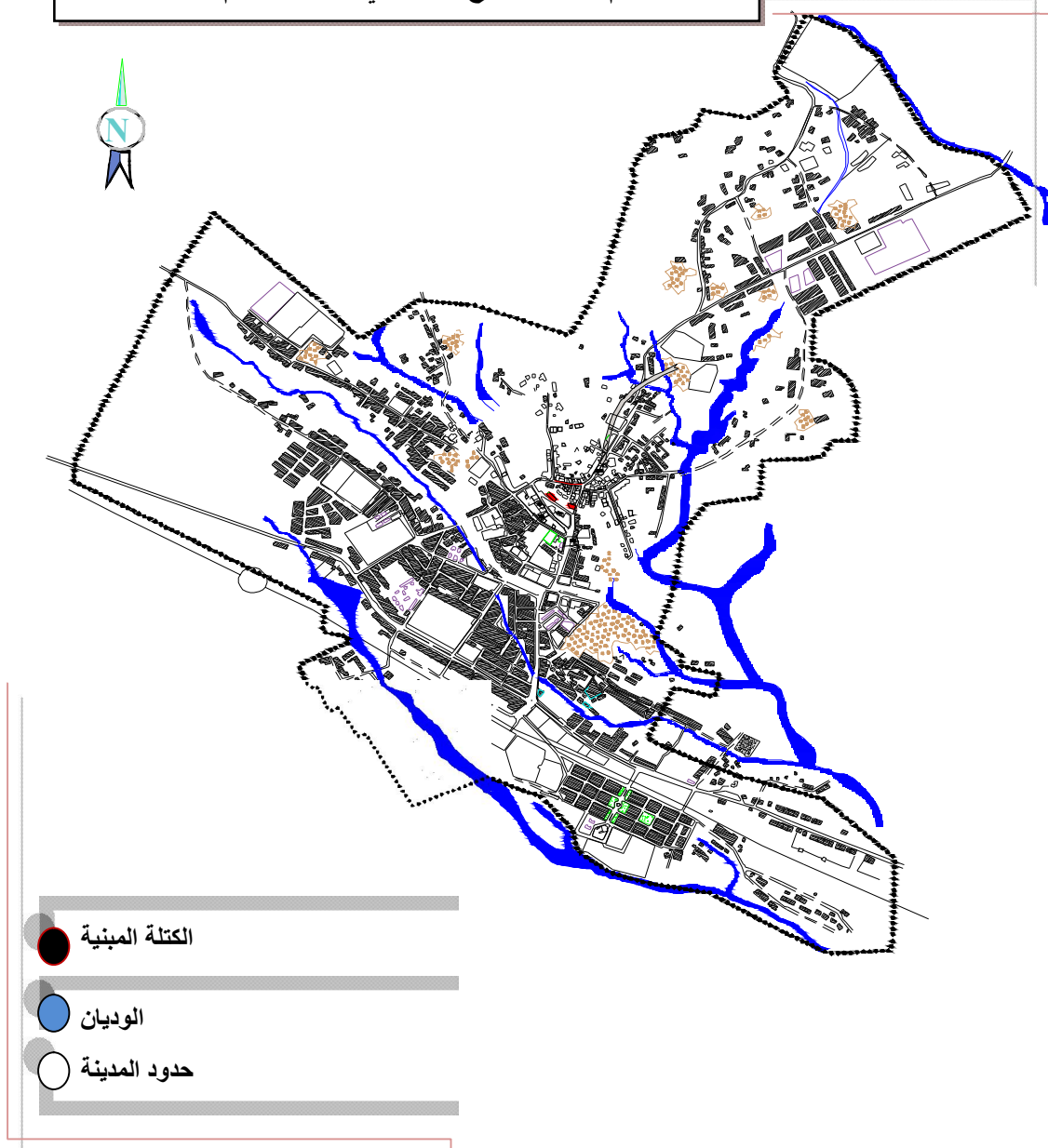
المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير 2011+ معالجة

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

2- النسيج العام للمدينة

شهد النسيج الحضري لمدينة حمام الضلعة توسع كبيرا في المرحلة الأخيرة (1994- 2009) حيث كانت مساحة المدينة في 1994م تقدر بـ 370 هـ و في غضون سنوات معدودة أصبحت تقدر بـ 648.7 هـ في سنة 2009 م ، ونظرا لاختراق العديد من الأودية (واد تيجوباي. واد بعطان.... إلخ) لمجال الدراسة ، بالإضافة إلى المرتفعات والأراضي الفلاحية و الغابية كان له الأثر الكبير على اتجاهات التوسع ، حيث يتميز هذا النسيج العمراني الحضري بعدم التجانس المورفولوجي.

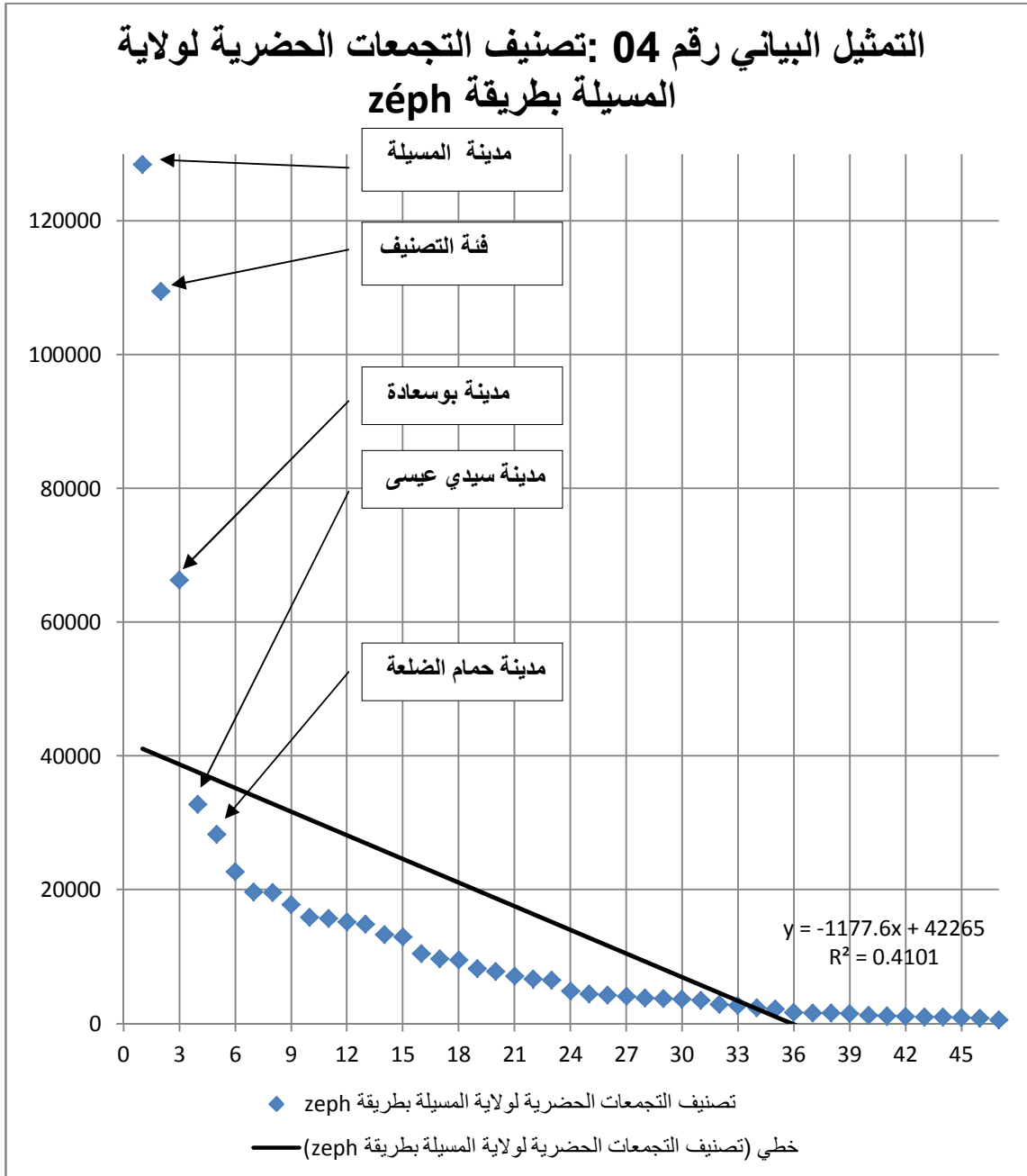
المخطط رقم 09 : النسيج العمراني لمدينة حمام الضلعة



المصدر: المخطط التوجيهي رقم 09

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

بالاعتماد على طريقة zéph فان هذه الكثافة تعتبر متوسطة و غير متشعبة إذا ما قرنت بمعايير البرمجة (عدد سكان و نسبة التحضر) لفئة المدن 100000 ساكن و نسبة الحضر فيها (1900 إلى 100000) التي تنتمي إليها اغلب التجمعات الحضرية لولاية المسيلة باستثناء التجمع الحضري مقر الولاية.



الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

3- نوعية السكن بمدينة حمام الضلعة

تقدر الحظيرة السكانية بمدينة حمام الضلعة (التجمع الرئيسي) بـ 4202 مسكن أي بنسبة 58.42% من مجموع مساكن البلدية بمعامل شغل المسكن $tol=5.41$ موزع على نحو التالي:

الجزيرات الترابية: يقدر عدد الجزيرات الترابية بـ 441 تجزئة ما يعادل نسبة مئوية 10.49% موزعة كالتالي :

* تخصيص 114 قطعة.

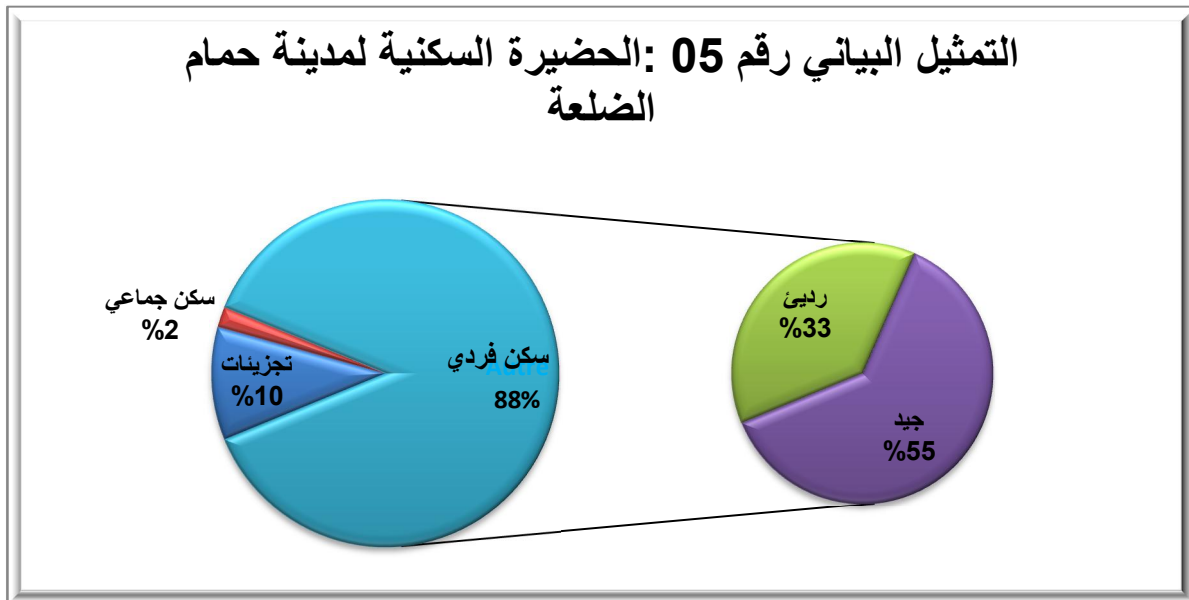
* تخصيص 79 قطعة.

* تخصيص 171 قطعة.

* تخصيص 77 قطعة.

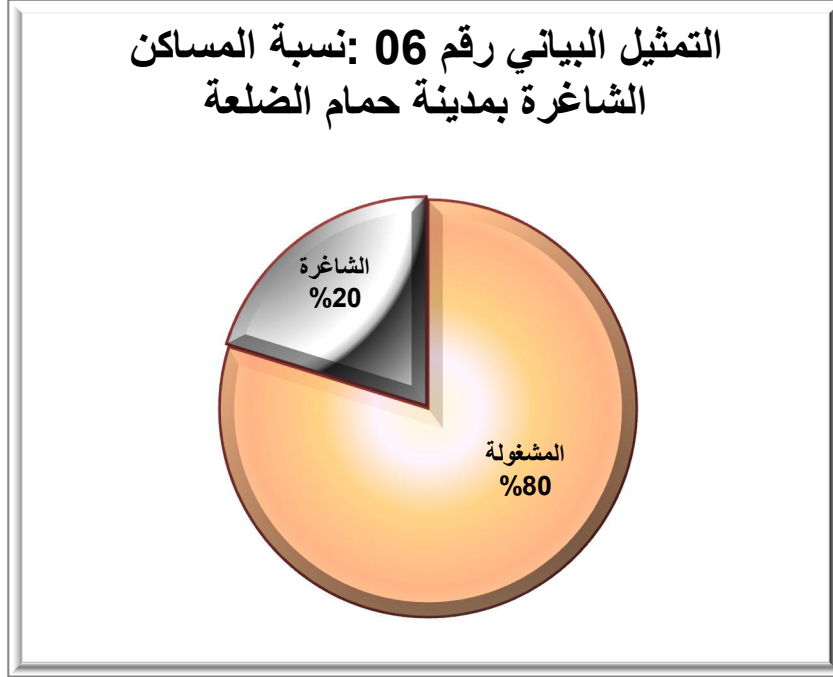
السكن الجماعي : وتحتل نسبة ضئيلة جدا مقارنة مع السكن الفردي ، إذ نجد 80 سكن جماعي ما يعادل نسبة مئوية تقدر بـ: 1.9% من حظيرة السكن و تقدر مساحتها بـ 24467.34 م² ما يعادل بتقريب 0.25 هـ من المساحة الاجمالية للمدينة .

السكن الفردي الخاص : و يقدر عدد المساكن الفردية الخاصة بـ 3681 مسكن ما تعادل 87.60% منه 37.76 ذات حالة فيزيائية رديئة سواء كانت بشكل متلاحم مثل الحي القديم أو بشكل متبعثر.



الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

كما سجل خلال إحصائيات 2008 لسكان و السكن 3320 مسكن مشغول بشكل دائم في مقابل وجود 842 مسكن غير مستغلة.



ونستنتج من خلال دراسة هذا المحور الاستغلال المفرط و الغير عقلائي للمجال الحضري لمدينة حمام الضلعة و يعود ذلك إلى :

- ✓ الطبيعة الطبوغرافية للمدينة (وديان ، جبال).
- ✓ اعتماد النمط السكن الفردي في البرامج السكنية.

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

4- التجهيزات العمومية حسب طبيعة نطاق نشاطها

تعتبر التجهيزات العمومية (المرافق العمومية) معيار أساسي لدرجة التحضر والرفاهية داخل أي مجتمع ، و لمعرفة مستوى خدمة التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة ومدى كفايتها نظرا لاستراتيجية المدينة (مقر بلدية ،مقر دائرة)قسمنا هذه التجهيزات إلى ثلاث مستويات حسب نطاق نشاطها و هي :

1.4-التجهيزات العمومية ذات المستوى الحضري (التجمع الرئيسي)

و تشمل التجهيزات العمومية التي تكون دائرة نشاطها تخص سكان التجمع الحضري أي المدينة فحسب، كما أن هته الأخيرة تتنوع خدماتها حسب الفئات المكونة للمجتمع الحضري لذا قمنا بتصنيفها على حسب نوعية نشاطها على النحو التالي:

التجهيزات التعليمية :

✓ **الطور الأول:** توجد بها 10 مدارس بمعدل 27 تلميذ بكل قسم .

المرافق الصحية:

✓ **قاعة علاج:**توجد بها 02 يشمل نشاطها التجمع الرئيسي فحسب.

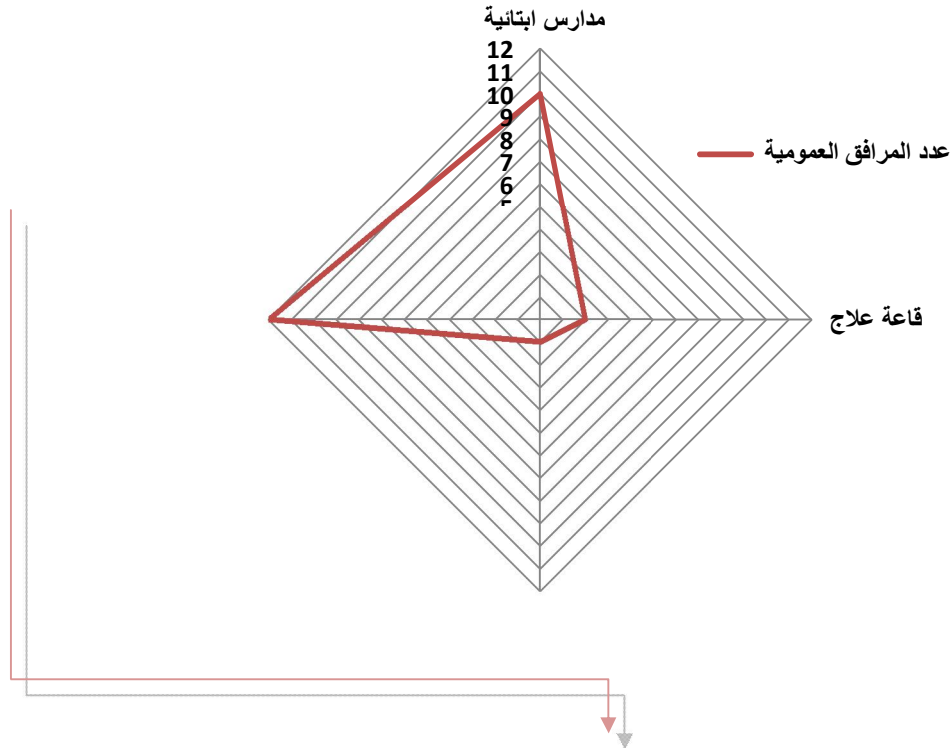
المرافق الدينية:

✓ **المساجد :**توجد بمدينة حمام الضلعة 12 مسجد يخص نشاطها التجمع الحضري فحسب .

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

الشكل رقم 15: التجهيزات العمومية ذات النشاط الحضري (التجمع الرئيسي)

التجهيزات العمومية ذات التأثير الحضري المحلي



المصدر : إحصاء 2008 + المعالجة

4-2/ التجهيزات العمومية ذات المستوى البلدي

و تشمل التجهيزات العمومية التي تكون دائرة نشاطها تخص سكان البلدية (التجمع الحضري ، التجمعات الثانوية، المناطق المبعثرة) باعتبارها مقر بلدية حمام الضلعة ، حيث قمنا بتصنيفها على حسب نوعية نشاطها على النحو التالي :

4-2-1/ المرافق الرياضية :

✓ ملعب جوارى : يوجد ملعب واحد و يشمل نشاطه جميع التجمعات الثانوية و المناطق المبعثرة باستثناء التجمع الثانوي أولاد ماضي .

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

- ✓ ملعب بلدي : يوجد ملعب واحد و يشمل نشاطه جميع التجمعات الثانوية و المناطق المبعثرة باستثناء التجمعات الثانوية البويرة و القطف .
- ✓ مركب رياضي جوارى : يوجد ملعب واحد و يشمل نشاطه جميع التجمعات الثانوية و المناطق المبعثرة باستثناء التجمعات الثانوية الدريعات و الدليل و الذكارة .

4-2-2/التجهيزات التعليمية :

- ✓ الطور الثاني : توجد 03 أكماليات بنعدل 41 تلميذ في الحجرة و يشمل نشاطها جميع التجمعات الثانوية و المناطق المبعثرة باستثناء التجمع الثانوي بئر ماضي .

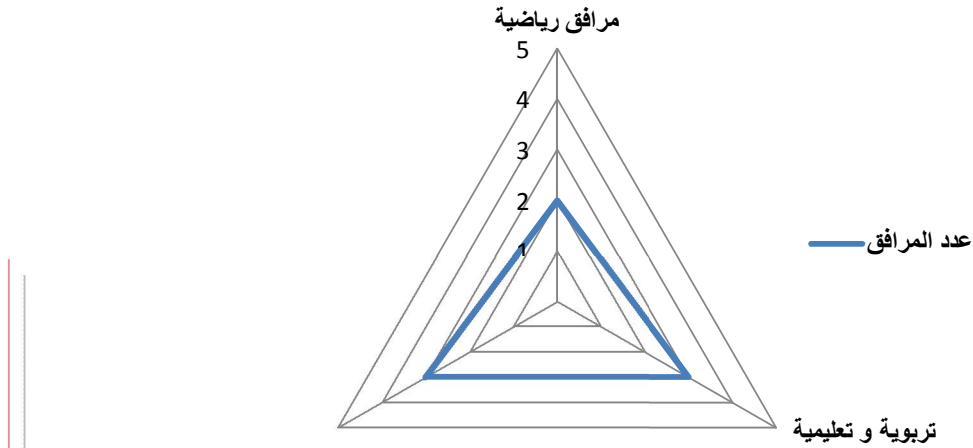
4-2-3/التجهيزات الأمنية و الإدارية :

- ✓ مقر الدرك الوطني : و يشمل بلدية حمام الضلعة و أولاد منصور بجميع تجمعاتها الثانوية .
- ✓ مقر البلدية : و تشمل كل التجمعات الثانوية التابعة للبلدية
- ✓ - مركز بريدي

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

الشكل رقم 16 : التجهيزات العمومية ذات النشاط

التجهيزات العمومية ذات التأثير البلدي



المصدر : 2000

4-3/ التجهيزات العمومية ذات المستوى الإداري (مقر الدائرة)

باعتبارها مقر دائرة حمام الضلعة التي تنتمي إليها أربع بلديات (حمام الضلعة ، تارمونت ، أولاد منصور ، ونوغة) بتجمعاتها فانه توجد التجهيزات العمومية تتسع دائرة نشاطها لتشمل الدائرة الإدارية، حيث تم تصنيفها على حسب نوعية نشاطها على النحو التالي :

4-3-1/ التجهيزات التعليمية :

✓ الطور الثالث : توجد بها 02 ثانويتان بمعدل 36 تلميذ بكل قسم ، و نطاق نشاطها يشمل بلدية حمام الضلعة بالإضافة إلى بلدية أولاد منصور .

✓ التكوين المهني : يوجد مركز و حيد يخدم كل من البلديات حمام الضلعة و تارمونت و أولاد منصور

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الخلعة

4-3-2/المرافق الصحية :

- ✓ قاعة متعددة الخدمات:توجد بها قاعة واحدة و يشمل نشاطها بلدية أولاد منصور.
- ✓ عيادة توليد:توجد عيادة واحدة تشمل جميع بلديات الدائرة

4-3-3/المرافق الإدارية :

- ✓ - مقر الدائرة - وكالة عقارية - مقر سونلغاز - القسم الفرعي للفلاحة - الجزائرية للمياه - خزينة البلدية - محكمة- قسم فرعي للآشغال العمومية والبناء - مركز الضمان الاجتماعي - مفتشية الضرائب - مفتشية التعليم- مقر الحماية المدنية مجمع إداري -مركز ثقافي-مكتبة -مقر الشرطة .

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

الشكل رقم 17: التجهيزات العمومية ذات النشاط الإداري



إحصاء 2008 + المعالجة

بعد عملية دراسة التجهيزات العمومية بمختلف نشاطاتها و طبيعة الخدمة المنوطة بها على مستوى مدينة حمام الضلعة التي تتربع على مساحة تقدر بـ :6.85 هـ و التي قسمتها حسب نطاق تأثيرها إلى :

✓ المستوى الحضري: وتشمل التجهيزات العمومية الموجهة لخدمة سكان المدينة فحسب .

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الخلعة

✓ **المستوى البلدي:** وتشمل التجهيزات العمومية الموجهة لخدمة سكان البلدية ككل.

✓ **المستوى الإداري:** وتشمل التجهيزات العمومية الموجهة لخدمة سكان جميع بلديات الدائرة باعتباره مقر الدائرة.

❖ خلصنا إلى وجود نقص واضح في المرافق العمومية بالتجمع الحضري بالإضافة كونها مقر بلدية ومقر دائرة و حصرنا هذا النقائص في:

- المؤسسة التربوية التعليمية :اكتظاظ بالأقسام الثانوية، حضانة ،مركز نفسي بيداغوجي .
- المؤسسات الإدارية: نقص بالفروع الإدارية (بلدية ، بريد ،... الخ) لتقريب الخدمة من المواطن .
- المرافق الصحية: اكتظاظ بعيادة الولادة ،مستشفى .
- المرافق الترفيهية و الراحة : سينما ، مسبح . حدائق و ساحات عمومية .
- المرافق الخدماتية : فندق ،مركز تجاري ،..... الخ.
- المرافق التجارية :سوق تجاري مغطي .

❖ كما لاحظنا أن جل التجهيزات العمومية تتكون من الطبق الأرضي فقط (ط+0) باستثناء مقر الدائرة و البلدية بإضافة إلى مقر الأمن لدائرة (ط+1) مع العلم أن طبوغرافية الأرض جيدة كما وضحنا في الدراسة الجيوتقنية للمدينة سابقا .

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

4-3-4/الخدمات التجارية و النشاطات

يعتبر تنشيط المجال العمراني عامل أساسي في تحديد مفهومه وأبعاده الاقتصادية ، الاجتماعية والثقافية، وتعتبر شدة التردد البشري و التبادل والالتقاء عناصر مهمة لقياس درجة هذا النشاط ، ولكي يكون المجال نشط وحيوي لابد من توفر محفزات مجالية (كعمليات التهيئة المختلفة) وأخرى غير مجالية(تنوع النشاطات من حيث الكم والكيف) تساعد على ذلك .

الجدول رقم 29: توزيع الخدمات و النشاطات بمدينة حمام الضلعة

المجموع	تجارة					حرف	نوع النشاط طبيعة القانونية
	إنتاج صناعي	استيراد و تصدير	الخدمات	الجملة	بالتجزئة		
2171	125	06	779	264	899	98	شخصية طبيعية
76	76	00	00	00	00	00	شخصية معنوية
2247	201	06	779	264	899	98	المجموع

المصدر :مديرية التجارة + مديرية الحرف و الصناعة التقليدية إلى غاية 2013/04/21

والشيء الملاحظ على مدينة حمام الضلعة ، هو أن المقياس الأول والأخير في تحديد تنشيط المجال الحضري هو توزيع الأنشطة التجارية والخدماتية ، والتي بطبيعة الحال تأثر وتتأثر بشدة التردد البشري .

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

5- الشبكات المختلفة

*شبكة الطرق

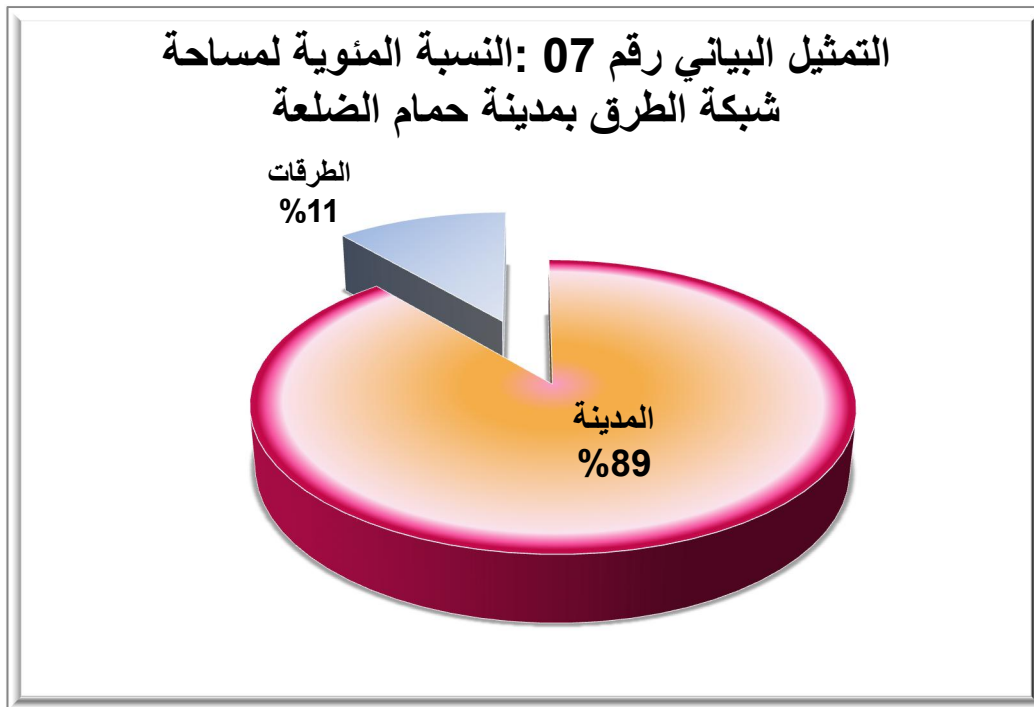
تتربع شبكة الطرق الرئيسية عبر مدينة حمام الضلعة على مساحة تقدر بـ :81.69 هـ اي ما يعادل نسبة مئوية 11 % من المساحة الكلية للمدينة و هي مساحة معتبرة بإضافة أنها ذات حالة فيزيائية جيدة مما يعطى لها نفاذية عالية من و إلى المدينة و اهم محاور شبكة الطرق بالمدينة هي :

الطرق الوطنية CN: يمر الطريق الوطني رقم 60 بمسافة 3.552 كم و عرض 07 م و حالته جيدة

الطرق الولائية CW: يمر الطريق الولائي رقم 12 بمسافة 22. كم و عرض 06 م و حالته جيدة

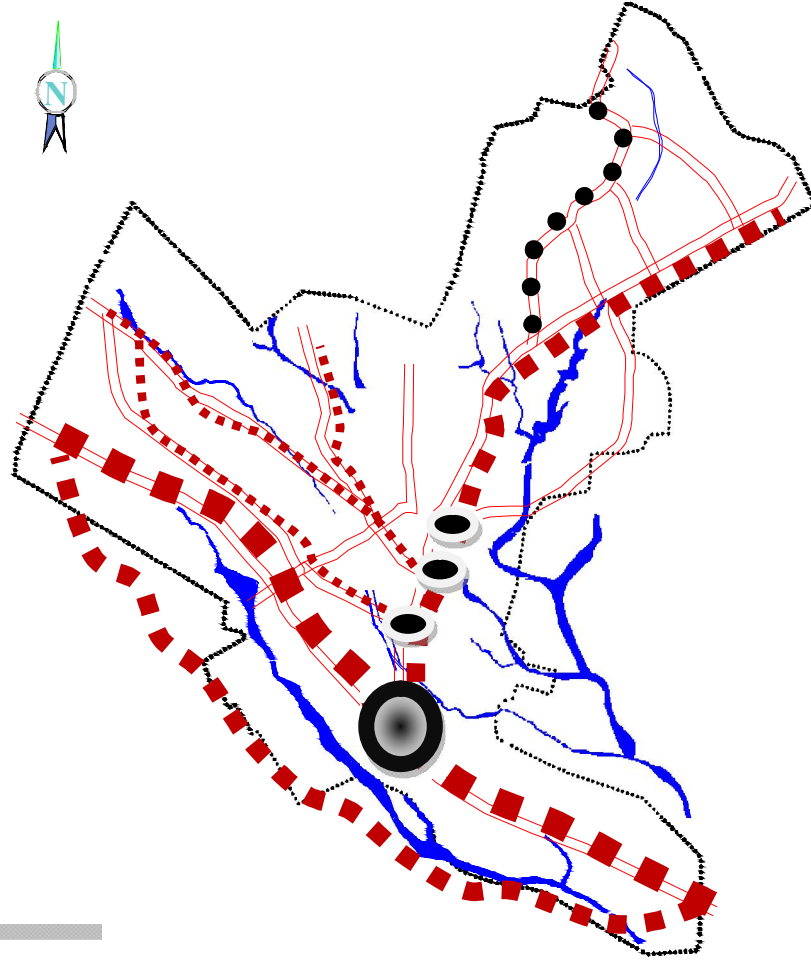
الطرق البلدية CC: شبكة الطرق البلدية بمسافة 13.2 كم و عرض 5 م التي تحتل المجال الطرق التالية :

- ✓ طريق حمام الضلعة - سيدي عمر ذو حالة جيدة.
- ✓ طريق حمام الضلعة - القرف ذو حالة جيدة.
- ✓ طريق حمام الضلعة -الدريعات ذو حالة جيدة
- ✓ الطرق الحضرية : و تشمل شبكة الطرق بين المجاورات السكنية و داخل المجاورة في حد ذاتها .



الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

المخطط رقم 10 :شبكة الطرق بمدينة حمام الضلعة



كثافة الحركة

النقط السوداء

الواد

المصدر: المخطط التوجيهي لسويبي- و اسمير

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

***شبكة توزيع المياه الصالحة لشرب**: يتم توزيع هذه المياه عبر شبكة من PVC و PEHD. طولها الإجمالي حوالي 41380 م.ط. وأقطارها تتراوح ما بين (160 ≈ 40 مم). نسبة الربط فيها تقدر ب 76%.

***شبكة الصرف الصحي**: يتم صرف المياه المستعملة بواسطة شبكة يبلغ طولها الإجمالي حوالي 52503 م.ط. جزء منها منفصل وطوله حوالي 1.93 م.ط والجزء الآخر أحادي وطوله حوالي 50573 م.ط. هذه الشبكة من CAP .BA .BC تتراوح أقطارها ما بين (1200 ≈ 300 مم). يتم صرف هذه المياه نحو الواد مباشرة. نسبة الربط فيها تقدر ب 77% وحالتها حسنة.

***شبكة الكهرباء والغاز**: تعد تغطية شبكة الكهرباء على مستوى بلدية حمام الضلعة حسنة. إذ بلغت 88.77%

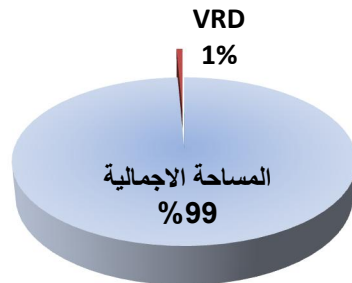
***أما الغاز** فشبكة توزيعه ببلدية حمام الضلعة فبلغت نسبة التغطية ب 32.80% وهي تعد نسبة ضعيفة جدا

**الجدول رقم 30 :مساحة شبكات توزيع المياه الصالحة لشرب و الصرف الصحي
بمدينة حمام الضلعة**

النسبة %	المساحة هـ	تعين
99	648.7	مساحة الإجمالية للمدينة
1	0.662	شبكة توزيع المياه الصالحة لشرب
	3.94	شبكة الصرف الصحي

المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير + معالجة

**التمثيل البياني رقم 08 :نسبة المئوية لمساحة شبكات الصرف و المياه
الصالحة لشرب بمدينة حمام الضلعة**



الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

6- الفضاءات العمومية (ساحات و حدائق عامة)

انعدام شبه كلي لساحات و الحدائق العمومية و كذا المساحات الخضراء رغم أهميتها الجمالية و البيئية و الاجتماعية ، و متنفس الوحيد لسكان المدينة غابة الحوران التي تتربع على مساحة تقدر بـ 17208 هكتار.

7) عوائق التوسع العمراني لمدينة حمام الضلعة

هناك عدة عوامل تعيق أو تمنع التوسع العمراني من خلالها يتم تغير اتجاه أو تلازم ترك حقوق الارتفاق ،وقد صنفنا هذه العوائق حسب طبيعتها كما يلي :

9-1/العوائق الطبيعية:

✓ **الأراضي الفلاحية:** إن مجال الدراسة يتوفر على مساحات صالحة للفلاحة تشكل نسبة 41.22% من المساحة الإجمالية.

✓ **الغابات:** يتوفر مجال الدراسة على مساحة تابعة لإقليم الغابات. تعتبر جد مهمة. إذ تقدر بـ 17208 هكتار.

✓ **الأودية والشعاب:** بحيث يحتوي مجال الدراسة على شبكة هيدروغرافية واسعة.

9-2/العوائق الاصطناعية:

✓ الخطوط الكهربائية العالية التوتر.

✓ الخطوط الكهربائية متوسطة التوتر.

✓ خط أنبوب نقل الغاز.

✓ خط أنبوب نقل الغاز المميع

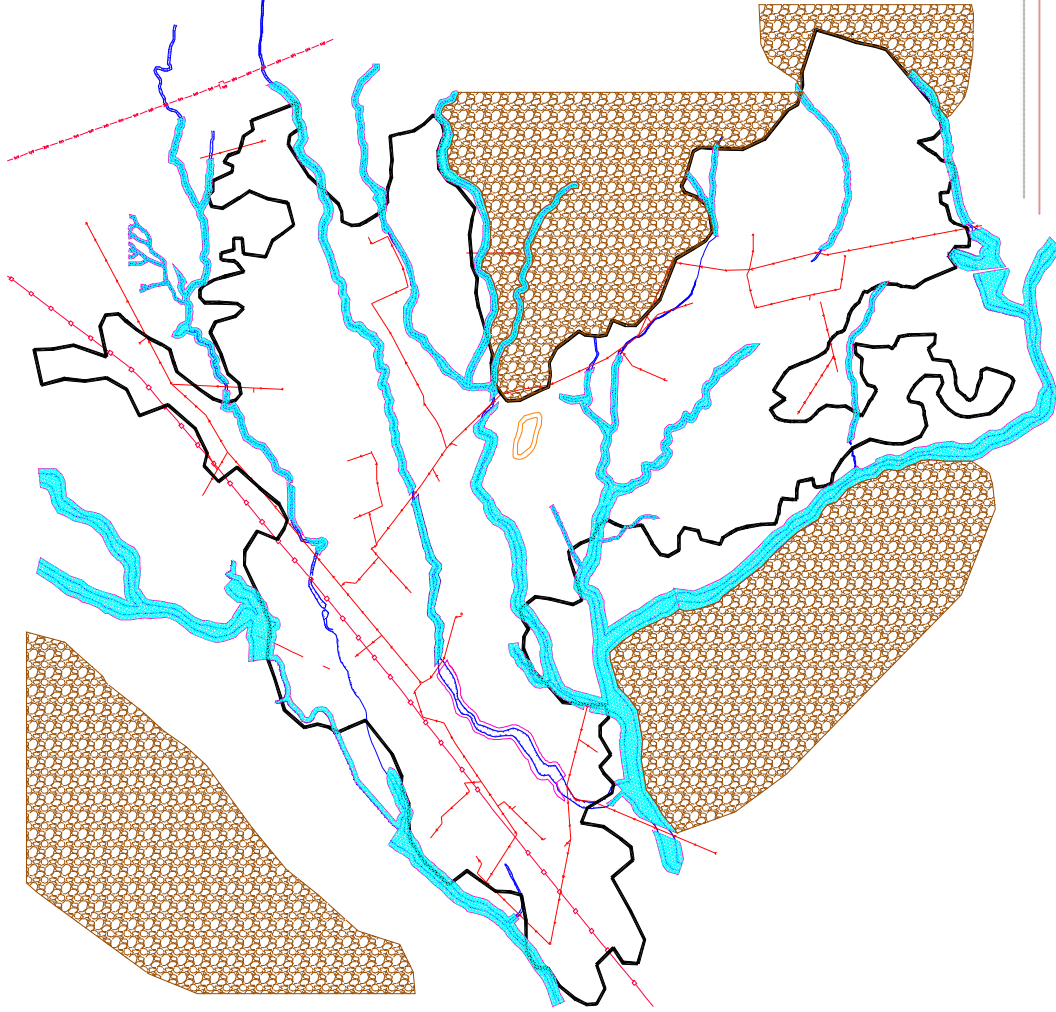
9-3/عوائق قانونية :

كما أكد السيد : السعيد إبراهيمي رئيس البلدية السابق بأن المشكل الكبير الذي يعيق التوسع العمراني بمدينة حمام الضلعة هو الطبيعة القانونية للعقار "ملك خاص"¹.

¹ محمد عادل حمس المسيلة.نت. 2010.

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

المخطط رقم 11 :العوائق الطبيعية لتوسع العمراني
بمدينة حمام الضلعة



المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير 2011 + معالجة

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

بعد التحليل العمراني لمجال الدراسة " مدينة حمام الضلعة " قمنا بعملية مقارنة بين معايير البرمجة لتجمع فئة 22736 ساكن و 4202 سكن التي تنتمي إليها لتحديد المساحة اللازمة لمختلف الوظائف مع ما هو موجود بالواقع على النحو التالي :

الجدول رقم 31 :مساحات الوظائف العمرانية لمدينة حمام الضلعة بين الواقع و معايير البرمجة

الوظيفة	المساحة (هـ)	
	بمعايير البرمجة	بالواقع
السكن	45.47 (20م/2لساكن)	/
التجهيزات العمومية	10.31 (4.535 م/2لساكن)	6.85
الطرق	14.71 (35م/2لمسكن)	81.69
شبكات المختلفة VRD	11.02 (26.24 م/2لمسكن)	602,4
المساحات الخضراء و ساحات العمومية	34.11 (15م/2ساكن)	00
المساحة الكلية للتجمع	115.62	648.7

نستنتج مايلي :

- ✓ نقص كبير بالمساحة المخصصة لتجهيزات العمومية و المساحات الخضراء و الشبكات المختلفة .
- ✓ احتلال شبكة الطرق مساحة تفوق المساحة المخصصة لكونها مقر بلدية(تعدد طرق البلدية لربط التجمعات الثانوية بمقر البلدية) و الدائرة (طريق ولائي) بإضافة لطبيعة توسع نسيجها المحوري على جانبي الطريق الوطني رقم 60 الذي يحتل مساحة لبأس بها .
- ✓ نسيج مدني متوسط الكثافة غير متجانس مورفولوجيا و نرجع ذلك إلى :
 - طابع السكن الفردي و تخصيصات السائد بالمدينة نظرا لطبيعة الملكية الخاصة للعقار و سياسة السلطات المحلية المنتهجة في توفير برامج السكن .
 - التوسع العمراني الأفقي لتشييد برامج التجهيزات العمومية (مجمع المصالح التقنية ، الفروع الإدارية ،..... الخ
 - اختراق عدة أودية للمجال .
 - الطبيعة الجيو تقنية للمجال (انحدارات شديدة (تفوق 20 %) و أراضي غير قابلة لتعمير تقنيا).

فكان لهذه العوامل القانونية و الطبيعة الأثر الكبير على استغلال المجال بشكل

غير عقلائي

الفصل الثالث : دراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة

خلاصة الفصل:

و بعد عملية التشخيص العام لمدينة حمام الضلعة يمكننا الجزم بان اشكالية ندرة الاحتياطات العقارية الحضرية بمجال الدراسة هي ذات طابع تقني قانوني تسييري ، و لتوفير عقارات لإسقاط برامج التجهيزات العمومية على ارض الواقع سنتطرق إليها بأكثر تفصيل في الفصل الموالي .

الفصل الرابع :

الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

مقدمة

I. دراسة عقارية لمدينة حمام الضلعة

1. الطبيعة العقارية لمدينة حمام الضلعة
2. عملية تطهير وضعية العقار الحضري بمدينة حمام الضلعة
3. الاحتياجات العقارية لتنفيذ برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة
4. السوق العقاري بمدينة حمام الضلعة

II. الإمكانيات المتوفرة بالمدينة حمام الضلعة

لإدخال أراضي للحفاظة العقارية

1. آليات تطهير الوضعية العقارية لتبادلات قانونية بمدينة حمام الضلعة
2. التجديد الحضري كأسلوب لخلق عقارات متجددة
3. استغلال الامتيازات المالية المتوفرة بمدينة حمام الضلعة لشراء عقارات جديدة
4. الشراكة مع الخواص لاستغلال العقارات المبنية الشاغرة .
5. سياسة المدن المدججة كاستراتيجية لتوفير عقارات جديدة .

خلاصة الفصل

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

مقدمة

سنحاول في هذا الفصل السعي لتوفير أوعية عقارية لتنفيذ و تجسيد برامج التجهيزات العمومية التي حضت أو ستحظى بها مدينة حمام الضلعة مستقبلا في مختلف البرامج التنموية على ضوء الآليات القانونية و التسييرية التي سنها المشرع الجزائري على جميع الأصعدة و المعايير التقنية المعمول بها دوليا للاستغلال الامثل للإمكانيات المتوفرة بالمدينة و تحجيم هذه الإشكالية.

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

I. دراسة عقارية لمدينة حمام الضلعة

سنشخص تحت هذا العنصر الوضعية القانونية و الاقتصادية و التسييرية للعقار الحضري بمدينة حمام الضلعة لإتمام تبادلات عقارية لا يشوبها أي شائبة وفق الآليات القانونية سارية المفعول.

1. طبيعة العقارية للمدينة

بناء على مخطط الشيوخ (الأعيان) (plant sinatusseconsoule) فأن جميع أراضي مدينة حمام الضلعة هي فوج رقم 40 إي ملك خاص.

المخطط رقم 12 : الطبيعة القانونية للعقار الحضري بمدينة حمام الضلعة



- مجال البلدية
- مدينة حمام الضلعة

المصدر :مديرية مسح الأراضي بالمسيلة+ المعالجة

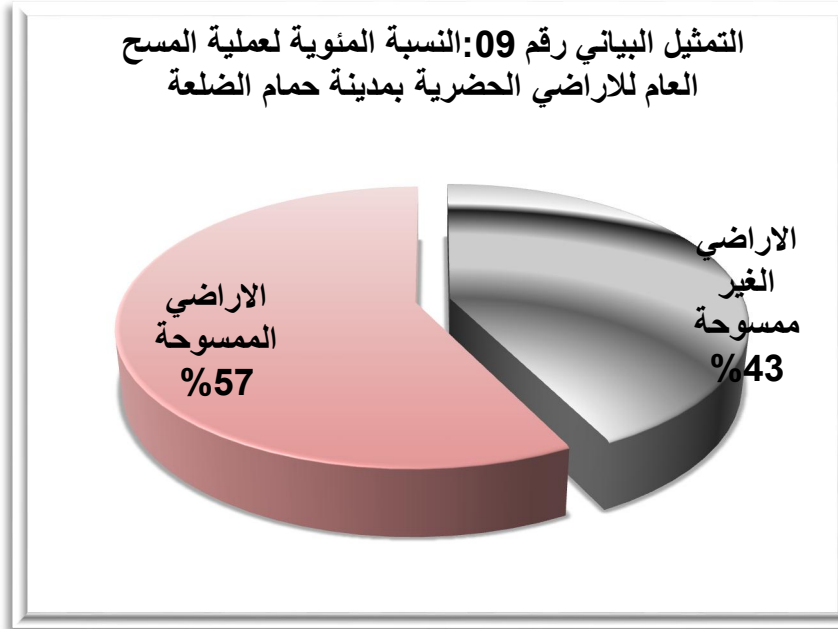
الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

2. عملية تطهير وضعية العقار الحضري للمدينة حمام الضلعة

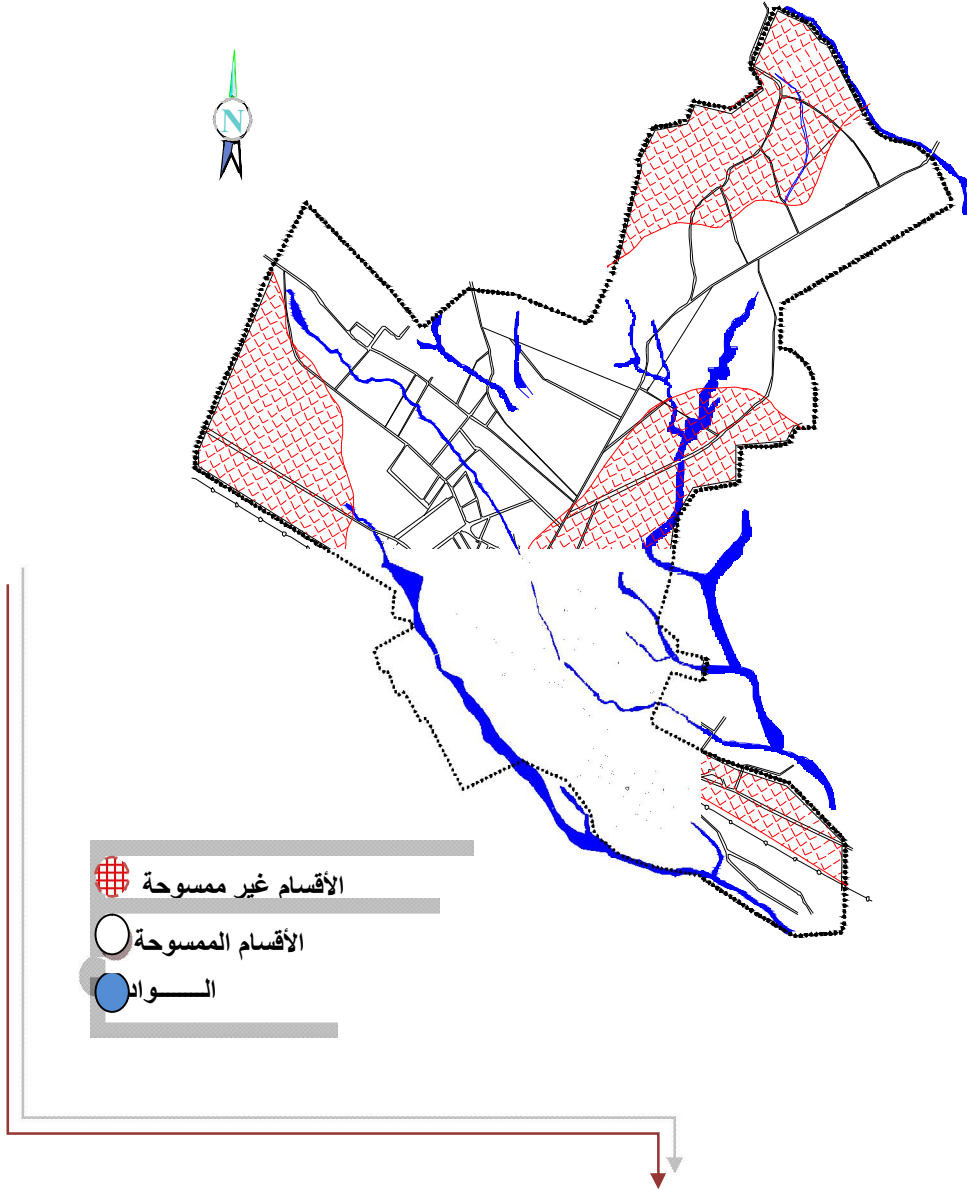
من المـــؤكد أن تطهير الوضعية العقارية لتجمعات الحضرية بشكل عام يبقى الخيار الوحيد للحد من كـــل التعقيدات الراهنة لتبادلات العقارية ، و ذلك بالتعيين الدقيق لحدود كل ملك خاص من جهة، و التعرف على الملاك من جهة أخرى لفرض حالة مدنية حقيقية للحقوق العينية للحصول على التطوير الاجتماعي و الاقتصادي اللازمان، و تخضع هذه العملية إلى قواعد و ضوابط قانونية تخص المحاور التالية :

1-2. عملية المسح العام

عملية المسح العام للأراضي الحضرية بدأت ببلدية حمام الضلعة بتاريخ 1995/11/20 بناء على القرار الولائي رقم 953 بتاريخ 1995/11/06 ، غير أن العملية توقفت سنة 2008 بمسح 31 قسما من اصل 53 قسا أي بنسبة 58.4 % وهذا راجع للإمكانيات المحدودة لمديرية المسح العام للأراضي سواء أكانت بشرية أو مادية.



المخطط رقم 13 : المسح العام للأراضي بمدينة
حمام الضلعة



المصدر: مديرية مسح الأراضي بالمسيلة + المعالجة

ما يمكن ملاحظته أن عملية المسح لمدينة حمام الضلعة تعرف تأخرا مما أدى إلى عرقلة عملية تبادلات عقارية بشكل القانوني .

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجصيز العام العمومية بمدينة حمام الضلعة

2-2/تطهير الوضعية العقارية بالقضاء على البناءات الفوضوية :

كما سبق و أن تطرقنا بالفصل الأول لمحتوى و كيفية تطبيق قانون محاربة البناء الفوضوي لحماية العقار الحضري من كل استنزاف و التحكم بعملية أعمارته (القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير).

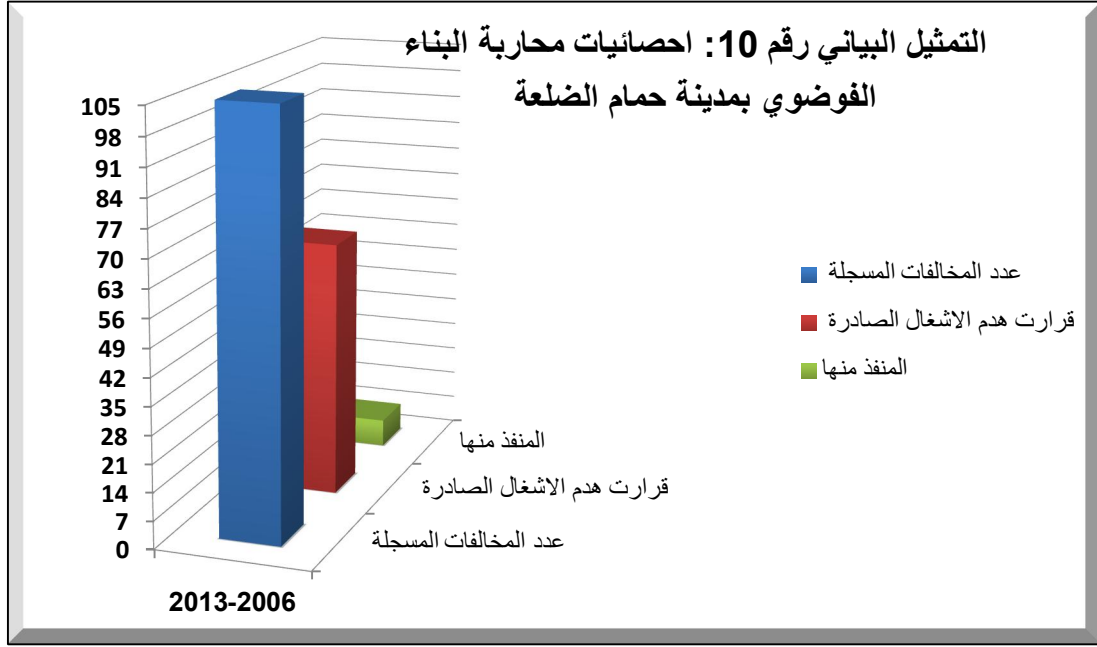
و تطبيقا لإحكام القانون المشار إليه أعلاه بمدينة حمام الضلعة من طرف السلطات المحلية تم تسجيل الإحصائيات التالية :

الجدول رقم 32:إحصائيات محاربة البناء الفوضوي بمدينة حمام الضلعة

السنوات	عدد المخالفات المسجلة	قرارات الهدم الصادرة	المنفذ منها
1990-2005	00	00	
2006	06	42	07
2007	07	03	
2008	45	06	
2009	16	10	
2010	20	03	
2011	05	00	
2012	06	00	
2013	/	00	07
المجموع	105	64	

المصدر: القسم الفرعي للبناء و التعمير + مصالح البلدية لحمام الضلعة

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة



من خلال هذه الإحصائيات و التمثيل البياني نلاحظ مايلي :

✓ أن العملية قبل 2005 كانت متوقفة تماما نظرا لظروف الأمنية التي مرة بها البلاد بالإضافة إلى أسباب
نجهل فحواها، غير أن البداية الفعلية في تطبيق القانون كان في 2006 إلا أنها لم تحافظ على نفس الوتيرة
وتراجعت بالمدة الأخيرة (سنة 2012 و 2013).

✓ كما يبدو جليا الفارق الشاسع بين إحصائيات المخالفات المسجلة و قرارات الهدم الصادر في حقها و
المنفذ منها.

و عليه يمكن القول أن عملية تنفيذ هذا القانون لم يرتقى للهدف المسطر له على مستوى مدينة حمام
الضلعة و هذا راجع لعدة أسباب تسييرية و أمنية و اجتماعية رغم الصلاحيات المخولة لرئيس البلدية سواء أكانت
قانونية أو مادية للحد من استفحال هذه الظاهرة التي لها اثر كبير على استنزاف العقار الحضري و الإخلال
باستراتيجيات المسطرة بأدوات التهيئة و التعمير .

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجديز العامومية بمدينة حمام الضلعة

2-3/عملية تطهير الوضعية العقارية في إطار قانون التسوية 08/15

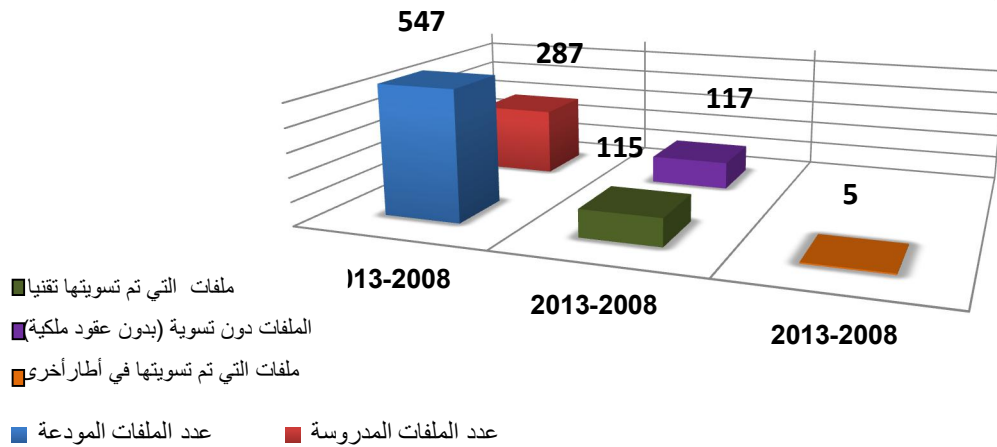
جاء القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها (البناءات قبل 2008) لتصحيح المخلفات القانون و معالجة الوضعيات العالقة التي لم تعالج نظرا لظروف الأمانة التي مرت بها البلاد خلال العشرية الأخيرة ، و الذي تطرقنا إلى محتواها و كيفية تطبيقه بالفصل الأول و لاسيما المادة رقم 40 من نفس القانون التي تنص على إمكانية تسوية وضعية العقار ، و من خلال تتبعنا لإجراءات تطبيق أحكام القانون المشار إليه أعلاه بمدينة حمام الضلعة تم تسجيل الإحصائيات التالية :

الجدول رقم 33 : حصيلة تسوية وضعية البناءات في إطار القانون 08/15
الي غاية 2013/03/27 بمدينة حمام الضلعة

ملاحظة	الملفات بدون سندات الملكية	عدد الملفات التي سوية تقنيا	عدد ملفات المدرسة من طرف اللجنة التسوية	عدد الملفات المودعة
	117 عالقة دون تسوية	115	287	547
05 ملفات سوية في إطار قانونية أخرى و هي شهادة الحيازة .				

المصدر : المصالح التقنية لبلدية حمام الضلعة

التمثيل البياني رقم 11: عملية التسوية
في إطار القانون 08/15 بمدينة حمام الضلعة



الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجويز العام بمدينة حمام الضلعة

من خلال قرأت معطيات الجدول الإحصائي لتسوية البناءات نلاحظ ان عملية التسوية اقتصره على الجانب التقني دون استكمال إجراءات التسوية العقارية لهته البناءات رغم صدور التعليمه الوزاريه المشتركه (وزارة الداخليه ، وزارة السكن و التعمير ، وزارة الماليه) رقم 04 المؤرخه في 06 سبتمبر 2012 و المتضمنه تبسيط كيفيات تحقيق مطابقه البناءات و إتمام انجازها و من أهم بنودها نجد :

- ✓ الإسراع بالتنفيذ سير إجراءات هذا القانون من خلال التسيير اللامركزي لإعطاء فعالية و ديناميكية أكثر لمجريات تطبيق هذا القانون قبل نهاية اجال العمل به 31 جويلية 2013 بعدما كانت نهايته 31 ديسمبر 2012
- ✓ الأخذ بعين الاعتبار الحالات الخاصة و بلورتها في إطار قانوني دون الإخلال بالاطار العام.
- و من خلال ماسبق نستنتج ان مدينة حمام الضلعة لم تستفد من امتيازات هذا القانون لتسوية وضعيه عقارتها رغم مرونته لتصحيح مخالفات تماون و اخطاء سابقة رغم التسيير اللامركزي لتنفيذ اجراءاته و تمديد اجاله ، مما ابقى الحال على ما هو عليه من التعقيدات و الملابس الملكية الخاصة و العامة على حدا سواء .

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

3) احتياجات عقارية لتنفيذ برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة:

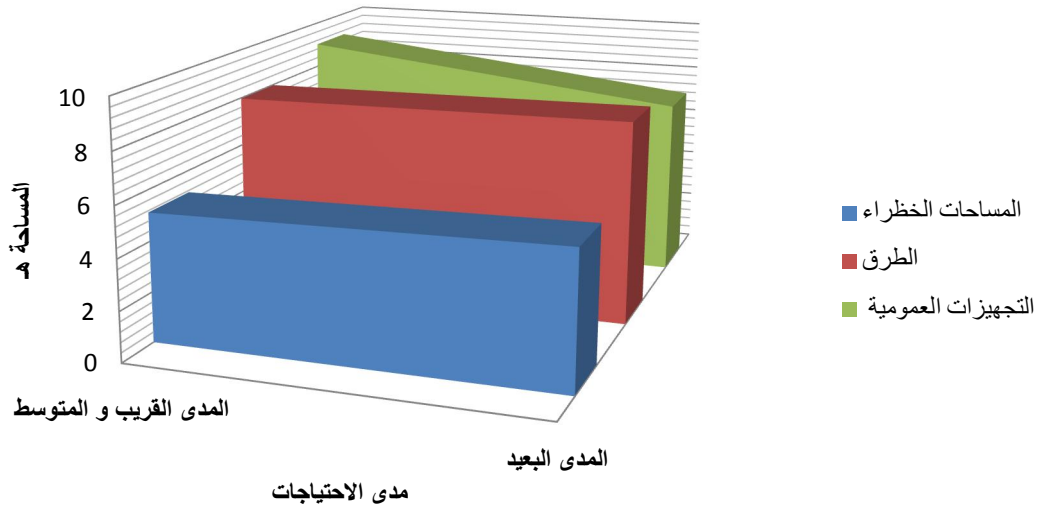
كما وضحنا بالفصل السابق المعنون بدراسة تحليلية شاملة لمدينة حمام الضلعة و من أهم مخلصنا إليه بعد الدراسة التحليلية النقص الكبير بالتجهيزات العمومية على صعيد المستويات الثلاثة التي قسمناها حسب نطاق نشاطها (محلي ، بلدي ، إداري) من حيث عدد و نوع التجهيزات ، و لتدرك هذا النقص يستلزم وجود أوعية عقارية لاحتضان البرامج المستقبلية لهذا نوع من المشاريع بنظام تراكمي إلى حد إشباع حاجيات السكان ، و قد تم تقدير هذه الاحتياجات على مختلف الأطوار الزمنية كما يلي :

الجدول رقم 34:تقديرات احتياجات عقارية مستقبلية لمدينة حمام الضلعة

المساحة (هـ)			التعين
المجموع الكلي	المدى البعيد	المدى القريب و المتوسط	
16.23	7.21	9.02	المرافق
16.11	8.14	7.97	الطرق
10.74	5.42	5.13	المساحات الخضراء
42.89	20.77	22.12	المجموع الكلي

المصدر : المخطط التوجيهي لهيئة و التعمير 2011

التمثيل البياني 12: الاحتياجات العقارية المستقبلية لمدينة حمام الضلعة



المخطط رقم 14 : احتياطات عقارية حضرية مستقبلية
بمدينة حمام الضلعة



المصدر: المخطط التوجيهي رقم 14

غير أن تنفيذ هذه البرامج التنموية يبقى مرهون بمشكل الطبيعة القانونية لهذه العقارات ذات الملكية الخاصة و آليات تحويلها إلى ملكية العمومية.

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

II. مساعي السلطات المحلية لإدخال أراضي للحافظة العقارية

لقد سعت السلطات المحلية لتصدي لإشكالية ندرة العقار الحضري لتجسيد مختلف البرامج التنموية المتعلقة بالتجهيزات العمومية لتوفير الرفاهية لسكانها و المترددين إليه بحكم استراتيجيتها الإدارية من خلال الآليات القانونية المنصوص عليها بالتشريع الجزائري ،و تمثلت هذه المساعي في :

1/نزع الملكية من اجل المنفعة العامة

استعملت البلدية هذه الإلية للحصول على الارضي المشيدة عليها جميع التجهيزات العمومية منذ الاستقلال إلى غاية 2009(البلدية ،إدارات، ثانوية المدارس ، الكليات ، العيادة متعددة الخدمات ،... الخ) مما أدى بميزانيتها تكبد خسائر باهظة لتعويض ملاك الأراضي المتحصل عليها بقوة القانون في إطار المنفعة العامة حيث قدرت مبالغ التعويض ب :170.000.000.00دج .

كما لجأت السلطات المحلية لهذا الإجراء لنزع ملكية السوق المقدر مساحته ب 12 هـ لتجسيد مشاريع مستقبلية بموجب القرار الولائي رقم 608 بتاريخ 2012/04/19 و مجرياته في طور التحقيق العمومي لتحديد هوية مالكي هذا العقار .

2/ إعادة التصنيف القانوني للأراضي

استعملت السلطات المحلية هذه إلية للحصول على ارضي التي شيدت عليها التجهيزات العمومية (أكاديمية ،قاعة علاج ،مدرسة ابتدائية ،وحدة مياه) و برجة أخرى (مستشفى ،وحدة ثانوية للحماية مدنية) بالإضافة لبرامج سكنية و استكملت أجزائها القانونية مآخرا بصور المرسوم التنفيذي رقم 11-237 بتاريخ 09-07-2011 المتضمن إعادة تصنيف أراضي المقدر ب : 10 هـ من أراضي الغابية " غابة الحوران " إلى أراضي قابلة لتعمير .

3/شراء عقارات:

لجأت السلطات المحلية لاستعمال هذه الإلية للحصول على ارضي لتجسيد مشاريعها بعد موافقة أعضاء المجلس الشعبي البلدي على شراء قطعة ارض المقدر مساحتها ب: 7926 م² غربا الطريق الوطني بموجب المداولة رقم 67 بتاريخ 2010/12/09، إلا أن هذه الخطوة رفضت من طرف السلطة الوصية (الولاية) نظرا لنزاع القانوني القائم على هذه الأرض.

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

و من خلال هذا العنصر نستشف أن السلطات المحلية اقتصر استعمالها للآليات القانونية المخول لها لإدخال عقارات جديدة لحافظتها يبقى محدودا جدا ،حيث اقتصر استعمالها آليات فقط من مجموع ثمانية آليات قانونية و تقنية المسخرة للجماعات المحلية لتكوين احتياطات عقارية .

III. اسعار العقار بمدينة حمام الضلعة

لفهم طبيعة السوق العقارية بمدينة حمام الضلعة و العوامل المتحكم بأسعارها لموازنتها بالإمكانيات المالية لسلطات المحلية من اجل شراء عقارات من الخواص و استغلالها لتشييد مشاريعها واتخاذ احتياطات عقارية لمشاريع مستقبلية.

1تقييم أملاك الدولة لأسعار العقار بمدينة حمام الضلعة

إن عملية تقييم أملاك الدولة مبنية على معارف أساسية ضرورية و هي كالآتي :

☞ القانون: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 أكتوبر 1991 المحدد لأسعار المناطق

☞ التقنية المدنية : و تصنف العقارات حسب معايير تقنية و هي :

● موقعها بنسبة لمركز المدينة

● صنفين مجهزة و غير مجهزة بمختلف الشبكات

● طبيعة طبوغرافيتها و شكلها

و بتطبيق هذه المعايير يتم تحديد سعر مختلف العقارات من طرف أملاك الدولة على النحو التالي :

القيمة التجارية = سعر م 2 x المساحة

و انطلاقا من هذه المعادلة تم تحديد سعر العقار بمدينة حمام الضلعة للأهم مناطق الحضرية ب :

الجدول رقم 35: تقييم أملاك الدولة لأسعار العقار بمدينة حمام الضلعة

المنطقة	أراضي المجهزة مبلغ م 2 (دج)	أراضي غيرا لمجهزة مبلغ م 2 (دج)
مركز المدينة	11.500	9000
حي 114	6000	5000
حي جبل	6000	5000
طريق البويرة	6000	5000
الخوران	6000	5000
كروغ	6000	5000

المصدر : أملاك الدولة بالمسيلة

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التخصيص العمومية بمدينة حمام الضلعة

2. تقيم الوكالة العقارية الحكومية لأسعار العقار بمدينة حمام الضلعة

حيث تقوم الوكالات العقارية التابعة للدولة و الجماعات المحلية بتقييم العقارات عن طريق:

☞ تكاليف اقتناء العقار دون استثناء سعر السوق المتداول محليا.

☞ إضافة هامش الربح لتكاليف الشراء (مايعادل 10%) .

☞ إضافة تكاليف التهيئة التي يتم استعمالها في الجزئيات العقارية و قسمة القيمة الإجمالية على عدد القطع الجزئية.

و بتطبيق هذه المعايير يتم تحديد سعر مختلف العقارات من طرف أملاك الدولة على النحو التالي:

القيمة التجارية = سعر الاقتناء + الربح + تكلفة التهيئة

و انطلاقا من هذه المعادلة تم تحديد سعر العقار بمدينة حمام الضلعة للأهم مناطق الحضرية ب :

الجدول رقم 36: تقيم الوكالة العقارية الحكومية لأسعار العقار بمدينة

المنطقة	مبلغ م 2 (دج)
مركز المدينة	9900
حي 114	2890
حي حبل	2890
طريق البويرة	2890
الحوران	2890
كروغ	2890

المصدر : الوكالة العقارية بحمام الضلعة

3 أسعار العقار بمدينة حمام الضلعة بسوق الموازية

السوق الموازية للعقار الحضري هي سوق حرة لا تخضع إلى قوانين ثابت ، غير أنها تخضع لعوامل السوق و هي :

☞ العرض

☞ الطلب

☞ المضاربة

الفصل الرابع: الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

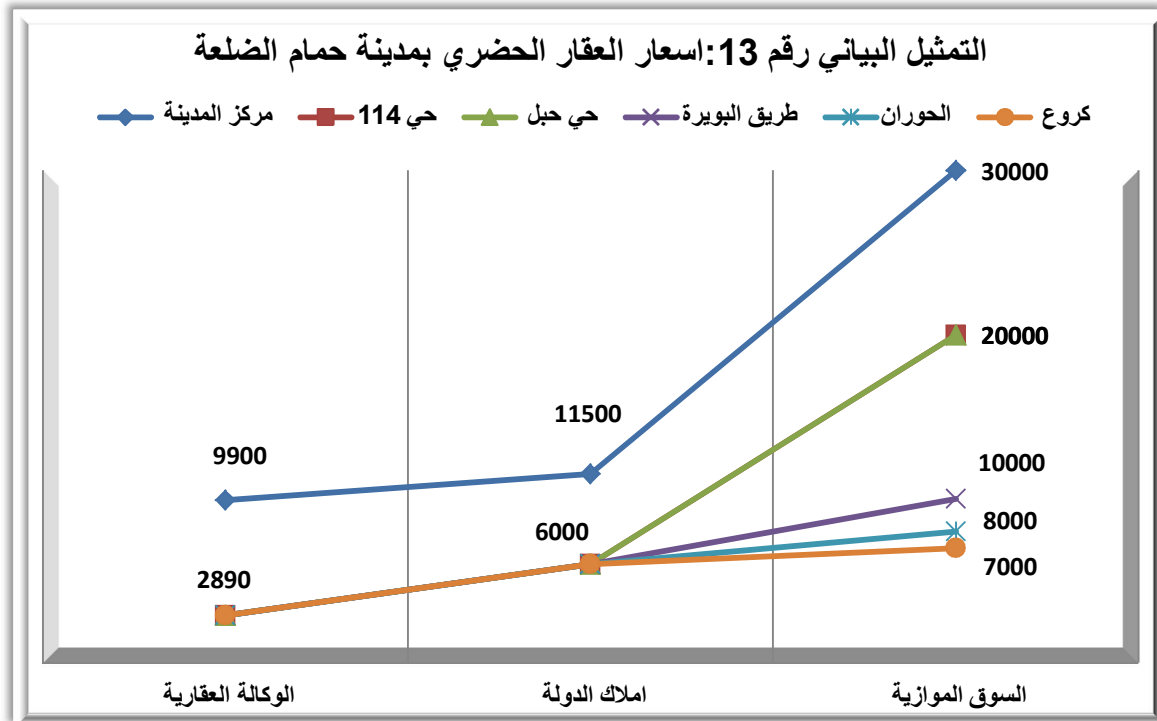
بحكم هذه العوامل فإن سعر العقار بمدينة حمام الضلعة بالسوق الموازية يتراوح بمختلف المناطق في حدود

التالية:

الجدول رقم 37: سعر العقار الحضري بمدينة حمام الضلعة بسوق الموازية

المنطقة	مبلغ م 2 (دج)
مركز المدينة	30000
حي 114	20000
حي جبل	20000
طريق البويرة	10000
الخوران	8000
كروغ	7000

المصدر: مكتب خبير عقاري خاص بالمدينة



و عليه يمكن القول أن قيمة سعر العقار بمدينة حمام الضلعة هي قيمة نسبية تخضع لظروف السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية، إضافة إلى عدم وجود قواعد قانونية ضابطة لسوق العقارية أدى إلى تضارب أسعار هذا الأخير بين مختلف الجهات المحددة له و بدرجات متفاوتة خاصة في الآونة الأخيرة نتيجة لوجود مخنز

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

اقتصادي " مصنع الاسمنت " الذي انعكس بدوره على سوق العقار الموازية الذي أصبح أحسن مجال استثمار للأموال مما أدى لارتفاعه بشكل محسوس .

IV. الإمكانيات المتوفرة بمدينة حمام الضلعة لإدخال أراضي للحفاظ العقارية

و بعد عملية الدراسة التحليلية العمرانية و العقارية لمدينة حمام الضلعة سنحاول في هذا البند تحديد الإمكانيات التقنية و القانونية المعمول بها للحصول على عقارات جديدة أو متجددة لتشييد مشاريع التجهيزات العمومية .

1/ آليات تطهير الوضعية العقارية بمدينة حمام الضلعة :

لإبرام معاملات و عقود لا تشوبها شوائب تعرقل إجراءات نقل الملكيات العقارية يشترط حيازة صاحب العقار (المالك) على عقد الملكية أو وثيقة إدارية تثبت ملكيته أو حيازته المعترف بها قانونيا و قد حددها المشرع الجزائري كمايلي :

✚ **الدفتر العقاري:** هو سند إداري يسلم إلى مالك العقار المسوح ، غير أن عملية المسح بمدينة حمام الضلعة تعرف تأخر حيث تم تغطية 57 %، كما أن العملية متوقفة حاليا حسب مديرية المسح العام للأراضي بالمسيلة .

✚ **عقد الشهرة:** هو عقد يكتسب طابعا رسميا يثبت الحيازة المستمرة غير متقطعة و لا متنازع عليها و علانية و ليست مشبوهة بلبس، و تتم عن طريق مكتب توثيق و على حساب المعني بالملكية.

✚ **العقود الامتياز القابلة لتنازل:** و هي عبارة عن سندات تنازل الدولة او البلدية بموجبه عن أراضي تابعة لملكيتها في إطار ترقية الاستثمار، إلا أن جميع الأراضي بمدينة حمام الضلعة هي ذات ملكية خاصة .

✚ **شهادة الحيازة:** هي شبه عقد أو قرار إداري يكتسي طابعا رسميا يصدر من طرف البلدية للحائز على العقار نوع ملك محل الشهادة ، بعد إتمام إجراءات تسجيلها و إشهارها و أن هذه الشهادة لا ترقى إلى سند الملكية ، و لكن يمكن إن تكون سندا قويا لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكتسب وفقا للإجراءات القانونية السارية المفعول و إتمام جميع المعاملات الخاص بالعقار محل الحيازة .

كما حول المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها بالمادة رقم 03 لرئيس البلدية بتنسيق مع الجهات الوصية طلب من السيد: والي الولاية إصدار قرار لشروع في إجراء جماعي لإعداد شهادات الحيازة للأراضي التي لم يتم مسحها في الحالتين التاليتين :

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

✓ في إطار برامج التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة.

✓ برامج إعادة التجميع العقاري

ولذا يمكن لسلطات المحلية بتنسيق مع الجهات الوصية القيام بإجراء إعدادات شهادات الحيازة الجماعية من اجل تحديث الحضري في إطار المنفعة العامة لضمان تبادلات عقارية بدون عراقيل.

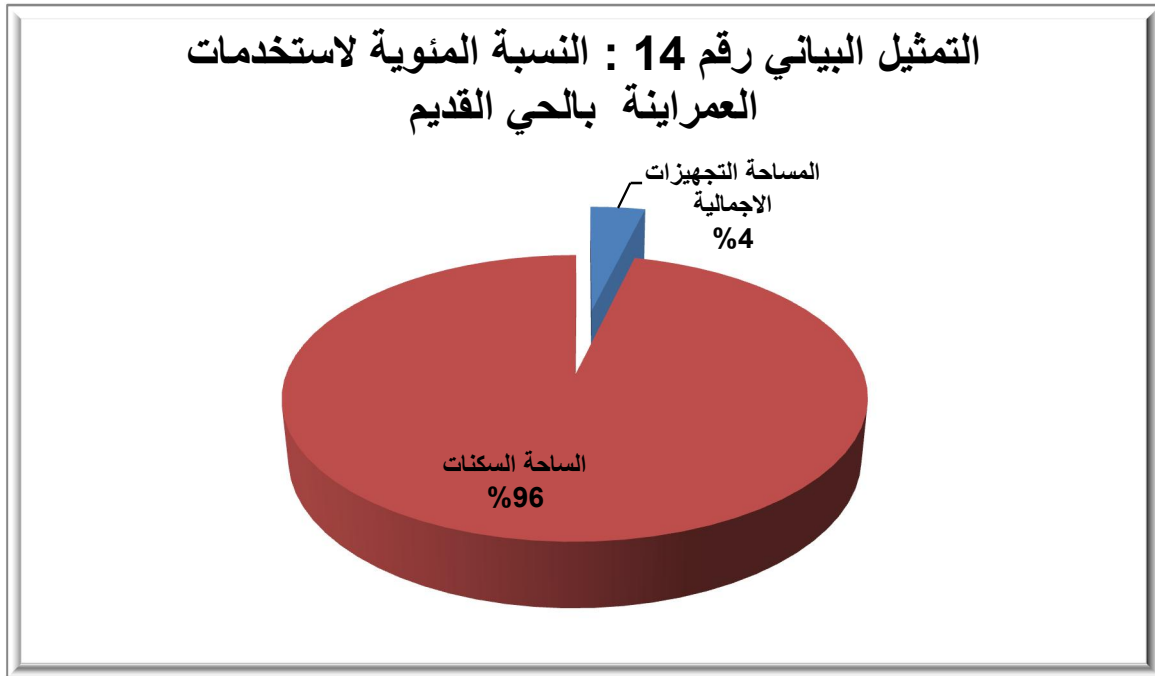
الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

2/التجديد الحضري كأسلوب لخلق ثروة عقارية متجددة بمدينة حمام الضلعة

و يمكن استعمال هذه العملية العمرانية لخلق عقارات متجددة و تحديث النسيج العمراني بمدينة حمام الضلعة الذي قدرة به نسبة السكنات ذات الحالة الفيزيائية الرديئة بـ 33% و من أهم المناطق المعنية بعملية التجديد الحضري نجد :

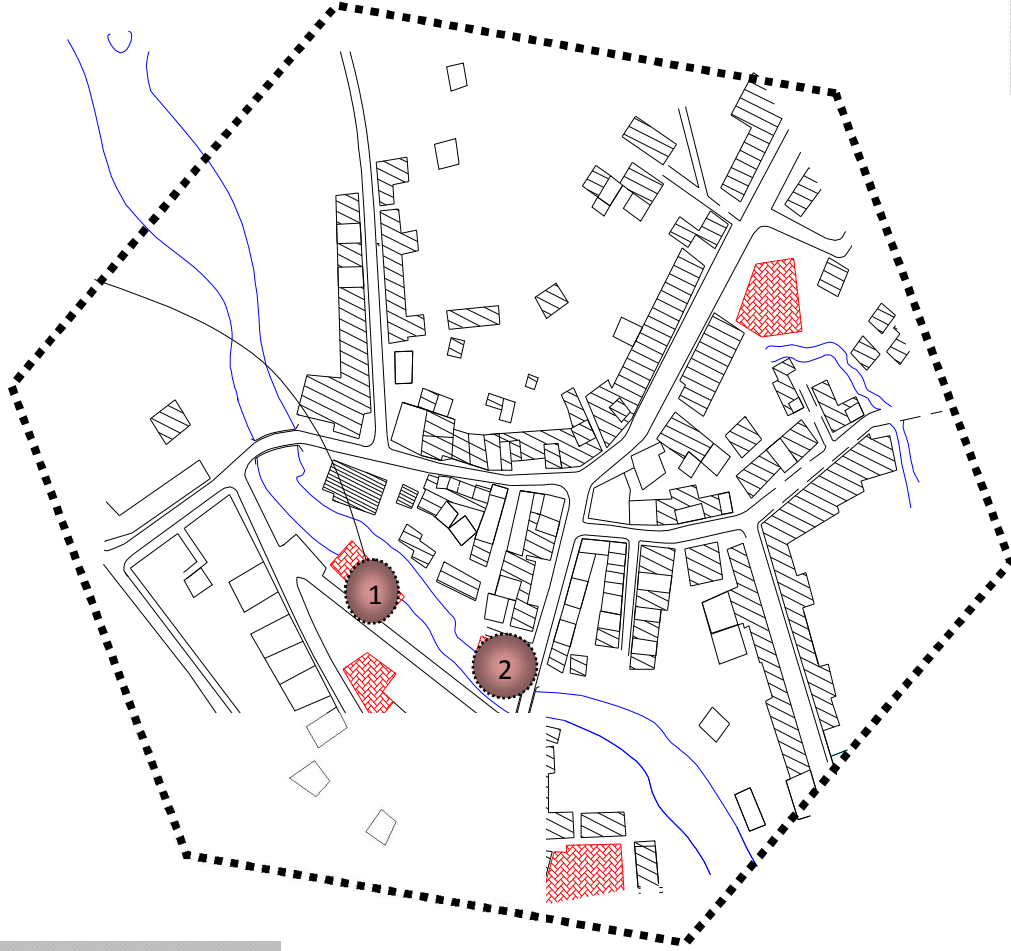
1-2/تجديد الحي القديم بمدينة حمام الضلعة :

تبلغ مساحته الحي القديم 35 هـ الواقع بمركز المدينة و يحتوي على بنايات هشة متصلة (إحصاء البناءات الهشة 2007) و يحتوي على مجموعة من التجهيزات العمومية (مصلين و حمامين و وحدة مياه) تتربع على مساحة تقدر بـ 3050 م² ما يعادل بتقريب 0.04 هـ من المساحة الكلية أي بنسبة مئوية تقدر بـ 3.76 % .



ونظرا للموقعه جيواستراتيجي بالنسبة للمدينة و تربيعة على مساحة معتبرة في كتلة متناسقة ، و لذا يمكن إزالته و تعويض ملاكه في مختلف البرامج السكنية (RHP ، سكن اجتماعي إيجاري ، بناء ريفي مجمع ، تعويضات مالية مباشرة ،..... الخ) .

المخطط رقم 15: الحي القديم بمدينة
حمام الضلعة

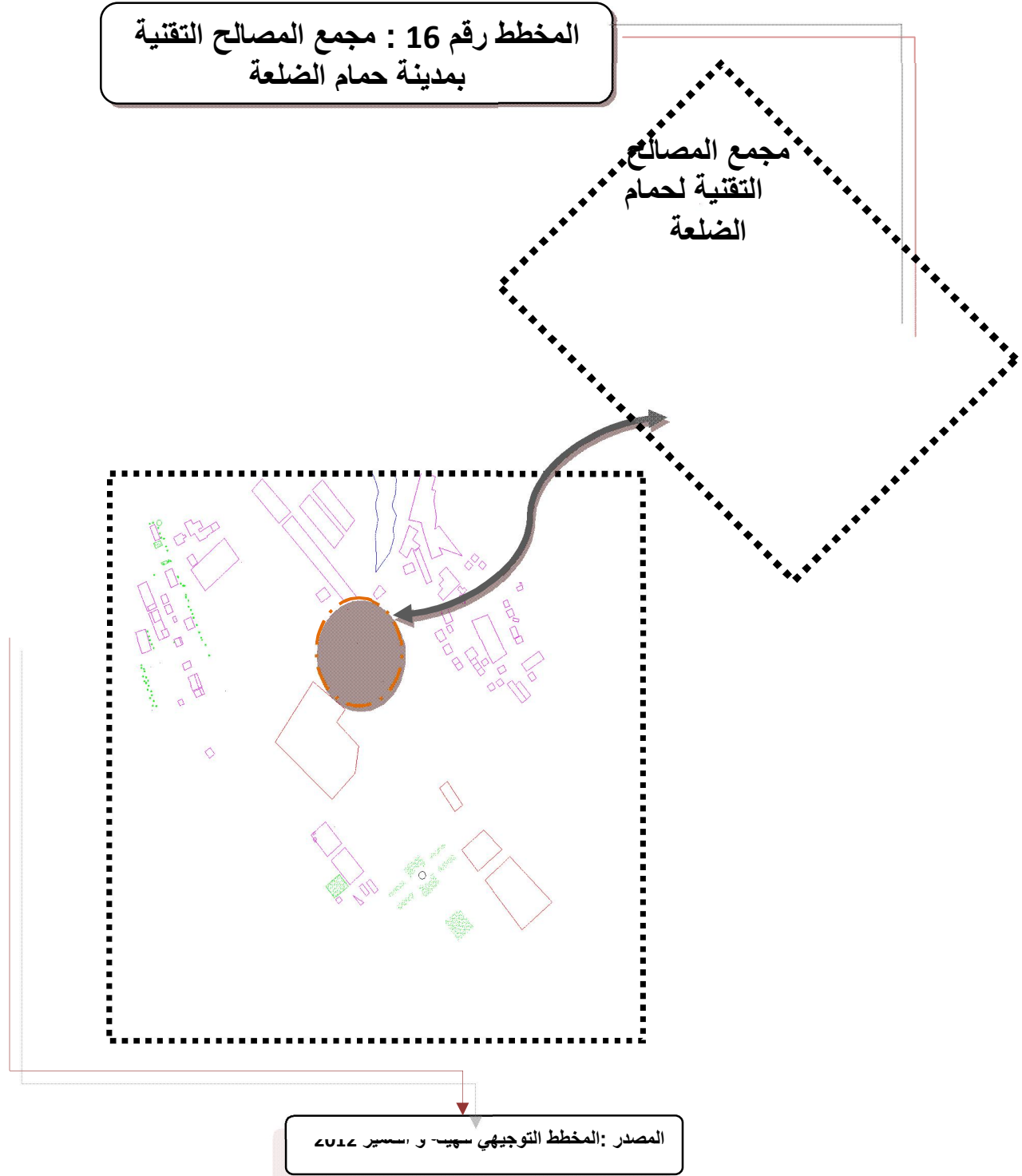


المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير 2012

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجويزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

2-3/ تجديد مجمع المصالح التقنية بمدينة حمام الضلعة :

تبلغ مساحة مجمع المصالح التقنية 1.095 هـ و يقع بمحاذاة الطريق الوطني رقم 60 كما أنه يتوسط مجموعة من التجهيزات الهامة (مقر الدائرة، الأمن، الدرك، محطة المسافرين، المحكمة... الخ)، و شيدت هذه المصالح بشكل أفقي (الطابق الأرضي) و هي ذات خصوصية محدودة



الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

و من أجل استهلاك المجال بشكل أكثر عقلاني يقترح تجديد مجمع المصالح التقنية و إعادة إحياء الوظيفة الإدارية بهذا العقار بتشديد مجمع للمكاتب الإدارية و تدعيم فكرة الحي الإداري الجديد مع اعتماد أسلوب التوسع العمراني العمودي (أفقي ، تحتي) لان جيوتقنية ارض المدينة ذات مقاومة جيدة .

3/ استغلال الامتيازات المالية المتوفرة بمدينة حمام الضلعة لشراء عقارات جديدة :

اعطى قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 للجماعات المحلية حق الشراء أراضي من السوق العقارية عن طرق هيئات التسيير و التنظيم العقاري ،لتوفير أموال لاقتناء عقارات جديدة توجد بمدينة حمام الضلعة عدة مصادر نذكر أهمها :

3-1/ شراء عقارات على عاتق ميزانية البلدية حمام الضلعة :

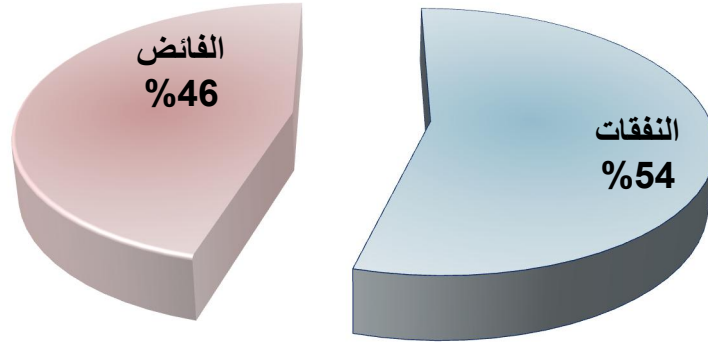
حول المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي بحكم القانون رقم 11-10 بتاريخ 22 جوان 2011 المتعلقة بالبلدية و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 افريل سنة 1990 إبرام عقود اقتناء أملاك علما ان مدينة حمام الضلعة و التي هي مقر البلدية تتمتع ميزانيتها بفائض كما هو موضح في الجدول أدناه :

الجدول رقم 38: ملخص ميزانية بلدية حمام الضلعة

الإيرادات	548.393.135.75	إيرادات من ممتلكات البلدية	438.393.135.75	ملاحظة
		إعانات الدولة	110.000.000.00	
النفقات	303.877.081.48	التجهيز	83.532.465.31	ستستفيد خزينة البلدية من
		التسيير	220.342.616.17	مخاضيل ضرائب مصنع
الباقى	244.516.054.27	/	/	الاسمنت في نهاية عام 2013 .

المصدر: الحساب الإداري 2012 (مداولة البلدية رقم 27 بتاريخ 2012/06/27)

التمثيل البياني رقم 15 : إيرادات ونفقات ميزانية بلدية حمام الضلعة



نلاحظ من خلال الجدول و التمثيل البياني أعلاه أن ميزانية البلدية بها فائض و هو مرشح لزيادة بدخول التحصيل الجبائي لمصنع الاسمنت لميزانية البلدية بحلول نهاية 2013 ، و الذي يمكن من خلاله اقتناء عقارات من عند الخواص ، مع العلم أن المشرع الجزائري في ميدان العمران أعطى حق الشفعة للبلدية عن طريق الوكالة العقارية محددًا كيفية ممارسة هذا الحق عن طريق التنظيم.

3-2/ الحصول على إعانات مالية من الخزينة العمومية لشراء عقارات

في حالة عجز ميزانية البلدية عن توفير المبالغ الكافية لاقتناء العقارات اللازمة لتجسيد برامجها التنموية أعطى المشرع للجماعات المحلية بموجب المرسوم رقم 108/79 حق الحصول على تسبيقات من الخزينة العمومية لشراء ارض تدخل في إطار الاحتياطات العقارية وتهيئتها مهما كان مصدرها أو تخصيصها.

3-3/ إشراك المواطن بعملية توفير عقارات

حول المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي بحكم القانون رقم 11-10 بتاريخ 22 جوان 2011 المتعلقة بالبلدية و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 افريل سنة 1990 قبول الهبات و الوصايا. و من خلال الإحصائيات التي تناولها مسبقا (ص 119) و المتعلقة بنشاط التجاري و الخدماتي للمجتمع المحلي لاحظ عدد لبأس به من مالكي السجلات التجارية و الذي يعكس المستوى الاقتصادي للمكيها لإشراكهم في تنمية مدينتهم عن طريق :

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

✓ تقديم إعانات مالية (تحصيلات الزكاة، تبرعات مباشرة،.....الخ)

✓ وقف عقارات للخدمة العمومية

و تكون هذه العملية عن طريق حملات تحسيسية و التوعوية بالمساجد و دور التنظيمات و الجمعيات الغير حكومية.

4/ الشراكة مع الخواص لاستعمال العقارات المبنية الشاغرة

لاحظنا فيما سبق أن النسبة المنوية لعقارات الشاغرة معتبرة و يعني هذا أنها تزيد على الحاجيات العائلية للملكيها و يمكن استغلالها عن طريق الكراء لإدارة التجهيزات العمومية ذات الخصوصية المحدودة (فروع الإدارية) بعد عملية إعادة تنظيمها لتكون مؤهلة لمزاولة النشاط العمومي ،لان المشرع الجزائري حول للبلدية الممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي بحكم القانون رقم 11-10 بتاريخ 22 جوان 2011 المتعلقة بالبلدية و المعدل و المتمم للقانون رقم 90-08 المؤرخ في 07 افريل سنة 1990 بإبرام عقود ومعاملات و صفقات و إيجارات .

5/ سياسة المدن المدمجة كاستراتيجية لتوفير عقارات جديدة لمدينة حمام الضلعة

باعتبار أن مدينة حمام الضلعة هي مقر بلدية و التي تنتمي إليها عدة تجمعات الثانوية و التي كان عددها 04 بإحصاء السكن والسكان لسنة 1998 وهي :

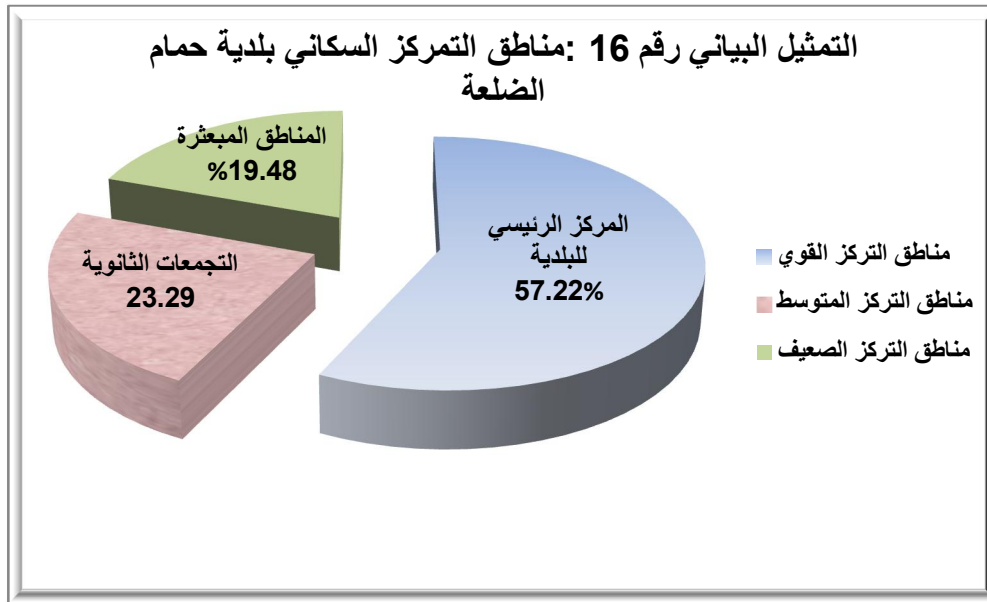
- بئر ماضي - الدريعات - الذكارة - الديبل.

إلا انه خلال الإحصاء الأخير للسكن والسكان لسنة 2008 نجد عدد التجمعات الثانوية بالبلدية قد ارتفع من 04 إلى 06، وهي: - القطف - البويرة - الديبل - الذكارة - بئر ماضي - الدريعات.

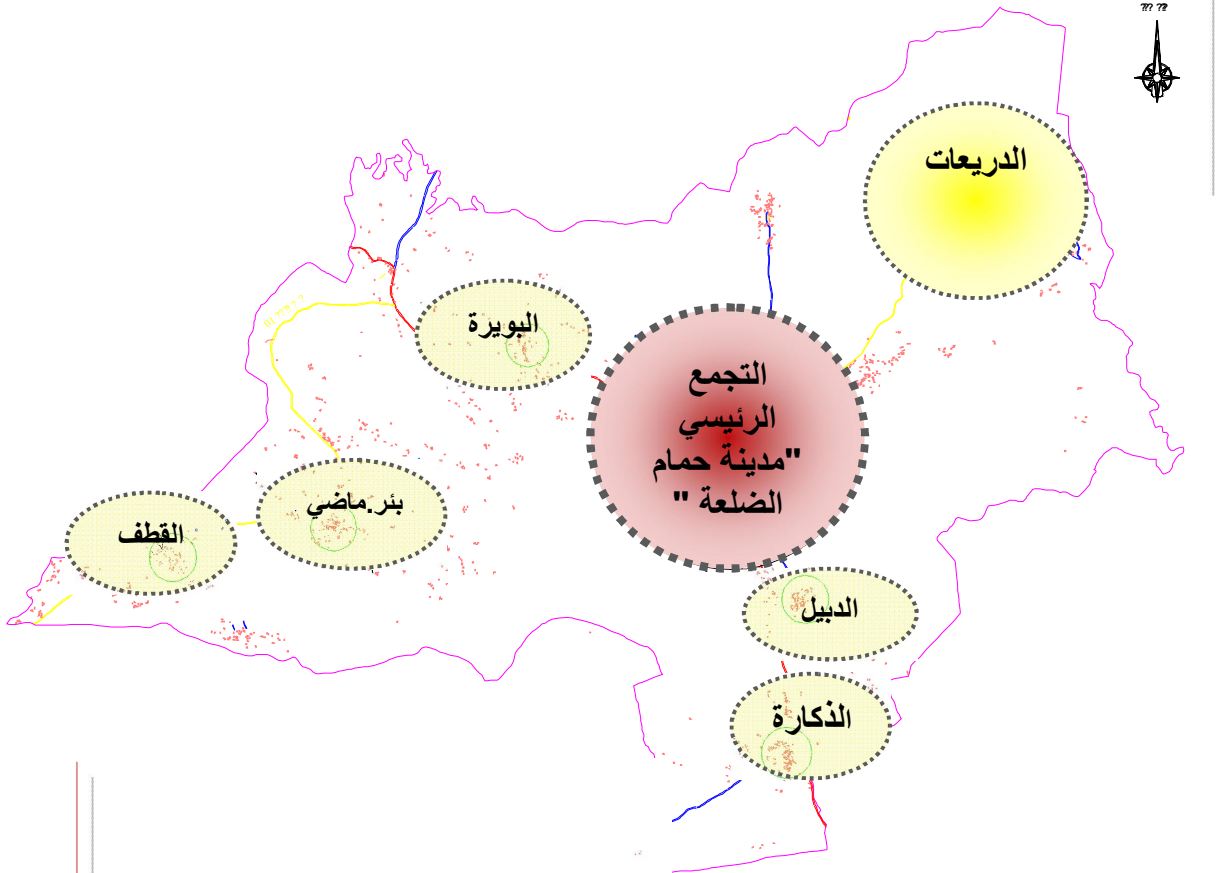
الجدول رقم 39 : التجمعات الثانوية ببلدية حمام




التعيين	عدد السكان	النسبة (%)	عدد المساكن	المساحة هـ	بعدها على التجمع الرئيسي (كم)	انجاز و المصادقة على مخططات التهيئة	الانتماء الثقافي	
القطف	820	8.86	105	31.8	25	تمت العملية	دوار الخرايشة	
البويرة	1287	13.90	203	13.71	07			
الذكارة	1409	15.22	277	21.63	12			
بئر ماضي	1824	19.70	325	27.81	20			
الدريعات	3005	32.46	650	149.83	10			دوار الدريعات
الديبل	910	9.83	169	35.9	05			

المصدر: إحصاء السكن و السكان 2008+ المعالجة



المخطط رقم 17 : التجمعات الثانوية
بلدية حمام الضلعة



-  التجمع الرئيسي (مدينة حمام الضلعة)
-  التجمعات الثانوية
-  الطريق الوطني
-  الطرق البلدية
-  المساكن

المصدر: المخطط التوجيهي

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

و لترتيب هذه التجمعات الثانوية وفق معايير محددة (تقنية، اجتماعية، ثقافية) لاختيار الاقتراح أكثر ملاءمة لإنشاء تجمع حضري جديد ارتأينا دراسة كل تجمع على حدا كالآتي :

5-1/التجمع الثانوي البويرة : بلدية حمام الضلعة

بالإضافة لتقديم السابق لتجمع الثانوي البويرة (مساحة ، بعدها على التجمع الثانوي ،عدد سكانها، عدد مساكنها) فأما تتميز ب :

✓ خصائصها الجيوتقنية عموما ضعيفة و منطقة معرضة للفيضانات وذات تركيبة هشة (أتربة، رمل، حصى،... إلخ) نتيجة عملية التعرية بفعل المياه و أراضيها تنقسم إلى :

■ أراضي قابلة للتعمير: وتمثل في الأراضي المحيطة بمجال التعمير بالجهة الجنوبية ، انحدارها ضعيف، خصائص جيوتقنية متوسطة.

■ أراضي غير قابلة للتعمير: وتمثل في أراضي الجهة الغربية، انحدارها قوي ،بالإضافة إلى منطقة الوديان العوائق التعمير بها تنقسم إلى نوعان هما :

✓عوائق صناعية : خط كهرباء عالي و متوسط الضغط و أنبوب نقل الغاز

✓عوائق طبيعية : الواد

✓ثقافيا تنتمي إلى دوار الخرابشة

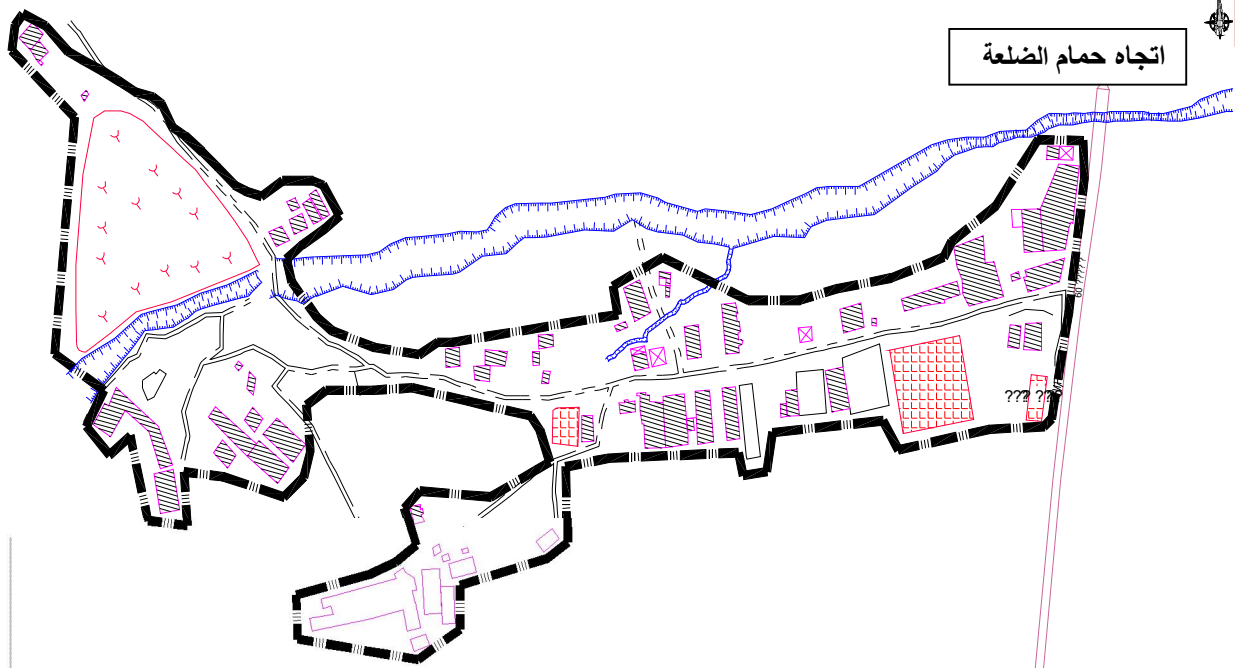
✓اقتصاديا تعتمد على قطاع الفلاحي

✓اجتماعيا ضعيف الكثافة السكنية (13.90%)

✓تم إنجاز و المصادقة على مخطط شغل الأرض POS

✓تحتوى على أراضي ذات طبيعة قانونية ملك لدولة

المخطط رقم 18 : التجمع الثانوي
البويرة



حدود التجمع الثانوي

السكنات

التجهيزات

وادي

اتجاه ونوغة

المصدر :المخطط التوجيهي

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

5-2 التجمع الثانوي بئر ماضي بلدية حمام الضلعة

بالإضافة لتقديم السابق لتجمع الثانوي بئر ماضي (مساحة ' بعدها على التجمع الثانوي ،عدد سكانها، عدد مساكنها) فأنها تتميز بـ :

خصائصها الجيوتقنية عموما ضعيفة و منطقة معرضة للفيضانات وذات تركيبة هشة (أتربة، رمل، حصى،... إلخ) نتيجة عملية التعرية بفعل المياه و أراضيها تنقسم إلى :

- أراضي قابلة للتعمير: وتمثل في أراضي الجهة الشمالية، الجهة الشرقية، الجهة الجنوبية والجهة الغربية أراضي ذات انحدار ضعيف، ذات خصائص جيوتقنية متوسطة إلى جيدة.
- أراضي قابلة للتعمير بشروط: تتمثل في أراضي الجهة الشرقية الجنوبية ذات انحدار متوسط، خصائص جيوتقنية ومقاومة جيدة، تهيئة تكون ذات تكاليف باهضة بالنسبة لمختلف شبكات الصرف الصحي والطرق.
- أراضي غير قابلة للتعمير: وتمثل في منطقة الواد في الجهة الشمالية ذات خصائص جيوتقنية ضعيفة .

بالإضافة إلى المنطقة الجبلية ذات انحدار أكبر من 20% ذات تكاليف باهضة للبناء، ويستحسن استغلالها كمحاجر أو تشجيرها أو جعلها منطقة للتسلية.

✓ العوائق التعمير بها تنقسم إلى نوعان هما :

■ عوائق صناعية : خط كهرباء متوسط الضغط

✓ عوائق طبيعية : الواد

✓ ثقافيا تنتمي إلى دوار الخرابشة

✓ اقتصاديا تعتمد على قطاع الفلاحي

✓ اجتماعيا ضعيف الكثافة السكنية (19.70%)

✓ تم انجاز و المصادقة على مخطط شغل الأرض POS

✓ تحتوى على أراضي ذات طبيعة قانونية ملك لدولة

المخطط رقم 19 : التجمع الثانوي بنر ماضي



المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير 2011

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

5-3 التجمع الثانوي الذكارة بلدية حمام الضلعة

بالإضافة لتقديم السابق لتجمع الثانوي الذكارة (مساحة ' بعدها على التجمع الثانوي، عدد سكانها، عدد مساكنها) فأنها تتميز ب :

خصائصها الجيوتقنية عموما ضعيفة بالإضافة إلى منطقة الوديان ذات التركيبة الغير متجانسة الموجودة في الجهة الغربية الجنوبية والشمالية الشرقية، انحدار ضعيف، و أراضيها تنقسم إلى :

✓ أراضي قابلة للتعمير: وتتمثل في أراضي الجهة الشرقية والأراضي الغربية والشمالية الغربية والجنوبية، انحدار ضعيف، ذات خصائص جيوتقنية متوسطة تسمح بالبناء .

✓ أراضي متوسطة القابلية للتعمير: وتتمثل في أراضي الجهة الشمالية ذات انحدار متغير، يتخللها مجموعة من الأودية والشعاب، ذات خصائص جيوتقنية ضعيفة بفعل تأثير المياه،

✓ أراضي غير قابلة للتعمير: وتتمثل في المناطق الصخرية في الجهة الجنوبية الغربية ذات تكاليف باهضة للبناء ويستحسن استغلالها في المحاجر أو تشجيرها أو جعلها منطقة للتسلية.

بالإضافة إلى المنطقة الجبلية ذات انحدار أكبر من 20% ذات تكاليف باهضة للبناء، ويستحسن استغلالها كمحاجر أو تشجيرها أو جعلها منطقة للتسلية.

✓ عوائق التعمير بها ذات طبيعة صناعية و تتمثل في خط كهرباء متوسط الضغط و أنبوب نقل الغاز المميع

✓ ثقافيا تنتمي إلى دوار الخرابشة

✓ اقتصاديا تعتمد على قطاع الفلاحي

✓ اجتماعيا ضعيف الكثافة السكنية (15.22%)

✓ تم انجاز و المصادقة على مخطط شغل الأرض POS

✓ تحتوى على أراضي ذات طبيعة قانونية ملك لدولة

المخطط رقم 20 : التجمع الثانوي
الذاكرة



المصدر :المخطط

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

5-4 التجمع الثانوي الدريعاتبلدية حمام الضلعة

بالإضافة لتقدم السابق لتجمع الثانوي الدريعات (مساحة ' بعدها على التجمع الثانوي ،عدد سكانها، عدد مساكنها) فأنها تتميز ب :

✓ خصائصها الجيوتقنية عموما ضعيفة بالإضافة إلى منطقة الوديان ذات التركيبة الغير متجانسة الموجودة في الجهة الجنوبية ، انحدار قوية ، و أراضيها تنقسم إلى :

✓ أراضي متوسطة القابلية للتعمير: تتمثل في أراضي الجهة الجنوبية و الجهة الجنوبية الشرقية، تتمثل في شرفات الأودية ذو انحدار المتغير.

✓ أراضي قابلة للتعمير بشروط: تتمثل في أراضي الجهة الشمالية، والجهة الشمالية الغربية، ذات انحدار متوسط إلى قوي.

✓ أراضي غير قابلة للتعمير: وتتمثل في المناطق الجبلية ذات انحدار أكبر من 25%، يستحسن استغلالها في التشجير أو منطقة للتسلية

✓عوائق التعمير بها ذات تنقسم الى نوعان :

✓عوائق صناعية : خط كهرباء متوسط الضغط

✓عوائق طبيعية :08 أودية

✓ثقافيا تنتمي إلى دوار الدريعات كما أنها منقسمة إلى قسمين الدارة الكبيرة و الدارة الصغيرة

✓اقتصاديا تعتمد على قطاع الفلاحي

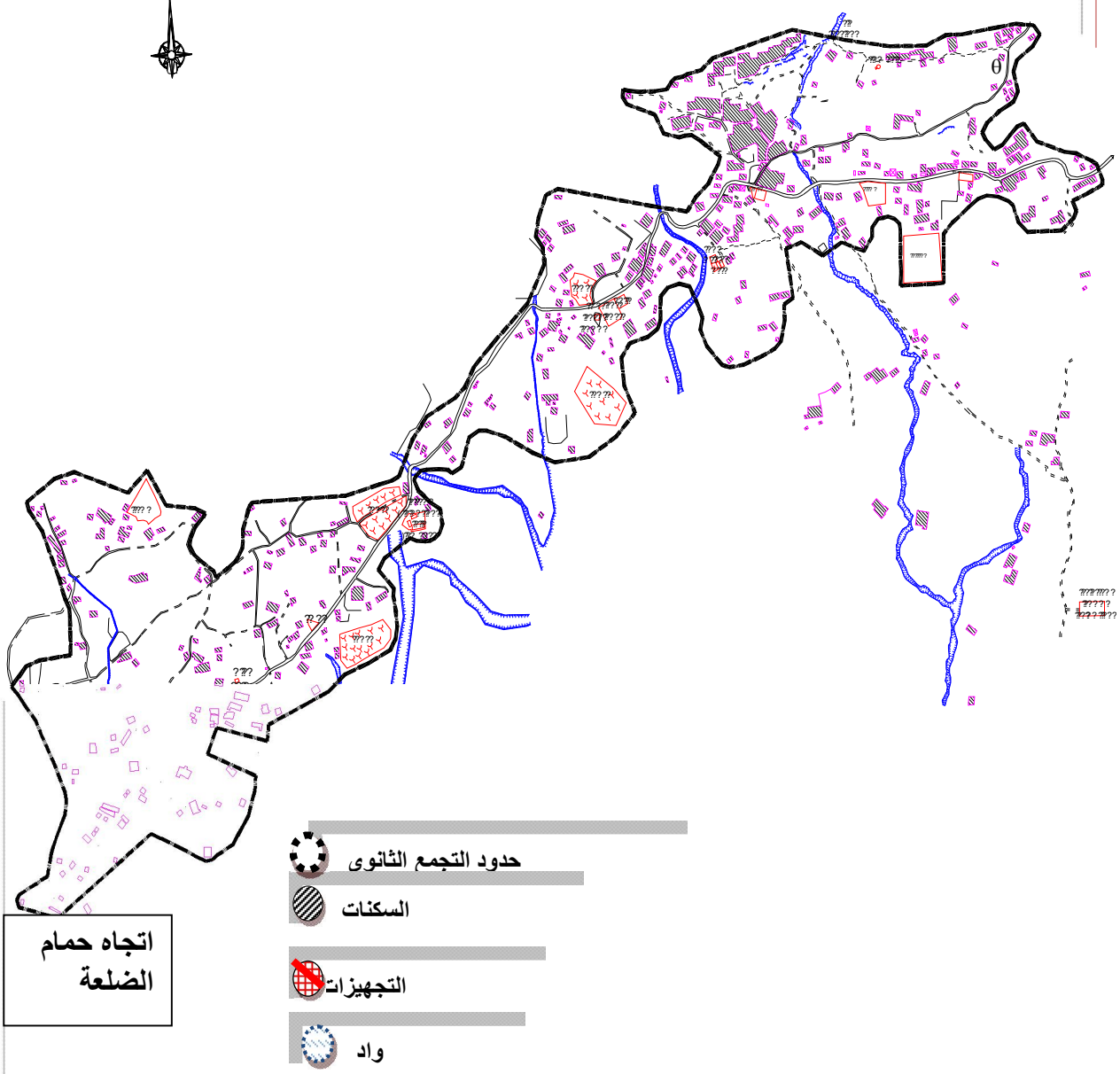
✓اجتماعيا متوسطة الكثافة السكنية إلى حد ما (32.46%)

✓تم إنجاز و المصادقة على مخطط شغل الأرض POS

✓تحتوى على أراضي ذات طبيعة قانونية ملك لدولة

المخطط رقم 21 : التجمع الثانوي الدريعات

اتجاه برج



المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير 2011

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

5-5 التجمع الثانوي القطف بلدية حمام الضلعة

بالإضافة لتقديم السابق لتجمع الثانوي القطف (مساحة ' بعدها على التجمع الثانوي ،عدد سكانها، عدد مساكنها) فأنها تتميز ب :

✓ خصائصها الجيوتقنية عموما جيدة و انحدارها ضعيف ،و تصنف مجمل أراضيها إلى :
✓ الأراضي قابلة للتعمير :الأراضي المحيطة بالتجمع أراضي قابلة للتعمير، وذلك راجع إلى أن أراضيها ذو تركيبة ليمونية تتوضع فوق تشكيلة صخرية.

✓ عوائق التعمير بها ذات طبيعة صناعية: خط كهرباء متوسط الضغط

✓ ثقافيا تنتمي إلى دوار الخرابشة

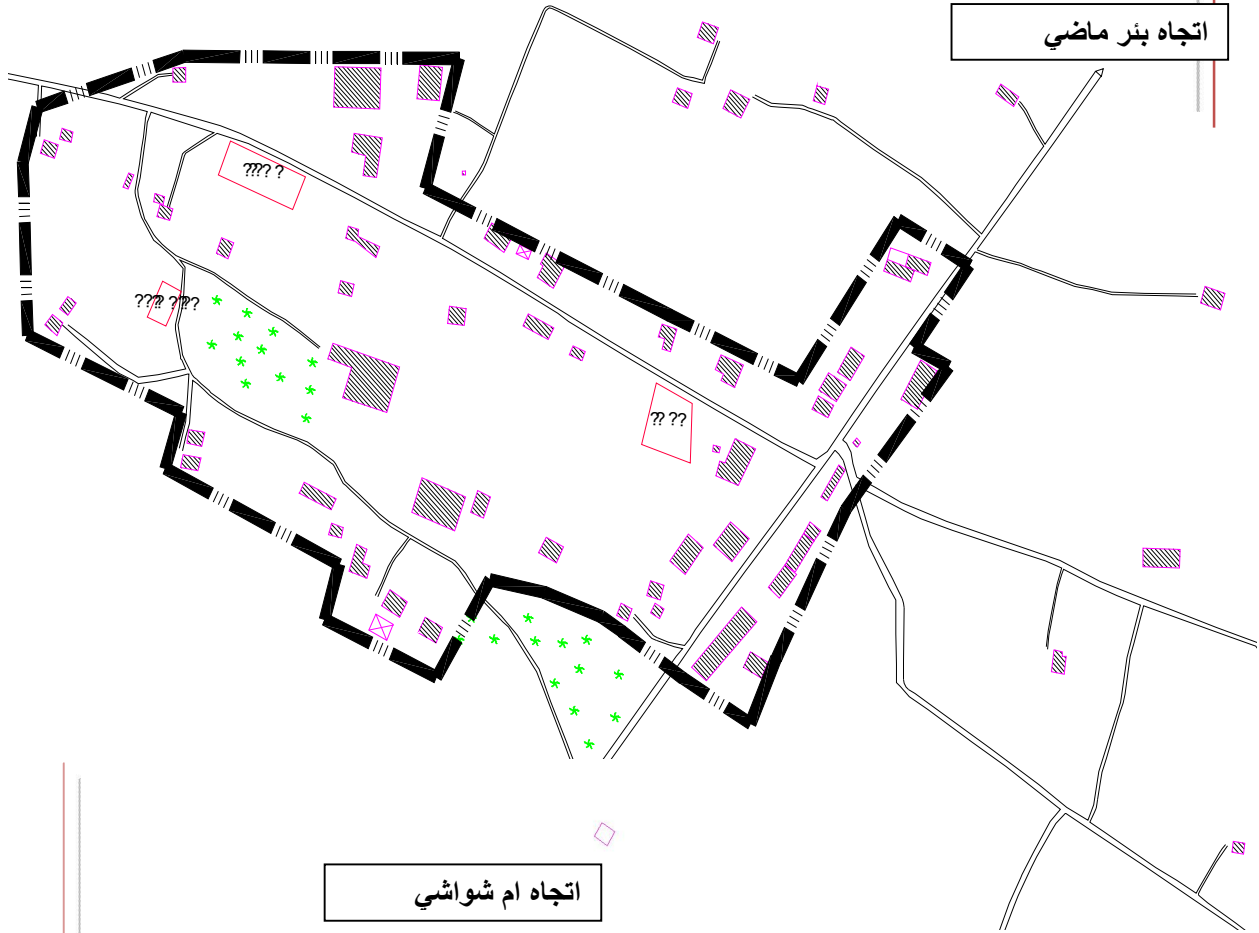
✓ اقتصاديا تعتمد على قطاع الفلاحي

✓ اجتماعيا ضعيفة الكثافة السكنية (8.86%)

✓ تم انجاز و المصادقة على مخطط شغل الأرض POS

✓ اغلب أراضي التجمع ذات طبيعة قانونية ملك لدولة

المخطط رقم 22 : التجمع الثانوي
القطف



- حدود التجمع الثانوي
- السكنات
- التجهيزات

المصدر: المخطط التوجيهي لتجهينه و التعمير 2011

5-6 التجمع الثانوي الدبيل بلدية حمام الضلعة

بالإضافة لتقدم السابق لتجمع الثانوي القطف (مساحة ' بعدها على التجمع الثانوي ،عدد سكانها، عدد مساكنها) فأنها تتميز ب :

خصائصها الجيوتقنية عموما جيدة و انحدارها قوي كونها منطقة الجبلية ، تركيبة كلسية مع تناوبات من المارن والطين، ذات تكاليف باهضة للبناء و تصنف أراضيها إلى :

✓ أراضي قابلة للتعمير: وتمثل في معظم أراضي التجمع الثانوي، وهي أراضي الجهة الشرقية، الجهة الجنوبية، الجهة الشمالية الشرقية، ذو تركيبة ذات خصائص جيوتقنية تسمح بالبناء وذلك راجع إلى أنها أراضي ذو طوبوغرافية ضعيفة وتركيبها الجيولوجية جيدة

✓ أراضي غير قابلة للتعمير: تتمثل في الواد الواقع في الجهة الغربية، ذو التركيبة غير متجانسة و خصائص جيوتقنية ضعيفة، منطقة غير معرضة للفيضانات.

✓ عوائق التعمير بها ذات طبيعة صناعية: عوائق صناعية : خط كهرباء متوسط الضغط و أنبوب نقل الغاز المميع
✓ ثقافيا تنتمي إلى دوار الدريعات

✓ اقتصاديا تعتمد على قطاع الصناعة "مصنع الاسمنت"
✓ اجتماعيا ضعيفة الكثافة السكنية (9.83%)

✓ تم انجاز و المصادقة على مخطط شغل الأرض POS
✓ تحتوى على أراضي ذات طبيعة قانونية ملك لدولة

المخطط رقم 23 : التجمع الثانوي
الديبل

اتجاه حمام
الضلعة



- حدود التجمع الثانوي
- السكنات
- التجهيزات
- المساحات الخضراء

المصدر: المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير 2011

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

و من خلال دراسة التجمعات الثانوية التابعة لبلدية حمام الضلعة و ترتيب مميزات و خصائصها استنتجنا أن التجمع الثانوي "البويرة" هو أفضل تجمع من وجهة نظرا ليكون مجال لتوسع المستقبلي بشكل مندمج مع النسيج العمراني لمدينة حمام الضلعة انطلاقا من المعطيات التالية :

📌 **الموقع :** نجد التجمع الثانوي البويرة يحتل أحسن موقع بمحاذاته لطريق الوطني رقم 60 و اقرب لتجمع الرئيسي بعد التجمع الثانوي الدبيل .

📌 **توسط التجمعات الثانوية :** يتوسط التجمع الثانوي البويرة جميع التجمعات الثانوية التابعة للبلدية و أكبر نسبة من المناطق المبعثرة (انظر المخطط)

📌 **المساحة :** يتربع التجمع الثانوي البويرة على اصغر مساحة معمرة و كثافة سكنية ضعيفة مما يمكن اعتباره كمدينة جديدة في عملية الأعمار .

📌 **طبيعة العقارية :** وجود عقارات بالتجمع الثانوي البويرة ذات طبيعة قانونية ملك لدولة .

📌 **خصائص ثقافية :** يشترك التجمع الثانوي البويرة مع كل من التجمع الرئيسي و التجمعات الثانوية الذكارة و بئر ماضي و القطف بخصائص اجتماعية و ثقافية بانتمائهم لدوار الخرابشة .

📌 **انجاز مخطط التهيئة :** جميع التجمعات الثانوية تم إعداد مخططات شغل الأرض 2011 و مصادق عليها .

الفصل الرابع : الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية بمدينة حمام الضلعة

خلاصة الفصل :

من خلال هذه الدراسة التي تناول فيها الاحتياجات العقارية و برامج التجهيزات العمومية لمدينة حمام الضلعة نستشف أن السلطات المحلية كانت مبادرتها لمواجهة إشكالية الطبيعة القانونية " ملك خاص (فوج 40) " و الذي يعتبر من أهم العوائق الذي يجد من تنفيذ برامجها التنموية بشكل عام و برامج التجهيزات العمومية بشكل خاص محدودة و اقتصر استعمالها على آيتين هما :

- نزع الملكية في إطار المنفعة العمومية
- وإعادة تصنيف الأراضي الفلاحية و الغائية

من مجموع ثمانية آليات التي حولها المشرع الجزائري للجماعات المحلية لإدخال أراضي لحافظتها العقارية سواء كانت قانونية أو تقنية رغم الإمكانيات المتوفرة بها ، و لمعرفة مكامن الخلال و الإجابة على شق الثاني من التساؤل الرئيسي لهذا الطرح (الجانب التسييري) في الفصل الموالي استوجب علينا الاستعانة بألية بحث اخرى الا و هي استمارة الاستبيان مع الفاعلين المباشرين بالمجال الحضري نظرا لنوع الدراسة و الوقت الزمني المحدد لهذا لنوع من الدراسات .

الفصل الخامس :

تحليل النتائج و التوصيات

مقدمة

I. بناء و توزيع استمارة استبيان الموجهة

للفاعلين المباشرين بالمجال

الحضري

II. تفرغ المعطيات

III. تحليل النتائج و تحقق من فرضيتي

الدراسة

IV. توصيات و اقتراحات

تمهيد :

استكمالاً لدراسة التي قمنا بها وفق الجانبين :

✓ الجانب النظري الذي تم التطرق إليه في فصلين شمل المتغيرين الرئيسين للإشكالية .

✓ الجانب التطبيقي الذي تم التطرق إليها بفصلين لدراسة حالة الدراسة إي " مدينة حمام الضلعة "

و نظراً للخلاصة التي توصلنا إليها و التي مفادها وجود هوة بين الجانبين ارتأينا اللجوء لإجراء استبيان مع الفاعلين المباشرين بالمجال الحضري من اجل تفسير النتائج المتوصل إليها بالإضافة لتحقق من جملة الفرضيات التي طرحناها في إشكالية هذا البحث ، و التي ارتكزت نظرتنا الاستبصارية لإشكالية الطرح على عاملين أساسيين هما :

✓ عدم تواصل و انسجام جملة القوانين التي تحكمه.

✓ نقص فعالية المسيرين له من جهة و صعوبة التنسيق فيما بينهم من جهة أخرى.

و لتحقق من ذلك اتبعنا خطوات العمل المبينة بالمخطط البياني الموالي :

شكل رقم 18 : منهجية جمع و تحليل المعلومات الأستبائية



المصدر : إعداد الباحثة

الفصل الخامس: التحليل النتائج و توصيات

I. بناء و توزيع استمارة استبيان للفاعلين المباشرين بالمجال الحضري:

بما أن الاستمارة هي إحدى أدوات البحث و جمع المعلومات التي يستعين بها الباحث بما للإجابة و تفسير تساؤلات و استفسارات حول موضوع ما، فقد صغنا مجموعة من الأسئلة لإجراء الاستبيان مع المتدخلين المباشرين بالمجال الحضري في شكل استمارة استبيان لتوثيق المعلومات مراعين في عملية بناء هته الأخيرة الحيادية والاستقلالية من خلال تنوع صيغ طرح الأسئلة فمنها :

المغلقة و نقصد الأسئلة التي تمحورت حول فرضيتنا لإشكالية البحث لتحقيق من صحتها أو نفيها .

نصف المفتوحة لفسح المجال أمام المبحوث لإبراز عوامل أخرى وراء تفاقم هذه الإشكالية نظرا لعدم إعطاءها الأهمية الكافية من وجهة نظرنا سواء عن قصد لتحكم في حيثيات موضوع الدراسة أو لعدم إدراكنا لأثارها البالغة ، أو سهونا عن غير قصد لعدم معرفتنا بخفيها .

1. تحديد مجتمع البحث:

شمل مجتمع البحث الفاعلين المباشرين بالمجال الحضري على المستوى اللامركزي (المديريات الولائية و المحلية) باعتبارها المكلف بشكل رسمي لتسيير العقار الحضري بمختلف تخصصاتهم محاولين بذلك لإجراء مسح كلي من اجل جمع مختلف وجهات النظر و المقاربة فيما بينها للوصول إلى وجهة نظر موحدة قد تساعدنا على فهم مكامن الخلال بين الجانب النظري و تطبيقه الميداني ، وقد تم حصر قائمة المتدخلين بالفصل الأول الذي تم عنونته بنظام الاحتياطات العقارية الحضرية بالجزائر وهم كالاتي :

الولاية أو الدائرة الإدارية لمدينة حمام الضلعة

بلدية حمام الضلعة

مديرية البناء و التعمير بالولاية

فرع البناء و التعمير لدائرة حمام الضلعة

وكالة التسيير و التنظيم العقاري الحضري للولاية

الوكالة الجهوية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري لدائرة حمام الضلعة

مديرية أملاك الدولة للولاية

مديرية الحفظ العقاري للولاية

مديرية مسح الأراضي للولاية

لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار ممثلة بأمانة اللجنة "مديرية المؤسسات

الصغيرة و المتوسطة و الصناعة التقليدية "

2. تحديد أفراد العينة:

لقد تم تحديد أفراد العينة من مجتمع البحث للإجراء الاستبيان معهم ،و لإعطاء تدقيق أكثر للمعلومات المتحصل عليه فقد تم توسيع دائرة المعنيين بالاستبيان بكل هيئة متدخلة لتشمل كلا:

➤ **المستول:** عن الهيئة المتدخلة بالمجال الحضري لكونه متخذ القرار

➤ **المكلف المباشر بالملف:** كونه المنفذ بالهيئة المتدخلة و المتبع المباشر لسيير العملية .

ليكون بذلك عدد استمارة استبيان موزعة 20 على النحو التالي :

📁 12 استمارات استبيان موجهة للهيئات الولائية (06 مدراء +06موظفين المكلفين المباشرين

بالملف)

📁 08 استمارات استبيان موجهة للهيئات الجهوية و المحلية (04المسؤول الأول بالهيئة الإدارية

+04موظفين المكلفين المباشرين بالملف) .

3. إجراء الاستبيان

بعد عملية ضبط شكل الاستمارة و محتواها لتشمل جميع محاور موضوع الدراسة لتخدم الفرضيات و ضمان عدم الخروج على النطاق العام لدراسة ، و كذا تحديد عينات البحث قمنا بإجراء الاستبيان مع كل عينة على حدى و بشكل مباشر لمأ الاستمارة معهم .

II. تفرغ المعطيات الاستبائية و المقاربة بين وجهات النظر

حاولنا من خلال هذا العنوان سعى إلى تفرغ المعطيات الاستبائية المتحصل عليها من أفراد العينة المنتقاة من مجتمع البحث و تحليلها و ربطها ببعضها البعض محولينا بذلك تحديد الأبعاد الخفية .

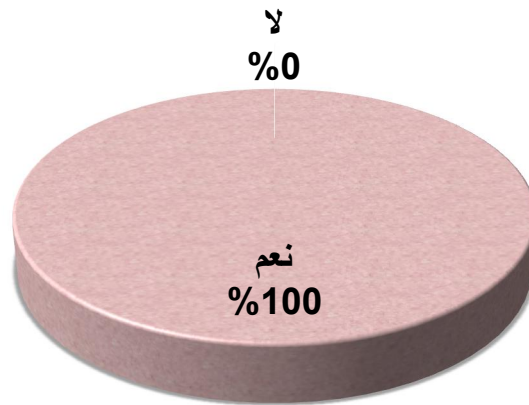
1. هل دائرة اختصاصكم تتوفر على الآليات القانونية الكافية للاسترجاع أو إدخال أراضي جديدة

للمحافظة العقارية البلدية ؟ نعم لا

الجدول رقم 40 : إجابات السؤال هل دائرة اختصاصكم تتوفر على الآليات القانونية الكافية للاسترجاع أو إدخال أراضي جديدة للمحافظة

التعین	عدد الإجابات	النسبة %
نعم	20	100
لا	00	00
المجموع	20	100

التمثيل البياني رقم 17 : إجابات السؤال هل تتوفر النصوص التشريعية بدائرة اختصاصكم على الآليات الكافية للبلدية للاسترجاع أو إدخال أراضي لحافظتها العقارية



من خلال تحديد عدد الإجابات الممثلة بالأرقام في الجدول و بيانها أعلاه يتضح جليا إجماع أفراد العينة على وجود نصوص تشريعية تخول للجماعات المحلية تكوين احتياطات عقارية لتنفيذ برامجها التنموية .

الفصل الخامس: التحليل النتائج و توصياتها

2. إذا كانت الجواب "نعم" ، ماهي مميزات هذه النصوص التشريعية من وجهة نظرك ؟

لا	نعم
لا	نعم
لا	نعم
لا	نعم
لا	نعم

✓ التواصل

✓ الانسجام

✓ الدقة

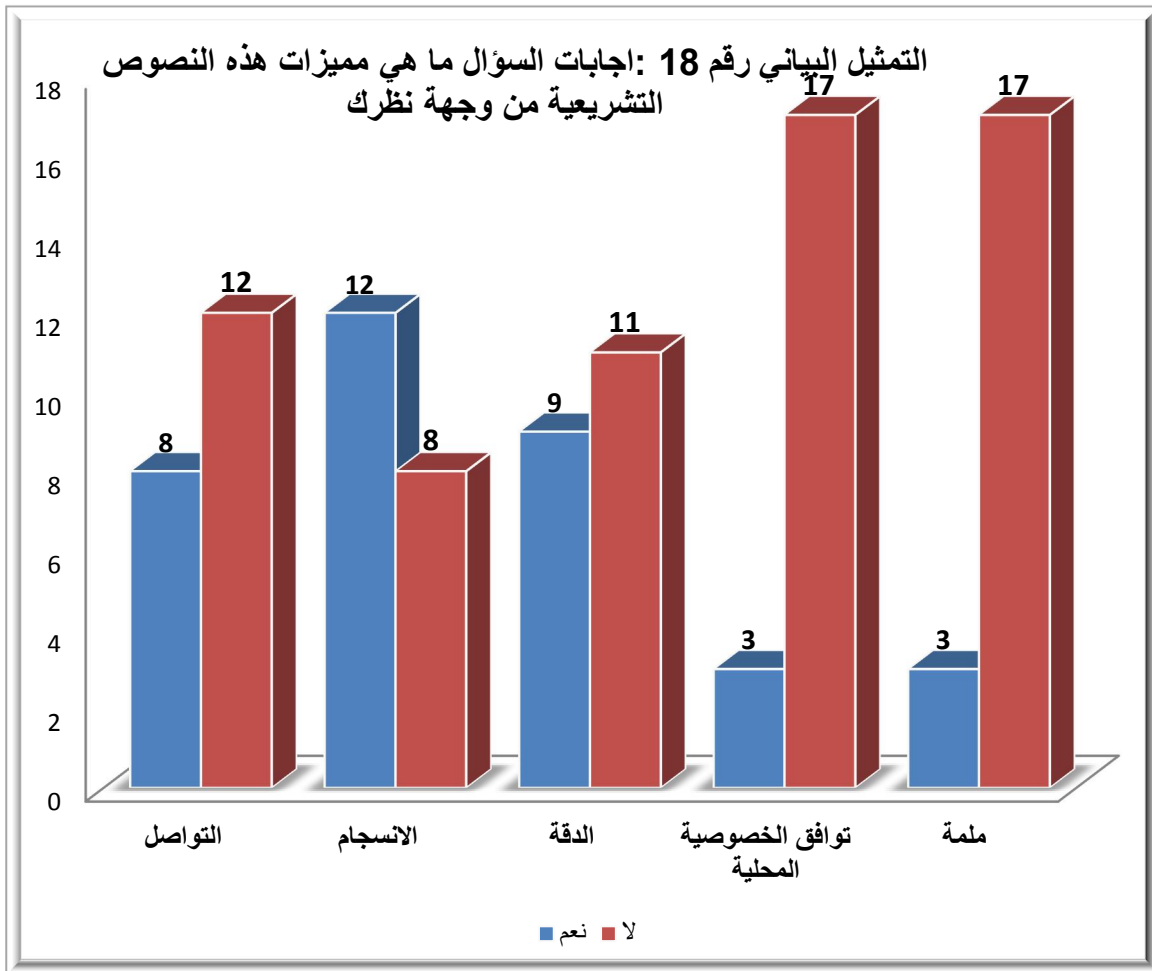
✓ توافق الخصوصية المحلية لمجتمعنا

✓ ملمة بجميع الحالات

■ مميزات أخرى :

الجدول رقم 41: اجابات السؤال ماهي مميزات هذه النصوص التشريعية من وجهة نظرك

المجموع	النسبة %		المجموع	عدد الإجابات		التعین
	لا	نعم		لا	نعم	
100	60	40	20	12	08	التواصل
100	40	60	20	08	12	الانسجام
100	55	45	20	11	09	الدقة
100	75	15	20	17	03	توافق الخصوصية المحلية لمجتمعنا
100	75	15	20	17	03	ملمة بجميع الحالات
00	00	00	00	00	00	مميزات أخرى



من خلال تحديد عدد الإجابات الممثلة بالأرقام في الجدول و بيانيا أعلاه و مقاربتنا بين وجهات نظر المعنيين نستنتج مايلي :

أ- تضارب الآراء بين معارض و متفق على أن التشريعات الخاصة بالاحتياطات العقارية بالجزائر تتميز بالتواصل و الانسجام و الدقة و منه نستخلص أن الأمر يبقى نسبي .

ب- و جاء شبه اجماع بوجهات نظر المعنيين على عدم مراعاة هذه التشريعات لخصوصية المجتمع المحلي و إلمامها بجميع الحالات .

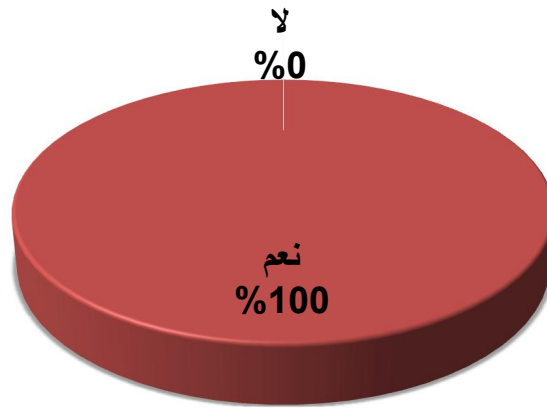
لا نعم

3. هل تطبيق هذه النصوص التشريعية يصطدم بصعوبات ميدانية ؟

الجدول رقم 42: اجابات السؤال هل تطبيق هذه النصوص التشريعية يصطدم بصعوبات ميدانية

التعين	عدد الإجابات	النسبة %
نعم	20	100
لا	00	00
المجموع	20	100

التمثيل البياني رقم 19: اجابات السؤال هل تطبيق هذه النصوص التشريعية يصطدم بصعوبات ميدانية



من خلال تحديد عدد الإجابات الممثلة بالأرقام في الجدول و بيانيا أعلاه نستنتج وجود إجماع مطلق من مختلف أفراد العينة البحث على اصطدام تطبيق النصوص التشريعية بصعوبات ميدانية .

الفصل الخامس: التحليل النتائج و توصيات

4. إذا كان الجواب "نعم" ما نوع هذه الصعوبات ؟

✓ تسييرية نعم لا

■ صعوبات أخرى:

- المضاربة العقارية و تبيض الأموال
- الوضعية العقارية
- ثقافة الاستهلاكية و عدم مشاركة المواطن

الجدول رقم 43: اجابات السؤال ما نوع هذه الصعوبات الميدانية

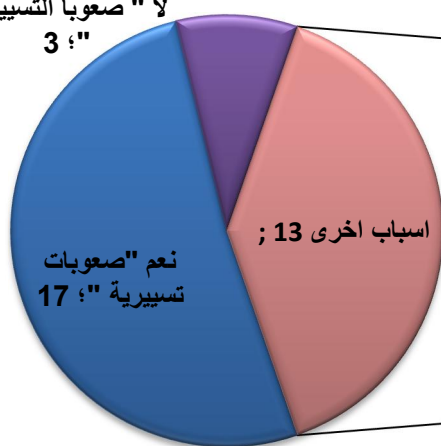
التعين	عدد الإجابات		المجموع	النسبة %	
	نعم	لا		نعم	لا
تسييرية	17	03	20	85	15
صعوبات أخرى	13		13	65	

كما تم حصر صعوبات أخرى في :

- المضاربة العقارية و تبيض الأموال :05
- الوضعية العقارية:04
- ثقافة الاستهلاكية و عدم مشاركة المواطن:04

التمثيل البياني رقم 20: اجابات السؤال ما نوع هذه الصعوبات الميدانية

لا " صعوبا التسييرية
3؛"



المضاربة العقارية و
تبيض الاموال ؛ 5

الوضعية
العقارية ؛ 4
الثقافة الاستهلاكية و
عدم المشاركة
المواطن؛ 4

من خلال تحديد عدد الإجابات الممثلة بالأرقام في الجدول و بيانها أعلاه التي ارجع فيها أفراد العينة صعوبة التطبيق الميداني لهذه التشريعات إلى :

✓ التأثير السلبي لنقص الكفاءة التسييرية مع إضافة تداعيات أخرى لا تقل تأثيرا على تقاوم أزمة ندرة الاحتياطات العقارية من طرف بعض المعنيين و التي تم حصرها في :

✓ ارتفاع أسعار العقار الحضري نتيجة المضاربة بالسوق العقاري من طرف محتكري هذا المجال (سماسرة و مبيضي الأموال) كونه أفضل و اضمن مجال للاستثمار الأموال.

✓ تأخر اتمام عملية المسح العام للأراضي مما حال دون تسوية و تطهير +وضعية العقار الحضري من اجل مبادلات عقارية قانونية لا يشوبها أي شوائب أو اعتراضات.

✓ استنزاف الاملاك العقارية العمومية من طرف بعض المواطنين بطرق غير قانونية (البناء الفوضوي) أو قانونية عن طرق التحايل (مشاريع استثمار وهمية أو بدون جدوى).

5. إذا كان الجواب "نعم" ما هي الأسباب الحقيقية لهذه الصعوبات التسييرية ؟

لا

نعم

✓ عدم حرص المتدخلين بهذا المجال على تطبيق هذه النصوص

لا

نعم

✓ صعوبة التنسيق بين المتدخلين

✓ صعوبات أخرى:

■ مركزية التسيير

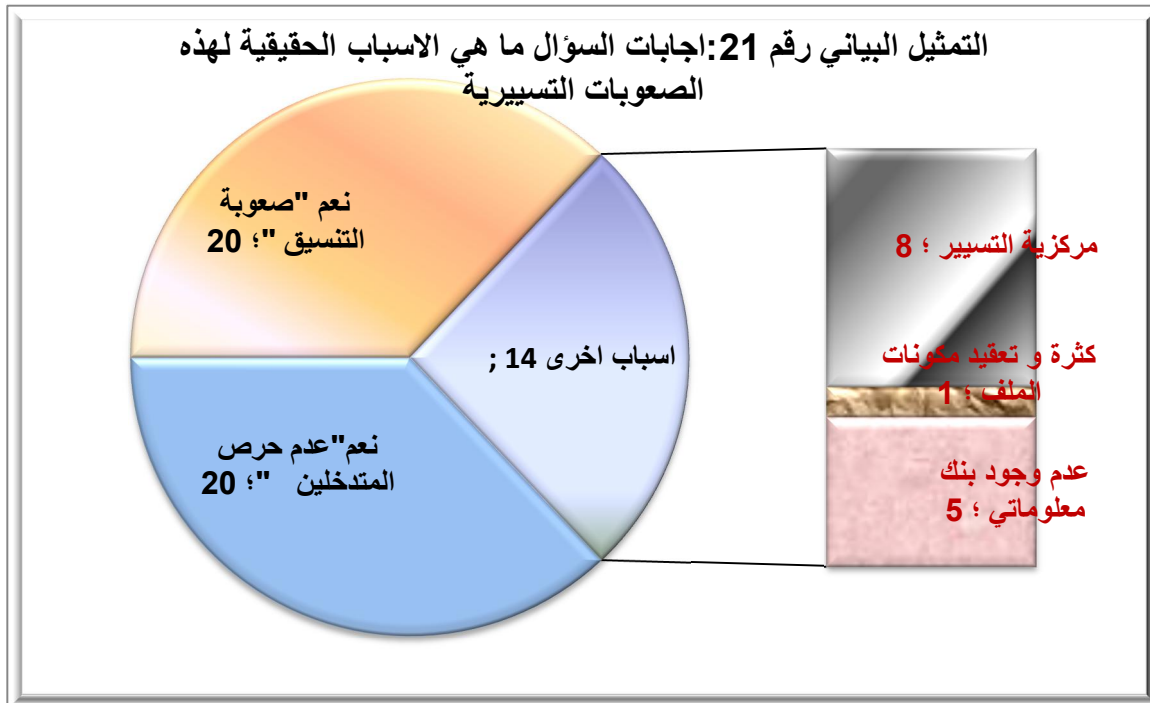
■ عدم وجود بنك معلوماتي

■ كثرة و تعقيد الوثائق المكونة للملف

الجدول رقم 44 :اجابات السؤال ما هي الأسباب الحقيقية لهذه الصعوبات التسييرية القانونية

المجموع	النسبة %		المجموع	عدد الإجابات		التعين
	لا	نعم		لا	نعم	
100	00	100	20	00	20	عدم حرص المتدخلين بهذا المجال على تطبيق هذه النصوص
100	00	100	20	00	20	صعوبة التنسيق بين المتدخلين
70		70	14		14	صعوبات أخرى

- كما تم حصر صعوبات أخرى في :
- مركزية التسيير (المديرية الولائية) :08
- عدم وجود بنك معلوماتي يسهل تنفيذ الإجراءات بكل سهولة 05
- كثرة و تعقيد الوثائق المطلوبة من طرف الهيئات لتكوين ملف 01



من خلال تحديد عدد الإجابات الممثلة بالأرقام في الجدول و بيانها أعلاه وجود إجماع مطلق من أفراد العينة على أن السبب الحقيقي لصعوبات التسييرية تعود إلى عدم حرص المسيرين المباشرين للعقار الحضري يرجع لعدم القدرة على التنسيق فيما بينهم ، إضافة لوجود أسباب أخرى لا تقل أهمية نحصرها فيما يلي :

- ✓ عدم توافق هذه التشريعات مع الخصوصية المحلية نتيجة مركزية التسيير و تعميم الإجراءات القانونية .
- ✓ عدم الاهتمام بتجميع الأرشفة و تكوين بنك معلوماتي يسهل عملية التسيير بشكل أسرع و بأقل تكلفة.
- ✓ كثرة الوثائق المكونة للملفات الإدارية مما يصعب و يعقد الأمر على المصلحة الإدارية و المواطن على حد سواء.

6. إذا كان الجواب "نعم" على عدم حرص المتدخلين على تطبيق هذه النصوص التشريعية، إلى

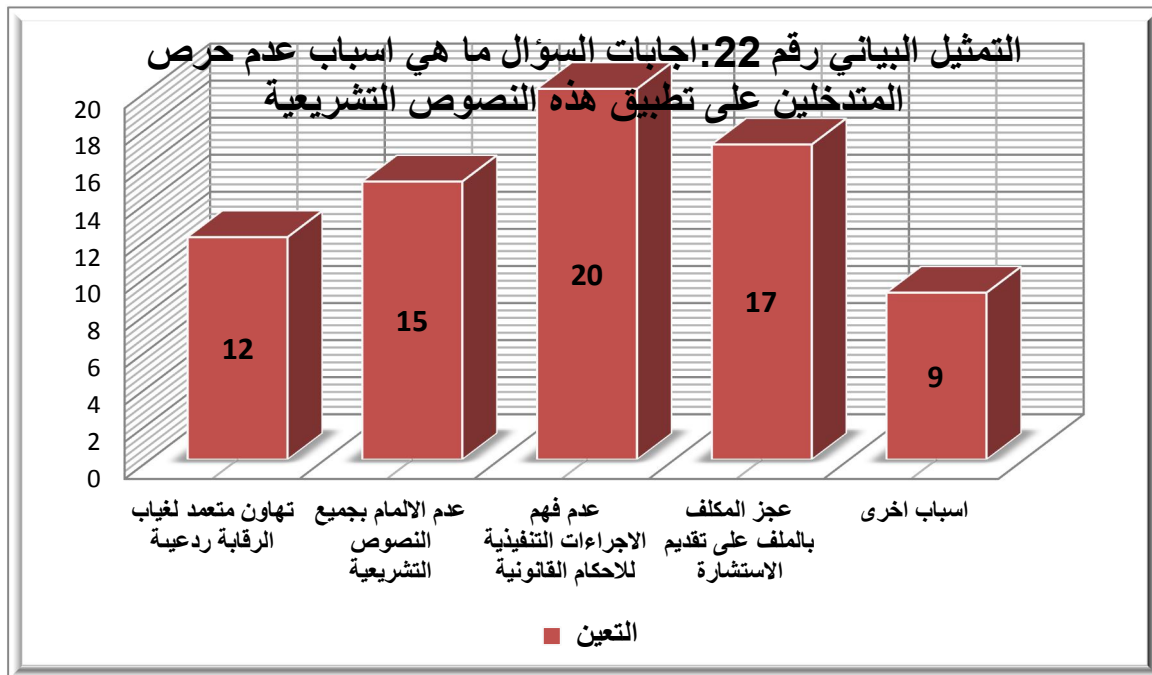
ماذا ترجع ذلك و هذا بوضع العلامة "X" داخل الخانة المناسبة ؟

- ✓ تمهون متعمد لغياب الرقابة ردعية
- ✓ عدم الإلمام بجميع النصوص التشريعية
- ✓ عدم فهم الإجراءات التنفيذية للأحكام القانونية
- ✓ عجز المكلف بالملف على تقديم الاستشارة
- ✓ أسباب أخرى:
- ثقل المسؤولية نظرا لتسيير المركزي
- نقص الشفافية بين المسئول و المكلف بالملف في الهيئة المتدخلة
- عدم فسح المجال للاجتهادات
- عدم اختصاص المكلف بالملف بالإضافة لضعف التكوين الأكاديمي

الفصل الخامس: التحليل النتائج و توصياتها

الجدول رقم 45: اجابات السؤال على عدم حرص المتدخلين على تطبيق هذه النصوص التشريعية

التعين	عدد الإجابات	النسبة %
تهاون متعمد لغياب الرقابة ردعية	12	60
عدم الإلمام بجميع النصوص التشريعية	15	75
عدم فهم الإجراءات التنفيذية للأحكام القانونية	20	100
عجز المكلف بالملف على تقديم الاستشارة	17	85
أسباب أخرى	09	45



غير أن بعض أفراد العينة حسب وجهة نظرهم أن هناك أسباب أخرى لا تقل أهمية عن الأسباب المذكورة أنفا سواء بشكل متفق عليه أو بشكل خاص و هي كالآتي :

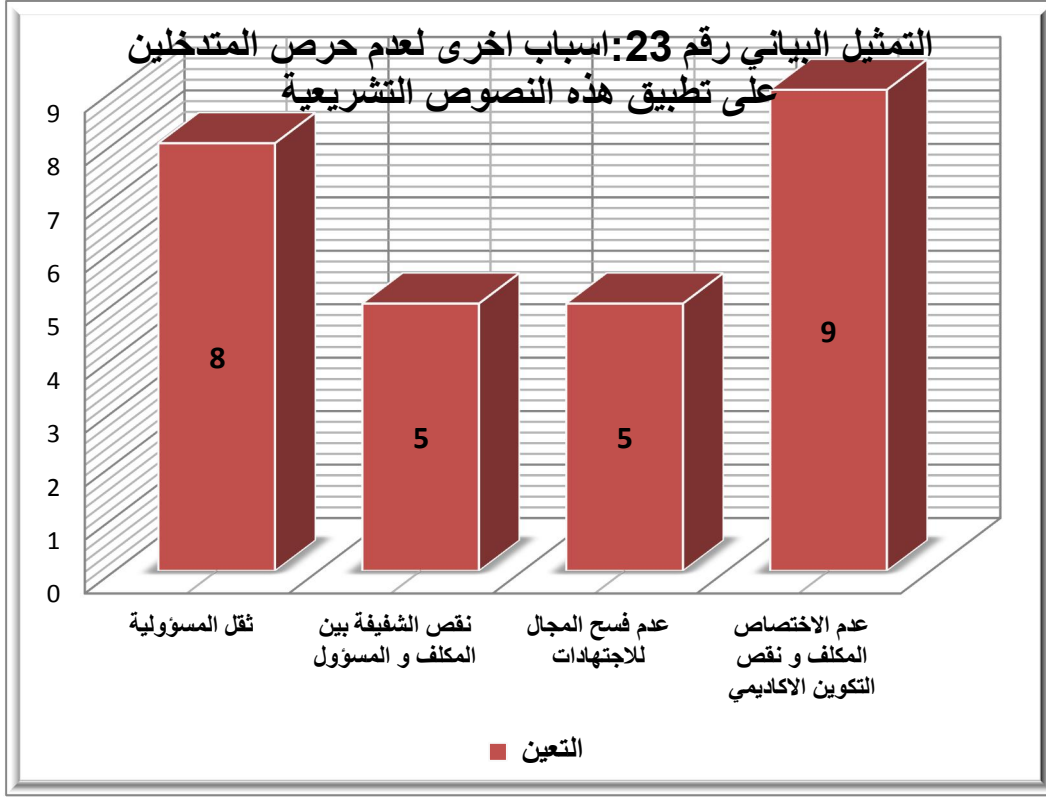
✚ ثقل المسؤولية نظرا لتسيير المركزي (الولائي) : 08

✚ نقص الشفافية بين المسئول و المكلف بالملف في الهيئة المدخلة : 05

✚ عدم فسح المجال للاجتهادات : 05

✚ عدم الاختصاص المكلف بالملف بالإضافة لضعف التكوين الأكاديمي : 09

الفصل الخامس: التحليل النتائج و توصيات



من خلال تحديد عدد الإجابات الممثلة بالأرقام بالجدولين و بيانها أعلاه التي ارجع فيه أفراد العينة عدم حرص المسيرين المباشرين للعقار الحضري الي:

✚ تهاون متعمد لغياب رقابة رادعة

✚ عدم الإلمام بجميع النصوص التشريعية

✚ عدم فهم الإجراءات التنفيذية للأحكام القانونية

✚ عجز المكلف بالملف على تقديم الاستشارة

و إضافة للأسباب التي تم اقتراحها من طرفنا فهناك اسباب أخرى لا تقل أهمية حسب رأي المعين المتمثلة في:

✓ تقل المسؤولية نتيجة التسيير المركزي مقارنة بعدد الموظفين المجندين لإدارة و تسيير هذه المصالح .

✓ عدم فسح المجال للاجتهادات الفردية من طرف المسئول دون الإخلال بالنظام العام و الخروج على الإطار القانوني .

✓ عدم تكليف الموظف حسب الاختصاص و نوع التكوين .

الفصل الخامس: التحليل النتائج و توصياتها

7. إذا كان الجواب "نعم" على وجود صعوبة التنسيق بين المتدخلين، إلى ماذا ترجع ذلك و هذا

بوضع العلامة "x" داخل الخانة المناسبة ؟



✓ بيروقراطية التسيير

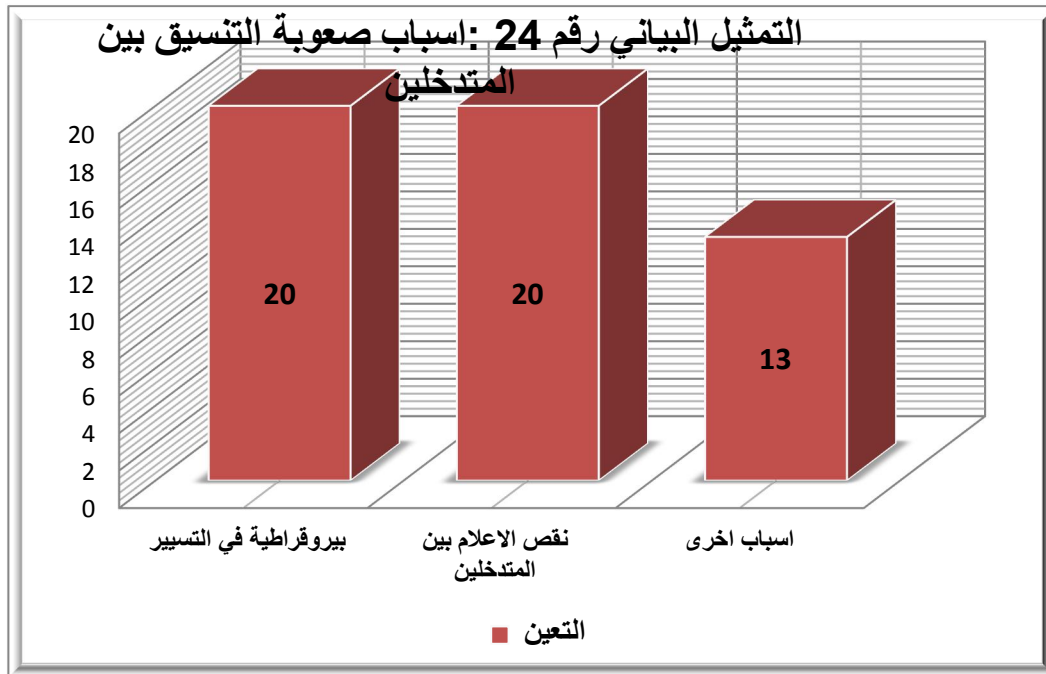


✓ نقص الأعلام بين المتدخلين

✓ أسباب أخرى: غياب المتابعة و تقييم المستمر

الجدول رقم 46: اجابات السؤال ما هي اسباب الصعوبات التنسيقية بين المتدخلين المباشرين بالمجال الحضري

التعين	عدد الإجابات	النسبة %
بيروقراطية في التسيير	20	100
نقص الأعلام بين المتدخلين	20	100
أسباب أخرى	13	65



و ارجع بعض أفراد العينة الأمر بالإضافة إلى ما ذكر في خانة أسباب أخرى إلى:
 ✚ غياب المتابعة و تقييم المستمر لعملية سير تنفيذ الإجراءات القانونية (بعد و أثناء و قبل).

من خلال تحديد عدد الإجابات الممثلة بالأرقام في الجدول والتمثيل البياني أعلاه نلاحظ وجود اتفاق شبه كامل بين أفراد العينة على وجود صعوبة بالتنسيق بين المتدخلين المباشرين و يعود ذلك إلى :

- ✓ بيروقراطية التسيير
- ✓ نقص الإعلام
- ✓ غياب المتابعة المستمرة لإجراءات التسييرية (قبل و أثناء و بعد) من اجل تقييمها للحد من مضاعفاته السلبية و رفع مستوى نجعتها و تحديثها لمواكبة المستجدات.

III. تحليل النتائج و التحقق من فرضيتي الدراسة

بعد الانتهاء من تفرغ استمارات الاستبيان و مقارنة أجوبة افراد العينة و تجميعها ضمن تبويبات محدد حاولنا من خلال هذا العنصر التحقق من صحة أو نفي فرضيتي الطرح التي تم طرحها من طرفنا في بداية هذا البحث انطلاقا من المعلومات المثبت رسميا (نصوص قانونية و تقارير) بالجانب النظري ، و الجانب الميداني (الدراسة التحليلية الميدانية ، نتائج استمارة الاستبيان) على النحو التالي :

1. الفرضية الأولى

كان انطلاقنا في هذه الفرضية من فكرة مفادها أن ندرة الاحتياطات العقارية الحضرية راجع " لقصور النصوص التشريعية الخاصة بالعقار الحضري نظرا لعدم تواصلها و انسجامها "، وبعد البحث الوثائقي في جملة القوانين (الجرائد الرسمية) و تخصيص عدة محاور باستمارة الاستبيان توصلنا لنتائج التالية :

~~هـ~~ العقار الحضري على اختلاف تصنيفاته و مكوناته بالجزائر يخضع لقوانين دقيقة سواء أكانت عامة أو خاصة تحدد قواعد و أدوات و كفاءات تدخل الدولة و الجماعات المحلية بعملية تسييره و استعماله و شروط إعادة تصنيفه و معاملات تبادله لتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات ، غير أن المراحل التاريخية التي مر بها هذا الأخير خاصة بعد الاستقلال (الاقتصاد الموجه و الاقتصاد الحر) أدى إلى التغير في الأدوار من جهة و الاستراتيجيات من جهة أخرى من خلال إلغاء أو تعديل نصوص قانونية كالآتي :

أ. تم إصدار الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 و المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح

البلدية و الذي تميز بدوره ب :

الفصل الخامس: التحليل النتائج و توصيات

- حول للجماعات المحلية المسؤولية المطلقة لتكوين و تسيير الاحتياطات العقارية الحضرية .
- يتم إدخال الأراضي التي تملكها الدولة أو الخواص من قبل البلدية لحافظتها العقارية لقاء تعويض محدد مبني على قواعد اقتصادية مضبوطة من طرف مصلحة أملاك الدولة.
- تحديد أملاك التابعة للخواص من الأراضي التابعة لسد الحاجات العائلية لملاكها فيما يخص البناء.
- الانطلاق في عملية المسح العام للأراضي لتحديد وتعريف المساحة المادية للعقارات التابعة للأملاك العمومية و الخاصة .

ب. ليتم تغيير الأدوار و تعديل بعض بنوده القانونية بصدور قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري و المحدد بصفة عامة لمسائل العقار و كفاءات تدخل الدولة و الجماعات المحلية و الملاك الخواص نلخص النقاط القوية لهذا القانون في :

- حذف احتكار البلديات للاحتياطات العقارية و منعها من تسيير عقاراتها بشكل مباشر و إيكال المهمة للوكالات العمومية لتسيير و تنظيم العقار الحضري التي بدورها مرت بعدة مراحل متأرجحة بين المستوى المحلي و الجهوي و ولائي .
- إخلاء الدولة مسؤوليتها ممثلة في مصالح أملاك الدولة لتحديد أسعار السوق من خلال تأسيس سوق عقارية حرة .

- إلزام البلديات بإنشاء مؤسسات عمومية لتسيير محافظتها العقارية و إجراء جرد عام للأملاك العقارية .
- إلغاء تحديد الأملاك التابعة للخواص من الأراضي لسد الحاجات العائلية فقط .
- جعل سند الملكية وثيقة لا يمكن تجنبها من أجل إتمام المعاملات العقارية دون استكمال عملية المسح العام للأراضي بالجزائر (47 % من مجموع الأراضي الحضرية).

ت. كما بين الجدول رقم 40 المتضمن إجابات أفراد عينة مجتمع البحث (المتدخلين المباشرين بالجمال الحضري) على السؤال الأول باستمارة الاستبيان، حيث كانت نسبة الإجابات على النحو التالي :

- 40% "نعم" لتواصل القوانين .
- 60% "لا" لتواصل القوانين .

ث. كما بين نفس الجدول المذكور أنفا من نفس السؤال باستمارة الاستبيان أن نسبة إجابة أفراد العينة كانت تقدر ب :

- 60% "نعم" لانسجام النصوص القانونية
- 40% "لا" لانسجام النصوص القانونية

الفصل الخامس: التحليل النتائج و توصيات

- بالإضافة للملاحظات الميدانية لاستعمال التعليمات و المذكرات الوزارية كمرجعية لإتمام الإجراءات التسييرية بدلا من النص القانوني .

و عليه يمكن القول أن الفرضية المتعلقة بالجانب القانوني للاحتياطات العقارية و التي مفادها قصور النصوص التشريعية الخاصة بالعقار الحضري نظرا لعدم تواصلها و انسجامها تعتبر إلى حد كبير صحيحة .

2. الفرضية الثانية

تمحورت هذه الفرضية حول صعوبة التنفيذ الميداني لنصوص القانونية نظرا ل:

- ✓ عدم حرص بعض المتدخلين على التطبيق الصارم للقوانين الخاصة بالاحتياطات العقارية الحضرية و التجهيزات العمومية جراء عدم الإلمام أو عدم فهم تطبيق هذه النصوص القانونية لضعف التكوين في هذا الميدان ، أو جراء تهاون متعمد لغياب الرقابة رادعة .
- ✓ صعوبة التنسيق و التشاور بين مختلف الفاعلين بالجمال الحضري لتكوين رؤية عمرانية شاملة مما أدى إلى ضعف بعملية التسيير .

بعد البحث الوثائقي في جملة التقرير الرسمية و تخصيص عدة محاور باستمارة الاستبيان توصلنا لنتائج التالية :

- ✗ إقرارات رسمية بعد عشرينين من الإصلاحات التي تم بعد تعديل الدستور سنة 1989 م بوجود :
- ✓ استهلاك مكثف للاحتياطات العقارية لعدم وجود تخطيط استشاري حقيقي ، و تعدد مستويات القرار مما تسبب في تآكل شديدا للأراضي القابلة لتعمير كانت كفيلة باحتضان برامج تنمية غير مسبوقه .
- ✓ مشاكل ناجمة عن مضعفات الموروث القديم لتسيير العقاري ، حيث ليومنا هذا مزال يطرح إشكالية الحصص عقارية الممنوحة في إطار الأمر رقم 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية للبلدية على أساس عقود إدارية غير مشهورة دون تسوية كلية ،بالإضافة إلى النزعات القانونية الناجمة عن إدماج الأراضي الخاصة في الاحتياطات العقارية للبلدية بدون أي تعويض أو تعويض غير عادل في إطار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة وفقا للقانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 . .
- ✓ بناءات غير شرعية و تعدي البناء على حقوق الاتفاقات (تشبيد أكثر من 7500 بناية على أنابيب نقل الغاز، و 8000 أخرى متصلة مباشرة بمناطق النشاط الصناعي) دون تحرك المصالح المختصة في محاربة هذه الظاهرة و الحد منها.

الفصل الخامس :التحليل النتائج و توصيات

✓ كما تم التوصل من خلال تفريغ استمارات الاستبيان إلى النتائج التالية :

- أ- بين الجدول رقم 43 المنخص لتفريغ إجابات أفراد عينة مجتمع البحث (المتدخلين المباشرين بالمجال الحضري) على السؤال الرابع باستمارة الاستبيان اتفاق مطلق بين المعينين "100 % على وجود صعوبات ميدانية لتطبيق النصوص التشريعية و التي ارجع الأمر فيها إلى الجانب التسييري نتيجة ل :
- لعدم حرص المتدخلين على التطبيق الصارم لقوانين الخاصة بالاحتياطات العقارية الحضرية و برمجة و تنفيذ التجهيزات العمومية بنسبة 100 % بالإضافة لوجود أسباب متعددة و بنسب متفاوتة من حيث عددها و أهميتها (تم الإشارة إليه سابقا).
 - صعوبة التنسيق و التشاور بين مختلف الفاعلين بالمجال الحضري و التي اتفق المعينين بنسبة 100 % على أسباب هذا المشكل التي هي وليدة البيروقراطية و نقص الإعلام فيما بينهم.

و عليه يمكن القول أن الفرضية المتعلقة بالجانب التسييري للاحتياطات العقارية وبرمجة التجهيزات العمومية التي مفادها عدم حرص المتدخلين و صعوبة التنسيق فيما بينهم تعتبر إلى حد كبير صحيحة .

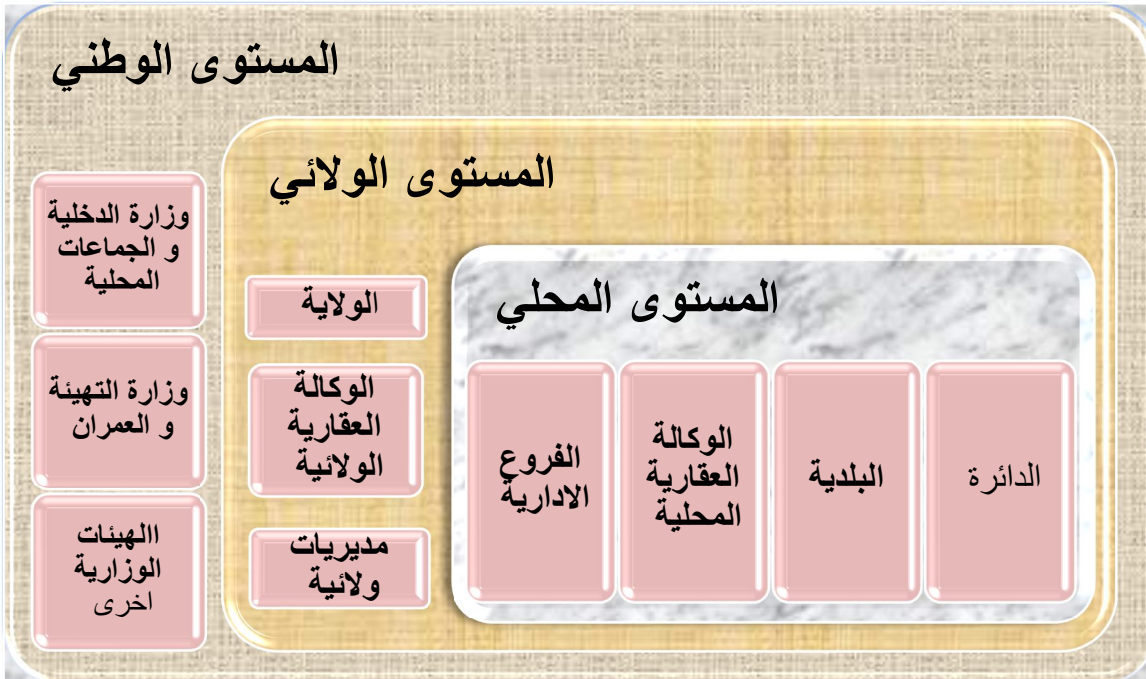
IV. توصيات و اقتراحات:

بناء على نتائج التشخيص المتوصل إليها من خلال عملية استقراء خلاصة الدراسة التحليلية للحالة المدروسة (حمام الضلعة) باعتبارها عينة من المجتمع الأصلي (الجزائر) لكونها تتحلى بنقس الخصائص الاجتماعية و الثقافية وتخضع لنظام التسيير الدولة الواحدة ، بالإضافة لنتائج عملية تفريغ استمارات الاستبيان الموجهة للفاعلين المباشرين بالمجال الحضري و تقريب بوجهات نظرهم لتكوين نظرة موحدة و مدققة للإشكالية التي كانت توافق فرضيتي الطرح إلى حد كبير، و عليه حاولنا تحت هذا العنصر تقديم اقتراحات و توصيات تتعلق بالجانب التسييري دون الخوض في الجانب القانوني نظرا للتعقيدات التي تحفه و التي تتطلب دراسة معمقة أكثر رسالة الدكتورة - إن شاء الله - ، و لقد حصرنا هذا الأخير في محورين أساسيين هما :

أولا - المستوى التسييري: و يشمل هذا المحور كلا من نوعية التسييري و كفاءات المسير و المكلف على حدا سواء .

👍 تعزيز فكرة التسيير اللامركزي (المحلي) و توزيع المسؤوليات على الفروع المحلية لتخفيف من مسؤولية المديرات الولائية التي نتج عنها بيروقراطية لثقل العبء الإداري مما أدى إلى بطئ وتيرة سير الإجراءات مع محافظة هذه الهيئات على الوصاية و المراقبة ، و كذا التخصص في تسيير عمليات معينة نظرا لخصوصيتها .

الشكل رقم 19: مستويات التسيير اللامركزي لتكوين احتياطات عقارية



المصدر : إعداد الباحثة

الفصل الخامس :التحليل النتائج و توصيات

👍 اطلاق برنامج لإعادة تأهيل المسيرين في عملية تكوين و تسيير الاحتياطات العقارية للإمام بجميع النصوص القانونية و كذا فهم إجراءات تنفيذها.

👍 استفادة الإطارات المتتحقة بمناصبها حديثا بالهيئات المتدخلة بالمجال الحضري من دورات تكوينية أثناء فترات التبرص لتقريب التكوين الأكاديمي (النظري) بالعمل الميداني (التطبيقي)، و كذا الإطارات الغير المتخصصة و نخص بذكر المنتخبين المحليين لمواكبة متطلبات المنصب ألتسييري الجديد نظرا لحساسيته و أهميته البالغة في التنمية المحلية.

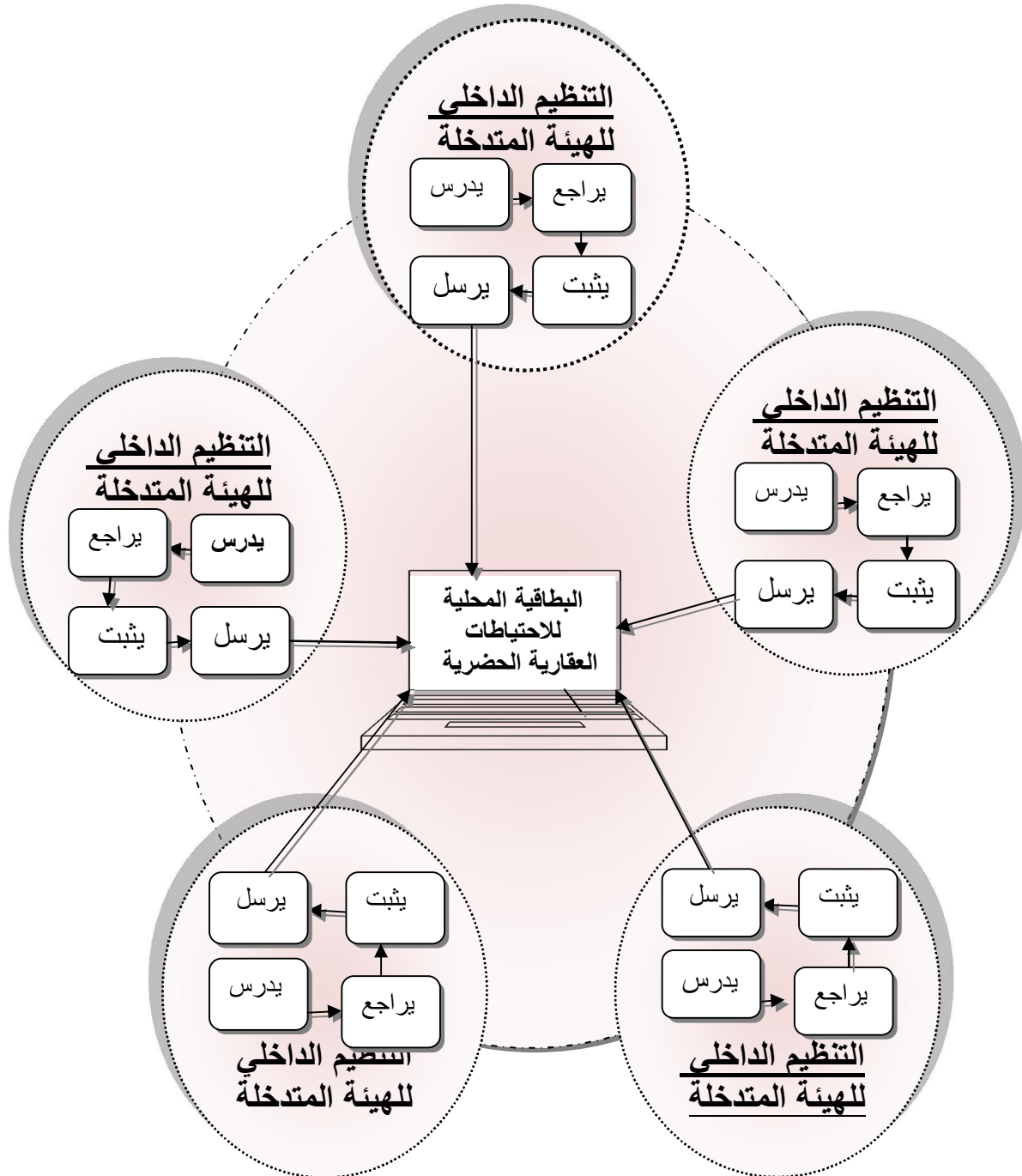
👍 تفعيل دور الهيئات الإدارية الرقابية لمختلف العمليات الخاصة بالعقار الحضري (قبل و أثناء و بعد) مع توسيع صلاحيتها لإعطائها فعالية أكثر ،مع اقتراح إدراجها تحت وصاية القضاء الإداري مباشرة.

ثانيا -مستوى التنسيق بين المتدخلين: يشتمل هذا المحور على توصيات من اجل توسيع دائرة الإعلام و سرعتها و درجة شفافيتها بين المتدخلين بالمجال الحضري لتكوين رؤية عمرانية شاملة على النحو التالي:

👍 توسيع فكرة البطاقية المحلية الوطنية لتشمل مجال الاحتياطات العقارية الحضرية لفائدة الجماعات المحلية لضمان تنسيق أفقي بين الهيئات المحلية (الشكل رقم 19) و تنسيق عمودي بين الهيئات المحلية و الهيئات الولائية و سلطة الوصية المركزية الوطنية (الشكل رقم 20)و ذلك من خلال إنشاء شبكة لاسلكية(LAN) تعمل على نقل المعلومات بين عدة عقد عن بعد ، و لقد نجح علماء الحاسوب في استخدام هذه الشبكات في مجالات عدة محققين بذلك الهدف الأساسي إلا و هو توفير الخدمات لمستخدميها و تمكينهم من التواصل مع بعضهم البعض عن طريق البريد الالكتروني و إمكانية الولوج إلى قواعد بيانات مشتركة لتحقيق الفائدة القصوى المرجوة و هذا نظرا للمميزات الايجابية التي تتمتع بها و هي :

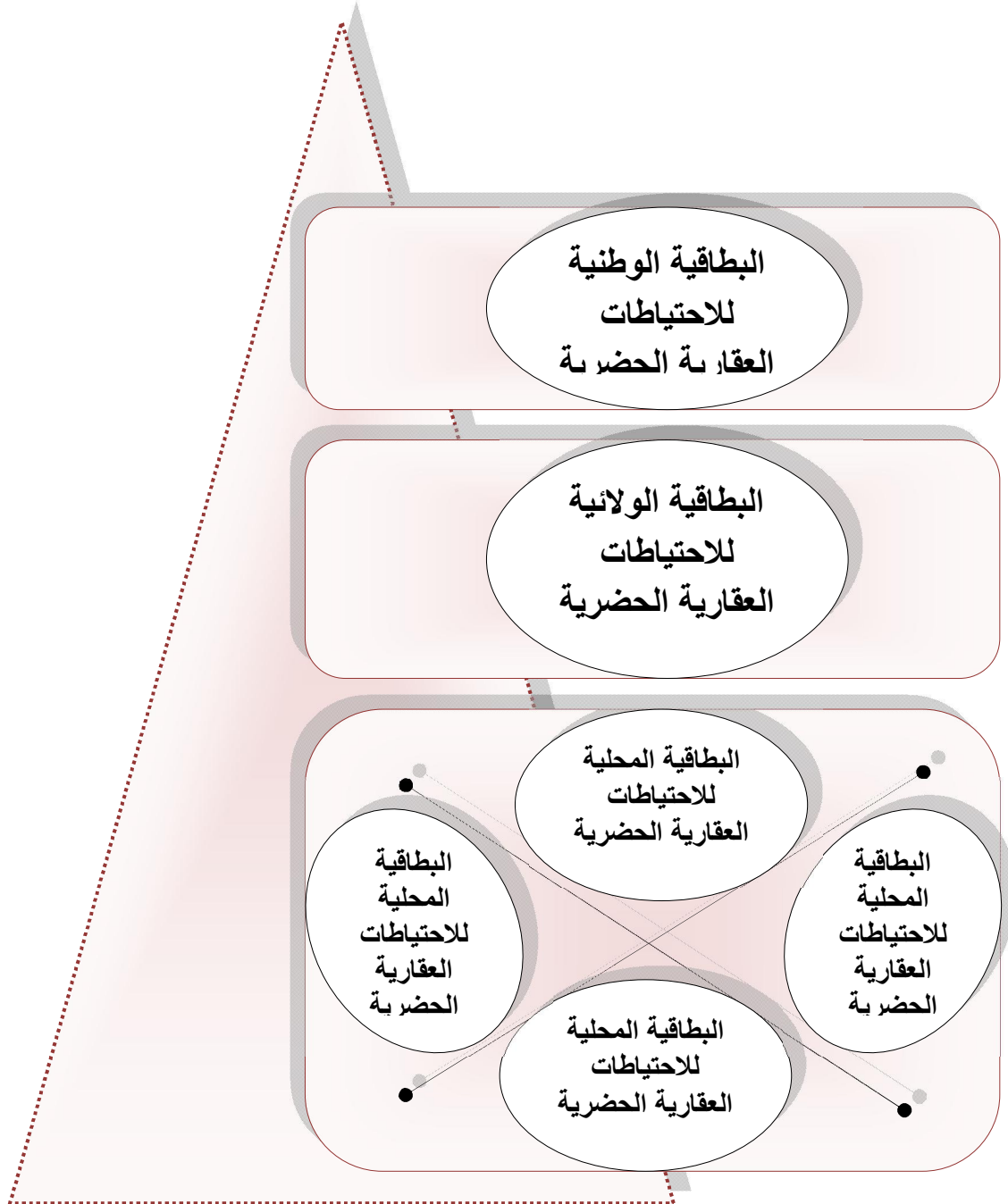
- المرونة حيث يمكن أن تصل إلى إي مكان
- سهولة الاستخدام
- محمية إلى حد كبير من قرصنة
- حافظلة جيدة للأرشيف
- غير مكلفة حيث تشتمل على نقطة الإرسال (بطاقات الحاسب اللاسلكية) و نقطة أو نقاط الوصول التي تصل الشبكات المحلية الوطنية اللاسلكية بشبكة الانترنت.

الشكل رقم 20: التنسيق بين المتدخلين من خلال البطاقية المحلية



المصدر : اعداد الباحثة

الشكل رقم 21: تدرج مستويات المسؤولية
بالبطاقة الوطنية للاحتياطات العقارية الحضرية



المصدر : اعداد الباحثة

الفصل الخامس :التحليل النتائج و توصيات

ويكون تنفيذ هذا المشروع على عدة مراحل على النحو التالي :

المرحلة الأولى :

- ✓ التشخيص و الاستشارة لتكوين بنك معلومات محلي يشمل جميع الإجراءات التي تم تنفيذها بكل دائرة اختصاص لها علاقة بالعقار الحضري لضمان استمرارية و تواصل سير العمليات .
- ✓ إشراك جميع المتدخلين المباشرين و الغير المباشرين عن طريق ممثليهم لتحديد المسؤوليات و كيفية سيرها .

المرحلة الثانية :

- ✓ صياغة مشروع البطاقية المحلية الوطنية للاحتياطات العقارية الحضرية

المرحلة الثالثة :

- ✓ تنفيذ على أساس تجريبي للاستراتيجية البطاقية المحلية الوطنية للاحتياطات العقارية الحضرية لفسح المجال لإمكانية التعديل للوصول إلى أحسن صيغة ملائمة لمختلف الجهات و مواكبة المستجدات الميدانية .

المرحلة الرابعة :

- ✓ تحديد الصيغة النهائية لمشروع البطاقية المحلية الوطنية للاحتياطات العقارية الحضرية (رهانات ، مبادئ ، مفاهيم ، أدوات التنفيذ و المتابعة و التقييم لسير العمليات ، و برمجة عمليات)

المرحلة الخامسة :

- ✓ المصادقة على مشروع البطاقية المحلية الوطنية من طرف الجهات الوصية وبعثه في اقرب الآجال .



الخلاصة العامة

بعد دراستنا المستفيضة من عمل متواصل و متابعة مستجدات موضوع تكوين و تسيير و تنظيم الاحتياطات العقارية الحضرية كمحور رئيسي مع إتباعه بالمتغير الثانوي و المتمثل في المعايير القانونية و التقنية لبرمجة التجهيزات العمومية بالتجمعات الحضرية و علاقتها باستهلاك العقار نظرا لأهميتها بهذه التجمعات العمرانية بمدينة حمام الضلعة كعينة لدراسة و تعميم الخلاصة و النتائج على المستوى الوطني باعتبارها جزء من كل محكم بإطار تنظيمي تسييري عام نهيك على اشتراكها أي مدينة حمام الضلعة مع باقي قراننها من مدن الجزائرية بخصائص اجتماعية و ثقافية تسود ربع الوطن الواحد .

و من اجل البحث في خلفيات ظاهرة ندرة الاحتياطات العقارية الحضرية و ما يترتب عليه من رهن لتنفيذ برامج التجهيزات العمومية انطلقنا من تساؤل رئيسي تم صيغته كالآتي : **إلى أي مدى يعمل التشريع العمراني على ضبط أحكام تسيير الاحتياطات العقارية الحضرية و معايير برمجة التجهيزات العمومية ؟، ما هي أهم العوائق الميدانية لتطبيق هذه التشريعات ؟، و كإجابة استبصارية لهذا التساؤل صغنا فرضيتين الأولى أرجعنا فيها أسباب الندرة إلى عوامل قانونية ، أما الثانية فأرجعنا الأسباب فيها إلى الصعوبات التسييرية.**

و لتحقيق من ذلك على ارض الواقع قمنا باختيار المنهج الوصفي لملائمته لطبيعة الدراسة و الاستعانة بعدة تقنيات مساعدة على البحث لجمع المعطيات الوثائقية و الميدانية (جرائد و تقرير رسمية ، الكتب و البحوث ، مخططات ، استمارة استبيان ،.. الخ) كخطوة اولى ثم تحليلها خطوة ثانية لتوصل الى نتائج مثبت أكاديميا و داعمة لإجابتنا المسبقة من خلال فرضيتي الطرح ، و بنظرة مبسطة خلصنا إلى النتائج التالية على المستويان الوطني و المحلي ، و المقسم كمايلي :

القسم النظري

سعى الدولة من خلال اجهزتها الى تحسين النظام العمراني وتطويره بأنشاء مخططات و برامج تنموية مدروسة لمدننا من خلال توفير الآليات القانونية التي تمثل ارادة الدولة لدفع ديناميكية التداول العقاري بمختلف أشكاله لضمان توفير احتياطات عقارية حضرية التي هي بمثابة المخزون الذي يلجأ إليه لتلبية متطلبات المجتمع الحضري على مختلف الأطوار الزمنية (القريب و المتوسط و البعيد) لاحتضان مختلف البرامج التنموية و ضمان التوسع العمراني المسطر بمختلف أدوات التهيئة و التعمير .

وبالرغم من كل تلك الأنظمة لم تكفل توفير فعلي لاحتياطات عقارية اللازمة لمدننا الجزائرية بشكل عام لمواكبة حاجيات المجتمع من البرامج التنموية ، و هذا راجع للانتقال السريع بتوجهات

الخلاصة العامة

السياسية مما أدى الى عدم تواصل وانسجام هذه التشريعات ، بالإضافة إلى صعوبات ميدانية التي تعرقل تطبيق هذه النصوص التشريعية .

القسم الميداني

و بعد عملية إسقاط الخلفية النظرية على ارض الواقع و اختيار مدينة حمام الضلعة كحالة دراسة محاولين بذلك تحديد هويته أهم عوامل هته الصعوبات الميدانية من خلال جمع المعطيات و الإحصائيات و تحليلها مع الاستعانة بمختلف وجهات نظرا المتدخلين المباشرين بالمجال الحضري على المستوى المحلي و الولائي لتكوين رؤية واضحة و مدققة تشمل مختلف زوايا هذه الإشكالية فكان شبه إجماع على أن الأسباب الكامنة و راء هذه الصعوبات الميدانية يعود للجانب التسييري المنفذ لهذه النصوص التشريعية على الواقع ، و نظرا لتعدد مستويات القرار و صعوبة التنسيق فيما بينهم أدى الى نقص التشاور و الإعلام بين مختلف الجهات المسيرة لاستعمالات المجال الحضري، وغياب التقييم المستمر لسير مختلف العمليات العمرانية التسييرية و ما ينجر عنه ، مما اخل بالرؤية العمرانية الشاملة للمجال الحضري و سير تنظيماته من جهة ، و عدم ملائمة هذه النصوص لبعض الجوانب الاجتماعية و الاقتصادية و الثقافية للمجتمع و الإمام بجميع الحالات العالقة من جهة أخرى .

و في نهاية هذا البحث و بعد تأكيد صحة فرضيتي الدراسة إلى حد كبير (القانونية و التسييرية) على سبيل الحصر لا العموم لان للإشكالية خلفيات و مقاربات أخرى لم نتطرق إليها لتحكم في مجريات الدراسة فمنا بتقديم مجموعة من التوصيات و الاقتراحات لحل أو تحجيم الإشكالية من الجانب التسييري انطلاقا من حالة الدراسة و بطريقة استقرائية تم تعميمها على باقي المدن الجزائرية نظرا لتوافق الخصائص على مختلف الأصعدة.



مراجع البحث

➤ مراجع باللغة العربية

I. الكتب

1. ابن منظور، معجم لسان العرب م7، دار المعارف لنشر، مصر، 1997.
2. محمد عمر سماعي، نظرية الاحتياط الفقهي، دار ابن حزم، بيروت، 2007.
3. حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000.
4. د. خلف الله بوجمعة، العمران و المدينة، دار الهدى للطباعة و النشر، عين مليلة، الجزائر، 2005.
5. د. فاروق عباس حيدر، تخطيط المدن و القرى، مركز دلتا لطباعة القاهرة، مصر، 1994.
6. أ.د. زرواتي رشيد، مناهج و ادوات البحث العلمي في العلوم الاجتماعية، الطبعة الاولى، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2007.
7. أ. طاهر مرسى عطية، اعداد رسائل الماجستير و الدكتوراة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1998.
8. أحمد خالد، تخطيط المدن، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، 1991.
9. دايفيد مانجان، ترجمة حيان جواد صيداوي، التخطيط المدني، الطبعة الاولى، دار قابس، بيروت لبنان، 2004.
10. غازي عبد الرزاق النقاش، اقتصاديات الموقع، دار وائل للنشر، عمان، 1996.
11. د. عاطف حمزة، كتاب تخطيط المدن (أسلوب و مراحل)، مطابع قطر الوطنية 1992.
12. محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة تأصيلية مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 1988.
13. د. إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة الجزائر 2002.
14. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011.
15. عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2011.
16. حيان جواد صيداوي، قراءة المدن، الطبعة الاولى، دار قابس، بيروت لبنان، 2005.
17. محمد عبد المنعم جمال، موسوعة الاقتصاد الاسلامي، دار الكتاب، لبنان، 1986.

II. الرسائل الجامعية

1. محمد غسان، رسالة ماجستير، تخطيط الخدمات العامة في المدن " حالة مدينة نابلس"، جامعة النجاح نابلس، فلسطين، 2007.
2. بن خالد الحاج، رسالة ماجستير، دراسة اضطرابات السوق العقاري الحضري و العوامل المتحكمة فيه - جامعة المسيلة، الجزائر، 2009.

III. المجالات العلمية

1. المجلة العقارية الجزائرية، العدد، بتاريخ 14 ابريل 2010.

مراجع البحث

2. مجلة الباحث، العدد 05، 2007 .
3. مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، العدد الثاني، 2007.
4. مجلة النادى العربي للمعلومات، العدد ، جامعة قسنطينة ، بتاريخ 06-01-2005،
5. المجلة الجغرافية المصرية، العدد 44، 2004 .

IV. التقارير الرسمية

1. تقرير الديوان الوطني للسنن و السكان ،إحصاء أفريل 2008 .
2. تقرير وزارة تهيئة الإقليم و البيئة الجزائرية ، 2006.
3. تقري العالمي للمستوطنات البشرية ،بعنوان تخطيط المدن المستديمة ،الامم المتحدة ،2009.

V. الجرائد الرسمية

1. الجريدة الرسمية رقم 15، المرسوم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 و المتضمن الأملاك الشاغرة .
2. الجريدة الرسمية رقم 19، الأمر رقم 74-26 الصادر في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات .
3. الجريدة الرسمية رقم 92، الأمر رقم 75-74 الصادر في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح للأراضي و تأسيس السجل العقاري .
4. الجريدة الرسمية رقم 44، الأمر رقم 76-48 الصادر في 25 ماي 1976 المتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة .
5. الجريدة الرسمية رقم 21، المرسوم التنفيذي رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد للقواعد المطبقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة .
6. الجريدة الرسمية رقم 42، القرار الوزاري المشترك الصادر في 09 أكتوبر 1978 يتضمن المصادقة على دفتر الشروط المتعلقة بتنازل البلديات على الأراضي التابعة لاحتياطات العقارية .
7. الجريدة الرسمية رقم 49، المرسوم التنفيذي رقم 80-278 الصادر في 29 نوفمبر 1980 المتضمن إلغاء المرسوم 63-88 المؤرخ في 18 مارس 1963 و المتضمن الأملاك الشاغرة .
8. الجريدة الرسمية رقم 21، المرسوم التنفيذي رقم 83-344 الصادر في 21 ماي 1983 المعدل لبعض أحكام المرسوم 64-15 المؤرخ في 20 يناير 1964 المتعلق بجرية المعاملات .
9. الجريدة الرسمية رقم 52، قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90، بتاريخ 01 ديسمبر 1990.
10. الجريدة الرسمية رقم 49، قانون التوجيه العقاري رقم 25/90، بتاريخ 18 نوفمبر 1990 .
11. الجريدة الرسمية رقم 52، القانون رقم 90-30 الصادر في 10 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

مراجع البحث

12. الجريدة الرسمية رقم 51،قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990.
13. الجريدة الرسمية رقم 36،المرسوم التنفيذي رقم 91-254 بتاريخ 27 يوليو 1991 يحدد كفيات اعداد شهادة الحيازة و تسليمها .
14. الجريدة الرسمية رقم 21،قرار وزير المالية الصادر في 31 ديسمبر 1991 المتضمن تعيين محافظات عقارية و تحديد دوائرها .
15. الجريدة الرسمية رقم 60،مرسوم تنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط ادارة الاملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك .
16. الجريدة الرسمية رقم 15،القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 افريل 1991 المتعلق بالأوقاف.
17. الجريدة الرسمية رقم 83،المرسوم التنفيذي رقم 97-483 الصادر في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكفيات منح حق امتياز ارضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و اعبائه و شروطه .
18. الجريدة الرسمية رقم 89 ،قانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 .
19. الجريدة الرسمية رقم 57،المرسوم تنفيذي رقم 03-313 بتاريخ 16 سبتمبر 2003 المحدد لشروط و كفيات استرجاع الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدجة في قطاع عمري .
20. الجريدة الرسمية رقم 27،المرسوم تنفيذي رقم 07-120 المؤرخ في 23 ابريل 2007 المتضمن تنظيم لجنة المساعد على تحديد المواقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلتها و سيرها.
21. الجريدة الرسمية رقم 44،القانون مطابقة البناء رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 .
22. المرسوم التنفيذي 2008 رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .
23. الجريدة الرسمية رقم 34، مرسوم الرئاسي رقم 11/222 المؤرخ في 17 أكتوبر 2011 المعدل و المتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 12/23 المؤرخ في 7 أكتوبر 2012 المتعلق بالصفقات العمومية.

VI. التعليمات و المذكرات الداخلية

1. تعليمة الوزير الأول أحمد ويحي رقم 01 المؤرخة في 19 افريل 2010 المتعلق بوضعية العقار الحضري .
2. التعليمة الوزارية رقم 92/91 المؤرخة في 23 جويلية 1991 القانون رقم 11-10 بتاريخ 22 جوان 2011 تقسيم أملاك الدولة لأسعار العقارات الحضرية .
3. التعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتعلقة بتبسيط كفيات مطابقة البناء .
4. مذكرة المدير العام للاملاك الوطنية رقم 07875 بتاريخ 30 جوان 2009 و المتضمنة شروط الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة و الموجهة للاستثمار .

مراجع البحث

5. تعليمة وزير السكن رقم 416 بتاريخ 25 جانفي 2013 المتعلقة بتحديد الاوعية العقارية الموجهة لإقامة برامج السكنات و التجهيزات العمومية .

➤ مراجع باللغة الأجنبية

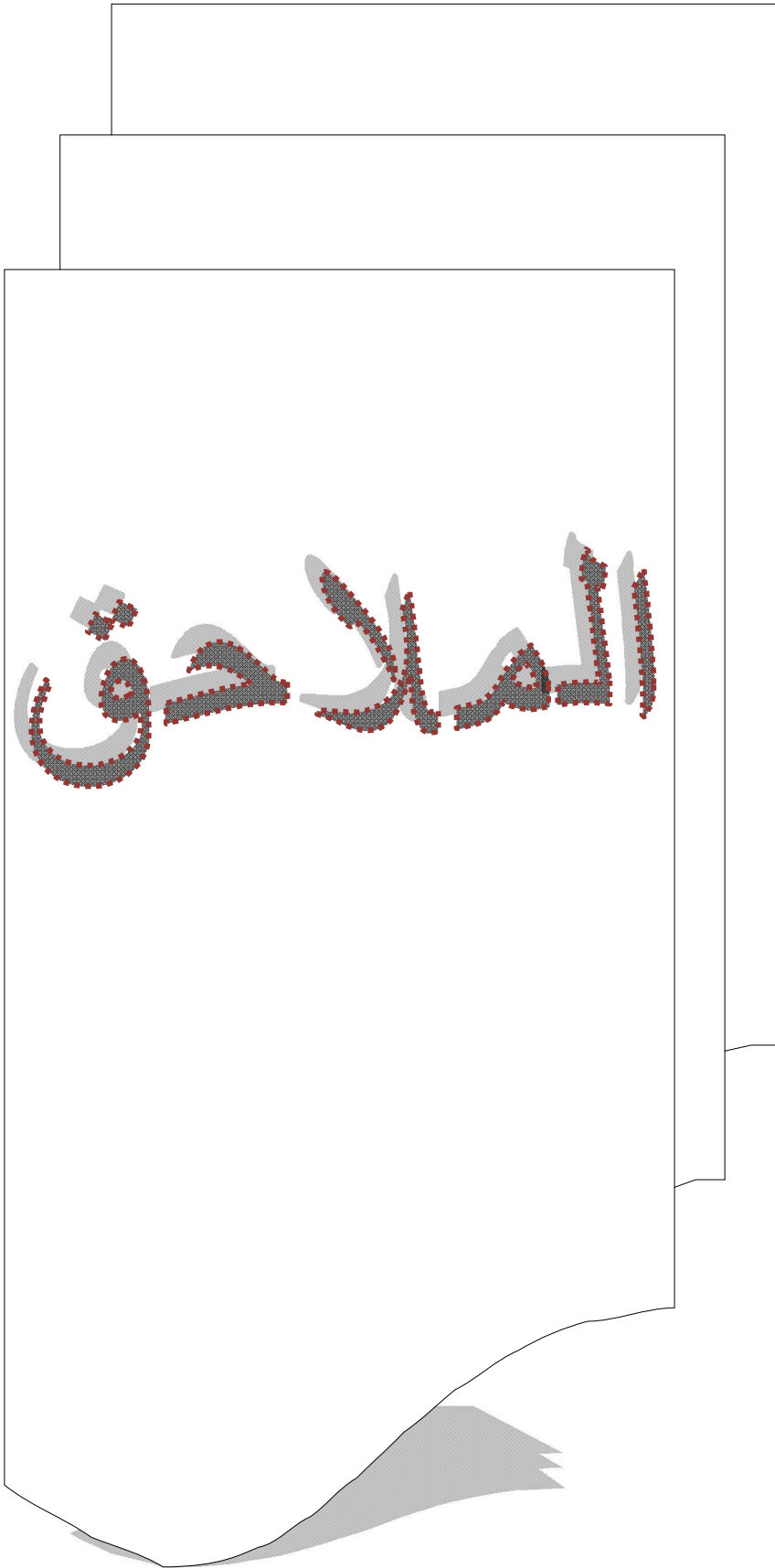
➤ الكتب

1. Amar aloui ,propriété et régime foncier en Algérie. Edition houma.algérie.2004.
2. Pierre merlin et Françoise choay. Dictionnaire de l'urbanisme et l'aménagement .dépôt légal.france.1988.
3. Michel Muller ،droit civil parcours juridique .édition Foucher، France ،2007.
4. Jean Jacques DELUZ, Panorama de l'évolution des politiques urbaines et des instruments d'urbanisme en Algérie.2002

➤ المواقع الكترونية:

1. المسيلة نت. 2010.

2. www.aliklil.com



Université de M'sila

Faculté / institut : GTU

Département : gestion de la ville



جامعة المسيلة

معهد تسيير التقنيات الحضرية

قسم : تسيير المدينة

استمارة مقابلة موجهة للفاعلين بالمجال الحضري
حول : أهمية توفير الاحطاطات العقارية الحضرية في برمجة التجهيزات العمومية
دراسة حالة "بلدية حمام الضلعة"

سيدي الكريم :

لنشارك معا في تسيير مدينتنا و نحاول إيجاد حلول للمشاكل التي تعيق تنميتها و تطورها لترتقي لمصف المدن الحضرية التي توفر الرفاهية لمواطنيها ، و هذا لا يكون إلا من خلال دراسة موضوعية مرتكزة على حقائق واقعية لا يشوبها أي إخفاء لنقص أو تضخيمها ، و هذا ما نسعى إليه من خلال هذا البحث الأكاديمي في إطار التحضير لنيل شهادة الماجستير "تخصص المدينة" .
و لهذا نرجوا من سيادتكم تقديم المساعدة باعتباركم احد الفاعلين في موضوع الدراسة ، كما أن قيمة هذه الدراسة العلمية تتوقف على دقة أجوبتكم على أسئلة هذه الاستمارة التي ستستغل لأغراض علمية أكاديمية بحت .

شكر مسبق على المساعدة

1. هل دائرة اختصاصكم يتوفر على الآليات القانونية الكافية للاسترجاع أو إدخال أراضي جديدة

لا	نعم
----	-----

للمحافظة العقارية البلدية ؟

2. إذا كانت الجواب "نعم" ، ماهي مميزات هذه النصوص التشريعية من وجهة نظرك ؟

لا	نعم
لا	نعم
لا	نعم
لا	نعم
لا	نعم

✓ التواصل

✓ الانسجام

✓ الدقة

✓ توافق الخصوصية المحلية لمجتمعنا

✓ ملمة بجميع الحالات

✓ مميزات أخرى :

3. هل تطبيق هذه النصوص التشريعية يصطدم بصعوبات ميدانية ؟ لا نعم

4. إذا كان الجواب "نعم" ما نوع هذه الصعوبات ؟

✓ تسييرية نعم لا

✓ صعوبات أخرى:

5. إذا كان الجواب "نعم" ما هي الأسباب الحقيقية لهذه الصعوبات التسييرية و هذا بوضع

العلامة " X " داخل الخانة المناسبة ؟

✓ عدم حرص المتدخلين بهذا المجال على تطبيق هذه النصوص نعم لا

✓ صعوبة التنسيق بين المتدخلين نعم لا

✓ صعوبات أخرى:

6. إذا كان الجواب "نعم" على عدم حرص المتدخلين على تطبيق هذه النصوص

التشريعية ، إلى ماذا ترجع ذلك ؟

✓ تهاون متعمد لغياب الرقابة ردعية

✓ عدم الإلمام بجميع النصوص التشريعية

✓ عجز المكلف بالملف على تقييم الاستشارة

✓ أسباب أخرى:

ملخص:

العقار الحضري تحديداً هو أساس قيام أي مجتمع سكاني مدني لأنه الوعاء الحاضن له و عامل ضروري لإنعاش و تطوير الأوساط الحضرية في شتى المجالات لما يكتسبه من أهمية في تجسيد المشاريع العمرانية تلبية لحاجيات و متطلبات سكانها و المترددين إليها نظراً للخدمات العمومية التي توفرها و العاكسة لخاصيتها الحضرية و رقي و تنوع قطاع الخدمات بها .

غير أن هذا زحف العمراني المختل الغير المتحكم فيه أصبح يهدد تجسيد هذه الوظائف ذات الطبيعة العمومية و من ثم حائل لتطور المدينة و قدرتها على لعب الدور المنوط بها رغم التشريعات العمرانية و الأدوات التقنية الضابطة لأحكام تسيير و تنظيم استخدامات العقار الحضري بشكل عقلاني و مدروس ، و المدن الجزائرية جُلها إلا لم نقل كلها على غرار اغلب مدن العالم أصبحت شبه عاجزة عن توفير أوعية عقارية بمجالها لاحتضان مشاريع التجهيزات العمومية .

و انطلاقاً من هذه الإشكالية التي تم صياغتها بشكل تساؤل رئيسي على النحو التالي : إلى أي مدى يعمل التشريع العمراني على ضبط أحكام تسيير الاحتياطات العقارية الحضرية و معايير برمجة التجهيزات العمومية ؟، ما هي أهم العوائق الميدانية لتطبيق هذه التشريعات ؟ . و من خلال هذا البحث حاولنا مقارنته من الجانبين القانوني و التسييري للإجابة على هذا التساؤل مع تعزيزهما بدراسة حالة "مدينة حمام الضلعة" .

الكلمات المفتاحية:

ندرة الاحتياطات العقارية - برمجة التجهيزات العمومية - التشريعات العمرانية - المتدخلين بالمجال الحضري - العوائق الميدانية - مدينة "حمام ضلعة"

RÉSUMÉ :

Le foncier urbain est particulièrement la base de toute société urbaine car il représente l'assiette qui l'accueille, et l'élément indispensable à l'animation et le développement des milieux urbains dans tous ses secteurs, compte tenu de son importance dans la concrétisation des projets d'urbanisme à fin de répondre aux besoins et nécessités des habitants, et les personnes fréquentant ses lieux pour les prestations publiques qu'ils offrent. Ces derniers ne peuvent que refléter ses spécificités urbaniques et la qualité et la diversité des prestations y existant.

Mais l'expansion du tissu urbain et son extension anarchique qui échappe à tout contrôle est devenue un risque mettant en péril la concrétisation des fonctions à caractère public, en s'interposant au développement de la ville l'empêchant ainsi de jouer son rôle en dépit des textes législatifs et les outils techniques relatifs aux opérations d'aménagement et d'urbanisation, permettant de contrôler la gestion et l'organisation de l'occupation du foncier urbain d'une manière réfléchie et étudiée. La plus part des villes algériennes si ce n'est pas toutes et à l'instar de la majorité des villes du monde sont devenues quasiment incapables d'offrir des assiettes foncières dans le secteur urbain pour accueillir des projets d'équipements publics.

Dans la perspective de la présente problématique, la question fondamentale s'inscrit comme suit : **A quel degré la législation de l'urbanisme peut-elle agir pour la régulation des dispositions de gestion des réserves foncières urbaines, et les normes du plan d'équipements publics ? Quels sont les principales difficultés qui entravent l'application de ses textes législatifs sur le terrain ?**

A travers ce travail de recherche, nous avons tenté d'aborder ce sujet à partir d'une approche légale et gestionnaire pour aboutir à des réponses à cette question, tout en s'appuyant sur une étude de cas en prenant « La ville de Hammam Dalaa » comme exemple.

MOTS CLÉS :

Rareté de réserve foncière urbaine - programmation d'équipements publics - Législations de l'urbanisme- Intervenants dans la gestion - Difficultés entravant l'application de ses textes législatifs sur le terrain- Ville de Hammam Dalaa.

SUMMARY:

Urban land is the basis of any particular urban society because it is the base that hosts, it represents the essential element in the animation and the development of urban areas in all sectors, according to its importance in achieving project planning to meet the needs and requirement of the people, and persons attending these places for benefits they offer. These can only reflect its specific urbanic and the quality and diversity of existing services there.

But the expansion of urban tissu and its anarchic extension becomes a risk making in danger the fulfillment of public functions by impeaching the development of the city thus preventing its role despite legislation and technical tools related to planning operations and urbanization, that allow the control, management and organization of the occupation of urban land in a thoughtful manner.

Most Algerian cities if not all like most cities of the world have become almost incapable to offer land bases in urban areas to accommodate public facilities projects.

In this problematical issu, the fundamental question is as follows:**To what extent the planning legislation can act for regulating provisions for managing urban land reserves, and standards of public facilities plan? What are the main difficulties impeding the application of the legislation on the ground?**

Through this research, we tried to attack this issue from a legal and managerial approach to arrive at answers to this question, while relying on a case study by taking " the town of Hammam Dalaa " as an example .

KEYWORDS:

Scarcity of urban land reserve - programming of public facilities - Legislative Planning Speakers-management - Difficulties in the application of its legislation in the field of Town "Dalaa Hammam".