

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



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

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم : تسيير المدينة
شعبة : تسيير التقنيات الحضرية
تخصص : تسيير المدينة

مذكرة تخرج مكملة لنيل
شهادة ماستر

العنوان

التوسع العمراني وأثره على استنزاف المجال

إشراف الأستاذ:
بديار عادل

إعداد الطالب:
شين ماسينيسا

السنة الجامعية: 2015/2014

الإهداء

الحمد لله الذي أعانني على إتمام هذا البحث المتواضع الذي
أعتر بتقديمه إلى الوالدين الكريمين اللذين حرصا على أن
يجعلا مني بذرة صالحة في هذا المجتمع، أتمنى لهما دوام
الصحة والعافية و طول العمر إلى أخي خثير و أختي خديجة
العزيزين على قلبي.

إلى جميع أفراد عائلتي الكبرى وإلى كل أصدقائي و زملائي و
كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل.

تشكرات

الحمد لله رب العالمين، العزيز القدير الذي قدر لي أن أواصل دراساتي العليا ووفقي بمشيئته لإعداد هذا العمل المتواضع.

كما أتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذي بديار عادل الذي أشرف على المذكرة ووضعي في السكة السليمة للبحث العلمي، و الذي لم يدخر أي جهد في مساعدتي بتوجيهاته السديدة و المركزة و الجادة و على كل مساعداته الجلية في إنجاز هذا العمل المتواضع، كما أشكره على تشجيعاته الدائمة للمواصلة و تحقيق الهدف، فآلف و ألف تحية له...

كما أشكر كل الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا و ساعدونا على اكتساب العلم و المعرفة، أكن لهم كل الامتنان دتم في خدمة العلم و طلابه و الباحثين في كل مكان.

كما أتقدم بالشكر لكل الأصدقاء و الزملاء الذين ساعدونا من قريب أو من بعيد.

دون أن أنسى التقدم بالشكر الجزيل إلى كل عمال المصالح و الإدارات الذين ساعدونا للوصول إلى المعلومة بأقصى الطرق.

لكل هؤلاء ألف ألف شكر و عرفان و تقدير

تعتبر المدينة ظاهرة جغرافية تشغل مساحة معينة على سطح الأرض، نشأت من تكاثف التجمعات العمرانية التي أقامها الإنسان لتكون موطناً له في شكل علاقة متبادلة بينه وبين البيئة التي اختارها مكاناً له، حتى أصبحت بمثابة كائن حي يخضع للعديد من العوامل الطبيعية والبشرية فرضت نفسها عليه وعلى سكانه حتى أدت إلى نموها بمعدل سريع.⁽¹⁾

عرفت المدينة تطوراً واسعاً في شتى المجالات، حيث حدثت تغيرات اجتماعية، اقتصادية ومجالية كبيرة، جراء اعتبارها كنقطة جذب للسكان، نظراً لما توفره من ظروف معيشية أفضل، مساهم في زيادة ديمغرافية حادة، وجعل مجالها يعرف حركة دائمة تمثلت في التوسع العمراني.

وشهدت المدن الجزائرية توسعات عمرانية كبيرة، تشهد عليها مراحل تكوينها، والتوسع العمراني المرتبط بها، هذا الأخير يشهد ديناميكية مستمرة ومتسارعة صاحبه استنزاف مجالي كبير، حيث أخذ نمطين، منظم ساهمت فيه الدولة من جهة، وعشوائي سببه البناء الفوضوي ونقص وسائل الرقابة العمرانية من جهة أخرى.

كما أن للعامل الطبيعي المتمثل في التضاريس دور رئيسي في حصر الرقعة العقارية لهذه المدن، جراء صعوبة التوسع عليها لارتفاع تكاليف الانجاز. بالإضافة إلى أن وظيفة المدينة تتحكم في درجة نموها وأخذها شكل من أشكال التوسع العمراني، مما جعل هذا الموضوع محل اهتمام الباحثين والمختصين لإيجاد الحلول الكفيلة بجعل المدن تنمو بشكل منسجم ومتوازن في إطار توسع عمراني متحكم فيه.

لذا فإن المسير العمراني يركز دراسته على هذا الجانب للتوفيق بين استخدامات الأرض بما يتواءم مع المساحة العقارية وحاجيات السكان بخطة محكمة ومدروسة، وهذا ما دفعنا إلى المبادرة العلمية لمعالجة موضوع التوسع العمراني وأثره على استنزاف المجال بتشخيصه من الجانب النظري والتطبيقي قدر الإمكان وبشكل معمق باتخاذنا مدينة مقرة كم منطقة للدراسة لكونها نموذج واقعي يوضح الظاهرة. حيث شهدت توسعاً عمرانياً عفويًا في البداية ليصطدم نسيجها العمراني بعوائق طبيعية، ليتحدد توسعها العمراني في اتجاه واحد شرق المدينة.

¹ اسكندر إبراهيم، النمو العمراني لمدينة المدية واقع وآفاق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الجغرافيا، قسم التاريخ والجغرافيا، المدرسة العليا للأساتذة بوزريعة، الجزائر، 2011، ص 8.

الفصل التمهيدي

مدخل عام.

- 1- الإشكالية.
- 2- الفرضيات.
- 3- الأهداف.
- 4- أسباب اختيار الموضوع.
- 5- المنهجية والوسائل المستعملة في الدراسة.
- 6- هيكلية المذكرة.

1- الإشكالية:

عرفت مختلف مدن العالم نموا حضريا سريعا اعتبارا من ظهور الثورة الصناعية، الزيادة الطبيعية للسكان والهجرة الريفية نحو المراكز الحضرية للبحث عن العمل، وغيرها من العوامل التي انجر عنها ازدياد في الطلب على مختلف الاحتياجات الضرورية، هذه الأخيرة تتطلب رصيد وافر من الأراضي وبالتالي حتمية التوسع، الذي يحدث جراء عدم قدرة المراكز على تلبية الاحتياجات المتزايدة للسكان والضغط المستمر، ونظرا لهاته الظروف وما يصاحبها عوائق كثيرة أثرت في نمو المدن، وهو ما وضع المسيرين أمام حتمية إيجاد حلول وآليات عملية وموضوعية لنمو عمراني بشكل منظم.

وهذا ما ينطبق على مدن العالم الثالث الذي لا نستثني منه المدن الجزائرية بمختلف أحجامها، هذه الأخيرة عرفت ديناميكية عمرانية سريعة خاصة بعد الاستقلال تمثلت في التوسع العشوي غير المنظم، الذي استهلك المجال بطريقة غير عقلانية، مما انجر عنه اختلالات ومشاكل عديدة على جميع النواحي، الاقتصادية، الاجتماعية و الجالية، جسدت أزمة عمرانية تطلبت حلول جذرية تمثلت في مخططات عمرانية وهيكلية وتقنيات متبعة، هذه الأخيرة فشلت نظرا لعدة اعتبارات سواء التخطيط غير المسبق والعشوائي، أو على مستوى السلطات المسؤولة عن تطبيقها أو نتيجة انعدام الرقابة.

ومن أمثلة المدن الجزائرية نجد مدينة مقرة كونها مقر للدائرة، بموقعها الاستراتيجي الهام وإمكانياتها المحلية المعتبرة، وتوفر المركز على عوامل الاستقطاب من تجهيزات ومرافق عمومية ضرورية متمركزة على مستوى الطريق الوطني رقم 28، شهدت عمليات تعمير متتالية وسريعة خاصة في السنوات الأخيرة، تمثلت في التوسع الموجه بشكل عشوائي أدى إلى استهلاك المجال بطريقة غير عقلانية، الأمر الذي أحدث انعكاسات سلبية خاصة أمام الطلب المتزايد على العقار، وهذا ما يحتم علينا البحث عن حلول تقنية وتسييرية لمعالجة هذا المشكل.

من كل ما سبق نطرح التساؤل التالي:

ماهي أسباب وعوامل الأخذ بهذا النوع من التوسع والذي أدى إلى الإفراط في استهلاك المجال؟

2- الفرضيات:

نصنع فرضيتين للإجابة على تساؤلنا و هما كالتالي:

- تأثير العوائق الطبيعية بشكل كبير على عملية التوسع وتوجيهه من جهة ومن جهة أخرى تأثير المحور المهيكل المتمثل في الطريق الوطني رقم 28.
- التطور السكاني الكبير وما قابله من حركية عمرانية في ظل غياب الرقابة العمرانية وعدم احترام المخططات المدروسة للتحكم في استهلاك المجال.

3- الأهداف:

التعرف على خلفيات التعمير المتتالية لمدينة مقرة منذ نشأتها وعلى أي أساس بنيت عليها، من خلال إعطاء آلية تشكل المدينة بإبراز العوامل المؤثرة فيها، والوقوف على دور الطريق الوطني رقم (28) في أخذ الشكل الحالي للمدينة، وتقصي أثر النمو السكاني في ذلك، إضافة إلى معرفة مدى تأثير العوائق الطبيعية في حصر المجال وتحديد التوسع، كما نشير إلى أي مدى أثر غياب الرقابة العمرانية في انتشار البناء الفوضوي واستهلاك المجال بشكل عشوائي، وبالتالي إعطاء ومعرفة الأسباب المتحكممة في هذا النمو، والعمل على تفاديها مستقبلا في إطار نمو منظم وفق ديناميكية تسيير على المستوى المحلي والوظيفي لاستهلاك المجال بطريقة مثلى وعقلانية تحد من استنزافه والوصول إلى اقتراحات وتوصيات والتي قد تساهم في تنظيم وتسيير المجال وإعطاء هيكلية عمرانية تكون مخططة.

4- أسباب اختيار الموضوع:

لكون الموضوع ذو أهمية كبيرة خاصة في الفترة الحالية، فهو يعتبر موضوع عام يواكب المظاهر الجديدة لتوسع المدن، والتي تعاني من مشاكل على جميع المستويات، أما بالنسبة لمنطقة الدراسة فكان الاختيار لإمامنا بمدينة مقرة، ولكونها منطقة ذات أهمية اقتصادية ومحالية تعاني من استنزاف لمجالها، وكذا نظرا لقلّة الدراسات حولها وبالتالي الإحاطة بمختلف الأسباب والعوامل المؤدية إلى التوسع العمراني الذي استهلك المجال بطريقة غير عقلانية، وتقديم بعض الحلول التي قد تساهم في التخفيف من حدة المشكل.

5- المنهجية والوسائل المستعملة في الدراسة:

اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي وذلك بوصف ما تعانيه المدينة من مشاكل وتشخيص الوقائع والأسباب التي أدت إلى حدوثها، ومن خلال هذا المنهج يمكن الوصول إلى النتائج الناجعة، حيث استندنا في بحثنا على الجانب النظري كقاعدة انطلاق، من خلال الاطلاع والبحث في مختلف الكتب والمذكرات والمجلات والتي ترتبط بموضوعنا، ثم اعتمدنا على الجانب التطبيقي حيث قمنا بجمع المعلومات من المصالح المعنية بالتهيئة والتعمير ممثلة في المصلحة التقنية للبلدية، مكتب الإحصاء بالبلدية وفرع البناء والتعمير، إضافة إلى المقابلات الشخصية والاستفسارات المختلفة مع المختصين في هذا الميدان بالاعتماد على استمارة مقابلة، كما تمت بعض الاستجوابات الموجهة لبعض أعيان المنطقة خاصة كبار السن موازاة مع المعاينة الميدانية، ثم معالجة المعطيات

الفصل التمهيدي _____ مدخل عام

حسب احتياجات الدراسة بياناً من خلال الأشكال والجداول والمخططات لتسهيل قراءتها ومن ثم تحليلها للخروج بالمعطيات التي تخدم الموضوع.

6- هيكلية المذكرة:

من أجل الإجابة على التساؤل، وتأكيد أو نفي الفرضيات التي قمنا بصياغتها قسمنا هذه الدراسة إلى:

● الفصل التمهيدي:

ويحتوي على مدخل عام نتناول فيه إشكالية الدراسة، صياغة الفرضيات، بالإضافة إلى إعطاء الأهداف وإبراز أسباب اختيار موضوع الدراسة، ثم تطرقنا لمنهجية البحث المسطرة والوسائل المستعملة وأخيراً هيكل البحث.

● الفصل الأول:

ويتمثل في السند النظري وذلك بالإلمام ببعض المفاهيم والمصطلحات العامة المتعلقة بالعمارة، ومن ثم ركزنا على العنصر الأبرز والمتعلق بالتوسع العمراني، تصنيفاته، أشكاله، مراحله، أسبابه ومختلف الإيجابيات والسلبيات التي تميزه وعواقبه، فخلاصة الفصل.

● الفصل الثاني:

سند نظري به بعض المفاهيم المتعلقة بالعقار، أنواعه، أهميته وخواصه، كما تطرقنا لعنصر الأملاك العقارية في الجزائر عامة وبالنسبة للبلدية خاصة، كما اشتمل الفصل على المتدخلين في تسيير العقار، ذلك قصد إدراك الأبعاد والمعايير التنظيمية، وأخيراً خلاصة للفصل.

● الفصل الثالث:

تناول دراستين علميتين تشملمان بعض الجوانب المهمة المتعلقة بموضوعنا.

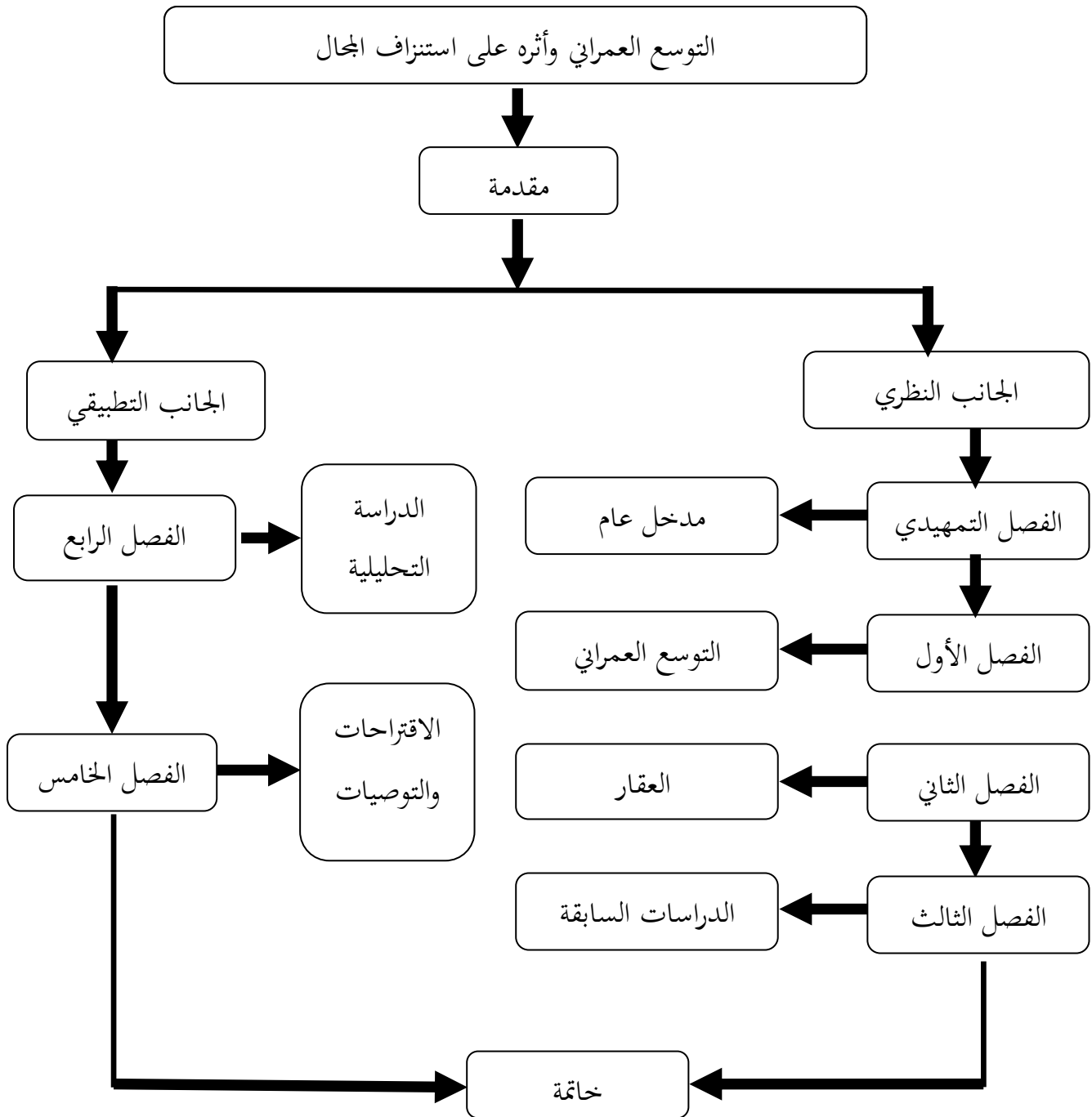
● الفصل الرابع:

وبهذا الفصل نسقط الخلفية النظرية على أرض الواقع من خلال الدراسة التحليلية لمدينة مقرة، والتي تشمل الموقع والموضع، الدراسة الطبيعية بما فيها التضاريس والمناخ، ثم دراسة مراحل تطور النسيج العمراني واستهلاك المجال ويحتوي هذا العنصر على تطور عدد السكان، سعر العقار، واتجاه التوسع، ثم دراسة القطاعات العمرانية بالمدينة، والتطرق إلى الجانب الاقتصادي، فتحليل استمارة المقابلة وتحليل الفرضيات ثم الخلاصة.

● الفصل الخامس:

ويشتمل على اقتراحات وتوصيات تتمثل في بعض الحلول التقنية والتسييرية.

الشكل رقم 01: هيكلية المذكرة



الفصل الأول

التوسع العمراني.

تمهيد.

I. المصطلحات العمرانية.

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

II. التوسع العمراني.

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

خلاصة الفصل.

الفصل الأول _____ مفاهيم عامة حول التوسع العمراني

تمهيد:

تشهد مدن العالم تطورا سريعا في نمو سكانها وفي توسعها العمراني، وتشمل هذه الظاهرة بلدان العالم المتقدم وبلدان العالم النامي على حد سواء.

وللتعرف على هذه الظاهرة وقبل الشروع في دراسة التوسع العمراني لأي مدينة ينبغي إعطاء مفاهيم عامة وشاملة مرتبطة بجوانب الموضوع، حيث سنتطرق في هذا الفصل إلى محورين أساسيين، الأول إبراز بعض المصطلحات التي تدخل ضمن نطاق الموضوع، والثاني يوضح الشطر الأول من الموضوع من خلال ماهية التوسع، أنواعه وأماطه، بعض أسبابه، دوافعه ومعوقاته.

الفصل الأول — مفاهيم عامة حول التوسع العمراني

I. المصطلحات العمرانية:

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

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

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

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

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

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

من خلال ما سبق يتبين أن :

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

¹ Zuccheli albert, **introduction a l'urbanisme opérationnel**, volume1, sans maison d'édition, sans l'année de publication, p 68.

² اسماعيل غلام نعمت، **التحضر في العالم الاسلامي**، دار النشر - القاهرة، بدون سنة نشر، ص24.

³ خلف الله بو جمعة ، **العمران والمدينة**، دار الهدى، الجزائر، 2005، ص67.

⁴ قباري محمد اسماعيل، **علم الاجتماع الحضري ومشكلات التجهيز والتنمية**، بدون دار نشر، بدون بلد نشر، بدون سنة نشر ص 284.

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

⁶ Maouia Saidouni, **les éléments d'introduction à l'urbanisme**, casbah éditions – Alger, 2001, p 257.

الفصل الأول — مفاهيم عامة حول التوسع العمراني

5- الديناميكية الحضرية:

هي حركة ناتجة كتوطن قطاع الإنتاج والخدمات بطريقة آلية في مناطق التوطن للسكان (المدن) والطلب على اليد العاملة (الفنية)، مما نتج عنه ظاهرة اللاتوازن والفوارق المحلية وفراغ مستدم في المجالات الريفية، هذه العملية وإن كانت في ظاهرها حتمية اقتصادية، اجتماعية إلا أن بعدها الإيكولوجي البيئي خطير جدا مستقبلا.⁽¹⁾

6- التسيير العمراني:

يعتبر التسيير العمراني عن محاولات التحكم في التوسع المجالي داخل المدن وتوجيهه نحو خدمة الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة، وتشرف الجماعات المحلية والهيئات المتخصصة على ذلك عن طريق أدوات التهيئة والتعمير.⁽²⁾

7- التحكم العمراني :

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

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

درجة إدراك الأسباب، المخلفات ونتائج التدهور وإبراز أهداف التدخل في شكلها التصميمي.⁽³⁾

8- التشريع العمراني:

هو تحديد السياسة العمرانية عن طريق وضع القوانين حسب المتغيرات إما زمانيا أو مكانيا من أجل توضيح حدود الاستغلال الأمثل للعقارات وكذا من أجل تنظيم المدن.⁽⁴⁾

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

- التشريع العمراني هو قوانين عمرانية.
- التسيير العمراني يوجه التشريع العمراني لخدمة العمران.
- التحكم العمراني هو عملية تقييمية للتشريع العمراني.

كل هذه المفاهيم تصب في نقطة أساسية هي خدمة العمران وتحقيق إطار معيشة جيد وهي صور وأشكال لتقييم العمران داخل المدينة.

¹ أحسن بن ميسي، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، العدد 01، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2003، ص 53.

² خلف الله بوجعة، مرجع سابق، ص 37.

³ أودينة فاتح، التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة

محمد بوضياف، المسيلة، 2008، ص 14.

⁴ حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 24.

الفصل الأول — مفاهيم عامة حول التوسع العمراني

II- التوسع العمراني:

1- مفاهيم حول التوسع والنمو:

1-1- التوسع العمراني:

هو عملية إنتاج مجال عمراني حضري مرتبط بالبحث عن الأشكال المادية الجديدة المبتغاة من خلال الاحتياجات من مساحة العمل، السكن، التجهيزات، والبنية التحتية والقاعدية آخذين بعين الاعتبار البرمجة والموضع والتنظيم.⁽¹⁾

التوسع العمراني هو عملية استغلال العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضا عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقيا أو رأسيا وبطريقة عقلانية.⁽²⁾

التوسع العمراني له علاقة بالتغيرات والتحولات التي تعرفها الحاجيات السكانية، حيث أن هجرة السكان إلى المدينة تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل، وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استهلاك المجال بتلبية هذه الحاجيات.⁽³⁾

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

2-1- التوسع الحضري:

هو كل زيادة في المجال ناتج عن الأشكال المادية المبتغاة من خلال الاحتياجات الجديدة للمساحات العامة، السكن، التجهيزات.⁽⁴⁾

3-1- النمو الحضري:⁽⁵⁾

ويمكن تعريفه من ناحيتين :

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

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

¹ Brahim ben Youcef, **Analyse urbaine élément de méthodologie**, OPU, 1995.

² A.Zucchelle, **introduction a l'urbanisme operationnel et composition urbain**, 1984, volume 2, sans maison d'édition, sans l'année de publication, p 50.

³ E.Zer Haward, **les cites jardins de demain – dunod**, 1976, p 21.

⁴ عبد العزيز محمود قندوز، التوسع العمراني لمدينة الحلفة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية و الانسانية، 2009، ص23.

⁵ هبة فاروق القباني، **المدينة (التعريف و المفهوم و الخصائص)**، دار النشر – سورية 2007.

- من خلال ما سبق يتضح لنا أن التوسع العمراني هو نمو المجال المادي أو الفيزيائي.
- التوسع الحضري هو الزيادة في الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والسلوك الحضري والاندماج الاجتماعي لهذا المجال
- في حين أن النمو الحضري يعني نمو وزيادة السكان عبر الزمن وما صاحبه من زيادة في المجال المادي.

2- تصنيف التوسع العمراني:

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

2-1- من ناحية الشكل :

جل الدراسات ذهبت إلى أن التوسع العمراني نوعان هما :

أ- التوسع الداخلي (العمودي) :

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

الصورة رقم 01 : التوسع العمودي (تجمعات كبرى بفرنسا)



Source : www.science-tech.net

ب- التوسع الخارجي (الأفقي):

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



Source : Google earth 2015

2-2- من الناحية التنظيمية :⁽¹⁾

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

أ- التوسع العمراني المنظم:

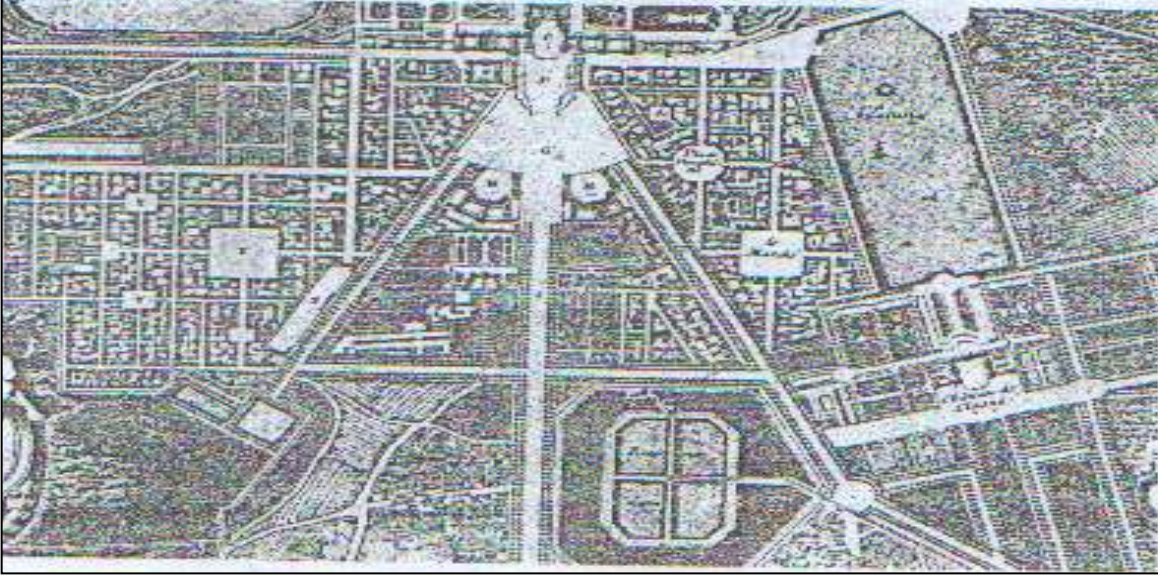
يسود الاعتقاد أن النقائص التي وجدت في برامج وخطط التهيئة العمرانية بالجزائر لا يستبعد وجودها في بعض البلدان المماثلة السائرة في طريق النمو، كما أنها تعتبر دروسا للتقنيين الجزائريين الذين قاموا بإنجاز هذه البرامج.

فوجود بعض النقائص في هذه البرامج كبعض الأخطاء في اختيار المواقع أو المبالغة في المساحات الأرضية المخصصة لهذه البرامج والمشاريع العمرانية في مجال السكن الجماعي والمناطق الصناعية، التعدي على الأراضي الفلاحية وإهمال جانب المساحات الخضراء في بعض مشاريع التوسع العمراني وعدم إعطاء أهمية لحماية البيئة وعناصرها الطبيعية راجع لعدم وجود رقابة عند تنفيذ هذه المشاريع.

فقد استعملت في الجزائر عدة وسائل في مجال التهيئة والتعمير إلا أن هذه الوسائل العمرانية لم تفلح عمليا في التحكم في النسيج العمراني بصفة عامة.

¹ بشير تيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، ص ص85 - 86.

الصورة رقم 03: التوسع المنظم لمدينة فارساي



Source: www.farassai.com

ب- التوسع العمراني غير المنظم:

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



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

2-3- من الناحية القانونية : ⁽¹⁾

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

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

✓ التوسع التراكمي:

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

✓ التوسع المتعدد النوى:

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

¹ عبد الله العطوي، جغرافية المدن، الجزء 3، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، 2001، ص ص 123 - 125.

الفصل الأول — مفاهيم عامة حول التوسع العمراني

2-3-2- التوسع المخطط:

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

من خلال التصنيفات السابقة يتضح لنا أن كل تصنيف وفق جانب معين كالتالي :

✓ تصنيف حسب الهيكلية أو الشكل.

✓ تصنيف حسب الناحية التنظيمية.

✓ تصنيف حسب الناحية التخطيطية أو القانونية.

3- أشكال التوسع العمراني:⁽¹⁾

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

3-1- خطة الزوايا القائمة (الشطرنجية) :

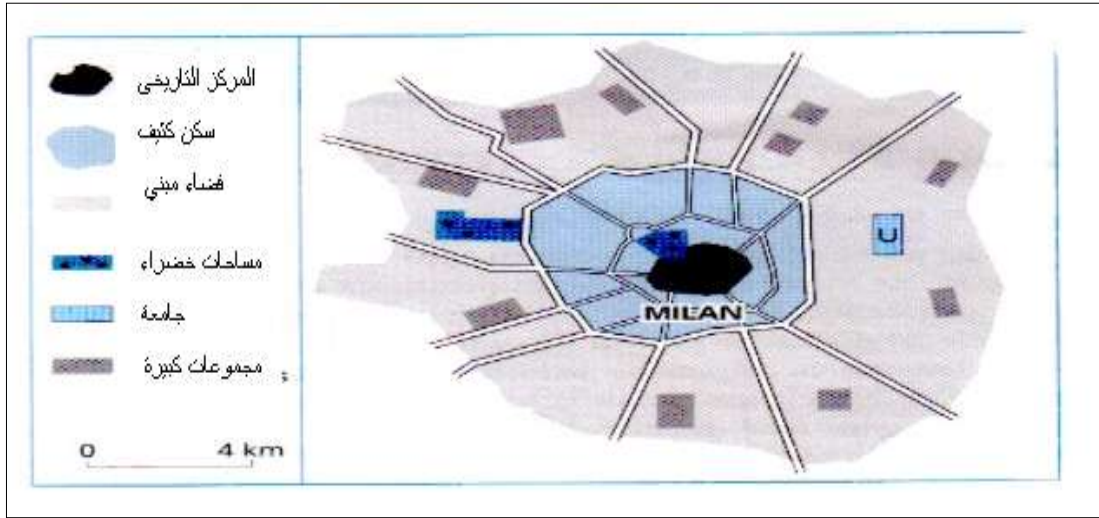
تشبه في تقسيمها لوح الشطرنج من مميزات تقاطع الشوارع بشكل عمودي، سهولة تقسيم الأرض للاستخدامات المختلفة وسهولة التوسع بالإضافة إلى بعض العوائق لهذه الخطة كصعوبة تطبيقها في المناطق الجبلية وحجب الأركان للرؤية في مفترقات الطرق.

3-2- الخطة الإشعاعية:

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

¹ حلومي عبد القادر، الجغرافيا الحضرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987، ص 106 - 108.

الشكل رقم 02: الخطة الإشعاعية

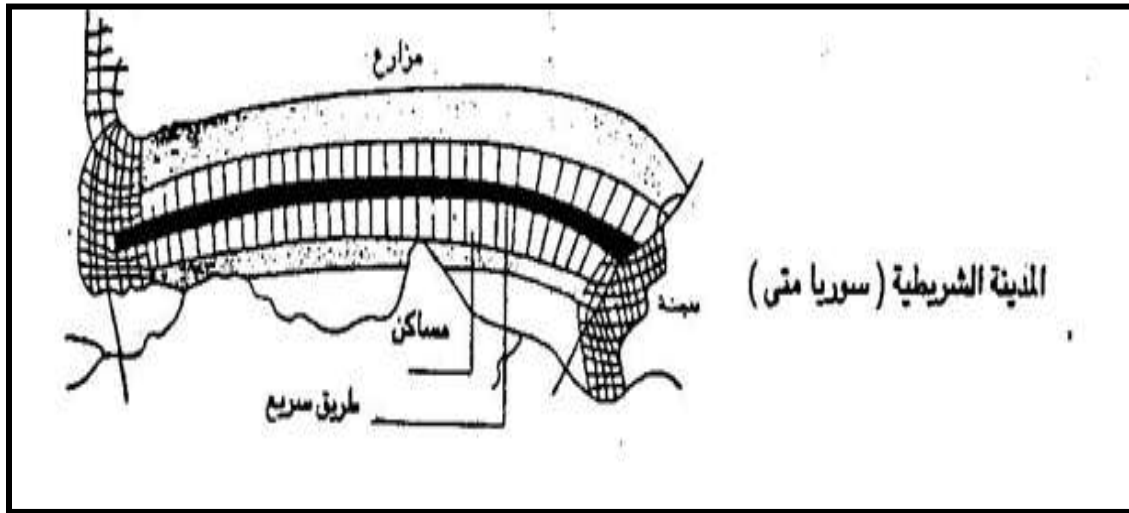


المصدر: لمخلطي أحمد ، التوسع العمراني و أثره في تسيير المدينة ، ص38

3-3- الخطة الخطية :

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

الشكل رقم 03 : الخطة الخطية



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

4- مراحل النمو العمراني:⁽¹⁾

نمو المدن يمر بثلاثة مراحل أساسية كما جاء في دراسة " ديناميكية النمو الحضري في العراق ":

1-4- الاستمرارية :

إن عمليتي نمو المدن وإضمحلها مختلفان جوهريا فالنمو ينطوي على تحول الأرض من غير الحضرية إلى الحضرية، بينما لا يحوي الاضمحلال بالضرورة على هذا التحول.

بمرور الزمن تبدأ المدن بالانكماش والتضاؤل في حجمها على الرغم من استمرارية نموها التي تعني التغير البطيء والنسيبي، وعلى مستوى المقاييس الناعمة للنمو يمكن ملاحظة تحولات متفرقة، يمكن قياسها بالاعتماد على (استعمال الأرض، الإشغال، كثافة الاستعمال) حيث يكون هذا التغير إما بطيئا أو سريعا، تدريجيا أو فجائيا.

2-4- التحول :

نتيجة الاستمرارية بالنمو بطريقة إضافة الأجزاء إلى الكل، سيتولد خطأ أو ضوضاء في الهياكل الحضرية للمدينة فيحطم هذا أي نوع من أنواع التناظر.

فتغيير خصائص النمو للأجزاء بحثا عن الاتزان الجديد الذي يتحقق بخلق تناظر جديد ولكن على مستوى هياكل أعقد أو ذات مقياس أكبر، ثم تستمر الخلايا الحضرية بالنمو على هذا المستوى من النظام إلى أن تجد تغييرا آخر ترتقي به إلى مستوى حضري أعلى لسد العجز الحاصل نتيجة الاستمرار بالنمو على وتيرة واحدة في المستوى الواحد.

هذا التغيير يمثل الحد الحرج للخلايا الحضرية فهي عاجزة عن تنظيم نفسها ذاتيا وفق شروط النمو المستمر، فتلجأ إلى التحول أو القفز إلى مستوى آخر، ثم تقوم من جديد بتنظيم نفسها ذاتيا وفق قوانين النمو المستمر.

3-4- الظهور :

يعتمد الظهور على حجم المدينة، وعلى الفترة الزمنية التي يحدث فيها، إذ يعد الظهور ظاهرة نسبية يستدل عليها تبعا للتغيرات التي تحدث قبله وبعده في النظام الحضري، ويصبح بمرور الزمن تغييرا تدريجيا لمستوى آخر في نفس النظام الحضري.

ويؤدي الظهور دورا في تشكل التكتلات الحضرية من خلال قانون "الاكتفاء من خلال الموقع"، الذي يعتمد على التساند ما بين الأنظمة الحضرية في تكتل حضري واحد، حيث ترتبط الأنظمة الحضرية مع بعضها البعض مشكلة تكتلا مجاورة حضرية محاطة من جميع جهاتها بمجاورات حضرية مقابلة.

¹ كميلة أحمد عبد الستار، ديناميكية النمو الحضري للعراق، مجلة المخطط والتنمية، العدد 26، القسم المعماري، جامعة المستنصرية، العراق، 2012، ص ص 243- 245.

الفصل الأول — مفاهيم عامة حول التوسع العمراني

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

5- أسباب ودوافع التوسع العمراني:⁽¹⁾

إن دوافع التوسع العمراني كثيرة وتختلف من مكان لآخر ومنها:

5-1 العوامل السياسية:

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

5-2 العوامل الاقتصادية:

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

5-3 العوامل الاجتماعية:

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

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

✓ النمو الديمغرافي:

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

✓ الهجرة الداخلية:

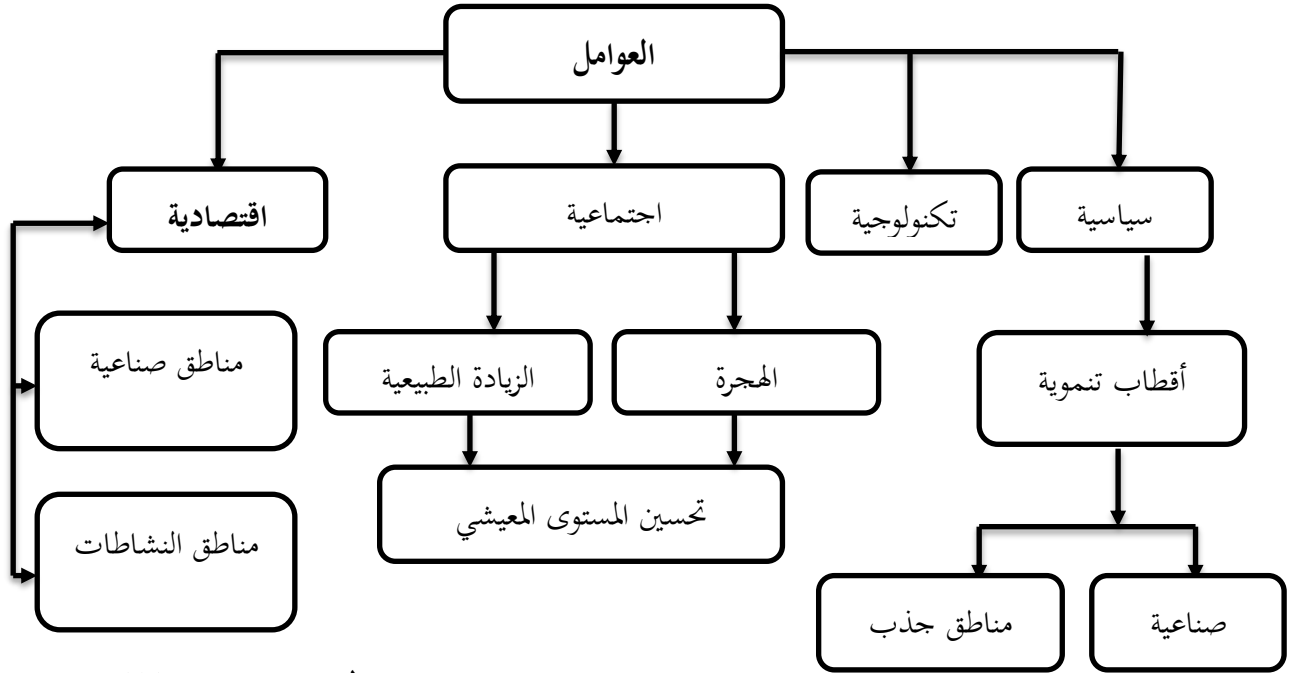
شهدت الكثير من دول العالم نزوحاً ريفياً وإقليمياً إلى المدن التي تحسن مستوياتها الاقتصادية والاجتماعية وبذلك أدى إلى ارتفاع عدد سكانها واستقرار المهاجرين في ضواحيها العمرانية مما أدى إلى عرقلة توسع المدينة المستقبلية كما أن هذه الهجرة تزيد من حدة استهلاك المجال.

5-4 العوامل التكنولوجية:

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

¹ بلخير حديجة، التوسع الحضري ومدى تماثيه مع المشروع الحضري المستدام، مذكرة لنيل شهادة ماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، 2014، ص 25.

الشكل رقم 04: أسباب ودوافع التوسع العمراني



المصدر: من إعداد الطالب.

6- إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني: ⁽¹⁾

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

6-1- التوسع الرأسى (العمودي):

أ- الإيجابيات: تنحصر في نقطتين رئيسيتين :

✓ الاستغلال الأمثل للمجال:

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

¹ حاجي محمد، مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، جامعة بسكرة،

الفصل الأول — مفاهيم عامة حول التوسع العمراني

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

يعتبر سعر الأرض في الكثير من البلدان من العوامل الأساسية والمهمة في اتخاذ القرار بخصوص تبني نمط العمران الذي يجب اتخاذه ومن ثم تصبح المساحة القليلة التي تضمن أقصى قدر من الاستعمالات (شقق، محلات، وغير ذلك من الوظائف) أفضل من المساحة الكبيرة المكلفة التي تحتضن سوى القليل من الوظائف.⁽¹⁾

✓ التحكم في تكاليف الإنجاز:

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

ب- السلبات :

✓ الكثافة السكانية العالية في مجال محدود:

إيواء عدد كبير من السكان على مساحة صغيرة يولد كثافة سكانية كبيرة المعبر عنها بعدد السكان في وحدة المساحة، تترتب عنها أثارا سلبية على نفسية الفرد والمجتمع على حد سواء، نتيجة الاكتظاظ وعدم القدرة على التحكم في تسيير المجال ومراقبته، فحركة النقل وخاصة الميكانيكية تعرف اكتظاظا وازدحاما كبيرين نظرا للتكدس السكاني والضغط على الطرقات والمرافق العمومية فتزيد من زمن التنقل والتلوث الهوائي والضوضاء داخل المدن، يعرف الاكتظاظ بالزيادة في عدد الأشخاص في مجال معين أو نقصان مساحة الفضاء لعدد معين من الناس، والاكتظاظ خبرة ذاتية محددة ليس فقط بواسطة الكثافة ولكن أيضا بواسطة التنظيمات الشخصية للأفراد والخصائص الاجتماعية التي يفرضها الموقع، تزداد مشكلة الأمن في المدن الكبيرة نظرا لاتساع أحيائها السكنية وزيادة الكثافة السكنية، فضلا عن اتساع نشاطها الاقتصادي بما يصحبه عادة من ضعف في العلاقات والمفاهيم الاجتماعية التقليدية، وكذا التخطيط الحديث لغالبية الأحياء السكنية المعاصرة بطرق تختلف عن النمط التقليدي. كما أن للاكتظاظ العالي مظاهر سلبية على السلوك البشري الطبيعي ليصبح شاذًا، حيث الشعور بالاكتظاظ يولد الشد والتوتر الذي يؤدي بالشخص السوي إلى الانسحاب والعدوان وإلى الأمراض النفسية التي قد تصل لحد سلوكيات انحرافية، إذ يزداد الوضع تأزما كلما زاد ارتفاع المباني.

¹ ذيب بلقاسم، أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، قسم الهندسة المعمارية و العمران، جامعة قسنطينة،

الفصل الأول — مفاهيم عامة حول التوسع العمراني

✓ تفكك الحياة الاجتماعية:

الكثافة العالية للسكان في مجال محدود يؤثر على الحياة الاجتماعية، إذ يتقلص مجال الالتقاء، كما أن الدراسات في هذا الميدان تثبت بأن السكن في الدور العليا يخلق مشكل الانعزال الذي يؤثر عكس ترقية الحياة الاجتماعية التي تعتمد على التجمع والالتقاء، يضاف إلى هذا التأثير النفسي، فأولاد الأسر التي تقطن هذه الدور ينمو معهم الخوف، الإحساس والميول للعدوانية بالانطواء من جراء الاقتراب من النوافذ و الشرفات. كما أن اعتماد نماذج محددة متشابهة يحد من ترقية الحياة الاجتماعية داخل المسكن حيث أن اعتماد مخطط موحد مسبق التصميم يستجيب فقط للحاجات البيولوجية للإنسان متجاهلة الفوارق الشخصية والجماعية التي توصل إلى كفاءة اجتماعية في استعمال المجال السكني سواء في شقه الداخلي أو الخارجي، فلما كان المجال الداخلي المجال المخصص للمرأة في عمارة المدن القديمة، جاء التصميم يوافق مقتضيات الحياة الاجتماعية داخل المسكن باعتماد عناصر إنشائية تجمع بين الدور المناخي والاجتماعي في الوقت نفسه كالفناء الداخلي والسطوح التي تعتبر امتدادا للمجال الداخلي نحو المجال الخارجي، فإن السكنات التي فرضها هذا النموذج من العمران لا تسمح باعتماد هذه العناصر فتقلص المجال خاصة بالنسبة للمرأة، مما أدى إلى خلق إحساس بالكبت لديها، كما أدت هذه الظروف ليتحول هذا المجال إلى أرضية خصبة لانتشار الآفات الاجتماعية وانتشار الجريمة.

6-2 - التوسع الأفقي: ⁽¹⁾

أ- الإيجابيات :

✓ الكثافة السكانية المنخفضة:

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

✓ تنظيم مجالي مثالي:

يرجعنا الحديث عن التنظيم المجالي إلى التطرق للنسيج العمراني للمدينة العتيقة حيث تبرز وتطفو للسطح سمات و خصائص المدينة الإسلامية النابعة من خصوصيات وقيم المجتمع في إطار إسلامي حسب الظروف البيئية السائدة، يعتمد من خلالها مبادئ أساسية في التنظيم المجالي المميزة للعمران الإسلامي، العضوية، الوظيفية، الانسجام القياسي والمركزية فتبدو المدينة الإسلامية نسقا عضويا يساير ويحقق الحياة الاجتماعية لسكانها. يسهل هذا التوسع إقامة المنشآت والمباني على الأراضي قليلة المقاومة كما يقلل من كثافة حركة المرور، ومن إيجابياته أيضا انخفاض في تكلفة الإنجاز والتقنيات المستعملة.

¹ حاجي محمد، مرجع سابق، ص 77.

الفصل الأول — مفاهيم عامة حول التوسع العمراني

ب- السلبيات :

✓ استهلاك كبير للمجال:

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

فمفهوم استهلاك المجال كما ذكر "A.Zucchelle" :

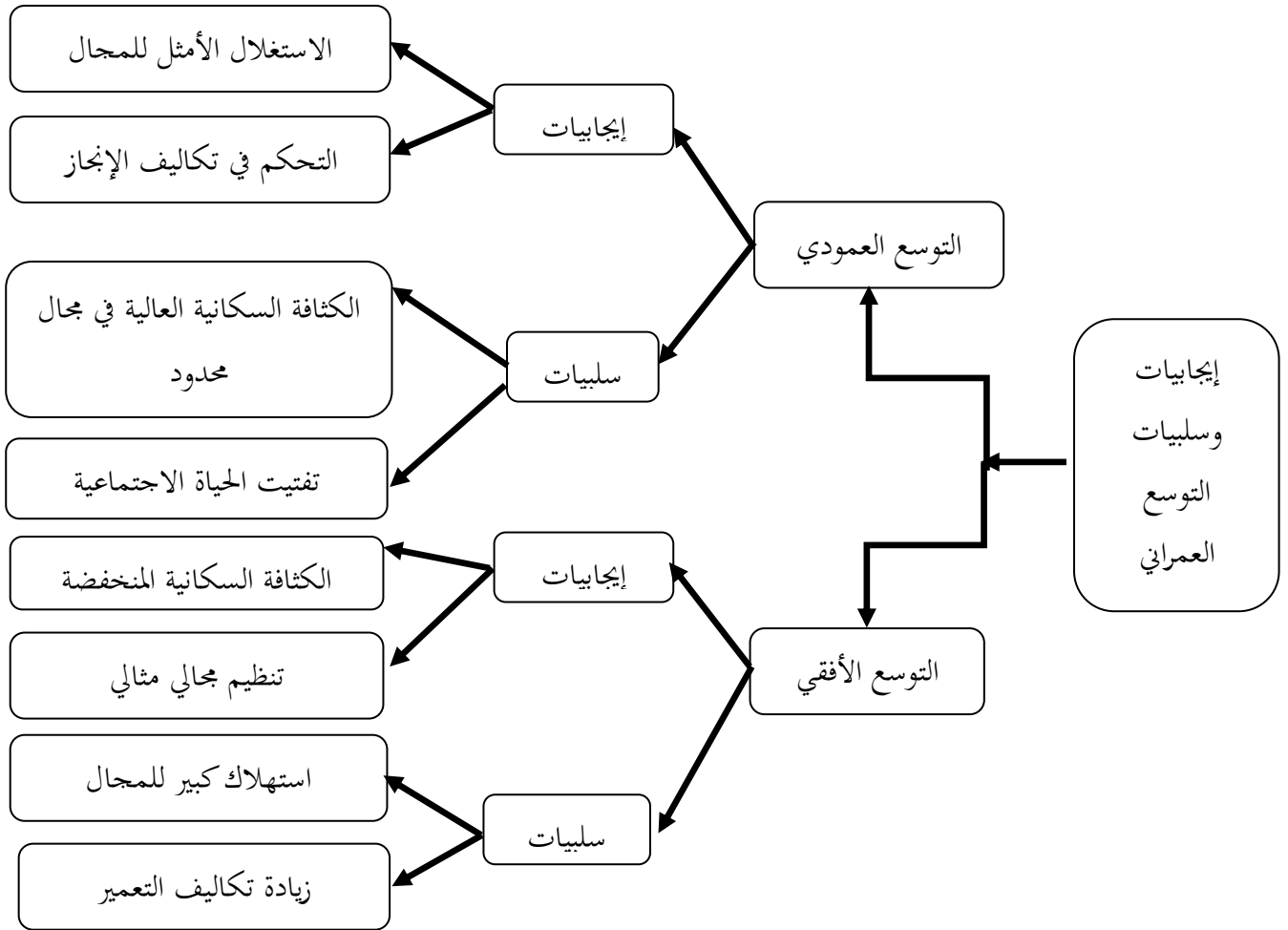
أن استهلاك المجال له علاقة بالتغيرات والتحولات التي تعرفها الحاجيات السكانية حيث أن هجرة السكان إلى المدينة يؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استهلاك المجال لتلبية هذه الحاجيات.⁽¹⁾

✓ زيادة تكاليف التعمير:

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

¹ A. Zucchelle, introduction a l'urbanisme opérationnel et composition urbain, 1984 – volume 2, sans maison d'édition, sans l'année de publication, P 50.

الشكل رقم 05: إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني



المصدر : من إعداد الطالب.

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

الفصل الأول — مفاهيم عامة حول التوسع العمراني

7- عوائق التوسع العمراني: ⁽¹⁾

تنقسم هذه العوائق إلى قسمين أساسيين هما:

1-7- العوائق الطبيعية:

✓ الجبال:

تعتبر الجبال عائقا مهما أمام التوسع العمراني بأي مدينة نتيجة انحدارها الشديد، الشيء الذي يؤدي إلى تغير اتجاه توسعها، سواء عن طريق الامتداد أو عن طريق عملية التكثيف.

✓ البحار والمجاري المائية:

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

✓ التغيرات في طبقات التربة:

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

✓ الأراضي المنحدرة:

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

✓ المناطق الزراعية الخصبة:

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

✓ المناطق الغابية:

نظرا لأهميتها الإيكولوجية والطبيعية وجب حمايتها من التوسع العمراني لأنها تستغل في الراحة والترفيه.

✓ مناطق بها مياه:

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

2-7- العوائق الصناعية:

✓ المناطق الصناعية:

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

¹ بلخير خديجة، التوسع الحضري ومدى تماشيهِ مع المشروع الحضري المستدام، مذكرة لنيل شهادة ماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، 2014، ص ص 18 - 20.

الفصل الأول مفاهيم عامة حول التوسع العمراني

✓ خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي:

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

✓ مناطق رمي النفايات:

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

✓ المناطق الأثرية:

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

7-3- العوائق المؤقتة :

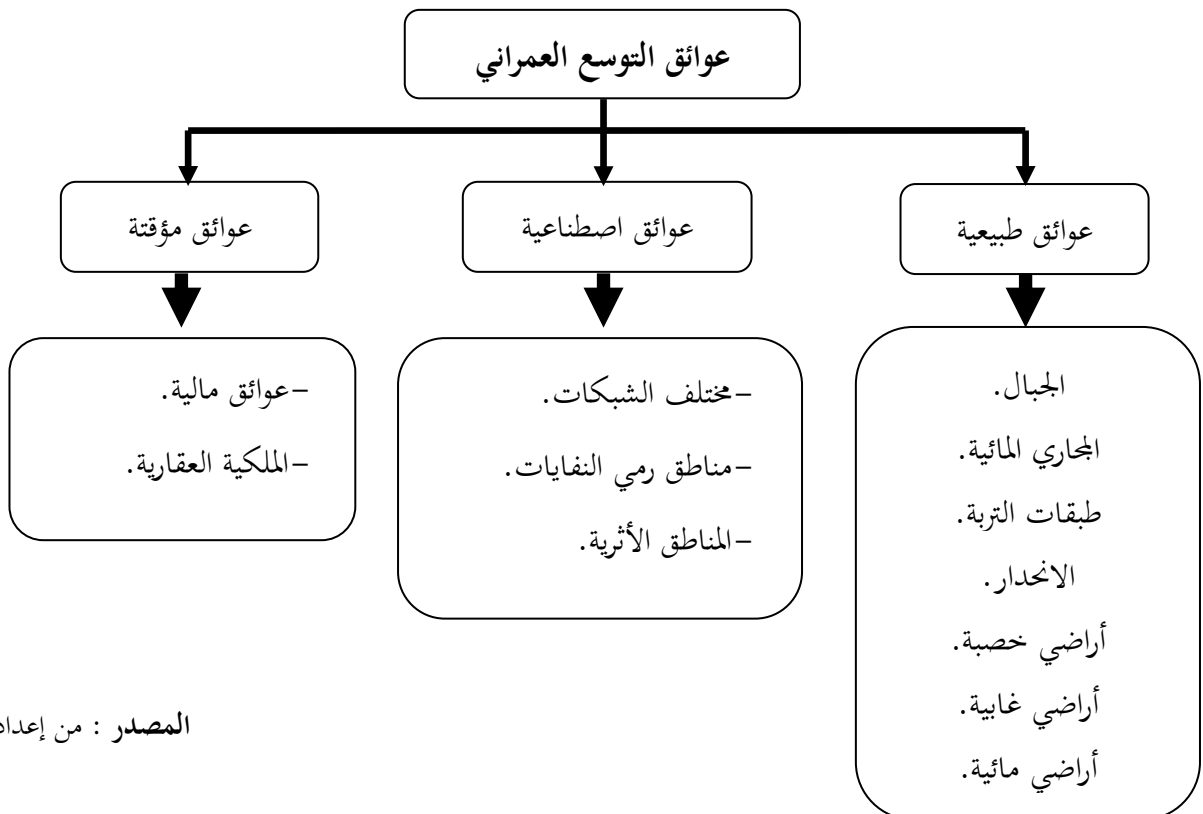
✓ العوائق المالية :

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

✓ الملكية العقارية:

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

الشكل رقم 06: عوائق التوسع العمراني



المصدر : من إعداد الطالب.

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

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

✓ عوائق فيزيائية : عوائق اصطناعية، عوائق مؤقتة.

وعلى مسير المدينة التعامل معها بطريقة عمرانية وفق خطة مدروسة ومحكمة لتفاديها.

الفصل الأول _____ مفاهيم عامة حول التوسع العمراني

خلاصة الفصل :

يشكل التوسع العمراني العشوائي معضلة حقيقية بالنسبة للمصالح المختصة والسكان على حد سواء لما يحمله من انعكاسات عديدة على جميع الأصعدة، ولإلمام بهذا الموضوع قسمنا هذا الفصل إلى جزئين:

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

في حين ركز الجزء الثاني على التوسع العمراني (المفهوم، تصنيف التوسع العمراني، معوقات التوسع، نماذج وأشكال التوسع العمراني...) قصد فهم كل الجوانب المتعلقة بهذه المعضلة لأخذ صورة عامة حول هذه الأخيرة. كل هذه المفاهيم تساعدنا في عملية التحليل الخاصة بالمدينة التي هي قيد الدراسة وضبط العناصر التي يجب تحليلها والجوانب التي يتم التطرق إليها.

الفصل الثاني

العقار.

تمهيد.

I. العقار بصفة عامة.

1- تعريف العقار.

2- أنواع العقارات.

3- أهمية العقار.

4- الخواص المميزة للعقار.

5- الاحتياجات العقارية.

II. الأملاك العقارية في الجزائر.

1- تعريف الملكية العقارية.

2- أنواع الأملاك العقارية بالجزائر.

III. الأملاك العقارية البلدية.

1- تعريف العقار البلدي.

2- أقسام العقار البلدي.

3- تسيير الأملاك العقارية البلدية.

IV. المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار.

1- الفاعلون العموميون.

2- الفاعلون الخواص.

خلاصة الفصل.

الفصل الثاني العقار في الجزائر

تمهيد :

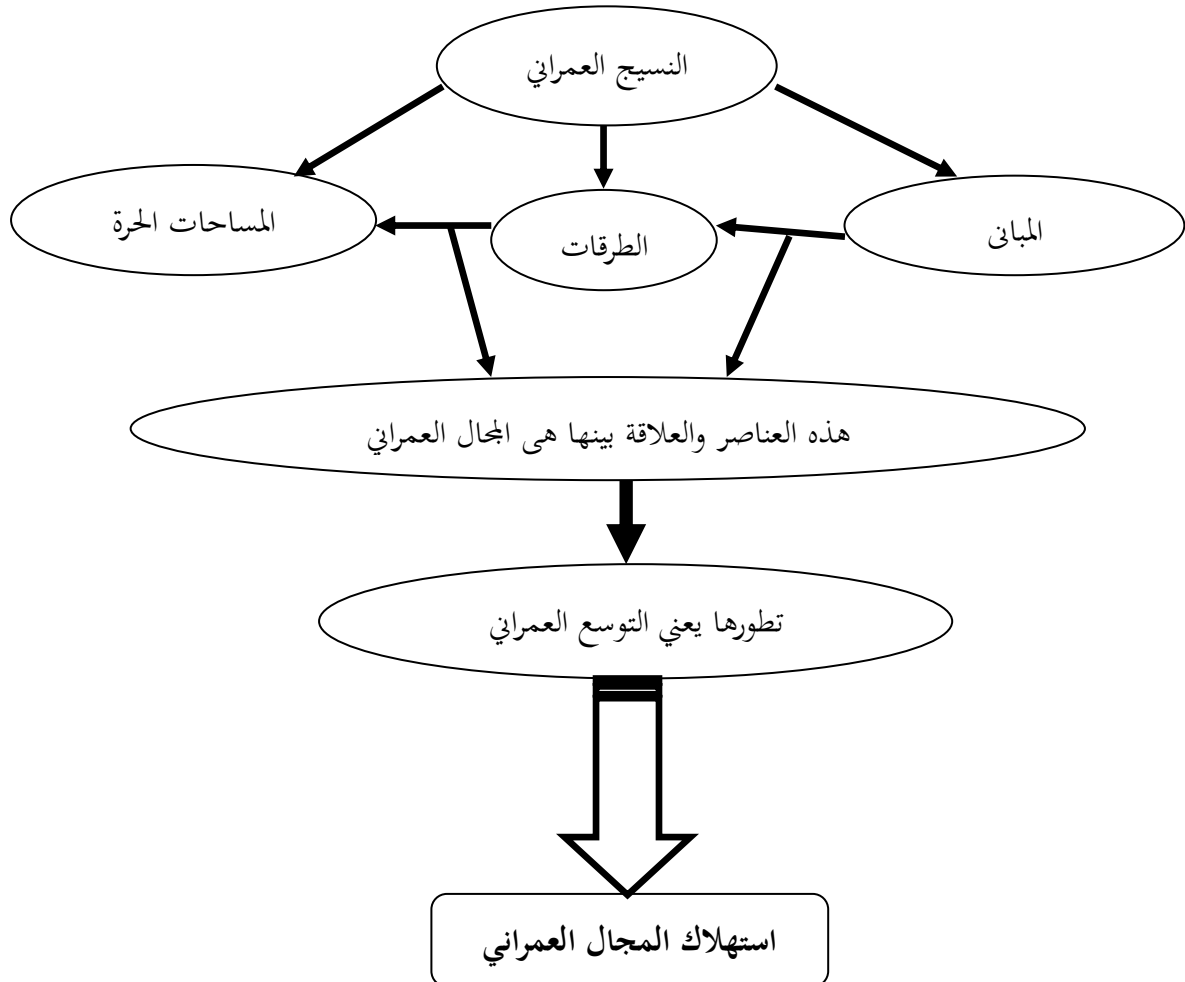
إن التطرق لموضوع العقار، والوقوف على أهم عناصره يقتضي أن نعرف العلاقة بين العقار والنسيج والجال العمرانيين.

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

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

إذ لا يمكن فصل هذه المصطلحات (الجال العمراني، النسيج العمراني، العقار، التوسع العمراني) عن بعضها البعض.

الشكل رقم 07: العلاقة بين التوسع واستهلاك الجال



المصدر: من إعداد الطالب.

I- العقار بصفة عامة

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

1-1- حسب المشرع الجزائري:

المادة 683 من القانون المدني تعرفه كما يلي:

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

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

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

1-3- حسب الإمام مالك بن أنس:

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

• العقار الحضري:⁽³⁾

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

✓ مكونات العقار الحضري:⁽⁴⁾

- المباني: يمكن أن تشمل العقارات الحضرية مجموعة المباني العمومية المتواجدة بها في الإدارات والمصالح وباقي هيئات الدولة.
- التجهيزات العمومية: هي مجموع المؤسسات العمومية التي تقدم خدماتها للمواطنين من خلال محطات ومراكز مخصصة.
- السكنات الاجتماعية: المساكن الفردية والجماعية التي تقيمها المؤسسات العمومية بدعم من الخزينة.

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

² المادة 02 من قانون التوجيه العقاري 25/90.

³ مدور يحيى، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، جامعة باتنة، 2012، ص 14.

⁴ بوعبان فريدة، تسيير العقار الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية، مذكرة لنيل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، ص 37.

2- أنواع العقارات:

العقارات ثلاثة أنواع:

2-1- العقارات بطبيعتها: ⁽¹⁾

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

2-2- العقارات بحسب موضوعها: ⁽²⁾

عرفتها المادة 684 من القانون المدني بأنها:

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

2-3- العقارات بالتخصيص:

إن العقارات بالتخصيص هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصصة له، ولهذا جاء في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني تعريفا لها: غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه بين عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص. ⁽³⁾

• شروط سيرورة المنقول عقار بالتخصيص: ⁽⁴⁾

يصنع القانون أربعة شروط ليصبح المنقول عقارا بالتخصيص:

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

¹ عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، دار الهومة، الجزائر، 2004، ص 118.

² مولود ديدان، النشاط العقاري، دار بلقيس، الجزائر، 2010، ص 99.

³ عمار علوي، مرجع سابق، ص 119.

⁴ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار الهومة، الجزائر، 2000، ص 8.

3- أهمية العقار: ⁽¹⁾

3-1- الأهمية الاجتماعية:

تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد.

3-2- الأهمية الاقتصادية:

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

3-3- الأهمية السياسية:

إن طبيعة الأنظمة السياسية تؤثر وتتأثر بالتنظيم السائد في الملكية العقارية كما كان عليه في أنظمة الإقطاع والعرق والرأسمالية والاشتراكية، وفي هذا المضمار فإن الجزائر من خلال المراحل التاريخية والتي مرت بها تجد العلاقة إلزامية بين الملكية العقارية وبين طبيعة العلاقات السائدة آنذاك، ومما لاشك أن التشريعات التي أصدرتها الحكومة الفرنسية تحمل مدلولاً واحداً وهو إخضاع الملكية العقارية في الجزائر في القانون الفرنسي وبالتالي التحكم في مصدر الرزق ومن ثم السيطرة على النسيج الاجتماعي والاقتصادي والدين للأهالي.

3-4- الأهمية العمرانية:

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

4- الخواص المميزة للعقار: ⁽²⁾

4-1- الخواص الملموسة: يتميز العقار بالخواص التالية:

- **الثبات:** حتى وإن تم استخراج الأملاح والمعادن والتربة من الأرض أو العقار، فإن الموقع الجغرافي للعقار يظل دائما كما هو.
- **المتانة والدوام:** إذ لا يمكن تدمير الأراضي أو استهلاكها، على الرغم من إمكانية تغيير مظهرها إلا أنها تظل قائمة.
- **عدم التجانس وتعدد العقارات:** حيث لا يوجد عقار مثل الآخر للمادة والشكل والحجم والتربة والمعادن مختلفين حتى وإن بدا عقاران متشابهان في كل النواحي فسوف يكونا مختلفين بسبب مواقعها الجغرافية الوحيدة.

¹ مدور مجي، مرجع سابق، ص 37.

² نفس المرجع السابق، ص 35، 36.

4-2- الخواص الاقتصادية:

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

- **التبديل:** إذ أن بإمكان التعديلات التي تحدث في العقار أن تغير من قيمته إما بالإيجاب أو السلب.
- **الثبات:** يعني أن الاستثمار في العقارات هو استثمار طويل المدى، هذا أولا بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات وعدم التدمير، إذن فبالاستثمار في الملكية يصبح ثابتا أيضا، حيث لا يمكن نقل العقار من مكان إلى آخر إذا أصبح السوق مناسباً في مكان آخر.

5- الاحتياطات العقارية:¹

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

¹ المادة 31 من قانون 29/90، مرجع سابق.

II- الأملاك العقارية في الجزائر:

1- تعريف الملكية العقارية:

1-1- حسب المشرع الجزائري:

الملكية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.⁽¹⁾

1-2- حسب الأستاذ حمدي باشا:

الملكية العقارية لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله أو يستغله، ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها.⁽²⁾

1-3- حسب الأستاذ اسماعيل شامة:

الملكية العقارية تختلف جذريا على حق الملكية الممارس على كتاب أو سيارة، فيمكن لمن يملك الكتاب أن يقوم بتخطيطه نهائيا بالحرق مثلا، فيزوال الكتاب تزول معه الملكية الممارسة عليه، في حين ملكية قطعة أرض ورغم التعديلات التي يمكن إدخالها على هذه القطعة من بناء أو تجهيزات فلا يغير من ذلك شيئا من حقيقة الأرض، زيادة على ذلك في حالة تخطيط الكتاب يمكن شراء أو إنتاج غيره، في حين أن قطعة الأرض لا يمكن إنتاج غيرها فهي غير متجددة.⁽³⁾

2- أنواع الأملاك العقارية بالجزائر:

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

1-2-1- الأملاك الوطنية:

ويحكمها القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 هي مجموعة الأملاك العقارية التي تمتلكها الدولة أو جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة.⁽⁴⁾

أ- الأملاك الوطنية العمومية:

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

ب- الأملاك الوطنية الخاصة:

وهي مجموعة الأملاك التي تحوزها الدولة والولاية والبلدية وتشمل:

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

¹ المادة 27 من القانون 25/90 الصادر في 1990/12/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49.

² حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 5.

³ اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار الهومة، الجزائر، 2004، ص 166.

⁴ المادة "10" من قانون رقم 30/90 المتعلق والمتضمن قانون الأملاك الوطنية .

الفصل الثاني العقار في الجزائر

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

* الأملاك الشاغرة والأراضي الجرداء التي لا مالك لها.

* جميع البيانات والأراضي الغير مصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.

* الأملاك العمومية التابعة للولاية أو البلدية العائدة إليها.

* الأملاك العقارية التي اقتنتها البلدية أو الولاية والمنجزة بأموالها الخاصة.

2-2- الأملاك الخاصة : (1)

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

أ- الملكية الخاصة التامة:

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

ب- الملكية المجزأة:

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

ج - الملكية المشاعة:

وهي الملكية التي يشترط فيها أكثر من مالك، بحيث أن الحصص المملوكة تكون غير مجزأة أو مفرزة، ولا تتحدد حصة كل واحد منهم، ويعبر عن المالك في هذه الحالة بأنه شائع " و يقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع، أو مشتاع، أو شريك في الملك " (2)، ولكي تصبح هذه الملكية تامة لا بد أن تتم قسمة الأملاك والخروج من حالة الشيوع و بالتالي تستقر الحقوق بعد عملية القسمة.

د- الملكية المشتركة:

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

2-3- الأملاك الوقفية:

قبل صدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية سنة 1971 كانت الأملاك الوقفية تنظم طبقا للشريعة الإسلامية، وبعد ذلك أدمجت ضمن صندوق الثورة الزراعية وبالتالي أصبحت من الأملاك الوطنية، غير أنه وطبقا للنهج السياسي

¹ حمدي عمر باشا، مرجع سابق، ص 13.

² الملتقى الجهوي، حول التوجيه العقاري الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين، وكالة تبسة، 1991.

الفصل الثاني العقار في الجزائر

والاقتصادي للبلاد صدر القانون رقم: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 المتعلق بتنظيم الأملاك الوقفية وكيفية تسييرها والحفاظ عليها.

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

الوقف هو كل ما يوهب وتحفظ ملكيته لله بنية أن يفيد استخدامه لمخلوقاته ويتألف عادة من هبة إلى منطقة دينية أو خيرية وبمجرد ما تقام هذه الملكية تصبح في أيدي المسجد أو المؤسسة التي سلمتها غير قابلة لأن تنقل إلى الغير.⁽¹⁾

فالأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكها بمحض إرادته لجعل التمتع بها دائما تنتفع يد جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء كان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهما المالك المذكور⁽²⁾، والوقف نوعان وقف عام ووقف خاص.⁽³⁾

أ- الوقف العام:

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

ب- الوقف الخاص:

وهو ما يحسبه الواقف على مجموعة من الذكور والإناث أو على أشخاص معينين ثم يؤول إلى الجهة بعينها، الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم.⁽⁴⁾

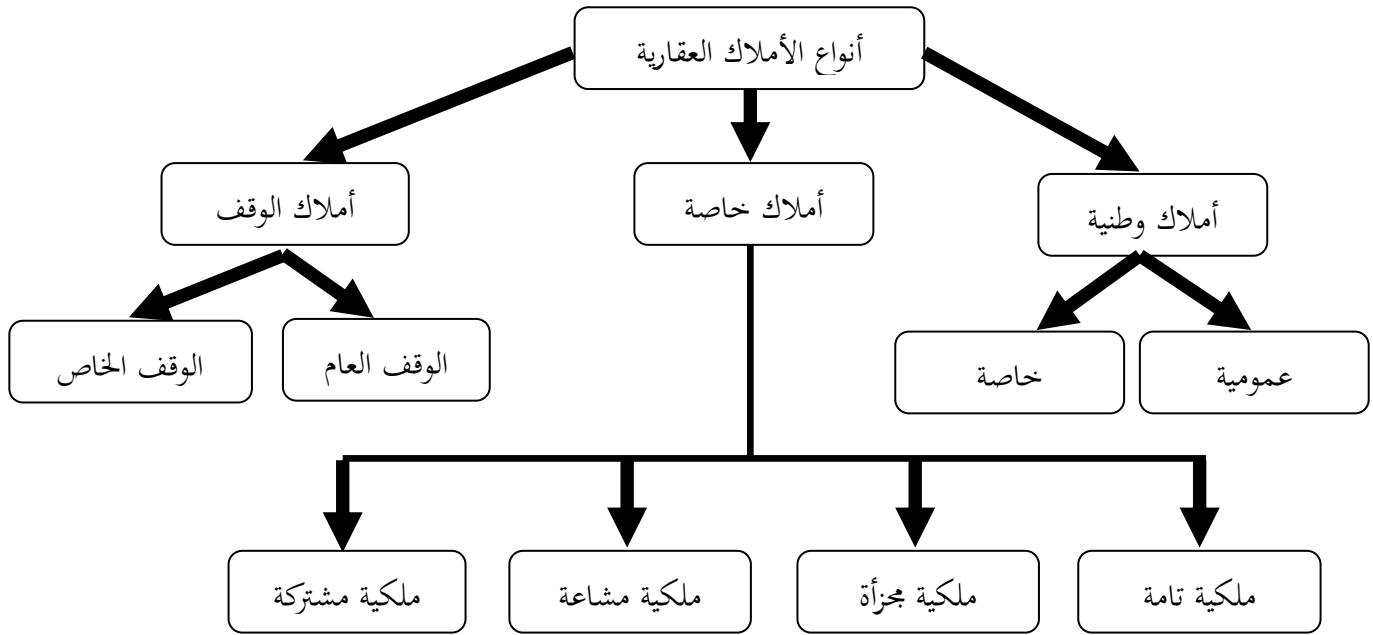
¹ حمدي عمر باشا، مرجع سابق، ص 14.

² نفس المرجع السابق، ص 15.

³ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار الهومة، بوزريعة، الجزائر، 2003، ص 47.

⁴ - حمدي عمر باشا، مرجع سابق، ص 15.

الشكل رقم 08: أنواع الأملاك العقارية



المصدر: من إعداد الطالب.

III- الأملاك العقارية البلدية: ⁽¹⁾

1- تعريف العقار البلدي:

هو مجموع الأملاك الخاصة ببلدية والمتواجدة ضمن الإقليم البلدي.

2- أقسام العقار البلدي:

يقسم العقار البلدي إلى:

1-2- حسب ملكيتها:

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

أ- الأملاك العقارية العمومية:

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

¹ قريب عيسى صالح، علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء التشريعي، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، أم البواقي، 2010، ص ص 21، 23.

الفصل الثاني العقار في الجزائر

ب- الأملاك العقارية الخاصة:

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

2-2- حسب طبيعتها:

جاء هذا المعيار بتقسيم العقارات البلدية إلى قسمين:

أ- العقارات المبنية:

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

ب- العقارات غير المبنية:

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

2-3- حسب استعمالها الاقتصادي:

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

أ- الأملاك الغير منتجة للمداخيل:

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

ب- الأملاك المنتجة للمداخيل:

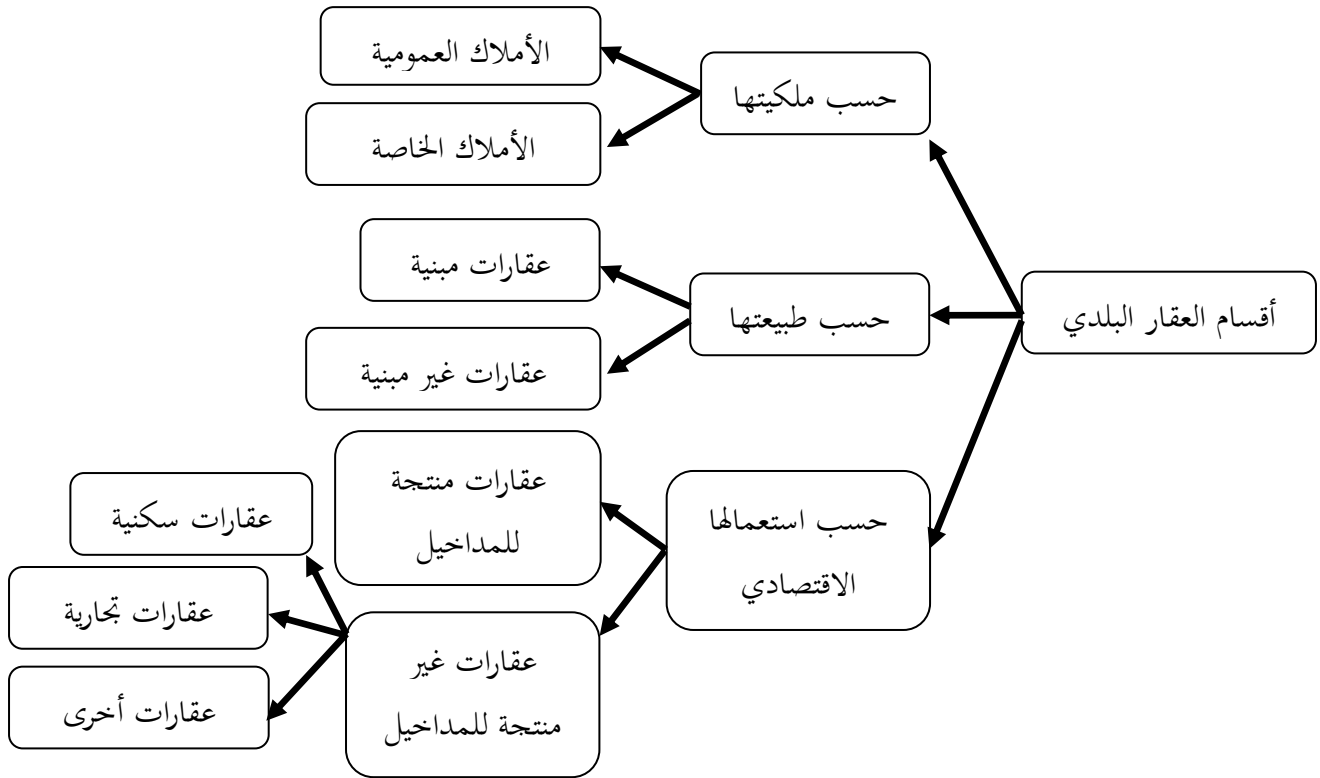
وهي مجموعة الأملاك العقارية التي تعود بالفائدة الاقتصادية والاجتماعية لصالح البلدية وعلى المدى الطويل بحيث يمكن للبلدية الاستفادة من مختلف العقارات التابعة لها ويمكن تقسيمها إلى:

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

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

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

الشكل رقم 09: أقسام العقار البلدي



المصدر: من إعداد الطالب

3- تسيير الأملاك العقارية البلدية: ⁽¹⁾

3-1- تسيير الأملاك العقارية غير منتجة للمداخيل:

يتم تسيير الأملاك العقارية المبنية العمومية والمتمثلة في المدارس والمساجد والطرق وغيرها عن طريق صيانتها والحفاظ عليها، ونظافتها وتخصص جزء من ميزانية البلدية لتغطية نفقاتها. أما فيما يخص الأراضي فإن بيعها هو عملية تنازل البلدية عنها لمؤسسات عمومية أو خاصة أو لأفراد المجتمع الطبيعي حيث يترتب عن هذه العملية نقل ملكية وحق الانتفاع من الأصل (البلدية) إلى المتعامل الذي اكتسب هذا الأصل.

¹ قريب عيسى صالح، مرجع سابق، ص 36، 37، 39.

الفصل الثاني العقار في الجزائر

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

• البيع للقطاع العام:

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

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

• البيع لصالح الأفراد والمستثمرين الخواص:

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

3-2- تسيير الأملاك العقارية المنتجة للمداخل:

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

• الاستغلال المباشر:

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

• الإيجار:

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

✓ ولكي تتم عملية التأجير فإننا نميز طريقتين من التأجير وهما:

✓ **التأجير بالتراضي:** وتقوم هذه الطريقة على التراضي بين البلدية والمستأجر وتكون بالتحديد المسبق لسعر

الإيجار و مدته.

الفصل الثاني العقار في الجزائر

✓ **التأجير بالمزايدة:** تقوم هذه الطريقة على تحديد البلدية لنوعية الأملاك العقارية المرغوب في تأجيرها وتاريخ سحب دفاتر الشروط للمشاركة في المزايدة حيث تتم هذه الأخيرة تحت إشراف مكتب المزايدة المكون من :

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

- **مهام مكتب المزايدة:** تتمثل في:

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

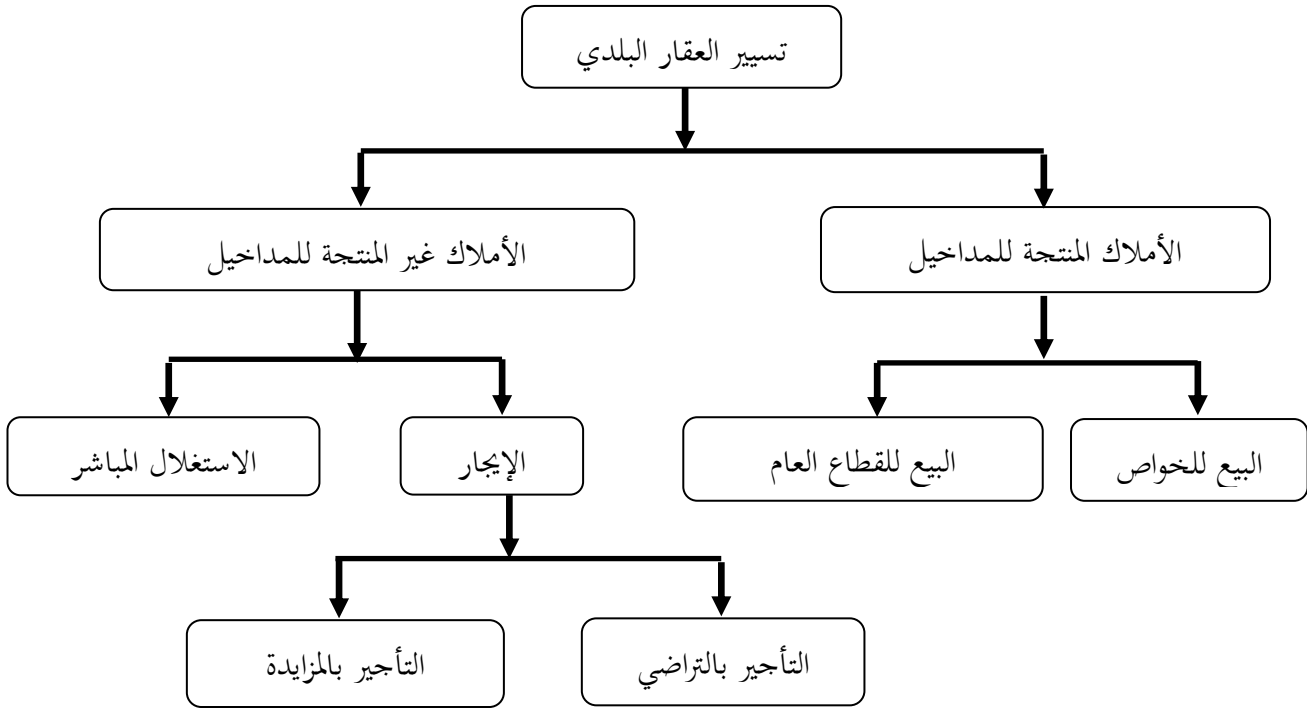
✓ **استلام العقار:**

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

✓ **الشروط الواجب توفرها في مستأجر العقار:**

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

الشكل رقم 10: تسيير العقار البلدي



المصدر: من إعداد الطالب.

من خلال دراستنا للأمالك العقارية البلدية استخلصنا ما يلي:

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

IV- المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار: ⁽¹⁾

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

1-1- الفاعلون العموميون للأراضي: يشكل القطاع العمومي مؤسسات تمارس عمليات التحولات العقارية وفق إطار قانوني يهيكل عملها وينظم مسارها وأهم المؤسسات الرائدة هي:

✓ مديرية أملاك الدولة: كهيئة مشرفة على كل ما هو ملك للدولة.

✓ الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين: بمثابة المشرف والمتصرف في الوعاء العقاري البلدي.

* مديرية أملاك الدولة تتمثل مهمتها في:

✓ تتبع ودراسة السوق المحلي وتطوراتها.

✓ البرمجة والتكفل بعمليات التحولات العقارية (بيع، كراء.....) سواء بالنسبة للأراضي أو البنايات السكنية أو المحلات التجارية.

✓ مراقبة المعاملات التي تتم بين الخواص لتفادي الهروب الجبائي.

* الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (ALGRFU):

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

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

¹ مدور يحيى، التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة، مرجع سابق، ص ص 62، 63، 65، 67.

الفصل الثاني العقار في الجزائر

- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تحت وصاية وزارة المالية مكلفة في إطار السياسة للسيطرة من طرف الحكومة لإنجاز العمليات التقنية التي ترمي إلى تأسيس مسح الأراضي العام على معظم التراب الوطني وذلك للمرسوم رقم 89-234 المتضمن إنشاء و.و.م.أ المعدل والمتمم.
 - مسح الأراضي يحدد ويعرف المساحة المادية للعقارات وهو الأساس المادي للملف العقاري (السجل العقاري).
 - يكلف مساح الأراضي بالتعريف على النطاق الطبيعي للعقارات وهو بالنسبة للمهام القانونية أما المهنة العقارية لمسح الأراضي فتكمن في التعريف على العقارات من جهة ووصفها المادي من جهة أخرى.
 - فمسح الأراضي يكون بإحصاء كل الملكيات العقارية، البحث عن مالكيها، وتعريف حدود الملكية.
- ب- الفاعلون العموميون للمساكن:

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

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

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

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

* وكالة تحسين السكن وتطويره (AADL):

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

2- الفاعلون الخواص:

2-1- التعاونيات العقارية (*Promoteurs foncières*):

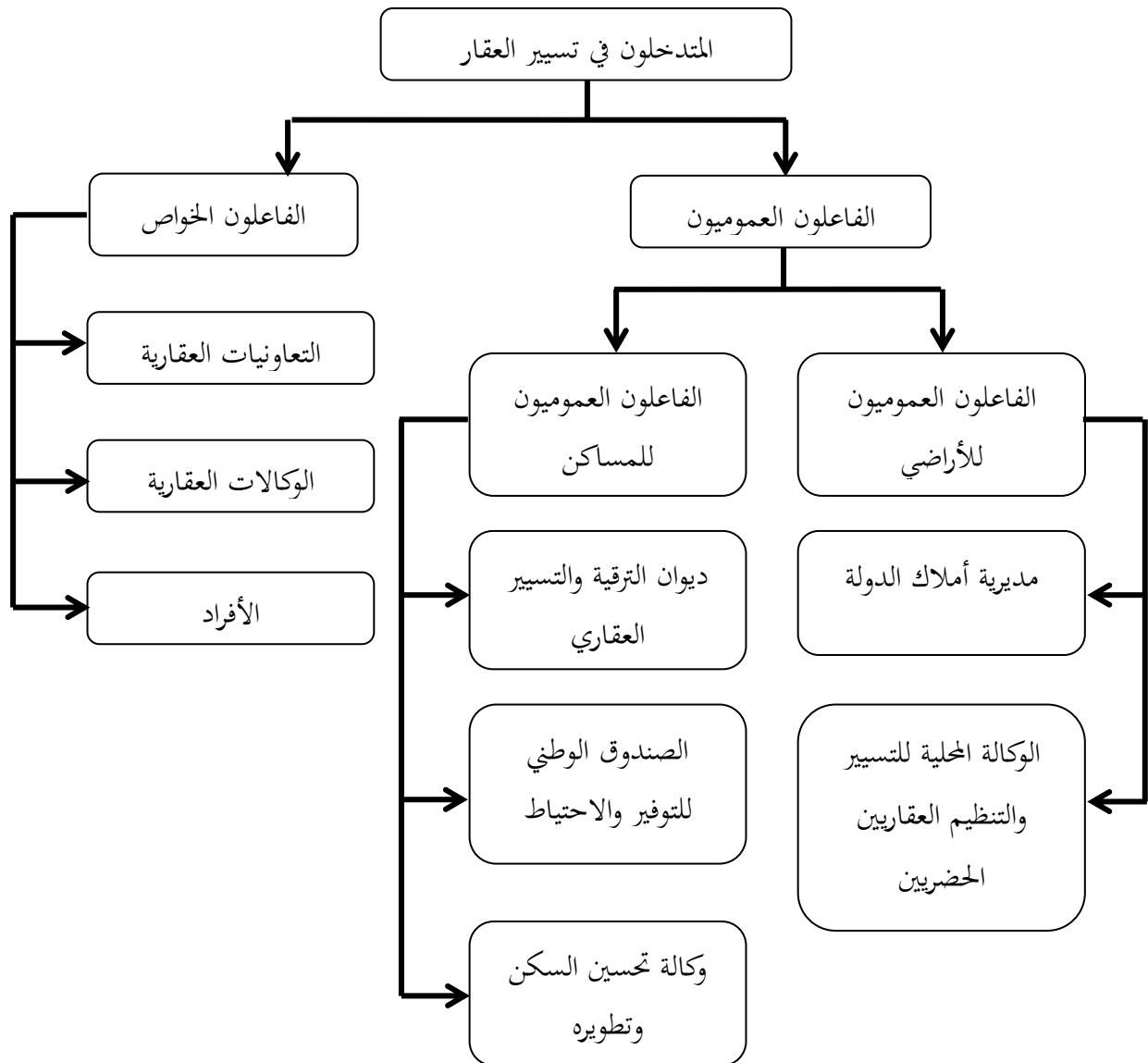
ظهرت بموجب الأمر 76-92 الصادر في 1976/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية التي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب تشريع المتعلق باقتناء الملكية.

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

* الوكالات العقارية:

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

الشكل رقم 11: المتدخلون في تسيير العقار



المصدر: من إعداد الطالب.

الفصل الثاني العقار في الجزائر

خلاصة الفصل:

من خلال التحليل والتفسير للعناصر التي تضمنها هذا الفصل استنتجنا أن السياسة العقارية المتبعة بالجزائر تهدف إلى تنظيم وتسيير العقار، ففتحت المجال أمام الراغبين في التعامل من خلال السوق العقارية، وهذا ما أثبتته القوانين الصادرة، والمتعلقة بالإصلاحات التشريعية العقارية، والمتمثلة في منح الجماعات المحلية طرق تمكنها من إنجاز المشاريع التنموية ذات المنفعة العامة على أراضي الخواص دون اللجوء إلى النزاعات بين الطرفين، وكذا انتهاج أسلوب الترقية العقارية التي ترتبط ارتباطا وطيدا بالإنتاج العقاري هذا من جهة، ومن جهة أخرى صدرت عدة قوانين تتعلق بإنشاء مؤسسات فعالة ومهيمنة بها كوسائل للتحكم في السوق، فالدولة والجماعات المحلية تلعب دور المنظم والمحرك الرئيسي للعقار أمام عدم هيكلية القطاع العمومي، هذا من الجانب التنظيمي لكن الواقع يثبت عكس ذلك، إذ لاحظنا ميدانيا وجود عدم استقرار المجالس الإدارية للوكالة العقارية التي تنظم العقار البلدي، وكذا إعادة الاعتبار لحق الملكية الخاصة، والتعرف عليها بكل حرية. هذا ما يفضي بنا إلى أنه لا تزال هناك نقائص في السياسة العقارية المنتهجة.

الفصل الثالث

الدراسات السابقة:

تمهيد:

I. الدراسة الأولى:

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

II. الدراسة الثانية:

- 1- محتوى الدراسة.
 - 2- نتائج الدراسة.
- خلاصة الفصل.

تمهيد:

في هذا الفصل سنحاول تقصي بعض الدراسات التي لها صلة وطيدة بموضوع بحثنا والمتمثل في استخدامات الأرض و لكونها العامل الأبرز في استهلاك المجال و كذا آثار التوسع العمراني، أين ارتأينا التطرق إلى دراستين على سبيل المثال لتكوين خلفية علمية لدراستنا قصد الاستفادة من بعض المعطيات العلمية المهمة و توظيفها على مستوى بحثنا.

I. الدراسة الأولى:⁽¹⁾

" دراسة العوامل المؤثرة على الاستخدام الحضري للأرض بالخرطوم"

تمثلت هذه الدراسة في ورقة علمية مقدمة لمؤتمر الدراسات العليا بجامعة الخرطوم يوم 27 فيفري 2010. من إعداد : نضال محمد بخيت أحمد " أستاذ محاضر".

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

1- سؤال الدراسة :

حدد الباحث مشكلة الدراسة بسؤال محوري هو:

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

و تفرع عن هذا السؤال عدة أسئلة منها:

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

2- فرضيات الدراسة :

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

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

3- أهداف الدراسة :

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

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

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

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

الفصل الثالث الدراسات السابقة

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

4- منهج الدراسة :

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

5- نتائج الدراسة :

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

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

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

5-1- الفساد في قضايا استخدام الأرض:

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

5-2- قوانين التخطيط لاستخدامات الأرض:

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

سن التشريعات الخاصة بالأراضي فيما يتعلق بتخطيطها و حيازتها، ارتبطت بطبيعة الدولة و نظام الحكم،

سياساته، اتجاهاته نحو طرق استخدام الأرض و استثمارها.

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

الفصل الثالث الدراسات السابقة

مشكلات النمو العمراني لأنه يخضع لقوى سياسية لها اتجاهاتها و رؤيتها نحو استخدامات الأرض الحضرية و تحكم و توجه هذه الاستخدامات عبر حمايتها بسن ما يلائمها من تشريعات.

• شكل المدن و تكوينها:

تخضع المدن أثناء نموها لعدد من المعايير بعضها الموقع و الطوبوغرافية، اتجاه الرياح، توزيع الوظائف و الاستخدامات، و أسعارها، طرق المواصلات، و تتصل بعض المعايير بالسكان مثل الهجرة من الريف أو من مدينة أخرى، المرافق، الاستخدامات العامة.

و نظرا لأهمية تركيب المدينة لأنها تعكس بعض العوامل التي تتحكم في أسعار الأرض و تلقي الضوء على تاريخ نمو المدينة حيث توجد عدة نظريات تشرح هذا التكوين من أهمها النظريات التالية :

✓ نظرية النمو المركزي:

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

✓ نظرية القطاعات:

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

✓ نظرية النويات المتعددة:

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

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

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

5-4- الاستخدام الحضري للأرض في الخرطوم الكبرى:

ينظر لاستخدام الأرض بمدينة الخرطوم على أنها مركزية حيث جعلتها هذه الأخيرة ملتقى للطرق الأمر الذي أعطاه أهمية تاريخية، سياسية، ثقافية و تجارية أوجدت صورة معقدة لاستخدامات الأرض فيها. ومع الزيادة المتنامية للوافدين بالعاصمة بغرض الإقامة فيها و زيادة أعداد النازحين تغيرت تركيبة نمط استخدام الأراضي نسبة لتغير أسعارها.

كما تستخدم سلطات التخطيط ما يعرف بتصحيح استخدامات الأرض ذلك بتغيير نمط الاستخدام السائد لنمط استثماري ذو عائد اقتصادي أكبر، حيث تقوم سلطات التخطيط بالترخيص للقطع السكنية التي تقع على شوارع رئيسية بتغيير استخدامها إلى نمط تجاري و توزيع الميادين العامة إلى قطع سكنية. كما تم على مستوى الدراسة ملاحظة عدم توزيع أراضي لأغراض خدمية تتناسب و عدد السكان المتنامي، أيضا عدم وجود مخطط هيكلي للخرطوم يوضح استخدامات الأرض المختلفة بها و بالتالي تم إنشاء هيئة تطوير و تنمية مركز الخرطوم، ذلك لقصور آليات الدولة عن حماية أراضيها و التعدي على الأراضي ملك الدولة، وبالتالي تكريس هذا التعدي بمعالجتها و تقنينها للأوضاع العشوائية في الأراضي التي تم التعدي عليها، وحمايتها فعليا من التعدي و الاحتلال.

II. الدراسة الثانية: ⁽¹⁾

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

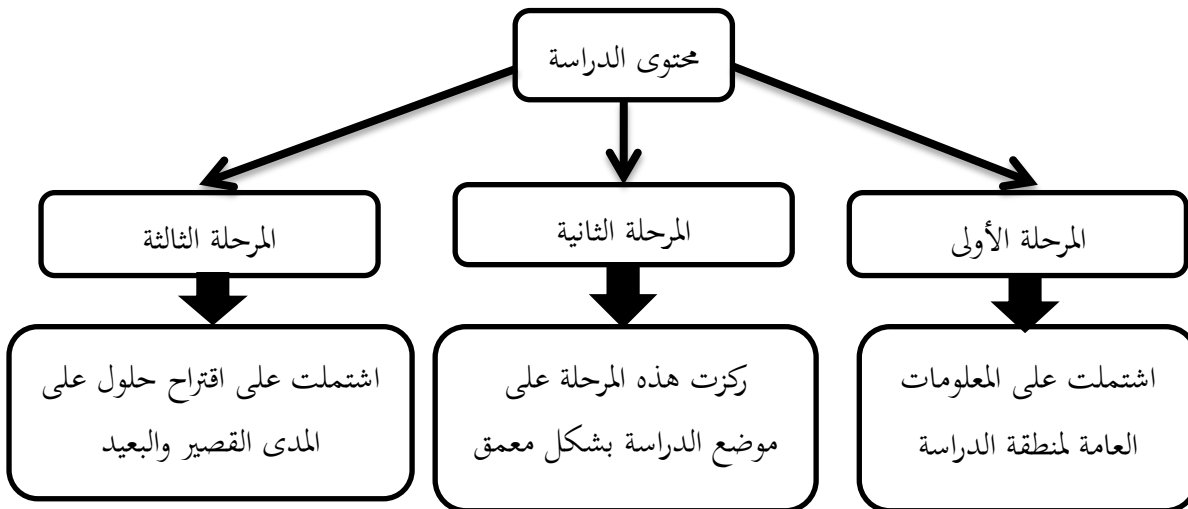
تمثلت في ورقة عمل من إعداد: د. وليد بن كساب الحميدي.

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

1- محتوى الدراسة:

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

الشكل رقم 12: محتوى الدراسة



المصدر : نفس المرجع المذكور أدناه.

¹ وليد بن كساب الحميدي، "ظاهرة التوسع العمراني وأثرها على المناطق الطبيعية ذات المقومات السياحية"، الهيئة العليا للسياحة، السعودية، 2011.

2- نتائج الدراسة:

2-1- نتائج المرحلة الأولى

اشتملت نتائج المرحلة الأولى على ما يلي:

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

2-2- نتائج المرحلة الثانية :

أما المرحلة الثانية فقد اشتملت على:

معاينة ظاهرة أو مشكلة الزحف العمراني على أرض الواقع و الحصول على معلومات مباشرة من الأشخاص الذين لديهم دراية بهذه الظاهرة، تحديث المعلومات المتوفرة، المسح الميداني لتحديد المناطق المتأثرة و غير المتأثرة في المنطقة وفق معايير تم اعتمادها في تحديد مدى تأثير ظاهرة اعتداء و انتشار الاستعمالات السكنية على الغابات و الأراضي الزراعية و تمثلت أهم المعايير في:

- حجم التنمية بالمنطقة.
- التغير في الغطاء النباتي.
- كثافة التنمية العمرانية.
- طبيعة الاستعمال و علاقته بالبيئة الطبيعية.
- نمط البناء و التغير في الهوية العمرانية.
- قرب المنطقة من مناطق الجذب السياحي.

وتم تحديد خصائص التأثير من خلال دراسة أشكاله و أحجامه و مسبباته، حيث تمت عملية المسح الميداني على عدة مراحل بداية من المسح الشامل للمنطقة حيث تم تقسيم موقع الدراسة إلى ثمان مناطق، و ذلك بغرض تسهيل و تنظيم عملية المسح و من ثم مسح تفصيلي لمنطقتين، كما تخلل المسح مقابلات مع عدد من الجهات والهيئات المختصة و كذلك أعيان المنطقة.

الفصل الثالث الدراسات السابقة

هذا وقد ركزت نتائج المرحلة الثانية على ما يلي:

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

الفصل الثالث الدراسات السابقة

الجدول رقم 01: حجم وأشكال ومواقع تركز ظاهرة التوسع العمراني بمنطقة السودة.

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

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

المصدر : نفس المرجع المذكور أعلاه

2-3- نتائج المرحلة الثالثة:

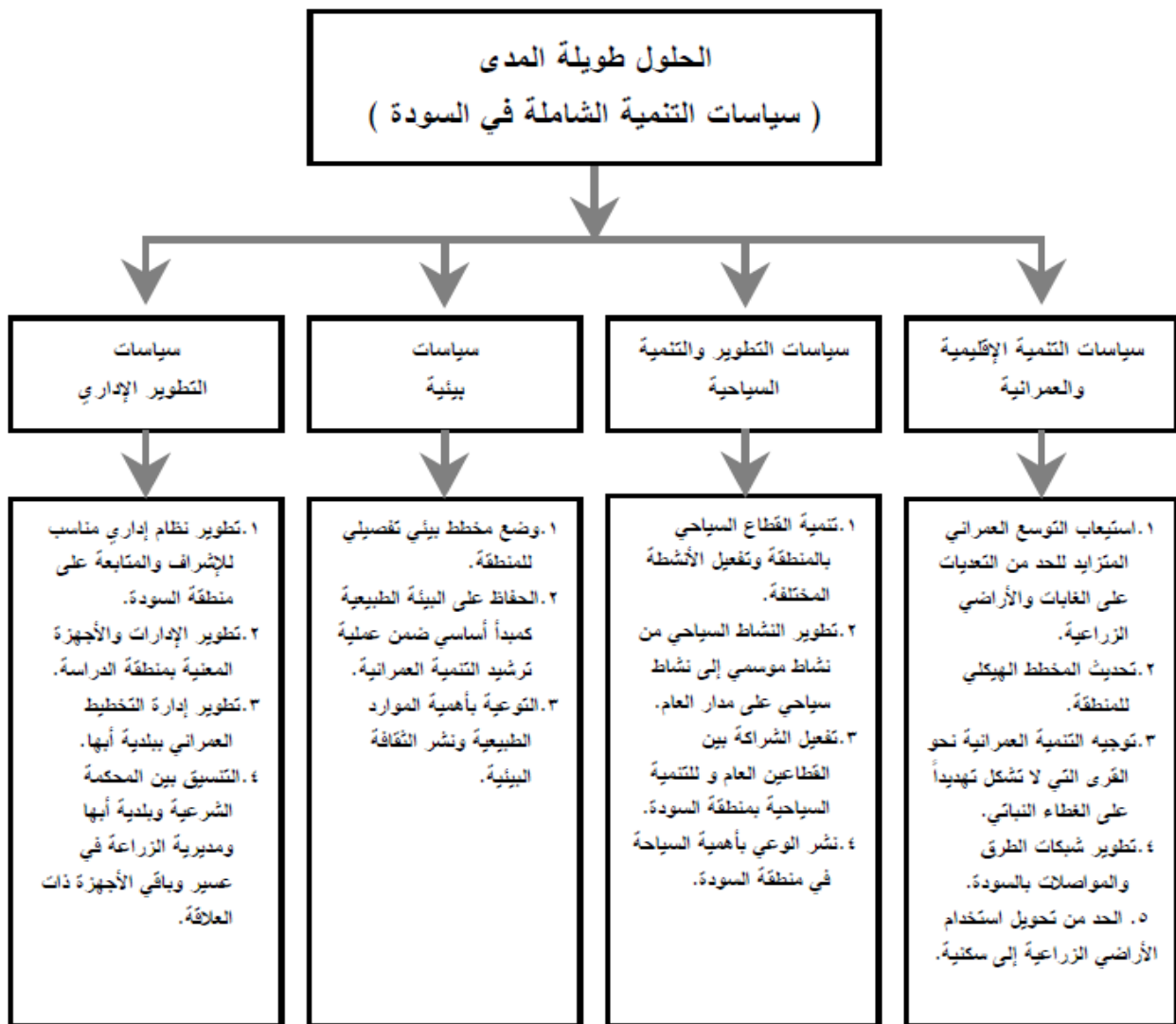
وقسمت الحلول المقترحة إلى قسمين حلول طويلة المدى وأخرى قصيرة المدى :

أ. الحلول طويلة المدى :

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

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

الشكل رقم 13: الحلول طويلة المدى



المصدر : نفس المرجع المذكور أعلاه

ب-الحلول القصيرة المدى:

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

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

خلاصة الفصل :

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

الفصل الرابع

الدراسة التحليلية .

تمهيد.

I. تقديم.

1- تقديم بلدية مقرة.

2- تقديم مدينة مقرة.

II. الدراسة الطبيعية.

1- التضاريس.

2- الشبكة الهيدروغرافية.

3- معطيات المناخ.

III. مراحل تطور النسيج العمراني وعدد السكان.

1- المرحلة الأولى.

2- المرحلة الثانية.

3- المرحلة الثالثة.

4- المرحلة الرابعة.

5- المرحلة الخامسة.

IV. تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية.

V. الدراسة الاقتصادية.

VI. تحليل الاستثمار.

VII. تحليل الفرضيات.

تمهيد:

تعتبر الدراسة التحليلية أحد الوسائل الهامة للعالم المعاصر للتطور المستمر، والتغيير الدائم، و هي وسيلة من وسائل تهيئة المدن وخلق بيئة علمية تعتمد على الضوابط التقنية العلمية، وتحكم في التنظيم الأمثل للمجال وتوفير ظرف أفضل للحياة ومواجهة الحاجيات المتزايدة لأعداد السكان، وتوزيع ملائم للمرافق تماشياً مع متطلبات النمو الحضري، ذلك أن ظهور هذه الدراسات أملتها بالضرورة عوامل الزيادة السكانية المرتبطة بالزيادة الطبيعية والهجرة الوافدة وهو ما يؤدي إلى زيادة نمو المدن واستخدامات الأرض بشكل متسارع، وكما هو الحال بمدينة مقرة واحدة من أهم الأقطاب العمرانية المكونة للولاية والتي شهدت تطوراً كثيفاً وغير منظم في مجالها الحضري و الذي يفتقر إلى التوازن، وللتحكم في تنظيم المجال وهيكلته مستقبلاً ينبغي وضع وتنفيذ دراسات عمرانية تمكنا من التحكم في التوسع العمراني للمدينة، للحد من الاستهلاك العشوائي للعقار واحترام القانون العمراني.

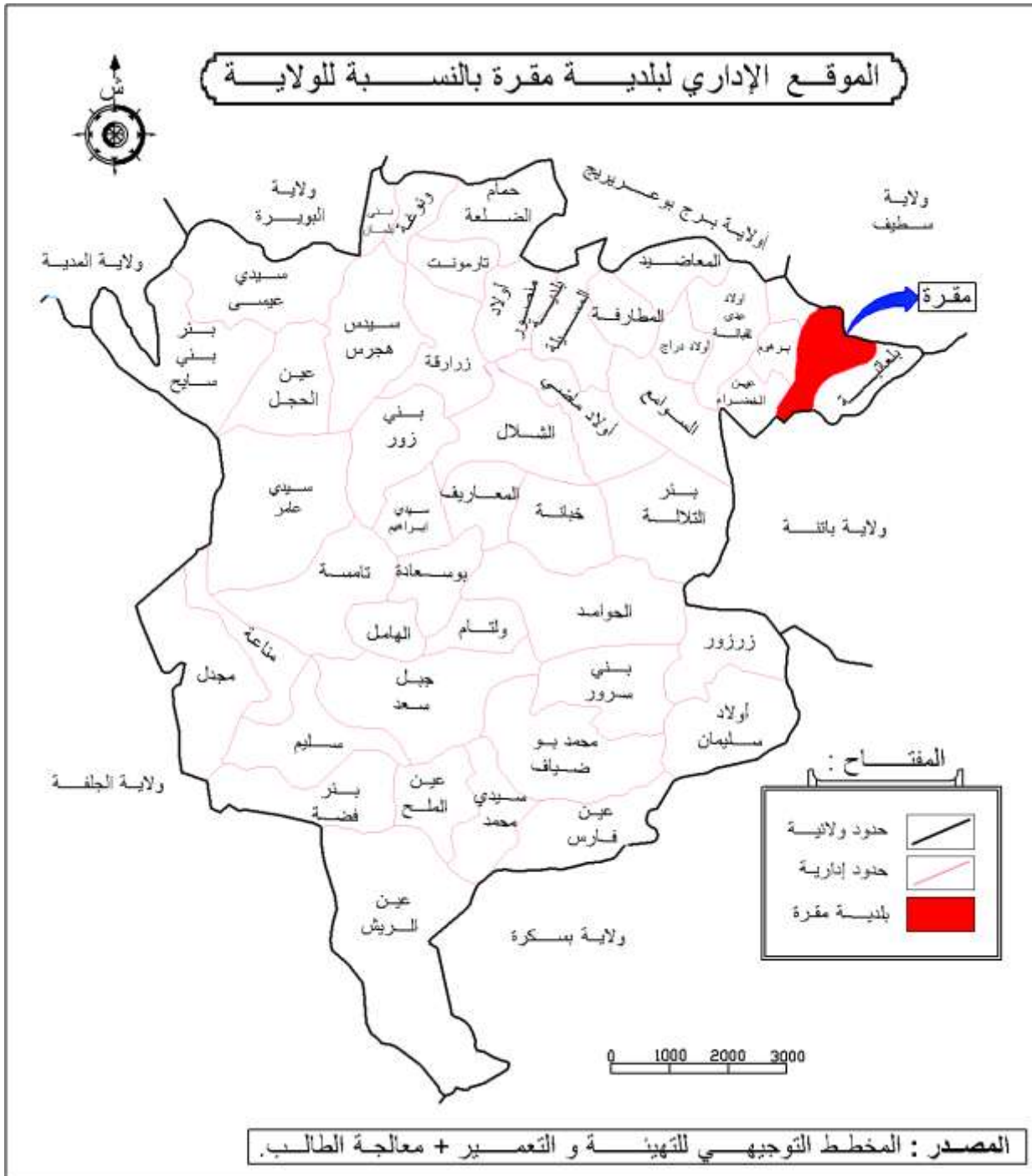
I. تقديم:

1- تقديم بلدية مقرة:

تقع بلدية مقرة في الجهة الشرقية لولاية المسيلة، حيث تتربع على مساحة إجمالية تقدر بـ 22755.48 هكتار ويقدر عدد سكانها بـ 46212 نسمة، وحسب التقسيم الإداري لسنة 1991 أصبحت دائرة تحتل مرتبة أساسية من الناحية الإدارية، تضم مجموعة من البلديات وهي: مقرة، بلعائية، عين الخضراء، الدهاهنة و برهوم، تعتبر بمثابة قطب توازن ذو طابع جهوي يلعب دور في هيكلية الجهة الشرقية للولاية، كما تحتل موقع استراتيجي هام، كونها نقطة تقاطع طريقين وطنيين هما الطريق الوطني رقم 28 والطريق الوطني رقم 40، حيث تعتبر همزة وصل بين الشرق والغرب، الشمال والجنوب، و يحدها :

- من الشمال بلدية راسيسلي (ولاية سطيف).
- من الشرق بلدية بوطالب (ولاية سطيف) وبلدية بلعائية (ولاية المسيلة).
- من الجنوب تحدها بلدية عين الخضراء (ولاية المسيلة) وبلدية عزيل عبد القادر (ولاية باتنة).
- من الغرب بلدية الدهاهنة وبلدية برهوم (ولاية المسيلة).

المخطط رقم 01: الموقع الإداري لبلدية مقرة بالنسبة للولاية



2- تقديم مدينة مقرة:

تعد مدينة مقرة من أهم التجمعات الحضرية و إحدى المدن الرئيسية التابعة لإقليم ولاية المسيلة، كونها تعتبر بوابة مدن الحضنة من الجهة الشرقية، هذه الميزات جعلتها تحظى في التقسيم الإداري الأخير لسنة 1991 بمقر دائرة لكي تقوم بوظيفتها الإدارية و الاجتماعية في الإقليم الشرقي للولاية، تتربع على مساحة قدرها 430.523 هكتار من إجمالي مساحة البلدية، يسكنها حوالي 37191 نسمة، كما يشقها الطريق الوطني رقم 28 و الطريق الولائي رقم 11 ويجعلانها منطقة عبور.

1-2- الموضع:

تقع مدينة مقرة في الجهة الشرقية من حوض شط الحضنة على ارتفاع محصور بين 400 و 1150م فوق سطح البحر، و يتميز سطحها الطوبوغرافي بثلاث مظاهر جيومرفولوجية متباينة وهي :

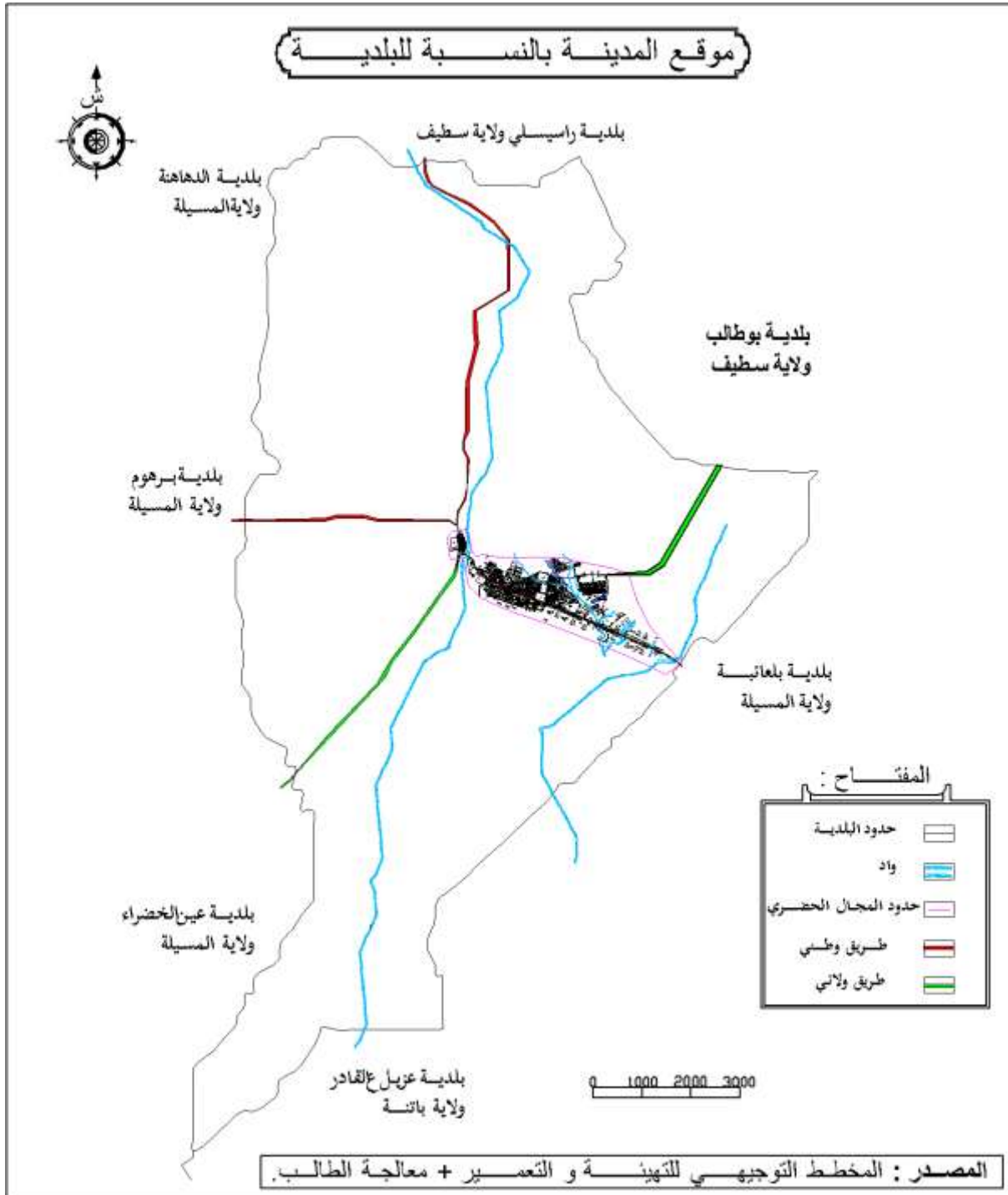
- مرتفعات شبكة مقرة.
- واد مقرة وواد المالح.
- أراضي فلاحية.

2-2- الموقع الجغرافي:

تقع مدينة مقرة في الجهة الشرقية من ولاية المسيلة حيث تبعد عن مقر الولاية بـ 65 كلم و يحدها :

- من الشمال مرتفعات شبكة مقرة و هي عبارة عن أقدام جبال سوبلة و بوطالب التي تنتمي إلى سلسلة جبال الحضنة.
- من الشرق : هضبة ثنية الزيت و بلدية بلعائبة.
- من الجنوب : التجمع السكاني لكل من أولاد عريبة و أولاد ابراهيم.
- من الغرب : مرتفعات شبكة بوشارة.

المخطط رقم 02: موقع المدينة بالنسبة للبلدية



II. الدراسة الطبيعية:

إن تحليل المكونات الطبيعية للمنطقة المدروسة يتم من خلال تحليل أهم العناصر المكونة للوسط الطبيعي و التي لها تأثير مباشر أو غير مباشر على الحياة الاجتماعية و الاقتصادية لسكان المدينة، فالحياة البشرية مرتبطة بحياة الوسط الطبيعي الذي تعيش فيه، و انطلاقا من هذا فإننا نقوم بدراسة و تحليل عناصر هذا الوسط الممثلة في المظهر الخارجي لسطح الأرض، و التي تساعدنا على معرفة أهم نقاط التدخل في المجال انطلاقا من تحديد و كذلك الإمكانيات التي يشملها المجال و المعوقات الطبيعية للتوسع.

1- التضاريس:

تعتبر تضاريس مقرة امتدادا لشط الحضنة و بها شكلان من التضاريس وهما:

- المناطق الجبلية:

وتظم جبال المحارقة الواقعة في الجنوب الشرقي للبلدية حيث ارتفاعها يتراوح بين 500 و 900 م وانحدار شديد يتراوح بين 20% و 60%، تشكل هاته الجبال حاجزا طبيعيا ضد الرياح الرملية (السيروكو) وبذلك تحمي الأراضي الزراعية، كما توجد مرتفعات شبكة مقرة و بوشعرة المحيطة بالمدينة التي تنتمي إلى السلسلة الجبلية المعروفة باسم الحضنة، يبلغ ارتفاعها من 800 إلى 1000 م.

- المناطق السهلية (المستوية):

و هي ضعيفة الارتفاع تتراوح بين 400 م و 500 م وذات انحدار ما بين 0% و 3% وهي مكونة أساسا من السهول الرعوية الفلاحية في الجهة الجنوبية للمدينة.

2- الشبكة الهيدروغرافية:

تعتبر مدينة مقرة حوض مائي لمياه الأمطار القادمة من مختلف الوديان، كما تمتاز بمجري مائية موسمية الجريان أي غير دائمة السيالان و المسببة لفيضانات أوقات الأمطار الغزيرة ، وكلها ذات اتجاه واحد، انطلاقا من الجبال شمالا لتصب في شط الحضنة جنوبا وتتمثل في:

- واد مقرة الكبير:

تتجمع به مياه الأمطار والينابيع الصغيرة من جبال سوبلة والشعاب، و الذي يشق تراب المدينة من الجهة الغربية الذي ينتهي مصبه في شط الحضنة.

- واد المالح:

يعبر المدينة من الجهة الشرقية امتدادا إلى الجنوب والذي يصب في واد (القريني) والذي يصب في شط الحضنة.

الفصل الرابع ————— الدراسة التحليلية

3- المناخ:

للمناخ أثر كبير في المنطقة سواء على الجانب الاقتصادي، العمراني أو الغطاء النباتي ونظرا لهذه الأهمية، فإنه يجدر بنا أن ندرس كل عناصر المناخ على حدة، بناء على المعطيات المناخية المتوفرة لدينا.

إن مجال منطقة الدراسة يعتبر منطقة انتقالية و واقعة بين نطاقين شبه رطب في الشمال وشبه جاف في الجنوب وهذا راجع إلى موقعها الجغرافي الذي يعتبر فاصلا بين وحدتين فيزيائيتين مختلفتين من حيث المعطيات الطبيعية و هما الأطلس التلي في الشمال (الهضاب العليا) و الأطلس الصحراوي في الجنوب (حوض شط الحضنة) و لذلك فإن المجال يتأثر بتأثير التيارات الهوائية شبه الرطبة الآتية من الشمال في فصل الشتاء وكذلك التيارات شبه الجافة في فصل الصيف، إلا أن مرتفعات الحضنة تقلل من التيارات الهوائية الآتية حيث يغلب عليه المناخ القاري حار جاف صيفا و شديد البرودة قليل الأمطار شتاء.

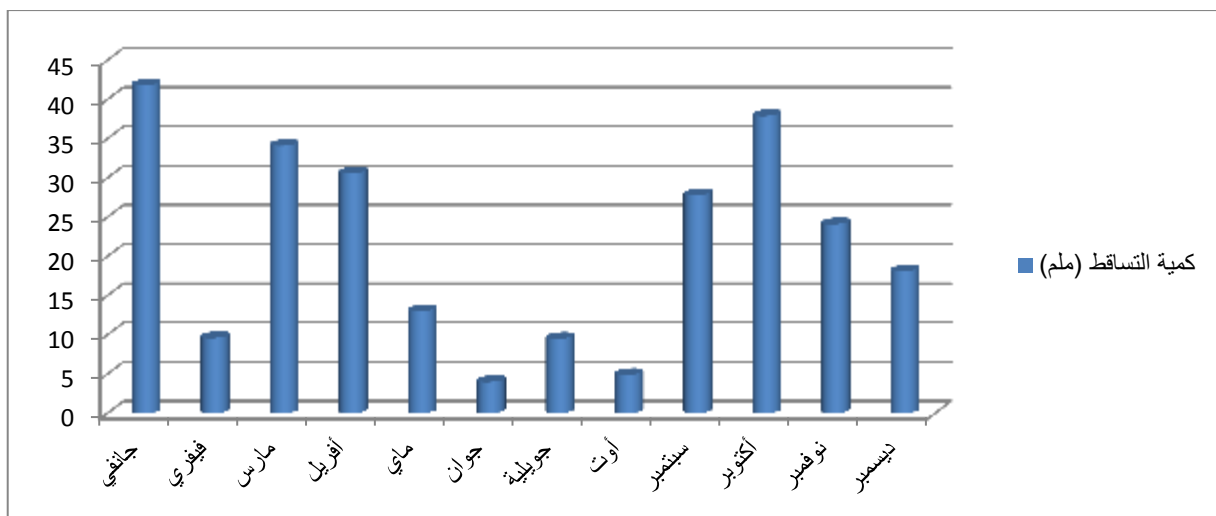
3-1- التساقط:

الجدول رقم 02: معدلات وعدد أيام التساقط

الشهر	يناير	فبراير	مارس	أفريل	ماي	يون	جويلية	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل السنوي
كمية التساقط (مم)	41.8	9.6	34.1	30.6	13	4	9.5	4.9	27.8	37.9	24.1	18.1	255.4
عدد الأيام	8	3	6	6	4	2	2	2	3	5	4	10	55

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية 2012.

الشكل رقم 14: كمية التساقط في كل شهر



المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية 2012.

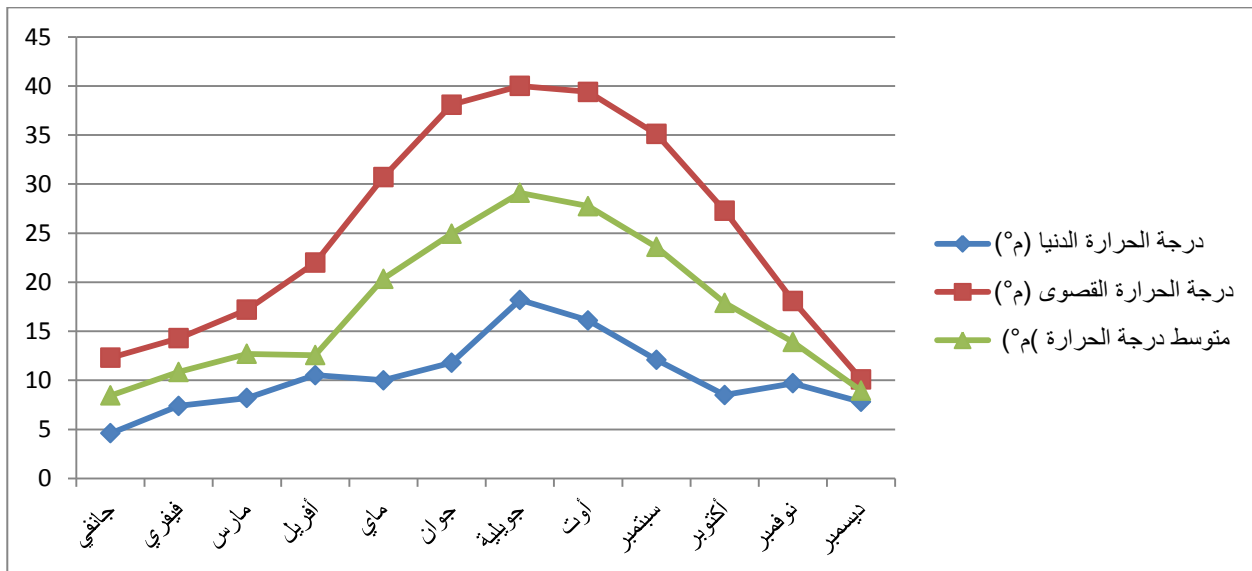
الجدول رقم 03: درجة الحرارة الشهرية المتوسطة .

الأشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	جوان	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
درجة الحرارة القصوى (°م)	12.3	14.3	17.2	22	30.7	38.1	40	39.4	35.1	27.3	18.1	10.1
درجة الحرارة الدنيا (°م)	4.6	7.4	8.2	10.52	10	11.8	18.2	16.1	12.1	8.5	9.7	7.8
متوسط درجة الحرارة (°م)	8.45	10.85	12.7	12.56	20.35	24.95	29.1	27.75	23.6	17.9	13.9	8.95

المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2012.

معدل درجة الحرارة القصوى لشهر جويلية بلغ 40 °م وهو أكبر معدل بينما يصل أدنى معدل إلى 4.6 °م خلال شهر جانفي و يقدر المعدل السنوي بـ 17.58 °م.

الشكل رقم 15: التغيرات في درجة الحرارة



المصدر : مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2012.

الفصل الرابع _____ الدراسة التحليلية

من خلال دراستنا لكمية التساقطات ودرجات الحرارة يمكن تمييز فترتين هما:

أ- الفترة الرطبة: تبدأ في نهاية شهر أوت وتنتهي في أواخر شهر ماي حيث تسجل أكبر كمية للتساقط في شهر أكتوبر بمعدل 37.9 ملم.

ب- الفترة الجافة: تبدأ مع نهاية شهر ماي وتنتهي في أواخر شهر أوت و تسجل أقل نسبة في شهر جوان بمعدل 4 ملم.

3-3- الرياح:

تتمثل في الرياح السائدة بالمنطقة و هي:

- البحري:

عادة ما تهب في فصل الخريف، و تكون هذه الرياح محملة بالرطوبة ذات اتجاه شرق غرب و هي رياح مفيدة خاصة من الناحية الزراعية و كذا أثناء تشييد المباني، حيث تساعد هذه الرياح برطوبتها على عدم الإضرار بالخصائص الفيزيوكيميائية للخرسانة المسلحة.

- الصحراوي:

هي رياح تأتي بين أبريل و أوت تكون هذه الرياح شمالية غربية، تشتد في الفترة الممتدة بين أبريل و جوان، وتساهم كذلك في رفع معدل التبخر.

الجدول رقم 04: معدلات سرعة الرياح الشهرية

السرعة الرياح م/سا	يناير	فبراير	مارس	أبريل	ماي	يونيو	يولي	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	السنوي المعدل
	04	04	03	02	04	02	02	01	02	02	02	02	03

المصدر: مصلحة الأرصاد الجوية بالمسيلة 2012.

من خلال الدراسة الطبيعية لمدينة مقرة نستخلص ما يلي:

- منطقة ذات تضاريس بسيطة تتميز بانبساط أراضيها، لكن توجد مرتفعات شديدة الانحدار محيطة بالمدينة..
- تمتاز بوجود بعض الأودية و الشعاب موسمية الجريان.
- يغلب عليها مناخ قاري حار جاف صيفا و شديد البرودة قليل الأمطار شتاءا.
- تتميزها رياح ذات اتجاه شرق غرب و أخرى شمالية غربية.

III. مراحل تطور النسيج العمراني وعدد السكان:

إن ارتباط النمو العمراني لأي مدينة بالخلفية التاريخية شيء لا بد منه، حيث عرف النسيج العمراني لمدينة مقرة تغيرا في بنيته مع مرور الزمن و تغير معاملته من خلال واقع استخدام الأرض و استهلاك المجال بها.

✓ أصل التسمية:

يعود تسميتها إلى العهد الروماني و تعني مدينة الزيتون، كما يرجع تسمية مدينة مقرة إلى العلامة و الأديب "أحمد المقرئ"¹.

كما قيل عنها أنه كان لها حصون كثيرة، فيها منبر و عليها سور، بها مزارع، و وفي العهد القريب كانت تشتهر ببساتينها الغنية، بها عدة مواقع مشهورة باسم "هنشير، رمادة" يرجع تاريخها إلى العهد الروماني، ويعتبر سكانها الأصليون من البربر ومن آثارهم استغلالهم لمختلف الثروات الزراعية بالمنطقة وكانت قبيلة (أولاد عمر) من أولى القبائل التي تركزت في المنطقة.²

تم تقسيم تاريخ تطور النسيج العمراني لمدينة مقرة إلى خمسة مراحل كل مرحلة مجزئة إلى خمسة أجزاء وفق المعطيات التالية:

- أهم ما ميز المرحلة.

- النمو السكاني و السكاني.

- استهلاك المجال الحضري.

- سعر العقار.

- اتجاه التوسع.

و قبل الشروع في تحليل مراحل استهلاك المجال نتطرق إلى بعض المعطيات الثابتة و المتمثلة في:

- مساحة بلدية مقرة تقدر بـ 22755.48 هكتار.

- مساحة مدينة مقرة تقدر بـ 430.523 هكتار.

- مساحة استهلاك المجال الطبيعي تقدر بـ 21 هكتار و تتمثل في واد المالح، واد لعمايت، واد مقرة و بعض

الشعاب و المرتفعات.

¹ قارة مبروك بن صالح، تاريخ مدن و قبائل الجزائر - دراسة تاريخية للمدن العريقة و التركيبية الاجتماعية، الطبعة الثانية، المؤسسة الصحفية للنشر والتوزيع و الاتصال، الجزائر، 2012، ص 200.

² مخطط شغل الأرض رقم 02، مصلحة فرع البناء و التعمير، 2010.

الفصل الرابع ————— الدراسة التحليلية

1- المرحلة الأولى (1945 إلى 1966م) :

1-1- أهم ما ميز المرحلة :

- كانت مقرة عبارة عن تجمع صغير (أولاد عمر) والذي كان عبارة عن بعض السكنات المبعثرة، وفي هذه المرحلة شهدت بداية توسع للنواة الأولى.

- ظهرت سنة 1957 النواة الأولى للمدينة بالتجمع السكاني المتمثل في أولاد عربية الذي يبعد عن المقر الجديد الحالي بحوالي 3.5 كلم.

1-2- النمو السكاني و السكني :

مركز المدينة آنذاك كان يقدر عدد سكانه بحوالي 200 نسمة، بينما عدد السكنات حوالي 30 مسكن.

1-3- استهلاك المجال الحضري :

يتكون المجال الحضري من ثلاث كتل مختلفة وهي: السكنات و التجهيزات و المساحات الحرة.

الجدول رقم 05 : استهلاك المجال

الأنماط	الاستهلاك المجالي (هكتار)	نسبة الاستهلاك (%)
السكنات	0.61	8.8
التجهيزات	0.89	12.8
المساحات الحرة	5.39	78.1
المجموع	6.89	100

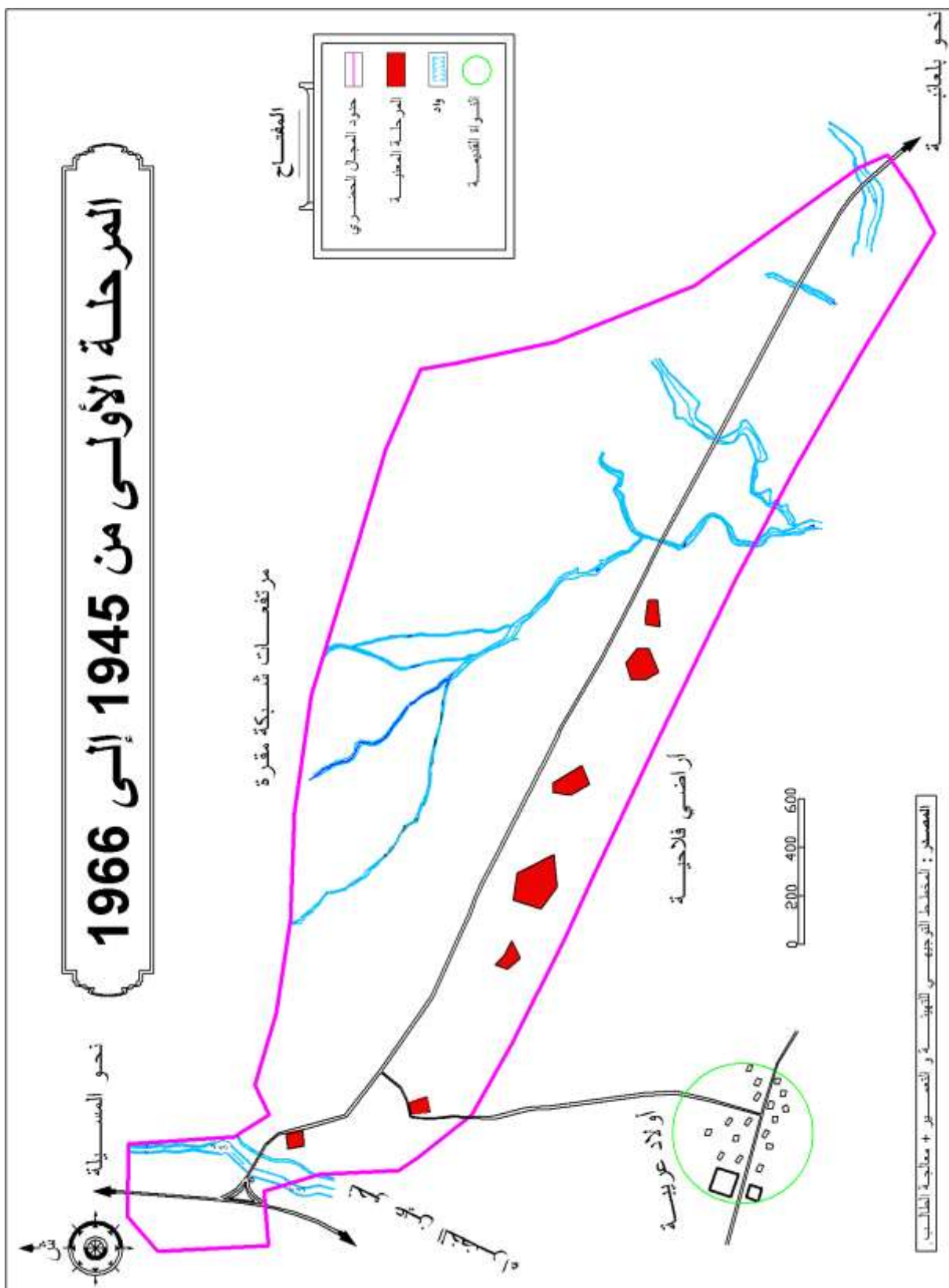
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + المصالح التقنية + معالجة الطالب.

نلاحظ من خلال الجدول رقم (05) أن المجال المستهلك لمدينة مقرة بالنسبة لهذه المرحلة ضئيل جدا حيث قدر بحوالي 7 هكتار فقط، هذا يعود لتركز السكان على مستوى تجمع أولاد عربية، و اتباعهم للنشاط الفلاحي واستقرارهم بالقرب من حواف الواد، في حين أن مجال المدينة الحالي كان يحتوي على بعض السكنات المبعثرة و التي تعود للسكان الأصليين حيث بلغ عددها حوالي 30 مسكن على أراضي بور، بالإضافة إلى تواجد مدرسة ابتدائية (الشهداء) و مقبرتين (الشهداء، المعمرة).

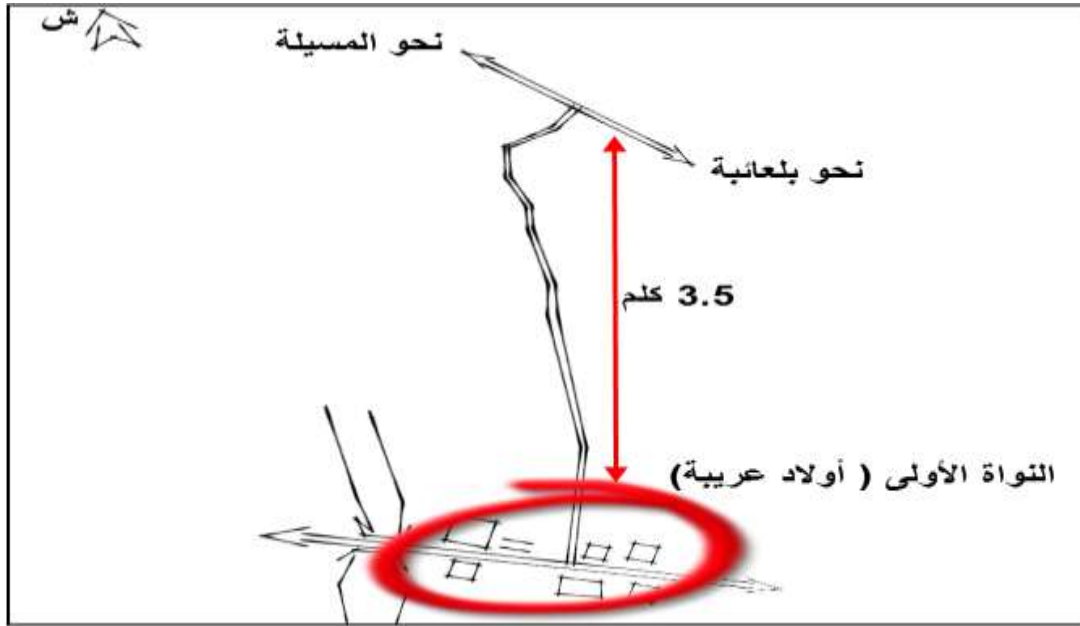
1-4- سعر العقار :

كان اختيار المنطقة يتحكم فيه عنصران أساسيان هما عنصر الماء و المتمثل في واد مقرة و الأراضي الفلاحية الخصبة، هذا ما أدى إلى التركز على مستوى ضفاف الواد لكون النشاط الذي كان يسود هو النشاط الفلاحي عكس (المركز الحالي) الذي كان عبارة عن أراضي بور غير صالحة للنشاط الفلاحي في حين أن سعر العقار كان يقدر بسعر رمزي بحوالي 5 دج لكل 1 م².

المخطط رقم 03: المرحلة الأولى



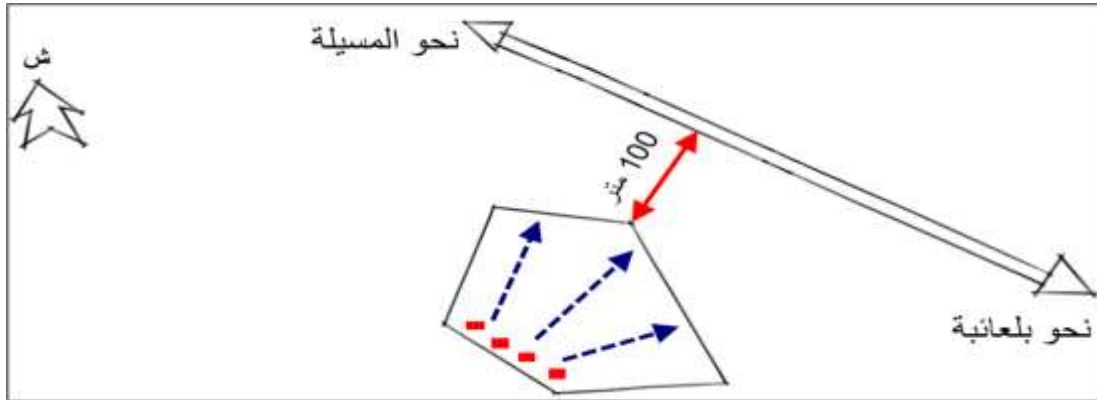
الشكل رقم 16: اتجاه التوسع



المصدر: من إعداد الطالب

كانت مدينة مقرة عبارة عن تجمع سكاني (أولاد عربية)، يبعد عن مقر المدينة الحالي بحوالي 3.5 كلم، أين تمركز السكان على مستوى ضفة الواد من الناحية الشرقية له.

الشكل رقم 17: اتجاه التوسع



المصدر: من إعداد الطالب.

وفي المقابل كان الموقع الحالي لمدينة مقرة عبارة عن سكنات فردية مبعثرة في الجهة الجنوبية للطريق الوطني رقم 28، حيث كانت عبارة عن تجمع سكاني يسمى أولاد عمر تمركز سكانه على مستوى النواة الأولى و التي تبعد حوالي 100 متر عن الطريق الوطني رقم 28، بعد ذلك بدأ التوسع بطريقة عفوية و مستمرة نحو الجهة الشمالية ببناء سكنات فردية.

الفصل الرابع _____ الدراسة التحليلية

2- المرحلة الثانية (1966 - 1977) :

2-1- أهم ما ميز المرحلة:

- أصبحت مقرة بلدية تابعة إقليميا و إداريا لولاية المسيلة سنة 1974.
- تم نقل مركز المدينة من التجمع الأولي بأولاد عربية إلى المركز الحالي أين ظهرت بنايات على النمط العصري موازية للطريق الوطني رقم 28 الرابط بين باتنة والمسيلة على خط واحد.

2-2- النمو السكاني و السكني :

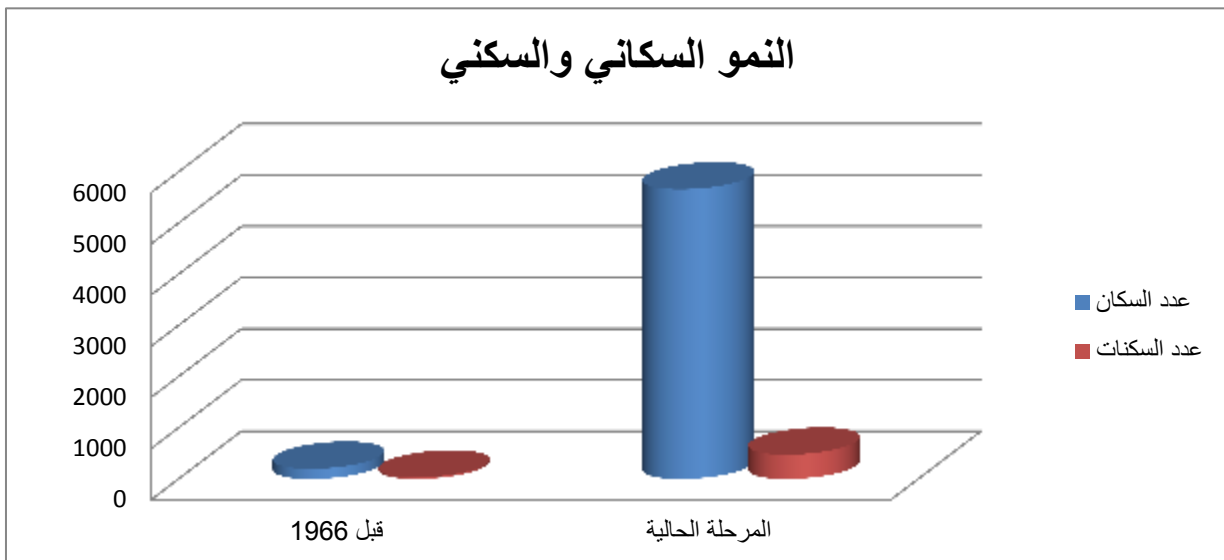
في هذه المرحلة ازداد عدد سكان المدينة بشكل كبير خاصة بعد 1974 كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول رقم 06: النمو السكاني و السكني

التعيين	(1945 - 1966)	المرحلة الحالية	الزيادة	معدل شغل المسكن (TOL)
عدد السكان	200	5660	5460	8.3
عدد السكنات	30	475	445	

المصدر: مكتب الإحصاء للبلدية + معالجة الطالب.

الشكل رقم 18: النمو السكاني و السكني.



المصدر: من إعداد الطالب

الفصل الرابع _____ الدراسة التحليلية

من خلال الجدول رقم (06) يتوضح لنا الزيادة الكبيرة في عدد السكان، حيث ارتفع عدد السكان من حوالي 200 نسمة إلى 5660 نسمة في ظرف 10 سنوات، كما يلاحظ أن معدل شغل المسكن المرتفع بـ 8.3، و هي زيادة تفسر بالتقسيم الإداري سنة 1974، أين أصبحت مقرة بلدية تابعة إقليميا لولاية المسيلة، وهو العامل الذي ساهم وبشكل كبير في تمركز السكان و استقرارهم بالمدينة، كما شهدت نموا عمرانيا كبيرا أين بلغ عدد السكنات 475 مسكن بعد أن كان عددها لا يتجاوز 30 مسكن.

2-3- استهلاك المجال الحضري :

الجدول رقم 07: استهلاك المجال

الأنماط	الاستهلاك المجالي (هكتار)	نسبة الاستهلاك (%)
السكنات	9.21	30.35
التجهيزات	0.52	1.71
المساحات الحرة	20.61	67.93
المجموع	30.34	100

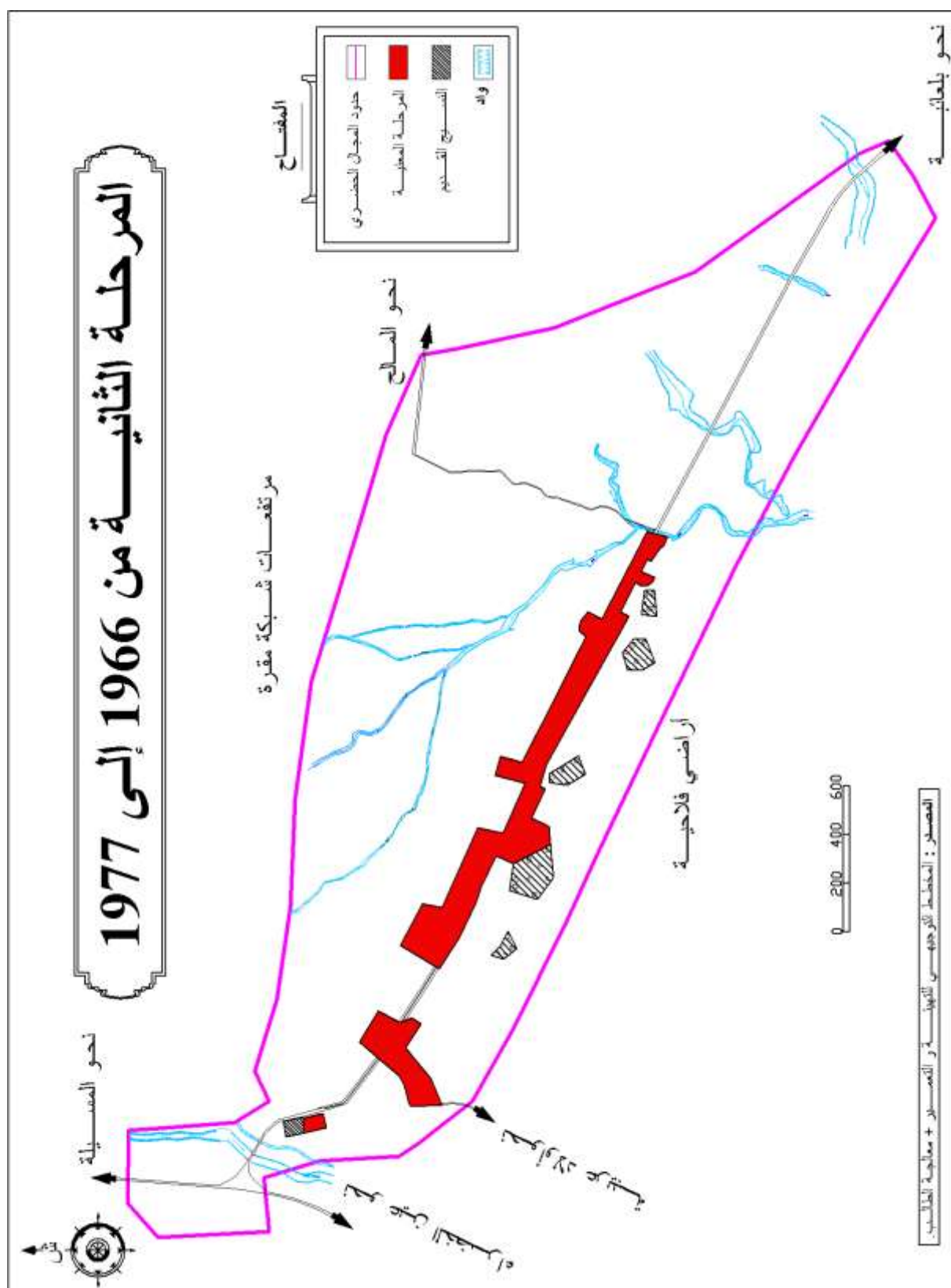
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + المصالح التقنية + معالجة الطالب.

في هذه المرحلة و كما هو مبين في الجدول رقم (07) قد تم على مستواها استهلاك المجال بحوالي 30 هكتار، كان القسط الأكبر فيها للسكنات باستهلاكها لحوالي 10 هكتار من مجموع 30 هكتار تركزت غالبيتها على مستوى جانبي الطريق الوطني رقم 28 بشكل خطي و هذا ناتج عن بداية استقرار السكان على مستوى المدينة كونها أصبحت مقر البلدية من جهة، وبداية تغيير السكان لنشاطهم من الفلاحي إلى النشاط التجاري من جهة أخرى ذلك باستغلال الطريق الوطني رقم 28 في النشاط التجاري، هذا في ظل النمو العمراني المتسارع نتيجة الزيادة الكبيرة في عدد السكان و الهجرة من المناطق المجاورة نحو مركز المدينة الذي أصبح يحتوي على بعض المرافق الهامة.

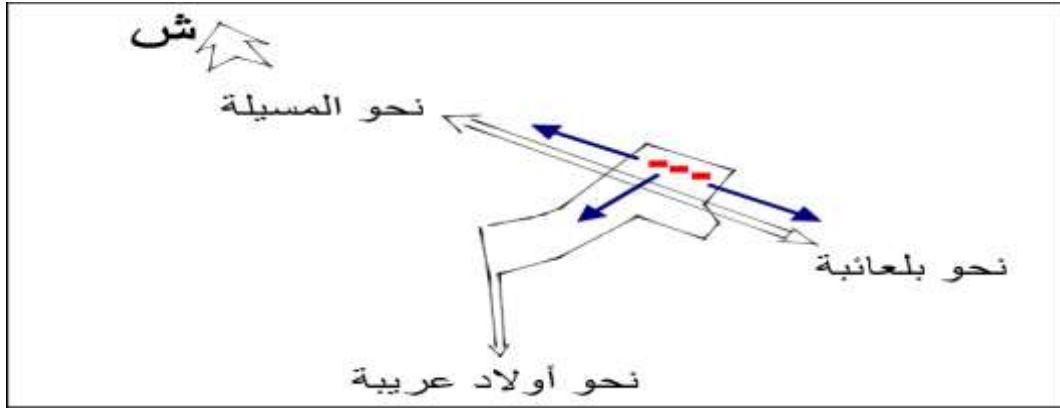
2-4- سعر العقار:

تميز سعر العقار في هاته الفترة بالارتفاع كلما اقتربنا من الطريق الوطني رقم 28، حيث قدر بحوالي 40 دج لكل م²، هذا نتيجة تغيير ذهنية السكان من النشاط الفلاحي إلى النشاط التجاري أين بدأت الرقعة العقارية المحيطة بالطريق الوطني تحظى بأهمية معتبرة من خلال ممارسة مختلف النشاطات التجارية، خاصة وأن العقار على مستوى الطريق الوطني تابع للدولة و في انعدام الرقابة دفع بالسكان إلى استغلال العقار بشكل عشوائي و سريع.

المخطط رقم 04: المرحلة الثانية



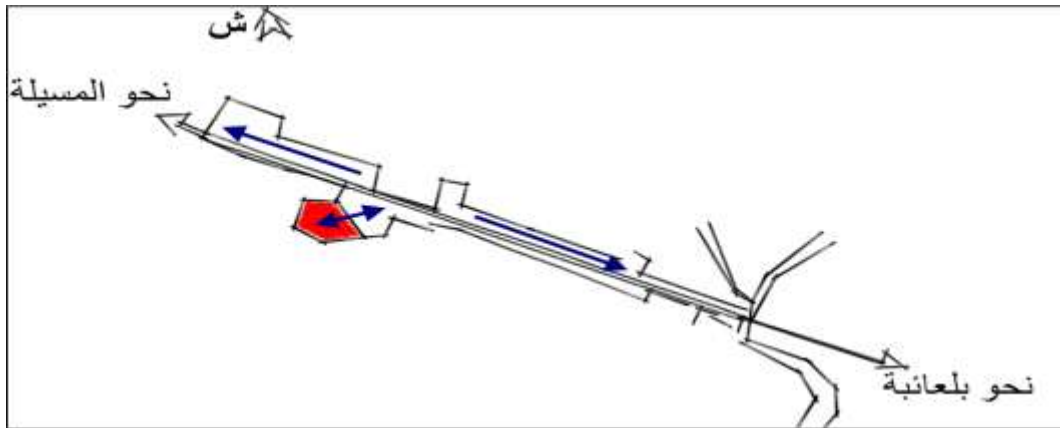
الشكل رقم 19: اتجاه التوسع



المصدر: من إعداد الطالب.

شهدت هذه المرحلة هجرة كبيرة لسكان المناطق المجاورة بما فيها المناطق الريفية بشكل كبير نحو مركز المدينة، حيث بدأ التمرکز على جانبي الطريق الوطني رقم 28 و بالضبط على مستوى تقاطع الطريق الوطني و الطريق الفرعي المؤدي لأولاد عريبة، حيث عرفت بداية تشكل الحي الإداري بسكنات فردية، ثم توسعه بشكل موجه على جانبي الطريق الوطني و توسع موجه موازاة مع الطريق المؤدي لأولاد عريبة وذلك ببناء سكنات فردية.

الشكل رقم 20: اتجاه التوسع.



المصدر: من إعداد الطالب.

كما عرف مركز المدينة حركة عمرانية، حيث بدأ التوسع بشكل موجه أين أخذ اتجاه شرق غرب، بنمو مستمر و متسارع على طول الطريق الوطني رقم 28، حيث تلاحم النسيج مع النواة القديمة مشكلا تجمع سكاني كبير يسمى (أولاد منصر)، و شهد بداية تشكل التجمع (أولاد عطية بن حامد) بالجهة الجنوبية الشرقية للنسيج و ذلك ببناء العديد من السكنات ذات الطابع الفردي.

3- المرحلة الثالثة (1977 - 1991):

3-1- أهم ما ميز المرحلة:

- شهدت المدينة حركة عمرانية كبيرة، ذلك بإنجاز تجمعات سكنية فردية في إطار برنامج البناء الذاتي، بعضها في الجهة الشمالية عند التقاء الطريق الوطني رقم 28 مع الطريق الولائي رقم 11 الذي يربط بين بلدية مقرة وبلدية عين الخضراء، حيث تمثلت في حي يسمى إداريا حي حيحي المكي، ونسيجه العمراني عبارة عن خطين متوازيين، كما تم على مستواه استغلال المباني المختلطة بين السكن والتجارة.
- تم إعطاء الشكل الحضري الحالي للمدينة وذلك على طول المحور المهيكل المتمثل في الطريق الوطني رقم 28، وأخذت بعض الشوارع الخطة الشطرنجية بالمركز وتمثلت في الحي الإداري.
- برز نوع من التنظيم المجالي والتباين بين المساحات المبنية وغير المبنية للمدينة حيث ظهرت بنايات أخرى تتمثل في سكنات ذات الطابع الجماعي، المرافق العمومية و التجهيزات بصورة غير منظمة ولم تأخذ بعين الاعتبار التنظيم المجالي للمنطقة وغير محترمة للمعايير المعمول بها باستثناء الحي الإداري.
- تم تشييد العديد من التجهيزات البالغة الأهمية من بينها (مركز التكوين المهني، متقنة، متوسطة، مدرسة ابتدائية، بعض المحلات التجارية، و العديد من التجهيزات الإدارية).

3-2- النمو السكاني و السكني :

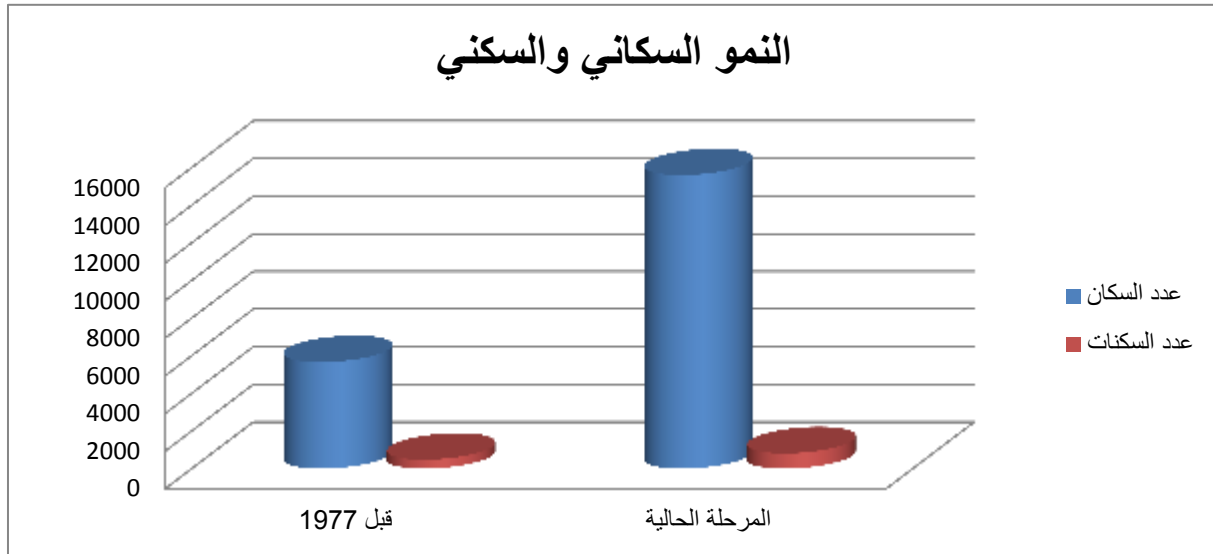
خلال هذه الفترة عرفت وتيرة النمو السكاني تسارعا كما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول رقم 08: النمو السكاني و السكني

التعيين	(1977-1966)	المرحلة الحالية	الزيادة	معدل شغل المسكن (TOL)
عدد السكان	5660	15600	9940	7.3
عدد السكنات	475	1611	1136	

المصدر: مكتب الإحصاء للبلدية + معالجة الطالب.

الشكل رقم 21: النمو السكاني و السكني



المصدر: من إعداد الطالب.

من خلال الجدول رقم (08) يتبين أن المدينة شهدت نموا ديمغرافيا كبيرا اتبع بنمو عمراني متسارع، حيث بلغ عدد سكان مدينة مقرة 15600 نسمة وهذا سنة 1991 بعدما كان 5660 نسمة سنة 1977 أي زيادة بحوالي ضعفين، قابله انتعاش من الناحية العمرانية حين شهدت زيادة كبيرة في عدد المباني من 475 إلى حوالي 1610 مسكن بزيادة قدرت بحوالي 1140 مسكن قلصت من معدل شغل المسكن إلى 7.3.

هذا ما نفسره بكون أن مركز المدينة أصبح في هذه المرحلة يشكل مركز استقطاب للسكان، نتيجة عدة عوامل جاذبة تمثلت في الهجرة من الأرياف المجاورة نحو المركز قصد البحث عن فرص عمل والاستفادة من السكن و مختلف التجهيزات الضرورية التي تلبي حاجياتهم و التي جعلتهم يستقرون بالمركز خاصة بداية سنوات الثمانينيات و تطور النشاط التجاري على مستوى الطريق الوطني رقم 28 حين أصبحت المدينة تحظى بأهمية بالغة على جميع المستويات.

3-3- استهلاك المجال الحضري :

الجدول رقم 09 : استهلاك المجال

الأنماط	الاستهلاك المجالي (هكتار)	نسبة الاستهلاك (%)
السكنات	9.63	24.15
التجهيزات	9.54	23.92
المساحات الحرة	20.70	51.91
المجموع	39.87	100

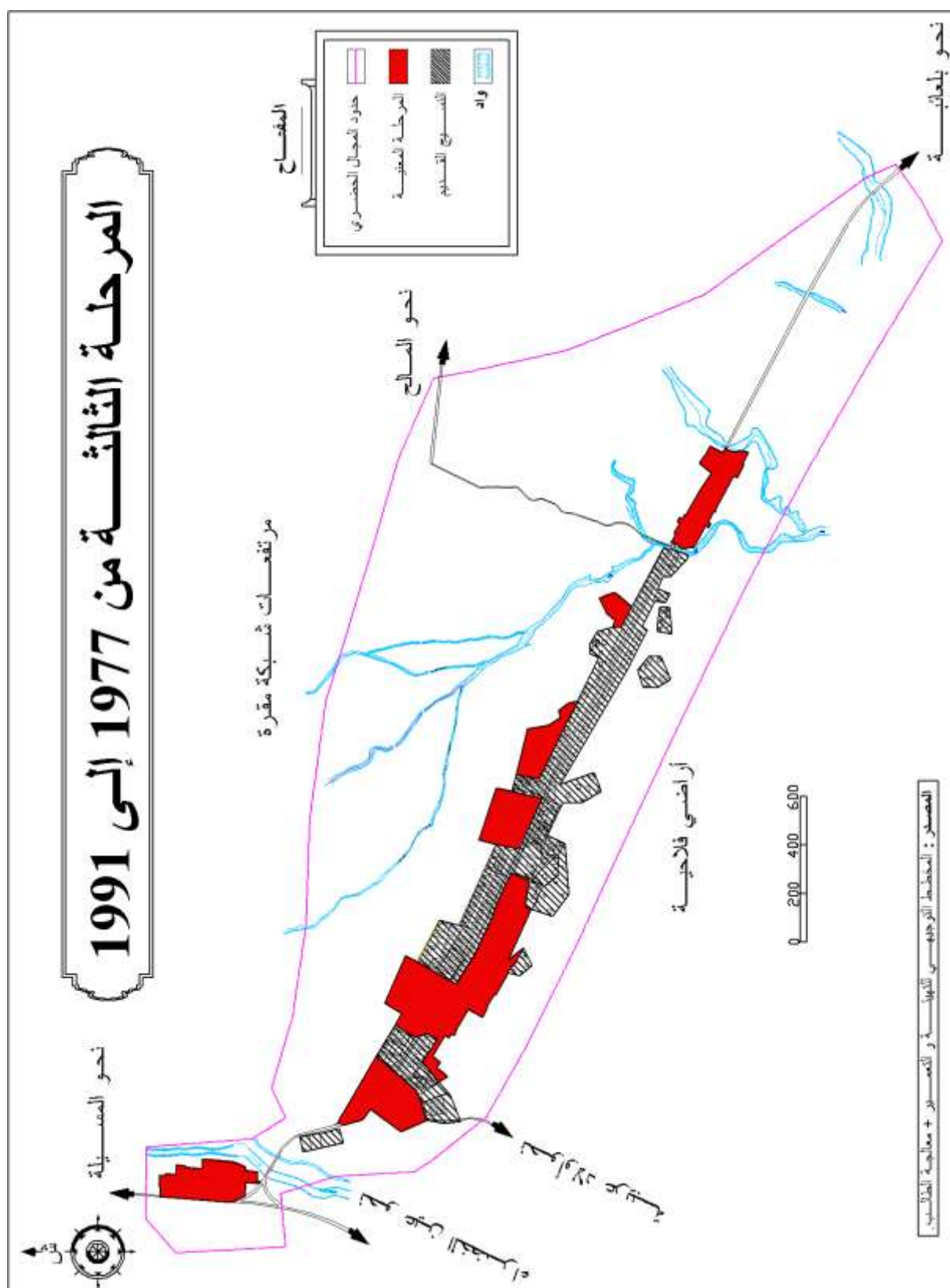
المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + المصالح التقنية + معالجة الطالب.

من خلال الجدول رقم (09) لاحظنا استمرار وتيرة زيادة التوسع المجالي أكثر من سابقتها من المراحل أين قدرت المساحة المستهلكة في هذه المرحلة بحوالي 40 هكتار منها 10 هكتار للسكنات، و كذا مساحة التجهيزات التي أخذت قسما وافرا من المساحة والتي قدرت بحوالي 10 هكتار، و هذا راجع للتنمية التي شهدتها البلدية سنوات الثمانينات، حيث تم استهلاك كم هائل من المساحة العقارية للمدينة.

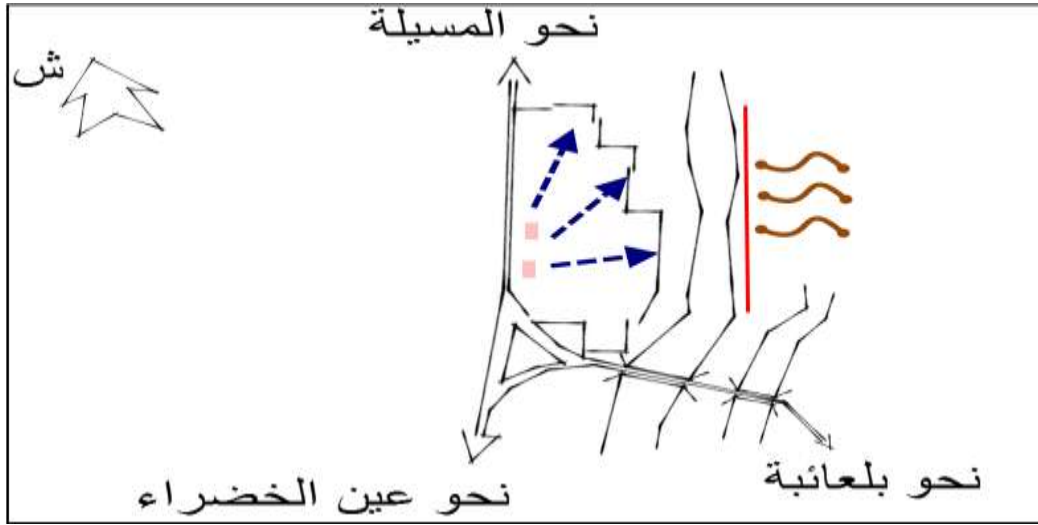
3-4- سعر العقار:

بدافع الاستقرار بالمدينة و نتيجة لتوفر الاحتياجات الضرورية في هاته المرحلة و مع تناقص الرقعة العقارية في المدينة خاصة على مستوى الطريق الوطني رقم 28، عرف سعر العقار ارتفاع ملحوظ في هذه المرحلة حيث قدر بحوالي ما بين 500 دج إلى 1500 دج لكل م².

المخطط رقم 05: المرحلة الثالثة



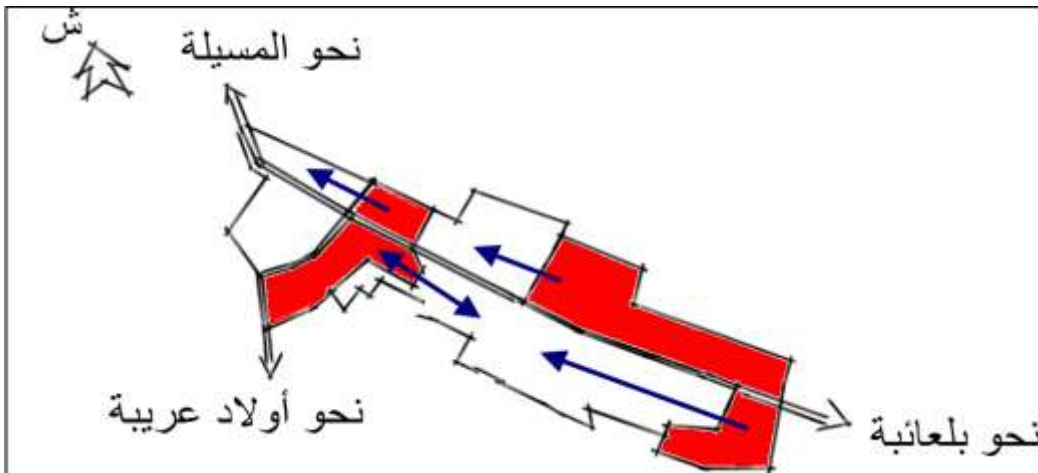
الشكل رقم 22: اتجاه التوسع



المصدر: من إعداد الطالب.

تم على مستوى هاته المرحلة إنجاز تجمعات سكنية فردية و ذلك على مستوى الجهة الشمالية للمدينة تمثلت في حي حيحي المكي، بجانب الطريق الوطني رقم 28، ثم بدأ التوسع بشكل عفوي باتجاه الشرق أين شكل محورين عبارة عن خطين متوازيين، إلى أن اصطدم النسيج بعائقين طبيعيين تمثلتا في واد مقرة و مرتفعات شبكة مقرة.

الشكل رقم 23: اتجاه التوسع

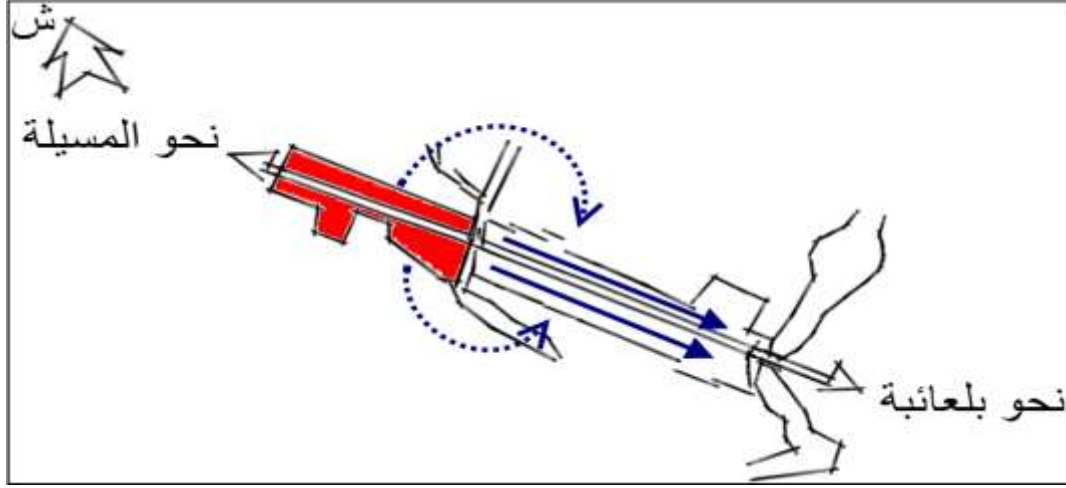


المصدر: من إعداد الطالب.

الفصل الرابع ————— الدراسة التحليلية

كما تم على مستوى جانبي الطريق الوطني رقم 28 التوسع بشكل خطي موجه و مستمر باتجاه الجهة الشمالية الغربية وذلك بتشديد بعض التجهيزات الإدارية الهامة، بعض المحلات التجارية، و تجهيزات تعليمية، أين عرف تلاحم مع النسيج القديم (الحي الإداري) على مستوى تقاطع الطريق الوطني رقم 28 مع الطريق الفرعي المؤدي لأولاد عريبة.

الشكل رقم 24: اتجاه التوسع



المصدر: من إعداد الطالب.

في نفس المرحلة تم إنجاز العديد من السكنات الفردية ذات الطابع التجاري و ذلك على جانبي محور الطريق الوطني رقم 28 أين شهد تجمع (أولاد منصر) نموا مستمرا وموجها، حيث اصدد النسيج العمراني بواد لعمایت، تم تخطيطه بجسر ليستمر التوسع بنفس الشكل (الخطي) و تشكل بذلك تجمع يسمى (لعمایت) على طول الطريق الوطني رقم 28 بتوسع موجه و مستمر على جانبيه، حيث أصبح طول الطريق الوطني المحتوي في النسيج الحضري يقدر بحوالي 4 كلم.

الفصل الرابع _____ الدراسة التحليلية

4- المرحلة الرابعة (1991 - 2000):

4-1- أهم ما ميز المرحلة :

- الارتقاء ببلدية مقرة إلى مصف دائرة سنة 1991 و حظي مركز المدينة بمقر للدائرة.
 - خلال هذه الفترة ومع ظهور قانون التهيئة و التعمير رقم 90/ 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م عرف المجال العمراني لمدينة مقرة العديد من التدخلات العمرانية التي كانت تهدف في مجملها إلى إعادة تنظيمه قصد توقيف البناءات الفوضوية.
 - تم تحديد مجالات التوسع المستقبلي بواسطة المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أين استمرت وتيرة التوسع المجالي و التطور العمراني للمدينة في هذه المرحلة بشكل كبير.
 - عرفت إنجاز بعض المرافق العمومية بالحي الإداري.
 - تطور الحركة التجارية بشكل ملحوظ على مستوى الطريق الوطني رقم 28 و زيادة التوسع الذي أخذ النمط الفردي دون إطار قانوني خاصة على مستوى تجمعات (أولاد منصر، أولاد عطية بن حامد، التراوش، لعمات).
- #### 4-2- النمو السكاني و السكني:

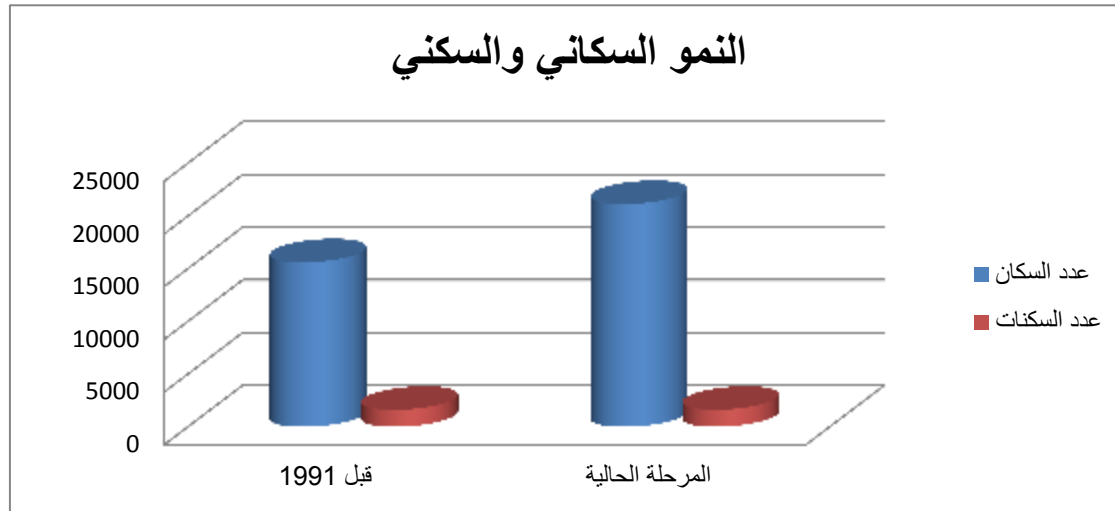
بموجب التقسيم الإداري سنة 1991 و بارتقاء المنطقة إلى مقر دائرة ارتفع عدد السكان بالنسبة للمدينة كما هو مبين في الجدول التالي:

الجدول رقم 10: النمو السكاني و السكني

التعيين	(1991-1977)	المرحلة الحالية	الزيادة	معدل شغل المسكن (TOL)
عدد السكان	15600	21127	5527	7
عدد السكنات	1611	2802	1191	

المصدر: مكتب الإحصاء للبلدية + معالجة الطالب.

الشكل رقم 25 : النمو السكاني و السكاني



المصدر : من إعداد الطالب.

من خلال الجدول رقم (10) يتبين لنا أن عدد السكان قدر سنة 1991 بحوالي 15600 نسمة حيث بقي تزايد السكان على نفس الوتيرة وقد كان للهجرة دور هام في هاته الزيادة، ليصل سنة 2000 إلى حوالي 21130 نسمة وهو نمو محسوس إذا ما قورن بالمراحل السابقة وهذا نتيجة الأسباب التالية:

- ارتفاع بلدية مقرة إلى مصف دائرة.
- تحسن الوضع الأمني آنذاك بالمدينة.
- الهجرة من الأرياف المجاورة نحو المدينة للبحث عن العمل.
- الحركة التنموية للمنطقة و تطوير التجارة على مستوى طول الطريق الوطني رقم 28، هذا ما أدى إلى التمرکز على مستواه و التوسع على جانبيه أين شهدت المدينة نمو سكاني و سكاني كبيرين.

4-3- استهلاك المجال الحضري :

الجدول رقم 11 : استهلاك المجال

الأنماط	الاستهلاك المجالي (هكتار)	نسبة الاستهلاك (%)
السكنات	22.84	17.40
التجهيزات	7.77	5.92
المساحات الحرة	100.62	76.67
المجموع	131.23	100

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + المصالح التقنية + معالجة الطالب.

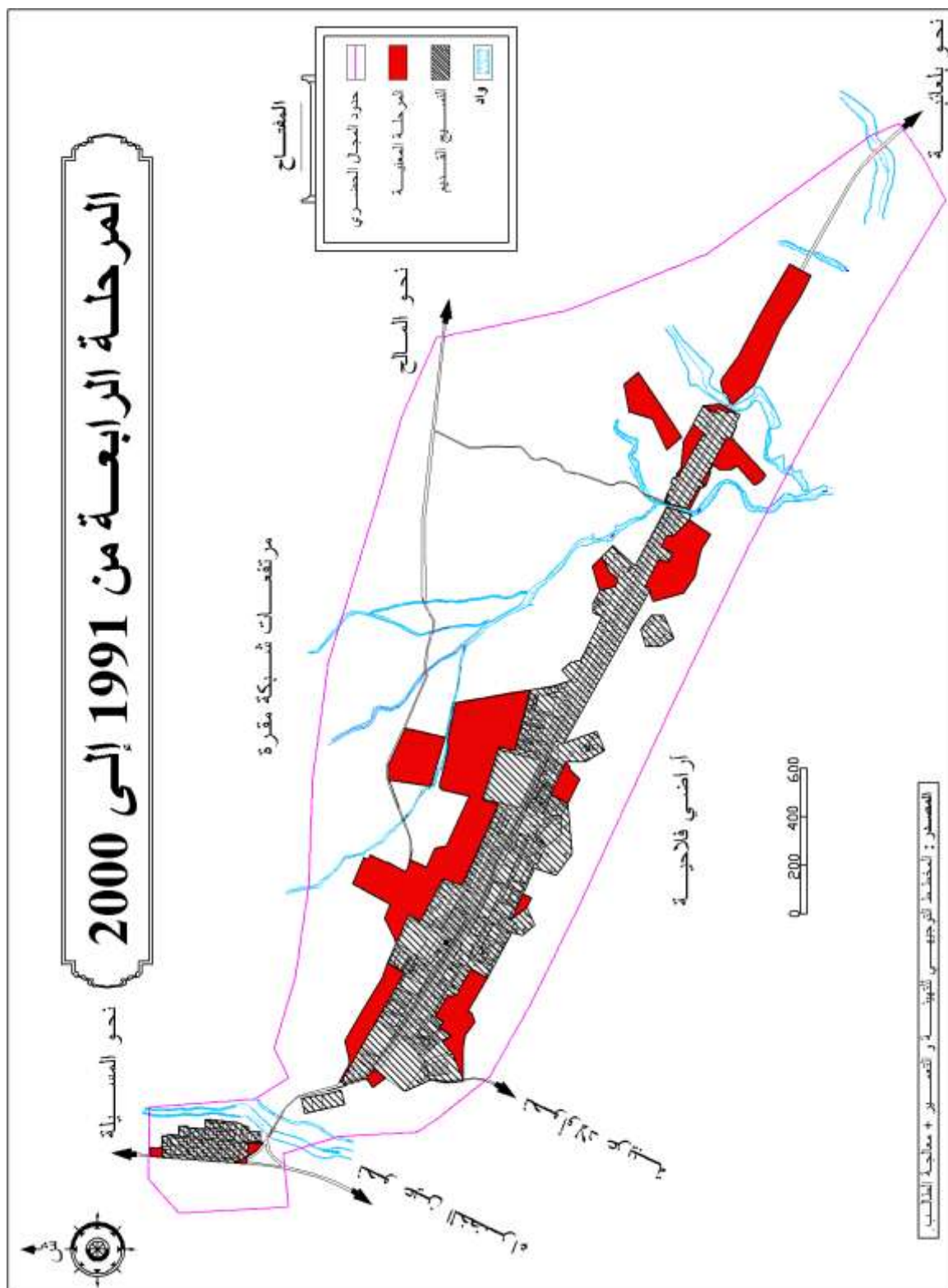
الفصل الرابع ————— الدراسة التحليلية

من خلال الجدول رقم (11) يتبين أن هذه المرحلة قد عرفت استهلاكاً للمجال بشكل كبير جداً كما هو ملاحظ في الجدول حيث قدرت المساحة الإجمالية التي استهلكت بحوالي 131 هكتار، بالنسبة للتجهيزات برمجت العديد من التجهيزات الإدارية والتي استهلكت مساحة ما يقارب 8 هكتار، أما مساحة السكنات فقد بلغت حوالي 23 هكتار هذا يرجع للزيادة الكبيرة في عدد السكان نتيجة الزيادة الطبيعية والهجرة من الأرياف المجاورة نحو المركز، بالإضافة إلى عدم توفر رقابة على أراضي الدولة، و نتيجة انفلات الوضع الأمني في القرى المجاورة آنذاك، تم الاستيلاء على مساحات عقارية و استغلالها بطريقة عشوائية.

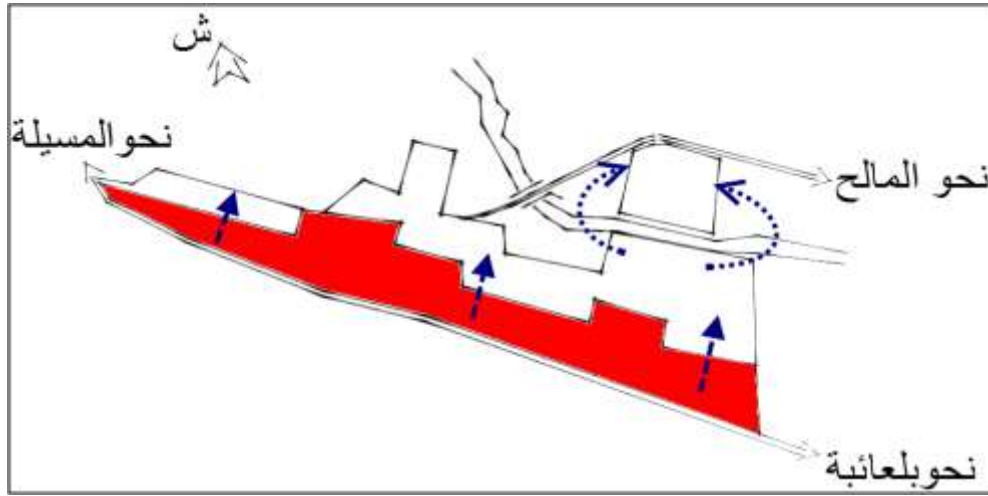
4-4- سعر العقار:

بلغ سعر العقار في هذه المرحلة ما بين 3000 دج إلى 5000 دج لكل 1م²، نتيجة الارتفاع بمدينة مقرة إلى مقر دائرة و تشييد بعض التجهيزات و المرافق العمومية المهمة، و تحسن الوضع الأمني داخل المدينة عكس الأرياف، و نتيجة لإعادة تنظيم مجالها العمراني و السعي إلى تمليك الأراضي خاصة في أواخر التسعينيات، ساهم ذلك في الارتفاع الكبير لسعر العقار.

المخطط رقم 06: المرحلة الرابعة



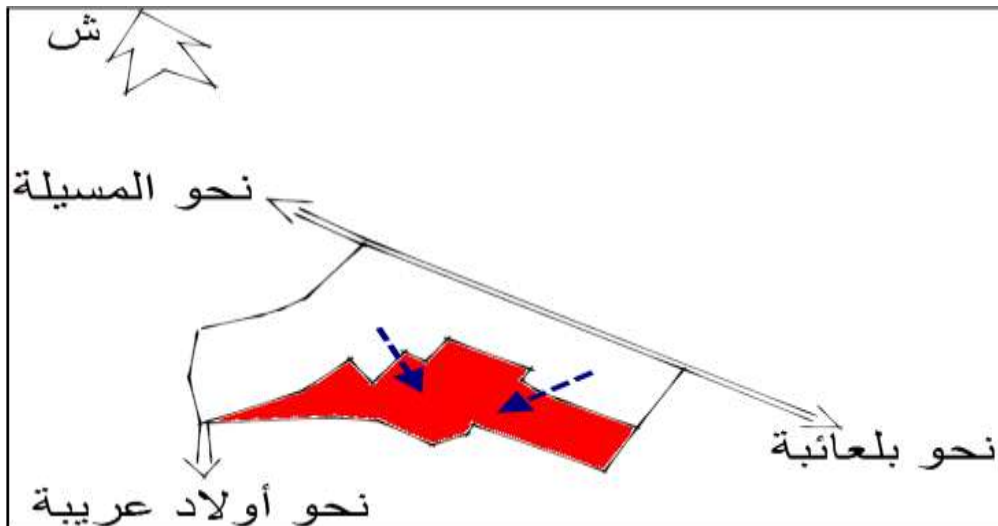
الشكل رقم 26: اتجاه التوسع



المصدر: من إعداد الطالب.

شهدت هذه المرحلة توسع عفوي للحي الإداري نحو الشمال، و هذا راجع لتشبع المساحة على طول الطريق الوطني رقم 28، حيث عرف الحي الإداري إنجاز العديد من المرافق العمومية و السكنات الفردية بالإضافة إلى تشييد سكنات ذات الطابع الجماعي، حيث اصطدم النسيج بعائق (الشعبة) و تم تخطيطها بجسر و إنشاء متقنة بجانب الطريق الولائي رقم 11 المؤدي إلى التجمع السكاني (المالح).

الشكل رقم 27: اتجاه التوسع

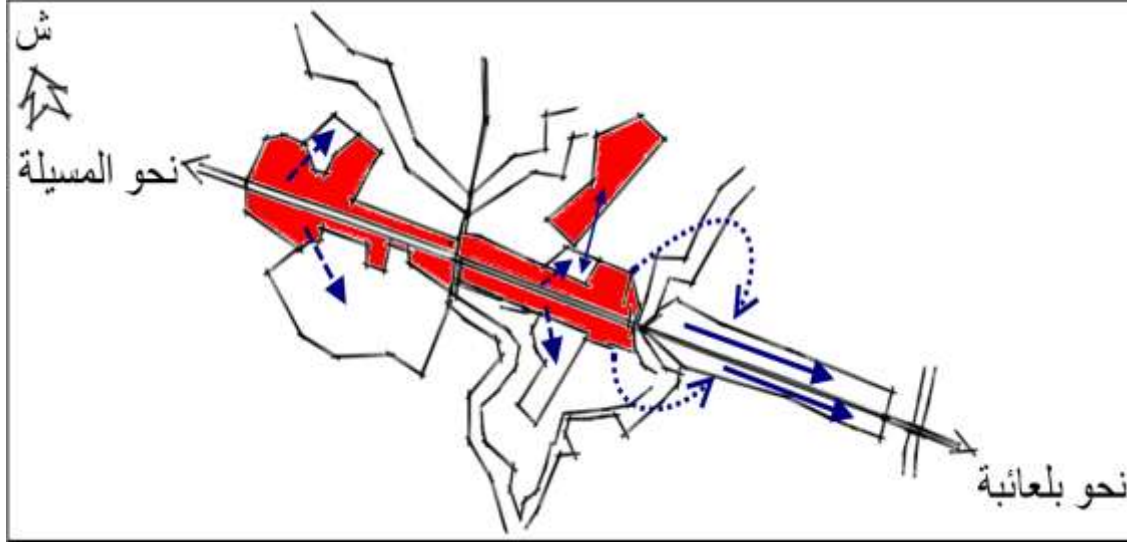


المصدر: إعداد الطالب.

الفصل الرابع ————— الدراسة التحليلية

أما النسيج في الجهة الجنوبية من الحي الإداري من فقد طراً عليه توسع عفوي و مستمر تمثل في إنجاز سكنات فردية و بداية تشكل تجمع (أولاد إبراهيم).

الشكل رقم 28: اتجاه التوسع



المصدر: إعداد الطالب.

كما عرفت نفس المرحلة توسع موجه بالجهة الشرقية على طول الطريق الوطني رقم 28 و تمثل في تطور تجمع (لعميات)، حين تشبع النسيج على طول الطريق ما دفع إلى توسع عفوي على جانبي النسيج القديم و تلاحم مع النواة القديمة مشكلا تجمع (التراوش)، ومن ثم اصطدم النسيج بعائق تمثل في واد المالح تم تخطيطه و استمر التوسع بشكل موجه و خطي على طول الطريق الوطني رقم 28.

5- المرحلة الخامسة (2000 – 2014):

5-1- أهم ما ميز المرحلة :

- استفادة مدينة مقرة من المشاريع التنموية.
- تشييد منطقة النشاطات و التخزين.
- إنشاء العديد من المرافق العمومية (تعليمية، إدارية، صحية، ثقافية وأمنية).
- كما عرفت زيادة في الحظيرة السكنية بشكل كبير و تشييد سكنات الجماعية.
- انتعاش الطريق الوطني رقم 28 بالتجارة نتيجة استغلال معظم السكان لسكناتهم بموازاته في النشاط التجاري.

5-2- النمو السكاني والسكني :

عرفت هذه المرحلة وتيرة نمو متسارعة مقارنة بسابقتها حيث تعتبر الأكبر في تاريخ المنطقة كما هو مبين في

الجدول التالي :

الجدول رقم 12: النمو السكاني و السكني

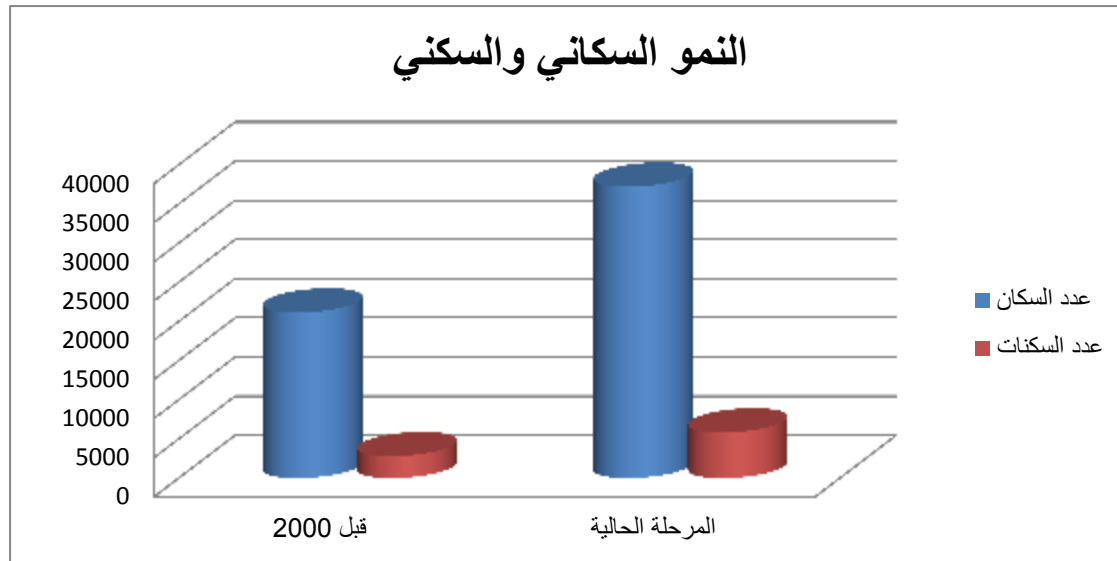
التعيين	(1991-2000)	المرحلة الحالية	الزيادة	معدل شغل المسكن (TOL)
عدد السكان	21127	37191	16064	6.1
عدد السكنات	2802	5820	3018	

المصدر: مكتب الإحصاء للبلدية + معالجة الطالب.

من خلال الجدول رقم (12) يتبين لنا النمو الديمغرافي الكبير لعدد السكان بحوالي 16000 نسمة في ظرف 14 سنة، وهي نقطة تحول كبيرة للمدينة نتيجة لحركة التنمية التي شهدتها البلدية ككل، و التي تركزت على مستوى المدينة و ما صاحبه من حركية عمرانية كثيفة والتي قدر عدد السكنات فيها بحوالي 3000 مسكن، خاصة على مستوى الطريق الوطني رقم 28 والتي تستغل في التجارة، وكذا نتيجة لتحسن الأوضاع الاجتماعية و الاقتصادية للسكان خاصة في السنوات الأخيرة التي دفعت بالسكان للاستقرار بالمركز.

تشهد مدينة مقرة تطور ملحوظ على كافة الأصعدة منها الاجتماعي والاقتصادي، وهذا ما تعكسه الزيادة في الحظيرة السكنية بشكل كبير، إضافة إلى الحركة التجارية وزيادة عدد سكان المركز بشكل كبير راجع إلى النزوح نحو مركز المدينة بحثا عن مناصب الشغل والخدمات التي يوفرها مركز المدينة.

الشكل رقم 29 : النمو السكاني و السكاني



المصدر : من إعداد الطالب.

5-3- استهلاك المجال الحضري:

الجدول رقم 13 : استهلاك المجال.

الأنماط	الاستهلاك المجالي (هكتار)	نسبة الاستهلاك (%)
السكنات	51.88	28.04
التجهيزات	15.58	8.42
المساحات الحرة	117.56	63.53
المجموع	185.02	100

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + المصالح التقنية + معالجة الطالب.

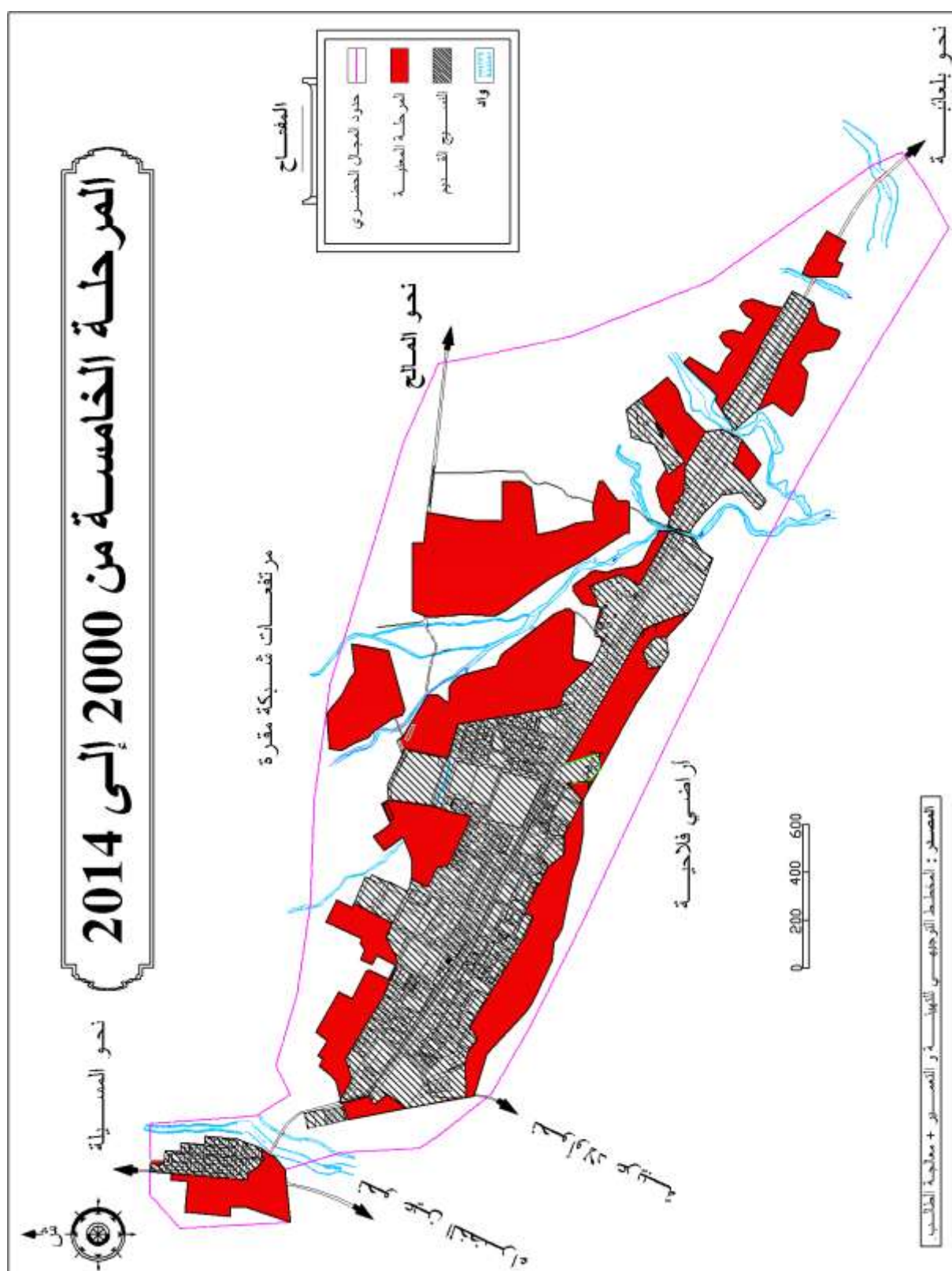
من خلال الجدول رقم (13) يتوضح لنا أن هذه المرحلة عرفت استهلاك و بشكل مفرط للمجال و أكثر مقارنة بسابقتها، نتيجة تسارع وتيرة الحركة العمرانية وبطرق مختلفة معظمها بطريقة فوضوية، أين استهلكت السكنات مساحة ما يعادل حوالي 50 هكتار و التجهيزات بحوالي 16 هكتار ، كما استفادة البلدية من المشاريع التنموية في السنوات الأخيرة و التكثيف في عمليات التعمير تمثلت في إنجاز أحياء سكنية جماعية و فردية كما عرفت توطين بعض الأنشطة الصناعية و التجهيزات بمختلف أنواعها لتلبية حاجيات السكان

5-4- سعر العقار:

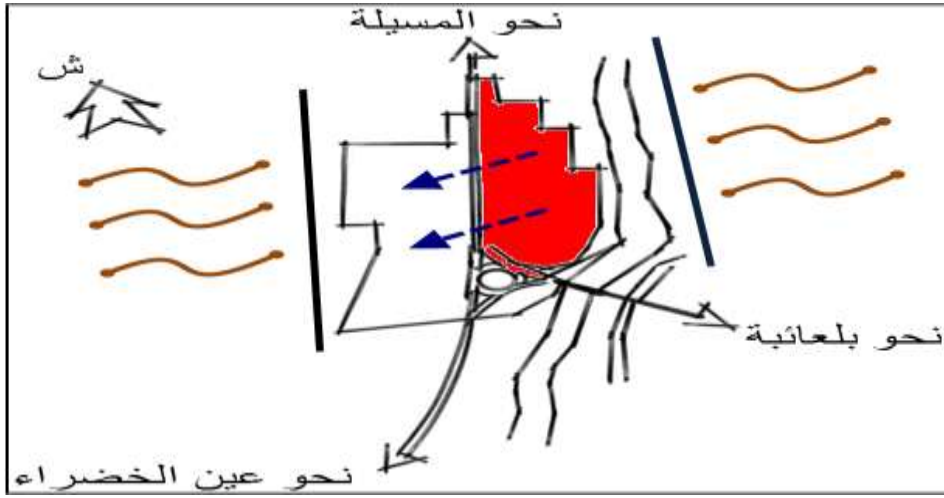
في هذه المرحلة شهد سعر العقار ارتفاع حاد أين وصل من 20000 دج إلى 30000 دج لكل 1 م²، لكن في الواقع و حسب معلومات مستسقة من طرف المواطنين فإن سعر العقار مرتفع جدا أين يصل إلى حوالي 50000 دج لكل 1 م²، وهذا ما يدل على الأهمية البالغة التي أصبحت تحظى بها المدينة و أهمية الرقعة العقارية للمركز و من أبرز العوامل التي أدت إلى ارتفاع سعر العقار بشكل حاد نذكر:

- توفر المدينة على مختلف الاحتياجات الضرورية و الخدمات بشكل كلي.
- توفر فرص العمل في كل النواحي خاصة الوظيفة التجارية.
- تحسن الأوضاع الاجتماعية للسكان.
- توفر الأمن.
- تطور التجارة خاصة على محور الطريق الوطني رقم 28.
- هيمنة رجال الأعمال على السوق العقارية والمضاربة.
- التزايد الكبير في عدد السكان و الهجرة الريفية نحو المركز والتي ساهمت في تناقص الحقيبة العقارية مما ولد ارتفاع لسعر العقار.
- حصر العوائق الطبيعية للمجال والاستهلاك المفرط للعقار نتج عنه نفاذ للاحتياجات العقارية و بالتالي ساهم في الرفع من قيمة العقار بالمدينة .
- كل هاته العوامل أثرت و بشكل كبير في ارتفاع حدة سعر العقار في الفترة الأخيرة بمركز المدينة.

المخطط رقم 07: المرحلة الخامسة



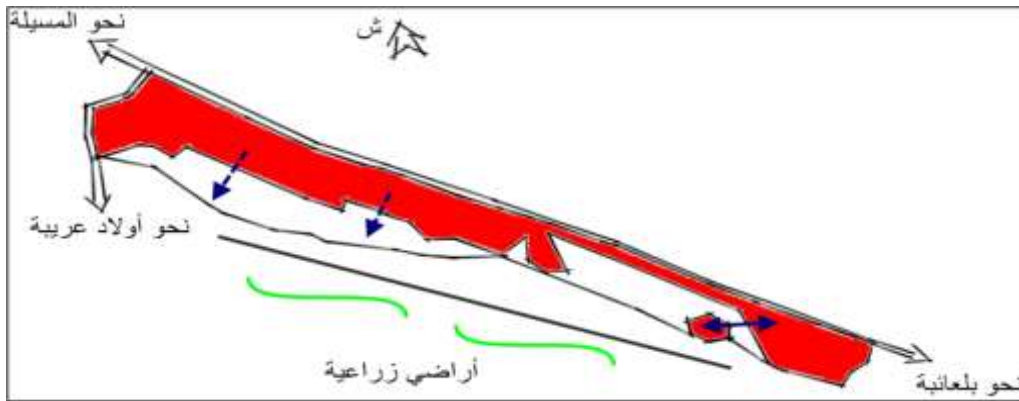
الشكل رقم 30: اتجاه التوسع



المصدر: من إعداد الطالب.

عرف حي (حيي المكي) بالجهة الشمالية الغربية توسع بشكل عفوي باتجاه الغرب و على مستوى الجانب الشاغر للطريق الوطني رقم 28 نظرا لتشبع النسيج القديم بالجهة الشرقية و اصطدامه بعائقين واد مقرة و مرتفعات شبكة مقرة أين تحول التوسع إلى الجهة الغربية بشكل عفوي غير مستمر نظرا لوجود عائق طبيعي تمثل في مرتفعات شبكة بوشارة، بعد أن تم تشييد سكنات فردية ذات الطابع التجاري و بعض التجهيزات بجانب الطريق الوطني.

الشكل رقم 31: اتجاه التوسع

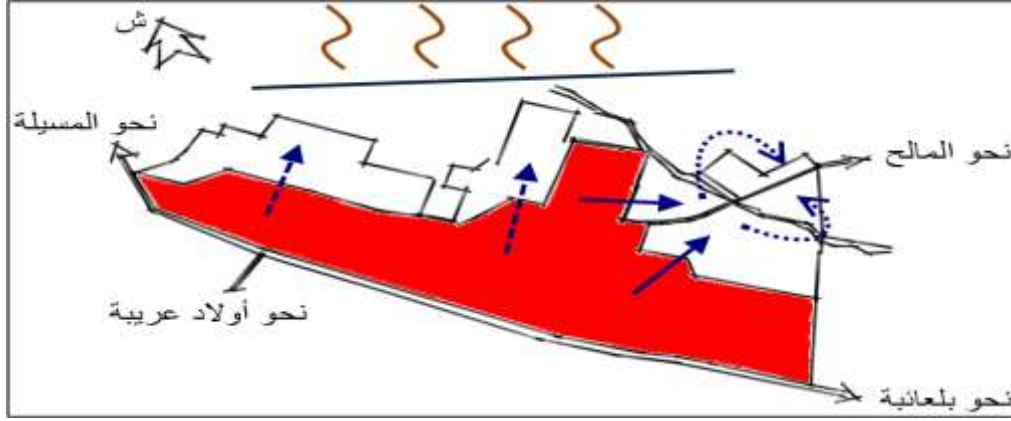


المصدر: من إعداد الطالب.

الفصل الرابع _____ الدراسة التحليلية

كما عرف النسيج بتجمع (أولاد منصر) توسع عفوي باتجاه الجنوب، حيث تلاحم النسيج مع بعض الأنوية القديمة ليشكل تجمع الهزال، لكن النسيج صادف في نموه عائق تمثل في الأراضي الفلاحية جنوبا.

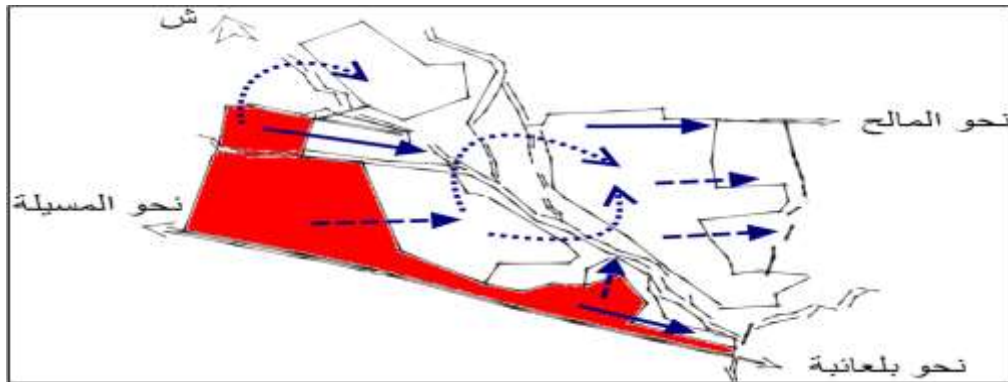
الشكل رقم 32: اتجاه التوسع



المصدر: من إعداد الطالب.

على مستوى الحي الإداري تم التوسع بالجهة الشمالية و ذلك بإنجاز سكنات ذات طابع جماعي، سكنات فردية و العديد من التجهيزات بطريقة عفوية و غير مستمرة نتيجة وقوف العائق الطبيعي المتمثل في مرتفعات شبكة مقرة كسد منيع أمام النسيج ليغير اتجاه التوسع إلى الجهة الشمالية الشرقية ويغير نوعه من عفوي إلى موجه على طول الطريق الولائي رقم 11 نحو الناحية الشمالية الشرقية، بعد ذلك صادف النسيج عائق طبيعي تمثل في شعبة تم تجاوزها بجسر ليستمر نمو النسيج ببناء سكنات فردية على طول الطريق الولائي المؤدي للتجمع السكاني (المالح).

الشكل رقم 33: اتجاه التوسع

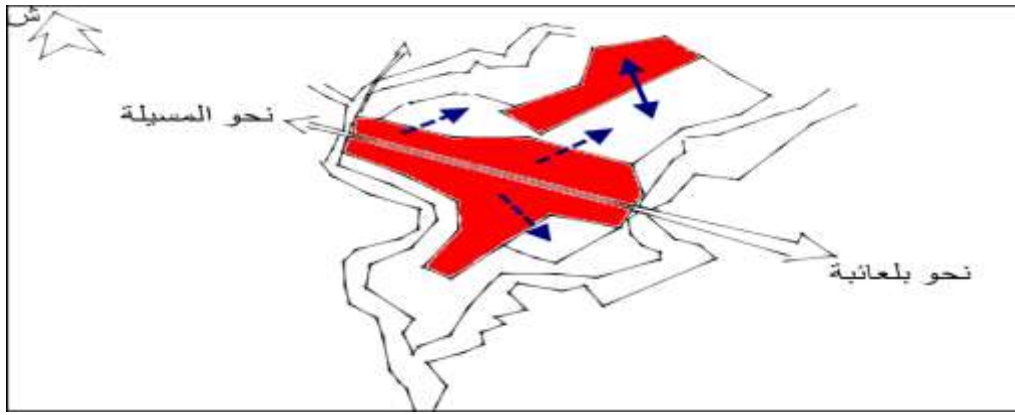


المصدر: من إعداد الطالب.

الفصل الرابع الدراسة التحليلية

عند تشعب النسيج العمراني بالحلي الإداري و على مستوى الطريق الوطني رقم 28، و نتيجة للطلب المتزايد على العقار ، شهد النسيج نمواً بشكل عفوي و مستمر نحو الجهة الشمالية الشرقية كحتمية، ذلك بإنجاز الحلي التطوري عبارة عن سكنات فردية بعد تخطي حاجز الواد و بعض الشعبات و تشييد سكنات جماعية و بعض التجهيزات التعليمية، أما على مستوى الطريق الولائي رقم 11 المؤدي إلى تجمع المالح فقد عرف النسيج توسع موجه و مستمر على مستواه نظراً لأهمية الطريق كونه يعرف حركة دائمة نحو تجمع المالح حيث تم بناء نسبة معتبرة من السكنات الفردية بشكل خطي على طول الطريق، أما في الجهة الشمالية فقد عرف تخطي شعبة و تشييد منطقة النشاطات و التخزين.

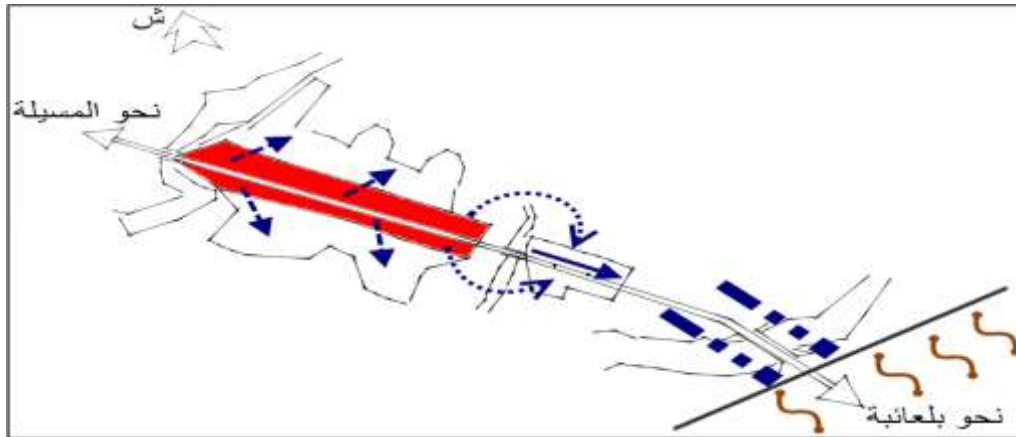
الشكل رقم 34: اتجاه التوسع



المصدر: من إعداد الطالب.

عرف تجمع لعمات تشعباً على مستوى جانبي الطريق ما دفع إلى التوسع العفوي بالجهة الشمالية الشرقية أين تلاحم النسيج مع النواة القديمة مشكلاً تجمع سكاني يسمى (التراوش).

الشكل رقم 35: اتجاه التوسع



المصدر: من إعداد الطالب.

الفصل الرابع ————— الدراسة التحليلية

بعد تشبع النسيج على مستوى حي لعمایت على طول الطريق الوطني رقم 28 بالجهة الشرقية أدى ذلك إلى مواصلة التوسع العفوي على جانبي النسيج و القفز و تخطي حاجز واد المالح و استمرار التوسع الموجه على طول الطريق الوطني ، بحيث تواصل إلى حد هضبة ثنية الزيت و الحدود الإدارية لبلدية بلعائبة.

من خلال دراستنا لمراحل تطور النسيج العمراني لمدينة مقرة يتضح لنا مايلي :

- عرف النسيج العمراني توسع عفوي في بداية نشأته.
- تحول التوسع إلى موجه على طول الطريق الوطني رقم 28 حيث عرف النسيج نمو خطي على طوله حيث بلغ التمرکز على مستواه مسافة حوالي 5 كلم، و عرف تخطي بعض الحواجز تمثلت في واد مقرة، واد لعمایت و واد المالح.
- بعد تشبع النسيج الحضري على مستوى الطريق الوطني رقم 28 تحول التوسع إلى عفوي على جانبيه ليصادف جملة من العوائق الطبيعية التي أثرت و بشكل واضح في اتجاه التوسع و تحديده حيث حولته إلى الجهة الشمالية الشرقية و تمثلت هاته العوائق في مرتفعات شبكة مقرة بالجهة الشمالية، مرتفعات شبكة بوشارة بالجهة الغربية و أراضي فلاحية جنوبا.
- استمرار التوسع بشكل موجه على طول الطريق الولائي رقم 11 المؤدي إلى التجمع السكاني (المالح).
- عرف النسيج تشكل العديد من التجمعات السكانية معظمها نشأت بشكل فوضوي.

الفصل الرابع ————— الدراسة التحليلية

✓ تطور عدد السكان واستهلاك المجال الحضري:

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

ولهذا حاولنا دراسة مراحل توسع المدينة بالتطرق إلى تطور السكان و ما يصاحبه من استهلاك للمجال الحضري عبر المراحل التاريخية المذكورة سابقا.

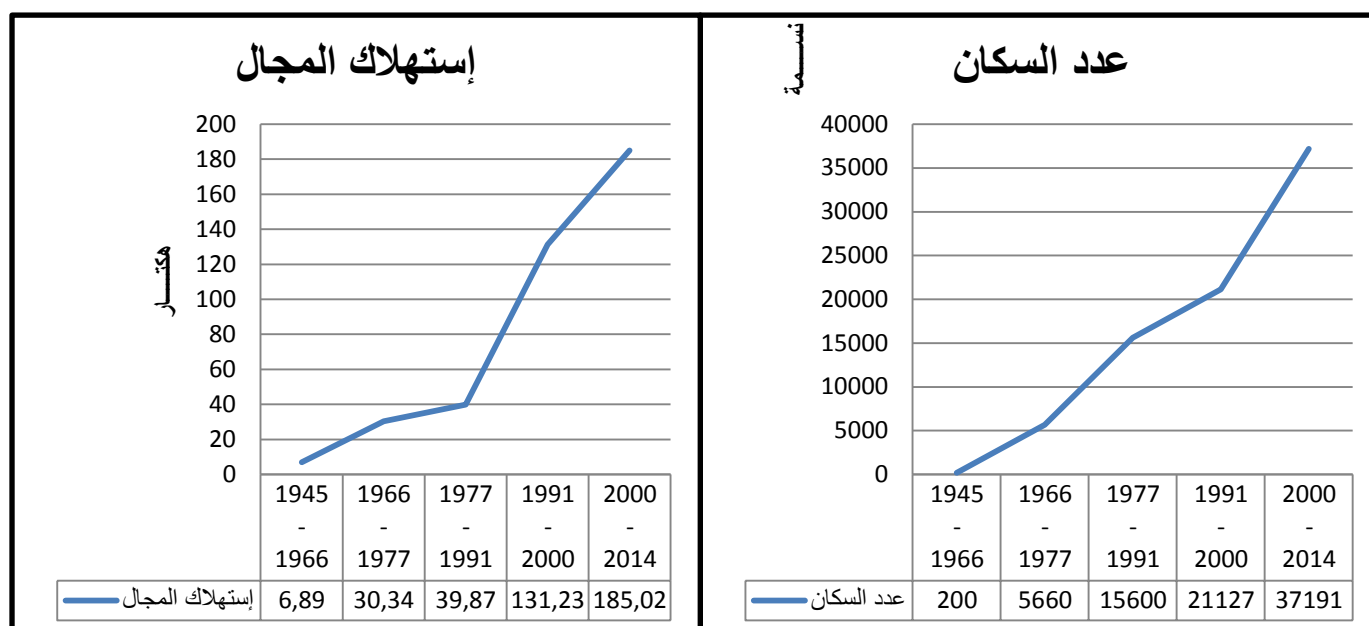
نلخص المراحل في الجدول و الشكل البياني الآتيين:

الجدول رقم 14 : تطور استهلاك المجال الحضري

المرحلة	1966-1945	1977-1966	1991-1977	2000-1991	2014-2000	المجموع
عدد السكان	200	5660	15600	21127	37191	/
استهلاك المجال	6.89	30.34	39.87	131.23	185.02	393.35
النسبة %	1.75	7.71	10.13	33.36	47.03	100

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير + مكتب الإحصاء للبلدية + معالجة الطالب.

الشكل رقم 36: تطور عدد السكان و استهلاك المجال



المصدر: من إعداد الطالب .

الفصل الرابع ————— الدراسة التحليلية

من خلال الجدول رقم (14) يتبين لنا أن هناك زيادة كبيرة لعدد السكان يقابلها زيادة في استهلاك المجال مع مرور الزمن أي هناك علاقة طردية، وهذا خلال المراحل التاريخية المذكورة أين نلاحظ زيادة كبيرة على مستوى عدد السكان من عشرية إلى أخرى، و كما هو الحال بالنسبة للمساحة المستهلكة للمدينة خاصة في ظل الأحداث البارزة التي طرأت على بلدية مقرة سنة 1974 حين ارتقت إلى بلدية و 1991 أين ارتقت إلى مصف دائرة، حيث وجد استنزاف كبير للمجال تحكمت فيه جملة من المعطيات خاصة منها التي تتعلق بغياب الرقابة و السلطات المحلية في ردع الاستهلاك المفرط للمساحة العقارية من طرف السكان بطرق غير قانونية (السكنات الفوضوية)، حيث استمر هذا الاستنزاف بشكل كبير خاصة في السنوات الأخيرة رغم تطبيق القوانين و العقوبات ووجود رقابة، و هذا ما يفسر بغياب الصرامة في التطبيق و غياب الرقابة العمرانية الفعلية بشكل جدي.

✓ تطور سعر العقار:

تطرقنا لدراسة العقار لما له من أثر على التوسع العمراني و استهلاك المجال والعكس، فكلما اقتربنا من المركز ازداد سعر العقار، نلخص مراحل تطور سعر العقار في الجدول التالي:

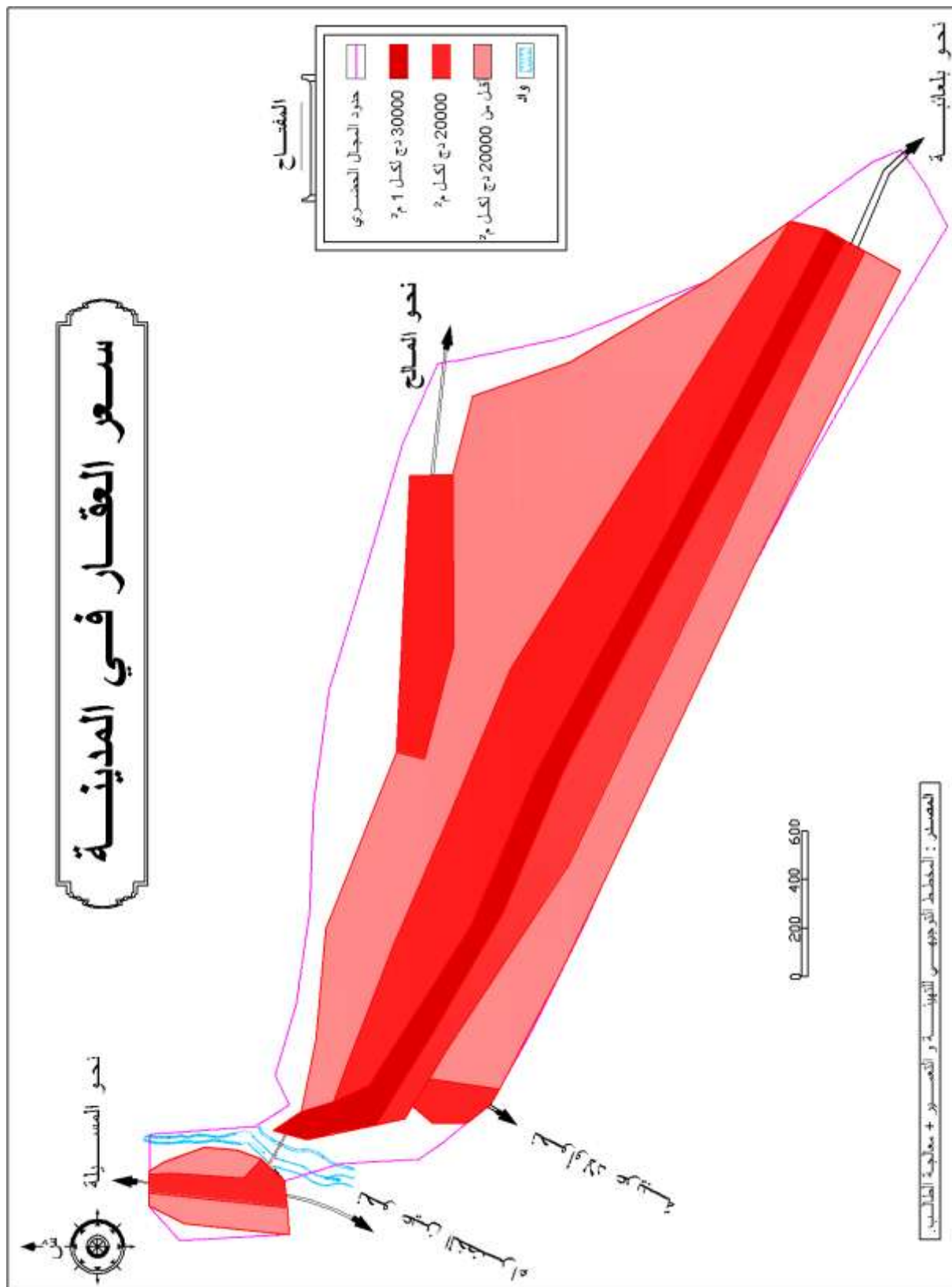
الجدول رقم 15: تطور سعر العقار في المدينة

المراحل	(1966-1945)	(1977-1966)	(1991-1977)	(2000-1991)	(2014-2000)
سعر العقار لكل 1 م ²	5 دج	40 دج	من 500 دج إلى 1500 دج	من 3000 دج إلى 5000 دج	من 20000 دج إلى 30000 دج

المصدر: الوكالة العقارية + مقابلة كبار السن + معالجة الطالب.

من خلال دراستنا لسعر العقار في كل مرحلة من المراحل التي مرت بها مدينة مقرة وكما هو مبين لنا في الجدول رقم (15)، أن لكل مرحلة عوامل تتحكم في سعر الأرض، ففي المرحلة الأولى سعر العقار تحكمت فيه خصوبة الأرض كون المدينة كان يغلب عليها النشاط الفلاحي بشكل كلي، أما بعد ارتقاء مقرة إلى بلدية سنة 1974 تغير سعر العقار بالارتفاع كلما اقتربنا من الطريق الوطني رقم 28 و هذا نتيجة تغير ذهنية السكان من الفلاحة إلى التجارة خاصة في السنوات التي تلتها، و بارتفاع مقرة إلى مصف دائرة سنة 1991 و نتيجة لتطور الحركة التجارية على مستوى الطريق الوطني رقم 28، توفر الأمن، استفادة مركز المدينة من تجهيزات و مرافق ضرورية، توفر مختلف الخدمات و توفر فرص العمل، نفاذ الاحتياطات العقارية وتقلص الرقعة العقارية بفعل وجود العوائق الطبيعية ازداد سعر العقار بشكل كبير كلما اقتربنا من المركز، وهذا ما يشير إلى الصراع القائم على قطع الأراضي للبناء و المضاربة من طرف الملاك وهي العوامل التي أدت إلى ارتفاع أسعار العقار.

المخطط رقم 08: سعر العقار في المدينة



الفصل الرابع _____ الدراسة التحليلية

IV. تقسيم المدينة إلى قطاعات عمرانية:

هذا التقسيم يعرف بالاستغلال الحالي للأرض على مستوى مدينة مقرة، وعلى نوعية و خصائص المناطق المبنية فحسب مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2010 فإن بلدية مقرة مقسمة إلى القطاعات العمرانية التالية:

1- القطاع المعمر:

القطاع المعمر في مدينة مقرة يشمل جميع الأحياء السكنية التي تدخل في المحيط الحضري وينقسم إلى ستة قطاعات معمرة :

✓ القطاع الأول:

يسمى إداريا بحي حيحي المكي الواقع عند التقاء الطريق الوطني رقم 28 مع الطريق الولائي رقم 11 الذي يربط بين بلدية مقرة وبلدية عين الخضراء، أي عند مدخل المدينة من الناحية الشمالية الغربية تقدر مساحته بـ 15.81 هكتار.

- يشمل سكنات فردية أنجزت عن طريق البناء الفردي.
- نسيجه العمراني عبارة عن خطين متوازيان.
- استغلال المباني المختلطة بين السكن والتجارة والمرافق الخاصة بالخدمات والمساحات الخضراء.

✓ القطاع الثاني :

يعتبر منطقة المرافق العامة والتي تمثل الجزء المحصور بين واد مقرة ووسط المدينة الرئيسي وتقدر مساحته بـ 20.85 هكتار.

- نسيجه عبارة عن عدة مرافق عامة أنجزت دون أن يأخذ بعين الاعتبار تنظيم المجال.
- يستغل في المساكن الفردية والمساحات الخضراء والمرافق الإدارية والثقافية.

✓ القطاع الثالث :

يقع في الناحية الغربية للطريق الوطني رقم 28 والذي يمثل تجزئتين ترابيتين 265 قطعة و 22 قطعة من السكن الفردي.

يوجد بهذا القطاع عدد من المرافق العمومية خاصة الإدارية مثل مقر الدائرة ومقر البلدية الجديد والشرطة القضائية وتقدر مساحته بـ 32 هكتار.

✓ القطاع الرابع :

يقع في الناحية الشرقية للطريق الوطني رقم 28 تمثل هذه المنطقة الحي الإداري أي مركز المدينة الوظيفي و تقدر مساحته بـ 22.05 هكتار.

الفصل الرابع الدراسة التحليلية

- تتمركز به الوظائف الحضرية للمدينة.
- نسيجه العمراني شبه شطرنجي منتظم في شكله الهندسي.
- يتكون من مساكن فردية و أخرى جماعية.
- يمكن استغلاله في السكن الجماعي والمرافق العمومية والمساحات الخضراء والعمومية.

✓ القطاع الخامس:

- يقع في الناحية الشرقية للطريق الوطني رقم 28 وبالجنوب للقطاع الرابع، يتخذ نسيجه شكل شطرنجي مشكل من السكن الفردي والجماعي، توجد به تجهيزات منها مدرسة ابتدائية وملعب وحظيرة البلدية و تقدر مساحته بـ 24.53 هكتار.
- يمكن استغلاله في بناء السكن الفردي ونصف جماعي.
 - المساحات الخضراء ومساحات اللعب وحديقة للأطفال.

✓ القطاع السادس:

- يوازي الطريق الوطني رقم 28 يقع بالجنوب للقطاع الخامس، حيث يفتقر إلى تنظيم معين للمجال ونسيجه العمراني مبعثر وعناصره العمرانية والمعمارية غير متجانسة وتقدر مساحته بـ 26.88 هكتار.
- يمكن استغلاله في بناء السكن الفردي والجماعي والمرافق والمساحات الخضراء.

2- القطاع القابل للتعمير:

حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قسم مركز البلدية إلى القطاعات التالية:

✓ القطاع القابل للتعمير الأول:

- هذا القطاع يقع في الجهة الغربية للقطاع المعمر الثالث به سكنات فردية مبنية على قطع أرضية فلاحية، حيث أرضيته ذات استغلال طابع فلاحى وتقدر مساحته بـ 100 هكتار.
- يمكن استغلاله في النشاط الفلاحي، تحديد البنايات القديمة وتهيئتها، و إنشاء بعض المرافق الضرورية و ممرات لتسهيل حركة السكان.

✓ القطاع القابل للتعمير الثاني:

- يقع هذا القطاع بالجهة الجنوبية للقطاع المعمر الثالث والذي يتوسطه الطريق الوطني رقم 28 من الشمال إلى الجنوب وتقدر مساحته بـ 40 هكتار.
- يمكن استغلاله في السكن الفردي و المرافق و التجارة والمساحات الخضراء.

- القطاع القابل للتعمير الثالث:

يقع القطاع في الجهة الشرقية للقطاع القابل للتعمير الثاني وهو عبارة عن أرض بها مجموعة من السكنات الفردية المنتشرة، ويمر به الطريق الولائي الذي يؤدي إلى قرية المالح ويعتبر هذا القطاع النواة للمركز الجديد مدعما للمركز الرئيسي للمدينة وتقدر مساحته بـ 70 هكتار.

- يمكن استغلاله في إنشاء السكن و المرافق و الحدائق والمساحات الخضراء.

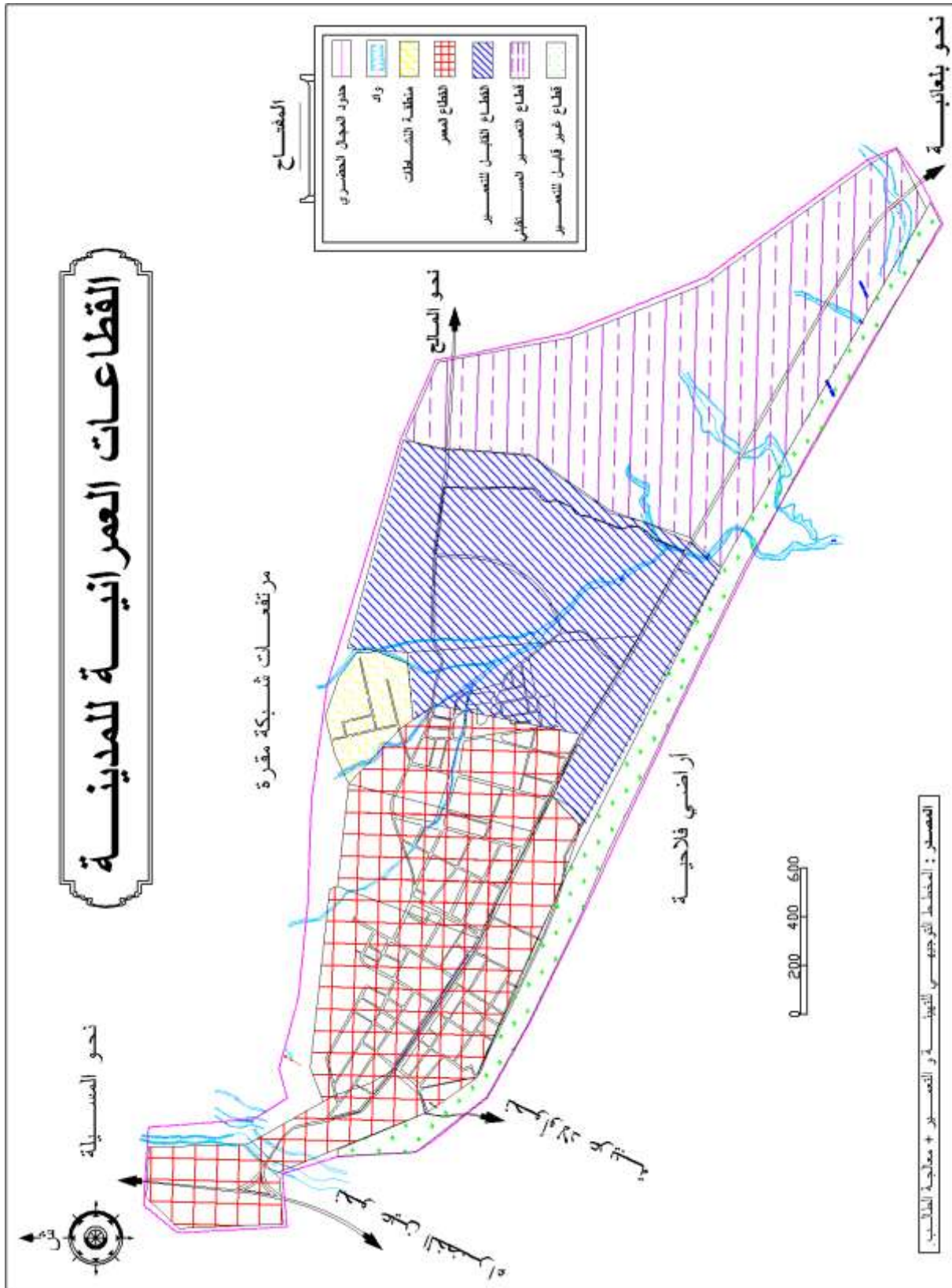
3- قطاع التعمير المستقبلي:

يقع هذا القطاع في الجهة الشمالية الشرقية لمركز المدينة ويعتبر القطاع منطقة توسع للنسيج العمراني على المدى البعيد .

4- القطاع غير قابل للتعمير:

هو عبارة عن أراضي فلاحية و مرتفعات شبكة مقرة التي تحيط بمركز المدينة.

المخطط رقم 09: القطاعات العمرانية للمدينة



V. الدراسة الاقتصادية :

يلعب الاقتصاد دور المحرك الأساسي في تنمية المدينة، فهو النشاط الخاص بإنتاج وتوزيع المنتجات والخدمات الضرورية لحياة السكان، يتمثل هذا النشاط في العلاقة بين السكان و المجال من جهة وبين السكان فيما بينهم من جهة ثانية، و بالتالي يحدد السياسات الاقتصادية و أي تخطيط أو استصلاح مجالي و عامل رئيسي في نمو المدينة و تطور رقعتها.

1- الخدمات:

يستحوذ قطاع الخدمات على النسبة الأكبر من مناصب الشغل بالمدينة من مجموع المشتغلين، ويظم المرافق المختلفة (الإدارية، الصحية، التربوية، الثقافية، الرياضية ... إلخ) و كل النشاطات التجارية و الخدمية المتمركزة على طول الطريق الوطني رقم 28، ولكننا سنركز على فرعين التجارة و الإدارة نظرا للدور الذي يلعبه هذان الفرعان في تنمية القطاع و خلق حركية عمرانية.

● النشاط التجاري:

يقتصر على توفر كم كبير من المحلات التجارية المندمجة ضمن المنشآت السكنية التي يمكن لها المساهمة في خلق حركية تجارية بشكل كبير نظرا لاختلاف و تنوع النشاطات التجارية، لكن هذا القطاع بالرغم من هيمنته على مختلف قطاعات الشغل إلى أنه يعاني من انعدام مؤسسات تجارية كبرى.

● الإدارة:

وهو قطاع يأخذ بعين الاعتبار بفعل المرافق الموجودة التي تستقطب يد عاملة لا بأس بها و الموجودة بالموازاة مع الطريق الوطني رقم 28.

2- الصناعة و الأشغال العمومية:

مدينة مقرة تحتوي على منطقة النشاطات و التخزين التي بها معظم الوحدات الإنتاجية كمواد البناء و تحويل البلاستيك والتي تلعب دورا هاما في تحريك وتيرة النمو المجالي و خلق مناصب شغل و التقليل من البطالة إضافة لمصانع البلاط حيث يمثل قطاع الصناعة مع الأشغال العمومية و البناء نسبة معتبرة من مناصب الشغل.

3- القطاع الفلاحي:

لا تحتوي مدينة مقرة على نشاطات فلاحية نظرا لعدم وجود الاحتياطات من الأراضي الفلاحية بالمدينة وعزوف الفلاحين عن خدمتها و توجههم إلى وظائف أخرى كالتجارة التي توفر لهم حياة أفضل و كسب سريع وعلى العموم فإن هذا القطاع يمارس في ظروف خاصة و أماكن محدودة.

الفصل الرابع _____ الدراسة التحليلية

من خلال احصائيات 2010 قدر عدد المشتغلين لكل القطاعات بـ:

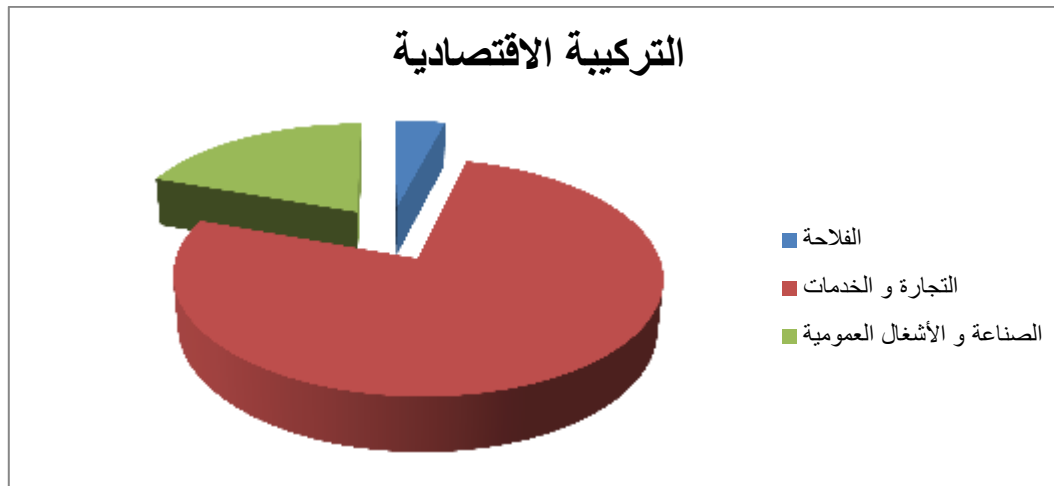
- عدد المشتغلين من مجموع سكان البلدية: 8021 مشتغل.
- عدد المشتغلين من مجموع سكان المدينة: 2178 مشتغل.

الجدول رقم 16: توزيع المشتغلين حسب قطاعات النشاط الاقتصادي

المجموع	الفلاحة	الصناعة و الأشغال العمومية	التجارة و الخدمات	القطاعات
2178	88	423	1667	عدد العمال
100	4.04	19.42	76.53	% النسبة

المصدر: مكتب الإحصاء بالبلدية + معالجة الطالب.

الشكل رقم 37: توزيع المشتغلين حسب قطاعات النشاط الاقتصادي



المصدر: من إعداد الطالب.

من خلال **الجدول رقم (16)** يتبين لنا أن أغلبية العاملين بالمدينة يشتغلون في قطاع التجارة و الخدمات بنسبة 76.53 %، تليها الصناعة و الأشغال العمومية بنسبة 19.42 % و أخيرا الفلاحة بنسبة ضئيلة جدا. أغلب النشاطات تجارية و خدمية نتيجة وجود محور الطريق الوطني رقم 28 الذي أعطى ديناميكية في التنمية التجارية بالمدينة من خلال النشاطات التي تقوم على مستواه، وكذا توفر مختلف الخدمات التي تتمركز على طولها، حيث أعطى منحى غير ذهنية السكان من النشاط الفلاحي إلى النشاط التجاري و بالتالي امتصاص المزيد من الأيدي العاملة و زيادة معدلات الهجرة مما ساهم بشكل مباشر في تطور النمو الحضري و خلق توسع على طول الطريق الوطني بازدياد النشاطات التجارية و تنوعها.

وهذا ما يحتم البحث عن سبل تغير من النشاط التجاري على مستوى الطريق الوطني رقم 28 إلى مركز المدينة لتخفيف الضغط على الطريق الوطني ووضع حد للتوسع العشوائي على طولها.

VI. تحليل الاستثمار:

تم استجواب بعض الموظفين لأخذ قدر المستطاع من المعلومات الكافية والوافية المتعلقة بموضوعنا، أين حاولنا أخذ الصورة الواقعية وربطها بالإطار التصوري لدراستنا حيث كانت نتائج البيانات الخاصة الموجهة للموظفين و البالغ عددهم حوالي 12 موظف يختلفون في المهام و المناصب بمختلف الهيئات المعنية (المصلحة التقنية، فرع البناء و التعمير) على النحو التالي:

1- ما هو نمط التوسع الغالب على مدينة مقرة ؟

أجاب معظم الموظفين بأن التوسع بمدينة مقرة أخذ منحى غير منظم باستثناء الحي الإداري و حي حيحي المكي.

و هذا ما يتبين لنا كون أن النسيج الحضري لمدينة مقرة توسع على طول الطريق الوطني رقم 28 بطريقة عشوائية، و كذا على مستوى الناحية الجنوبية و الشرقية حيث تم التوسع على مستواها بشكل عشوائي، و هي عبارة عن بنايات مبعثرة غير خاضعة للتنظيم العمراني، فالبنايات تأخذ أشكالاً و مساحات مختلفة غير متجانسة، لكن على مستوى المركز (الحي الإداري) أخذ التوسع منحى منظم و اتبع الخطة الشطرنجية، و عليه فإن نمط التوسع الغالب على مدينة مقرة هو توسع خطي موجه.

2- في رأيكم ما الذي أدى إلى استنزاف المجال العقاري لمدينة مقرة ؟

أغلب الموظفين أكدوا على أن الحركية العمرانية الكبيرة التي يغلب عليها طابع السكن الفردي، الذي استحوذ على مساحات معتبرة تمثل في سكنات فوضوية لم تراعى فيها مقاييس التعمير، خاصة التي بنيت نتيجة التوسع بشكل فوضوي بعد تشبع الطريق الوطني رقم 28، حيث أثرت و بشكل كبير في تناقص المساحة العقارية بالمدينة، كما أرجح البعض إلى أن سبب استنزاف المجال العقاري لمدينة مقرة هو الزيادة السكانية.

وهذا ما يلاحظ واقعياً من خلال الزيادة الديمغرافية الكبيرة خاصة في السنوات الأخيرة بما فيها النزوح الريفي الحاد نحو المدينة و الاستقرار بها في ظل تحسن ظروف المعيشة، حيث زاد عدد السكان بشكل كبير وهو ما دفع إلى الطلب المتواصل على العقار، و في عدم وجود رقابة عمرانية فعالة تم التوسع بشكل عشوائي و منه استنزاف للمجال. ومنه الزيادة السكانية و عامل غياب الرقابة لهما تأثير كبير في استنزاف المجال العقاري.

3- كيف أثرت الطبيعة القانونية للعقار على التوسع العمراني ؟

في نظر أغلب الموظفين يتجلى ذلك في القضاء على الفضاءات المخصصة للبناء على مستوى العقارات التالية:

أ- عقار تابع للدولة:

وهو الغالب على مستوى المدينة بنسبة كبيرة على طول الطريق الوطني رقم 28 أين كان التوسع على مستواه بطريقة فوضوية، و بوتيرة سريعة لانعدام الرقابة العمرانية.

ب- عقار تابع للبلدية:

تمثل في الناحية الشمالية للطريق الوطني رقم 28 وبشكل كلي الحي الإداري (مركز المدينة)، حيث كان استهلاك المجال على مستواه بشكل منظم على العموم وسريع، عند توسعه جهة الشرق عرف استهلاك عشوائي نتيجة انعدام الرقابة الفعلية و عدم تطبيق الأطر القانونية بشكل فعلي.

ج - عقار تابع للخواص:

تمثل في نسبة ضئيلة في الحي الإداري بمركز المدينة حيث توسع بطريقة منظمة، مراقبة و بطيئة.

د - عقار تابع للعرش:

تمثل في الأراضي الواقعة جنوب الطريق الوطني رقم 28 حيث تم التوسع بطريقة فوضوية نتيجة لعدم وجود رقابة، و هذا ما أدى إلى انتشار البناء الفوضوي بشكل كبير على مستوى هاته الأراضي و استهلاك غير عقلاني للمجال.

هذا ما يتضح على أرض الواقع في تأثير الطبيعة القانونية للأراضي على التوسع من خلال السكنات الفوضوية التي استهلكت قدر كبير من الاحتياطات العقارية للمدينة نظرا لكون غالبية العقار ملك للدولة التي أطلقت العنان لحرية التصرف في الأراضي التابعة لها من جهة، ومن جهة أخرى وجود عقود عرفية لأراضي العرش خاصة التابعة للسكان الأصليين واحتكارهم لهاته الأراضي هذا حتى بعد تصنيفها ضمن أراضي الدولة، و مع انعدام الرقابة العمرانية الفعالة شهدت المدينة حركية عمرانية كبيرة ما أدى إلى تشبع مركزها والتوسع في كل اتجاه قابل للتعمير خاصة على طول الطريق الوطني رقم 28 لكون العقار على جانبيه ملك الدولة و غير مراقب تم التوسع بشكل عشوائي و سريع و بالتالي يتضح لنا و بشكل جلي تأثير غياب الرقابة على الأراضي ملك الدولة و العرش في التوسع و استهلاك المجال الذي شهدته المدينة.

4- كيف ترون مدينة مقررة من الناحية العمرانية ؟ بين ذلك...

يرى معظم المسؤولين أن مدينة مقررة غير منظمة، حيث ركزوا في إجاباتهم على التمرکز الذي تم على مستوى الطريق الوطني رقم 28 و جانبيه حيث أخذ طابع السكنات الفوضوية، والتي شيدت على مستواه بطريقة غير قانونية و لم تحترم المعايير القانونية، إضافة إلى عنصر التجهيزات و التي وزعت بطريقة غير منظمة ولم تأخذ معايير تصاميم التهيئة، وأغلبها موزعة على مستوى الطريق الوطني بشكل خطي مما يحدث التفاوت و عدم المساواة في القرب من التجهيزات بينما يشير بعض الموظفين إلى كون المدينة منظمة من الناحية العمرانية أين استندوا في إجاباتهم إلى الشكل الحضري الذي يمثله المركز بأخذه خطة شبه شطرنجية منظمة.

نوافيهم الرأي بجمع كلتا الإجابتين في كون النسيج الحضري لمدينة مقررة ذو شبكتين، شبكة شبه شطرنجية منتظمة و أخرى موازية للطريق الوطني رقم 28 بشكل خطي غير منتظمة، يبرز عند التقاء الشبكتين عدم وجود عناصر عمرانية مدروسة تربط بين الشبكتين ببعضهما أي عدم وجود توازن بين مركز المدينة و منطقة التوسع و حدوث تفاوت في الوظائف و عدم وجود تناسق بين السكنات.

5- ما هي العوامل المؤثرة في سهولة انتشار البناء الفوضوي ؟

من العوامل المؤثرة في سهولة انتشار البناء الفوضوي في رأي غالبية الموظفين هو غياب الرقابة العمرانية المستمرة، و كذا تماطل السلطات المعنية في عدم اتخاذ الإجراءات الوقائية و الردعية اتجاه مخالفين و منتهكي الأراضي التابعة للدولة، كما دعم بعض الموظفين إجاباتهم بعدم تخصيص أراضي للبناء.

هذا ما نؤيده كون أن غياب الرقابة هو العامل الأبرز، بالإضافة إلى عدم محاربة السكن الفوضوي، انعدام الطريقة المثلى لتسيير العقار، ووجود طرق أخرى غير قانونية في الاستحواذ على الأراضي تتمثل في تلاعبات ووساطة في بعض الهيئات و تداخل الصلاحيات، وهو ما دفع إلى البناء بشكل عشوائي وبالتالي عدم مراعاة شروط البناء.

6- كيف تفسرون وجود كم كبير من السكنات الفوضوية رغم وجود رقابة ؟

فسر معظم الموظفين وجود كم كبير من السكنات الفوضوية رغم وجود رقابة إلى تماطل السلطات في تطبيق الرقابة العمرانية بشكل فعلي، أين توجد مخالفات معانة لا يتخذ بشأنها قرار الهدم.

أما حسب نظرنا فإن هذا الأمر واقعي لكن نلاحظ وجود سكنات فوضوية بنيت حديثا، وهذا ما يبين تساهل السلطات المعنية بالرقابة العمرانية أو عدم نجاعتها.

الفصل الرابع ————— الدراسة التحليلية

7- هل يمكن وقف عمليات البناء الفوضوي في ظل وجود تشريعات قانونية صارمة ؟

فيما يخص هذا السؤال أجمع كل الموظفين بأنه لا يمكن القضاء على السكنات الفوضوية بشكل فعلي، بل يجب اتخاذ إجراءات وقائية لتجنب بناءها في المستقبل أي محاربة الظاهرة قبل إنشائها أي من عدم، و فرض رقابة مستمرة صارمة و فعلية وذلك من خلال تحديد صلاحيات المسؤولين و العمل على تفادي التلاعبات و الرشوة، بالإضافة إلى تطبيق أقصى العقوبات و فرض غرامات مالية ضد المخالفين، أما فيما يخص السكنات التي بنيت فيمكن اعتماد القوانين التي تهدف في مجملها للتنظيم والتحسين و كمثال تطبيق قانون [15/8] الصادر في 20 جويلية 2008 والمتعلق بالتسوية و كيفية مطابقة البناءات.

وهذا ما يبين دور الرقابة العمرانية لأن غيابها السبب الأبرز في استفحال الظاهرة البناء الفوضوي.

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

في نظر غالبية الموظفين أن سعر العقار مرتبط بعامل توفر المساحة العقارية و كذا القرب من الطريق الوطني رقم 28، وأساسا مدينة مقرة و في ظل الظروف الراهنة و مشكل نقص العقار الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع سعره خاصة أمام الطلب المتزايد عليه مما يدفع عجلة التوسع نحو الضواحي هذا من جهة، ومن جهة أخرى الحركة الاقتصادية الكبيرة التي تشهدها المدينة و التي جعلت العقار يرتفع كلما اقتربنا من المركز، بينما أكد البعض على أن السوق العقارية بمدينة مقرة يسيطر عليها المتعاملين الخواص بشكل كبير والذين يحاولون و بشتى الطرق استغلال أهمية المركز في احتكار الأراضي و الرفع من القيمة العقارية ما جعل المجال الحضري يعرف مزايدات و صراعات من أجل الحصول على الأراضي ذات القيمة التجارية و بالتالي حدوث المضاربة وارتفاع الأسعار بصورة خيالية و بيعها بأثمان باهظة وبالتالي نفاذ العقار، وهذا ما يؤدي بسكان المدينة لمقايضة منازلهم من أجل الحصول على مسكن في ضواحي المدينة خاصة وجود العوامل المساعدة على الاستقرار في الضواحي و لكونها أقل تكلفة و كذا سهولة التنقل، وأمام نفاذ الاحتياطات العقارية بمركز المدينة يحتم التوسع نحو الضواحي بشكل أو بآخر.

أي أن التوسع العمراني يؤثر بشكل كبير و مباشر على سعر العقار و العكس صحيح.

9- ما هي الحلول الممكنة و الاجراءات التي تعتمدون عليها في مواجهة التوسع المفرط واستغلال

المجال العقاري بصورة عقلانية ؟

لا يرى الموظفون بديلا عن اتباع المخططات المدروسة (التخطيط المحكم) للحد من التوسع العمراني المفرط كإجراء وحل كفيل يعتمدون عليه.

الفصل الرابع ————— الدراسة التحليلية

وهذا ما نسانده لكن نضيف عليه أن هناك حلول أخرى بفرض رقابة حثيثة بصفة رسمية وواقعية و كذا إيجاد حلول تسييرية وتقنية قد تساهم في خلق توسع منظم.

10- ما هي الآليات التقنية التي وضعتوها من أجل توقعات أبعاد التوسع العمراني ؟

أجمع غالبية الموظفين على اعتماد ما جاء في بنود المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لسنة 2008 لتقدير حجم السكان والاحتياجات المستقبلية لهم، وبرمجة مخططات شغل الأرض في الجهة الشمالية الشرقية.

VII. تحليل و مناقشة الفرضيات:

على ضوء دراستنا التحليلية ومن خلال استمارة المقابلة الموجهة للموظفين، نتطرق إلى مدى صحة الفرضيتين.

• الفرضية الأولى:

- تأثير العوائق الطبيعية بشكل كبير على عملية التوسع و توجيهه من جهة و من جهة أخرى تأثير المحور المهيكل المتمثل في الطريق الوطني رقم 28.

من خلال دراستنا لمراحل لتطور النسيج العمراني يتضح لنا جليا بأن العوائق الطبيعية بمدينة مقرة أحدثت مشكلا أمام توسع المدينة وذلك لوجود الأراضي الفلاحية جنوب المدينة، و المرتفعات المتمثلة في شبكة مقرة ذات الانحدار الشديد المحيطة بالمدينة من الجهة الشمالية والجهة الغربية، كل هاته العوامل أدت إلى حصر المجال، وبالتالي نقص في المساحة العقارية للمدينة، كما أدت إلى إعاقه التوسع في اتجاهات و تحديده في اتجاهات أخرى.

كما لا نستثني تأثير المحور المهيكل المتمثل في الطريق الوطني رقم 28، حيث تبين لنا بأن النسيج الحضري لمدينة مقرة تطور تلقائيا على جانبيه، و أخذ الشكل الخطي بشكل شبه كلي، حيث شهد حركة عمرانية و تجارية كبيرة جعلت منه محور أساسي نظرا لتركز مختلف الأنشطة على مستواه، إذن فالطريق الوطني رقم 28 أثر بشكل كبير على عملية التوسع و توجيهه.

وبالتالي نستنتج بأن هذين العاملين ساهما في أخذ المدينة للشكل الحالي، والتسبب بشكل كبير في استهلاك الاحتياطات العقارية، ومنه تتبين صحة الفرضية.

• الفرضية الثانية:

- التطور السكاني الكبير و ما قابله من حركة عمرانية في ظل غياب الرقابة العمرانية و عدم احترام المخططات المدروسة للتحكم في استهلاك المجال.

استنادا لدراستنا لمراحل تطور السكان، تبين أن المدينة نموا ديمغرافيا كبيرا خاصة الهجرة الريفية نحو المركز لما يحتويه من عوامل استقطاب توفر ظروف معيشية أفضل منها في الريف خاصة توفر فرص العمل، هذا ما دفع إلى تسارع الحركة العمرانية بشكل كبير، قابلتها غياب الرقابة العمرانية الفعلية حيث و من خلال استمارة مقابلة المسؤولين، تبين بأن غياب الرقابة من أبرز العوامل التي أدت إلى استهلاك و توسع المجال بطريقة غير عقلانية، وبالتالي نفاذ الاحتياطات العقارية للمدينة، و كذا عدم التطبيق الصارم للقوانين و أدوات التهيئة و التعمير بشكل فعال ومحكم من طرف السلطات المعنية في ذلك وعليه فإن الفرضية صحيحة.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا التحليلية لمدينة مقرّة، تبين لنا ما يلي:

- تحتل مدينة مقرّة موقعا استراتيجي هام كونها تحتوي على طريقين وطني رقم 28 و ولائي رقم 11 يشقان مجالها، كما تعتبر منطقة عبور.
- تطورت مدينة مقرّة خطيا بموازة الطريق الوطني رقم 28، الذي يتميز بكونه محور أساسي ذو أهمية جهوية كبرى ساهم في نمو و توسع النسيج على مستواه، حيث أخذ النسيج الشكل الخطي ثم غير منحى آخر عفوي على جانبيه نتيجة تشعب الطريق.
- عرفت مدينة مقرّة نمو ديمغرافي سريع و نزوح ريفي حاد كونها تتوفر على مختلف عوامل الاستقطاب من التجهيزات و المرافق الضرورية و ظروف معيشية أفضل وهو ما أدى إلى حركية عمرانية كبيرة.
- عرفت استهلاك كبير للمجال في مدة وجيزة.
- من الناحية الاقتصادية تعرف مدينة مقرّة تطورا كبيرا على مستوى قطاع الخدمات خاصة النشاطات التجارية و الإدارية، كلها متمركزة على مستوى الطريق الوطني رقم 28 بشكل غير منظم.
- غياب الرقابة العمرانية أدى إلى انتشار السكن الفوضوي الذي استهلك كم كبير من المساحات العقارية بشكل عشوائي و استنزاف جل الاحتياطات العقارية للمدينة.
- غالبية الأراضي ملك الدولة وفي عدم وجود رقابة، عملية التوسع تمت بطريقة غير قانونية أسفر عنها البناءات الفوضوية.
- أثرت العوائق الطبيعية بشكل كبير في عدم استمرارية النسيج العمراني، توجيه التوسع و حصر الرقعة العقارية، حيث تحول التوسع إلى الجهة الشمالية الشرقية بفعل وقوف العوائق كسد منيع في وجه التوسع أين أصبحت المدينة عبارة على موضع مشبع تحده العوائق من مختلف الجهات.
- النسيج العمراني ذو شبكتين، شبكة شبه شطرنجية منتظمة و أخرى موازية للطريق الوطني غير منتظمة ، عند التقاء الشبكتين لا توجد عناصر عمرانية مدروسة تربط بين الشبكتين ببعضهما وهو ما خلق توسعا عشوائيا أدى إلى استهلاك غير عقلاني للمجال.
- ارتفاع القيمة العقارية للأراضي بالمركز للأهمية البالغة التي يحظى بها من توفر مختلف الاحتياجات الضرورية و ما يقابله من ندرة نقص حاد للعقار ووقوع المضاربة.
- توفر بعض الجيوب العقارية التي يمكن استغلالها في الوظيفة السائدة بالمدينة (التجارية).

الفصل الخامس

الاقتراحات و التوصيات

تمهيد.

I. الاقتراحات.

- 1- تغيير خطة التوسع.
- 2- اقتراح مراكز تجارية بمركز المدينة.
- 3- تطوير التجمعات شبه الحضرية.
- 4- استحداث تجزيئات ترابية.
- 5- اقتراح منطقة توسع جديدة.
- 6- تهيئة الطريق الوطني رقم 28.

II. التوصيات.

الفصل الخامس _____ الاقتراحات والتوصيات

تمهيد:

من خلال دراستنا التحليلية لمدينة مقرة، واستجواب بعض المسؤولين فيما يخص موضوع دراستنا و المتمثل في استنزاف المجال، تبين لنا أنه يجب إيجاد بعض الحلول التقنية و التسييرية الهادفة و الكفيلة التي نراها قد تكون مناسبة في تحسين الوضع و معالجة بعض المشاكل الناجمة نتيجة التوسع العمراني و استهلاك المجال، و ذلك بوضع الاقتراحات و اتباعها بتوصيات كالتالي:

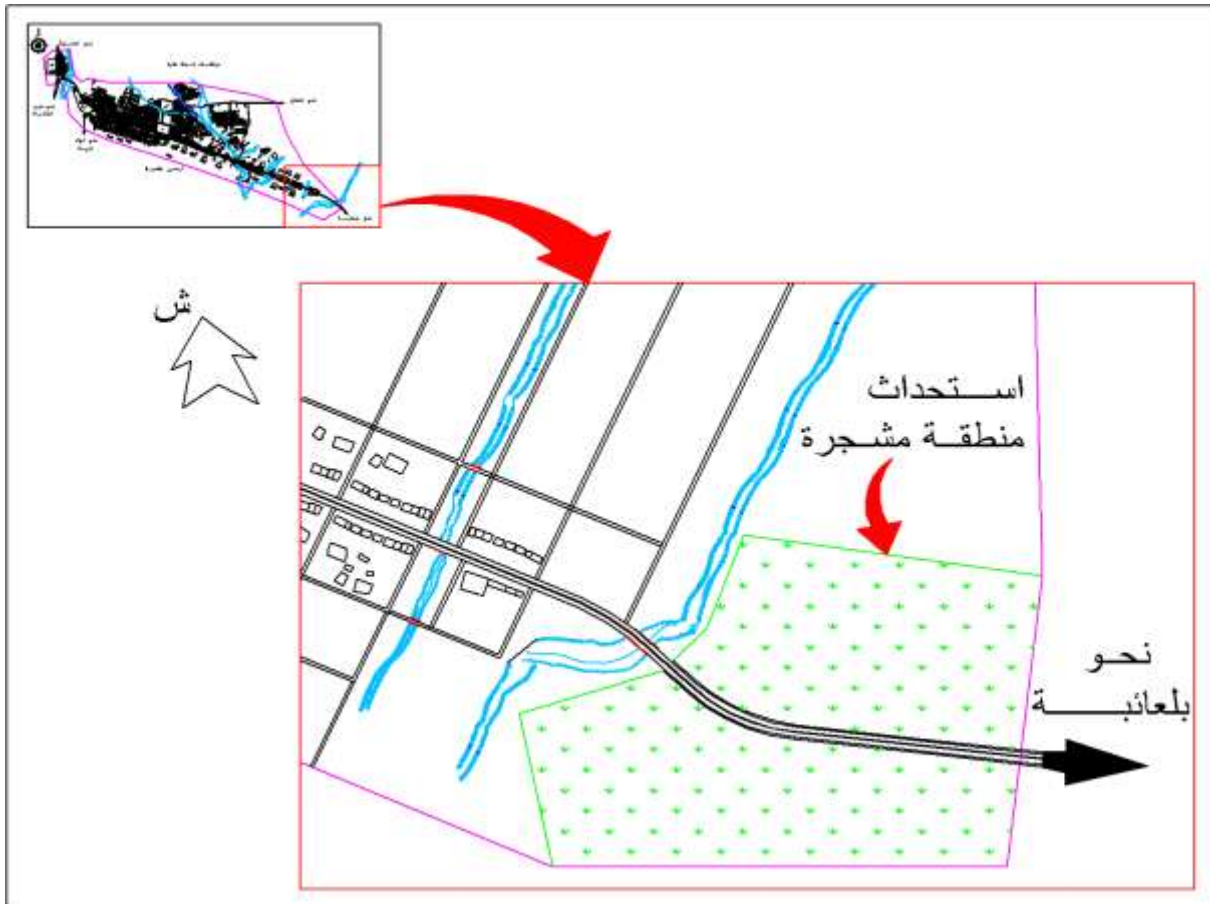
الفصل الخامس ————— الاقتراحات والتوصيات

I. الاقتراحات:

1- تغيير خطة التوسع:

خلق مساحات مشجرة تكون ممتدة طوليا على مستوى جانبي الطريق الوطني رقم 28، وبالضبط في حدود النسيج الحضري في أقصى الجهة الشرقية للمدينة، بالإضافة إلى خلق شبكة طرق عبارة عن محاور تكون عمودية على طول الطريق الوطني رقم 28، تسمح هذه الأخيرة بوضع حد للتوسع الخطي على طول الطريق الوطني بتنظيمه و الاستغلال الموضوعي للأراضي و تضمن أحسن هيكلية محلية، أين تكون وفق خطة شطرنجية وممتدة إلى خارج المجال الحضري الحالي، و منه تحويل التوسع إلى الجهة الشمالية الشرقية وكذا ضرورة اتباعها بخلق ممرات داخل المحيط الحضري و مراعاة الاختيار المناسب للمحاور الأساسية بطريقة تجعل الحركة الميكانيكية تبدو منظمة مرنة، كما نعتمد على شق المحاور الأساسية حيث نقسم المنطقة إلى أجزاء متساوية تقريبا، وهذا لتسهيل عملية تنقل السكان داخلها، وكذا استغلال المساحات بشكل مثالي.

الشكل رقم 38: خطة التوسع المقترح



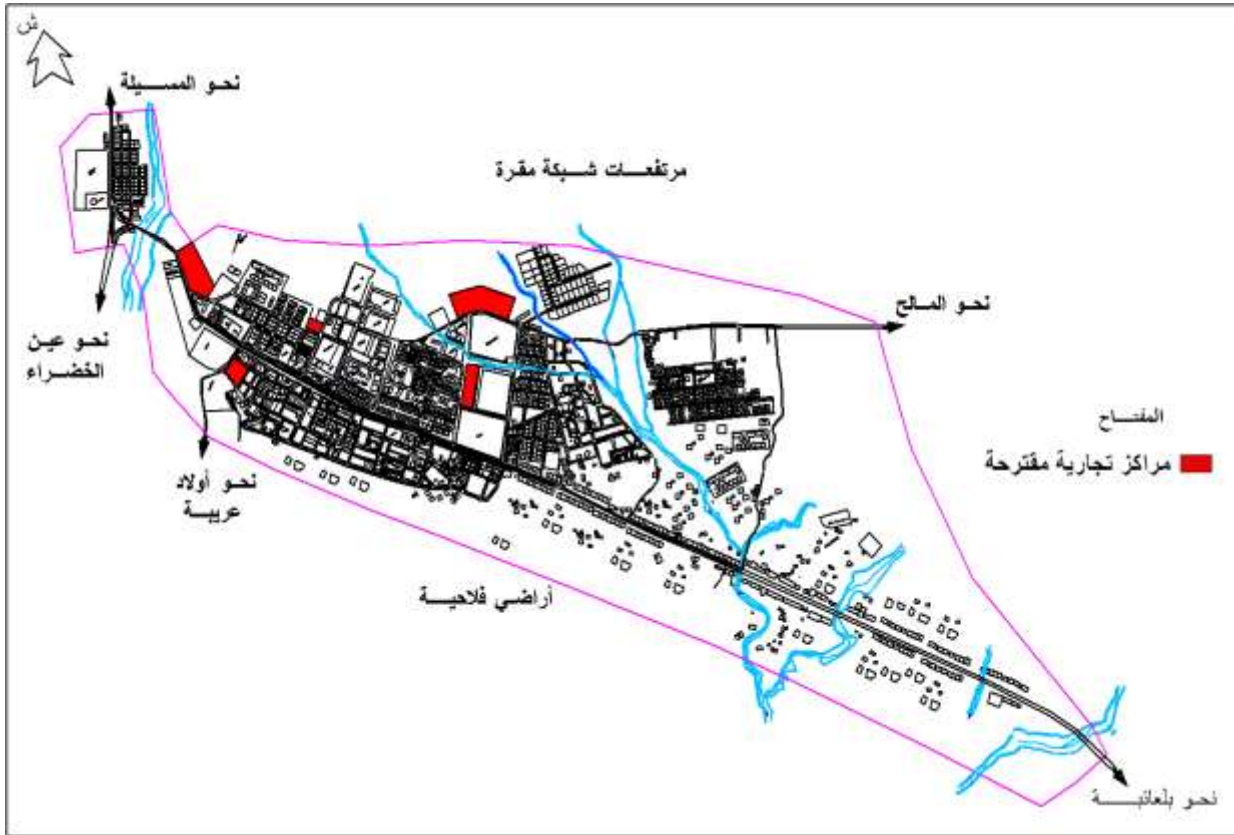
المصدر: من إعداد الطالب.

الفصل الخامس ————— الاقتراحات والتوصيات

2- اقتراح مراكز تجارية بمركز المدينة:

نظرا لإمكانية استقبال وظائف جديدة بالمركز الحضري للمدينة و التي تسمح بتعزيزه، ووجود بعض المساحات غير مستغلة بشكل جيد داخله والمتمثلة في الجيوب العقارية، و التي يمكن استغلالها، من خلال التكثيف في النسيج الحضري، اقترحنا مراكز تجارية في إطار الجذب التجاري على مستواها قصد تطوير و تعزيز المركز بطريقة تسمح بتنظيمه و توزيع الوظائف التجارية داخله بشكل منظم بغية الوصول إلى أحسن توازن حضري بين مختلف أحياء المدينة و تثبيت السكان على مستوى المركز وخلق توازن بين الطريق الوطني رقم 28 و مركز المدينة.

الشكل رقم 39: مراكز تجارية مقترحة



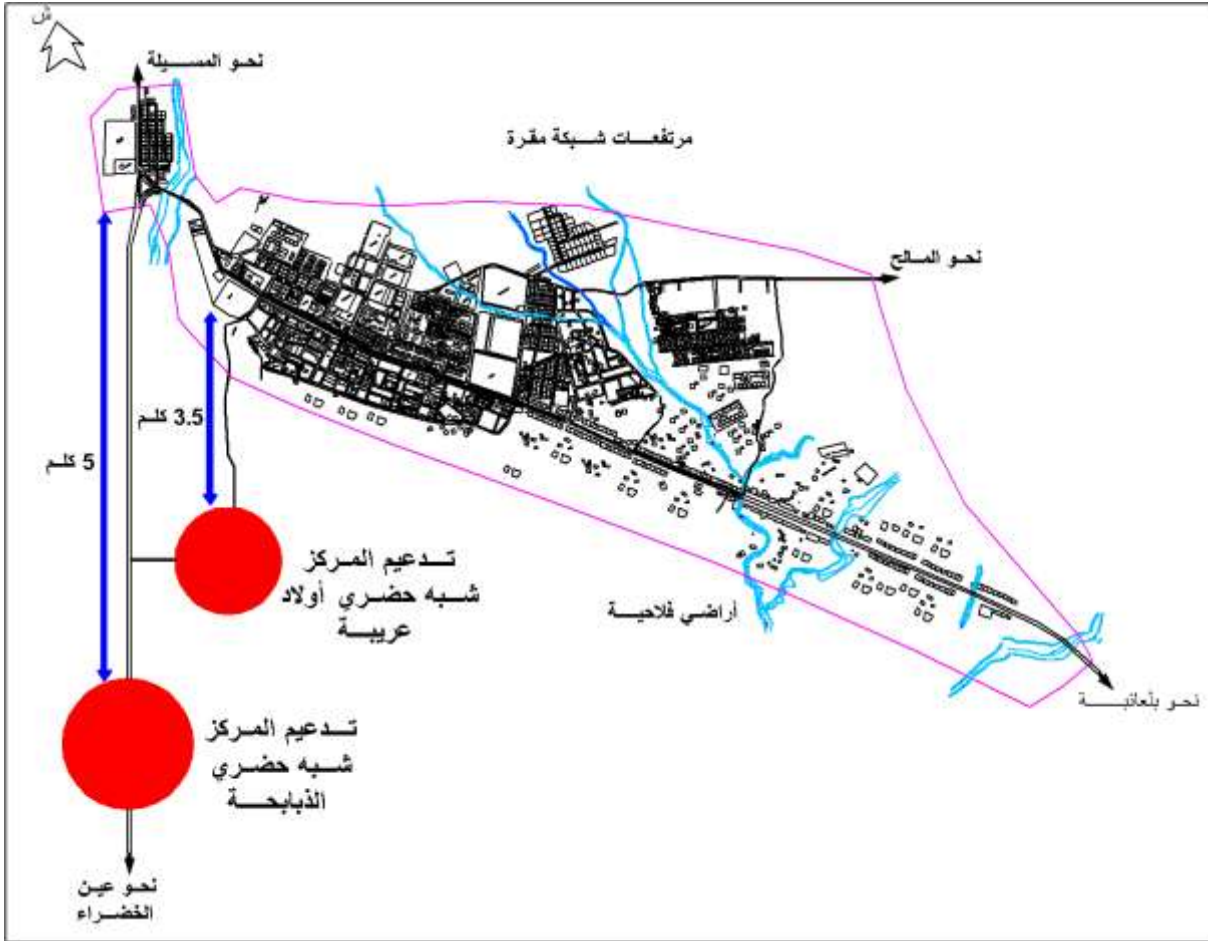
المصدر: من إعداد الطالب.

الفصل الخامس _____ الاقتراحات والتوصيات

3- تطوير التجمعات شبه الحضرية:

إحداث مراكز مدعمة للمركز الحضري الرئيسي من خلال تطوير التجمعات شبه الحضرية و الريفية، قصد التخفيف من ظاهرة النزوح الريفي لسكان تلك المناطق نحو المدينة، ذلك بتوفير مختلف الاحتياجات الضرورية لها، خاصة على مستوى تجمع أولاد عربية الذي يعتبر مركز شبه حضري، يكمل و يدعم مركز المدينة نظرا لماله من مرافق وتجهيزات لا يمكن تجاهلها، و كذا المركز شبه الحضري (الذباحة).

الشكل رقم 40: التجمعات شبه الحضرية المقترح تطويرها



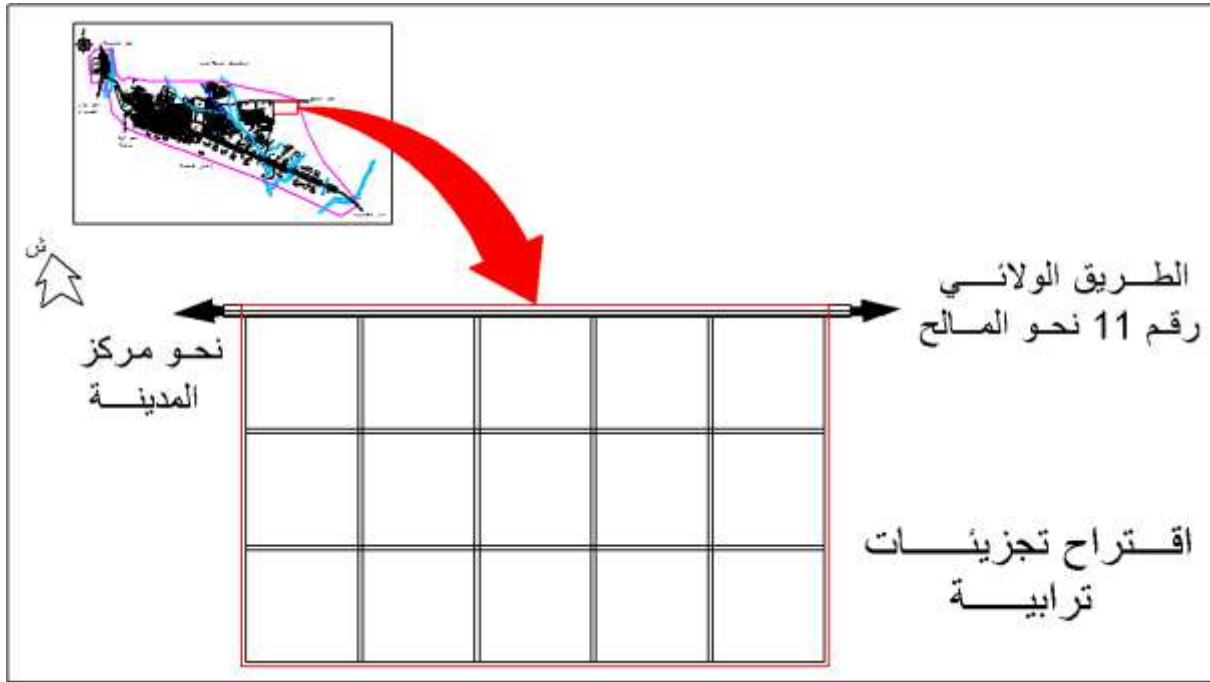
المصدر: من إعداد الطالب.

الفصل الخامس _____ الاقتراحات والتوصيات

4- استحداث تجزيئات ترابية:

إمكانية توسع المدينة في المستقبل نحو الجهة الشمالية الشرقية ممكن خاصة إذا علمنا أن مجال توسع المدينة على أراضي فلاحية ذات مردود ضعيف وارد، و بالتالي نقترح استحداث قطع أراضي للبناء مراعاة مع خفض سعر الأرض في تلك المنطقة و محاولة تنظيمها بخلق شبكة طرق تسمح بتشكيل تجزيئات ترابية وفق خطة مدروسة و محكمة تعتمد على الترغيب واستقطاب السكان لتلك الجهة، كما يجب أن تستجيب بصورة أفضل للتعمير و لا تشكل عائقا في وجه التوسع المستقبلي، و محاولة تدعيم المحور المار على مستوى هذه المنطقة و المتمثل في الطريق الولائي رقم 11 بأماكن عمومية مهيأة تمتد على طول المحور وهذا لتقوية قيمتها العمرانية لكي تساهم في جذب السكان و توجيههم نحو الجهة الشمالية الشرقية بحيث يأخذ طابع الاستهلاك العقلاني للمجال لضمان استمرارية و ديناميكية نمو مدروسة للنسيج العمراني.

الشكل رقم 41: تجزيئات ترابية مقترحة



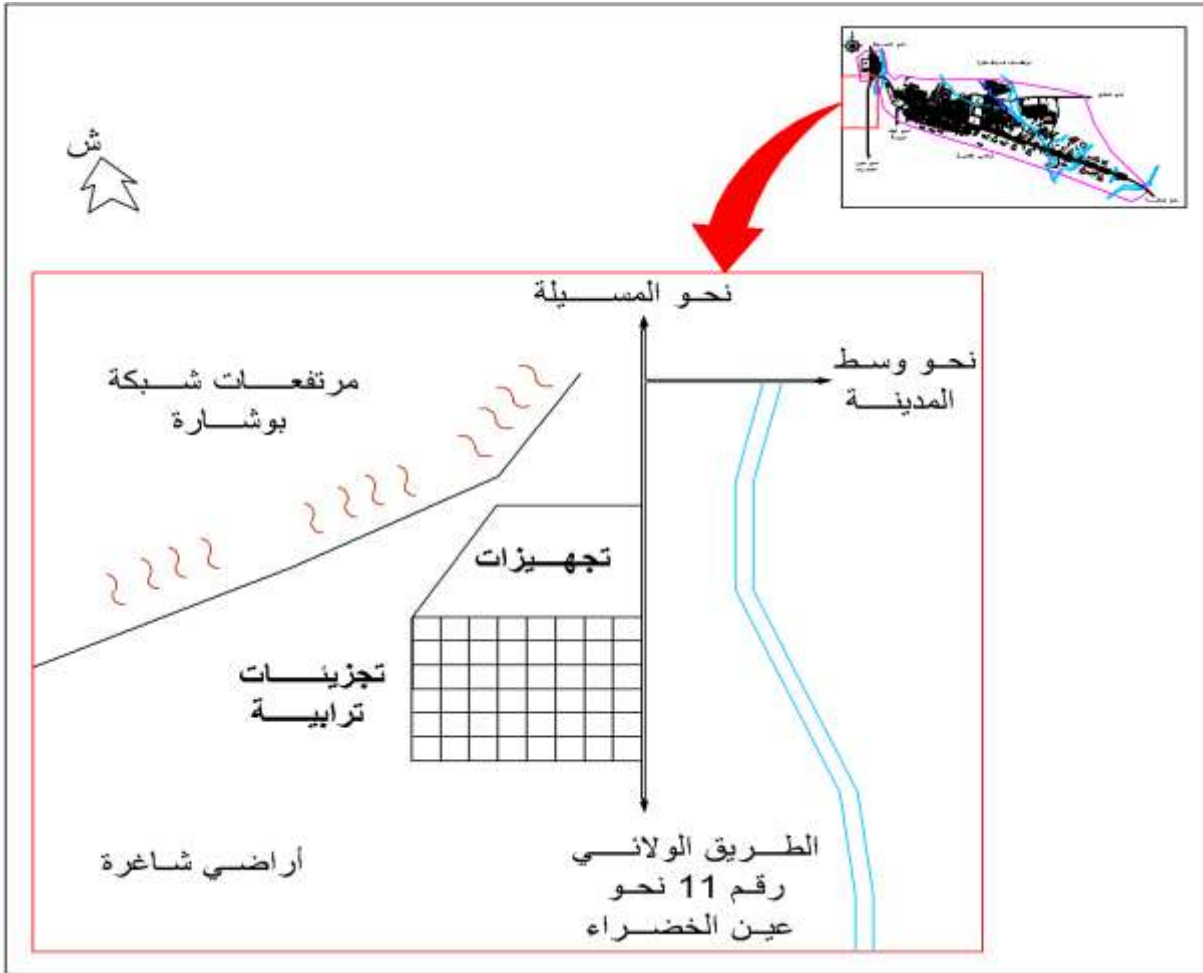
المصدر: من إعداد الطالب.

الفصل الخامس _____ الاقتراحات والتوصيات

5- اقتراح منطقة توسع جديدة:

اقتراح برمجة بعض التجهيزات الهامة وتجزئيات ترابية بالجهة الغربية للمدينة أين توجد أراضي شاغرة تبعد عن المدينة بحوالي 1 كلم، يمكن استغلالها في السكن و المرافق خاصة في ظل تواجد الظروف المواتية لتعميرها، لكون الطبيعة القانونية لهاته الأراضي لا تشكل عائقا فهي ملك الدولة و غير صالحة للنشاط الفلاحي، وبالتالي استغلالها في محاولة جذب السكان بتخفيض أسعارها، كما للطريق الولائي رقم 11 دور كبير في ربط هذه المنطقة بالمدينة الأم نظرا لحيويته الكبيرة بالتجاع عين الخضراء، و من خلال هذا الاقتراح يمكن أن يسلك التوسع الاتجاه الغربي و بالتالي استغلال أراضيه في تشييد التجهيزات والاحتياجات المختلفة بالنسبة للمدينة بشكل منظم و عقلائي سهل الاندماج مع المدينة.

الشكل رقم 42: منطقة التوسع الجديدة المقترحة



المصدر: من إعداد الطالب.

6- تهيئة الطريق الوطني رقم 28:

العناصر المهيكلية تدخل في إعطاء الشكل العام الحالي أو المرتقب، كما أنها تلعب دورا كبيرا في حركية النمو العمراني للمدينة، فهي تسيطر على حركة السكان داخل و خارج المجال لذلك فإننا نقترح توسيع الطريق الوطني رقم 28 ليصبح مزدوجا على مستوى مداخل المدينة و تطبيق حق الارتفاق بشكل فعلي للحد من التوسع على مستواه و منع الأنشطة التجارية الفوضوية، ذلك على مستوى حي حيحي المكي، وكذا تجمع لعمایت، من أجل تفادي الازدحام الكبير الذي يشهده، فهو يعتبر محورا تركيبيا محاليا و وظيفيا ذو أهمية جهوية كبيرة له الدور البارز في تطور المجال الحضري، و تباين العناصر العمرانية و تعدد الوظائف، حيث تتمركز على مستواه أغلبية المرافق و التجهيزات الإدارية و الثقافية و التعليمية، مع الأخذ بعين الاعتبار الطريق الولائي رقم 11 في الجهة الشمالية الشرقية بإعادة تهيئته و توسيعه، نظرا لما له من أهمية في ربط المدينة بتجمع المالح و بلدية عين الخضراء.

II. التوصيات:

- 1- وضع هيئات مختصة بالرقابة العمرانية تكون صارمة، فعالة، دائمة وواسعة الصلاحيات بحثها على المتابعة الميدانية و الفعلية لمختلف التدخلات و التركيز على تتبع البناءات الفوضوية لأن ذلك من أبرز السبل المثلى لتحقيق مجال عمراني مخطط و منظم بعيد عن العشوائية.
- 2- تشديد عقوبات ردعية و فرض غرامات مالية في حق المخالفين و منتهكي الأراضي بطريقة غير قانونية.
- 3- تخفيف حدة المضاربات على أسعار الأراضي عن طريق المراقبة و تحديد الملكية.
- 4- محاولة تلبية حاجيات السكان في مجال السكن مستقبلا بالتخطيط الأمثل و ذلك للوقاية من السكنات الفوضوية و محاربتها من العدم.
- 5- احترام ما جاء في بنود أدوات التهيئة و التعمير بشكل كلي و التطبيق الفعلي و المتابعة الحثيثة لها بالإضافة إلى تعزيز دور الجماعات المحلية في تطبيق المخططات.
- 6- إعداد المؤشرات الحضرية بطريقة دقيقة في كل مخططات التهيئة ليكون التخطيط بطريقة واضحة وواقعية.
- 7- الاعتماد على خطط عمرانية محكمة لضمان التوازن بين النسيج الحالي والتوسع المستقبلي.
- 8- التكيف مع المعطيات البيئية والحفاظ على الأراضي الفلاحية وحمايتها من جميع النشاطات سواء كانت حضرية أو صناعية، وعدم ترك النسيج الحضري ينمو على حساب المجال الفلاحي، من خلال التوجيه المناسب و المدروس لمناطق التوسع.
- 9- مراقبة و متابعة جميع النشاطات الخاصة بالسكن والتي لا يسمح لها أن تتوسع خارج المجال المحدد لها في المخطط.
- 10- ترسيخ مبادئ التشاور و المشاركة والتنسيق في تبني الاستراتيجيات و تحديد الصلاحيات لمختلف المتدخلين و كذا التركيز على دور المجتمع المدني في التنمية العمرانية للمدينة بتوسيع المسؤوليات للجمعيات والسكان قصد التوعية على الاستخدام العقلاني للأرض بتكوين الوعي العام والمشاركات في التنظيم و التنمية في جميع مخططات التهيئة و التعمير.
- 11- التشجيع على اعتماد التوسع العمودي لتجنب استهلاك مساحات كبيرة.
- 12- تفعيل القوانين الخاصة بالعقار و تسوية العقود الملكية للحد من البناء الفوضوي (تثبيت الملكية) لكي تستغل القوانين المعمول بها فيما بعد (مثل قانون نزع الملكية للمصلحة العامة) و إضفاء صبغة شرعية على السكنات الفوضوية وتنظيم المجال.

التوسع العمراني الذي عرفته أغلب المدن الجزائرية من أهم العوامل التي آلت إلى صعوبة التحكم في تسيير المجال وضبط نموه، مما أسفرت عنه مشاكل على جميع النواحي، و التي صارت في حد ذاتها الدافع الأول للقيام بدراسات عمرانية قصد تقصي جوهر الإشكال وتحديد مسبباته والبحث عن أنسب الحلول.

ولما يكتسيه موضوع التوسع العمراني وأثره على استنزاف المجال من أهمية بالغة في وقتنا الراهن، والتي حاولنا فيها التطرق إلى مختلف الجوانب التي لها صلة بالموضوع، أين قمنا بتحديد إشكالية البحث التي تقودنا إلى معرفة أسباب و عوامل الأخذ بنوع توسع المدينة الذي أدى إلى الاستهلاك المفرط للمجال باعتمادنا على جزء نظري اشتمل على فصلين نظريين و دراستين سابقتين، و جزء تطبيقي لإسقاط الخلفية النظرية على الواقع، ذلك من خلال الدراسة التحليلية التي شحصنا من خلالها وضعية المدينة وتتبعنا مراحل نموها، حيث عرفت عمليات تعمير سريعة، أدت إلى استنزاف مجالها، لعدة اعتبارات كونها تعرف توسعا موحها على طول الطريق الوطني رقم 28، وتمتعها بوزن و ثقل اقتصادي وإداري على مستواه، استقطبت موجات هجرة من الأرياف، أدت هاته الأخيرة إلى تسارع عجلة النمو العمراني مما انجر عنه توسع بشكل غير منظم كان لغياب الرقابة الفعلية وعدم احترام المخططات المدروسة دور حال دون استغلال المجال بطريقة عقلانية، كما تميز محيط المدينة بوجود معيقات طبيعية وقفت أمام التوسع العمراني، كل هاته العوامل أدت إلى التوسع بشكل غير منظم أدى إلى استنزاف المجال و نفاذ الوعاء العقاري للمدينة.

و من خلال استخلاصنا لجملة من المشاكل التي تعاني منها المدينة، وصلنا إلى تقديم مجموعة من الاقتراحات و التوصيات، التي تعتبر بمثابة حلول تسييرية وتقنية الغاية منها تنظيم توسع المدينة وجعلها تنمو في إطار عقلائي.

المراجع

قائمة المراجع

أولا : المراجع باللغة العربية

أ- الكتب:

- 1- اسماعيل شامة، "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري"، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 2- اسماعيل غلام نعمت، "التحضر في العالم الاسلامي"، دار النشر، القاهرة، بدون سنة نشر.
- 3- بشير تيجاني، "التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر"، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، بدون سنة نشر.
- 4- بن يوسف إبراهيم، " التحليل العمراني"، مطبعة أبو داود، الجزائر، 1999.
- 5- حلومي عبد القادر، "الجغرافيا الحضرية"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987.
- 6- حمدي عمر باشا، "القضاء العقاري"، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 7- حمدي عمر باشا، "نقل الملكية العقارية"، دار هومة، الجزائر، 2000.
- 8- خلف الله بو جمعة، "العمران والمدينة"، دار الهدى، الجزائر، 2005.
- 9- عبد الحفيظ بن عبيدة، "إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري"، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2003.
- 10- عبد الله العطوي، "جغرافية المدن"، الجزء 3، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، 2001.
- 11- عمار علوي، "الملكية و النظام العقاري في الجزائر"، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 12- قارة مبروك بن صالح، "تاريخ مدن و قبائل الجزائر- دراسة تاريخية للمدن العريقة و التركيب الاجتماعية"، الطبعة الثانية، المؤسسة الصحفية للنشر والتوزيع و الاتصال، الجزائر، 2012.
- 13- قباري محمد اسماعيل، "علم الاجتماع الحضري ومشكلات التجهيز والتنمية"، بدون دار نشر، بدون بلد نشر، بدون سنة نشر.
- 14- مولود ديدان، "القانون المدني"، دار بلقيس، الجزائر، 2008.
- 15- مولود ديدان، "النشاط العقاري"، دار بلقيس، الجزائر، 2010.
- 16- نضال محمد بخيت أحمد، "العوامل المؤثرة على الاستخدام الحضري للأرض"، بالتطبيق على إقليم الخرطوم، جامعة الخرطوم، السودان، 2010.
- 17- هبة فاروق القباني، "المدينة (التعريف و المفهوم و الخصائص)"، دار النشر، سورية، 2007.

- 18- وليد بن كساب الحميدي، "ظاهرة التوسع العمراني وأثرها على المناطق الطبيعية ذات المقومات السياحية"، الهيئة العليا للسياحة، السعودية، 2011.

ب- الرسائل والمذكرات:

- 19- اسكندر إبراهيم، "النمو العمراني لمدينة المدية واقع و آفاق"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الجغرافيا، قسم التاريخ و الجغرافيا، المدرسة العليا للأساتذة بوزريعة، الجزائر، 2011.
- 20- أوزينة فاتح، "التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2008.
- 21- بلخير خديجة، "التوسع الحضري ومدى تماثيه مع المشروع الحضري المستدام"، مذكرة لنيل شهادة ماستر، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة أم البواقي، 2014.
- 22- بوعبان فريدة، "تسيير العقار الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية"، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تسيير التقنيات الحضرية، جامعة المسيلة.
- 23- حاجي محمد "مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني" مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية ، جامعة بسكرة، 2007.
- 24- ذيب بلقاسم، "أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني"، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، قسم الهندسة المعمارية و العمران، جامعة قسنطينة، 2001.
- 25- عبد العزيز محمود قندوز، "التوسع العمراني لمدينة الجلفة"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع، كلية العلوم الاجتماعية والانسانية، 2009.
- 26- قريب عيسى صالح، "علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء التشريعي"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، أم البواقي، 2010.
- 27- مدور يحيى، "التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة"، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قسم الهندسة المعمارية، جامعة باتنة، 2012.

ج- القوانين والتشريعات:

- 28- المادة 02 من قانون التوجيه العقاري 25/90.
- 29- المادة 27 من القانون 25/90 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49.

30- المادة 31 من القانون 29/90 الصادر في 1990/02/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

31- المادة "10" من قانون رقم 30/90 المتعلق والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.

د- الملتقيات والمنشورات والمجلات :

32- الملتقى الجهوي حول "التوجيه العقاري الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين"، وكالة تبسة، 1991.

33- أحسن بن ميسي، "مجلة مخبر التهيئة العمرانية"، العدد 01، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2003.

34- كميلة أحمد عبد الستار، "ديناميكية النمو الحضري للعراق"، مجلة المخطط والتنمية، العدد 26، القسم المعماري، جامعة المستنصرية، العراق، 2012.

35- مخطط شغل الأرض رقم 02، مصلحة: فرع البناء و التعمير، 2010.

ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية:

36- Brahim Ben Youcef, "**Analyse urbaine élément de méthodologie**", OPU, 1995.

37- E.Zer.Haward, "**Les cites jardins de demain – dunod**", 1976.

38- MAOUIA Saidouni, "**Les éléments d'introduction à l'urbanisme**" ,casbah éditions, Alger, 2001.

39- Zuccheli Allbert, "**Introduction a l'urbanisme opérationnel**", volume 1, sans maison d'édition, sans l'année de publication.

40- Zuccheli Allbert, "**Introduction a l'urbanisme opérationnel**", volume 2, sans maison d'édition, sans l'année de publication.

الفهارس

فهرس الأشكال:

رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
06	هيكله المذكره	01
17	الخطه الإشعاعية	02
17	الخطه الخطية	03
20	أسباب و دوافع التوسع العمراني	04
24	إيجابيات و سلبيات التوسع العمراني	05
26	عوائق التوسع العمراني	06
30	العلاقة بين التوسع و استهلاك المجال	07
38	أنواع الأملاك العقارية	08
40	أقسام العقار البلدي	09
43	تسيير العقار البلدي	10
47	المتدخلون في تسيير العقار	11
55	محتوى الدراسة	12
60	الحلول طويلة المدى	13
69	كمية التساقط في كل شهر	14
70	التغيرات في درجة الحرارة	15
75	اتجاه التوسع	16
75	اتجاه التوسع	17
76	النمو السكاني و السكني	18
79	اتجاه التوسع	19
79	اتجاه التوسع	20
81	النمو السكاني و السكني	21
84	اتجاه التوسع	22
84	اتجاه التوسع	23
85	اتجاه التوسع	24
87	النمو السكاني و السكني	25

90	اتجاه التوسع	26
90	اتجاه التوسع	27
91	اتجاه التوسع	28
93	النمو السكاني و السكني	29
96	اتجاه التوسع	30
96	اتجاه التوسع	31
97	اتجاه التوسع	32
97	اتجاه التوسع	33
98	اتجاه التوسع	34
98	اتجاه التوسع	35
100	تطور عدد السكان و استهلاك المجال	36
108	توزيع المشتغلين حسب قطاعات النشاط الاقتصادي	37
118	خطة التوسع المقترح	38
119	مراكز تجارية مقترحة	39
120	التجمعات شبه الحضرية المقترح تطويرها	40
121	تجزيئات ترابية مقترحة	41
122	منطقة التوسع الجديدة المقترحة	42

فهرس الصور:

رقم الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
12	التوسع العمودي (تجمعات كبرى بفرنسا)	01
13	التوسع الأفقي لمدينة فاس بالمغرب	02
14	التوسع المنظم لمدينة فارساي	03
15	التوسع غير المنظم لأجزاء من مدينة فاس بالمغرب	04

فهرس الجداول:

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
58	حجم و أشكال و مواقع تركز ظاهرة التوسع العمراني بمنطقة السودة	01
69	معدلات و عدد أيام التساقط	02
70	درجة الحرارة الشهرية	03
71	معدلات سرعة الرياح الشهرية	04
73	استهلاك المجال	05
76	النمو السكاني و السكني	06
77	استهلاك المجال	07
80	النمو السكاني و السكني	08
82	استهلاك المجال	09
86	النمو السكاني و السكني	10
87	استهلاك المجال	11
92	النمو السكاني و السكني	12
93	استهلاك المجال	13
100	تطور استهلاك المجال الحضري	14
101	تطور سعر العقار في المدينة	15
108	توزيع المشتغلين حسب قطاعات النشاط الاقتصادي	16

فهرس المخططات:

رقم المخطط	عنوان المخطط	رقم الصفحة
01	الموقع الإداري لبلدية مقرة بالنسبة للولاية	65
02	موقع المدينة بالنسبة للبلدية	67
03	المرحلة الأولى	74
04	المرحلة الثانية	78
05	المرحلة الثالثة	83
06	المرحلة الرابعة	89
07	المرحلة الخامسة	95
08	سعر العقار في المدينة	102
09	القطاعات العمرانية للمدينة	106

الفهرس

مقدمة

الفصل التمهيدي

03	1 - الإشكالية.....
04	2 - الفرضيات.....
04	3 - الأهداف.....
04	4 - أسباب اختيار الموضوع.....
04	5 - منهجية الدراسة والوسائل المستعملة في الدراسة.....
05	6 - هيكلية المذكرة.....

الفصل الأول

08	تمهيد.....
09	I. المصطلحات العمرانية.....
09	1- العمران.....
09	2- المدينة.....
09	3- المجال العمراني.....
09	4- النسيج العمراني.....
10	5- الديناميكية الحضرية.....
10	6- التسيير العمراني.....
10	7- التحكم العمراني.....
10	8- التشريع العمراني.....
11	II. التوسع العمراني.....
11	1- مفاهيم حول التوسع والنمو.....
11	1-1 التوسع العمراني.....
11	2-1 التوسع الحضري.....
11	3-1 النمو الحضري.....
12	2- تصنيف التوسع العمراني.....
12	1-2 حسب الشكل.....
12	أ - التوسع الداخلي.....
12	ب - التوسع الخارجي.....
13	2-2 من الناحية التنظيمية.....
13	أ - التوسع العمراني المنظم.....
14	ب - التوسع العمراني غير المنظم.....

15	 من الناحية القانونية	2-3-
15	 ✓ التوسع غير المخطط	
16	 ✓ التوسع المخطط	
16	 أشكال التوسع العمراني	3-
16	 خطة الزوايا القائمة	3-1-
16	 الخطة الإشعاعية	3-2-
17	 الخطة الخطية	3-3-
18	 مراحل النمو العمراني	4-
18	 الاستمرارية	4-1-
18	 التحول	4-2-
18	 الظهور	4-3-
19	 أسباب ودوافع التوسع العمراني	5-
19	 العوامل السياسية	5-1-
19	 العوامل الاقتصادية	5-2-
19	 العوامل الاجتماعية	5-3-
19	 العوامل التكنولوجية	5-4-
20	 إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني	6-
20	 التوسع الرأسي	6-1-
20	 أ - الإيجابيات	
21	 ب - السلبيات	
22	 التوسع الأفقي	6-2-
22	 أ - الإيجابيات	
23	 ب - السلبيات	
25	 عوائق التوسع العمراني	7-
25	 العوائق الطبيعية	7-1-
25	 العوائق الصناعية	7-2-
26	 العوائق المؤقتة	7-3-
28	 خلاصة الفصل	

الفصل الثاني

30	 تمهيد
31	 I. العقار بصفة عامة
31	 1- تعريف العقار
31	 1-1- حسب المشرع الجزائري
31	 1-2- حسب قانون التوجيه العقاري

31	 حسب الإمام مالك بن أنس	3-1
31	 العقار الحضري	
31	 مكونات العقار الحضري	
32	 أنواع العقارات	2-
32	 العقارات بطبيعتها	2-1
32	 العقارات بحسب موضوعها	2-2
32	 العقارات بالتخصيص	2-3
33	 أهمية العقار	3-
33	 الأهمية الاجتماعية	3-1
33	 الأهمية الاقتصادية	3-2
33	 الأهمية السياسية	3-3
33	 الأهمية العمرانية	3-4
33	 الخواص المميزة للعقار	4-
33	 الخواص الملموسة	4-1
34	 الخواص الاقتصادية	4-2
34	 الاحتياطات العقارية	5-
35	 الأملاك العقارية في الجزائر	II.
35	 تعريف الملكية العقارية	1 -
32	 حسب المشرع الجزائري	1-1
35	 حسب الأستاذ حمدي باشا	1-2
35	 حسب الأستاذ إسماعيل شامة	1-3
35	 أنواع الأملاك العقارية	2-
35	 الأملاك الوطنية	2-1
35	 أ - الأملاك الوطنية العمومية	
35	 ب - الأملاك الوطنية الخاصة	
36	 الأملاك الخاصة	2-2
36	 أ - الملكية الخاصة التامة	
36	 ب - الملكية المجزأة	
36	 ج - الملكية المشاعة	
36	 د - الملكية المشتركة	
36	 الأملاك الوقفية	2-3
37	 أ - الوقف العام	
37	 ب - الوقف الخاص	

38	 III. الأملاك العقارية البلدية
38	1- تعريف العقار البلدي
38	2- أقسام العقار البلدي
38	2-1- حسب ملكيتها
38	أ - الأملاك العقارية العمومية
39	ب - الأملاك العقارية الخاصة
39	2-2- حسب طبيعتها
39	أ - العقارات المبنية
39	ب - العقارات غير المبنية
39	2-3- حسب استعمالها الاقتصادي
39	أ - الأملاك غير المنتجة للمداخيل
39	ب - الأملاك المنتجة للمداخيل
40	3- تسيير الأملاك العقارية البلدية
40	3-1- تسيير الأملاك العقارية غير المنتجة للمداخيل
41	3-2- تسيير الأملاك العقارية المنتجة للمداخيل
44	 IV. المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار
44	1- الفاعلون العموميون
44	1-1- الفاعلون العموميون للأراضي
45	1-2- الفاعلون العموميون للمساكن
46	2- الفاعلون الخواص
46	2-1- التعاونيات العقارية
46	2-2- الوكالات العقارية
48	 خلاصة الفصل
	الفصل الثالث
50	 تمهيد
51	I. الدراسة الأولى
51	1- سؤال الدراسة
51	2- فرضيات الدراسة
51	3- أهداف الدراسة
52	4- منهج الدراسة
52	5- نتائج الدراسة
52	5-1- الفساد في قضايا استخدام الأرض
52	5-2- قوانين التخطيط لاستخدامات الأرض

53	السلوك الإنساني و القيم الاجتماعية كعوامل مؤثرة على استخدام الأرض	3-5
54	الاستخدام الحضري للأرض في الخرطوم الكبرى	4-5
55	 الدراسة الثانية	II
55	 محتوى الدراسة	1-
56	 نتائج الدراسة	2-
56	 نتائج المرحلة الأولى	2-1
56	 نتائج المرحلة الثانية	2-2
60	 نتائج المرحلة الثالثة	2-3
60	أ - الحلول طويلة المدى	
61	ب - الحلول قصيرة المدى	
62	 خلاصة الفصل	
	الفصل الرابع	
64	 تمهيد	
64	 تقديم	I
64	 تقديم بلدية مقرة	1-
66	 تقديم مدينة مقرة	2-
66	 الموضوع	2-1-
66	 الموقع الجغرافي	2-2-
68	 الدراسة الطبيعية	II
68	 التضاريس	1-
68	 الشبكة الهيدروغرافية	2-
69	 المناخ	3-
69	 التساقط	3-1
70	 الحرارة	3-2
71	 الرياح	3-3
72	 مراحل تطور النسيج العمراني وعدد السكان	III
73	 المرحلة الأولى	1-
73	 أهم ما ميز المرحلة	1-1
73	 النمو السكاني والسكني	1-2
73	 استهلاك المجال الحضري	1-3
73	 سعر العقار	1-4
75	 اتجاه التوسع	1-5
76	 المرحلة الثانية	2-

76	 أهم ما ميز المرحلة 2 - 1
76	 النمو السكاني والسكني 2 - 2
77	 استهلاك المجال الحضري 2 - 3
77	 سعر العقار 2 - 4
79	 اتجاه التوسع 2 - 5
80	 المرحلة الثالثة 3 -
80	 أهم ما ميز المرحلة 3 - 1
80	 النمو السكاني والسكني 3 - 2
82	 استهلاك المجال الحضري 3 - 3
82	 سعر العقار 3 - 4
84	 اتجاه التوسع 3 - 5
86	 المرحلة الرابعة 4 -
86	 أهم ما ميز المرحلة 4 - 1
86	 النمو السكاني والسكني 4 - 2
87	 استهلاك المجال الحضري 4 - 3
88	 سعر العقار 4 - 4
90	 اتجاه التوسع 4 - 5
92	 المرحلة الخامسة 5 -
92	 أهم ما ميز المرحلة 5 - 1
92	 النمو السكاني والسكني 5 - 2
93	 استهلاك المجال الحضري 5 - 3
94	 سعر العقار 5 - 4
96	 اتجاه التوسع 5 - 5
100	✓ تطور عدد السكان واستهلاك المجال الحضري
101	✓ تطور سعر العقار
103	.IV تقسيم المدينة الى قطاعات عمرانية
103	1- القطاع المعمر
104	2- القطاع القابل للتعمير
105	3- قطاع التعمير المستقبلي
107	.V الدراسة الاقتصادية
107	1- الخدمات
107	2- الصناعة والأشغال العمومية
107	3- القطاع الفلاحي

109	.....	VI. تحليل الاستثمار
114	.....	VII. تحليل ومناقشة الفرضيات
115	.....	خلاصة الفصل
الفصل الخامس		
117	.....	تمهيد
118	.....	I. الاقتراحات
118	.....	1- تغيير خطة التوسع
119	.....	2- اقتراح مراكز تجارية بمركز المدينة
120	.....	3- تطوير التجمعات شبه الحضرية
121	.....	4- استحداث تجزيئات ترايبية
122	.....	5- اقتراح منطقة توسع جديدة
123	.....	6- تهيئة الطريق الوطني رقم 28
124	.....	II. التوصيات
125	.....	خاتمة

الملاحق

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف - المسيلة
معهد تسيير التقنيات الحضرية
قسم تسيير المدينة

استمارة مقابلة موجهة للمسؤولين

الموضوع :

التوسع العمراني و أثره على استنزاف المجال

دراسة حالة مدينة مقرة.

إشراف الأستاذ:

بديار عادل

الطالب:

شين ماسينيسا

الرجاء وضع علامة (X) في الخانة التي تعبر بصدق عن رأيك وملاءم الفراغ:

ملاحظة : هذه المعلومات لا تستخدم إلا لأغراض علمية.

السنة الجامعية: 2014-2015

المهنة:

المصلحة:

سنين العمل (الخبرة):

1- ما هو نمط التوسع الغالب على مدينة مقرة ؟

☐ توسع منظم

☐ توسع عشوائي

2- في رأيكم ما الذي أدى إلى استنزاف المجال العقاري لمدينة مقرة ؟

☐ التوسع الأفقي

☐ البناء الفوضوي

☐ الزيادة السكانية

3- كيف أثرت الطبيعة القانونية للعقار على التوسع العمراني ؟

.....

4- كيف ترى مدينة مقرة من الناحية العمرانية ؟

☐ منظمة

☐ غير منظمة

بين أسباب ذلك :

.....

5- ماهي العوامل المؤثرة في سهولة انتشار البناء الفوضوي ؟

☐ غياب الرقابة المستمرة

☐ وجود ثغرات قانونية

☐ هيمنة رجال الاعمال

☐ اخرى

يجب ذكرها :

6- كيف تفسرون وجود كم كبير من السكنات الفوضوية رغم وجود رقابة ؟

.....

.....

.....

7- هل يمكن وقف عمليات البناء الفوضوي في ظل وجود تشريعات قانونية صارمة ؟

.....

.....

8- ماهي انعكاسات التوسع العمراني على سعر العقار والنمو نحو الضواحي ؟

.....

.....

9- ماهي الحلول الممكنة و الإجراءات التي تعتمدون عليها في مواجهة التوسع المفرط واستغلال

المجال العقاري بصورة عقلانية ؟

حلول تخطيطية (التخطيط المحكم)

حلول تسيرية وتقنية

التطبيق الصارم لمختلف القوانين

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

.....

.....

الملخص:

تعرف مدن اليوم توسعا عمرانيا سريعا، جراء الزيادة الديمغرافية و ما صاحبها من انعكاسات على مجالات عدة، الاجتماعية، الاقتصادية، الفيزيائية وأهمها المحلية، حيث تعتبر هاته الأخيرة من الأمراض العمرانية التي يسعى العديد من الباحثين لحلها، أو بالأحرى التخفيف من الأضرار على مستوى المدينة.

و هذا ما دفعنا إلى التركيز على هذا الجانب حيث أخذت دراستنا عنوان "التوسع العمراني و أثره على استنزاف المجال" و تم اختيار مدينة مقرة كمجال للدراسة لتشخيص الوضعية التي آلت إليها هاته المدينة، من تدهور على مختلف الأصعدة.

حيث حاولنا من دراستنا تقديم اقتراحات محلية، و توصيات موجهة لمختلف المصالح المتدخلة في تسيير المدينة.

الكلمات المفتاحية: المدينة، التوسع العمراني، استهلاك المجال، العقار.

Résumé:

Nos ville, actuellement, à connue une extension galopante, de fait de la croissance démographique et tous ce qui la résulte, comme des conséquences dans plusieurs domaines ; sociale, économique physico-spatiale. Ce dernier est conçoit comme des pathologies urbaines, constitue un souci primordial aux spécialistes à la recherche des remèdes afin de minimiser les effets néfaste à l'échelle de la ville.

*Nos efforts sont concentrés sur cette problématique qui se traduit par une recherche intitulée « **l'extension urbaine et son impact sur la ponction de l'espace** », et nous avons choisi la ville de MAGRA comme cas d'étude afin de faire le diagnostique de la situation de la ville en matière de la dégradation à tous les niveaux.*

Notre aboutissement est d'avoir des propositions et des recommandations qui intéressent les différents services intervenant à la gestion de la ville.

Les mots clés :

La ville, l'extension urbaine, la consommation de l'espace, le foncier.