

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة محمد بوضياف - المسيلة

ميدان: هندسة معمارية عمران، مهن المدينة
فرع: تسيير التقنيات الحضرية
تخصص: حوكمة وتنمية محلية



معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدينة
رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي
إعداد الطالبات: - علي زغلاش سارة
- قادري سهام

تحت عنوان

فعالية الحوكمة في تسيير التراث العمراني في الجزائر

دراسة حالة حي العرقوب بالمسيلة

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الاستاذ:
مشرفا ومقررا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الاستاذ: طيباوي ساعد
المشرف المساعد	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الاستاذ: لمخاطي أحمد
مناقشا	جامعة محمد بوضياف المسيلة	الاستاذ:

السنة الجامعية: 2021/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله ﷻ: ﴿ وَمَا بِكُمْ مِنْ نِعْمَةٍ فَمِنَ اللَّهِ ثُمَّ إِذَا مَسَّكُمُ الضُّرُّ فَإِلَيْهِ تَجَارُونَ ﴾ [النحل: 53]،

وقال ﷻ: ﴿ وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ ﴾ [هود: 88]،

وقال ﷻ: ﴿ وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ ﴾ [إبراهيم: 7]

فلله المعطي الشكر أولاً وأخيراً على نعمائه وآلائه وتوفيقه لنا لإتمام الدراسة الجامعية.

وَعَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخَدْرِيِّ رضي الله عنه أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صلى الله عليه وسلم قَالَ: " مَنْ لَمْ يَشْكُرِ النَّاسَ لَمْ يَشْكُرِ اللَّهَ "

[الترمذي: 2082، حسن صحيح]

فلا يفوتنا أن نعرف لأهل الفضل فضلهم ولأهل المعروف معرفتهم فننتقدم بالشكر والعرفان

إلى كل من:

إهداء

أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع :

لمن جعل الله الجنة تحت أقدامها والتي غمرتني بحبها وحنانها وأنارت درب حياتي

إلى التي من هي أحق الناس بصحبتني أُمي الغالية حفظها الله وأطال في عمرها.

والى الذي رباني على الفضيلة والأخلاق أبي العزيز حفظه الله وأطال في عمره.

الى من ساعدني في إتمام هذا العمل بكل جد ومثابرة اخواتي العزيزات حفظهم الله ورعاهم.

إلى الورود التي تربيت معهم في شجرة واحدة اخواني وأخواتي كلا باسمه.

الى الكتاكيت والبراعم زين الدين. شهد. محمد. سارة. مريم. عبد الرؤف. ياسمين حفظهم الله.

الى العائلة.. الأصدقاء.. البعيد منهم والقريب. إلى من أتمت معي هذا العمل بجد، الصديقة المخلصة

على زغلاش سارة.

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأساتذة: طيباوي ساعد و لمخطي أحمد، وكل أساتذة معهد تسيير التقنيات

الحضرية.

سهام

تشكر

لا يطيب الليل إلا بشرك. ولا يطيب النهار إلا بطاعتك.

ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك.

ولا تطيب الجنة إلا برويتك. إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة... ونصح الأمة... وكشف الغمة... إلى

نبي الرحمة والنور سيدنا خاتم الأنبياء والمرسلين عليه الصلاة والسلام.

إلى الذين حملوا قداسة الرسالة في الحياة. وإلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة إلى جميع "أساتذتنا

الكرام". إلى كل من ساهم في الإرشاد ولو بكلمة بسيطة بكل شكر وإحترام وتقدير. كما نتوجه بالشكر

الجزيل إلى الأستاذ المشرف "طيباوي ساعد" وكذلك إلى لجنة المناقشة على قبولها مناقشة هذا

البحث.

المخلص:

في عصر يتسم بالعولمة والانفتاح والحداثة، يمثل التراث العمراني الأداة الرئيسية لنقل القيم والقواعد المشتركة والتواصل بين الماضي والحاضر وتعزيز الهوية الوطنية للشعوب، ومثل هذه الأداة تساعد في إيجاد شعور قوي بالانتماء والارتباط في الحياة الحضرية المعاصرة في ظل عالم أخذ في التحضر بسرعة كبيرة وتسيطر عليه مبادئ العولمة وقيمها. وينظر الآن إلى التراث العمراني بشكل متزايد ليس بصفته مجرد ذكريات مهمة من الماضي تساعد في تشكيل إحساسنا بالهوية والمكان، ولكن أيضاً بصفته من أهم العوامل الاقتصادية التي يمكن أن تعزز نوعية حياتنا من خلال الجذب السياحي. كل هذا رافقه عدم الأخذ بمبدأ الحوكمة من قبل المؤسسات المسؤولة عن حماية التراث العمراني، وبالتالي كانت نتيجته تدهور البيئة الحضرية بالمدينة، وأمام هذه الوضعية حاولنا استخراج بعض الاقتراحات من أجل الوصول إلى حماية التراث العمراني.

الكلمات المفتاحية: الحوكمة، التسيير، العقار، التراث العمراني.

الفهرس المحتويات:

الصفحة	الموضوع
	البسمة
I	الاهداء.
III	التشكر.
IV	الملخص.
V	فهرس المحتويات.
XIII	فهرس الجداول.
XIII	فهرس المخططات.
XIII	فهرس الصور.
XIV	فهرس الاشكال.
XIV	فهرس الخرائط.
XVI	فهرس المنحى.
الفصل التمهيدي	
1	المقدمة.
3	الإشكالية.
4	الفرضيات.
4	اهداف الدراسة.
5	أسباب إختيار الموضوع.
5	منهجية الدراسة (البحث).
7	هيكلة المذكرة.
الفصل الأول: مفاهيم حول الحوكمة والعقار	
8	تمهيد
8	I - ماهية الحوكمة.
8	1- نشأة ومفهوم الحوكمة.
8	2- نشأة الحوكمة.
9	3- مفهوم الحوكمة.
10	أ- تعريف البنك الدولي.
10	ب - تعريف المشاركين في المؤتمر الإقتصادي الوطني.

10	ج - تعريف المجلس الأوربي.
10	4 - الحكم الراشد والتنمية المستدامة.
11	5 - الحكم الراشد والديمقراطية.
11	6 - الحكم الراشد والإصلاح الإداري.
12	II - مؤشرات الحوكمة.
12	1- المشاركة.
12	2- حكم القانون (سيادة القانون).
12	3 - الشفافية.
13	4 - المحاسبة.
13	5 - المساواة (العدالة).
13	6 - الفعالية.
13	7 - الرؤية الإستراتيجية.
14	III - الفاعلون في الحوكمة.
14	1- الدولة.
16	2- القطاع الخاص.
17	3- المجتمع المدني.
18	IV - الديمقراطية التشاركية كألية لترشيد الحكم المحلي.
18	1- تعريف الديمقراطية التشاركية والحوكمة المحلية.
18	1-1- الديمقراطية التشاركية.
19	1-2- الحوكمة المحلية.
19	V - محددات ترسيخ الديمقراطية التشاركية والحوكمة المحلية.
19	1 - التنشئة السياسية.
20	2- الثقافة السياسية.
20	3- المشاركة السياسية.
21	VI - اليات تفعيل الديمقراطية التشاركية.
21	1- الأستفتاء الشعبي المحلي.
21	2- المبادرة الشعبية.
21	3- النقاش العام.
22	4- الموازنة التشاركية.

22	VII - معيقات الديمقراطية التشاركية.
23	VIII - مفاهيم عقارية.
23	1- العقار.
23	1-1- تعريف العقار.
23	1 - 1 - 1 - حسب المشرع الجزائري.
23	1 - 1 - 2 - حسب الإمام مالك بن أنس.
23	1 - 1 - 3 - حسب قانون التوجيه العقاري رقم 90 - 25 المادة 02.
24	1 - 2 - العقار الحضري.
24	1 - 3 - الملكية العقارية.
24	1 - 4 - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).
24	1 - 5 - مخطط شغل الأراضي (POS).
25	2- مفاهيم تقنية.
25	2 - 1 - المدينة.
26	2 - 2 - مفهوم المجال العمراني.
26	3- أنواع العقار.
26	3 - 1 - العقار بطبيعته.
27	3-2- العقارات بحسب موضوعها.
27	3 - 3 - العقارات بالتخصيص.
28	4- الطبيعة القانونية للعقار.
28	4-1- أملاك الدولة.
28	4-2- أملاك الخواص.
28	4-3- أملاك البلدية (عمومية).
29	5- أهمية العقار.
29	5 - 1 - الأهمية الاجتماعية.
29	5 - 2 - الأهمية الاقتصادية.
29	5 - 3 - الأهمية السياسية.
29	5 - 4 - الأهمية العمرانية.
30	6- تسوية الوضعية القانونية الملكية العقارية الخاصة.
30	6-1- تسوية وضعية ملكية العقارات غير المثبتة بسند.

31	6 - 1-1- إنشاء شهادة الحياز.
31	أولاً: شروط تسليم شهادة الحيازة.
32	ثانياً: حقوق المستفيد من شهادة الحيازة.
32	ثالثاً: القيود المفروضة على سلطات الحائز المستفيد من الشهادة.
33	6- 1 - 2- عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية.
35	6- 1 - 3 - التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني.
36	6-2- تسوية الوضعية التشريعية للممتلكات العقارية المبنية والغير المبنية.
37	6 - 2- 1- تسوية وضعية البنايات الغير شرعية.
37	أولاً: البنايات المشيدة فوق أراضي عمومية.
38	ثانياً: البنايات المشيدة دون رخصة بناء.
38	ثالثاً: البنايات المشيدة فوق أراضي الخواص و كانت محل صفقات غير مشروعة.
39	6-2-2- تسوية وضعية الأراضي العمرانية الممنوحة في إطار الأحتياطات العقارية.
42	خلاصة الفصل.
الفصل الثاني: التراث العمراني	
43	تمهيد.
44	I - مفاهيم عامة حول العمران والمدينة.
44	1- مفاهيم ومصطلحات عمرانية.
44	1 - 1 - مفهوم العمران.
44	1 - 2 - النسيج العمراني.
45	1-3- التخطيط العمراني.
45	1 - 4 - المدينة الصحراوية.
46	1 - 5 - المدينة التاريخية.
46	2- أنواع التدخلات على الأنسجة الحضرية.
46	2 - 1 - إعادة التأهيل Rehabilitation.
46	2- تجديد Rénovation.
46	3- إعادة الهيكلة «Testructuration».
47	2 - 4 - الترميم.
47	3- مفاهيم عامة حول التراث والتراث العمراني.

47	3 - 1 - التراث.
48	3-2 - أنواع التراث.
48	3 - 2 - 1- التراث الثقافي.
48	أ- التراث الثقافي المادي.
49	ب- التراث الثقافي اللامادي (المعنوي).
49	3 - 2 - 2 - التراث الطبيعي.
49	أ. المواقع الطبيعية.
49	ب. المعالم الطبيعية.
49	ج. التشكيلات الجيولوجية أو الفيزيوجرافية.
50	3 - 3 - التراث العمراني.
50	3-4- التراث المعماري.
50	3-5- التراث الأثري.
50	3-6- التراث الثقافي و الطبيعي.
51	4- أسباب تدهور التراث العمراني.
51	4- 1 - العوامل الطبيعية.
51	أ- المياه الجوفية.
51	ب- المناخ.
52	ج- الكوارث الطبيعية.
52	4 - 2 - عوامل اجتماعية.
52	4 - 3 - عوامل اقتصادية.
52	4 - 4 - عوامل عمرانية.
53	4- 5 - عوامل إدارية.
54	5- أهمية الحفاظ على التراث العمراني.
54	II - سياسات وقوانين المحافظة على التراث العمراني.
54	1- المحافظة على التراث العمراني في العالم.
55	1 - 1 - المنظمات الدولية والإقليمية.
56	أ- منظمة اليونسكو.
56	ب- المجلس الدولي للآثار والمواقع.
56	ج- الصندوق العالمي للآثار.

56	د- الاتحاد الأوروبي.
57	هـ - مؤسسة الأغاخان للثقافة.
57	2- معايير تحديد أولويات مناطق التراث العمراني.
58	3- القوانين المعمول بها في الجزائر.
59	4- ترخيص الأشغال على الممتلكات الثقافية العقارية المحمية.
60	5- أجهزة الحماية وأدوات الحماية.
60	1 - 5- اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية.
61	5 - 2 - اللجنة الولائية للممتلكات الثقافية.
61	5- 3 - لجنة اقتناء الممتلكات الثقافية ولجنة نزع ملكية الممتلكات الثقافية.
64	خلاصة الفصل.
الفصل الثالث: الدراسة التحليلية لحي العرقوب بالمسيلة	
65	تمهيد.
66	1-تقديم المدينة.
66	1-1- الموقع الجغرافي.
67	1-2- الموقع الإداري.
70	2- دراسة تاريخية.
70	1-2- الفترة الرومانية 770 هـ.
71	2-2- الفترة الإسلامية.
71	2-2-أ- الفترة الفاطمية.
71	2-2-ب- الفترة الحمادية.
71	2-2-ج- الفترة المرابطية.
71	2-2-د- فترة ما قبل الأتراك.
72	2-3- فترة الاستعمار الفرنسي.
73	2-4- فترة ما بعد الاستقلال.
76	3- تقديم حي العرقوب بمدينة المسيلة.
77	1-3- الموقع.
78	2-3- حدوده.
79	3-3- إستخدامات الأرض.
80	3-4- مداخل الحي.

81	3-5- أماكن الإلتقاء والتفاعل الإجتماعي.
82	3-6- حركة المرور.
82	3-6-1- حركة المشاة.
83	3-6-2- الحركة الميكانيكية.
84	3-7- الطبيعة القانونية للعقار.
85	3-8- الدراسة التحليلية المورفولوجية للحي.
85	أ- التحليل الإطار المبني.
85	أ1- حالة البنايات للحي.
86	أ1-1- البناء بحالة جيدة.
86	أ1-2- البناء بحالة متوسطة.
87	أ1-3- المباني في حالة رديئة.
87	أ2- شكل الجزيرات المقسمة للحي.
88	أ2-1- القطع الأراضي من الجزيرة.
89	أ2-2- أنواع القطع الأراضي من الجزيرة.
89	أ2-3- طريقة الربط بين قطع الأراضي.
89	أ2-4- القطعة.
90	أ2-5- العناصر المكانية المكونة للمسكن.
93	أ3- الواجهات.
93	أ3-1- الواجهة الخارجية.
93	أ3-2- الواجهة الداخلية.
94	أ4- الإرتفاعات.
95	ب - تحليل الإطار الغير مبني.
95	ب1- الطرقات.
96	ب2- الشوارع.
96	ب3- الأزقة.
96	ب4- طريق مسدود.
97	ب5- المكان ومكان التجمع.
97	ب5-1- الساحة (الرحبة).
97	ب -2- مكان التجمع (الساحة).

98	ب 6 - التجهيزات والأنشطة التجارية.
99	استنتاج.
100	خلاصة الفصل.
الفصل الرابع: التدخل على حي العرقوب بالمسيلة	
101	تمهيد.
102	مشروع حي العرقوب.
102	أ- العرض.
102	أ-1- موقع المنطقة.
104	أ-2- نوع الملكية.
104	أ- 3- ساحة (رحبة الشهداء).
105	أ- 4- ساحة (زغلاش).
105	أ- 5- الإطار المبنى.
107	أ- 6- تحليل شكل وطبيعة الإطار المبنى.
108	أ- 7- التجهيزات والأنشطة.
108	أ- 7-1- تجارية وخدماتية.
108	أ- 7-1-1- حالة المحلات التجارية.
109	أ- 7-1-2- التجهيزات السياحية.
109	ب- خطة العمل.
109	ب-1- المرحلة الأولى.
109	ب-2- المرحلة الثانية.
109	ب-3- المرحلة الثالثة.
110	ج- التدخل.
111	2- تهيئة الأماكن.
111	2-أ. ساحة "رحبة الشهداء".
111	2-ب. ساحة "زغلاش".
112	2-ج- موقف السيارات تحت الأرض.
112	3- معالجة الواجهة.
113	4- مخطط البيت المهدم.
114	5- التوصيات والإقتراحات.

116	خلاصة الفصل.
117	الخاتمة.
119	قائمة المراجع والمصادر.

فهرس الجداول:

الصفحة	العنوان	الرقم
85	أرقام ونسب المئوية لأنواع المباني.	01
107	أبعاد لكل منزل.	02

فهرس المخططات:

الصفحة	العنوان	الرقم
89	أنواع القطع الأراضي من الجزيرة.	01
90	تفاصيل المنزل.	02
111	مخطط التهيئة ساحة "رحبة الشهداء".	03
111	مخطط التهيئة ساحة "زغلاش".	04
112	مخطط التهيئة موقف السيارات.	05

فهرس الصور:

الصفحة	العنوان	الرقم
86	البناء جيد.	01
86	البناء بحالة متوسطة.	02
87	البناء بحالة رديئة.	03
91	مدخل المنزل.	04
91	حوش (فناء) المنزل.	05
91	دار الضياف المنزل.	06
92	دار العائلة المنزل.	07
92	دار النوال.	08
92	الصقفة المنزل.	09
92	البيت (غرفة) المنزل.	10
93	الدھليز (قبو) المنزل.	11
93	الغرفة المنزل.	12

93	واجهة تجارية للحي (نحو بريكة).	13
93	واجهة تجارية للحي (نحو بوسعادة).	14
94	تقنيات مواد البناء للحي.	15
94	فتحات صغيرة للحي.	16
94	ارتفاعات المباني للحي.	17
94	تجنب مواجهة الجار للحي.	18
94	الظل.	19
108	محلات ملك الدولة.	20
109	فندق " الحضنة مرحبا".	21

فهرس الاشكال:

الصفحة	العنوان	الرقم
28	يوضح أنواع العقارات.	01
61	مخطط يوضح محتوى المادتين 30 و 45 المتعلقة بأدوات حماية التراث.	02
62	مخطط يوضح محتوى بعض المواد المتعلقة بالأعمال الفنية للممتلكات العقارية.	03
63	مخطط يوضح محتوى بعض المواد المتعلقة بالممتلكات العقارية.	04
96	الشوارع.	05
96	الأزقة.	06
96	طريق مسدود.	07
97	الساحة (الرحبة).	08
97	مكان التجمع(الساحة).	09
104	مكان "رحبة الشهداء".	10
105	مكان "ساحة زغلاش".	11
110	مبادئ التهيئة	12
112	الواجهة العمرانية الجنوبية.	13

فهرس الخرائط:

الصفحة	العنوان	الرقم
67	موقع ولاية المسيلة بالنسبة للولاية الجزائرية.	01
68	موقع البلدية بالنسبة للولاية.	02
69	موقع المدينة من بلدية.	03

70	مدينة المسيلة في الفترة الرومانية.	04
71	مدينة المسيلة في الفترة الإسلامية.	05
72	مدينة المسيلة في الفترة الإستعمار.	06
73	مدينة المسيلة في فترة مابعد الإستقلال.	07
74	مدينة المسيلة في الوقت الحالي.	08
75	مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012 لمدينة.	09
77	موقع الحي بالنسبة لمدينة المسيلة.	10
78	حدود الحي بالنسبة للمحيط المجاور.	11
79	استخدامات الأرض.	12
80	مداخل الحي.	13
81	أماكن الالتقاء والتفاعل الاجتماعي للحي.	14
82	حركة المشاة للحي.	15
83	الحركة الميكانيكية للحي.	16
84	الطبيعة القانونية للحي.	17
86	حالة البنايات	18
87	شكل الجزيرات المقسمة للحي	19
88	قطع الأراضي من الجزيرة.	20
95	الطرق.	21
98	التجهيزات والأنشطة التجارية.	22
102	مجال التدخل.	23
103	عناصر منطقة التدخل.	24
103	الوصول إلى منطقة التدخل.	25
104	ملكية المنازل والمباني.	26
105	الإطار المبني وغير المبني.	27
106	حالة المنازل.	28
106	مداخل والوصول للمنازل.	29
107	ترقيم المنازل.	30
108	محلات تجارية وحرف يدوية.	31
109	فندق " الحضنة مرحبا".	32

فهرس المنحنى:

الصفحة	العنوان	الرقم
85	الإطار المبني والغير مبني	01
85	أنواع البنائيات للإطار المبني	02
105	النسبة المئوية للإطار المبني وغير المبني.	03

الفصل التمهيدي

مقدمة

1-الأشكالية

2-الفرضيات

3-أهداف الدراسة

4- أسباب إختيار الموضوع

5- منهجية الدراسة (البحث)

6- هيكلة المذكرة

المقدمة:

في عصر يتسم بالعولمة والانفتاح و الحداثة ، يمثل التراث العمراني أداة الرئيسية لنقل القيم والقواعد المشتركة والتواصل بين الماضي و الحاضر وتعزيز الهوية الوطنية للشعوب ، ولعل حفظ الأصول التاريخية وتنمية المواقع التراثية تكتسب اليوم أولوية في سياسات المجتمع الدولي والحكومات المحلية ولقد تعرضت مراكز المدن التاريخية للتغيير الذي شمل تركيبها الإجتماعي و بنيتها الإقتصادية ، الأمر الذي أدى إلى أحدث تغيرات في إستعمالات الأرض مما سبب بالنتيجة تغييرا في نسيجها الحضري و هيكلها العمراني ومن ثم في الرؤية البصرية فيها ، لقد إستقطبت تلك المراكز نتيجة لضغوط التطور الحضري المعاصر و إنعكاسا لعوامل التغيير التي أصابتها في المرحلة المتأخرة تطويرا عمرانيا حديثا لم يتعاطف أغلبية مع محتواها التاريخي وعلى حساب إزالة أجزاء واسعة من نسيجها الحضري و إستبداله بأنماط بناء وطرز معماري لاتمت للواقع بصله ، الأمر الذي أدى إلى فقدان بعض الخصائص التاريخية و المعمارية التي تتميز بها تلك المراكز وبذلك فقد إرتبطت مشكلة البحث بتحديد الأسباب التي أدت إلى إحداث التغيرات في تلك المراكز بغية تلبية متطلبات آنية عاجلة مما تسبب في فقدان الخصوصية و الهوية المعمارية و العمرانية.

وتعد المدينة الجزائرية لغيرها من المدن العربية التي تحتوي على آثار ومعالم تبرز مختلف الحقب للإستعمار التي عاشها المجتمع الجزائري.

وتعتبر المسيلة من المدن الجزائرية التي تزخر بموروث معماري وعمراني تكون عبر العصور إذ عرفت عدة حضارات يمكننا الإشارة إلى أهمها: النومدين والحضارة الإسلامية والفترة التركية، أما المستعمر الفرنسي فقد دخل المدينة سنة 1840 أنشأ خلالها الثكنة العسكرية على الضفة الغربية لواد القصب وإقامة الحكم والكنيسة.... الخ.

ولقد عرفت المدينة في السنوات الأخيرة نوعاً من الركود والتشوه في نسيجها وتغير وظيفتها بسبب الزيادة السكانية السريعة غياب قوانين تنظم طرق التعامل مع المباني التاريخية وسبل المحافظة على طابعها المعماري وعدم تطابق رخص البناء مع المخططات وما هو موجود على أرض الواقع وتأثير الظروف الاقتصادية والاجتماعية على شكل الوحدة السكنية وعناصرها ووظائفها كل هذه العناصر أفقدت المدينة مضمونها وشكلها التقليدي.

ولقد بات من الضروري الإهتمام بعملية إعادة التأهيل العمراني والمحافظة على التراث العمراني بغية تمكين الأجيال القادمة من العيش في موقع تاريخي بصفاته ومعالمه وشخصيته.

ومن هنا جاءت أهمية طرح المشكل الأساسي في الدراسة ومحاولة إيجاد الحلول لمعالجة التدهور للتراث العمراني والإنحلال الوظيفي الذي يعاني منه مركز مدينة المسيلة (حي العرقوب) في محاولة لإيجاد سياسة وإستراتيجية واضحة التعامل معها وتطوير خصائصها لتلائم إحتياجات السكان، ليبقى مركز مدينة المسيلة ينبض بالحياة خاصة وإعادة دمجه في الحياة المعاصرة وإبراز هوية المجتمع وعراقة تاريخه.

1/ الإشكالية:

يعد التراث العمراني أحد الجوانب المهمة للتراث الحضاري الذي تعتر به أي أمة لما يبرزه من صور أصلة و مظاهر خاصة بالهوية الحضرية ، ولأهميته حرصت الدول على زيادة الوعي بأهمية كمصدر ثقافي و إقتصادي و التعرف على سبيل حمايته و إعادة إستخدامه ضمن إطار معاصر من خلال وضع الأسس والمعايير التخطيطية و التصميمية التي تساهم في إظهار قيمته و أهميته في التنمية الإقتصادية وعلى إعتبار أن المنشآت المبنية لها عمر وزمن يتعرض للقدم والتلف مما يؤثر على الهوية ويشوهها في بعض مكوناتها نتيجة العوامل الطبيعية أو الإستعمالات البشرية أو نتيجة الحاجات المستجدة مثل تحديث المدن وتوسيع الشوارع و الطرق وغير ذلك من المفاهيم مما جعل الموروث الحضاري مهددا بالتدهور وفقدان خصائصه وهذا ما أثر سلبا على قيمة المناطق التراثية حيث تعتبر عناصر التراث العمراني من أهم عناصر الجذب ، وتعتبر المدن الجزائرية كباقي المدن التي عرفت تطورا هائلا في عدة مجالات العمرانية و الإجتماعية و الإقتصادية الخ

وهذا ما نتج عنه الكثير من السلبيات من إزدحام مروري ، أحياء فوضوية ، أفات إجتماعية ، تدهور المراكز القديمة إلخ ، ومن بين هذه المدن مدينة المسيلة التي تعاني من التعمير المتسارع والغير منتظم و إهمال مركز المدينة حيث أنها تمتاز بموروث معماري و عمراني تكون على مر العصور تمتد عروقه إلى عهد الرمانيين بعد ذلك جاء الفاطميين ومن ثم الأتراك و اقتصر استيطانهم على الضفة الشرقية للوادي التي تعتبر النواة الأولى للمدينة أما المستعمر الفرنسي فقد دخل سنة 1855م و أقامت آنذاك المخطط الجديد ذو النظام الشطرنجي على الجانب الغربي من الوادي.

وبعد التقسيم الإداري الجديد سنة 1974م شهدت مدينة المسيلة قفزة مجالية كبيرة و امتداد وتوسع نسيجها الحضري في اتجاهات مختلفة و متفاوتة مما أثر على مركز المدينة القديم سلبا نظرا لقدم و تاريخ المركز و غياب قوانين تنظم طرق التعامل مع المباني التاريخية و تهاون المسؤولين و السلطات المعنية في

المحافظة على الطابع المعماري ومن جهة أخرى التأثير السلبي للسكان في تشويه و تدهور التراث العمراني لمركز مدينة المسيلة ، من هنا جاءت أهمية المشكل الأساسي في الدراسة ومحاولة إيجاد أنجح الحلول لمعالجة التدهور للتراث العمراني و الوظيفي و المتمثل في تدهور الحالة الفيزيائية للمباني وظهور التشققات و التشوهات على الواجهات وكذا تدهور الطرقات وغيرها من المشاكل التي يعاني منها الحي و بهدف دمج مركز مدينة المسيلة

(حي العرقوب) في الحياة المعاصرة للمراكز القديمة وإبراز هوية المجتمع وعراقته التاريخية ومن هنا يأتي التساؤل التالي:

- كيف يمكن تفعيل الحوكمة في تسيير التراث العمرانية في الجزائر؟

2/ الفرضيات:

1- ضرورة تطرق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU لإلزامية التكفل التام بالتراث العمراني للمدينة.

2- تسوية العقار يساعد في تفعيل التحكم في تسيير التراث العمراني.

3/ أهداف الدراسة:

هدف عام: الخروج بحلول استراتيجية في تسيير والمحافظة على التراث العمراني لمركز المدينة ليتماشى مع متطلبات الحديثة للحياة.

1- دراسة السياسية المنتهجة من طرف الدولة لمعرفة أهم الآليات وخطوات التسيير وكذا القوانين التي تحكم مراكز المدن وخاصة القديمة.

2- التدخل من أجل الصيانة والحفاظ على النسيج والطابع العمراني لمركز المدينة (حي العرقوب).

4/ أسباب إختيار الموضوع:

إن الوضع العمراني الذي آل إليه حي العرقوب بالمسيلة، وهذا راجع إلى تدهور حالة نسيجه العمراني القديم بسبب الظروف المناخية وعدم وجود أية مظاهر للترميم والحفاظ عليه وكذلك التدخلات الغير المدروسة للسكان من بناءات حديثة أدى ذلك إلى تلاشي النمط المعماري المميز للحي بالرغم من الإمكانيات التي يتوفر عليها كان سببا لإختيار هذا الموضوع.

ومن أجل الوصول إلة الأسباب التي أدت إلى هذا التدهور وللمحافظة عليه وإستغلاله الأمثل دفعتنا رغبتنا العلمية إلى إقتراح هذه الدراسة الخاصة بالحي وإيجاد الحلول لذلك.

5/ منهجية الدراسة (البحث):

من أجل بلوغ الهدف المنشود والمسطر من هذا البحث والإجابة على التساؤلات المطروحة وتوضيح أكثر لأهمية ونتائج هذا البحث تم إعداد هذه المنهجية وفق المعطيات السكنية الإجتماعية والإقتصادية التي كانت في متناولنا وبالتالي سنقوم بإظهار جميع العلاقات المتواجدة بين السكان والمجال المبني حتى نحدد العوامل التي أثرت على المراكز القديمة بإعتمادنا على الخطوات التالية:

أولاً: مرحلة البحث النظري:

وفي هذه المرحلة قمنا بالإطلاع والإعداد لموضوع المذكرة بعناصرها من خلال المطالعة والبحث في الكتب

التي تتناول مواضيع التراث العمراني وبعض المجالات إلى جانب عدد من المذكرات الجامعية التي لها صلة مباشرة لموضوع البحث وكان ذلك لتكوين قاعدة إنطلاق لإستعاب مختلف العناصر المرتبطة بالموضوع.

ثانيا: مرحلة التحقيق الميداني:

وهي أطول مرحلة زمنية كما أنها ضرورية لكل من يريد معالجة مثل هذه المواضيع ومن البديهي أن يجد الباحث عراقيل وصعاب تكمن في نقص المعطيات أحيانا وعدم صحتها أحيانا أخرى، لكن عن طريق المتابعة والمعاينة الميدانية وإستعانة لمن لديهم خبرة في هذا الميدان تمكنا من تجاوز هذه الصعاب وشملت هذه المرحلة مايلي:

المقابلة: وهي وسيلة تكون على إتصال مباشر مع المعنيين (مختص في ميدان التراث العمراني).

الملاحظة: وهي وسيلة وصف الظاهرة مع تبيان مظاهر وأسباب تدهور البيئة العمرانية.

- الصور الفوتوغرافية: نظرا لدورها الفاعل في تدعيم ملاحظتنا المباشرة كآلية منهجية لتثمين معالم

الصدق وثبات " أداة الملاحظة " تم إلتقاط صور لمركز مدينة المسيلة (حي العرقوب)

- الوثائق: الكتب والمذكرات والمجلات.

- المخططات والجدول والتقارير التقنية تساعد في تحليل وتحديد بعض المعطيات الخاصة بالموضوع.

6 / هيكلية المذكرة:

مقدمة عامة

الفصل التمهيدي	الفصل الاول	الفصل الثاني	الفصل الثالث	الفصل الرابع
مقدمة	تمهيد	تمهيد	تمهيد	تمهيد
1-الأشكالية	I- ماهية الحوكمة.	I- مفاهيم عامة حول المدينة والعمران	1- تقديم المدينة	1-موقع منطقة إختيار التدخل
2-الفرضيات	II- الديمقراطية التشاركية كألية لترشيد الحكم المحلي	II- سياسات وقوانين المحافظة على التراث العمراني	2- دراسة تاريخية	2-نوع الملكية العقارية
3-أهداف الدراسة	III- مفاهيم عقارية	خلاصة الفصل	3- تقديم حي العرقوب بالمسيلة	3-الإطار المبني وغير المبني
4-أسباب إختيار الموضوع	خلاصة الفصل		4- الدراسة التحليلية لحي العرقوب	4-تجهيزات والأنشطة التجارية
5-منهجية الدراسة (البحث)			أ - الإطار المبني	5-تدخل (ساحة رحبة الشهداء - ساحة زغلاش - موقف السيارات تحت الأرض - معالجة الواجهة - مخطط البيت المهدم)
6-هيكلية المذكرة			ب- الإطار غير المبني	6-التوصيات
			خلاصة الفصل	خلاصة الفصل
				خاتمة

خاتمة عامة

الفصل الاول: مفاهيم حول

الحوكمة والعقار

تمهيد

I - ماهية الحوكمة.

II - الديمقراطية التشاركية كألية لترشيد الحكم المحلي

III - مفاهيم عقارية

خلاصة الفصل

تمهيد

تعد الجماعات المحلية النواة الأساسية لمفهوم اللامركزية، نظرا لأهميتها كوسيط بين المواطن المحلي والسلطة المركزية لإيصال إنشغالاته وتبني طموحاته، كما أن الحكم الراشد لا يزال النموذج الأنسب والفعال لتحسين مخرجات الوحدات المحلية، وهذا ما يضعنا أمام مفهوم (الحوكمة المحلية) كأساس لتفعيل الأداء المحلي.

I - ماهية الحوكمة

يعتبر موضوع الحوكمة من المواضيع التي أثارت اهتمام الباحثين والمفكرين إذ أن هذا المفهوم يعتبر أداة فعالة لمواجهة التحديات التي تواجه الدولة والمجتمع، فهو يبني على ركائز أساسية كالمشاركة والشفافية وغيرها، ومن المؤكد أن هذه الركائز لا تكتمل إلا بمشاركة مؤسسات المجتمع المدني وفسح المجال أمامها لمراقبة أجهزة الحكم.

1- نشأة ومفهوم الحوكمة

يعتبر مصطلح الحكم الراشد من أكثر المفاهيم الإجتماعية والسياسية تداولاً، إذ أن ظهور هذا المفهوم في الحقل المعرفي يرتبط بمتغيرات وتحولات جديدة يمكن للمفهوم تفسيرها ووصفها.

2- نشأة الحوكمة

ظهرت الحاجة إلى الحوكمة في العديد من الأقطاعات المتقدمة والناشئة خلال العقود القليلة الماضية، خاصة في أعقاب الانهيارات الاقتصادية والأزمات المالية التي شهدتها عدد من دول شرقي آسيا وأمريكا اللاتينية، وروسيا؛ في عقد التسعينات من القرن العشرين، وكذلك ما شهدته الأقتصاد العالمي في الآونة الأخيرة من أزمة مالية وخاصة في الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا. كانت أولى هذه الأزمات تلك التي عصفت بدول جنوب شرقي آسيا ومنها ماليزيا، وكوريا، واليابان عام 1997. فقد نجم عن هذه الأزمة تعرض العديد من الشركات العملاقة لضائقات مالية كادت أن تطيح بها؛ مما استدعى وضع قواعد

لحوكمة لضبط عمل جميع أصحاب العلاقة في الشركة. وتزايدت أهمية الحوكمة نتيجة لاتجاه كثير من دول العالم إلى التحول إلى النظم الاقتصادية الرأسمالية التي يعتمد فيها بدرجة كبيرة على الشركات الخاصة لتحقيق معدلات مرتفعة ومتواصلة من النمو الاقتصادي. وقد أدى اتساع حجم تلك المشروعات إلى انفصال الملكية عن الإدارة، وشرعت تلك المشروعات في البحث عن مصادر للتمويل أقل تكلفة من الاستدانة، فالتجته إلى أسواق المال وساعد على ذلك ما شهده العالم من تحرير للأسواق المالية، فتزايدت انتقالات رؤوس الأموال عبر الحدود بشكل غير مسبوق ودفع اتساع حجم الشركات وانفصال الملكية عن الإدارة إلى ضعف آليات الرقابة على تصرفات المديرين، وإلى وقوع كثير من الشركات في أزمات مالية. وعلى غرار فضيحة شركة إنرون الأمريكية التي نجمت عن تساهل المدققين الخارجيين مع مجلس الإدارة وعدم دقة التقارير المالية الصادرة عن الشركة. الأمر الذي أدى إلى إنهيار شركة إنرون، وضعت الجهات الرقابية في الولايات المتحدة الأمريكية قواعد سريان - أوكسلي عام 2002 لضبط عمل شركات المساهمة العامة.¹

3- مفهوم الحوكمة.

أن مصطلح الحكم الراشد مفهوماً واسعاً إذ تم إعطائه أكثر من معنى كما اختلف التفسير والفهم والمدلول للمصطلح بين الكتاب والمفكرين، فقبل الحديث عن مفهوم الحكم الراشد لابد من إعطاء لمحة مختصرة أو إشارة لمفهوم الحكم "فالحكم" من الناحية اللغوية هو من أكثر المفاهيم الإجتماعية والسياسية تداولاً، فهو أوسع من الحوكمة لأنه يشمل إضافة إلى ما تقوم به أجهزة الدولة الرسمية من أعمال إلى جانب ممارسة السلطات التنفيذية والتشريعية والقضائية فهو يشمل أعمال جميع المؤسسات غير رسمية وكل ما تقوم به منظمات المجتمع المدني، كما لا يخرج من إطاره عمل القطاع الخاص. أما مفهوم "الصالح أو

¹ - مركز ابو ظبي اساسيات الحوكمة مصطلحات ومفاهيم سلسلة النشرات التنفيذية لمركز ابو ظبي للحوكمة. غرفة ابو ظبي. ص 05-06.

الرشيد" فانه أستخدم حديثا، أي ليس أبعد من عقدين من الزمن، وذلك في عملية تقويم ممارسة السلطات في الدول من حيث إدارة شؤون المجتمعات باتجاه تطويرها وتنميتها وتقديمها.

وقد أختلفت وجهات النظر حول تعريف موحد للحكم الراشد، فقد قدمت له عدة تعاريف منها.

أ- تعريف البنك الدولي: الحكم الراشد هو التقاليد والمؤسسات التي تمارس بها السلطة في بلد ما من أجل الصالح العام.¹

ب - تعريف المشاركين في المؤتمر الإقتصادي الوطني: هو التسيير الجيد للموارد في المجتمع سواء كانت المالية أو البشرية، إذن هي حركة تشاركية تسمح بالتسيير الدقيق للأموال العامة وخلق الثروة ولا يتم تطبيقها

في الدولة فقط، وإنما على كل المجتمع ومختلف الفاعلين الإجماعيين وخاصة السلوكيات والتربية والتكوين وكذلك الهياكل والتنظيم.

ج - تعريف المجلس الأوروبي: يتطرق إلى ما أسماه بالحكم الراشد الديمقراطي المحلي مركزا على متغير اللامركزية والتي تؤمن هامشا كبيرا من الاستقلالية للسلطات المحلية.²

4- الحكم الراشد والتنمية المستدامة: تعرف التنمية المستدامة بأنها التنمية التي تلبى احتياجات الحاضر، دون أن تعرض للخطر قدرة الأجيال على اشباع احتياجاتها، حيث كان لتعريف برونتلاند الأولوية في إعطاء هذا التعريف.

¹ - د عبد اللطيف بن نعم، دور الحكم الراشد في تحقيق التنمية الاقتصادية المحلية (دراسة حالة الجزائر)، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة مصطفى اسطنبولي، معسكر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص اقتصاد التنمية الجهوية، 2015-2016، ص 19.

² - محمد سعدي متطلبات الحوكمة المحلية الجيدة في الجزائر مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي جامعة محمد بوضياف - المسيلة 2016-2017، ص 14.

فعلاقة التنمية المستدامة بالحكم الراشد يمكن قرائتها من ثلاثة أبعاد، فالبعد السياسي يتمثل في عملية إختيار القائمين على السلطة ورصدهم واستبدالهم، أما البعد الاقتصادي فيتجلى في قدرة الحوكمة على إدارة الموارد وتنفيذ السياسات السليمة بفعالية، أما البعد المؤسسي فدوره يتجلى في احترام كلا من المواطنين والدولة للمؤسسات التي تحكم التفاعلات الإقتصادية والإجتماعية فيما بينها.

5- الحكم الراشد والديمقراطية: يعتبر مفهوم الديمقراطية أسلوب عمل وتعامل بين الناس في تحقيق الأهداف، فالمعنى الحرفي لهذا المفهوم والذي أتى من اندماج كلمتين في اللغة اليونانية القديمة تعنيان "حكم الشعب" فالكل يكاد يقر أن الديمقراطية هي "حكم الشعب بالشعب وللشعب" فالديمقراطية لا تعني تسيير الشؤون العمومية من طرف المسؤولين فقط بل على المجتمع المدني بما فيه المواطنين، فالعلاقة بينها وبين الحكم الراشد كون هذا الأخير يقوم على شرط إقامة دولة القانون والمشاركة والمساءلة.... وبالتالي تقرير الشفافية في التسيير.¹

6- الحكم الراشد والإصلاح الإداري: الإصلاح الإداري هو مجموعة المجهودات التي تهدف إلى إحداث تغييرات جوهرية في النظام الداخلي وأساليب إجراءات العمل وفي التنظيم الإداري وسلوك العاملين فيها، بغية تحسين فعالية المؤسسة الإقتصادية والقضاء على النقائص والانحرافات التي تحدث في الإدارة العامة.²

¹ - بونداري خديجة مختار مريم الحوكمة المحلية كلية التسيير الجماعات المحلية مذكرة ماستر تخصص: تنظيمات سياسية وإدارية. جامعة أحد دريف. أدرار 2018-2019. ص 10.

² - أمال خواطي، *الإصلاح الإداري في التنظيمات الإدارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، غرداية، العدد 1، 2016، ص 923.

II - مؤشرات الحوكمة.

تتباين آليات الحكم الراشد أو معاييرها بتباين الجهات والمصالح، فالبنك الدولي يركز على ما يحفز النمو والإنتعاش الإقتصادي في حين برنامج الأمم المتحدة الإنمائي يركز على الإنتعاش السياسي، لكن يمكن تحديد أبرز هذه المؤشرات بصفة عامة فيما يلي:

1- المشاركة: وهي تضمن لجميع أفراد المجتمع المشاركة الفعالة في إتخاذ القرار والتي تضمن حرية الرأي والتعبير والمعايير الأساسية لحقوق الإنسان، كما يرتبط مبدأ المشاركة بمفهوم الشفافية، فمعرفة المعلومات وحدها لا تفي بالغرض بل لابد أن تكون هناك آليات يكون الشعب قادر على إتخاذها ليؤثر في صنع القرار وأن يضع المسؤولين تحت طائلة المسؤولية والمحاسبة، وعلى الدول أن تعطي لأفراد المجتمع الحق في المشاركة في صياغة القوانين واللوائح والأنظمة واستشارتهم في شؤون الحياة العامة.

2- حكم القانون (سيادة القانون): يعني أن الجميع حكما ومسؤولين ومواطنين يخضعون للقانون ولا شيء يسمو على القانون، ويجب أن تطبق الأحكام والنصوص القانونية بصورة عادلة وبدون تمييز بين أفراد المجتمع وأن توافق هذه القوانين معايير حقوق الإنسان وتكون ضامنة لها ولحريات الإنسان الطبيعية.

3- الشفافية: وهي من أهم خصائص الحكم الرشيد وتعني إتاحة كل المعلومات وسهولة تبادلها، بأن تكون متاحة لكافة المؤسسات ولجميع الأطراف المعنية، وأن تتوفر معلومات كافية وشاملة ومنظمة عن عمل المؤسسات وأدائها لكي يسهل رقابتها ومتابعتها.

إذن الشفافية هي تدفق المعلومات الإقتصادية والإجتماعية والثقافية والسياسية الشاملة في الوقت المناسب وبطريقة يمكن الإعتماد عليها وتتلخص الشفافية بالمكونات التالية:

• الحصول على المعلومة.

- العلاقة السببية بين المعلومة والموضوع المراد مراقبته.

- الدقة في الحصول على المعلومة.

- وعليه يجب على الدولة أن تصدر قوانين تهتم بحرية المعلومات وتسمح للجمهور ولوسائل الإعلام المختلفة بالحصول على جميع الوثائق المتعلقة بعمل الحكومة والتشريعات المختلفة.

4- **المحاسبة:** تتطلب المحاسبة أو المساءلة القدرة على محاسبة المسؤولين عن إدارتهم للموارد العامة وعن المهام الموكلة إليهم، وعن النتائج المتوصل إليها ضمن مساهم الوظيفي وعن المسؤوليات والمهام الملقاة على عاتقهم والهدف من المساءلة هو محاسبة المسؤولين عن الأموال العمومية وحمايتها من العبث وبالتالي الحد من الانتهاكات التي قد تحدث من حين الأخر لبعض المسؤولين نتيجة تصرفهم.

5- **المساواة (العدالة):** ترمز إلى ضرورة تكافؤ الفرص بين الرجل والمرأة من أجل تحسين أوضاعهم وتحقيق ارتقائهم الاجتماعي، والمساواة تعني خضوع جميع أفراد المجتمع للمساواة دون تمييز، فهم متساوون بالحقوق والحريات والكرامة

6- **الفعالية:** تعني توفر القدرة لدى المؤسسات في تنفيذ المشاريع وتقديم نتائج تستجيب وحاجات المواطنين مع الاستخدام العقلاني والرشيد للموارد.

7- **الرؤية الإستراتيجية:** حسب مفهوم الحكم الراشد، فإن الرؤية تتحدد بمفهوم التنمية بالشركة بين مؤسسات الدولة والقطاع الخاص من خلال خطط بعيدة المدى لتطوير العمل المجتمعي من جهة وأفراده من جهة أخرى والعمل على التنمية البشرية، وحتى يتم تحقيق النتائج الايجابية في رسم الخطط ضمن إطار الحكم الراشد، يجب الأخذ بعين الإعتبار المتغيرات الداخلية والخارجية ودراسة المخاطر ومحاولة وضع الحلول.¹

¹ - محمد سعدي. مرجع سابق. ص 19.

III - الفاعلون في الحوكمة

من خلال ما سبق يتضح لنا أنه لتحقيق حكم راشد لابد من تظافر جهود كل من الدولة ومؤسساتها إلى جانب القطاع الخاص ومؤسسات المجتمع المدني، وهي الأطراف الرئيسية المكونة للحكم الراشد.

1- الدولة : وقد أشار لها زهير الكايد بمصطلح الحوكمة

تعتبر الجهاز التنفيذي يضطلع بمهام عديدة وتعني بتوفير القطاع القانوني والتشريعي الثابت والفعال والبيئة الممكنة لأنشطة القطاع العام والخاص على حد سواء فهي تقوم بدور القوة المحفزة بتوفير العدالة والإستقرار كما لها خدمات سيادية تنفرد بها عن غيرها كالتعليم والإستثمار في البنى التحتية والخدمات العامة ، كما توضع حيز التنفيذ آليات إقتصاد السوق وترقية القطاع الخاص وتنسيقه كما أنها تتحكم وتراقب ممارسة القوة وتعمل على تهيئة البيئة المساعدة على التنمية.¹

وفي هذا السياق مطلوب من الدولة كأحد الأطراف الفاعلة في الحكم الراشد أن تعمل على توفير البيئة السياسية والتشريعية الملائمة التي تسمح بالمشاركة الشعبية وإعطاء صلاحيات إدارية ومالية مناسبة للهيئات اللامركزية لتقوم بوظائفها وخلق الأطر الحوارية بين جميع الأطراف الاجتماعية والمؤسسات الرسمية وتتمحور مؤسسات الرشادة الرسمية² حول السلطات الدستورية الثلاث (تشريعية، تنفيذية وقضائية) والتي لكلا منها وظيفة خاصة، فالسلطة التشريعية تمثل حلقة وصل بين السلطة الحاكمة والمحكومين باعتبارها مؤسسة تمثيل، ولهذا لابد أن تتشكل عن طريق الانتخاب الحر النزيه وبصورة دورية، وذلك منعا

¹ - أمال نمر، **حوكمة الإدارة المحلية** (دراسة حالة ولاية ورقلة)، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، تخصص تنظيمات سياسية وإدارية، 2014-2015، ص 22-23.

² - عبد الحق حملاوي، **الآليات السياسية لتحقيق التنمية الاقتصادية في الدول العربية من منظور الحكم الراشد تجربة الجزائر 1999-2007**، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق العلوم السياسية، 2012-2013، ص 36.

للاستبداده لأن هذه الهيئة تنوب على أفراد الشعب في وضع القوانين التي تحكم مختلف الفاعلين الإجماعيين وفي الرقابة عن السلطة التنفيذية، كما توفر الإطار التشريعي الملئم الذي يسمح بالمشاركة في صياغة القوانين.

التي تسمح بتشكيل منظمات المجتمع المدني وحمايتها من أي قمع يمارس عليها غير أن دورها يكمن في تكريس الرشادة وأهميتها في رسم السياسات العامة.¹

كما ينبغي على السلطة التنفيذية في الحكومة توفير المستوى اللازم من الإدارة المطلوبة الحفاظ على حرية المؤسسات الحكومية، ويتوجب عليها أيضا إدارة أموال الدولة، ومتابعة تحصيل الموارد دون أي إخلال بمهامها لأن أي خلل أو ثغرة في نظام عملها يبعد الدولة عن الحكم الرشاد.²

أما السلطة القضائية فيكمن دورها في تحقيق الرشادة في الحكم عن طريق ممارسة الرقابة القضائية، وتفسير القوانين في القضايا التي تفصل فيها، فالرقابة القضائية في جوهرها تمثل سلطة المحاكم في تحديد دستورية أعمال الجهاز التشريعي والتنفيذي ولهذا يعد إستقلال هذه الهيئة أحد الشروط الجوهرية لقيام الحكمانية.³

¹ - مصعب عريابوي، **واقع الحكم الرشاد في الدول العربية** دراسة تحليلية في المؤشرات السياسية والاقتصادية دراسة حالة الجزائر 2000-2014، تخصص أنظمة السياسية مقارنة والحكومة، كلية الحقوق والعلوم السياسية والاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014-2015. ص 24.

² - د شعبان فرح، **الحكم الرشاد كمدخل حديث لترشيد الاتفاق العام والحد من الفقر** (دراسة حالة الجزائر 2000-2001)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2011-2012، ص 11.

³ - مصعب عريابوي، مرجع سابق، ص 25.

2- القطاع الخاص

وهو ذلك القطاع الذي يشمل المشاريع الخاصة للتصنيع والتجارة والمصارف... الخ وكذلك القطاع غير المؤطر من طرف الدولة في السوق، وهو القطاع الذي يدار بمعرفة الأفراد ووحدات الأعمال، وتتولى فيه آليات السوق وتوجيه دفة الأمور.¹

فمن الضروري أن يكون للقطاع الخاص دورا هاما في تكريس الحكم الراشد خاصة في الدول التي تحتاج إلى إصلاح في منظومتها السياسية، الإقتصادية والإجتماعية، حتى أن القطاع الخاص يعتبر شريكة أساسية للدولة، بحيث أن هذا القطاع يستطيع توفير المال والخبرة والمعرفة لتجسيد عمليات التنمية إلى جانب أجهزة الدولة الرسمية، ومنظمات المجتمع المدني في مجالات مختلفة كالصحة والتعليم، ولتجسيد الحكم الراشد لا بد من إجراءات تتخذ لتكون الحد الفاصل بين المشاكل البيروقراطية التي تحول دون تكريس رشادة التوجيهات الصحيحة في مجال التنمية خاصة عن طريق إستغلال موارد الدولة وقرائنها بالشكل الصحيح الذي يحقق النجاعة المؤدية إلى حكم قادر على تقديم خدمات عمومية للمجتمع بتكاليف أقل ونوعية جيدة ومقبولة وتتمثل أهم الإجراءات الواجب اتخاذها فيما يلي:

1- الإجراءات الإدارية فيما يخص إتمادات المشاريع الاستثمارية.

2- تسهيل انتقال المعلومات بين مختلف القطاعات وداخل القطاع الواحد.

3- العناية بمشاركة المواطنين وتسهيل إتصالهم بالإدارة وفتح أبواب الخدمة العمومية أمامهم.

¹ - فريد ابرادشنة، الحكم الراشد في ظل الحزب الواحد والتعددية الحزبية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر 3، كلية العلوم السياسية والعقار الدولية، جوان 2014، ص 62.61.

4- توفير فرص وإمكانيات لعرض الطاقات والمواهب في مختلف الميادين.¹

3- المجتمع المدني

يشير هذا المفهوم إلى مختلف التنظيمات والهيئات التطوعية التي تنشأ بمقتضى الإرادة الحرة لأعضائها، بقصد حماية مصالحهم والدفاع عنها. ومن أبرز المؤسسات التي تنشط في المجتمعات المدنية هي المنظمات الغير حكومية والتي تقع بين الحكومة والقطاع الخاص فهي مستقلة نسبية عن الدولة ولا تهدف إلى الربح.² فحيوية الدور الذي تقوم به هذه المنظمات يكمن في:

1- السعي لتقديم التمويل والمساعدات اللازمة لتنفيذ برنامج التنمية.

2- تدعيم التطور الديمقراطي من خلال توسيع المشاركة العامة ومراقبة عمل الحكومة.

3- تعزيز وحماية حقوق الإنسان من خلال لفت نظر الدول إلى مدى التزامها بالاتفاقيات الدولية المعنية بحقوق الانسان.

4- تتميز المنظمات غير الحكومية بأنها جمعيات خاصة لا يتم تكوينها بين الحكومات وإنما بين افراد وهيئات خاصة أو عامة ينتمون الى جنسيات مختلفة كذلك نجد من بين مؤسسات المجتمع المدني الأحزاب السياسية والتي تمثل الإطار العام لأليات الحكم الجيد على مستوى النظام السياسي، بحيث يرتبط ارتباطا وثيقا بإدارة الحكم من خلال حرصه على توفير قنوات إتصال فعالة بين كل من الدولة والمجتمع. ولكي تؤدي هذه الأحزاب السياسية دور فعال وجيد لإدارة الحكم لابد من توفر عدد من العناصر أو الأدوار منها:

¹ - شهيناز ورشاني الحكم ومتطلبات اصلاح الإدارة المحلية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر بسكرة، 2014-2015، ص 22، 23.

1- الشفافية في إطار تداول المعلومات وضمان إستمرار العملية السياسية.

2- ضرورة توفر نوع من التنافسية السياسية بين الدولة والمجتمع بشكل سلمي يضمن قدرا من التوازن.

IV- الديمقراطية التشاركية كألية لترشيد الحكم المحلي

تعتبر الديمقراطية التشاركية عن الإجراءات والآليات والتي تسمح بإشراك المواطنين والمجتمع المدني بصنع السياسة العامة وتقوية دورهم في اتخاذ القرارات ذلك على المستوى المحلي. وسنناقش في هذا المبحث الأطر المفاهيمية للديمقراطية التشاركية والحوكمة المحلية وكذلك المحددات الآليات التي تتحكم في ترسيخها.

1- تعريف الديمقراطية التشاركية والحوكمة المحلية

1-1- الديمقراطية التشاركية

هناك اختلاف في الرأي حول تقديم مفهوم موحد للديمقراطية التشاركية من قبل الباحثين والمفكرين. فيعرفها الأمين شريط كما يلي :

"الديمقراطية التشاركية بأنها شكل او صورة جديدة للديمقراطية تتمثل في مشاركة المواطنين مباشرة في مناقشة الشؤون العمومية واتخاذ القرارات المتعلقة بهم، كما تعرف بأنها توسيع ممارسة السلطة إلى المواطنين عن طريق إشراكهم في عملية اتخاذ القرارات التي تتعلق بشؤونهم العامة".¹

¹ - الأمين سويقات، *دور المجتمع المدني في تكريس الديمقراطية التشاركية دراسة حالي (الجزائر والمغرب) *، دفاثر السياسة والقانون، العدد17، جوان 2017، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص244.

1-2- الحوكمة المحلية

الحوكمة المحلية هي ممارسة السلطة السياسية والإقتصادية والإدارية على جميع المستويات الإدارية وهي تضم الآليات والإجراءات والعلاقات والهيئات من خلال وساطة المجتمع المدني والدولة والقطاع الخاص عن طريق تسيير مصالحهم المشتركة وممارسة حقوقهم وواجباتهم في إطار مبادئ المشاركة في صنع القرار والمسائلة والفعالية والشفافية من أجل الاستغلال الأمثل للموارد المتاحة وتحقيق الأهداف المرسومة.¹ أتضح لنا من خلال هذا التعريف أن الحوكمة المحلية في كافة الإجراءات والممارسات التي تطبق على المجتمع المحلي من أجل تحقيق التنمية في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية، ... وغيرها .

V - محددات ترسيخ الديمقراطية التشاركية والحوكمة المحلية

تعتبر الديمقراطية التشاركية والحوكمة المحلية نتاج عدة عوامل ومحددات يشترك فيها السلوك البشري والتنظيمات المختلفة، حيث تكمن هذه العوامل والمحددات فيما يلي:

1 - التنشئة السياسية: وتعرف بأنها تلك العملية التي يكتسب الفرد من خلالها معلومات وحفائقه وقيمه ومثله

السياسية ويكون من خلالها مواقفه وتوجهاته الفكرية والأيدولوجية التي تنعكس على سلوكياته ومخرجاته اليومية إضافة إلى كونها تعتبر مصدر قياس إندماجه في النشاط الاجتماعي والسياسي داخل المجتمع، من جهة أخرى تعتبر التنشئة السياسية بمثابة عملية تغذية دائمة لنشاط النظام السياسي ذلك عن طريق القنوات الاجتماعية ومجموع المناهج والسياسات الممررة في صورة خبرات وتجارب وهذه القنوات متمثلة

¹ - بونداري خديجة مختار مريم. مرجع سابق. ص 24-25.

في الأسرة مروراً بالمدرسة والجامعة... ومختلف المؤسسات الإدارية والتربوية داخل المجتمع وهذا كآلية للحفاظ على ديمومة واستمرارية النظام السياسي.¹

2- الثقافة السياسية: تعرف الثقافة السياسية على أنها مجموعة المواقف والتوجهات التي تحدد شكل

النشاط السياسي، فقد عرفها "غابريال ألموند" في مقالته ان الثقافة السياسية هي: "على أنها صلة وثيقة بالثقافة العامة فالنظام السياسي يعيش في ظل ثقافة سياسية محددة، كما أن السياسة والسلطة السياسية في أي مجتمع تتأثر أشد التأثير بالقيم والمفاهيم والتطورات السائدة.²

3- المشاركة السياسية: وتعرف المشاركة السياسية بأنها تلك الأنشطة السياسية التي يشارك فيها أفراد

المجتمع في إطار إختيار وصنع السياسات العامة بشكل مباشر أو غير مباشر، وهذا ما يعني إشراك الأفراد في جميع مستويات النظام السياسي. وتتجلى أهميتها في تجسيد الديمقراطية التشاركية من منطلق انها تعتبر الآلية الأساسية في إرساء البناء المؤسسي للدولة والتحديث السياسي حيث أن المشاركة السياسية هي نتاج العمليات الإقتصادية والإجتماعية المرتبطة بالتحديث، هذا ما يتيح فتح المجال أمام الأفراد للمساهمة في بلورة نظام ديمقراطي واسع النطاق ومتعدد الفواعل.³

¹ - بونداري خديجة مختار مريم. مرجع سابق. ص25.

² - د فاطنة قعير، الثقافة السياسية وانعكاسها على السلوك الإنتخابي في الجزائر (1999-2014)، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، جامعة احمد بوقرة، بومرداس، كلية الحقوق-بوداوا، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص إدارة الجماعات المحلية، 2014-2015، ص20، 21.

³ - بونداري خديجة مختار مريم. مرجع سابق. ص25.

VI - آليات تفعيل الديمقراطية التشاركية

تتعدد الآليات التي تجسد مبدأ المشاركة في صنع القرار المحلي وتختلف من حيث درجة التأثير وقاعدة المشاركة فيها، وهنا قد نتعرض لبعض الآليات والأوسع إنتشارا ومدى ملازمتها لسياق الحكم المحلي وهي:

1- الاستفتاء الشعبي المحلي: يعد الاستفتاء المحلي أو ما يعرف بالاستفتاء الإداري من أحدث الآليات لمشاركة المواطنين في اتخاذ القرارات التي تهم الصالح العام، فهو من الأساليب الحديثة المعتمدة خاصة في الدول الديمقراطية الغربية، وذلك نتيجة لاتساع ثقافتها في ميادين اللامركزية والمواطنة والديمقراطية المحلية، كما هو الحال في بريطانيا التي كرستها واعتمدها، وذلك من خلال تبنيها الأسلوب الورقة الخضراء للتعرف على رأي الجمهور ووجهات نظره حول موضوع معين، كما أن هذه الآلية ترسخت جذورها في المجتمع الأمريكي فهي جد مألوفة في المسائل الإدارية، خاصة مع ما تعرفه أمريكا من تطور تكنولوجي.

2- المبادرة الشعبية: وهي آلية اقتراح متاحة لأي مواطن يستطيع من خلالها الوصول بمقترحه إلى مرحلة الإستفتاء ذلك بجمع عدد معين من التوقيعات من أجل عرض مبادرة على التصويت الشعبي، ويتطلب الأمر تجميع 100 ألف توقيع سليم من طرف الناخبين في ظرف لا يتجاوز 18 شهرا فهذه الآلية لا تضمن مشاركة شعبية فحسب بل تكرر أيضا روح المبادرة لدى المواطنين.

3- النقاش العام: هي من بين الآليات غير المكرسة في ظل التشريع الجزائري، على غرار نظيره في التشريع المقارن كما هو الحال في كندا والولايات المتحدة الأمريكية، وفرنسا، هذه الأخيرة التي كرسته بموجب قانون صادر في سنة 1995، ويمارس فيها من قبل اللجنة الوطنية للمناقشة (N. D. P. C)

منذ سنة 2002، وهي التي تقرر فتح نقاش عام حول موضوعات محلية أو جهوية أو وطنية تتعلق بخيارات سياسية هامة.¹

4-الموازنة التشاركية: هي عملية من المشاورة الديمقراطية واتخاذ القرارات، وهي تعد نوعا من الديمقراطية التشاركية، حيث يقرر المواطنون كيفية تخصيص جزء من الميزانية البلدية، كما أنها تسمح أيضا بتحديد ومناقشة مشروعات الإنفاق العام وبالتحديد الأولويات الخاصة لها، وتمنحهم سلطة اتخاذ القرارات الفعلية حول المبالغ التي يتم صرفها وانفاقها.²

VII - معوقات الديمقراطية التشاركية

رغم القواعد القانونية لمؤسسة للديمقراطية التشاركية إلا أنها ستظل هناك مجموعة من المعوقات والتحديات التي قد تحول دون تفعيلها وإعطائها القيمة التي تنتظر منها ويمكن إجمال هذه المعوقات فيما يلي:

- 1- غياب الإرادة السياسية الحقيقية.
- 2- هيمنة الصفوة واستيعاب الفئات المهمشة نتيجة لسيطرة النخب السياسية أو مجموعة عسكرية أو زعامة روحية تاريخية وراثية.
- 3- ظهور توترات على السطح مثلا الإحتجاجات والخروج العشوائي للمواطنين إحتجاجا ضد المجالس المنتخبة ومنه غياب السلام والإستقرار.

¹ - باديس بن خدة، * آليات تفعيل الديمقراطية التشاركية في عمل الإدارة المحلية، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، العدد العاشر، جانفي 2017، جامعة العربي - تبسة، ص 290.

² - نجود. دور المجتمع المدني في تحقيق الموازنة التشاركية في تونس مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي الحقوق والعلوم السياسية فرع تنظيم سياسي وإداري تخصص: إدارة وحكمة محلية جامعة محمد بوضياف - المسيلة 2017-2018. ص12.

- 4- صنع توجهات سلبية على أساس أن المشاركة مضيعة للوقت ووضع حواجز بين الحكام والمحكومين.
- 5- وجود قيود قانونية وسياسية في بعض الأحيان لضعف البنية السياسية للدول النامية.
- 6- ضعف قدرات الفاعلين المحليين: المجالس المنتخبة، الجمعيات في مجال المقاربة التنموية.
- 7- سيطرة التخوف بين شركاء التنمية على المستوى المحلي.¹

VIII - مفاهيم عقارية

1- العقار

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

1 - 1 - 1- حسب المشرع الجزائري: المادة 683 من القانون المدني تعرفه كما يلي:

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

1 - 1 - 2- حسب الإمام مالك بن أنس: هو الشيء الذي له أصل ثابت ولا يمكن نقله أو تحويله من

مكان إلى مكان آخر مع بقاء هيئته.²

1 - 1 - 3- حسب قانون التوجيه العقاري رقم 90- 25 المادة 02: الأملاك العقارية في كل

الأراضي أو كل الثروات العقارية غير المبنية.

¹ - منير زيان، دور المجتمع المدني في تحقيق الديمقراطية التشاركية في الجزائر، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في السياسات العامة والتنمية، جامعة زيان عشور الجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، 2017/2018، ص28، 29.

² - أعراب كميلية. استهلاك العقار وإشكالية التوسع العمراني دراسة حالة مدينة البويرة مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي جامعة المسيلة 2016/2017، ص09.

1 - 2 - العقار الحضري:

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة والتعمير. إذ تنص المادة 20 من القانون 90 / 25 المؤرخ في 18 / 11 / 1990.

1 - 3 - الملكية العقارية:

عرفها المشرع الجزائري: هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.¹

عرفها 1974 p93 alian lipietz : هي حق الاستعمال أو حجز قطعة أرضية.

1 - 4 - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):

«المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (d'urbanisme) et plan directeur d' aménagement

هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".²

1 - 5 - مخطط شغل الأراضي (POS):

مخطط شغل الأرض Plan d'occupation du sol مخطط شغل الأرض هو أداة حديثة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري من أدوات التهيئة والتعمير، ظهر بموجب قانون 29 / 90 المؤرخ في

¹ - القانون 90 / 25 الصادر في 18 / 11 / 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49. ص 1561-1563.

² - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 90 / 29 مؤرخ في 1/12/1990. يتعلق بالتهيئة والتعمير، العدد 52، ص 1654.

01/12/1990، حيث عرفه المشرع الجزائري على النحو التالي: "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قوام استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجيهات المحددة المنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير".¹

2- مفاهيم تقنية:

2 - 1 - المدينة:

لقد اختلف الباحثون في وضع مفهوم محدد للمدينة فمنهم من يعرف "المدينة هي عبارة عن تصميمات مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية وفلسفية وإيديولوجية ورمزية. وهي تعبر عن تطور الفن العمراني الذي حاول على مر العصور إبراز الجماليات التي تجذب الناس، والمهابة التي تعبر عن سلطة وقوة الحكام".

وإذا اعتمدنا على الناحية اللغوية نجد أن كلمة مدينة مرجعها إلى كلمة "دين" ذات الأصل السامي والمستعملة في عدة لغات ومعاني مختلفة، فقد استعملها الآشوريون والأكاديون في معنى القانون، واستعمل الآراميون والعبريون كلمة "ديان" للدلالة على القاضي. واليوم وبعد أن وسعت المدن جاذبيتها من خلال تطور دورها الاقتصادي والاجتماعي والثقافي، فإن محاولة تحديد تعريف لها في عالم متحرك باستمرار لا يمكن إلا أن يكون عملية صعبة ومعقدة، ولمراقبة المعنى ينبغي الإستناد إلى عناصر أخرى كالبعد الإحصائي والوظائفية والإيقاعية والبعد الاجتماعي والثقافي.²

¹ - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، نفس المرجع السابق، ص 1656.

² - زواش حدة. العقار وإشكالية التوسع العمراني مذكرة تخرج مكلمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي دراسة حالة مدينة برج بوعرييج جامعة محمد بوضياف بالمسيلة معهد تسيير التقنيات الحضرية: 2015 / 2016 ص 27.

2 - 2 - مفهوم المجال العمراني: هو عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية والصناعية والإدارية والصحية، حسب أنماط خاصة ومختلف الاستهلاك، أي شغل الأراضي وتوزيع الأحجام المبنية وذلك بإستعمال المساحات المعمرة نسبيا مرتفعة وبتنظيم هيكله معقدة للأشياء والمباني"¹.

3- أنواع العقار: العقارات هي على ثلاثة أنواع:

3 - 1 - العقار بطبيعته:

هو كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه وبسبب طبيعته لا يمكن نقله فيشمل بذلك الأرض وكل ما يتصل بها على وجه الأستقرار من مباني ونباتات وأشجار.

وهو الأشياء المادية التي لها وضعية ثابتة غير متقلبة فتشمل الأراضي، المباني الأشجار الخ، بالنسبة للأرض لا فرق في أن تكون معدة للزراعة أو للبناء أو أرضا حجرية أو رملية، وتشمل الأرض والبنية المشيدة فوقها. وتعد الأشياء الثابتة والمستقرة على الأرض أو في باطنها عقارات دون النظر إلى مالكيها، فهذا لا يؤثر في طبيعتها العقارية ان كان مالكيها غير مالك الأرض المقامة عليه، فالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها لأنها مستقرة وثابتة في الأرض.

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

¹ - زواش حدة.. نفس المرجع السابق.. ص9.

3 - 2 - العقارات بحسب موضوعها:

هي جميع الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية تعتبر عقارا إذا كان موضوعها منقولا. عرفتها

المادة 684 من القانون المدني بقولها:

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

على عقار. فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، وكل الدعوى تتعلق بحق عيني على العقار. فالحقوق

العينية الأصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق وحق الاستعمال، والحقوق العينية.

التبعية الأخرى كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، وحق الإمتياز، تعد كلها عقار كون

موضوعها عقارا، فإذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا.

3 - 3 - العقارات بالتخصيص:

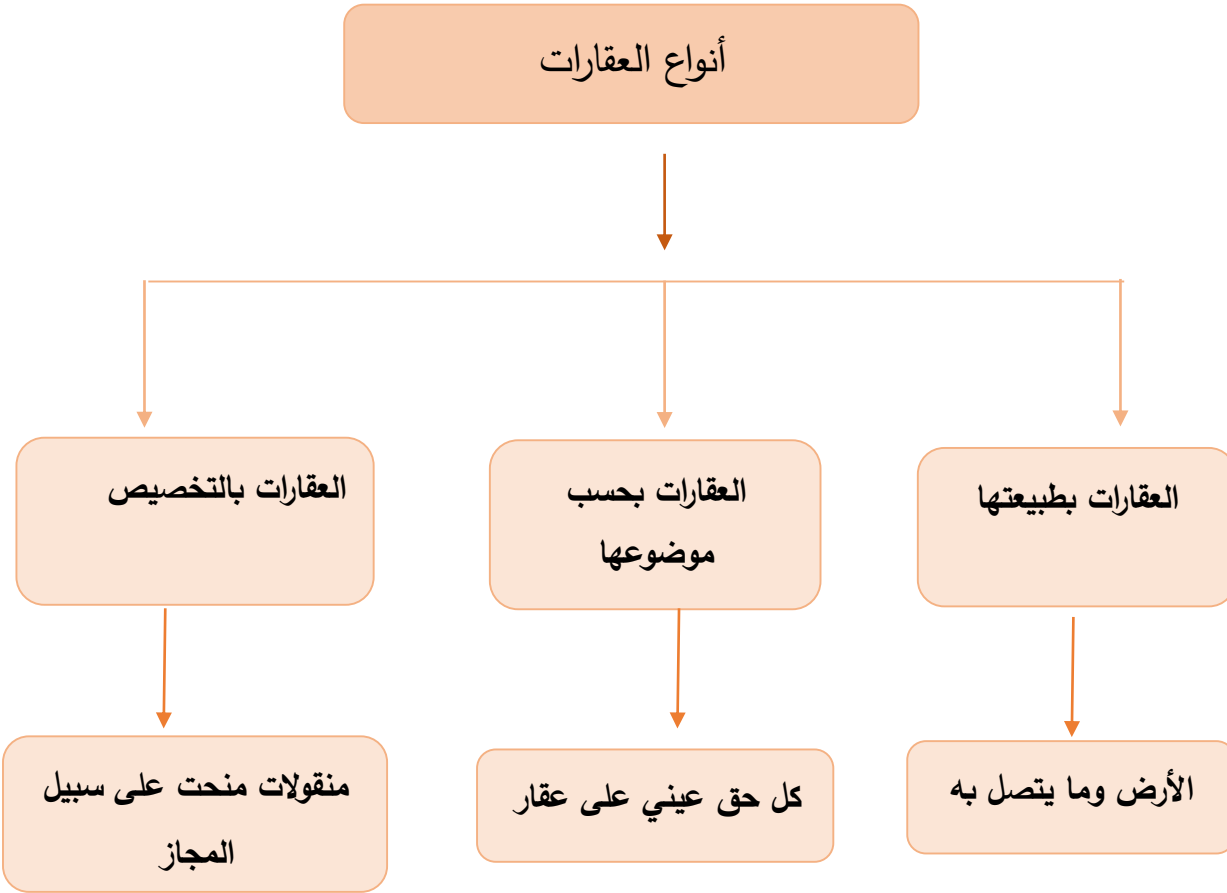
هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة

له. ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 / 02 من القانون المدني الجزائري "غير أن المنقول الذي

يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".¹

¹ - د مزياني فريدة. دور العقار في التنمية المحلية. دفاتر السياسية والقانون. جامعة الحاج لخضر باتنة بالجزائر. العدد 6 جانفي 2012 ص 50.

الشكل رقم (1) يوضح أنواع العقارات¹



المصدر: الطالبات 2021

4- الطبيعة القانونية للعقار

4-1- أملاك الدولة: وهي أراضي تابعة للدولة تتواجد في نقاط معينة عبر تراب البلدية وتشمل الجبال

والأراضي الزراعية والأراضي الغير قابلة للتعمير.

4-2- أملاك الخواص: وتحتل النسبة الغالبة بالتجمعات العمرانية وتشمل المساكن الفردية وبعض

الأراضي الشاغرة.

4-3- أملاك البلدية (عمومية): تشمل مختلف المرافق الموجودة التابعة للبلدية من مرافق إدارية تعليمية

¹ - من اعداد الطالبات.

صحية وثقافية، أملاك الوقف: وتتمثل في كافة المرافق الدينية المتواجدة بالمدينة.¹

5- أهمية العقار:

5 - 1 - الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد.

5 - 2 - الأهمية الاقتصادية: الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد

ولذلك إرتبطت الحضارات الإنسانية قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساسا في تقدمها ورقبها فبقدر تنظيم وتوجيه الأستثمار العقاري يمكن التحكم في الإتساعات الاقتصادية بمختلف أشكالها (صناعية، فلاحية، عمرانية).

5 - 3 - الأهمية السياسية: إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية

كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والعرق والرأس مالية والأشترابية، وفي هذا المضمار فإن الجزائر ومن خلال المراحل.

التاريخية التي مرت بها، تحد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك مما لا شك أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً وهو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر للقانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والديني للأهالي.

5 - 4 - الأهمية العمرانية: إن القيام بأي مشروع أو عملية تعمير مدينة أو حتى بناء، تستلزم توفير

المج*ال الذي سيقام عليه بالإضافة إلى وضع سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير حتى

تبرز الأهمية العمرانية للعقار.²

1 - أعراب كميلية. مرجع سابق. ص 68.

2 - زواش حدة. نفس المرجع السابق. ص 13.

6- تسوية الوضعية القانونية الملكية العقارية الخاصة:

تعود جذور مشكلة إثبات حق الملكية العقارية الخاصة من الحقبة الأستعمارية، زيادة على ذلك إن القيود المفروضة على العقارات المبنية وغير المبنية دفعت المواطنين والملاك لتحرير عقود عرفية وإنشاء بنايات غير شرعية، مما جعل الوضعية القانونية لبعض العقارات غير شرعية، وقد عمدت الدولة الجزائرية على إيجاد الوسائل القانونية لحل مشكلة إثبات حق الملكية الخاصة، ذلك أن تسويتها تمنح لمالك العقار خاصة مالكي الأراضي الزراعية الطمأنينة والإستقرار .

- فضلا عن ذلك، الجزائر تريد الإندماج في المنظمة العالمية للتجارة، وإن إندماجها يترتب عليه إستقرار المستثمرين الأجانب عن طريق شراء ملكيات خاصة لها سندات مثبتة، وهي من الأسباب التي دفعت المشرع لوضع الوسائل القانونية التي من شأنها أن تسوي مشكلة إثبات حق الملكية الخاصة، وهو ما ستبينه في هذا الفرع كالأتي:

- تسوية وضعية ملكية العقارات غير المثبتة بسند.

- تسوية الوضعية التشريعية للملكيات العقارية المبنية وغير المبنية.

1-6- تسوية وضعية ملكية العقارات غير المثبتة بسند:

تدخل المشرع مرارا لحل مشاكل اثبات تسوية الوضعية القانونية للعقارات غير المثبتة بسند، ووضع

الأدوات القانونية المتمثلة في:

1 - إنشاء شهادة الحياة.

2 - عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية.

3 - التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانون المدني.

6 - 1-1 - إنشاء شهادة الحياة:

إن النسبة الضئيلة للملكية الموثقة ترتبت عليها مشاكل عديدة تمثلت خصوصا في الإستغلال غير المشروع لقطع أراضي بدون سندات تثبت الملكية وهو ما دفع المشرع الجزائري إلى محاولة حل مشكلة إثبات حق الملكية العقارية الخاصة بصفة إنتقالية وذلك عن طريق تسليم شهادة الحياة للمالك الظاهر الذي يقع عقاره في بلدية لم تخضع أراضيها لإجراءات مسح الأراضي.

وبموجب المادة 39 من قانون (90-25) المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من أمر (75-58) المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها، ملكية مستمرة وغير متقطعة، وهادئة وعلائية، ولا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحياة، وهي تخضع لشكليات التسجيل والأشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي.

أولا: شروط تسليم شهادة الحياة :

بينت المادة 39 من قانون (90-25) المتضمن التوجيه العقاري والمادة 02 من المرسوم التنفيذي (91-254) المؤرخ في 27/07/1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها.

شروط تسليم شهادة الحياة وهي:

- 1- أن تكون حياة العقار حياة هادئة وواضحة، علائية ومستمرة ولا تشوبها شبهة.
- 2- أن تستمر الحياة سنة على الأقل.
- 3- أن تنصب الحياة على عقار خاص، أي غير تابع للأملاك الوطنية العمومية الخاصة والعامّة.
- 4- ألا يكون للعقار محل الطلب سند يثبت ملكيته.

5- ألا يقع العقار في منطقة من تراب البلدية تم فيها إجراء مسح الأراضي او شرع فيه، لأنه في حالة المسح يحدد دفترًا عقاريا يمثل سند للملكية.

ثانيا: حقوق المستفيد من شهادة الحياة

لا يجوز للمستفيد منها أن يبيعها بمقابل أو ينقلها للغير، وفي حالة الوفاة لا تنتقل الشهادة إلى الورثة أو شركاء. ويكون للورثة أو الشركاء خلال سنة من تاريخ الوفاة طلب تسليم شهادة الحياة بإسمهم فيحلون محل المتوفي في حياة العقار، مع العلم أن شهادة الحياة تحول لصاحبها بعض الحقوق فيجوز له أن يستفيد ويطلب رخص عمرانية (كرخصة البناء أو التجزئة)، كما تمنح الشهادة لصاحبها الحق في الاحتجاج بالتقادم المكسب لإعداد عقد الشهرة من أجل التصفية النهائية للوضعية القانونية للعقار، فمن المستفيد من الإستناد على تاريخ الشهادة لأجل طلب إعداد عقد الشهرة.

ورغم أن الشرع أنشأ شهادة الحياة لإثبات حق الملكية العقارية وتسوية الوضعيات القانونية للعقارات التي بدون سند إلا أنه وضع قيود على حائز الظاهر المستفيد من الشهادة إلى حين إنتهاء مدة التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة، أو إنهاء عملية مسح الأراضي وتسليم دفترًا عقاريا يثبت ملكية الحائز.

ثالثا: القيود المفروضة على سلطات الحائز المستفيد من الشهادة.

إن الحاصل على شهادة الحياة لا يجوز له أن ينقل ملكية العقار بيعه والتبرع به، فالمشرع قيده بعدم جواز التصرف في العقار ما عدا ذلك فله أن يستعمل ويستغل عقاره كما يشاء، وهو ما جاء في نص المادة 43 / 02 من قانون (90-25) المتضمن التوجيه العقاري" غير أنه مع إستثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي، ما لم يقرر القضاء غير ذلك.."

- يجب الإشارة إلى أن شهادة الحياة تعد بموجب إجراءات سطحية قد تؤدي لنزاعات أمام القضاء العادي والإداري، فعلى مستوى المترشح المشرع ألزمه فقط بأن يقدم عريضة تحتوي على بيانات العقار وتصريح شرفي وشهادة الحالة المدنية مع مخطط بين حدود القطعة المعنية، أما على مستوى رئيس المجلس الشعبي البلدي المكلف باعداد الشهادة يتحقق هذا الأخير من الحياة عن طريق إعلان بمقر البلدية.

أو الساحة العمومية لمدة شهرين ثم ينشر في الجريدة الرسمية مع إخطار رئيس مصلحة أملاك بالولاية التوضيح الوضعية القانونية للعقار وإذا لم يقدم اعتراض خلال هذه الفترة يحضر وتعد شهادة الحياة بدون تأجيل وإن كانت الشهادة مؤقتة فإنها ليست ذات مصداقية وغير دقيقة ولا تعبر عن وضعيات شرعية للعقارات موضوع الشهادة.

- كذلك حاول المشرع أن يضع وسائل قانونية لتحسين الجانب التنظيمي لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة ومن بينها عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بحق الملكية الذي ترتب عليه مساوئ جوهريّة.

6- 1 - 2- عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية العقارية:

إن المشرع تبنى عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بحق الملكية العقارية الخاصة بموجب أحكام المرسوم (83- 352) المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، وذلك من أجل تطهير الوضعية العقارية للمناطق التي لم تتم فيها عملية المسح العام للأراضي، وبغية استقرار المراكز القانونية للملاك والقضاء على شبه الفوضى التي يعرفها القطاع والمعاملات والتصرفات العينية العقارية.

إن المرسوم المشار إليه أعلاه اشتمل على شروط وإجراءات معينة لإعداد عقد الشهرة، وحدد أجل قصيرة لأجل تأسيس عقد الشهرة للحائزين على عقارات تقوم مقام عقد الملكية ولكن بعد توفر شروط معينة نصت عليها المادة 01 من المرسوم المشار إليه.

• شروط إعداد عقد الشهرة

1- توافر شروط وعناصر الحياة لإكتساب العقار، فتكون الحياة علنية، مستمرة وغير منقطعة، وأن تكون حياة هادئة وواضحة فلا يكون العقار محل نزاع وبدون لبس أو غموض طبقاً لأحكام الأمر رقم (75 - 58) المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.

2- عدم توفر عقود رسمية تثبت ملكية العقار.

3- ألا يقع العقار في منطقة شملتها عملية المسح العام للأراضي، فالحائزون في هذه البلديات التي خضعت لهذا الإجراء يحصلون في نهاية العملية على سند رسمي يثبت الملكية يتمثل في الدفتر العقاري.

4- ألا يكون العقار موضوع الطلب من الأموال العامة لأنها لا تكتسب هذه الأموال بالحياة وبالانقادم

5- يحزر من قبل موثق.

مع العلم أن إجراءات إعداد عقد الشهرة يقوم بها الموثق المختص إقليمياً ثم يحزر العقد في ظرف

4 أشهر إن لم يوجد اعتراض، وقد وجدت تجاوزات من قبل بعض الموثقين الذين يجرون عقود شهرة دون

التأكد من أن هذه الأراضي لها سندات ملكية فوق أحيانا تحايل على أملاك الغائبين، كما استغل العقد

لتسوية عمليات غير شرعية بهدف استبعاد بعض الورثة والأستيلاء على الأملاك الخاصة أو العامة، وقد

نجم عن العديد من عقود الشهرة خصومات معتبرة أمام القضاء.

وبصدور قانون 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراءات المعاينة حق الملكية

وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري جاء المشرع بإجراءات جديدة من شأنها أن تقضي على

الفوضي وهو ما سنبينه في الفقرة الموالية.

6-1-3 - التحقيق العقاري وتسليم سندات ملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون

المدني:

يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحياة على العقار بنفسه مباشرة أو بواسطة الغير أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية وتسليمه السند الذي يثبت ذلك.

وإن هذا الإجراء يطبق لإجراء معاينة وتسليم سندات ملكية لكل عقار لم يخضع لعملية مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر (74-75) المؤرخ في 11/12/1975 أو العقار الذي لم يكن موضوع سند ملكية أو العقارات التي لها سندات ملكية قبل الفتح من مارس 1961 و توجه طلبات فتح التحقيق العقاري للمسؤول عن مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً وتكون عملية فتح التحقيق العقاري موضوع إعلان واسع على المستوى المحلي وينزل المحقق العقاري إلى الميدان لتلقي المعلومات و التحري وتلقي الشهادات الكافية لإثبات حق ملكية الطالب ويتطلب التحقيق تحريات على مستوى المصالح الجبائية والحفظ العقاري ومسح الأراضي و أملاك الدولة.

- نستخلص أن المشرع الجزائري أحسن فعلاً لما قرر أن تعليم مستندات الملكية عن طريق التقادم المكسب لن يتم إلا بمجرد التحقيق العقاري من الموظفين المؤهلين الذين يتلقون المعلومات ميدانياً وليس مجرد تلقيها من قبل الذي يدعي أنه يمارس حق الحياة ، كما أن هذا القانون من شأنه أن يوفر في أسرع وقت ممكن سندات ملكية ذات مصداقية تكرر صفة قانونية وضعيات فرعية لغرض تشجيع النشاط الفلاحي ولا سيما السكن وخلافاً لمسح الأراضي الذي يهدف إلى تغطية بصفة آلية وإجبارية جميع إقليم البلدية فإن الإجراء الجديد المقترح هو إختياري لا يعني إلا الذين يقدمون طلباً بذلك وسيسمح الإجراء بأن تتم عملية المسح بسهولة أكثر لتوفر البيانات و مستندات ملكية سابقاً .

- كما أن المشرع تدخل من أجل تسوية بعض الوضعيات الغير الشرعية للملكيات العقارية الخاصة المبنية والغير المبنية وإقرار حقوق مالكيها، وفي بعض الأحيان تجاوز عن بعض المخالفات التي ارتكبها أصحاب العقارات.

6-2- تسوية الوضعية اللاشرعية للممتلكات العقارية المبنية والغير المبنية:

أمام نقشي ظاهرة البناءات اللاشرعية، التي برزت في غالبية المدن الجزائرية، اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات الغير الشرعية التي أنجزها أصحابها إما دون الحصول على رخصة بناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة، أو أنهم تملكوا وحازوا القطع الأرضية المعدة للبناء بعقود مخالفة للقوانين.

وشرعت السلطات الإدارية المختصة وهي البلديات والولايات لتسوية وضعية الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة و إقرار حقوقهم في تملك تلك العقارات، وذلك إستناد على الوسائل القانونية المتمثلة في أمر (85-01) المؤرخ في 13 / 08 / 1985 المحدد انتقاليا لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها والمرسوم (85-212) المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية وضعية الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة التي كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، والتعليم الوزاري المشتركة المؤرخة في 13/08/1985 والمتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع .

- مع العلم أن التسوية تتم بموجب عقد ملكية حسب الشكل الإداري أو تسليم رخصة بناء أو تجزئة حسب كل حالة مع تدوين عبارة تسوية الوضعية، كما أن المشرع تدخل لتسوية وضعية الشاغلين لقطع أرضية ممنوحة في إطار الأمر (75-26) المتعلق بالأحتياطات العقارية للبلدية، والذين لا يحزون على سندات ملكية قانونية.

6-2-1- تسوية وضعية البناءات الغير شرعية:

الأصل أن المشرع منع إقامة هذه البناءات مع توقيع جزاءات و دفع رسم ذا طابع إعفائي للخرينة العامة مقدر ب50% ورغم ذلك وضع إستثناءات حيث أوجب حالات تتم فيها التسوية وفقا لشروط و مقاييس عمرانية.

أولاً: البناءات المشيدة فوق أراضي عمومية: يجب التمييز بين حالتين :

الحالة 01: شغل بسند أو رخصة سلمت قبل الإنجاز :

بموجب المرسوم التنفيذي (85 / 212) المؤرخ في 13/08/1985 وطبقا للمادة 02 / 02 منه إذا كان للشاغل رخصة أشغال أو وثائق رسمية فإن البناء يعد مشروعاً وتعتبر الرخصة قانونية حتى وإن كانت الأرض التي شيد عليها البناء أدرجت ضمن مخطط التعمير، وبما أن شغل الأرض كان بناءاً على رخصة أو سند أو عقد صادر عن الشخص المعنوي العمومي لكن ليس له قيمة سند ملكية وتوفرت في البناء جميع مقاييس البناء والتعمير في هذا الإطار يتنازل الشخص المعني المالك عن القطعة الأرضية للشاغل الفعلي الذي أنجز البناء، وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير سعر التنازل الذي يكون وفقاً للسوق العقاري، ويتوج التنازل بعقد ملكية حسب الشكل الإداري.

الحالة 02: شغل الأرض أو البناء عليها دون رخصة :

- إذا أنجز شاغل البناء دون رخصة فوق الأرض العمومية جاز للشخص المعني التنازل عنها، وذلك بتقويم الأرض بنفس الطريقة التي يتم فيها تقسيم الأرض التي شيدت فوقها البناء بسند أو رخصة سلمت قبل الإنجاز، ويضاف له سعر البناء مخصوم منه مواد البناء التي استعملها شاغل البناء.

ثانياً: البنائات المشيدة دون رخصة بناء

إذا شيد المالك بناء دون رخصة بناء فإن التسوية تكون على أساس مراقبة مواقع البناية والمقاييس التقنية وقواعد التعمير، وإذا كانت البناية تستجيب إلى حد معين من هذه الشروط فالتسوية تكون بتقديم رخصة بناء لاحقة دون أن يترتب عن التسوية عقوبة مالية ويشترط على الباني أن يقدم طلب رخصة البناء.

ثالثاً: البنائات المشيدة فوق أراضي الخواص وكانت محل صفقات غير مشروعة

أكدت المادة 14 / 1، 2 من أمر (85-01) المؤرخ في 13/08/1985 المتعلق بقواعد شغل الأراضي والمحافظة عليها على أن أراضي الخواص تدمج قانوناً في الملك الخاص للبلديات وتحول إليها دون مصاريف وتعويضات والتي نقلت ملكيتها بين أناس أحياء خارقين الأحكام التشريعية الجاري بها العمل، فالبنائات المشيدة فوق أراضي الخواص و الأراضي التي كانت محل صفقات غير مشروعة كالعقود الناقلة للحقوق العينية العقارية المخالفة للقوانين والمتمثلة في العقود العرفية تعد باطلة بطلاناً مطلقاً، وتدمج العقارات (الأرض + البناية) من الأملاك الخاصة للبلدية بدون تعويض المالك أو رد الثمن المدفوع والمصاريف .

- إلا أنه حسب نص المادة 14 / 02 من نفس الأمر وبعد دمج العقارات التي كانت محل صفقات وعقود باطلة في الأملاك الخاصة للبلدية تقوم هذه الأخيرة بتثبيت الشاغلين في حقوقهم الحيازية والسكنية عن طريق التنازل للمخالفين على العقارات بعوض وبالتراضي متى كانت المباني التي شيدت تتوافر على الشروط التي يتطلبها التنظيم الجاري العمل به في مجال البناء، ويسلم عقد للملكية بعنوان التسوية.

- كما تدخل المشرع لتسوية وضعية الأراضي العمرانية الممنوحة في إطار الأحتياجات العقارية نتيجة كثرة الشكاوى المقدمة من طرف الخواص والعاملين الاقتصاديين والمستفيدين من الأراضي الصالحة للبناء

6-2-2- تسوية وضعية الأراضي العمرانية الممنوحة في إطار الاحتياطات العقارية

عمدت وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة التعمير ووزارة الإقتصاد إلى إصدار تعليمات وزارية مشتركة بهدف إضافة تسهيلات أخرى من أجل توسيع نطاق تحرير عقود الملكية لصالح المستفيدين من الأراضي العمرانية الممنوحة في إطار الاحتياطات العقارية، وتتمثل التسوية القانونية في ظل هذه التعليمات في تحرير عقود ملكية صحيحة وقانونية، وتتكفل بهذه العملية البلدية بمساعدة خلية تنسيق ومتابعة تجتمع بصفة دائمة للدراسة كل الملفات المتعلقة بتسوية وضعية الأراضي العمرانية سواء كانت هذه الأراضي تملكها البلدية أم لا.

- الأراضي التي وزعت من أجل البناء أو ممارسة حرف تجارية أو صناعية

صدرت في هذا الشأن تعليمات وزارية مشتركة بصفة متوالية، فصدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 وتمم 93 المؤرخة في 02 جانفي 1993 والمتعلقة بتسوية الوضعية القانونية للأشخاص المستفيدين من قطع أرضية في إطار الاحتياطات العقارية للبلدية وتسوى وضعية أراضيهم إذا:

(1) لم يستفيدوا من أي قطعة أرضية على مستوى كامل التراب الوطني.

(2) لم يستفيدوا من أي قطعة سواء بإسمهم الشخصي أو بأسماء أزواجهم.

(3) لم تتعدى مساحة القطعة الأرضية المعنية بالتسوية 400 م².

- غير أنه لوجود عدة قطع أرضية تتعدى مساحتها 400 م² تم إصدار التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 27/10/1993 بهدف تسوية وضعية هذه الأراضي، ثم صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 12/07/1994 بهدف الأهتمام بتسوية وضعية الأراضي التي خصت المتعاملين الأقتصاديين والصناعيين والتي تتعدى مساحتها 400 م².

وإن تحرير عقود الملكية يقوم على أساس مقاييس وضوابط كالآتي:

أ- الضوابط التي تقوم عليها تسوية الوضعية القانونية للعقارات المعنية.

- يجب التمييز بين حالتين، ذلك أنه على مستوى كل دائرة خلية تنسيق تتابع وتساعد البلدية في تحرير

عقود الملكية لصالح المستفيدين من القطع الأرضية، تختلف التسوية باختلاف مالك القطع الأرضية إلى:

- البلدية مالكة للقطع الأرضية المتنازل عليها.

- البلدية ليست مالكة للقطع الأرضية المتنازل عليها.

الحالة 01: البلدية مالكة للقطع الأرضية المتنازل عليها.

- تتم التسوية بشكل عادي حيث يصدر قرار من البلدية يتضمن التنازل على قطعة الأرض وتحرر عقود

ملكية لصالح المستفيدين، وهناك حالات أخرى تحمي المستفيدين الذين لم تسلم لهم البلدية عقود بسبب

عدم دفعهم لمصاريف التهيئة الخاصة بقنوات صرف المياه القذرة وغيرها، وهنا البلدية تقوم بإستكمال

إجراءات التسجيل والشهر العقاري ومصاريف التهيئة، وتسلم لأصحابها عقود مقابل إلتزام كتابي ممضي

من طرف المستفيد يتعهد فيه بدفع المصاريف خلال 3 أشهر الموالية لتاريخ تسليم العقد.

الحالة 02: البلدية ليست مالكة للقطع الأرضية المتنازل عليها.

- في هذه الحالة لا يمكن أن تسلم البلدية عقود للمستفيدين لأنها ليست المالك الحقيقي، وتكون هذه القطع

الأرضية تابعة للأمالك الخاصة بالدولة، وهنا نميز بين فئتين من المستفيدين:

1- إذا تعلق الأمر بمتعاملين اقتصاديين وصناعيين، فإن التنازل تقوم به إدارة أملاك الدولة مباشرة دون

تدخل للبلدية، حسب ما جاءت به التعليمات الوزارية رقم 02 المؤرخة في 12/07/1994.

2- إذا تعلق الأمر بمواطنين، فإن إدارة أملاك الدولة تحول ملكية هذه القطع لصالح البلديات وتحرر

البلدية عقود ملكية لفائدة المستفيدين المعنيين وهو ما نصت عليه التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01

المؤرخة في 02/01/1993.

وفي هذا السياق، نلاحظ أن المشرع الجزائري بوضعه الأدوات القانونية لتكريس حق الملكية وتطهير وضعيته القانونية لم تعد الملكية العقارية الخاصة الإستثناء ورغم ذلك فإنها لم تتحقق النتائج المرجوة ولم تكن كافية لعدم تسريع تطهير الوضعية القانونية كما هو الحال في تسوية وضعية الأراضي العمرانية التي منحت في إطار الإحتياطات العقارية، فعدد كبير من هذه الأراضي لم يتم تسويتها منذ سنة (1994) إلى حد الآن الوضع الذي عرقل المستفيدين من الأراضي في إطار البناء الذاتي أو الأنشطة الإستثمارية

- ورغم أنه يوجد تباطؤ وتقصير في تطهير الوضعية القانونية للملكية العقارية الخاصة، فإن المشرع اعترف بصفة ضمنية أن الإعتراف بالملكية الخاصة هو أساس التنمية الإقتصادية تفتح المجال أمام الخواص منذ بداية الثمانينات لتملك الأملاك العقارية الخاصة للدولة المبنية والغير المبنية، إلا أنه في أرض الواقع هذا التنازل رافقه عقبات محايدة أدت أحيانا لتخلي المستفيدين من الأملاك الخاصة للدولة.¹

¹ - نوادمية سفينة حنان قيود الملكية العقارية الخاصة مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون الخاص وهو القانون العقاري العلمي جامعة قسنطينة 2007-2008. ص 50-60.

خلاصة الفصل:

يعتبر موضوع الحوكمة أو الحكم الراشد من المواضيع التي يتم تداولها كثيرة لدى رجال السياسة وكذا المنظمات الدولية، إذ يمكن القول إن الحكم الراشد ومن خلال فواعله وألياته يعتبر أسلوباً من أساليب الإدارة الحديثة ذلك إنه يضطلع بأمور تجعل من الجماعات المحلية إدارة أكثر عدالة وشفافية، وأكثر تشاركية خصوصاً ما تعلق بالنقاط الإعلامية التي تضعها الإدارة المحلية في متناول مواطنيها، وهي بذلك الهيئة المسؤولة عن عملية تحقيق الرشادة المحلية في إطار البعد الإداري.

تمكنا من خلال التعاريف السابقة أن نفهم أن المدينة هي نتاج تجمع الناس فوق وعاء عقاري ووجد العمران كعلم يهتم بذلك من خلال وسائل تقنية وإدارية التي من خلالها نقوم بضبط وتحديد القواعد العامة لأستعمال الأمثل للمجال والعقار الذي يعتبر الأرض المخصصة للاستعمال سواء أنيا او مستقبلياً كما تطرقنا الى أنواع العقار وخصائصه وأهميته فمن أجل الحفاظ على الوعاء العقاري الحضري استغلاله بطريقة عقلانية وجدت عدة وسائل وطرق حيث يقسم حسب الوظيفة الى عدة أقسام كما له أهمية كبيرة من ناحية إقامة المشاريع والتعمير وتطوير الأقتصاد للبلاد بشتى أنواعه كما له تأثير مباشر على مختلف الجوانب الحياتية للمدينة وساكنيها.

الفصل الثاني: التراث العمراني

تمهيد.

I- مفاهيم عامة حول المدينة والعمران.

II- سياسات وقوانين المحافظة على التراث العمراني.

خلاصة الفصل

تمهيد:

ان التراث العمراني والمعماري هو التطور الحضاري للمجتمع من كافة جوانبه الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والتقنية، ويمكن الاستدلال عليها من المباني والمواقع والمدن التي تركها الآباء والأجداد، ولذلك يعد كل من التراث العمراني والمعماري ميزة وثروة قومية تمتاز وتختص بها المدن والأحياء التاريخية القديمة فهي لا تخص جيلا بعينه بل هي حق لجميع الناس والأجيال و الحفاظ عليه هو مبدأ أساسي لا بد من وجوده فلا بد من الحفاظ على الموروث الثقافي في المدن القديمة وطابعها المعماري والتخطيطي الفريد خصوصا وأن هذا الموروث أصبح تراث إنساني ملك للإنسانية وليس لأهل المدينة أو الدولة بشكل خاص .

وباعتبار أن المباني في المدن التاريخية هي الأكثر بروزة حيث يزخر العالم بالكثير من تلك المدن والمباني التاريخية، أضحي لزاما العمل من أجل الحفاظ على هذا التراث الذي هو بالأساس يمثل الهوية التاريخية لكل أمة.

ومنه من اجل التعرف عن العمران داخل المدينة والتراث العمراني خاصة ستقوم بطرح مجموعة من المفاهيم التي من شأنها توضيح الصورة بشكل أكبر لماهية هاتين الأخيرتين.

I - مفاهيم عامة حول العمران والمدينة.

1- مفاهيم ومصطلحات عمرانية:

1 - 1 - مفهوم العمران:

العمران هو علم وفن تقنية التنظيم المجالي للمنشآت البشرية. كما أن العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، كون هذا الأخير يعبر عن التنظيم اللاتوازن من ناحية الوظيفة المجال، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن، ومفهوم كلمة العمران يختلف من حقبة زمنية إلى أخرى مما يسمح لنا باعتماد على تصنيفات كالعمران القديم الإسلامي والعمران الحديث، من هنا نستخلص انه إذا كان فن تخطيط المدن معروف في السابق من فن الأعمال الفنية التي تركز على الأبعاد، فإن العمران ظهر كإختصاصات نظرية وتطبيقية في مجال تنظيم المدينة ويحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في المجال الحضري و ينظم العلاقات بينهم، وعلى هذا الأساس العمران ينظم واقع المدينة ويحاول تطبيقها حسب طبيعتها المعقدة للتأقلم معها والتحكم في ثروتها عن طريق أدوات وآليات تتماشى مع أدوات التهيئة العمرانية¹

1 - 2 - النسيج العمراني: يعبر هذا المفهوم عن الخلايا المتضامنة، والفراغات من العناصر الفيزيائية،

الشبكات المختلفة،

الفضاءات المبنية والغير المبنية، الأبعاد، شكل ونوعية البناء والعلاقة التي تربط بينها. يرتبط مفهوم النسيج العمراني بالمورفولوجية العمرانية (تحليل الهياكل الفضائية)، كما ترتبط عموماً بإدراك السكان

¹ - رزيقي سلامة رزايقي دنيا حماية وتثمين التراث العمراني من أجل تفعيل التنمية السياحية-حالة مدينة ميله القديمة مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص: تهيئة ومشاريع المدن جامعة العربي بن مهدي - أم البواقي كلية علوم الأرض والهندسة:2015-2016. ص2.

وخصائص الإطار الميني، ويتخذ شكلا ثابتا مثل حالة الأشكال العمرانية خلال فترة معينة وقد يتخذ ديناميكية لإمكانية تطور نمو هذه الأشكال.

1-3- التخطيط العمراني:

يعتبر هذا المصطلح من الأدوات القانونية التي تستعمل لممارسة التهيئة والتعمير، مما يعني أنه تعبير عن السياسة المتبعة في تهيئة مجال ما.

وهو وضع خطة عمل متكاملة لمواجهة أحداث مرتقبة للتجمعات وتحقيق أهداف معينة في فترة زمنية محددة بحيث يكون التخطيط مرنا ويتماشى مع ديناميكية الحياة وظروفها ويكون في إطار فكري سليم.¹

1-4 - المدينة الصحراوية:

هي مدن لها سماتها الخاصة، وذلك راجع إلى المناخ الجاف من جهة ووجودها في مساحات منبسطة من جهة أخرى، هذان العاملان أعطاها أكثر خصوصية.

هذه المدن ولدت لوظيفة الربط بين المحاور الكبرى لمرور القوافل التجارية، كما تأخذ هذه المدن شكل الواحة إذ أن الماء والنخيل يدعم وظيفة الترحال. في الحقب التاريخية أهملت هذه المدن حضريا ولم تنشأ فيها المرافق والتجهيزات، وبعد الاستقلال استعملتها الدولة كقاعدة مراقبة إقليمية مما أعطاها انتعاشا وتطورا جديدا وسريعا. وتوسعت عموما في شكل قطاعات كاملة مع طرق بناء تقليدية في مخططاتها كما في مواد بنائها.²

¹ - دادة مسعود بورويو عبد الوهاب اثار التوسعات العمرانية الحديثة على الانسجة العمرانية القديمة في المدن الصحراوية حالة حي الأعشاش - الوادي مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية جامعة أم البواقي 2014-2015 ص9-10.

² - قادري ميلود الحميد علاء الدين المحافظة على التراث العمراني الصحراوي كمدخل لتنمية السياحة المحلية حالة حي الأعشاش - الوادي جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي معهد تسيير التقنيات الحضرية قسم تسيير التقنيات الحضرية 2014 / 2015 ص3.

1 - 5 - المدينة التاريخية:

هي المدينة القديمة التي تحتفظ بمعالمها وبطرازها المعماري والفني وسماتها القديمة والتي يرجع تاريخها إلى حضارات العالم القديم.¹

2- أنواع التدخلات على الأنسجة الحضرية:

لمعرفة نوع التهيئة المناسبة لكل عملية تدخل على النسيج الحضري، كان الأجدد بنا تعريف مختلف العمليات التي سوف يتم إقترحها لاحقاً، وهذا اعتماداً على المرسوم رقم 84-684 في إطار الأحكام التشريعية والتطبيقية المعمول بها والذي يحدد شروط عملية التدخل في المساحة الحضرية الموجودة وهي كالتالي:

2 - 1 - إعادة التأهيل Rehabilitation: كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى:

حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الأستغلال.

2-2- التجديد «rénovation»: كل عملية مادية تمثل دون تغير الطابع الأساسي للحي تغييراً جذرياً في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة وعند الأقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

2-3- إعادة الهيكلة «Testructuration»: عملية يمكن أن تكون شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي للجزئات أو

¹ - رزيقي سلامة رزايقي دنيا. نفس المرجع السابق. ص2.

تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.¹

2 - 4 - الترميم: عرف ميثاق مؤتمر فينسيا لمنظمة الإيكوموس ICOMOS الترميم في المادة التاسعة منه لعام 1964م بأنه "عملية متخصصة بدرجة عالية جدا، هدفها حماية وكشف القيمة الجمالية والتاريخية للمبنى، وتستند تلك العملية إلى إحترام المادة الأصلية والوثائق الحقيقية، كما يجب أن يكون العمل الإضافي الذي يلزم القيام به - متميا عن التكوين المعماري الأصلي ويحمل طابعا عصريا، وعلى أن تتم عمليات الترميم من خلال دراسات أثرية وتاريخية للمبنى قبل عمليات الترميم".¹

3- مفاهيم عامة حول التراث والتراث العمراني:

3 - 1 - التراث:

عرف الميثاق الدولي للسياحة الثقافية التراث على أنه " مفهوم عام عريض يتضمن البيئة الطبيعية و الثقافية فهو يشتمل على تنسيق الأرض، الأماكن، المواقع و البنايات المبنية بالإضافة إلى التنوع البيولوجي والممارسات الثقافية السابقة والمستمرة والخبرات المعرفية والحياتية، فالتراث يسجل ويعبر عن العمليات الممتدة عبر الزمن والتطورات التي تشكل جوهر الهوية الأصلية المحلية والقومية والإقليمية المتنوعة بحيث تمثل مكونا متاخلا مع الحياة الحديثة" ، وقد حددت جامعة الدول العربية مفهوم التراث بأنه: "كل ما شيده الإنسان من مدن وقرى و أحياء وميان وحدائق ذات قيمة أثرية أو معمارية أو عمرانية أو إقتصادية أو علمية أو الثقافية أو وظيفية".²

¹ - قادري ميلود الحميد علاء الدين نفس المرجع السابق ص 9.

² - م / وديع بن علي البرقاوي - أ.د/ محمد محمد شوقي أبوليله منهجيات الحفاظ على التراث العمراني والمعماري في الدول العربية. المجلة الدولية في: العمارة والهندسة والتكنولوجيا جامعة أم القرى ص128.

3-2 - أنواع التراث:

في إطار الأهتمام بدراسة التراث بغرض حمايته، قامت منظمة اليونسكو بتصنيف التراث لعدة أقسام رئيسية.

3 - 2 - 1- التراث الثقافي:

ينقسم التراث الثقافي إلى قسمين مادي ومعنوي

أ- التراث الثقافي المادي:

يتكون التراث الثقافي المادي طبقا لاتفاقية حماية التراث الصادر عن اليونسكو.

المواقع: هي أعمال الإنسان، أو الأعمال المشتركة بين الإنسان والطبيعة وكذلك المناطق التي يوجد بها

المواقع الأثرية التي لها قيمة عالمية إستثنائية من وجهة النظر التاريخية والجمالي أو الأنثروبولوجية.

المجمعات: مجموعة المباني المنعزلة، أو المتصلة التي لها قيمة عالمية استثنائية من وجهة نظر التاريخ،

الفن، أو العلم بسبب عمارتها أو تناسقها أو اندماجها في منظر طبيعي.

الآثار: تتمثل في الأعمال المعمارية وأعمال النحت، والتصوير على المباني والعناصر والتكوينات ذات

الصفة الأثرية، النقوش، الكهوف ومجموعات المعالم التي لها جميعا قيمة عالية واستثنائية من وجهة نظر

التاريخ، أو الفن، أو العلم.

إضافة إلى التصنيف الذي جاءت به الاتفاقية فإن التراث الثقافي المادي ينقسم أيضا إلى:

• **التراث الثقافي المادي الثابت:** ويتمثل في المدن، القرى، والمباني الأثرية... الخ

• التراث الثقافي المادي المنقول: ويتمثل أساسا في البقايا الأثرية، مثل أدوات المعيشة، الأدوات الحربية... الخ.

ب- التراث الثقافي اللامادي (المعنوي):

يتجسد أساسا في التراث الفكري والاجتماعي، المتمثل في جملة العادات والتقاليد، إضافة إلى ما قدمه السابقون من علماء، كتاب، ومبدعين إضافة إلى الفنون الشعبية والفلكلورية.

3 - 2-2 - التراث الطبيعي:

يتمثل أساسا في المناطق والمعالم الجغرافية، بما تحويه من معالم طبيعية أو تشكيلات فيزيائية، أو بيولوجية، تتضمن قيم ثقافية، أو جمالية استثنائية، أو لها قيمة علمية وحسب اتفاقية حماية التراث الصادر عن اليونسكو فإن التراث الطبيعي يتجسد في:

أ. المواقع الطبيعية: وهي المناطق الطبيعية المحددة بدقة، والتي لها قيمة عالمية استثنائية، من وجهة نظر العلم، أو المحافظة على الثروات أو الجمال الطبيعي.

ب. المعالم الطبيعية: والتي تتألف من التشكيلات الفيزيائية أو البيولوجية التي لها قيمة عالمية استثنائية من وجهة نظر الجمال والفن.

ج. التشكيلات الجيولوجية أو الفيزيوجرافية: وهي المناطق التي تحوي على أجناس مهددة بالانقراض، والتي لها قيمة استثنائية من وجهة نظر العلم.¹

¹ - بوزيد سهره مته صياد رانية آليات الإستدامة في الحفاظ على التراث) العمراني للقصر العتيق بمدينة تمارين | مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي 2014-2015. ص 16-17.

3 - 3 - التراث العمراني: اصطلح على أن التراث العمراني هو مجموع المباني والمنشآت والتشكيلات ونتاج العلاقات المركبة بين المباني والفراغات والمحتوي والبيئة التي إستمرت وأثبتت أصالتها وقيمتها في مواجهة التغير المستمر والمتصل أحيانا و غير المتواصل أحيانا آخرين واكتسب القبول العام والأحترام.

3-4- التراث المعماري: وهو لا يقتصر على الآثار الهامة فقط ولكن يشمل أيضا مجموعة من المباني الأقل أهمية في المدن القديمة والقرى المميزة في بيئتها الطبيعية والتي هي من صنع الإنسان، كما أعتبر التراث المعماري جزء لا يتجزأ ولا ينفصل من التراث الثقافي والحضاري للعالم كله و أنه لا يقتصر على المباني ذات القيمة المتميزة ومحيطها المباشر، وإنما يشتمل أيضا على المناطق والمدن والقرى ذات الأهتمام التاريخي.

3-5-التراث الأثري: حدد مفهوم التراث الأثري بأنه ذلك الجزء من الميزات المادي الذي يتضمن كل ما خلفه الوجود الإنساني، والمناطق التي ترتبط بجميع ملامح النشاط الإنساني، والمنشآت المهجورة، والبقايا من كل الأنواع (سواء تحت الأرض أو تحت الماء) Charter for the protection and archaeological heritage (management of the) 1990، فالتراث الأثري هو مصدر ثقافي غير متجدد لذلك فإن إستخدام الأرض يجلب السيطرة عليها وتطويرها لكي تقلل من تدمير الميزات الأثري.

3-6- التراث الثقافي والطبيعي: وهو مصدر مادي و إنساني يحكي التطور التاريخي، كما أن له دورا هاما في الحياة العصرية، ويجب تسهيل الأتصال به للجمهور العام ماديا وفكريا وشعوريا. فالتراث بصفه عامة هو مرجع ديناميكي ووسيلة إيجابية للنمو والتغير والتغيير، وهذا التراث بمثابة الذاكرة الجماعية لكل منطقة محلية أو مجتمع لا يمكن إستبداله ويمثل قاعدة هامة للتنمية في الوقت الحالي والمستقبلية وبالتالي

يمكن أن تبني فكرة تعريف "التراث" على أنه يجب أن يشتمل على العديد من جوانب الذاكرة الجماعية للمجتمع التي يمكن نقلها من جيل لآخر من أجل ضمان إستمرارية الممارسات المجتمعية المرغوبة.¹

4- أسباب تدهور التراث العمراني:

طبقاً لأحمد عواد (2007) فإن هناك العديد من العوامل التي أدت إلى تدهور مناطق التراث العمراني من بينها:

4- 1 - العوامل الطبيعية:

هناك العديد من العوامل الطبيعية التي تؤدي إلى تدهور مناطق التراث العمراني، والتي نوردتها فيما يلي:
أ- المياه الجوفية:

قد يحدث ارتفاع لمنسوب المياه الجوفية في مناطق التراث العمراني نتيجة زيادة حجم الاستهلاك لشبكات المياه والصرف الصحي، وهو ما يؤثر بالسلب على أساسات المباني وبالتالي تحدث مشاكل في الأساسات وهبوط في أرضية المباني، وأحياناً يحدث تشققات في الجدران نتيجة ذلك.

ب- المناخ:

يمكن أن تؤثر درجات الحرارة والرطوبة على المواد العضوية المستخدمة في المباني التراثية مثل الأخشاب والمنسوجات.

¹ - د. م / وديع بن علي البرقاوي - أ. د/ محمد محمد شوقي أبوليله. مرجع سابق. ص 129.

ج- الكوارث الطبيعية:

تتسبب الكوارث الطبيعية المتمثلة في الزلازل والبراكين والأعاصير والفيضانات والسيول والبرق في أضرار بالغة وفورية للمباني، مما قد يؤدي إلى إنهيار بعضها وإحداث تلف للبعض الآخر.

4 - 2 - عوامل اجتماعية:

- غياب الوعي الثقافي لدى سكان مناطق التراث بالأهمية التراثية أو التاريخية أو الجمالية للمبنى، مما ينتج عنه سوء الاستخدام للمبنى، وهو ما يؤدي إلى إحداث تلف به.
- غياب الإحساس بالانتماء الذي يساعد وجوده على زيادة الأهتمام بالمنطقة والتعاون مع برامج الحفاظ والصيانة وتشجيعه.
- النمو السكاني المتزايد على مناطق التراث العمراني.

4 - 3 - عوامل اقتصادية:

- إهمال الصيانة الدورية اللازمة للحفاظ على المباني التراثية، بالإضافة إلى عدم قدرة السكان على تحمل نفقات الصيانة العالية، وذلك نتيجة لأنخفاض المستوى الاقتصادي.
- هدم المباني التراثية نتيجة القيمة العقارية المرتفعة في المناطق التراثية.

4 - 4 - عوامل عمرانية:

- حدوث أضرار نتيجة سوء الاستخدام أو إعادة الاستخدام غير الملائم للمبنى مما يؤثر على عناصره وخصوصا الداخلية منها ويعرضها للتلف، وكذلك زحف الأنشطة والاستعمالات المتعارضة.

- إجراء أعمال الصيانة بشكل غير مدروس مثل إعادة تشطيب الواجهات بألوان وطرق تطمس ملامحها أو تشوهها لعدم ملاءمتها لطابع المبنى.
- التعدي على الطابع المعماري بتغيير شخصية المبنى بالتعديلات أو الإضافات سواء الأفقية أو الرأسية أو كليهما معاً، أو بالتدخل بالحذف لبعض الأجزاء وتعديل الأخرى.
- إدخال بعض التعديلات بشكل مشوه (تدفئة وتكييف وإنذار حريق) دون مراعاة جماليات المبنى، وما يتبع ذلك من أعمال تكسير في الحوائط وأيضاً وضع الإعلانات الضوئية أو الورقية.
- الأهتزازات والضوضاء الناتجة عن المرور الآلي الكثيف بمختلف أنواعه وأحجامه يؤثروا بالسلب على المناطق التراثية.

4- 5 - عوامل إدارية:

- الحفاظ على المناطق التاريخية لم يكن ضمن أولويات العمل التخطيطي حتى وقت قريب، وهذا أدى إلى تدهور أغلب المناطق التاريخية.
- تعدد الجهات المسؤولة عن الحفاظ على المناطق التاريخية مع غياب التنسيق بينهم.
- سياسات الحفاظ لتعامل مع المباني التراثية كعناصر منفصلة عن البيئة العمرانية والاجتماعية المحيطة بها، مما يؤدي إلى ظهور العديد من المشكلات.¹

¹ - قادري ميلود الحميد علاء الدين نفس المرجع السابق ص11-12.

5- أهمية الحفاظ على التراث العمراني:

- التراث العمراني لا يعني المعالم والمواقع الأثرية والمدن التاريخية فقط، بل يشمل أيضا كافة العناصر الأخرى المكونة له في مجالات العلوم والأدب والفنون والحرف التقليدية، وكذلك القيم الاجتماعية والعادات والتقاليد والأنشطة الاقتصادية. وتظهر أهمية التراث العمراني في الجوانب التالية:

- كمورد سياحي اقتصادي.
- كأساس لتنمية المجتمع المحلي.
- كأساس للمحافظة على الثقافة المحلية والهوية العمرانية.¹

II - سياسات وقوانين المحافظة على التراث العمراني

1- المحافظة على التراث العمراني في العالم:

إن الأهتمام العالمي بالتراث وحمائته وما يرتبط به، قاد إلى إقامة مؤسسات وطنية ودولية لتتولى الأهتمام به وحمائته وبالتالي رعايته خاصة بعد الحرب العالمية الأولى ومن ثم بعد الحرب العالمية الثانية، إذ قامت منظمة هيئة الأمم المتحدة والمنظمات المتخصصة المتفرعة عنها مثل منظمة اليونسكو، بإحداث هيئات تساعد على حماية المباني التاريخية.

لكن رغم تدخل الحكومات بسن تشريعات ملزمة بصيانة المباني، إلا أن معظم المباني التاريخية والتراثية في الوطن العربي ما زالت تعاني من مشكلة التدهور دون حلول واقعية، وذلك بسبب الصيانة

¹ - ربهام كامل الخضراوي الحفاظ على التراث العمراني لتحقيق التنمية السياحية المستدامة من خلال مؤسسات المجتمع المدني- دراسة حالة واحة سيوه رسالة مفعمة كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير في التخطيط العمراني- جامعة عين شمس كلية الهندسة قسم التخطيط والتصميم العمرانيص33.

البداية التي يقوم بها السكان علاوة على عدم معرفة الأساليب الهندسية والتكنولوجية اللازمة للصيانة، الأمر الذي أدى بدوره إلى تشويه المدن وتدهور تراثها، لذلك تميز واقع التراث العربي في القرن الماضي بشكل عام بتدني المستوى المعرفي الأهمية التراث الثقافي، (مرفت خليل 2009) ونتيجة لذلك أصبح الحفاظ على التراث العمراني ضرورة ملحة الدفاع الأمم عن ثقافتها وهويتها الوطنية، وفي هذا الإطار شهدت الكثير من الدول العربية «صحة تراثية فتأسست اللجان ومراكز حفظ التراث في الكثير من المدن التي تزخر بالمواقع التاريخية المهمة والمهملة في نفس الوقت، بدعم وتمويل خارجي من عدة مؤسسات عالمية مثل منظمة اليونسكو، البنك الدولي، والأغاخان .

1 - 1 - المنظمات الدولية والإقليمية:

تلعب المنظمات الدولية والإقليمية دورا مهما في تمويل مشاريع حفظ التراث العمراني وحمايته، فالعديد من المباني والمواقع التراثية تم تمويلها من خلال المنظمات الدولية، كما أن المنظمات غير الحكومية الدولية تستطيع مساعدة الحكومات والسلطات المحلية فيما يلي (Martin, 2003):

دعوة المجتمع الدولي والحكومات والوكالات والشركات العالمية للحصول على درجة أعلى من الأولوية التمويل الحفظ، وجلب القضايا المحلية والوطنية إلى الساحة الدولية، وتقديم المساعدة التقنية ليس فقط في إدارة الموقع التراثي ولكن أيضا في تأمين التمويل اللازم وبناء الأمن المالي بطرق تنمية القدرات، وأيضا المساعدة في جمع الأموال وتوفيرها، كما أنها تعمل كوسطاء في شراكات جديدة. وفيما يلي نتناول أهم المنظمات الدولية والإقليمية ودورها في تمويل مشاريع حفظ وحماية التراث.

أ- منظمة اليونسكو:

أنشئت اليونسكو في نوفمبر، 1945 لبناء حصون السلام في عقول البشر عن طريق التربية والعلم والثقافة والاتصال، وهي تعمل لتحقيق رؤية متكاملة للتنمية المستدامة، بالإضافة إلى تحقيق التقدم المادي.

وتصدرت جهود اليونسكو المساعي الدولية لحماية التراث المادي والغير المادي فوضعت العديد من المواثيق والمعاهدات الدولية التي تتعلق بصون وحماية التراث الثقافي المادي وغير المادي والطبيعي.

ب- المجلس الدولي للآثار والمواقع:

منظمة دولية حكومية مركزها في باريس، وأنشأته اليونسكو في عام 1965 ويتمثل دوره في تعزيز تطبيق نظرية صون التراث المعماري والأثري ومنهجيته وتقنياته العلمية، ويقوم نشاطه على مبادئ ميثاق البندقية 1964.

ج- الصندوق العالمي للآثار:

تأسس الصندوق العالمي للآثار في عام 1965 منظمة دولية غير ربحية مقرها في نيويورك ولندن ولها مركز إقليمي في باريس، وهو يتلقى طلبات المساعدة المقدمة من الأطراف المعنية في جميع دول العالم، بما في ذلك الأفراد والمنظمات والهيئات الحكومية، من أجل المحافظة على مواقع التراث الثقافي.

د- الاتحاد الأوروبي:

وفرت المعاهدة المنشئة للاتحاد الأوروبي 1993 الأساس القانوني للنشاطات المتعلقة بصون التراث الثقافي وتعزيزه وحمايته، إذ نصت المادة 151 على أن الاتحاد يجب أن يدعم ويكمل الإجراءات التي تتخذها الدول الأعضاء من أجل الحفاظ على التراث الثقافي.

هـ - مؤسسة الأغاخان للثقافة:

وهي وكالة ثقافية لشبكة الأغاخان للتنمية، وأنشئت رسميا في عام 1988 في جنيف مؤسسة خيرية خاصة الإدماج المبادرات المختلفة للأمير أغاخان وتنسيقها، فيما يتعلق بتحسين الحياة الثقافية وبصفة خاصة

البيئة المبنية، وأحد أهم برامجها هو برنامج دعم المدن التاريخية الذي أنشئ عام 1991 لتنفيذ مشاريع الترميم وإعادة التنشيط الحضري في مواقع تتسم بالأهمية الثقافية في العالم الإسلامي.¹

2- معايير تحديد أولويات مناطق التراث العمراني:

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد أولويات مناطق التراث العمراني داخل المدينة، أو المناطق، والتي يجب الحفاظ عليها حيث هناك الكثير من الموروثات العمرانية والمعمارية والتي تعرض الكثير منها للإهمال جعل من المكلف جدا إعادتها إلى سالف عهدها، لذلك تبرز الحاجة إلى وجود معايير التقييم هذه المناطق التراثية وتحديد درجة التدخل الممكن الأستعانة بها، وهذه المعايير هي:

- عمر المنطقة.

- الأهمية التاريخية.

- حالة المنطقة (نسبة الهدم).

- الطابع العمراني (النسيج العمراني - الكتل والفراغات... الخ).

- الطابع المعماري وتفاصيل المباني.

- إمكانية الأستثمار.

- رغبة السكان تجاه الحفاظ.

وكل معيار من هذه المعايير له الوزن النسبي الخاص به (طبقا للهدف من الحفاظ على المنطقة) بحيث يكون التقييم النهائي للمنطقة طبقا لمجموع النقاط، ويتم تصنيف المناطق إلى فئات أولى وثانية وثالثة طبقا للنقاط، هذا بالإضافة إلى أهمية عمل جولة استطلاعية ميدانية للمنطقة، بواسطة مجموعة من

¹ - قادري ميلود الحميد علاء الدين نفس المرجع السابق ص14-15.

المتخصصين، بهدف الحصول على مجموعة من البيانات الميدانية والتعرف على طبيعة المنطقة، مما يفيد في عملية تحديد المناطق التراثية.¹

3- القوانين المعمول بها في الجزائر:

ان مجمل التشريعات والقوانين التنظيمية المسيرة للبحث الأثري وحماية التراث والمعالم الأثرية مستوحاة من القوانين الفرنسية التي سنت خصيصا للجزائر في العهد الأستعماري. فالنص القاعدي المتمثل في الأمر رقم 67/281 المؤرخ في 1967 والمتعلق بالأبحاث وحماية المواقع الأثرية والمعالم التاريخية أخذ اصوله من النصوص الفرنسية، فلم تؤخذ بعين الاعتبار المفاهيم العصرية للبحث والحماية المتفق عليها في المواثيق الدولية، فسجلت القوانين المطبقة عجزا في مسيرتها للتكفل الحقيقي بالمشاكل المطروحة في ميدان التراث الثقافي والمعماري.

تعتبر الجزائر من الدول السبّاقة في إمضاء اتفاقية التراث العالمي الثقافي و الطبيعي، سنة 1992 م مما اعتبر انطلاقة هامة جدا في مجال حماية التراث الثقافي ثم تلتها خطوة أخرى لا تقل أهمية عن الأولى جاءت تجسيدا لتطبيق هذه الاتفاقية وهي إصدار قانون يقضي بحماية التراث الثقافي الوطني وهو قانون 04/98 المؤرخ في 20 صفر 1419 هـ الموافق ل 15 جوان 1998 م ،و الذي بموجبه تم إلغاء أحكام الأمر رقم 67-281 بتاريخ 20 ديسمبر 1976 المتعلق بالبحث و الحفاظ على المواقع و المعالم التاريخية و الطبيعية الذي كان ساري المفعول لمدة 37 سنة، ماعدا المواقع الطبيعية التي بقيت خاضعة لقانون حماية البيئة.²

¹ - ريهام كامل الخضراوي. مرجع سابق ص 31-32.

² - قادري ميلود الحميد علاء الدين نفس المرجع السابق ص 17-18.

4- ترخيص الأشغال على الممتلكات الثقافية العقارية المحمية:

تخضع كل اشغال الحفظ والترميم والتصليح والأضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف او المصنفة أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلف بالثقافة كما تخضع لترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، والأشغال المراد القيام بها في المناطق المحمية على المعلم التاريخي المصنف أو المقترح للتصنيف والمتعلق بما يأتي:

* أشغال المنشآت القاعدية مثل تركيب الشبكات الكهربائية والهاتفية الهوائية أو الجوفية وأنابيب الغاز ومياه الشرب او قنوات التطهير وكذلك جميع الأشغال التي من شأنها أن تمثل إعتداء بصريا يلحق ضررا بالجانب المعماري للمعلم المعني.

* انشاء مصانع أو القيام بأشغال كبرى عمومية أو خاصة.

* أشغال قطع الأشجار أو غرسها إذا كان من شأنها الإضرار بالمظهر الخارجي للمعلم المعني... (المادة 21).

* يحظر وضع اللافتات واللوحات الإشهارية أو إلصاقها على المعالم التاريخية المصنفة أو المقترح تصنيفها إلا بترخيص من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة... (المادة 22).

* إذا تطلبت طبيعة الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف او مقترح تصنيفه، أو على عقار يستند

الى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقته المحمية، الحصول على رخصة بناء أو تجزئة للأرض من اجل البناء، فان هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة... (المادة 23).

* حظر تقطيع المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف وتقسيمها أو تجزئتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية..... (المادة 24).

* يخضع شغل المعلم الثقافي أو استعماله الى التقيد بالترخيص المسبق الصادر عن الوزير المكلف بالثقافة الذي يحدد الواجبات التي تتلاءم مع متطلبات المحافظة عليه.... (المادة 25).

* تخضع جميع الأشغال، مهما كان نوعها، التي تتجز على المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف للمراقبة التقنية المصالح الوزارة المكلفة بالثقافة..... (المادة 26).

* يخضع كل تنظيم النشاطات ثقافية على الممتلكات الثقافية العقارية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافية، لترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة. يطلب الحصول على هذا الترخيص أيضا لكل تصوير فوتوغرافي أو سينمائي. (المادة 27).¹

5- أجهزة الحماية وأدوات الحماية:

5 - 1 - اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية:

تنشأ لدى الوزير المكلف بالثقافة لجنة وطنية للممتلكات الثقافية تكلف بما يأتي:

- إبداء آرائها في جميع المسائل المتعلقة بتطبيق هذا القانون والتي يحيلها إليها الوزير المكلف بالثقافة.
- التداول في مقترحات حماية الممتلكات الثقافية المنقولة والعقارية وكذلك في موضوع إنشاء قطاعات محفوظة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المأهولة ذات الأهمية التاريخية أو الفنية... (المادة 79).

5 - 2 - اللجنة الولائية للممتلكات الثقافية:

تنشأ في مستوى كل ولاية لجنة للممتلكات الثقافية تكلف بدراسة أي طلبات تصنيف، وإنشاء قطاعات

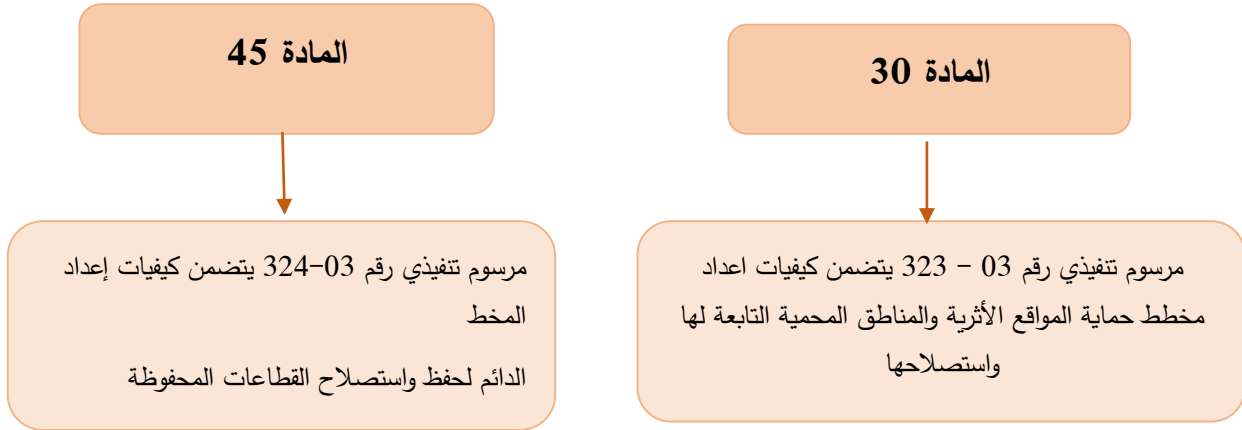
¹ - القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي. العدد 44. ص 7-8.

محفوظة، أو تسجيل ممتلكات ثقافية في قائمة الجرد الإضافية، واقتراحها على اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية. وتبدي رأيها وتتداول في طلبات تسجيل ممتلكات ثقافية لها قيمة محلية بالغة بالنسبة إلى الولاية المعنية في قائمة الجرد الإضافية... (المادة 80).

5-3 - لجنة اقتناء الممتلكات الثقافية ولجنة نزع ملكية الممتلكات الثقافية:

تنشأ لدى الوزير المكلف بالثقافة لجنة تكلف باقتناء الممتلكات الثقافية المخصصة لإثراء المجموعات الوطنية، ولجنة تكلف بنزع ملكية الممتلكات الثقافية... (المادة 81).¹

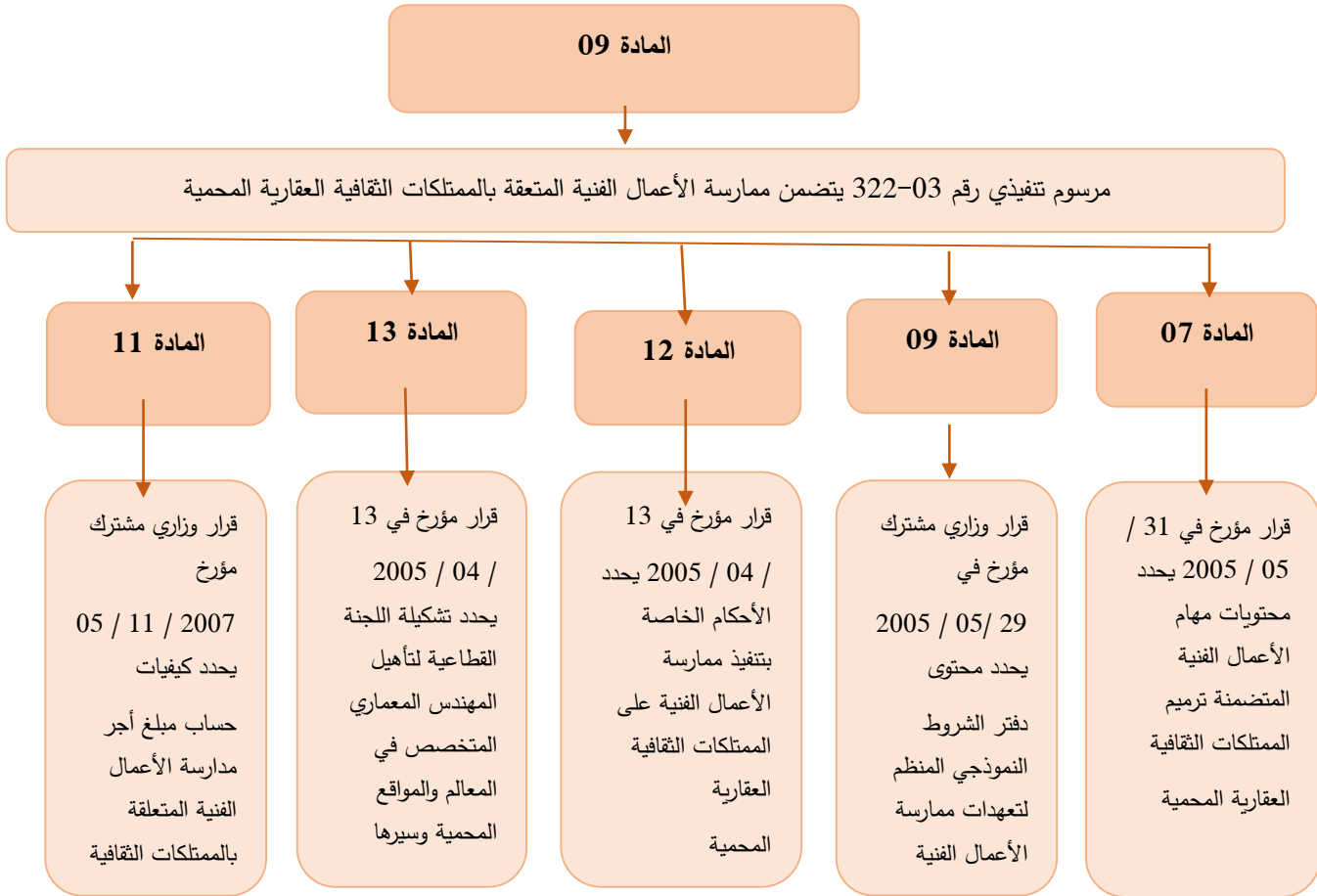
شكل رقم (02): مخطط يوضح محتوى المادتين 30 و45 المتعلقةتين بأدوات حماية التراث.



المصدر : القانون 04-98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي الجزائري ص 21.

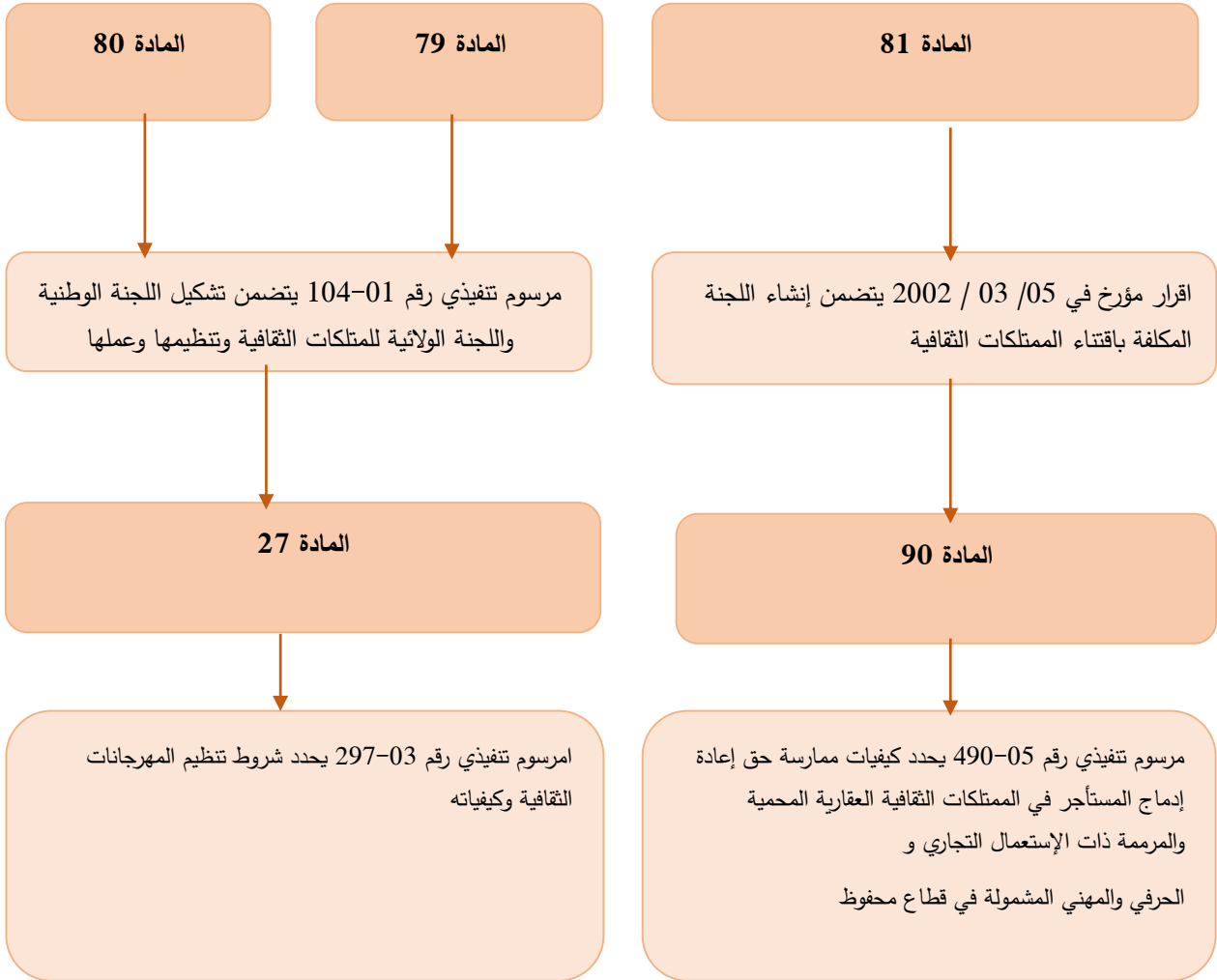
¹ - القانون 04-98. مرجع سابق. ص 16.

شكل رقم (03): مخطط يوضح محتوى بعض المواد المتعلقة بالأعمال الفنية للممتلكات العقارية



المصدر : القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي الجزائري ص 23 .

شكل رقم (04): مخطط يوضح محتوى بعض المواد المتعلقة بالمتعلقات العقارية.



المصدر: القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي الجزائري ص 25.

خلاصة الفصل:

تطرقنا خلال المبحث الاول الى التعريف بعدة مصطلحات بمجال المدينة والعمران، وهذا من اجل الالمام بجوانب الدراسة كونها دراسة تختص بمجال عمراني داخل المدينة. وقد تم التركيز على المفاهيم الخاصة بالتراث العمراني، باعتبار انها تدخل ضمن موضوع الدراسة، حيث عرفنا بالتراث وانواعه المختلفة، طرق حمايته والمحافظة عليه، اضافة الى ابراز الأهمية التي يمثلها التراث ومختلف المخاطر والمشاكل التي تؤدي إلى تدهوره، وهذا قصد ربطها بموضوع الدراسة للتعرف أكثر على المشاكل التي يعاني منها التراث بغية الوصول الى حلول للحد منها او معالجتها.

وركزنا في المبحث الثاني على الجانب السياسي والقانوني للتراث العمراني على المستويين العالمي والوطني، وهذا من اجل ابراز الجهود المبذولة التي يحظى بها التراث من طرف منظمات المجتمع الدولي والمنظومة السياسية من خلال سن القوانين والتشريعات والأدوات المختلفة التي تضمن حمايته والمحافظة عليه وهذا من اجل التعريف بالأهمية التي يمثلها التراث اضافة الى كيفية ضرورة المحافظة عليه.

الفصل الثالث: الدراسة التحليلية

لحي العرقوب بالمسيلة

تمهيد

- 1- تقديم المدينة
 - 2- دراسة تاريخية
 - 3- تقديم حي العرقوب بالمسيلة
 - 4- الدراسة التحليلية لحي العرقوب
- أ- الإطار المبني
- ب- الإطار الغير مبني

خلاصة الفصل

تمهيد

تتميز كل مدينة ببنية حضرية عمرانية، وبمركز حضري يختلف شكله واتساعه ونمط بناءه باختلاف المعطيات الطبوغرافية، التاريخة، الإقتصادية والحضرية. ويعد مركز المدينة بالمسيلة إرثا تاريخيا هاما، فهو يحتوي على العديد من العناصر التي تعتبر عن الهوية التاريخية للمجتمع الجزائري، فهي تعبر عن مرحلة صعبة مر بها المجتمع، لهذا يجب المحافظة عليها لكي تبقى مثالا حيا للأجيال القادمة، فالأسف يبدو أن هذا المركز يعاني من تدهور التراث العمراني وقيمه الحضرية (الوظيفة، حالة البنايات، حالة المجالات الفضائية).

لذا نهدف من خلال هذا الفصل إلى المحافظة على هذا الحي من خلال تطرقنا إلى معرفة الخصائص العامة للحي وتشخيص الوضع الراهن للوصول الى الطرق الأمثل لتجسيد عمليات الحفاظ على هذا الموروث التاريخي.

1-تقديم المدينة:

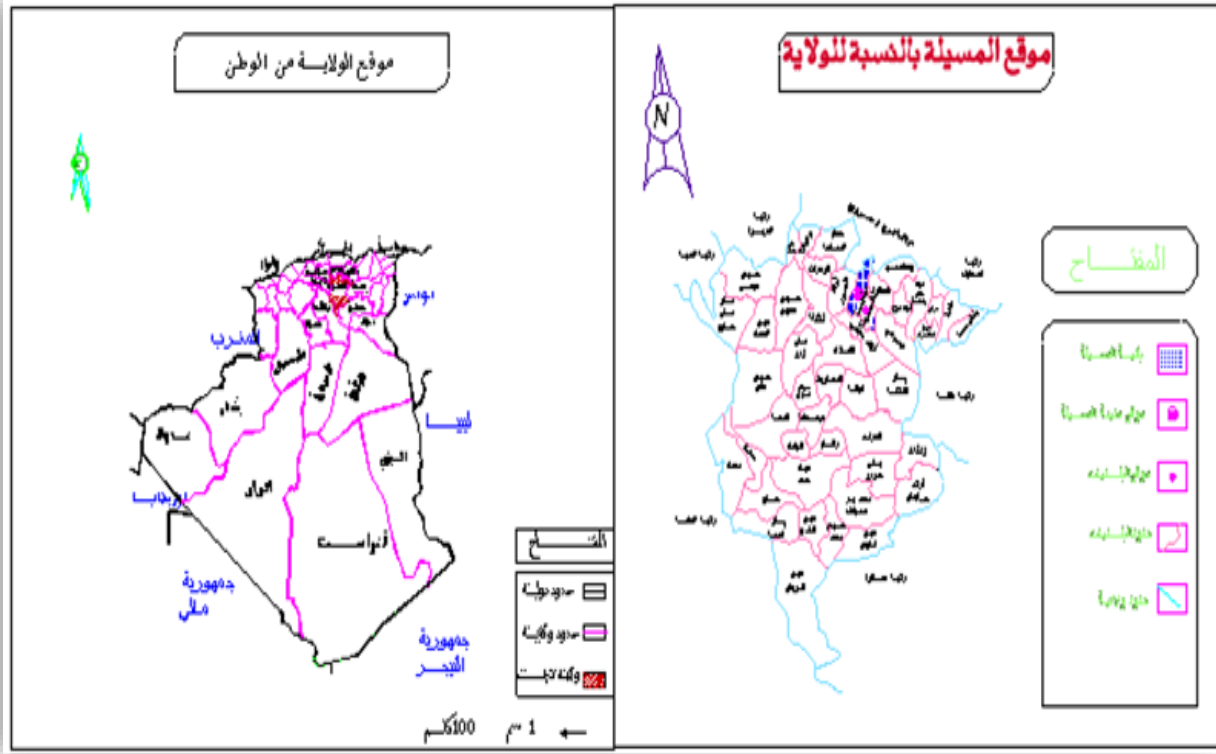
تقع مدينة المسيلة بالجهة الشرقية من الجزائر على بعد 260 كلم من العاصمة ومدينة المسيلة كغيرها من مدن الجزائر بعد ترقيتها إلى مقر الولاية سنة 1974 أصبحت نقطة جذب لمختلف فئات السكان سواء من التجمعات المجاورة أو الأرياف، والذي كان سببا مباشرا في زيادة حجمها سواء من الناحية العمرانية أو السكانية.

1-1- الموقع الجغرافي:

تحتل ولاية المسيلة، ضمن حدودها الحالية، موقعا متميزا في الجزء الأوسط من شمال الجزائر. إجمالاً، فهي جزء من منطقة المرتفعات الوسطى وتغطي مساحة قدرها 18,175 كيلومتر مربع ويقدر عدد سكانها بـ 930,854 نسمة (الكتاب الإحصائي السنوي للمسيلة، 2008) في عام 1985، شهدت الولاية تقسيماً من 47 بلدية مقسمة إلى 15 دائرة.

تقع بلدية المسيلة في الجهة الشمالية الغربية لحوض شط الحضنة، حيث يحدها من الناحية الشمالية سلسلة جبال الحضنة، ومن الناحية الجنوبية شط الحضنة، وهي نقطة تقاطع لكل من الطريق الوطني رقم 40، والطريق الوطني 45 ويقطعها المجرى المائي (واد القصب) بشكل طولي (شمال - جنوب) من أهم الأسباب التي جعلت مدينة المسيلة تنشأ وتتطور. خريطة رقم(01)

خريطة رقم 01: موقع ولاية المسيلة بالنسبة للولاية الجزائرية



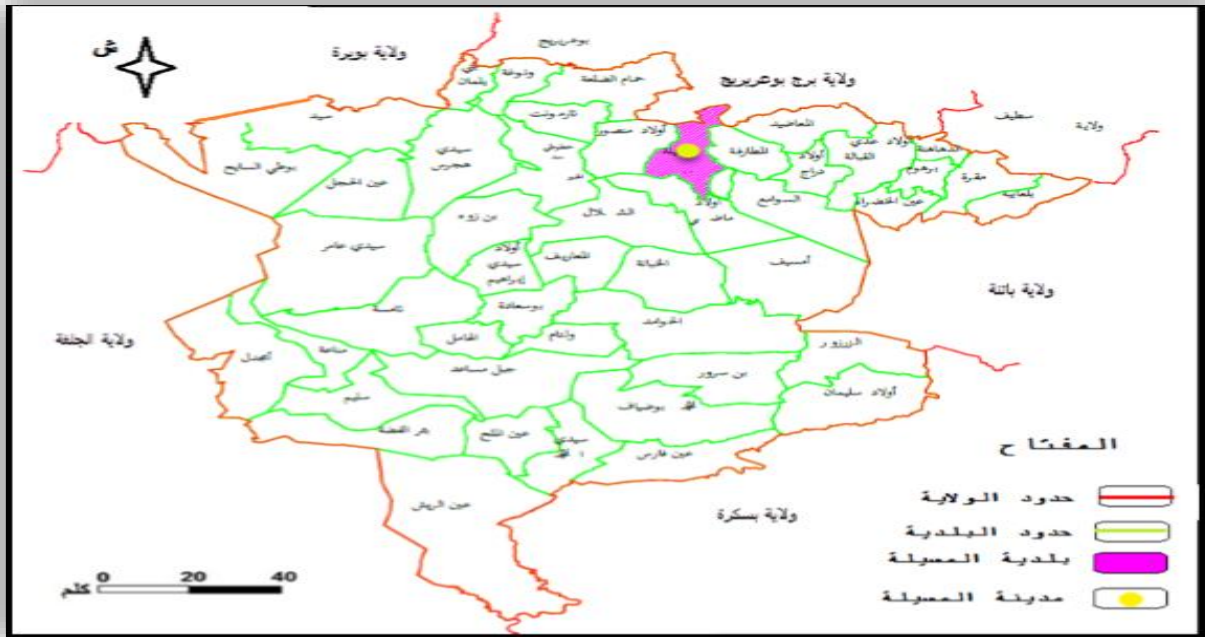
المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+ معالجة الطالبات 2021

1-2- الموقع الإداري:

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

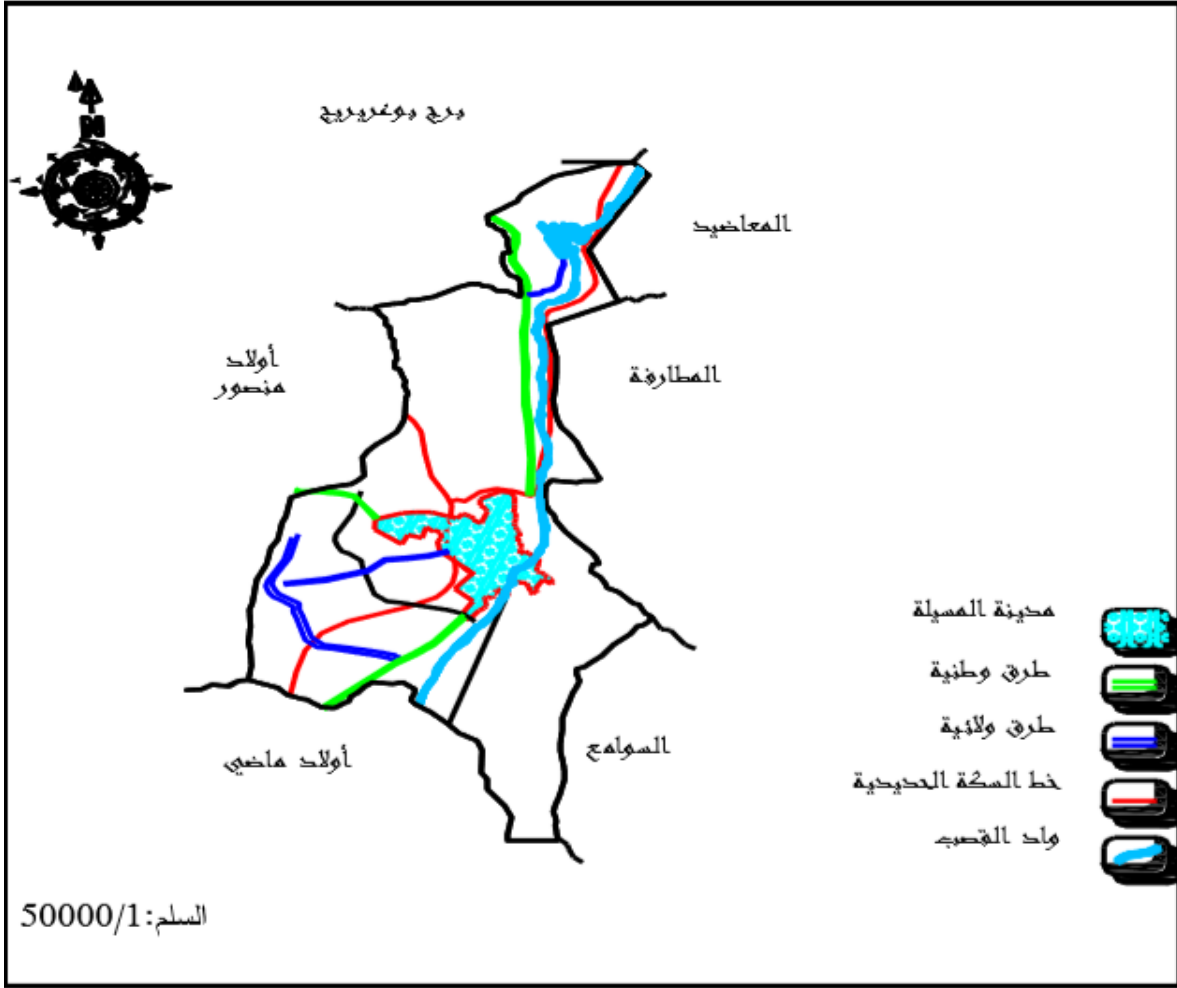
- من الشمال: ولاية البرج (بلدية العرش).
- ومن الجنوب: بلدية أولاد ماضي.
- ومن الشرق: بلدية المطارفة + السوامع.
- من الغرب: بلدية أولاد منصور . خريطة رقم (02).

خريطة رقم 02: موقع البلدية بالنسبة للولاية



المصدر : مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+ معالجة الطالبات 2021

خريطة رقم 03: موقع المدينة من بلدية المسيلة



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

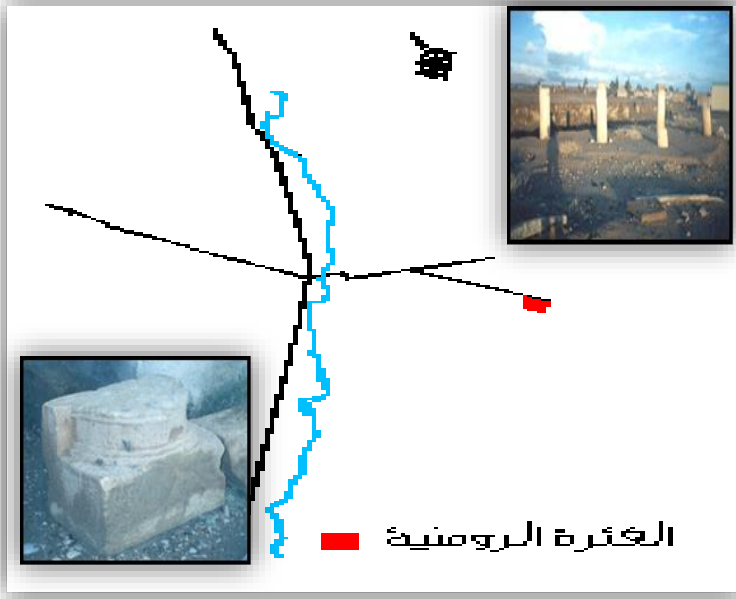
تقع بلدية المسيلة في مركز البلدية وتغطي مساحة 18.175 كيلومتر مربع (7.635% من إجمالي مساحة البلدية). لقد شهدت نموًا ديموغرافيًا تميزت بالعديد من العوامل التي أدت بالتالي إلى توسعات كبيرة في نسيجها الحضري. هذا النسيج العمراني الذي يشكل مدينة المسيلة يغذيه تفكك (النمو الديموغرافي). خريطة رقم (03).

2- دراسة تاريخية:

التطور التاريخي لمدينة المسيلة

تتميز المدن الجزائرية بتطوراتها مع مرور الوقت، في الواقع يترك السكان آثارهم وسيكون من الضروري تقديمها لشرح تطور المدينة. حيث المدينة بعدة حقبة تاريخية- انظر الخرائط نذكر منها:

خريطة رقم 04: مدينة المسيلة في الفترة الرومانية



1-2- الفترة الرومانية 770 هـ:

حيث أنشأت النواة الأولى بالقرب من منطقة بشيلقا الذي يبعد حاليا حوالي 03 كلم عن مقر البلدية وسميت المدينة بزابي جوستيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه) لكن المدينة لم تعرف معمارا كبيرا لكونها مدينة ذات طابع فلاحي نظرا لخصوبة أرضها وأقام الرومان سندا ونظاما

المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012 + معالجة الطالبات 2021

لتوزيع المياه وقد دمرت هذه المدينة في سنة

740 هـ.

كانت غالبية المساحة السطحية لمدينة المسيلة قبل إنشائها عبارة عن حدائق.

نلاحظ في هذه الفترة:

• وجود الحجارة كمواد بناء. خريطة رقم (04)

2-2- الفترة الإسلامية: فيها مجموعة من

الفترات التاريخية وهي:

2-2-أ- الفترة الفاطمية: أعاد الفاطميون

بناء المدينة في سنة 935م على مسافة 3

كلم من الموقع الأثري لجوستيانا

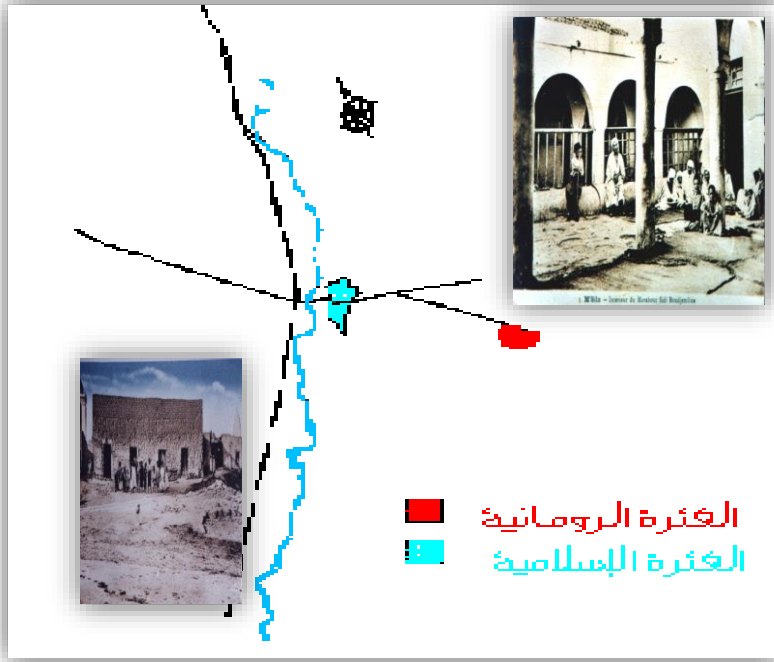
2-2-ب- الفترة الحمادية: عندما انفرد

جعفر بن حماد بحكم ذاتي سنة 1015م

عن العاصمة الحمادية (قلعة بني حماد)

قام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية

خريطة رقم 05: مدينة المسيلة في الفترة الإسلامية



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

والمسماة حاليا بحي الجعافرة نسبة إليه وبعدها توسع هذا الحي في الضفة الشرقية كواد القصب فظهرت أحياء رأس الحارة ، خربة اليس ، الشتاوة ، كان يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعى الشماس (موقع مسجد بلال حاليا)، حيث تميز النسيج العمراني بالبساطة واحترام الملكيات والواجهات الصماء التي تتماشى مع القيم كما عرف المجال الحضاري بنشأة الحارة حيث فضاء فارغ تحيط به سكنات.

2-2-ج- الفترة المرابطية: عرفت مدينة المسيلة توسعا معماريا كبيرا في هذه الفترة وتميزت المدينة في هذه

الحقبة حيث أصبحت مركزا علميا ومركز عبور تجاري إلى أن دمرت من طرف الهلاليين سنة 1350م

2-2-د- فترة ما قبل الأتراك: أي الفترة الممتدة بين 1350م إلى 1500م عرفت هذه الحقبة بقدوم سيدي

محمد بن عبد الله المغربي من مدينة وجدة إلى البقاع المقدسة لكنه إستقر بالمدينة وشرع في

إعادة بناء المدينة وسميت بمدينة سيدي بوجملين فترة الأتراك دخلها العثمانيون سنة 1500م خلال هذه الحقبة

أقيم حي الكراغلة والذي يعتبر امتداد لكل من حي الشتاوة ورأس الحارة والجعافرة. خريطة رقم (05)

2-3- فترة الاستعمار الفرنسي

خريطة رقم 06: مدينة المسيلة في الفترة الإستعمارية



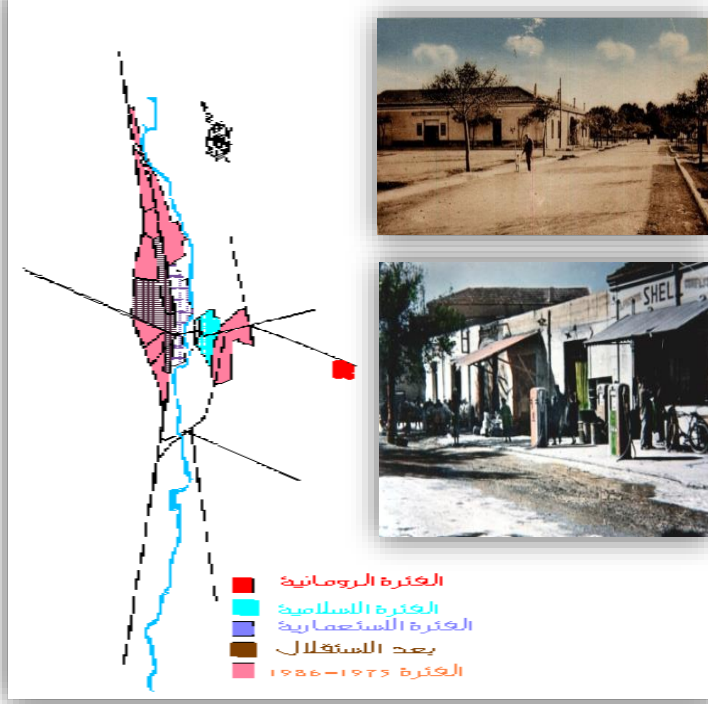
دخل الاستعمار الفرنسي المدينة سنة 1840م حيث تميزت هذه المرحلة الممتدة بين 1840م و1940م بظهور بعض المنشآت نذكر منها ثكنة عسكرية على الضفة الغربية لواد القصب وحي الظهرة الاستعماري ومقر إقامة الحكم والكنيسة وقسم الشرطة والبريد والمحكمة كما أنشأت حي العرقوب الذي أقيم فيه اليهود وبعض المعمرين وحي الكوش

المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

للتجار وبعض الأعيان كما عرفت المدينة نشأة

السكنات الجماعية (عمارات كوادرو HLM) حيث تميزت الفترة بظهور العمران الأوربي حيث الواجهات المفتوحة والشرفات واستقامة الطرقات ونظرا للأراضي الخصبة التي تتميز بها المنطقة فقد أقيم مشروع سد القصب حيث تبعه مشروع المحيط المسقي.

خريطة رقم 07: مدينة المسيلة في الفترة الإستعمار



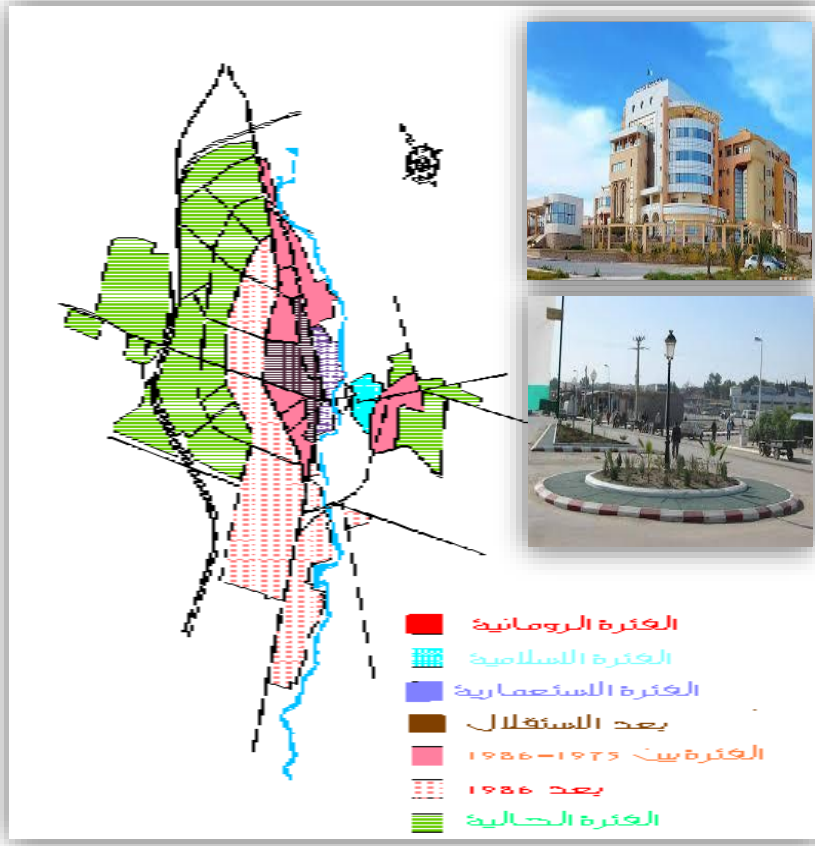
المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

2-4- فترة ما بعد الاستقلال:
عرفت المدينة تغيرات جوهرية حيث في
الفترة الأولى 1962-1974م تم إنشاء حي
300 مسكنا و500 مسكنا على إثر الزلزال
الذي ضرب المدينة في سنة 1965 وذلك
لإسكان المتضررين من سكان حي
الكراغلة، الشتاوة، رأس الحارة وخرية
التليس، ثم أنشأت التجزئة (حي الشواف)
الذي صممه المهندس رولان ROLAND، كما

ظهرت بنايات فوضوية في الجهة الشرقية المسماة حاليا بحي لاروكاد. خريطة رقم (07).

أما بالنسبة للفترة الثانية 1975-1986 فأهم ما ميز هذه المرحلة هو ترقية المسيلة من مقر دائرة إلى
مصنف ولاية حيث استفادت المدينة من عدة هياكل إدارية وخدمانية وصناعية حيث أنشأت المنطقة الصناعية
والمنطقة السكنية الحضرية الأولى والثانية وظهرت عدة جزئيات ترابية نذكر منه حي 270,346,700،
86,166 قطعة أما فيما يخص الدراسات العمرانية فقد تم إعداد أول مخطط توجيهي P.U.D في سنة
1977 وفي سنة 1992 تم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتبعته عدة دراسات أخرى

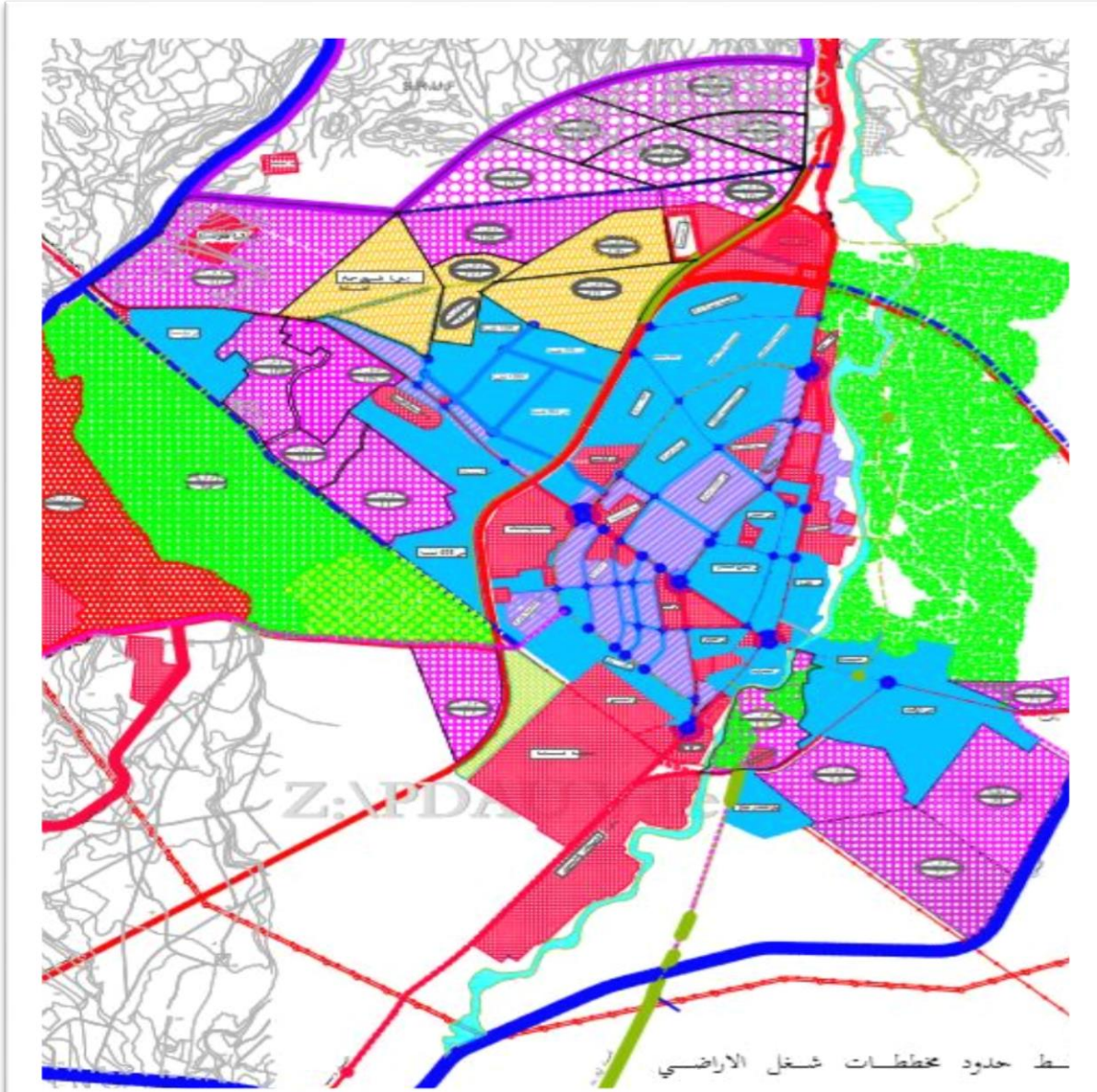
خريطة رقم 08: مدينة المسيلة في الوقت الحالي



وفي هذه المرحلة من 2008
2012 تم مراجعة المخطط
التوجيهي لتهيئة والتعمير حيث
شهدت هذه الفترة توسعا كبيرا
على أثرها ظهرت عدة أحياء مثل
حي الشارقة حي 1200 والقطب
الجامعي التي تقدر مساحته 217
هكتار . خريطة رقم (08-09)

المصدر : مخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

خريطة رقم 09: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012 لمدينة



المفتاح

	قطب صناعي مقترح		مطبخة السكيات الجماعية		محور رئيسي
	طريق محول (تجسيبي) مقترح		مقبرة مقترحة		محور من الدرجة الاولى (ط.و 1 + 2)
			التيوب البيترول		محور من الدرجة الثانية
			محطة ضخ الغاز		خط السكة الحديدية
			اراضي مشجرة مقترحة		وادي
			نواه من الدرجة الاولى موجوده		ايبوب الغاز
			نواه من الدرجة الثانية موجوده + مقترحة		خط كهربائي متوسط التوتر
			مخططات شغل الارض في المدى القريب		طريق محول
			مخططات شغل الارض في المدى المتوسط		حدائق واحجار ممترة
			مخططات شغل الارض في المدى البعيد		مقبرة
			مجال احتياطي لتوسيع الحضري		مرافق موجودة
			منطقة حضراء + حديقة كسائية مقترحة		مجال التجهيزات الترابية

المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

3- تقديم حي العرقوب بمدينة المسيلة:

يعتبر حي العرقوب (مجال منطقة الدراسة) من أقدم أحياء مدينة المسيلة فيرجع تاريخ نشأته إلى ما قبل القرن التاسع عشر حيث كان يستقطب السكان النازحين من الأرياف المجاورة للمدينة. إن الطابع العمراني للحي متأثر بشكل متميز بطابع المدن العربية القديمة التي تتميز بالشوارع الضيقة والملتوية وليست لها منافذ، من أهم المواد الأولية المستعملة في عملية البناء نجد مادة الطين والخشب إلا أننا نلاحظ في هذه السنوات الأخيرة بدأ الإسمنت المسلح يغزو الحي حيث شرع بعض سكان الحي في تجديد بيوتهم وإعطاءها واجهات عصرية، بحيث سجلت بداية اختفاء الطابع المعماري القديم للحي وموازة مع ذلك بدأ يظهر الطابع العصري للحي. وحسب التقسيم الحضري لمدينة المسيلة المحدد في المخطط التوجيهي للتهيئة العرقوب الغربي يقع في المنطقة والتعمير فان منطقة الدراسة تنقسم الى قسمين العرقوب الشرقي ويقع في المنطقة الحضرية رقم 1 الحضرية رقم 2.

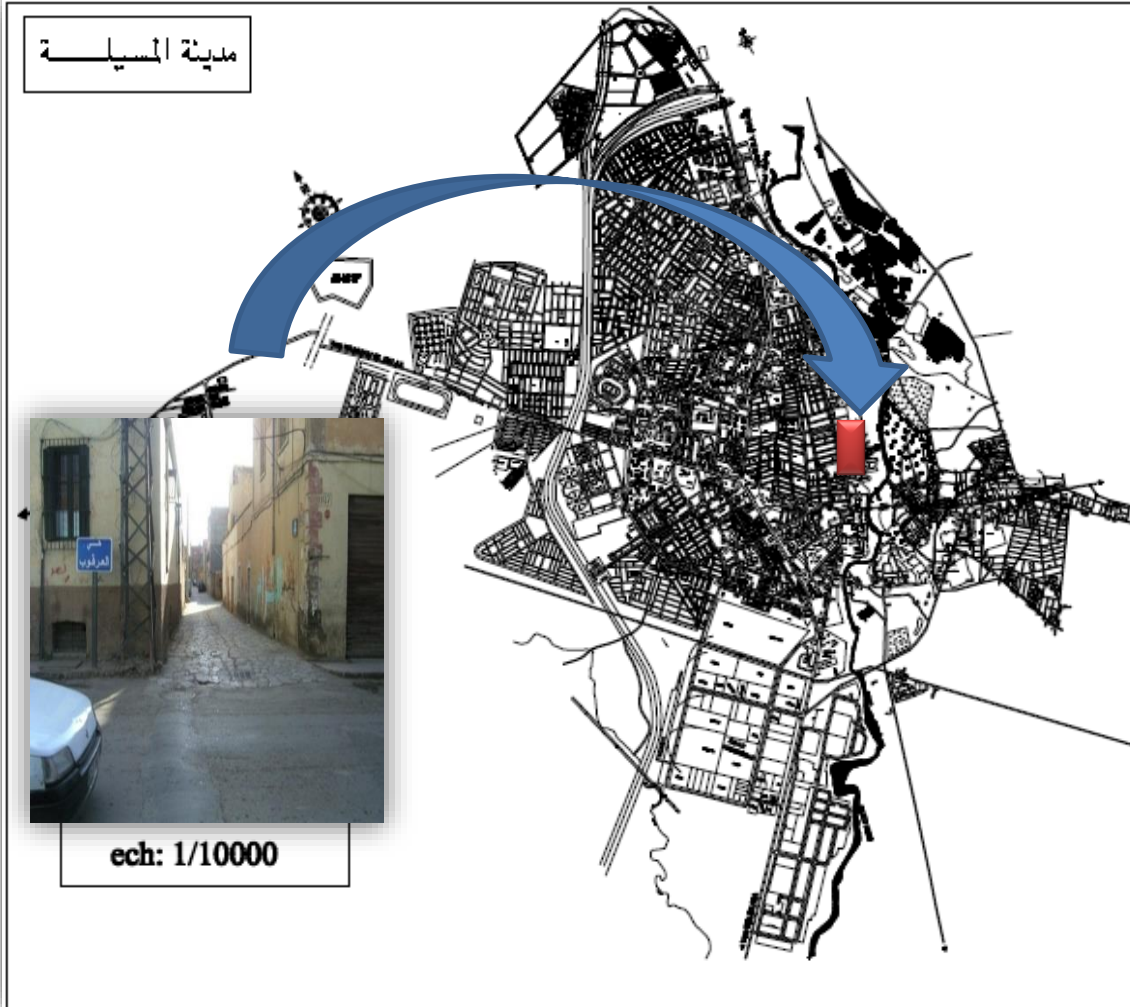
يمتد الحي على مساحة 16.09 هكتارًا، ويقدر عدد سكانه بـ 2450 نسمة (مكتب الإحصاء - مسيلة - 2021)، ويحتل موقعًا مهمًا في بلدة المسيلة، كما أنه يعتبر المركز التاريخي للمدينة، بمراجعتها العمرانية والمعمارية.

3-1- الموقع:

تقع في وسط المدينة القديم بجوار الضفة الغربية لوادي الكسب وهي حدود مادية واضحة المعالم.

خريطة رقم (10)

خريطة رقم 10: موقع الحي بالنسبة لمدينة المسيلة



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

3-2- حدوده:

يقع حي العرقوب في الجهة الشرقية من النسيج الحضري لمدينة المسيلة على الضفة الغربية لوادي القصب

بحيث يحده:

من الشمال : الطريق الوطني رقم 40 + ساحة الشهداء

من الجنوب: المدرسة الابتدائية سليتان الدرجي

من الشرق: وادي القصب

من الغرب : دار الشباب + اكمالية أبو الخير الاشبيلي + الإقامة الرسمية للوالي.خريطة رقم(11)

خريطة رقم 11: حدود الحي بالنسبة للمحيط المجاور

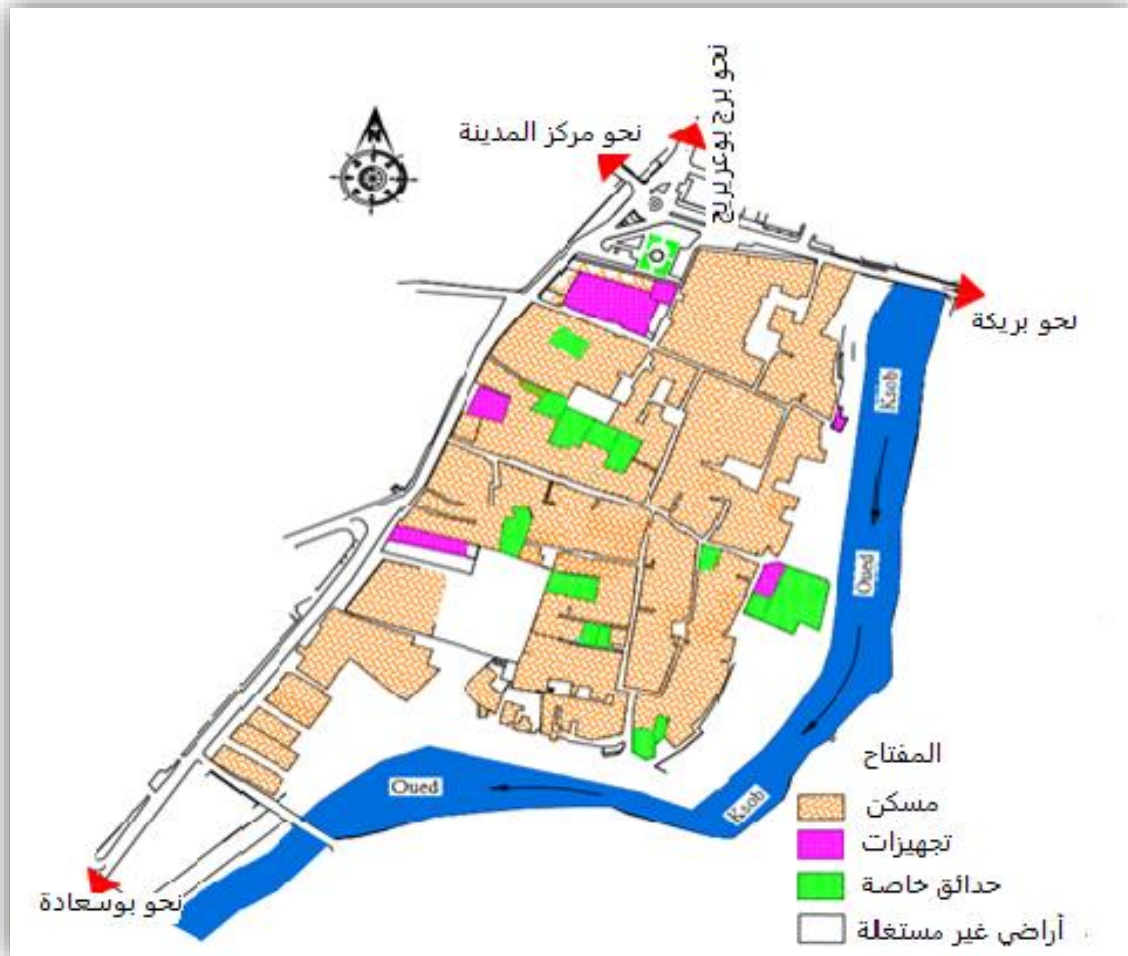


المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

3-3- إستخدامات الأرض:

معظم المنطقة مشغولة بمباني للاستخدام السكني الفردي ، في وسط المنطقة توجد أراضٍ تشغلها حدائق خاصة ومرافق مجتمعية. خريطة رقم (12)

خريطة رقم 12: إستخدامات الأرض



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

3-4- مداخل الحي:

يحتوي الحي على خمسة (5) مداخل وهي موزعة على محيط الحي مما يساعد ويسهل الحركة فيه

خاصة وان الحي مفتوح على المحيط المجاور من الجهة الغربية والجهة الشمالية.

1 - المدخل الرئيسي: يحتوي على مدخلين وهما: الأول يقع في طريق بركة بعرض 4.7 م وارتفاعه 6.20

م وأرضيتها قطع الحجر المرصوفة، أما المدخل الثاني فيقع في شارع بوسعادة بعرض 4.5 يضع

الارتفاعات 3.8 م وبعض المنازل 6.5 م وأرضيتها قطع الحجر المرصوفة.

2 - تتميز المداخل الثانوية الثلاثة (03) بعرض من 3 م إلى 6 م مع إرتفاعات 3.80 م

وأرضيتهم قطع الحجر المرصوفة. خريطة رقم (13).

خريطة رقم 13: مداخل الحي.



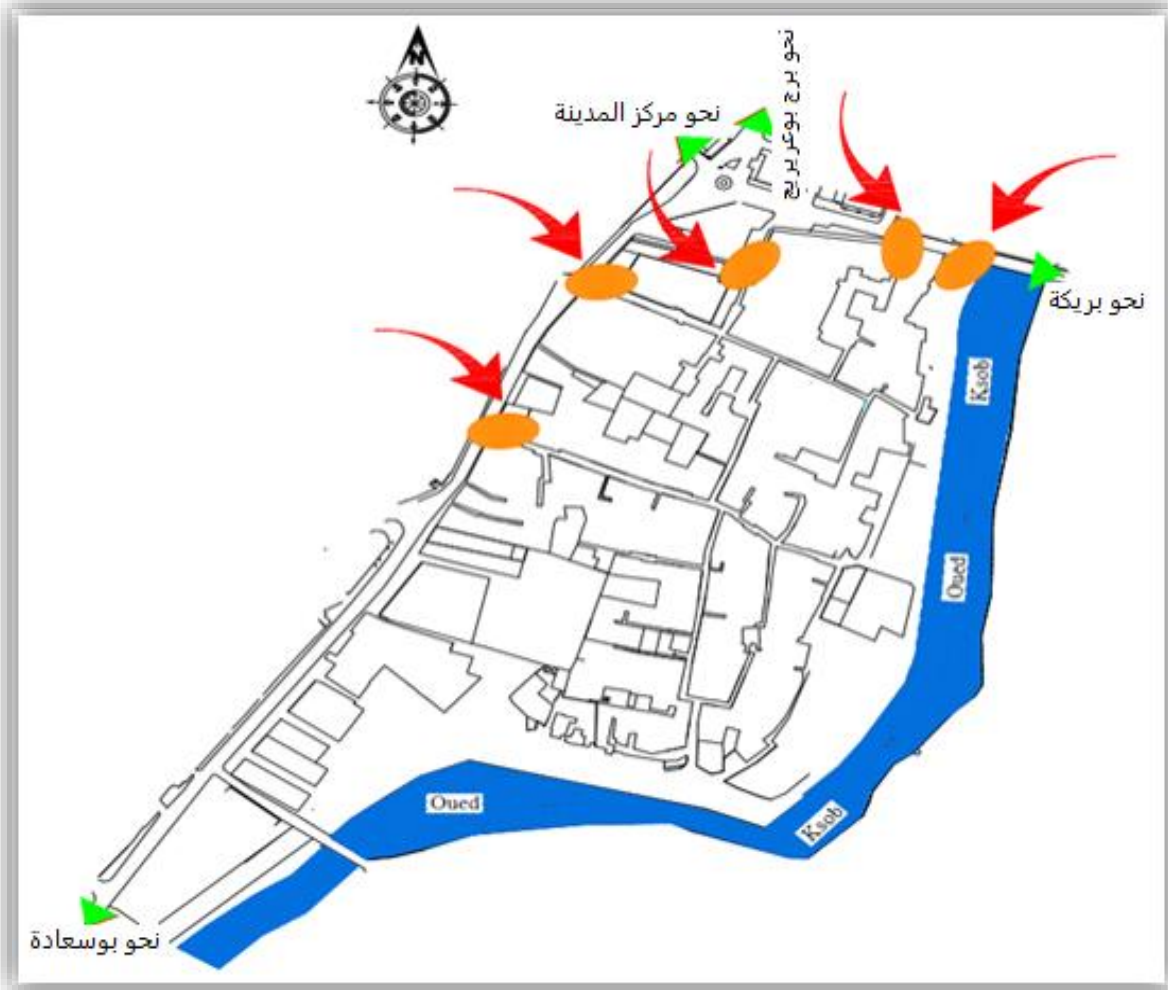
المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

3-5- أماكن الالتقاء والتفاعل الإجتماعي:

يصعب الوصول إلى المناطق الداخلية للمنطقة بالنسبة لحركة المرور الميكانيكية وحركة المشاة:

- تمثل الشوارع مداخل صعبة بسبب ضيقها.
- يمثل الواد حاجز وصول إلى الحي على جانبه الشرقي. خريطة رقم (14)

خريطة رقم 14: أماكن الالتقاء والتفاعل الإجتماعي للحي.



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

3-6- حركة المرور:

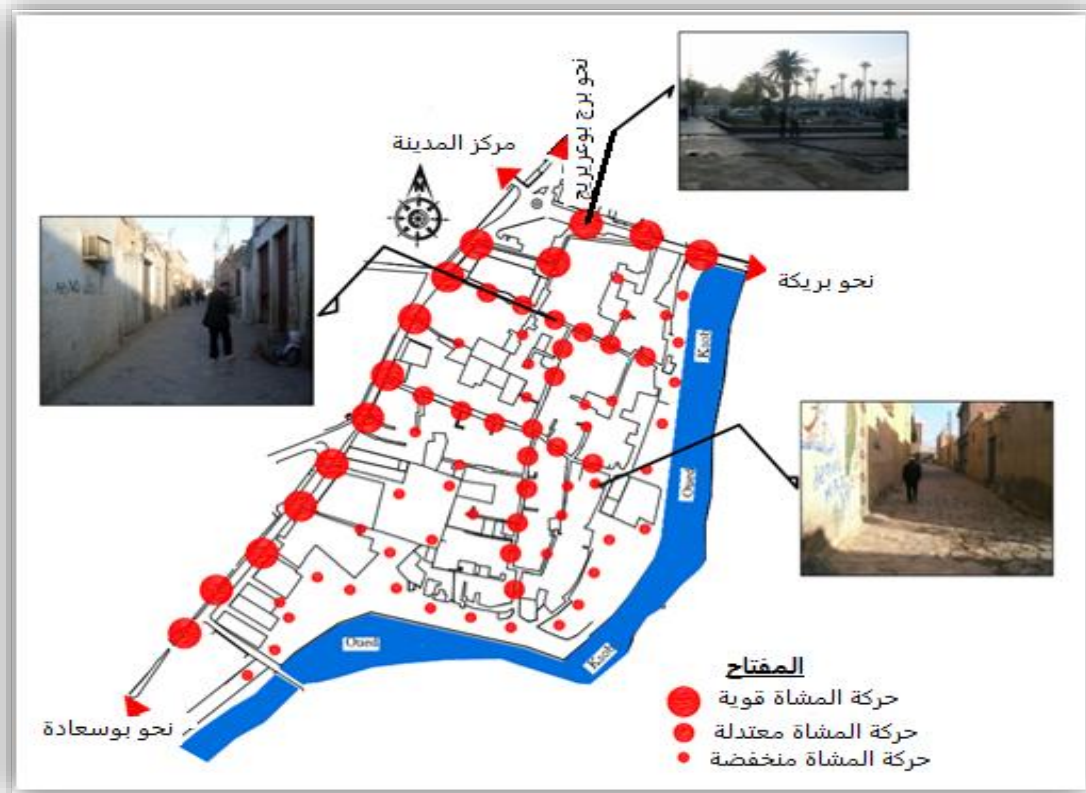
يتم تنظيم حركة المرور حول وداخل الحي وفقاً لنقاط الوصول الثلاثة المذكورة أعلاه. وتختلف أهميته باختلاف الجوانب المادية للشوارع والأزقة من جهة والتسلسل الهرمي المكاني لهذه المساحات من جهة أخرى. إن ملاحظتنا لنوعين من حركة المرور (المشاة والميكانيكية) في المنطقة مكنتنا من إثارة النقاط التالية:

3-6-1- حركة المشاة:

يوجد في الحي ثلاثة أنواع من حركة المشاة خريطة (15):

- حركة مشاة قوية على مداخل عميروش وطريق بوسعادة بسبب تركيز الخدمات والتجهيزات.
- حركة المشاة معتدلة على مستوى الشوارع الداخلية للحي بسبب طبيعة الأنشطة التي تقام في هذه الشوارع (الحرف، المحلات الضرورية، ... إلخ).
- انخفاض حركة المشاة على مستوى المسلك والطريق المسدود لأن التردد هم سكانها فقط.

خريطة رقم 15: حركة المشاة للحي.



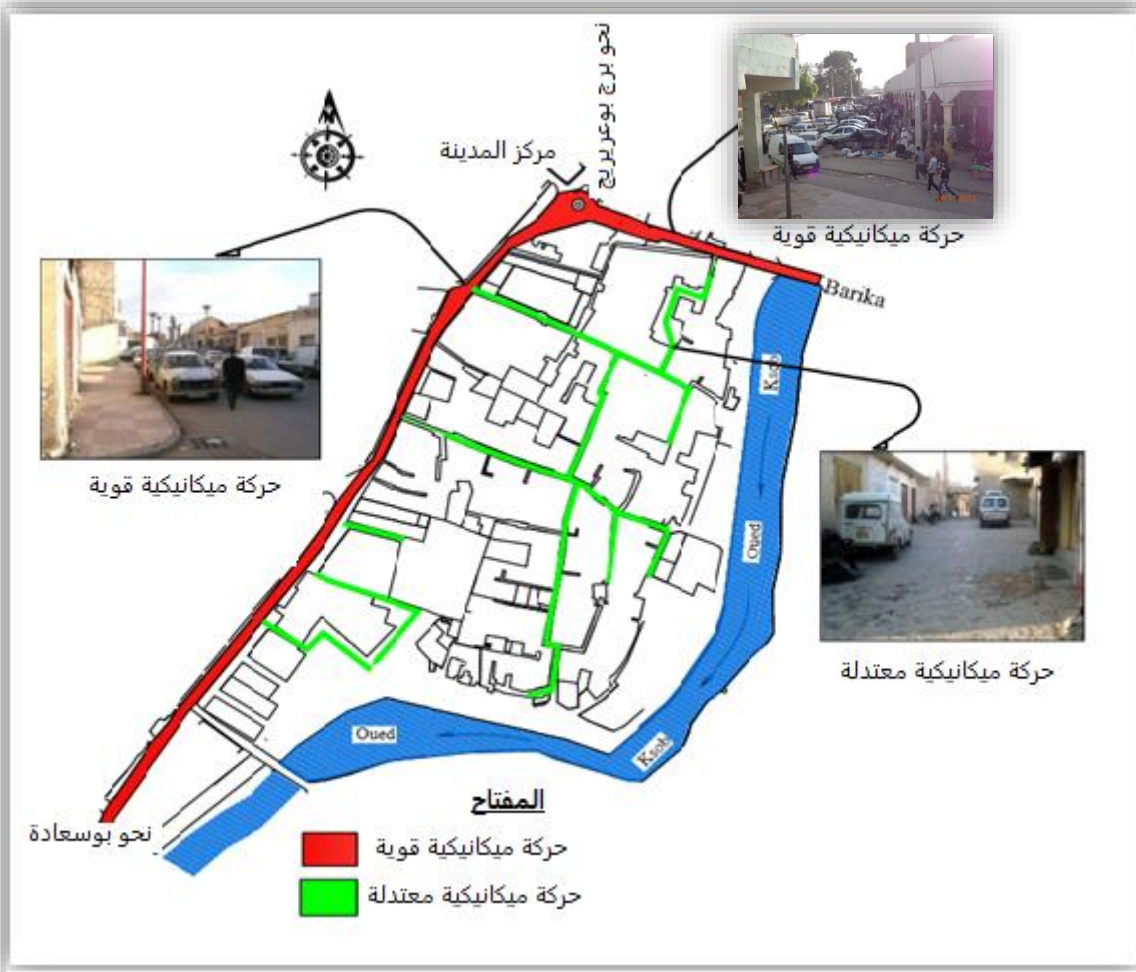
المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

3-6-2- الحركة الميكانيكية:

يوجد نوعان من الحركة الميكانيكية على مستوى الحي خريطة رقم (16):

- حركة ميكانيكية قوية عند الجهة الغربية (طريق رقم 45) والشمال (باتجاه بوسعادة) من حدود المنطقة لأن الجهتين هما طريق وطني يتميز بالاختناقات المرورية.
- حركة ميكانيكية معتدلة داخل الحي بسبب ضيق الشوارع التي تتميز بمتوسط حركة مرور السيارات.

خريطة رقم 16: الحركة الميكانيكية للحي.



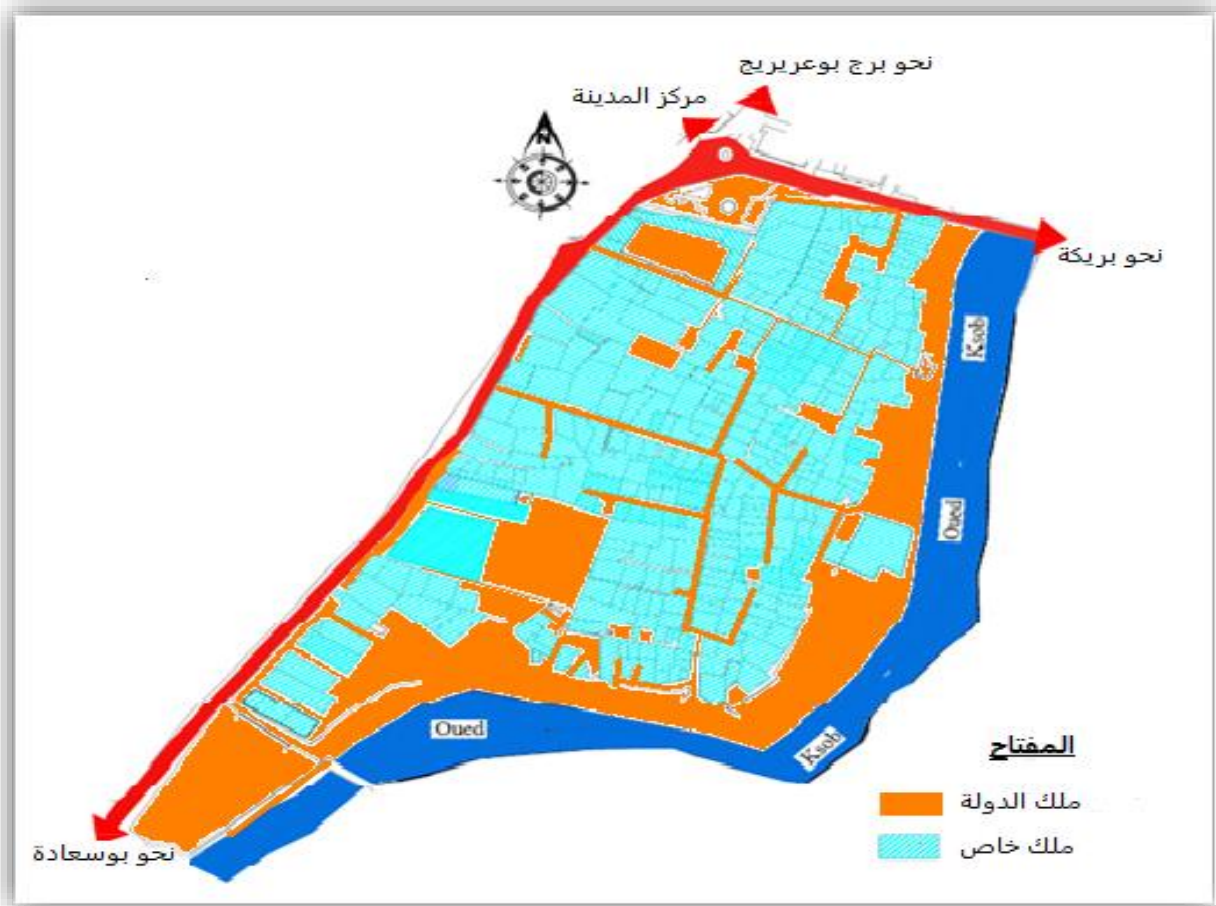
المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

3-7- الطبيعة القانونية للعقار:

تتكون الطبيعة القانونية للحي من نوعين، خريطة رقم (17):

- ملك خاصة: تتعلق بشكل أساسي بالمنازل والحدائق الخاصة. 176 ملك خاص
- ملك خاص للدولة: ويتعلق بشكل أساسي بالأراضي الحرة والطرق والساحات ومواقف السيارات والتجهيزات، وبشكل عام العقارات الغير مبنية.

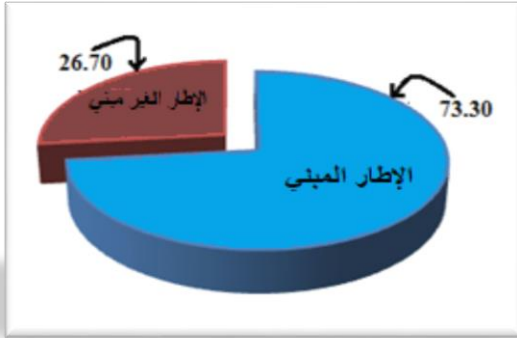
خريطة رقم 17: الطبيعة القانونية للحي



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

3-8- الدراسة التحليلية المورفولوجية للحي:

المنحنى رقم 01: الإطار المبني والغير مبني



يقدر إجمالي المساحة المبنية في حوالي بـ 11.89 هكتار بنسبة 73.30% من المساحة الكلية، ومن ناحية أخرى فإن المساحة غير المبنية المقدرة بـ 4.20 هكتار تمثل 26.70% فقط. المنحنى رقم (01).

المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

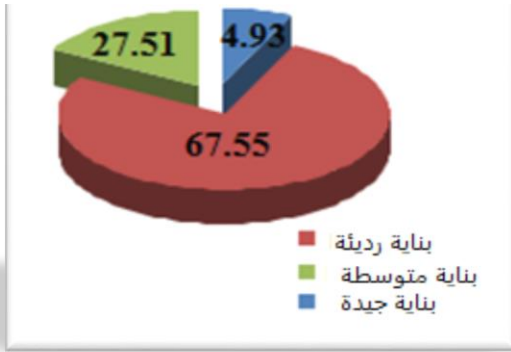
ينقسم تحليلنا إلى نقطتين أساسيتين، على النحو التالي:

الإطار المبني وغير المبني

أ- التحليل الإطار المبني:

أ1- حالة البناءات للحي:

المنحنى رقم 02: أنواع البناءات للإطار المبني



في الحي تم تصنيف البناءات المبنية إلى ثلاثة أنواع من البناء موزعة على النحو التالي المنحنى رقم (02).

المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

الجدول رقم 01: أرقام ونسب المئوية لأنواع المباني

حالة البناءات	جيدة	متوسطة	رديئة	المجموع
عدد المساكن	26	145	356	527
النسبة %	4.93	27.51	67.55	100

المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

خريطة رقم 18: حالة البنايات



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

أ1-1- البناء بحالة جيدة:

الصورة رقم 01: البناء جيد



المصدر: الطالبات 2021

تم تجديدها بالكامل بمواد جديدة وهي 7888 متر مربع وتقع على مستوى الطرق الرئيسية وعددها 26 منزلاً بنسبة 4.93%. الصورة رقم: (01).

أ2-1- البناء بحالة متوسطة:

الصورة رقم 02: البناء بحالة متوسطة.



المصدر: الطالبات 2021

هي الانشاءات جزئياً بسبب التغيرات في مستوى تشقق الواجهات على

سبيل المثال دون ملامسة الهيكل فهي 4.42 هكتار تقع في وسط

اكثر من ذلك بكثير في وسط الحي بعدد 145 منزلاً تقدم بمعدل

27.51% الصورة رقم: (02)

الصورة رقم 03: البناء بحالة رديئة.



المصدر: الطالبات 2021

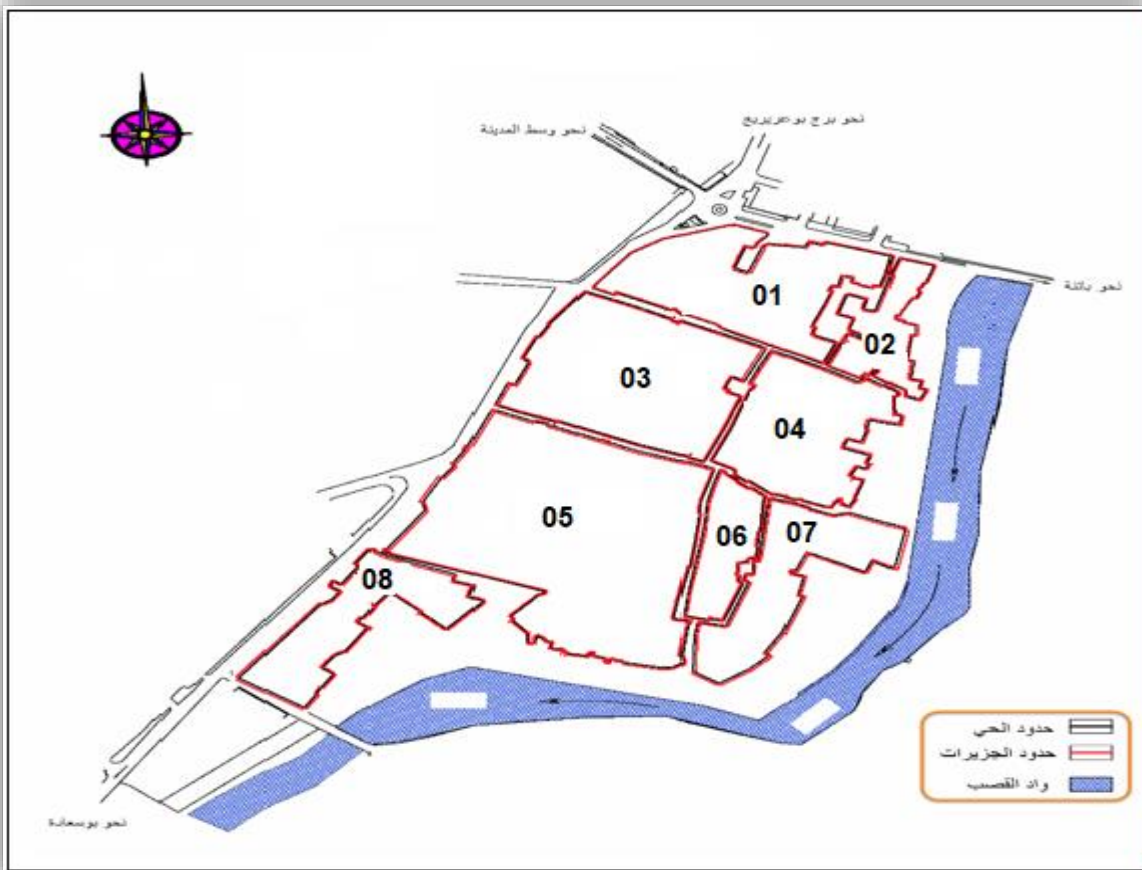
أ1-3-المباني في حالة رديئة:

هي المباني متدهورة جدا بغض النظر عن مستوى الواجهات أو داخل المنازل فهي 12.87 هكتار، وقدمت أكبر عدد من المساكن 356 مسكن بنسبة 67.55% الصورة رقم: (03).

أ2- شكل الجزيرات المقسمة للحي:

من خلال الخريطة رقم (19)، نلاحظ وجود 08 جزيرات ذات أشكال هندسية وهي تختلف من جزيرة إلى أخرى.

خريطة رقم 19: شكل الجزيرات المقسمة للحي

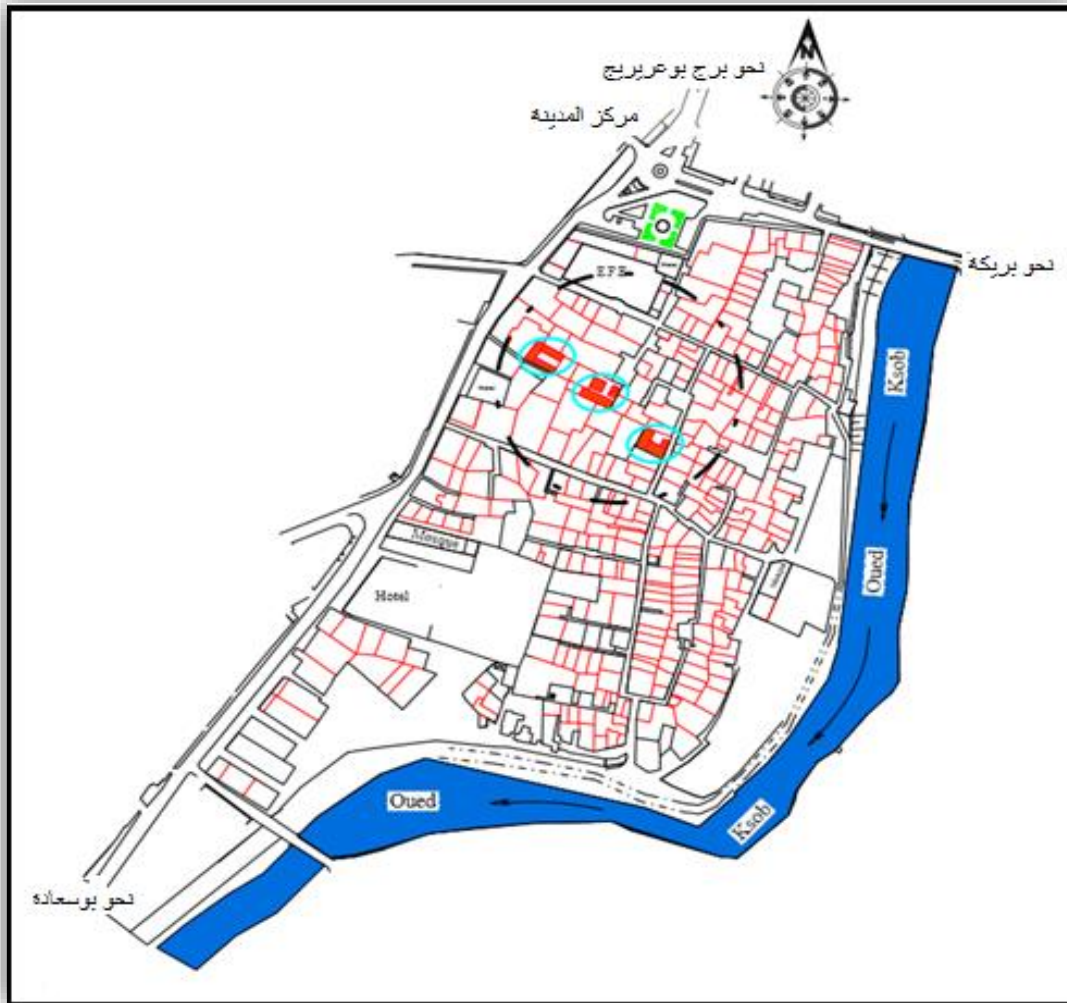


المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

أ2-1- القطع الأراضي من الجزيرة:

يؤثر النسيج المربوط بإحكام على جانب الحي والعلاقات الاجتماعية الوثيقة جدًا، حيث يؤدي التقاسم المتتالي عن طريق البيع أو الميراث في الجزيرة إلى ظهور أشكال عديدة. تتعدد أشكال قطع الأراضي بشراء قطعة أرض مجاورة أو من خلال المشاركة المتتالية في الميراث. وهذا يفسر وجود العديد من أشكال. خريطة رقم (20).

خريطة رقم 20: قطع الأراضي من الجزيرة



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

أ2-2- أنواع القطع الأراضي من الجزيرة:

- قطع الأراضي المنتظمة من الجزيرة: على شكل فأس أو مستطيل أو مربع أو شبه منحرف، ينتج عنها عدة طرق للتجميع والتكيف مع شكل الأرض.

- قطع الأراضي غير المنتظمة من الجزيرة: وهي حالة قطع الأراضي الكبيرة المنتشرة في جميع أنحاء النسيج ذات المواضع المختلفة في الجزيرة لتقديم عدة إمكانيات للتنظيم الخاص للمنزل.

أ2-3- طريقة الربط بين قطع الأراضي:

تؤدي إضافة عدة وحدات (قطعة أرض) من جميع الأشكال إلى نشوء الجزيرة، وترتبط هذه الإضافة بعدة عوامل:

- قواعد الجوار.
- حق الوصول إلى الأرض.
- ممارسة الحياة الاجتماعية والاقتصادية.
- الظروف المناخية والخصائص الطبوغرافية لحي العرقوب.

مخطط رقم 01: أنواع القطع الأراضي من الجزيرة.



أ2-4- القطعة:

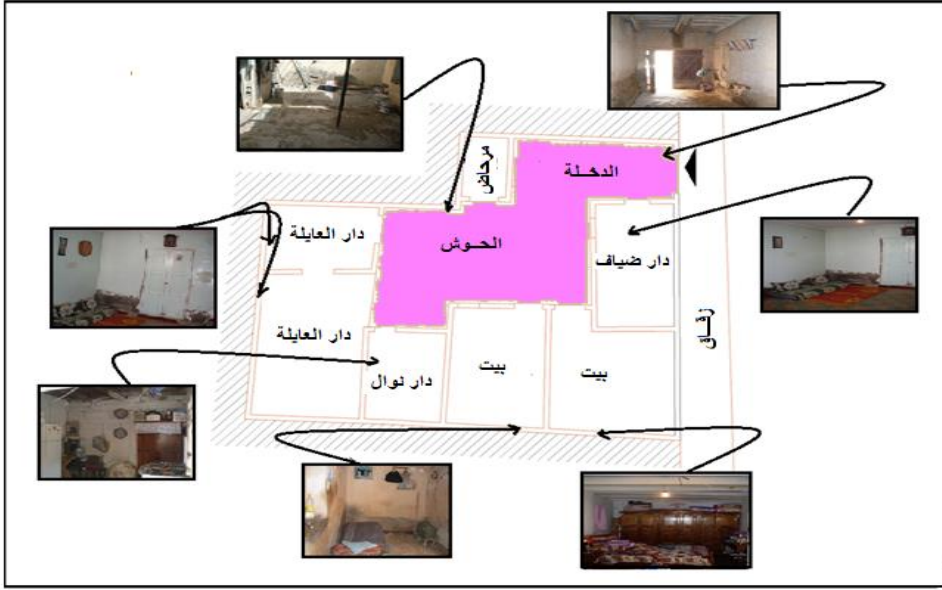
تتنوع الأسطح ما بين 37 مترًا مربعًا للصغيرة و1000 مترًا مربعًا للكبير، وقد تم تصميم تخطيطاتها بطريقة تتجنب التقابل فيما بينها من أجل الخصوصية.

يرجع وجود التقابل في المساكن إلا الساكنين ينتمون إلى نفس العائلة (عائلة كبيرة) وأيضًا لوجود باب كبير (لمزيد من الخصوصية) مخطط رقم (01).

المصدر: معالجة الطالبات 2021

أ2-5 - العناصر المكانية المكونة للمسكن:

مخطط رقم 02: تفاصيل المنزل.



من خلال الزيارات إلى المنازل، لوحظ نمط تنظيم مشترك ومتجانس، على الرغم من تنوع أحجام وأشكال قطعة الأرض. مخطط رقم (02).

المصدر: الطالبات 2021

وبشكل عام، يتكون المسكن من عناصر مكانية محددة جيداً:

- مسكن طابق أرضي: غالباً ما نجد عناصر مصنفة وفقاً لتسلسل هرمي محدد: الحوش، السقفة، دار النوال، بيوت.

- مسكن ذات طابق واحد: إذا كان المنزل مكوناً من طابق واحد، فغالباً ما يتم اختزاله إلى شرفة وغرفة واحدة أو أكثر (غرفة).

■ المدخل أو (دخلة):

الصورة رقم 04: مدخل المنزل.



إنها فضاء انتقال من الفضاء العام إلى الفضاء الخاص الصورة رقم (04).

■ العتبة: هو حد بين المساحة العامة (طريق مسدود، شارع، ممر، مربع صغير) ووهي مساحة تسمى بالصايط.

المصدر: الطالبات 2021

الصايط: مساحة صغيرة مغطاة، تقع عند المدخل، تتيح الوصول إلى دار الضياف عبر الفناء أو الحوش.

■ الحوش (الفناء):

الصورة رقم 05: حوش (فناء) المنزل.



الحوش هو المكان الهندسي للبيت، وهو المحيط التي تشغل المرأة أعمالها المنزلية، ويشكل للأطفال منطقة للعب والعمل والاسترخاء. يحتوي على فضاء فرعي: حوض مائي، وسقيفة، وحديقة صغيرة،

المصدر: الطالبات 2021

ومرحاض وأحياناً سلم.

وهي ممثلة بعدة أشكال وتحتل عدة مواقع حسب "الحجم والشكل والقطعة". الصورة رقم (05)

■ دار الضياف (غرفة الإستقبال):

الصورة رقم 06: دار الضياف المنزل.



إنه على علاقة مباشرة بالمدخل، السباط، الحوش وأحياناً بالخارج محجوز حصرياً لوجبات الضيوف، ولهذا السبب يتم إغلاقه طوال الوقت تقريباً. بحيث يكون دائماً يبقى نظيفاً. الصورة رقم (06).

المصدر: الطالبات 2021

■ دار العايلة (غرفة جلوس):

الصورة رقم 07: دار العايلة المنزل.



المصدر: الطالبات 2021

دائمًا ما يتخذ الموقع الصحيح فيما يتعلق بالحوش والمدخل. إنها الأسرة المهيمنة في المنزل حيث يتجمع كل أفراد الأسرة، متعدد الاستخدامات، كبير، مغطى، مهوى بفتحات باتجاه "الحوش" الصورة

رقم (07)

الصورة رقم 08: دار النوال



المصدر: الطالبات 2021

■ دار النوال (مطبخ):

يظهر أمام دار النوال بالقرب من المكان والحوش هو فضاء التقاطع بين الاثنين، يسهل على المرأة التحكم في مساحتها والأنشطة التي تتم هناك وهي بمثابة غرفة. في الشتاء، غرفة طعام أو كإقامة عائلية

الصورة رقم (08)

الصورة رقم 09: الصقفة المنزل.



المصدر: الطالبات 2021

■ الصقفة:

إنه جزء من الفناء المفتوح المغطى، ويشكل إقامة عائلية. هناك العديد من الأنشطة التي تجري هناك، النسيج أو الغسالة، تحضير وجبات الطعام في الصيف، طابعها متعدد الاستخدامات،

العود (...). الصورة رقم (09)

الصورة رقم 10: البيت (غرفة) المنزل.



المصدر: الطالبات 2021

■ البيت (غرفة):

مستطيل الشكل أو مربع أو غير منتظم، ويواجهها الفناء، مضائة بفتحات صغيرة.

الصورة رقم (10)

• مكان هادئ ونظيف وحميم متعدد الاستخدامات بمرور الوقت.

• نجد الفصل بين الفتيات والأولاد

▪ الدهليز (قبو):

الصورة رقم 11: الدهليز (قبو) المنزل.



تقع في القبو مضاءة بفتحات صغيرة تستخدم للتخزين الصورة

رقم (11)

المصدر: الطالبات 2021

▪ الغرفة:

الصورة رقم 12: الغرفة المنزل.



هذه غرفة نوم تقع في الطابق العلوي. تستخدم كإقامة عائلية في

الصيف ومكان للنوم. الصورة رقم (12)

المصدر: الطالبات 2021

أ3- الواجهات:

الصورة رقم 13: واجهة تجارية

للحي (نحو بركة).



تكاد الواجهات الحضرية في الشارع، المتجانسة وغير المتجانسة،

تتفكك من أجل الحصول على لغة مشتركة ومحددة. هناك نوعان

من الواجهات التي تتميز بمعالجات خاصة حسب موقعها بالنسبة

لنوع الطريق.

المصدر: الطالبات 2021

أ3-1- الواجهة الخارجية:

الصورة رقم 14: واجهة تجارية للحي

(نحو بوسعادة).



موجه نحو الفضاء العام، أحدهما باتجاه طريق بوسعادة (الصورة

رقم:14) والآخر نحو طريق بركة (الصورة رقم:13) يتميز

بظهور واجهة تجارية من خلال الأبواب

من هذه المباني والارتفاعات متفاوتة بين R-D-C و R + 1.

المصدر: الطالبات 2021

أ3-2- الواجهة الداخلية:

يتميزون بجانب الحميمية مع الفتحات الصغيرة والمتوسطة (الصورة رقم: 16)، فهم يتجاهلون العوامل التالية.

الصورة رقم: 15

- العلاقة الحميمة.
- العوامل المناخية.
- مواد البناء الفنية.

العوامل الاجتماعية الثقافية.

الصورة رقم 16: فتحات صغيرة للحي.



المصدر: الطالبات 2021

الصورة رقم 15: تقنيات مواد البناء للحي.



المصدر: الطالبات 2021

أ4 - الإرتفاعات:

ارتفاعات المباني محدودة، وعمومًا لا تزيد عن طابق واحد (R + 1) بارتفاع يتراوح بين 3.8 متر و6.2 متر.

يجب أن تلبي هذه الارتفاعات متطلبات (الصورة رقم: 17):

الرؤية: يمنع على أي ساكن رؤية جاره الصورة رقم: (18)

الظل: يحظر على أي ساكن أن يلقي بظلاله على جاره، وعادة ما يتعين على السكان احترام ارتفاع بنائهم.

الصورة رقم: (19)

الصورة رقم 17: إرتفاعات

المباني للحي.

الصورة رقم 18: تجنب

مواجهة الجار للحي.

الصورة رقم 19: الظل



المصدر: الطالبات 2021



المصدر: الطالبات 2021



المصدر: الطالبات 2021

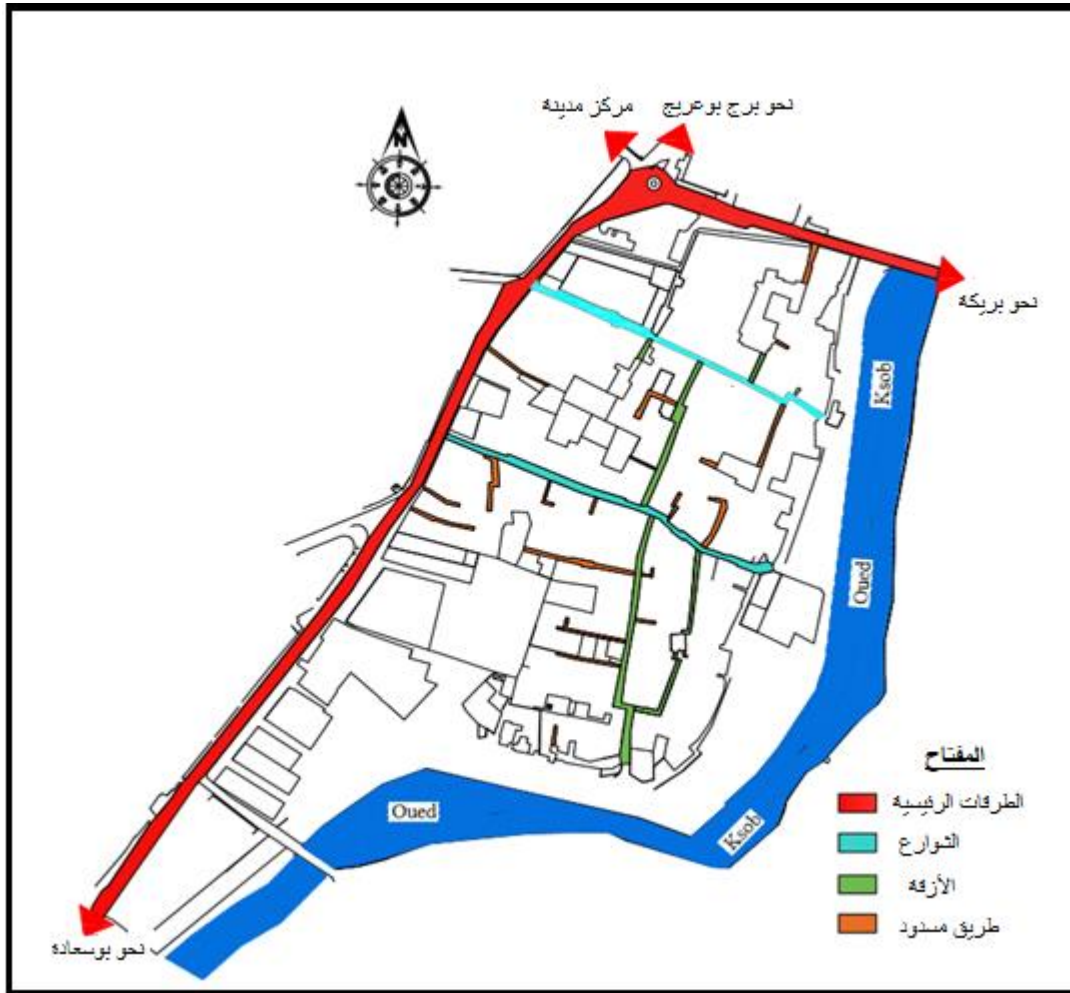
ب - تحليل الإطار الغير مبني:

ب1- الطرقات:

تم تنظيم منطقتنا وفقاً لنظام طرق تقليدي، فهي تحافظ على طابعها القديم، فهي محدودة بطريقين رئيسيين عريضين نسبياً، وتولي هذه الطرق أهمية كبيرة للمنطقة. يعتبر نظام طرق الحي (شارع، زقاق، طريق مسدود) خاص بالأحياء

القديمة. إنه يعكس، بشكله العضوي، القيم الاجتماعية والاقتصادية والظروف المناخية. يمكننا أن نذكر 3 أنواع من الطرق، خريطة رقم (21).

خريطة رقم 21: الطرقات.



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

ب 2- الشوارع:

شكل رقم 05: الشوارع.



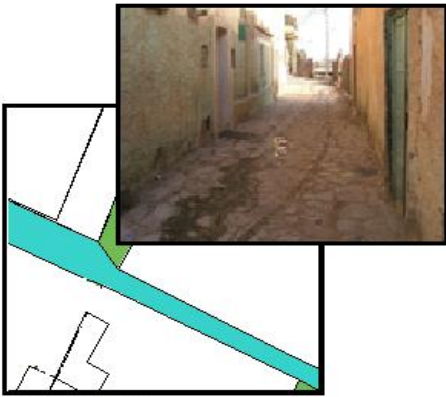
المصدر: الطالبات 2021

أشكال خطية أو ملتوية، بعرض يتراوح من 3.5 م إلى 4 م. يعبرون الحي على الجانب الشرقي - الغربي. وهي موجهة في اتجاه المنحدر (نحو الوادي) ومغطاة بالحجارة المسطحة. توجد دكاكين صغيرة مخصصة لاحتياجات السكان وللنشاط الحرفي

شكل رقم (05).

ب 3- الأزقة:

شكل رقم 06: الأزقة.



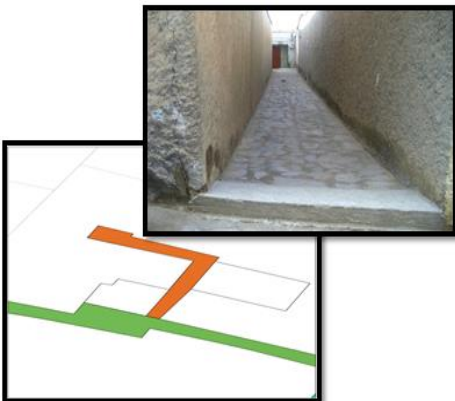
المصدر: الطالبات 2021

هي امتدادات الشوارع داخل الحي، فهي تشكل الانتقال بين الأماكن العامة (الساحات، المساجد، إلخ) والأماكن الخاصة وهي البيوت. لديهم شكل خطي أو اعوج. يأخذون هذا النموذج لتلبية متطلبات الخصوصية والظروف المناخية.

وتتراوح أبعادها بين 02 م - 2.50 م شكل رقم (06)

ب 4- طريق مسدود:

شكل رقم 07: طريق مسدود.

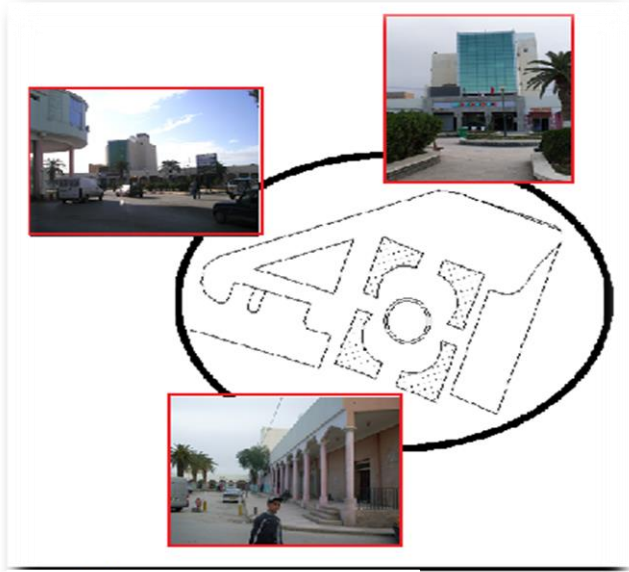


المصدر: الطالبات 2021

إنه الممر بين الفضاء العام (الشارع، الزقاق) والمساحة الخاصة، فإنه يرسم عددًا صغيرًا من المساكن المجمع في L، ا، Y أو شكل غير منتظم.

دور الطريق المسدود وتضييقه وشكله هو نوع من المرشحات التي تختار الوافدين من الخارج.

شكل رقم 08: الساحة (الرحبة).



المصدر: الطالبات 2021

تضييقه لصالح الاجتماع وتوطيد العلاقات الاجتماعية يشكل مساحة شبه عامة، كما أنه يشكل عقبة نفسية أمام الأشخاص الذين لا يعيشون في الحي وهو المكان المسدود والمغلق، فهم يأخذون اسم المنزل الأكثر أهمية على سبيل المثال: " جبهة زغلاش".

شكل رقم (07)

ب 5- المكان ومكان التجمع:

ب 5-1- الساحة (الرحبة)

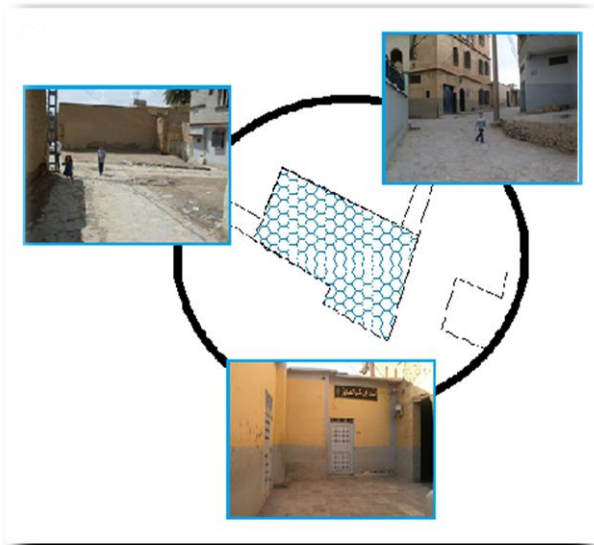
يأخذ خصائص مربع، مستطيل الشكل. يقع عند تقاطع طريقين (طريق بوسعادة وبريكة). قبل الاستقلال لعبت دور السوق اليومية.

واليوم يقتصر دورها على:

- التقريب والجمع بين السكان (عقد اجتماعي).

- تعزيز التجارة. شكل رقم (08)

شكل رقم 09: مكان التجمع (الساحة).



المصدر: الطالبات 2021

ب 2- مكان التجمع (الساحة)
يأخذ خصائص القطعة. يقع داخل الحي الذي يستخدمه "المسجد" ويشكل نقطة التقاء السكان والزوار، وبالتالي يرمز إلى وحدة الأسرة وحتى المجتمع.

في كل هذا يبقى مكان، وظيفة، فراغ، نموذج ورمز. في شكلها هي لغة تمامًا نظرًا لتكوينها ومغلفها. يشكل

هذا الشكل الهندسي مساحة وإيقاع وأثاث الحي. شكل رقم (09)

ب 6 - التجهيزات والأنشطة التجارية:

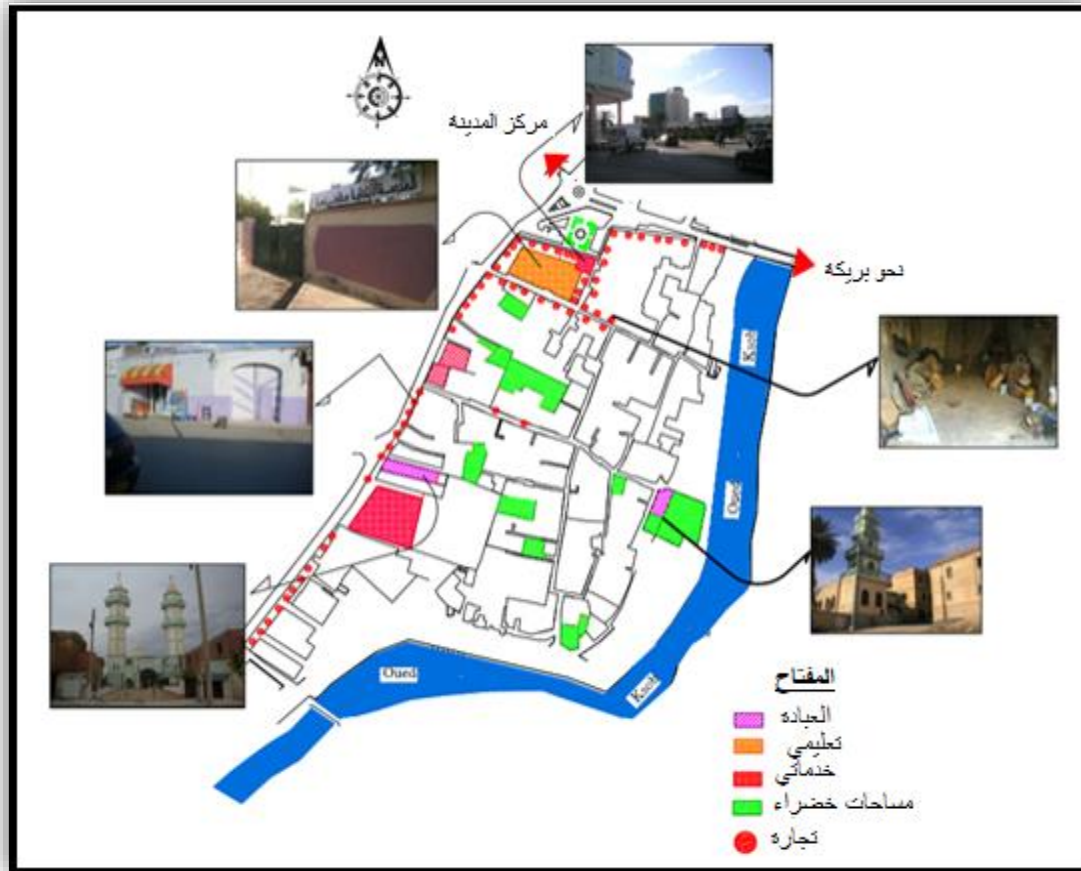
نلاحظ نقص المرافق الاجتماعية والثقافية والترفيهية.

تقع المرافق في المنطقة الشمالية من الحي (مدرسة، فندق) وفي الجهة الغربية يوجد مسجد وفندق ومسجد آخر في الجهة الشرقية، وتوجد الكثير من التجارة في الحي وعل حواف الحي شمالاً وشرقاً.

تحدد هذه المواقع مناطق الاتصال بالأحياء الأخرى ومراكز النشاط الجماعي التي تساعد في إعطاء هذا المكان طابع مركز المدينة الذي تمت ملاحظته بالفعل من حيث المرافق العامة.

تقع التجهيزات والمحلات التجارية والحرف وورشات العمل بالقرب من الطريق الرئيسي وعلى حافة الحي.

خريطة رقم (22) : خريطة رقم 22: التجهيزات والأنشطة التجارية.



المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

استنتاج:

أتاح لنا تحليل حي العرقوب إثارة بعض النقاط فيما يتعلق بظاهرة تدهور الإطار المبنى والغير المبنى. ويمكن

تلخيص جوانب هذا التدهور للتراث العمراني في النقاط التالية:

1. هدم وتدهور الإطار المبنى وخاصة على مستوى المنازل.
2. تدهور الواجهات.
3. الاحتلال الفوضوي للأرض.
4. مشاكل المرور والوقوف والوصول.
5. ضيق الشوارع والأزقة والطرق المسدودة.
4. الوضع القانوني شديد التعقيد (قضايا الميراث).
5. شهد النسيج العمراني تحولات وتداخلات فيما بينها
6. عدم وجود مرافق ثقافية وترفيهية.
7. قلة المساحات المختلفة لمختلف الفئات العمرية وخاصة الأطفال.

خلاصة الفصل:

من خلال الدراسة التحليلية لحي العرقوب لمدينة المسيلة تم استخلاص مجموعة من الخصائص. التي تميزه من العمراني فهو يشكل معلما تاريخيا مهما، وبالرغم من هذه الأهمية الكبرى إلا أن حي العرقوب يعاني من التدهور نتيجة فقدانه بعض عناصره لطابعيا العمراني والمعماري لعدة اسباب إضافة إلى عدم وجود تدخلات واضحة من طرف السلطات المحلية لحماية هذا الإرث التاريخي من الزوال من هذا المنطلق الأخير جاءت فكرة إعادة تأهيل الحي التاريخي القديم وذلك من خلال دراسة تحليلية معمقة لجوانب عمرانية ومعمارية، إستخلصنا من خلالها المشاكل التي تعاني منها، محاولين إيجاد حلول عملية لهذه المشاكل وتطرقنا من خلال ذلك إلى موضوع "التراث العمراني لحي العرقوب" وذلك بوضع أهداف مسطرة للوصول إلى مقترحات وحلول تلبي حاجيات السكان والسياح، ويضمن لهم الراحة ويستجيب لمتطلبات الحياة العصرية

مستثمرين في ذلك كل ما تزخر به المنطقة ما يدعم مشروعنا. وفي الأخير نأمل أن تكون المواضيع اللاحقة في هذا الجانب من دراسة الأحياء القديمة للحفاظ على التراث العمراني وضمانه على استمرارية هذا الموروث الذي يعبر عن حلقة من حلقات تاريخ المنطقة وللحفاظ عليه يعني ضمان الإستمرار الحضاري للمدينة والإبقاء على المشاهد التاريخية لها عبر الزمن باعتبار دراستنا هذه كقاعدة لإنطلاق بحوث أخرى أكثر دقة ونجاح. ستسمح لنا هذه الملاحظة بفهم الحي جيدا ثم التخطيط لمستويات التدخل التي ستتولى مسؤولية مشاكل المساحات المختلفة.

في الفصل التالي سوف نلقي نظرة على الخطوات والخطوات العملية للتدخل على الحي، واحترام اللوائح والتشريعات الجزائرية في هذا المجال.

الفصل الرابع: التدخل على حي العرقوب بالمسييلة

تمهيد

- 1- موقع منطقة إختيار التدخل
- 2- نوع الملكية العقارية
- 3- الإطار المبني وغير المبني
- 4- تجهيزات والأنشطة التجارية
- 5- تدخل (ساحة رحبة الشهداء - ساحة زغلاش -
موقف السيارات تحت الأرض - معالجة الواجهة -
مخطط البيت المهدم)
- 6- التوصيات

خلاصة الفصل

خاتمة

تمهيد:

التدخل على مستوى الأحياء القديمة هو عملية حساسة و يتم وفق معايير محددة يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار على جميع المستويات المعمارية، الاجتماعية، العمرانية، الثقافية و المالية و هذا التدخل يجب أن يتم بعد إجراء عملية تحليل عميقة و تجنب التدخلات السطحية و المحدودة ، هذا التدخل يجب أن يتم بعد إجراء عملية تحليل عميقة و تجنب التدخلات السطحية و المحدودة ، إن لمشاركة الجمعيات و السكان دور كبير في هذه العملية و يجب أن يأخذ بعين الاعتبار أن هاته الأحياء تمثل الذاكرة الجماعية للمدينة ، و يجب أن يتم وفق نظرة شاملة لعمليات تهيئة المدن .

1- مشروع حي العرقوب:

سنحل بالتفاصيل اللازمة من خلال الانتقال إلى الموقع ومراقبة جميع الممارسات الاجتماعية ونسجل جميع المعلومات والبيانات لتدخلنا.

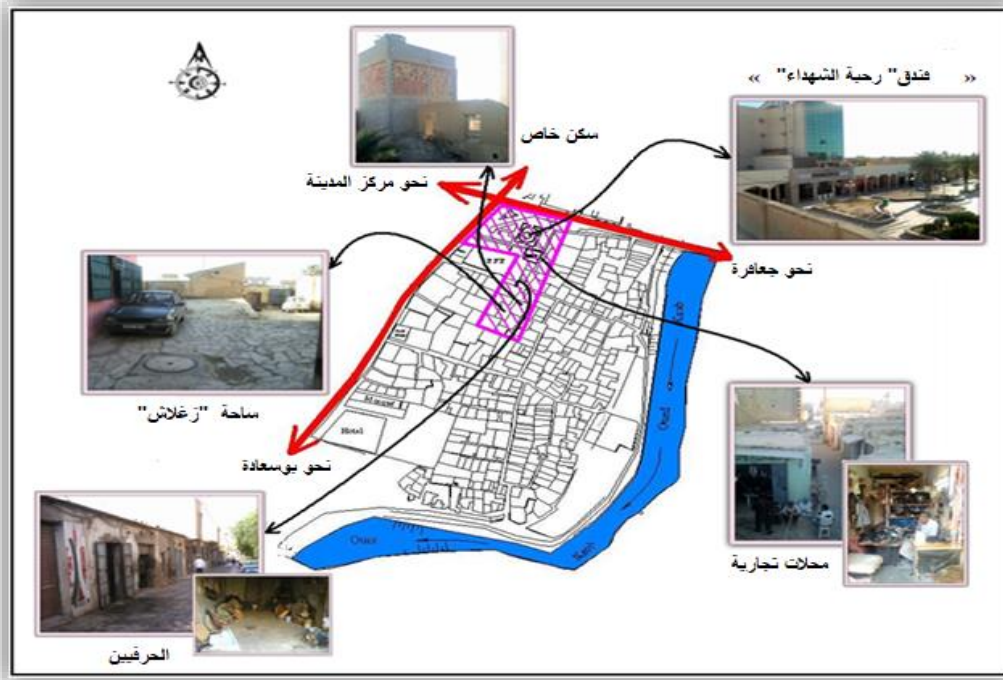
اخترنا ساحة زغلاش و 17 منزلا و 68 محل تجاري وفندق وساحة الرحبة الشهداء.

أ- العرض:

أ-1- موقع المنطقة: لقد اخترنا منطقة مهمة جدًا لتاريخها وموقعها وأنشطتها ومراجعتها المعمارية وتخطيط المدن.

هو الرابط بين الحي والمدينة، وهناك أنشطة لجميع زوار الساحة. إن وجود أروقة وفتحات صغيرة (أبواب ونوافذ) وشوارع وأزقة وطرق مسدودة يعطي طابعًا نموذجيًا للمدن العربية. هذه الحدود هي خريطة رقم 23: شمالاً: طريق وطني رقم 60، الغرب: الطريق إلى بوسعادة. الشرق: المحلات والمنازل، الجنوب:

منازل. خريطة رقم 23: مجال التدخل.

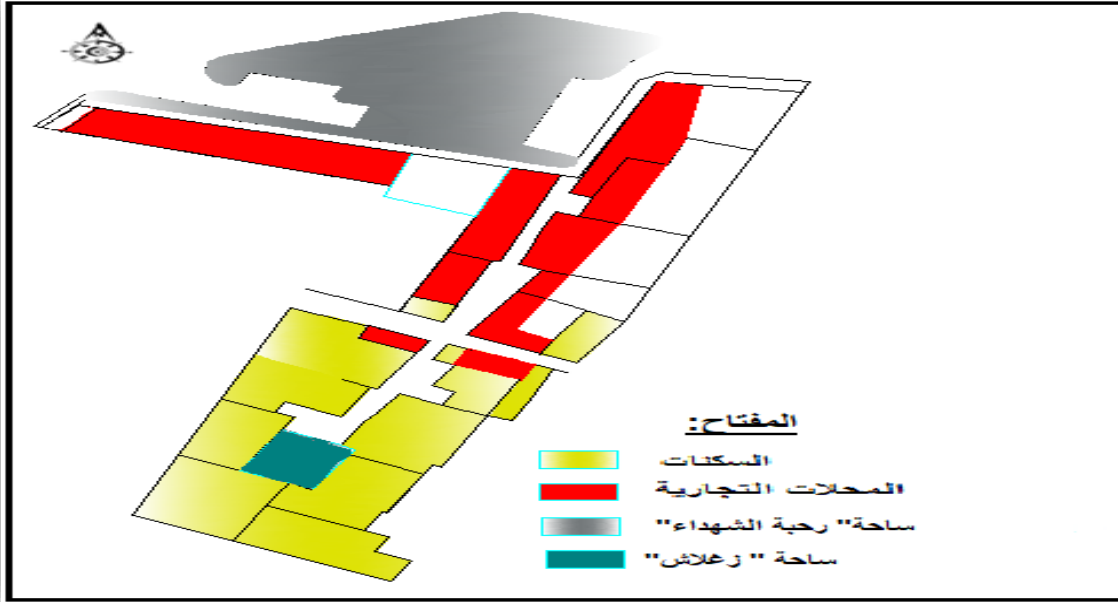


المصدر: مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير سنة 2012+معالجة الطالبات 2021

• مساحة المنطقة:

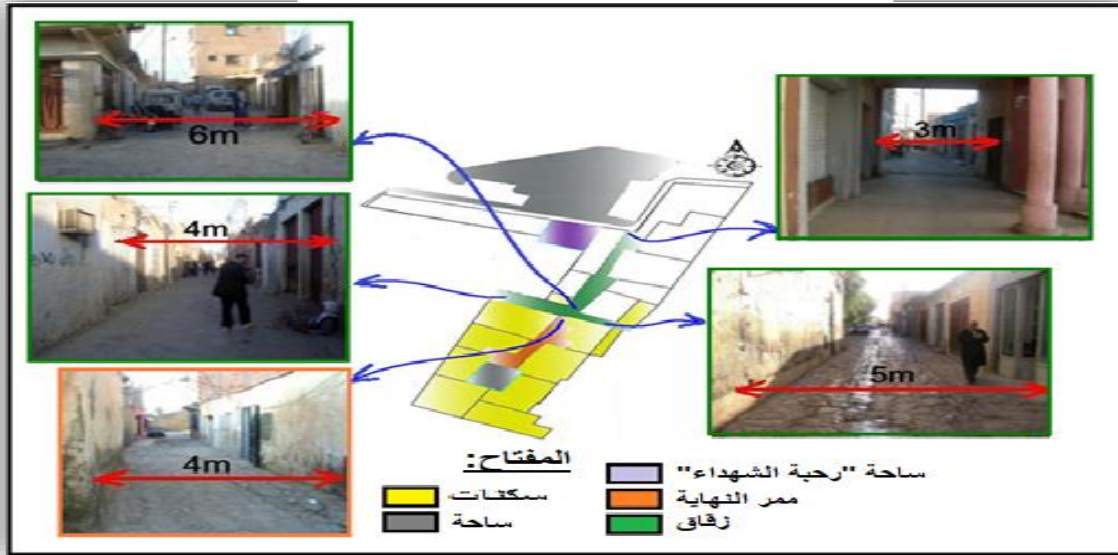
تبلغ مساحتها 8896.86 مترًا مربعًا، ويبلغ عدد سكانها 70 نسمة، محاطًا بـ 17 منزلًا، حول الساحة (زغلاش)، و68 محل تجاري (14 غير مؤهلة، وفندق حول ساحة الرحبة الشهداء)، خريطة رقم 24.

خريطة رقم 24: عناصر منطقة التدخل.



المصدر: الطالبات 2021

خريطة رقم 25: الوصول إلى منطقة التدخل.

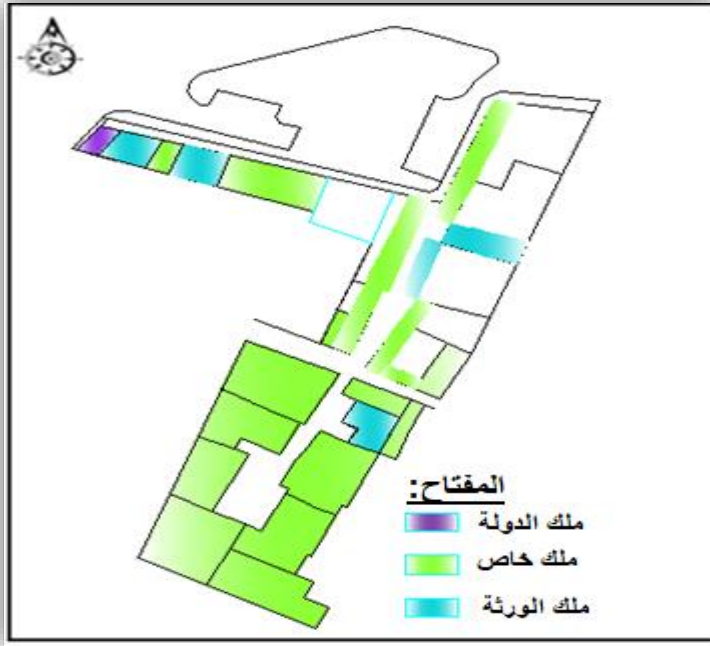


المصدر: الطالبات 2021

ترتبط منطقتنا بالمنطقة بخمسة (05) مداخل: أربعة (04) أزقة، وتتراوح

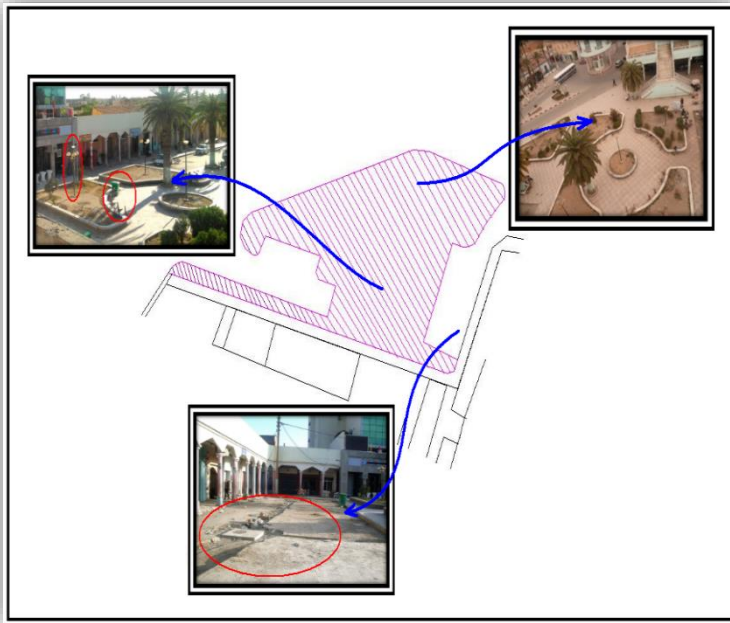
أبعادها بين 3 م إلى 6 م، وطريق مسدود واحد (01) بطول 4 أمتار. خريطة رقم (25)

خريطة رقم 26: ملكية المنازل والمباني.



المصدر: الطالبات 2021

شكل رقم 10: مكان "رحبة الشهداء".



المصدر: الطالبات 2021

أ-2- نوع الملكية: بعد التحقيق

من بين سكان المنطقة، نجد 17 من أصل 18 منزلاً خاصاً (لديهم عقد ملكية) ومنزل واحدة فقط غير مقسمة (ميراث) وممتلكات والمباني للدولة (مغلقة) و54 من أصل 68 مبنى تجاري مملوك و13 من 14 مبنى غير مقسم (مغلق) خريطة رقم (26).

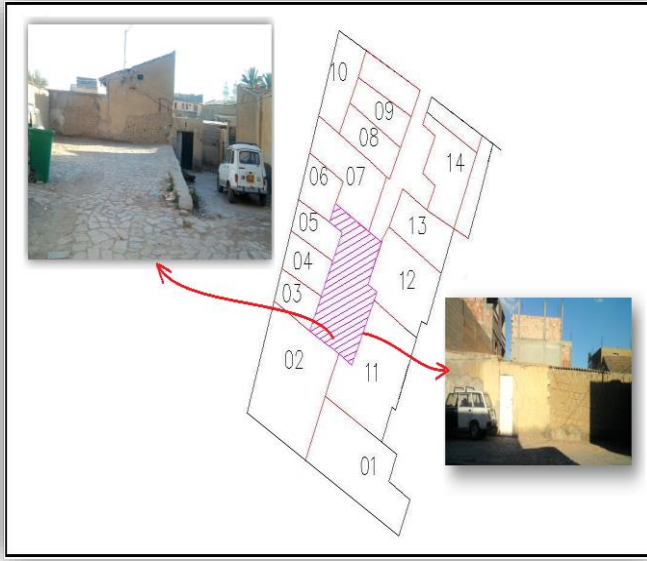
أ-3- ساحة (رحبة الشهداء):

تقع على الجانب الشمالي من الحي. إنها نتيجة تجاور الإنشاءات المجاورة، مما أعطها شكل شبه منحرف. تعتبر مساحة عامة حضرية للمدينة، بمساحة إجمالية قدرها 2212.38 متر مربع.

نظراً لقلة الصيانة، والمساحات الخضراء، وأثاث الشوارع، وكذلك

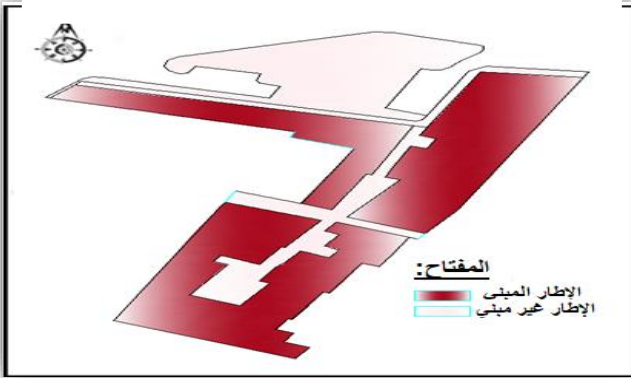
الإضاءة العامة، يمكننا أن نرى المظهر العام للمربع، شكل رقم (10).

شكل رقم 11: مكان "ساحة زغلاش".



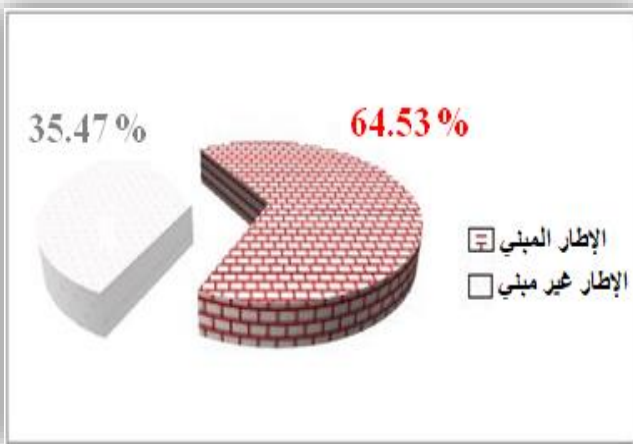
المصدر: الطالبات 2021

خريطة رقم 27: الإطار المبني وغير المبني.



المصدر: الطالبات 2021

المنحنى رقم 03: النسبة المئوية للإطار المبني وغير المبني.



المصدر: الطالبات 2021

أ- 4- ساحة (زغلاش):

إنها مساحة محاطة بمساكن فردية، ذات شكل منتظم بمساحة 265.60 متر مربع، المنطقة متصلة بمدخل واحد "Impasse" أبعادها 4 أمتار الساحة المغلقة مكونة من مساحات فرعية (مستويين).

بسبب عدم وجود مساحات خضراء

ومناطق لعب. بالإضافة إلى أثاث الشوارع من

الكراسي وإنارة الشوارع. نرى أن السكان يستخدمون الفضاء بطريقة فوضوية.

تم تغطية الساحة بالحجر التقليدي (الصفية) بدون فصل مساحات الحركة (الميكانيكية والمشاة)، كما نلاحظ عدم وجود جميع

عناصر الطرق: الطريق ومواقف السيارات

الشكل رقم (11).

أ- 5- الإطار المبني:

تبلغ مساحة الإطار المبني 5741.44 م² بنسبة 64.53% من إجمالي مساحة المنطقة، ومن ناحية أخرى تقدر مساحة الإطار غير

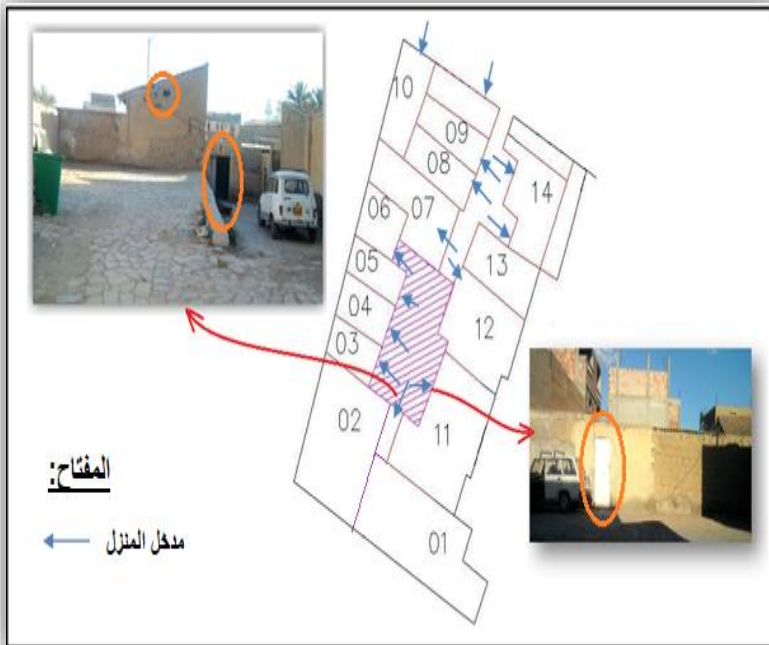
المبنية بـ 3155.44 م 2 بمعدل 35.47 % خريطة رقم (27) ومنحنى رقم (03)

خريطة رقم 28: حالة المنازل.



المصدر: الطالبات 2021

خريطة رقم 29: مداخل والوصول للمنازل.



المصدر: الطالبات 2021

• نصف البناء في حالة جيدة

(09) منزل.

• سبعة (07) منازل في

حالة متوسطة.

• منزل واحد (01) في

حالة خراب خريطة رقم

(28)

جميع البيوت مبنية

بالملاط التقليدي (التوب)

والباتارد ما عدا المنازل (6)

(7) (8) (9) (10) (12)

(13) (14) (17) المبنية

بالطوب وهاون اسمنتي

(بناء حديث) مدخلها يؤدي

الى ساحة زغلاش خريطة

رقم 29.

• للوصول إلى المساكن، هو

نتيجة تجاور المباني المجاورة

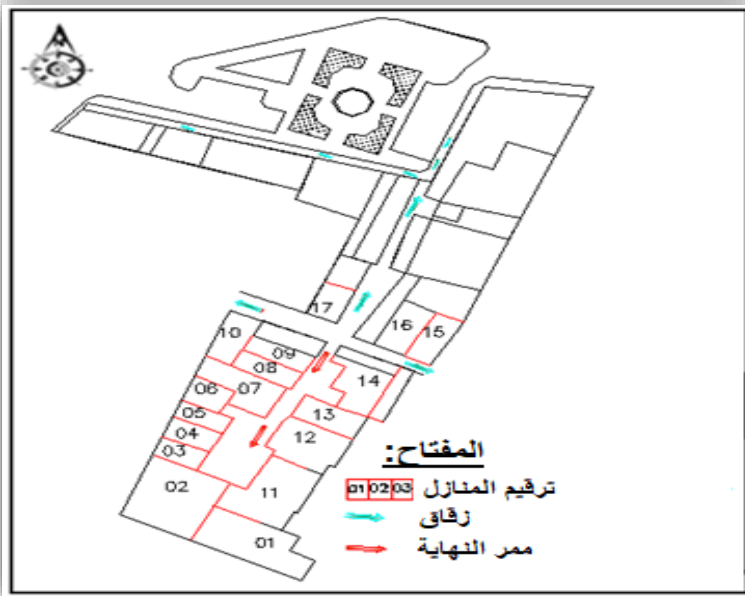
(عن طريق العفوية).

جدول رقم 02: أبعاد لكل منزل.

الإرتفاعات	الأطوال (م)	المساحة (م ²)	الإطار المبني
R+5	15.47	227.20	فندق
RDC	27.71	298.93	المنزل 01
RDC	08.64	359.88	المنزل 02
RDC	04.60	67.25	المنزل 03
RDC	05.06	77.98	المنزل 04
RDC	04.42	67.86	المنزل 05
RDC	9.39	75.19	المنزل 06
R+1	17.23	288.69	المنزل 07
RDC	13.40	200.43	المنزل 08
RDC	13.46	115.19	المنزل 09
R+1	6.29	153.47	المنزل 10
RDC	7.61	168.13	المنزل 11
RDC	16.75	90.12	المنزل 12
RDC	15.16	82.28	المنزل 13
RDC	14.97	108.89	المنزل 14
RDC	9.39	90.12	المنزل 15
RDC	7.85	82.28	المنزل 16
R+1	108.99	108.99	المنزل 17

المصدر: الطالبات 2021

خريطة رقم 30: ترقيم المنازل.



المصدر: الطالبات 2021

- المظهر العام للواجهات حول قطعة الأرض بواجهات عمياء (بدون فتحات) خريطة رقم (30).

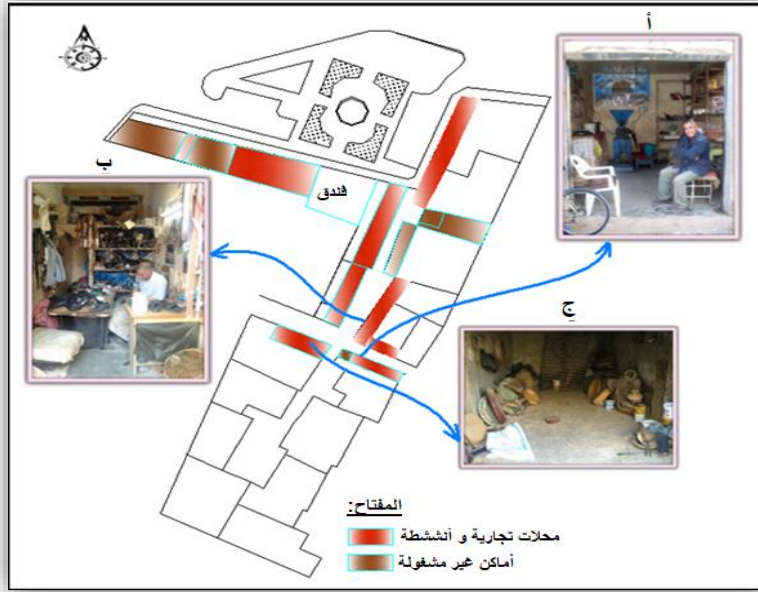
أ- 6- تحليل شكل وطبيعة الإطار المبني:

سمحت لنا الملاحظة والقراءة المباشرة على الموقع بأخذ جميع المعلومات اللازمة لتدخلنا مفصلاً وفقاً للجدول (02) والبيانات التالية:

- جميع منازل المنطقة ذات الأشكال المنتظمة خريطة رقم (30).

- جميع المنازل لها مدخل واحد مباشر "مسدود" إلى ساحة "زغلاش" باستثناء المنازل (15) و (16) و (17) التي تقع في وسط المنطقة.

خريطة رقم 31: محلات تجارية وحرف يدوية.



المصدر: الطالبات 2021

أ- 7- التجهيزات والأنشطة:

توجد مرافق سياحية (فندق) و68 محل تجاري وخدماتي.

أ- 7-1- تجارية وخدماتية:

يوجد 68 محل تجاري لتلبية احتياجات السكان. يوجد كافيتريا، دوش ، 9 صانعي أحذية (الشكل ب) ، 6 مصففي شعر ، 4 إصلاح

إلكتروني ، 3 حرف (شكل ج) ، 3 مواد غذائية الصورة رقم 20: محلات ملك الدولة.



المصدر: الطالبات 2021

عامة ، 2 مستحضرات تجميل ، 2 مطعم ، محمصة قهوة (شكل أ) ، ساعات ... على سبيل المثال). خريطة رقم (31).

أ- 7-1-1- حالة المحلات التجارية:

وجد 68 محل تجاري "14 شاغر" وفندق واحد.

وتبين أن جميع المباني التجارية في حالة سيئة الصورة (20).

خريطة رقم 32: فندق " الحضنة مرحبا".

أ- 7-1-2-التجهيزات السياحية:

فندق "حضنه مرحبا":

من معالم الحي يقع مقابل ساحة رجة الشهداء بطول 15.47 م ومساحة 227.20 م² باللون الأخضر بارتفاع 5 + R.

لوحظ أن أماكن وقوف السيارات

سيئة التنظيم وسوء التنظيم، وهو

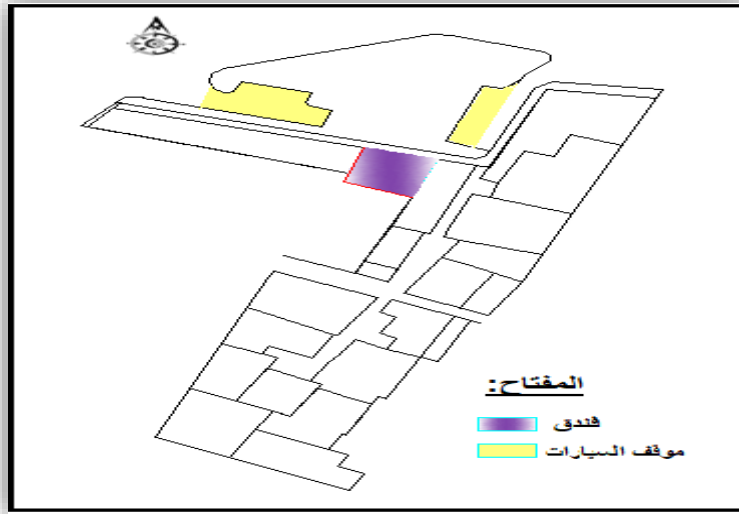
ما يسبب ازدحام المركبات

وحركة المرور الفوضوية أمام

الفندق والمباني التجارية.

خريطة رقم 32، الصورة (21)

ب- خطة العمل:



المصدر: الطالبات 2021

الصورة رقم 21: فندق " الحضنة مرحبا".



المصدر: الطالبات 2021

بعد دراسة وتحليل المنطقة وبعد الكشف عن النواقص على مستوى المكان والقطعة. سنقرر خطة

العمل الخاصة بنا والتي سيتم تنفيذها على ثلاث (03) مراحل متوازنة.

ب-1-المرحلة الأولى: تتعلق بإعادة تهيئة ساحة "رجة الشهداء" (ساحة عامة) وساحة "زغلاش" واقتراح

موقف السيارات تحت الأرض.

ب-2- المرحلة الثانية: تتعلق بإعادة تأهيل المنزل رقم 16 المتهدم. (منطقة خاصة) هو تدخل شخصي.

ب-3- المرحلة الثالثة: سيتم تعميم المقترحات المختارة لتطوير الساحة والميدان ومعالجة الواجهات

ومقترح إعادة بناء المنزل المتهدم في جميع أنحاء منطقة حي العرقوب.

• فيما يتعلق بإعادة التأهيل، فهي تتكون من مرحلتين أساسيتين (2):

• المرحلة الأولى: تتعلق بتأهيل المكان (مراجعة المساحات، العقارات، التكبسية).

• المرحلة الثانية: معالجة واجهات المنازل (هذه العملية ستكون من مسؤولية الدولة من الغلاف المخصص للعملية).

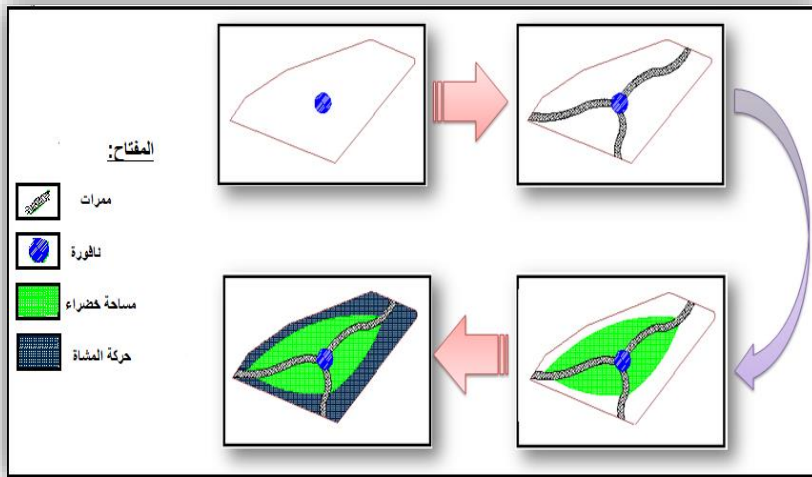
• أما بالنسبة لإعادة تأهيل المنزل الشخصي (16)، يتم تنفيذه على أساس ملف معماري يتم تنفيذه واحترامه من قبل المستفيد. سيتم ضمان تمويل هذه العملية وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم

الوزاري الصادر في 2008/09/13 الذي يحدد طرق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308 بتاريخ

1994/10/04 الذي يحدد أساليب تدخل الحكومة. الصندوق الوطني CNL للإسكان من حيث الدعم

المالي للأسرة.

شكل رقم 12: مبادئ التهيئة.



ج- التدخل:

يتطرق مداخلتنا إلى ثلاث

(03) نقاط أساسية، وهي

المساحة العامة (المربع

والمربع)، ومعالجة واجهات

المنازل والمباني التجارية، وأخيراً

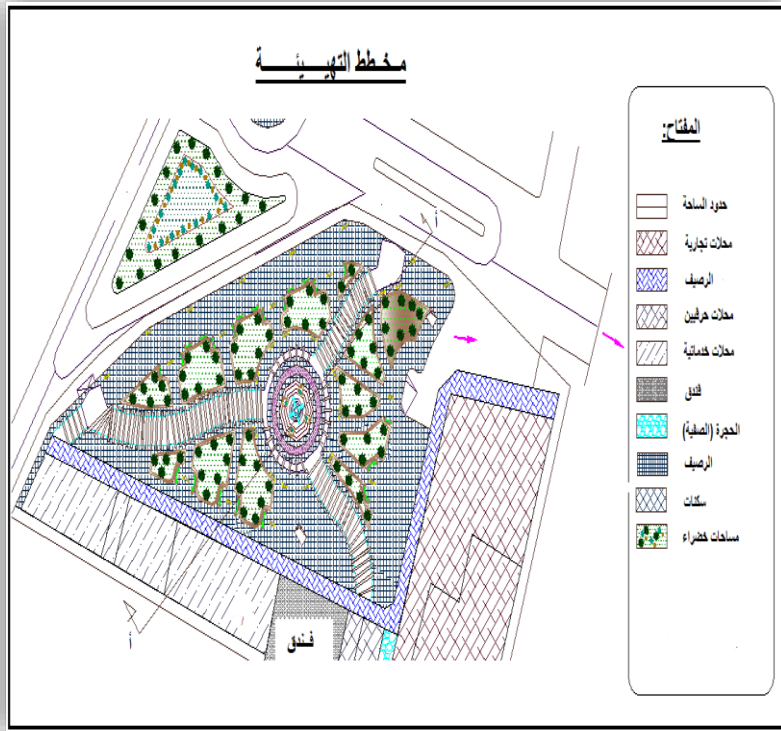
المصدر: الطالبات 2021

اقترح مخطط معماري لإعادة بناء المنزل. 16) في حالة خراب، وسيتم تنفيذ المقترحات بترتيب الملكية

على ثلاث مراحل.

2- تهيئة الأماكن:

مخطط رقم 03: مخطط التهيئة ساحة "رحبة الشهداء".



المصدر: الطالبات 2021

2-أ. ساحة "رحبة الشهداء":

المبادئ لقد صممتا المربع في

ثلاث (03) "مساحات خضراء

مع نافورة مائية داخل المربع

شكل رقم (12)

الإقتراح:

تم اقتراح ما يلي:

• إنشاء أماكن للاجتماعات

والإلتقاء التي تشمل أثاث الشوارع.

• إعداد الكراسي والشمعدانات وأنواع الأشجار للتجهيز ومحيط المنطقة.

تغطية ممرات الساحة بالبلاط. مخطط رقم (03).

مخطط رقم 04: مخطط التهيئة ساحة "زغلاش".

2ب. ساحة "زغلاش":

• تهيئة المكان في ثلاثة

(02) مساحات (مساحات

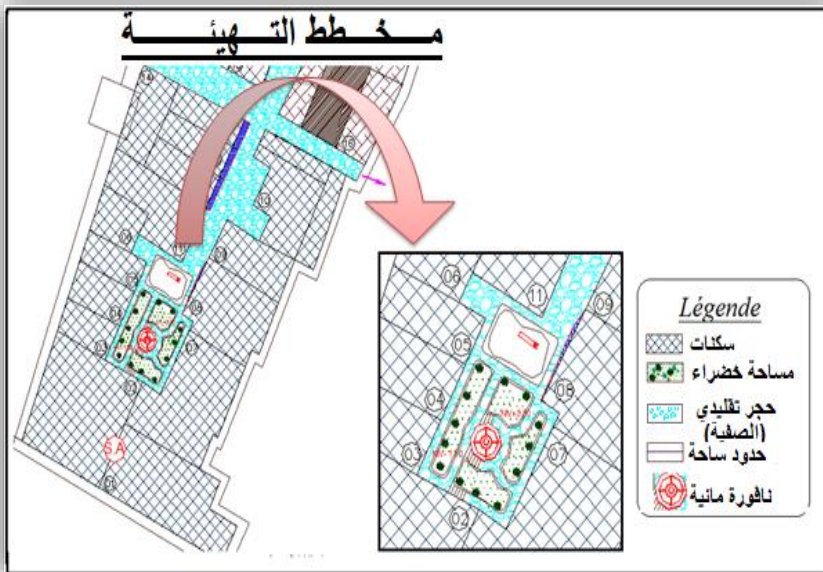
خضراء، ملعب).

• نقوم بتجهيز ساحة اللعب

من التآثيث وأعمدة كهربائية

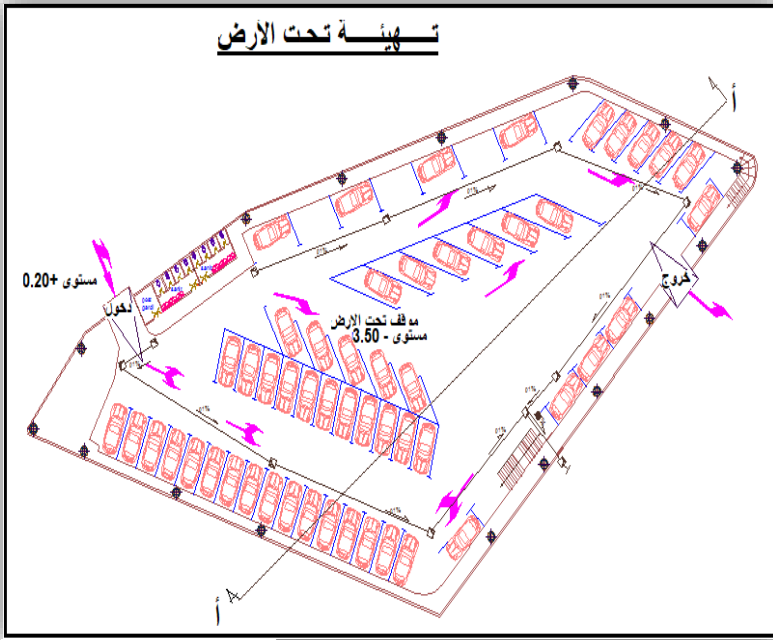
وغرس مختلف أنواع

الأشجار.



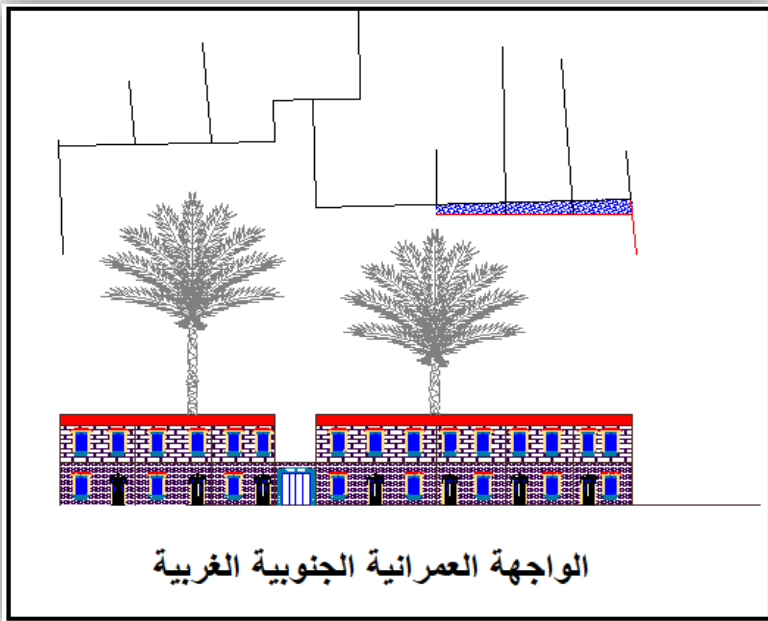
المصدر: الطالبات 2021

مخطط رقم 05: مخطط التهيئة موقف السيارات تحت الأرض



المصدر: الطالبات 2021

شكل رقم 13: الواجهة العمرانية الجنوبية



المصدر: الطالبات 2021

• تبطين ممرات الساحة بالحجر التقليدي (الصفية).

• إنشاء نافورة مائية مخطط رقم (04).

2-ج- موقف السيارات تحت الأرض:

إنشاء أماكن وقوف السيارات تحت الأرض مخطط رقم 05.

3- معالجة الواجهة:

تعاملنا مع واجهتين (02) من المحلات التجارية والحرف اليدوية.

حافظنا على الممرات كما هي وقمنا بمعالجة السطح (الصيانة، الطلاء، إلخ)

تعاملنا مع واجهتين سكنيتين

(02) مع الحفاظ على جانب الخصوصية من خلال الفتحات الصغيرة والواجهات العمياء من خلال:

استخدام الحد الأقصى على الأسطح والفتحات الشكل رقم 13.

4- مخطط البيت المهدم:

هذا التدخل مخصص وخطتنا المقترحة لها الأهداف التالية:

أ- إقتراح واجهات تحترم الطابع التقليدي (واجهات عمياء، أو ذات فتحات صغيرة) واستخدام المواد المحلية (البلاط، إسمنت ذات نوعية للترميم، والحجر المقطوع).

ب- تصميم الرواق (أعمدة + عروق) داخل المنزل يراعي الاحتياجات الاجتماعية وثقافة الأسرة الجزائرية
ج- تعميم التدخل

يجب تعميم تدخلنا في جميع أنحاء المنطقة مع الحفاظ على نفس المبادئ من أجل: الأماكن العامة (إعادة هيئة قطع الأراضي)، ومعالجة الواجهات وبناء المنازل المهدمة، اعتمادًا على التوفير المالي للعملية وموزعًا على فترة لا تتجاوز خمسة (05) سنوات (قصيرة المدى).

5- التوصيات والإقتراحات:

يأتي مشروع تهيئة لتحقيق أهدافنا التي تم تحديدها في المقدمة.

بعد الدراسة والتحليل فإن المشكلة التي تظهر في الأحياء القديمة على مستوى المسيلة هي كيفية الحفاظ

على البيئة المحيطة للأحياء القديمة والمحافظة عليها، وخاصة المعمارية والعمرانية المخفية، لذلك اعتمدنا

التوصيات التي من شأنها أن تعتنى بالجوانب: التدريب، الجمعيات، الإدارة، التكنولوجيا.

أنه:

1. يجب أن تكون الواجهات متجانسة في الارتفاع (R + 1) واللون.
2. إعادة ترميم الآثار والحفاظ على الطابع المعماري للمسكن التقليدي.
3. إعادة ترتيب القطع الأرضية.
4. الحفاظ على التخطيط الحضري كما هو، واستعادة أشكال الشوارع والأزقة والطرق المسدودة.
5. إعادة الإعتبار للتجهيزات والأنشطة اللازمة.
6. إعادة تهيئة المساحات الشاغرة لأنها تلعب دورا هاما في الحياة الاجتماعية.
7. إشراك المواطنين في دراسات إعادة التأهيل.
8. تشجيع السكان على تحمل مسؤولية الحفاظ على البيئة المحيطة.
9. تشجيع إنشاء جمعيات للمحافظة على الطابع المعماري والتخطيط العمراني والثقافي.
10. استحداث مكتب يهتم بالتراث بصفة عامة و التراث العمراني بصفة خاصة وتوظيف مختصين في هذا المجال على مستوى كل بلدية.
11. تشجيع الزيارات السياحية (السياحة المحلية).
12. برمجة زيارات لطلاب المرحلة الثانوية لمعرفة أنواع الأحياء القديمة.

13. الاطلاع على إمكانية استحداث تخصصات على مستوى الرخص والقضاة (أكاديميين أو مهنيين)

والتي ستدعم تدريب الفنيين في مجال تأهيل الأحياء القديمة.

14. اعتماد المواصفات من أجل الحفاظ على هذه الأحياء والمحافظة عليها والتي سيتم تطبيقها ومراقبتها

من قبل التجمع الشعبي المجتمعي.

15. تدريب العمالة المتخصصة لتعميم واستخدام مواد البناء المحلية.

16. الحفاظ على معايير الأحياء القديمة التي تهتم برهاية حياة المواطنين.

17. الحفاظ على التراث وإبراز القيم المعمارية لثقافتنا.

18. إقرار قوانين تحكم العمل في المدن القديمة أو الأحياء القديمة. هذه القوانين التي تؤثر بشكل أساسي

على كيفية الحفاظ على الأنماط المعمارية والإنشائية لهذه المنازل، للحفاظ على الطابع المميز للأحياء

القديمة.

19. ضرورة إنشاء مجلس أعلى للمحافظة على التراث العمراني.

20. تطوير السياسة العامة للحفاظ على التراث المعماري والمنظور المعماري

21. توفير غلاف مالي لتفعيل آليات الحفاظ على التراث المعماري.

22- ضرورة تفعيل مشاركة أهالي الأحياء القديمة وجمعياتهم في عملية الحفاظ والترميم والتهيئة، وتشكيل

هيئات تمثيلية شعبية للمعنيين بتوعية الجمهور بأهمية التراث المعماري.

23. إنشاء تخصصات أكاديمية أو مهنية تدعم التدريب في هذا المجال لإعادة تأهيل هذه الأنسجة

القديمة.

24. معرفة مكانة التراث العمراني في التشريع العمراني ودور الدولة في الحفاظ عليه.

خلاصة الفصل:

تم تصنيف الأحياء القديمة على أنها تراث عمراني وللحفاظ عليه فإننا ندرس التدخل من خلال التدخلات التي تهدف إلى معرفة أسباب وعوامل التدهور المستمر للأحياء القديمة وتعرف على طرق التزاوج (التقنيات الجديدة والأصالة) والإجراءات التنفيذية مع احترام لوائح التشريع الجزائري في هذا المجال وفهم هذه الأحياء القديمة والتخطيط للتدخل.

الخاتمة:

ان ما شهدته المدينة الجزائرية من تطورات وتغير في نسيجها الحضري بفعل عوامل متتابعة عبر الزمان و المكان له اثر سلبي على الاحياء التاريخية والانسجة العتيقة و التراث العمراني، و التي اصبحت تواجه تحديات متنوعة اثرت في توازن الحياة الاجتماعية و الاقتصادية لها ، فهي تعاني اليوم من تغير كبير في ملامحها العمرانية و لم يعد تكوينها البنوي ولا طبيعة تشكيلها العمراني على استعداد لاستيعاب متطلبات الحياة العصرية لسكانها ، هذه الطبيعة العمرانية والتي اقلقت كثيرا سكان المدينة كونها لا تلبي حاجياتهم العصرية ، من خلال رغبتهم الكبيرة في تقريب السيارة ، واستعمالهم لمواد البناء الحديثة ساهمتا بدرجة كبيرة في بداية تشويه المظهر المألوف للأحياء التاريخية القديمة .

من خلال الدارسة التي قمنا بها والتي تمحورت اساسا حول الحفاظ على التراث العمراني «بالمسيلة» والتي فرضت مميزاتها الطبيعية على سكانها نمط عمراني خاص، أدركه الاوائل بالمنطقة وفهموه وأبدعوا فيه، وذلك بتسخير ما منحه الطبيعة لهم واستجابة لظروف فرضتها عليهم عاداتهم وتقاليدهم قد أصبح في يومنا هذا يشكل ارثا عمرانيا خاصا من واجبنا المحافظة عليه، واستغلاله في تطوير مختلف مجالات حياتنا العصرية. ولكن الحاصل اليوم هو عدم إحترام او مارعاة لتلك الخصوصية في التخطيطات العمرانية الحديثة، والتي لمسناها في عرض الشوارع واللجوء الى التوسع العمودي والتخلي عن المواد المحلية التي لها دور كبير في تخفيف درجة الحرارة. ونتيجة لذلك فان تدهور الاحياء القديمة ب " المسيلة " في تسارع كبير، في ظل الصيانة المفقودة وعدم التدخل الجدي من طرف السلطات المحلية للحد من هذا التدهور. ولذا فان التدخلات اللازمة لمواجهة هذا التحدي، يجب ان تكون بطريقة مدروسة، وهذا لضمان فعاليتها في الحفاظ على الاحياء التاريخية، لذلك يجب ان تتضمن عدة خطط، كتحسين الوضع المعيشي لسكانها وذلك يكون عبر تطويرها عن طريق استغلال مؤهلاتها العمرانية وتقديم الخدمات الخاصة والعامه، وتبني

انظمة بناء وتخطيط مناسبة لذا تعتبر فكرة المحافظة واستغلال الاحياء القديمة فكرة جديدة نسبيًا على الصعيد المحلي.

و يعتبر الحي العتيق (حي العرقوب) بمدينة المسيلة احد امثلة الاحياء التاريخية التي تملك تراثا عمرانيا و ثقافيا مميزا، لطابع المدينة والذي هدفنا من خلال دارستنا هذه الى المحافظة عليه لأنه يبرز بحق ثقافة المجتمع لمسيلي وارثه التاريخي، لذلك ارتأينا ضرورة وضع خطط من اجل حمايته وتطويره ، وهذا عن طريق تفعيل دوره داخل المدينة باعتبار انه يمثل مركزها وقلبها النابض بالحركة ، و يكون ذلك باستغلاله في تنمية وتطوير السياحة فيها لإعتباره تراث عمراني، و بذلك يكون له دور في مواكبة الحياة الحديثة للسكان ، اضافة الى ضمان المحافظة عليه و الإستمرار في صيانتته و حمايته ، سواء من طرف السلطات او سكان الحي بحد ذاتهم.

وفي الاخير يجب الاشارة الى ان دارستنا هذه ما هي الا دراسة متواضعة امام حجم الموضوع، وما بحثنا الا محاولة منا لفتح المجال للقيام بدراسات اخرى تكون أكثر تعميقا وبمعطيات أكثر.

قائمة المراجع والمصادر:

1- البحوث الجامعية:

* قادري ميلود الحميد علاء الدين المحافظة على التراث العمراني الصحراوي كمدخل لتنمية السياحة المحلية حالة حي الأعشاش - الوادي جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي معهد تسيير التقنيات الحضرية قسم تسيير التقنيات الحضرية 2014 / 2015.

2- رسائل الماجستير و الدكتوراه:

*ريهام كامل الخضراوي الحفاظ على التراث العمراني لتحقيق التنمية السياحية المستدامة من خلال مؤسسات المجتمع المدني- دراسة حالة واحة سيوه رسالة مفعمة كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير في التخطيط العمراني- جامعة عين شمس كلية الهندسية قسم التخطيط والتصميم العمراني.

*بوزيد سهرة مته صياد رانية آليات الإستدامة في الحفاظ على التراث) العمراني للقصر العتيق بمدينة تماسين | مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي 2014-2015.

*دادة مسعود بوروبو عبد الوهاب اثار التوسعات العمرانية الحديثة على الانسجة العمرانية القديمة في المدن الصحراوية حالة حي الأعشاش - الوادي مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية جامعة أم البواقي 2014-2015.

* رزيقي سلامة رزيقي دنيا حماية وتنمين التراث العمراني من أجل تفعيل التنمية السياحية-حالة مدينة ميله القديمة مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص: تهيئة ومشاريع المدن جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي كلية علوم الأرض والهندسة: 2015-2016.

* نوادمية سفينة حنان قيود الملكية العقارية الخاصة مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون الخاص وهو القانون العقاري العلمي جامعة قسنطينة 2007-2008.

* زواش حدة. العقار وإشكالية التوسع العمراني مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي دراسة حالة مدينة برج بوعريرج جامعة محمد بوضياف بالمسيلة معهد تسيير التقنيات الحضرية: 2015 / 2016.

* منير زيان، دور المجتمع المدني في تحقيق الديمقراطية التشاركية في الجزائر، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في السياسات العامة والتنمية، جامعة زيان عشور الجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، 2018/2017.

* أعراب كميلية. استهلاك العقار وإشكالية التوسع العمراني دراسة حالة مدينة البويرة مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي جامعة المسيلة 2016/2017.

* نجود. دور المجتمع المدني في تحقيق الموازنة التشاركية في تونس مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي الحقوق والعلوم السياسية فرع تنظيم سياسي وإداري تخصص: إدارة وحكامه محلية جامعة محمد بوضياف - المسيلة 2017-2018.

* فاطمة قعمير، الثقافة السياسية وانعكاسها على السلوك الانتخابي في الجزائر (1999-2014)، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، جامعة احمد بوقرة، بومرداس، كلية الحقوق-بودواو، قسم العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص إدارة الجماعات المحلية، 2014-2015،

* شهيناز ورشاني الحكم ومتطلبات اصلاح الإدارة المحلية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خيضر بسكرة، 2014-2015.

* فريد ابرادشة، الحكم الراشد في ظل الحزب الواحد والتعددية الحزبية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر 3، كلية العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جوان 2014.

* عبد الحق حملاوي، الآليات السياسية لتحقيق التنمية الاقتصادية في الدول العربية من منظور الحكم الراشد تجريبه الجزائر 1999-2007، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2012-2013.

* مصعب عرباوي، واقع الحكم الراشد في الدول العربية دراسة تحليلية في المؤشرات السياسية والاقتصادية دراسة حالة الجزائر 2000-2014، تخصص أنظمة السياسية مقارنة والحكومة، كلية الحقوق والعلوم السياسية والاقتصادية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014-2015.

*د شعبان فرج، الحكم الراشد كمدخل حديث لترشيده الاتفاق العام والحد من الفقر (دراسة حالة الجزائر 2000-2001)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، 2011-2012.

* أمال نمر، حوكمة الادرة المحلية (دراسة حالة ولاية ورقلة)، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر أكاديمي، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، تخصص تنظيمات سياسية وإدارية، 2014-2015.

* بونداري خديجة مختار مريم الحوكمة المحلية كلية التسيير الجماعات المحلية مذكرة ماستر تخصص: تنظيمات سياسية وإدارية. جامعة أحد درايف. أدرار 2018-2019.

* أمال خواطي، *الإصلاح الإداري في التنظيمات الإدارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، غرداية، العدد 1، 2016.

* د عبد اللطيف بن نعوم، دور الحكم الراشد في تحقيق التنمية الاقتصادية المحلية (دراسة حالة الجزائر)، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة مصطفى اسطنبولي، معسكر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، تخصص اقتصاد التنمية الجهوية، 2015-2016.

* محمد سعدي متطلبات الحوكمة المحلية الجيدة في الجزائر مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي جامعة محمد بوضياف - المسيلة 2016-2017.

3- مجلات:

*-د. م / وديع بن علي البرقاوي - أ.د/ محمد محمد شوقي أبوليله منهجيات الحفاظ على التراث العمراني والمعماري في الدول العربية. المجلة الدولية في: العمارة والهندسة والتكنولوجيا جامعة أم القرى.

* باديس بن خدة، * آليات تفعيل الديمقراطية التشاركية في عمل الإدارة المحلية، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، العدد العاشر، جانفي 2017، جامعة العربي - تبسة.

* الأمين سويقات، * دور المجتمع المدني في تكريس الديمقراطية التشاركية دراسة حالي (الجزائر والمغرب) *، دفاتر السياسة والقانون، العدد 17، جوان 2017، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.

4-القرارات ، القوانين و المراسيم:

* القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي. العدد 44.

* د مزياي فريدة. دور العقار في التنمية المحلية. دفاثر السياسية والقانون. جامعة الحاج لخضر باتنة بالجزائر.

العدد 6 جانفي 2012.

* القانون 90/ 25 الصادر في 18 / 11 / 1990المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية

رقم 49.

* الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، قانون رقم 90 / 29 مورخ في 1/12/1990.يتعلق بالتهيئة والتعمير،

العدد 52.

5-مقالات الجرائد:

*العميري ياسين التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة بين الضرورة الواقعية ومقتضى القيمة الأثرية كلية الحقوق

والعلوم السياسية جامعة يحيي فارس المدية (الجزائر) العدد 19 جوان 2018.

* مركز ابو ظبي اساسيات الحوكمة مصطلحات ومفاهيم سلسلة النشرات التثقيفية لمركز ابو ظبي للحوكمة. غرفة

ابو ظبي.

