

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



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

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

## مذكرة تخرج مكملة لنيل شهادة ماستر

العنوان

التوسع العمراني وأثره على استنزاف المجال  
دراسة حالة مدينة الجلفة

إشراف الاستاذ :  
بديار عادل

إعداد الطالب:  
حاج بن فطيمة محمد

السنة الجامعية: 2015/2014

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



# تشكرات وعرفان

قال تعالى : ﴿ وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ ﴾

قال الرسول ( ص ) : ﴿ مَنْ لَمْ يَشْكُرِ النَّاسَ لَمْ يَشْكُرِ اللَّهَ ﴾ حديثه الشريف

بسم الله والصلاة والسلام على رسول الله صلى الله عليه وسلم

\*حمدا لمن قد زين الإنسان بالعلم والأدب حيث كان\*

نحمد الله كثيرا، الذي زيننا وخصنا بذلك وسهله لنا وخص أحد نهج جنته لطالب العلم فنسأله ذلك بحوله وقوته، ونشكره شكرا جزيلا على توفيقه لنا وعونه لنا حيث رزقنا الصحة والعافية والصبر فلا حول ولا قوة إلا بالله.

ولأن شكر أولي الفضل والمعروف من شكر الله ، فإني أتقدم بأسمى عبارات التقدير والعرفان للأستاذين الفاضلين

## بديار عادل وحاجي محمد

اللذان أشرفا علي طيلة انجاز هذا البحث بنصائهما و إرشاداتهما القيمة كما تفضلا علي بوقتتهما، وذلك رغم انشغالاتهما و ارتباطاتهما وأتمنى أن يجعل الله هذا العمل في ميزان حسناتهما وأن يجعلهما الله ذخرا للمعهد و لطلبة العلم كما أتقدم بالشكر للأساتذة الكرام الذين اشرفوا علي طيلة هذه المسيرة التعليمية وسهروا لإيصال الرسالة العلمية للطلبة .

كما لا أنسى أن أتقدم بالشكر إلى زميلي شين ماسينيسا وبوزيد عبد الوهاب وكل من ساعدني من قريب أو من بعيد في انجاز هذا البحث سواء طلبة وعمال ورؤساء المديریات ومكاتب الدراسات كما لا أنسى كل طلبة G - T - U خاصة دفعة

. 2015

الطالب حاج بن فطيمة محمد

## إهداء

إلى اللذان بعثا فيا نور الحياة ....

واللذان قال فيهما تعالى: ﴿وَقُلْ رَبِّي أَرْحَمُهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا﴾

إلى التي غمرتني بحنائها وزرعت في قلبي العطف والحنان

إلى التي قال فيها ﷺ: (الجنة تحت أقدام الأمهات) أمي الغالية

إلى الذي تحدى الدنيا من أجلي تعب وشقي ولم يفرط في تعليمي حتى وصولي إلى

هذا المستوى أبي العزيز

إلى أخواتي العزيزات اللاتي وجدت منهن كل الدعم والصبر في سبيل اكمال هذا

العمل المتواضع

إلى الأهل والأحباب من قريب ومن بعيد خاصة عائلة حاج بن فطيمة وعائلة بن

عمر

إلى كل الأصدقاء كل باسمه خاصة ابن خالي فاتح بن عمر

إلى الأستاذ المشرف أ.بديار عادل والأستاذ حاجي محمد

إلى كل عزيز لم يذكر اسمه في هذا الإهداء فاسمه منقوش في قلبي لا يحتاج إلى النقش

بقلم قد يزول حبره بطول الوقت

إلى من نبض قلبه بحبي ....

الطالب حاج بن فطيمة محمد

25 أفريل 2015

# مقدمة عامة

## مقدمة عامة:

إن المدينة عبارة عن مؤسسة بشرية يتعين تنظيمها وتسييرها لتحقيق الانسجام الاجتماعي وكذا انسجام الظروف الحياتية التي يجب أن توفر لسكانها<sup>(1)</sup>، وهي بمثابة سوق للبضائع والأفكار ومركز الحضارة. والمدينة لازالت وستبقى بالنسبة للقروي هي الحلم، للتاجر مكان لتحقيق الأرباح، للسياسي بؤرة قوته أو ضعفه وللعسكري الموقع الذي يعول عليه لكسب العديد من المعارك من خلال ما يسمى بحرب المدن.

والجزائر كغيرها من الدول النامية تعرف أزمة سكنية حادة منذ الاستقلال سنة 1962م بسبب عدة عوامل ديمغرافية، اقتصادية، اجتماعية الأمر الذي أدى إلى تضخم أحجام المدن خاصة الكبرى منها، التي تحملت ضغطا سكانيا كبيرا في عالم يغلب عليه طابع التحضر إلى حد كبير سيكون لنمو المدن أكبر أثر على التنمية في النصف الأول من القرن الحادي والعشرين، ويعيش الآن قرابة 3 ملايين نسمة في المناطق الحضرية الكبرى.

ولقد لوحظ أن هذه الظاهرة صحبها استهلاك مجالي كبير ليس فقط تبعا للنمو العام لنسبة سكان الحضر، ولكن أيضا لتغيرات وتحولات الحاجيات السكانية، يضاف إلى ذلك تحسين التقنيات المستعملة في حياة الناس، وهذا التزايد المستمر أصبح يعتبر خطرا على المساحة الزراعية وعلى البيئة بصفة عامة، وفي هذا الشأن ذكر أحدهم أن: (.... وعلى أي حال فإن المدن أسست ضمن مجال سهل العبور، والقديمة منها أسست بجوار مصادر زراعية اعتبرت منذ القديم ضرورية لضمان حياة السكان المركزيين نظرا لبساطة وبطء وسائل النقل. فكل نمو عمراني لهذه الظروف يدخل مباشرة في تنافس مع استعمال الأرض الزراعية....)<sup>(2)</sup>.

والنمو السكاني المتزايد والسريع الذي شهدته الجزائر بصفة عامة ومدينة الجلفة بصفة خاصة، حيث أصبحت هذه الأخيرة تحتل المرتبة الرابعة على مستوى الوطن من حيث عدد السكان وذلك حسب الإحصاء السكاني الأخير، استدعى توسعا عمرانيا من أجل امتصاص هذا العدد الكبير، ولقد تعددت مصادر هذه الزيادة من نمو طبيعي للسكان، نتيجة زيادة المواليد وقلة الوفيات إلى الهجرة من الريف بحثا عن ظروف معيشية أحسن من عمل، سكن وخدمات اجتماعية، بالإضافة الوفود إلى مدينة الجلفة من الولايات الأخرى بحثا عن الأمن خاصة في العشرية السوداء التي عرفها الوطن، ثم إن تحول الجلفة إلى مركز تجاري بفضل مواردها وموقعها الجغرافي جعلها قبلة للكثير من باقي الولايات.

ولقد أفرز هذا توسعا عمرانيا فوضويا في البدء حيث ظهرت أحياء سكنية عشوائية كحي عين أسرار وحي الزريعة وغيرها، أضر بالعمران الحضري للمدينة، مما جعل التفكير في إنشاء مدينة جديدة تحترم كل شروط التوسع العمراني ضرورة لا سبيل إلى تجاوزها، وفعلا ظهرت إلى الوجود مدينة الجلفة الجديدة والتي بدأت بحي واحد هو حي 5 جويلية لتصبح اليوم عبارة عن عدة أحياء، ولقد جاء هذا التوسع العمراني الحضري في جهة الشرق من مدينة الجلفة القديمة.

<sup>1</sup>- الجزائر غدا، تقرير وزارة التهيئة لسنة 1994م ص 240.

<sup>2</sup>- لمخاطي أحمد التوسع العمراني و أثره على تسيير المدينة - راسة حالة مدينة بوسعادة - مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2008، ص 10.

# الفصل التمهيدي

## "مدخل عام"

1. الإشكالية.
2. الفرضيات.
3. أهداف الموضوع.
4. أسباب ودوافع اختيار الموضوع.
5. منهجية ووسائل البحث.
6. هيكلية المذكرة.

## 1) الإشكالية:

"تعتبر المدينة ظاهرة جغرافية تشغل بقعة مساحية من 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"<sup>(1)</sup>.

وعليه فإن المدينة لم تنشأ وتتطور بشكل عفوي، وإنما كان نموها نتيجة جملة من العوامل المتعلقة بالموقع والموضع، والعوامل الاقتصادية المتعلقة بالإنتاج، والعوامل السياسية المرتبطة بالتقسيم الإداري، وبشكل أساسي ظاهرة الهجرة من الأرياف باتجاه المدن، إن مدى سرعة نمو المدن يختلف من دولة إلى أخرى، حسب "معطيات البنك العالمي لعشرية الثمانينات، فإن معدل النمو السنوي للسكان الحضري بلغ 0.8 % بالنسبة للدول ذات الدخل المرتفع، و 3.4 % في البلدان ذات الدخل المتوسط، و 5% في البلدان ذات الدخل الضعيف"<sup>(2)</sup>، وهو الحال في الجزائر، حيث أن نمو المدن فيها مازال مستمراً بوتيرة مرتفعة.

ومدينة الجلفة هي إحدى تلك المدن التي عرفت ظاهرة توسع سريعة، ويعود هذا إلى موقعها الاستراتيجي المتميز واحتوائها على شبكة طرق مهمة، كما أن المشاريع التي حظيت بها في ظل المخططات التنموية أدت إلى استحوادها على العديد من التجهيزات، فكل هذه العوامل جعلت من هذه المدينة قبلة للكثير من سكان الأرياف وسكان بلديات الولاية، بل حتى سكان مختلف ولايات الوطن، حيث انتهى بهم الاستقرار فيها وفي ضواحيها.

لكن في الواقع استقطاب مدينة الجلفة هذا الحجم الكبير من الوافدين، بالإضافة إلى الزيادة الطبيعية التي تعرفها أدت إلى ظهور عدة أزمات، كعدم القدرة على التحكم في تسيير نظامها الحضري، وتحمل ضغط الطلب المتزايد على المساكن والتجهيزات والمرافق العمومية، هذا ما أدى إلى استهلاك المجال الحضري بشكل كبير ووصل إلى ضرورة التوسع على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة، الأمر الذي أدى بمسيري المدينة إلى الاهتمام بهذا التوسع، فقاموا بإنشاء الأحياء الجماعية في الضاحية (مثل حي الحقائق، حي الوئام وحي 05 جويلية) لاستقبال هؤلاء السكان.

و هذا ما يجعلنا نطرح التساؤلات التالية :

- ما هي أهم المراحل التي مر بها استهلاك المجال الحضري بمدينة الجلفة؟
- ما هي الاقتراحات اللازمة للتسيير الحسن لاستهلاك المجال؟

<sup>1</sup> - بشير مقبيس، مدينة وهران دراسة في جغرافية العمران، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغبة 1983، ص29.

<sup>2</sup> - Bernard BRET , Le Tiers Mandé (croissance, développement, inégalités), Normandie Roto Impression à Lonrai (Orne), décembre 2001 p135.

## (2) الفرضيات :

- النمو السكاني المرتفع الذي شهدته مدينة الجلفة خلال الفترات الأخيرة يعود لكونها قطبا جاذبا في منطقة الهضاب العليا، أدى إلى تعمير سريع، انجر عنه استهلاك للاحتياجات العقارية للمدينة، ووصل إلى ضرورة التوسع على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة.
- غياب الرقابة وعدم التطبيق الصارم للقوانين إضافة إلى عدم مراعاة متطلبات التخطيط العمراني ساهم في استهلاك المجال العمراني بصورة سلبية.

## (3) أهداف الموضوع :

- إن الهدف الرئيسي الذي ننشده من خلال دراستنا لهذه المنطقة يتمثل في وضع الأطر القانونية و التقنية في تسيير التوسعات وذلك للحد من التوسع غير المنظم من جهة والمحافظة على النسيج العمراني من التشوهات التي تخل بمظهره.
- المحافظة على الأوعية العقارية المتاحة واستغلالها في تنمية هذه المدينة .
- إيجاد أحسن الميكانيزمات لمراقبة ومتابعة المشاريع العمرانية.

## (4) أسباب و دوافع اختيار الموضوع :

- الموقع الاستراتيجي المتميز لمدينة الجلفة الذي جعلها همزة وصل بين الشمال والجنوب والشرق والغرب.
- أهمية الموضوع تكمن في أنه يواكب التطورات الحالية.
- إيجاد استراتيجيات مستقبلية للتوسع العمراني من خلال إبراز مشكلات النسيج العمراني.

**5) المنهجية المستعملة :**

- المنهج المستعمل هو المنهج الوصفي التحليلي .

**1-5- مراحل البحث:****➤ المرحلة الأولى: مرحلة البحث النظري:**

في هذه المرحلة تم الاطلاع على الدراسات التي لها علاقة مباشرة بالموضوع، سواء كانت كتباً، أو بحوثاً علمية خاصة تلك المتعلقة بالدراسات السابقة لهذه المنطقة بغية الإلمام بكل العناصر المتعلقة بموضوعنا هذا.

**➤ المرحلة الثانية: جمع المعطيات الإحصائية والتقارير الرسمية:**

تم في هذه المرحلة الحصول على البيانات الإحصائية من المكتب التقني للبلدية وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة الجلفة .

**➤ المرحلة الثالثة : مرحلة التحقيق الميداني:**

وتكتمل لهذه المعلومات قمنا بمعاينة المنطقة وذلك لمعايشة واقعها والبحث في معالمها العمرانية مترددين في ذلك على مختلف مصالحها وهيئاتها ومكاتبها، لجمع المادة والحصول على المعلومات الخاصة بالبحث، وقد تمت التحقيقات على مرحلة الإحصاء لمختلف استخدامات الأرض الموجودة بالمنطقة من مساكن ومرافق... الخ، وتدوين المعلومات الخاصة بالمباني من حيث نمطها، كما تم إحصاء كل التجهيزات وتوزيعها داخل النسيج العمراني وتطورها .

**➤ المرحلة الرابعة : التمثيل البياني والتحليل:**

جمع كل المعلومات والإحصائيات التي استخلصناها من تحقيقاتنا الميدانية ثم تحويل كل الأرقام في شكل جداول، منحنيات وخرائط .

**2-5- الأدوات المستعملة :**

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

- **الملاحظة:** اعتمدنا بشكل كبير في هذا البحث على المعاينة الميدانية والملاحظة البسيطة ووصف واسع للمشروع على أرض الواقع .
- **الاستمارة:** وهي من التقنيات المستعملة في البحث عند جمعنا للمعلومات والبيانات.

- المخططات: تساعدنا على تحديد وتحليل بعض المعطيات الخاصة بالموضوع ونقد الواقع .
- الوثائق: كتب، مراسيم، مذكرات .
- الصور الفوتوغرافية: وهو عنصر مكمل للملاحظة وتساعدنا على التحليل .

### (6) هيكلة المذكرة :

- **الفصل التمهيدي** : بحيث تناولنا فيه الإشكالية وأسباب ودوافع اختيار الموضوع وأهدافه والفرضيات المقترحة .
- **الفصل الأول** : تناولنا فيه السند النظري وذلك بتعاريف ومفاهيم عامة والمتعلقة بالتوسع العمراني.
- **الفصل الثاني**: تناولنا فيه السند النظري وذلك بإعطاء مفاهيم حول العقار في الجزائر.
- **الفصل الثالث**: تناولنا فيه السند النظري وذلك بإعطاء دراسات سابقة عن التوسع العمراني في بعض مدن العالم.
- **الفصل الرابع**: هو عبارة عن دراسة تحليلية للمدينة ، حيث قمنا بالدراسة التاريخية والطبيعية والعمرانية والاقتصادية والاجتماعية .
- التوصيات والاقتراحات .

# الفصل الأول

## "مفاهيم عامة حول التوسع العمراني"

- تمهيد

I. بعض المفاهيم والمصطلحات.

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 التوسع العمراني.
5. أسباب ودوافع التوسع العمراني.
6. إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني.
7. عوائق التوسع العمراني.

- خلاصة الفصل.

## 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 لمدينة الجلفة ينبغي إعطاء مفاهيم عامة وشاملة ومرتبطة بجوانب الموضوع، حيث سنتطرق في هذا الفصل إلى محورين أساسيين، الأول إبراز بعض المصطلحات التي تدخل ضمن نطاق الموضوع، والثاني يوضح ما هو التوسع، أنواعه وأنماطه، بعض أسبابه ودوافعه ومعوقاته .

## I. المصطلحات العمرانية:

- 1- **تعريف 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.<sup>(1)</sup>
- العمران هو ذلك التنظيم المجالي الذي يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة، بخلق التنظيم والتوازن والتجانس من الناحية الوظيفية المجالية.<sup>(2)</sup>
- 2- **تعريف 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.<sup>(3)</sup>
- 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 لسكان، وطابع البناء والمرافق العامة، والمتطلبات والشروط التي تقررها تشريعات وقوانين تلك البلاد المعينة.<sup>(4)</sup>
- 3- **المجال العمراني:** عبارة عن أراضي مشغولة أو قابلة للتعمير بالخدمات السكنية والصناعية والإدارية والصحية حسب أنماط خاصة ومختلف الاستهلاك، أي شغل الأراضي وتوزيع الأحجام المبنية وذلك باستعمال المساحات المعمرة نسبيا مرتفعة وبتنظيم هيكله معقدة للأشياء والمباني.<sup>(5)</sup>
- 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.<sup>(6)</sup>

من خلال ما سبق يتبين أن :

- النسيج العمراني هو التجاوب بين مختلف عناصره (شبكة الطرق، المباني، والمجال العمراني).

<sup>1</sup> -Zuccheli allberte. introduction a l'urbanisme opérationnel. volume 1 page 68.

<sup>2</sup> -اسماعيل غلام نعمت "التحضر في العالم الاسلامي" القاهرة ص24.

<sup>3</sup> -د- خلف الله بو جمعة "العمران والمدينة" دار الهدى الجزائر 2005 ص67.

<sup>4</sup> - قباري محمد اسماعيل " علم الاجتماع الحضري ومشكلات التجهيز والتنمية " ص 284.

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

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

### 5- الديناميكية الحضرية:

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

### 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.<sup>(8)</sup>

### 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 البيئة العمرانية .

- التنبؤ وإدراك التصورات المستحكمة.

درجة إدراك الأسباب المخلفات ونتائج التدهور وإبراز أهداف التدخل في شكلها التصميمي".<sup>(9)</sup>

### 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".<sup>(10)</sup>

من خلال إعطاء المفاهيم السابقة للتسيير والتحكم والتشريع يتضح أن :

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

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

7- الأستاذ أحسن بن ميسي "مجلة مخبر التهيئة العمرانية" دار الهدى عين مليلة الجزائر " العدد01 - 2003، ص53

8- الجريدة الرسمية للقانون رقم 90 / 29 الصادر في 01-02-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

9- أودينة فاتح، التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،جامعة محمد بوضياف ، المسيلة، 2008، ص14.

10- حمدي باشا " القضاء العقاري" دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر2004، ص 24 .

## II- التوسع العمراني :

### 1- مفاهيم حول التوسع والنمو:

#### 1-1- التوسع العمراني:

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

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.<sup>(12)</sup> التوسع العمراني له علاقة بالتغيرات والتحويلات التي تعرفها الحاجيات السكانية، حيث أن هجرة السكان إلى المدينة تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن والتجهيزات والعمل، وهذا ينتج مجالا حضريا أكثر اتساعا مما يؤدي إلى استهلاك المجال بتلبية هذه الحاجيات.<sup>(13)</sup>

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

#### 1-2- التوسع الحضري: <sup>(14)</sup>

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

#### 1-3- النمو الحضري: <sup>(15)</sup>

ويمكن تعريفه من ناحيتين :

✓ **النمو الحضري بمعناه الديمغرافي :** ويعبر عنه النمو السكاني للقطاع الحضري أو

للأحياء , دون الأخذ بعين الاعتبار النمو السكاني للقطاع الريفي ، أو النمو العام للسكان.

✓ **النمو الحضري بمعناه العمراني :** فيعني التوسع أو الامتداد العمراني للقطاعات الحضرية

بصفة عامة، و المدن بصفة خاصة .

من خلال ما سبق يتضح لنا أن التوسع العمراني هو نفسه التوسع الحضري وهما يعنيان نمو المجال المادي أو الفيزيائي .

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

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

<sup>11</sup> - Brahim ben Youcef. Analyse urbaine élément de méthodologie OPU,1995.p 15.

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

<sup>13</sup> - E.ZER.HAWARD- LES CITES JARDAINS DE DEMAIN-DUNOD 1976-PAGE 21.

<sup>14</sup>- زرقاة علي، حكار رضا " ادوات التعمير ودورها في التوسع الحضري "- حالة ام البواقي - مذكرة تخرج G.T.U - جامعة قسنطينة - جوان 2007- ص

06

<sup>15</sup>- الدكتور هبة فاروق القباني " المدينة ( التعريف و المفهوم و الخصائص ) " - سورية 2007 -

## 2- تصنيف التوسع العمراني:

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

### 1-2- من الناحية الشكلية :

جل الدراسات ذهبت الى ان التوسع العمراني نوعان هما :

#### أ- التوسع الداخلي (العمودي) :

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

الصورة رقم 01 : التوسع العمودي (تجمعات كبرى بفرنسا)



المصدر : www.science-tech.net

#### ب- التوسع الخارجي (الأفقي):

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

الصورة رقم 02 : التوسع الأفقي لمدينة فاس بالمغرب



المصدر : Google earth 2015

2-2- من الناحية التنظيمية: (16)

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

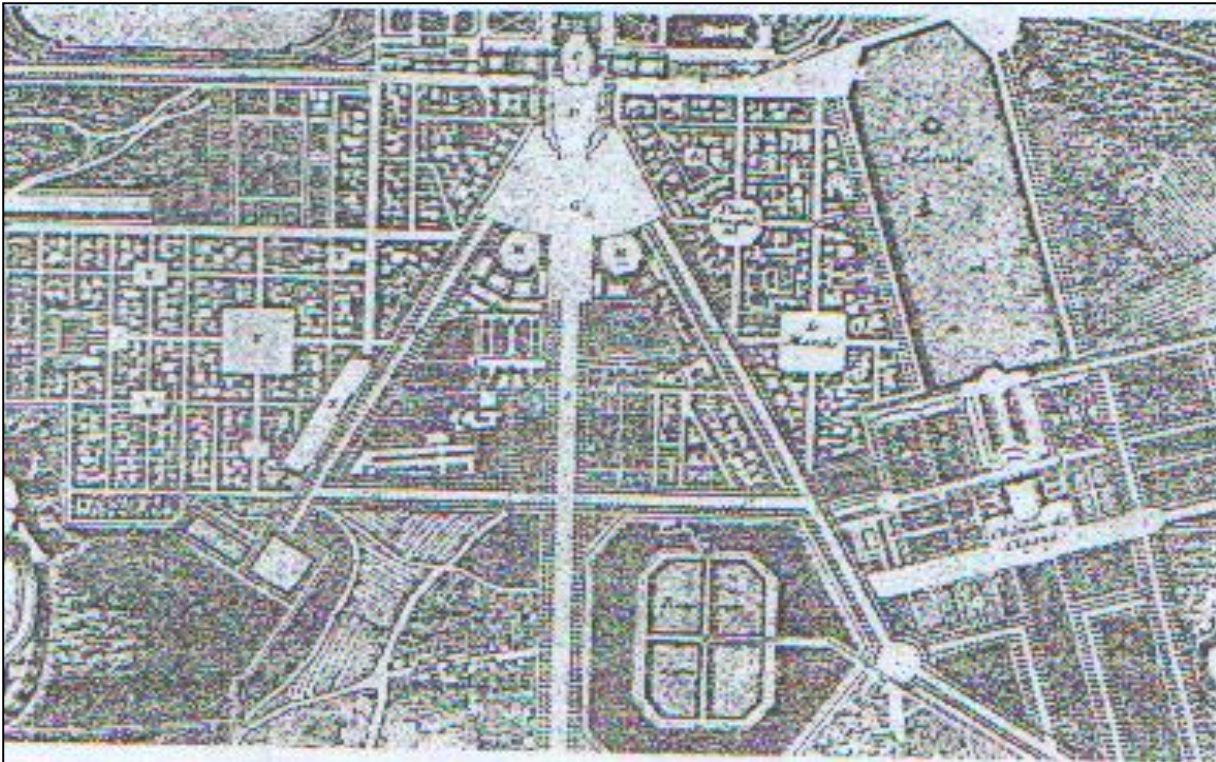
أ- التوسع العمراني المنظم:

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.

الصورة رقم 03: التوسع المنظم لمثل مدينة فارساي

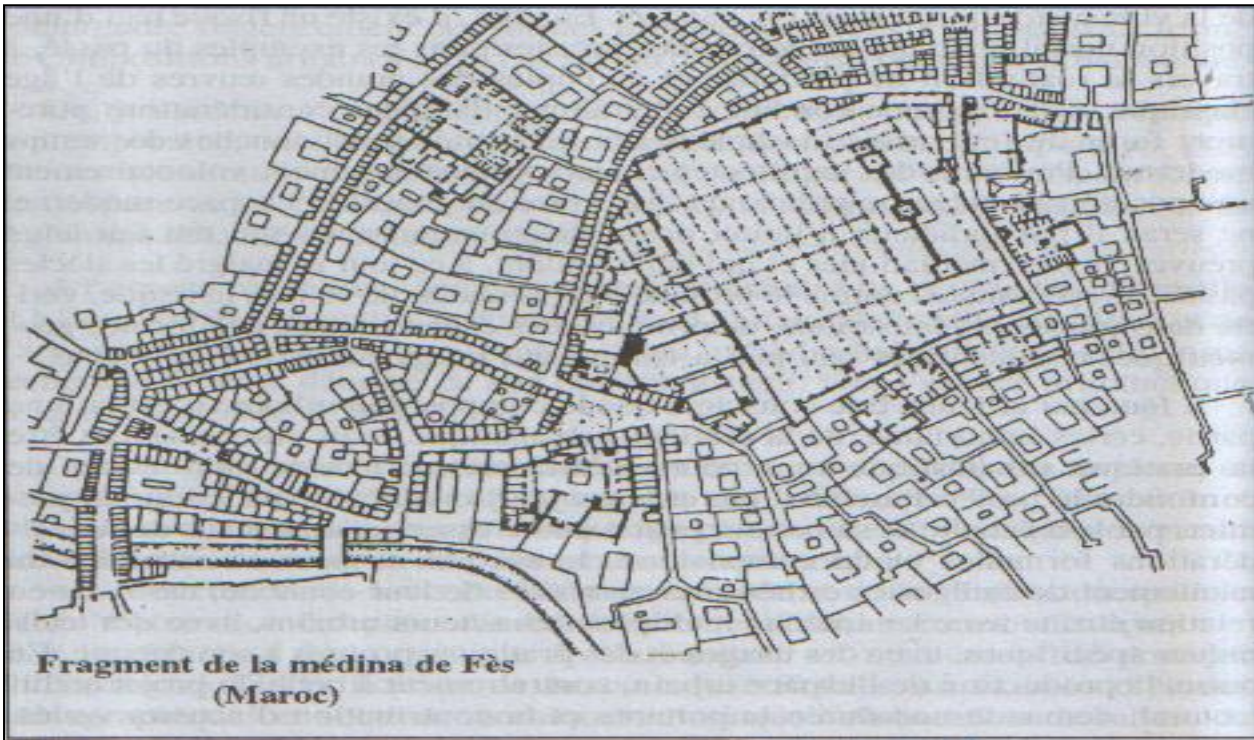


المصدر : www.farassai.com

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 وترجع أسبابها الرئيسية إلى الانفجار الديمغرافي في المدن وكذا حدة أزمة السكن بها والنزوح الريفي المكثف نحوها بسبب انعدام وجود سياسة تنموية متوازية بين مختلف الأقاليم والتركيز على المدن الكبرى والمتوسطة في مجال التنمية الحضرية بصفة خاصة والتنمية الاقتصادية بصفة عامة والإخفاق في سياسة تهيئة واضحة في الأرياف والمناطق النائية تحفز الإنسان على الاستقرار بمسقط رأسه، ولكن يخشى أن يتوسع هذا التعدي مستقبلا عبر مجالات أخرى كأراضي الغابات والمنتزهات والمساحات الخضراء ..... وغيرها، إذا لم تشدد الرقابة الإدارية مستقبلا على النسيج العمراني وإيقاف بشكل نهائي جميع البناءات غير القانونية.

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



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

### 2-3- من الناحية القانونية : (17)

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

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

##### أ- التوسع التراكمي:

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

##### ب- التوسع المتعدد النوى:

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

#### 2-3-2- التوسع المخطط:

تتدخل الدولة في توجيه النسيج العمراني وتنظيمه وتجهيزه بالموافق الضرورية للسكان "رغبة في توفير المسكن المناسب في المكان المناسب".

من خلال التصنيفات السابقة يتضح لنا ان كل دكتور اهتم بجانب معين للدراسة التي قام بها :

✓ تصنيف حسب الهيكل أو الشكل .

✓ تصنيف حسب الناحية التنظيمية .

✓ تصنيف حسب الناحية التخطيطية أو القانونية .

### 3- أشكال التوسع العمراني: (18)

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

#### أ- خطة الزوايا القائمة (الشطرنجية) :

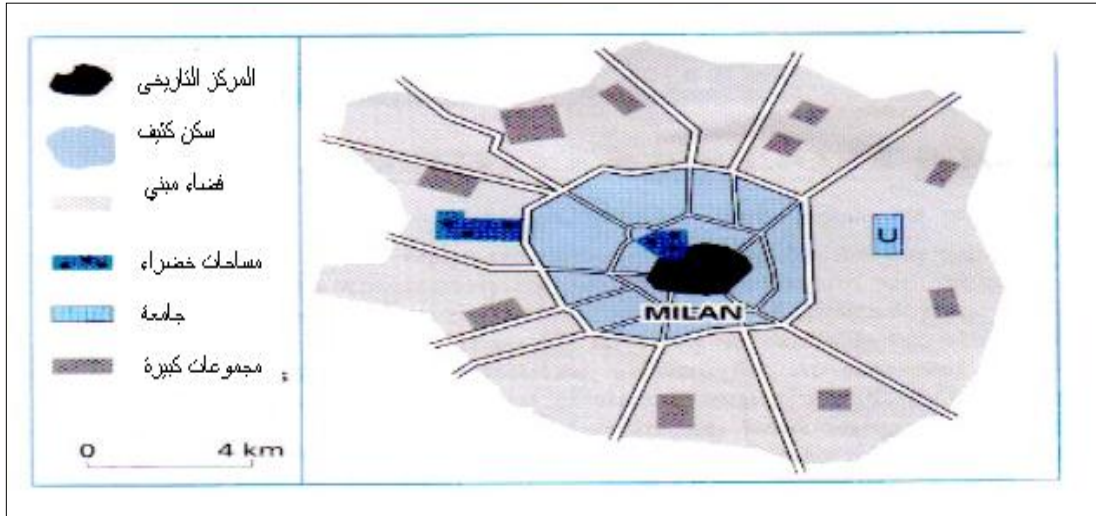
تشبه في تقسيمها لوح الشطرنج من مميزاتها تقاطع الشوارع بشكل عمودي، سهولة تقسيم الأرض للاستخدامات المختلفة وسهولة التوسع بالإضافة إلى بعض العوائق لهذه الخطة كصعوبة تطبيقها في المناطق الجبلية وحجب الأركان للرؤية في مفترقات الطرق.

#### ب- الخطة الإشعاعية :

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

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

الشكل رقم (01): الخطة الإشعاعية

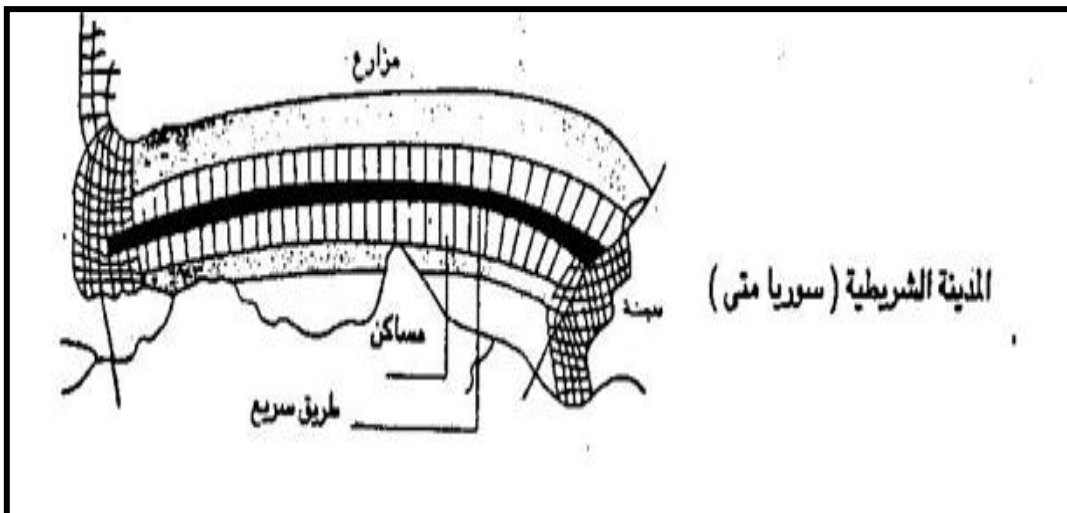


المصدر: لمخاطي أحمد ، التوسع العمراني و أثره في تسيير المدينة

### ج- 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 (02): الخطة الخطية



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

## 4- مراحل التوسع العمراني: (19)

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

إن عمليتي نمو المدن وازمحلها مختلفان جوهريا فالنمو ينطوي على تحول الأرض من غير الحضرية الى 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 والنسبي، وعلى مستوى المقاييس الناعمة للنمو يمكن ملاحظة تحولات متفرقة، يمكن قياسها بالاعتماد على (استعمال الأرض، الإشغال، كثافة الاستعمال) حيث يكون هذا التغيير إما بطيئا او سريعا، تدريجيا أو فجائيا .

**4-2- التحول :**

نتيجة الاستمرارية بالنمو بطريقة إضافة الأجزاء الى 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 الى أن تجد تغييرا آخر ترتقي به الى 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 الى التحول او القفز إلى مستوى آخر، ثم تقوم من جديد بتنظيم نفسها ذاتيا وفق قوانين النمو المستمر.

**4-3- الظهور :**

يعتمد الظهور على حجم المدينة، وعلى الفترة الزمنية التي يحدث فيها، إذ يعد الظهور ظاهرة نسبية يستدل عليه 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 لمجاورة حضرية محاطة من جميع جهاتها بمجاورات حضرية مقابلة.

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

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

5- أسباب ودوافع التوسع العمراني: (20)

إن دوافع التوسع العمراني كثيرة وتختلف من مكان لآخر ومنها:

أ- العوامل السياسية:

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

ب- 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 ووجود الخدمات مما يؤدي إلى تحسين المستوى المعيشي واتساع الرقعة الجغرافية للمدينة.

ج- 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 :

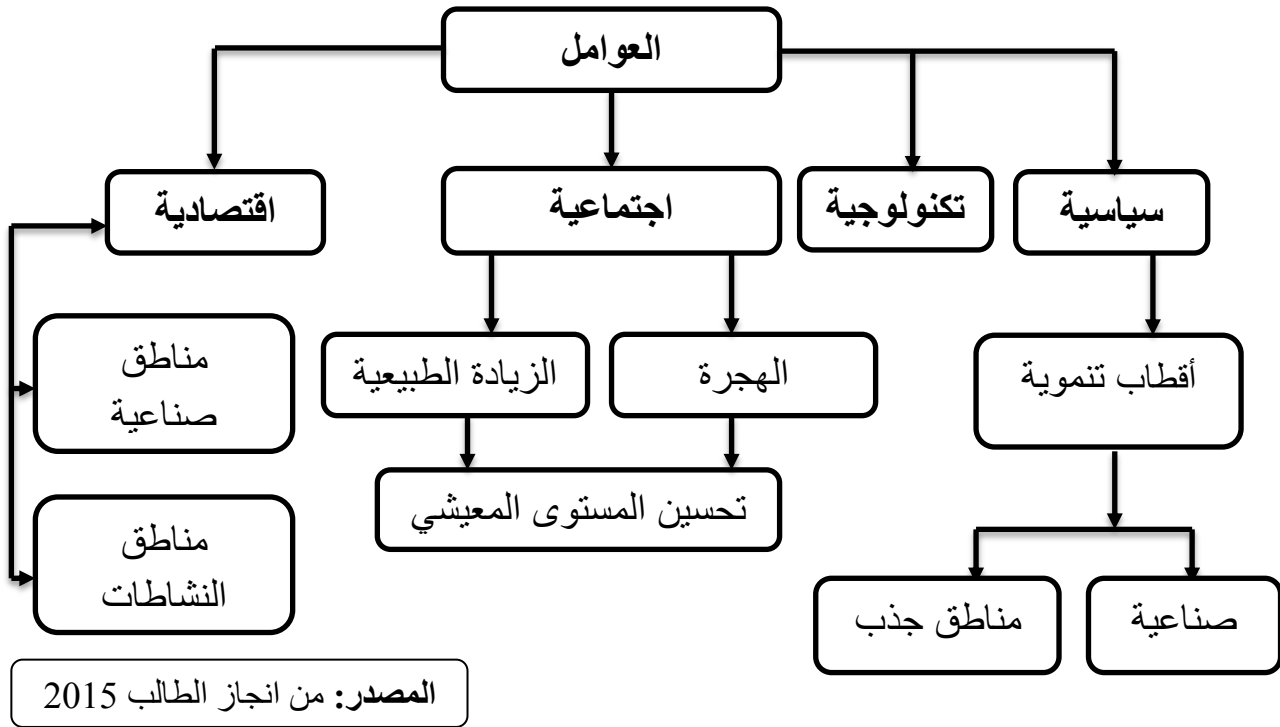
شهدت الكثير من دول العالم نزوحاً ريفياً وإقليمياً إلى المدن التي تحسن مستواها الاقتصادي والاجتماعي وبذلك أدى إلى ارتفاع عدد سكانها واستقرار المهاجرين في ضواحيها العمرانية مما أدى إلى عرقلة توسع المدينة المستقبلية كما أن هذه الهجرة تزيد من حدة استهلاك المجال.

د- العوامل التكنولوجية:

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

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

الشكل رقم (03): أسباب ودوافع التوسع العمراني.



المصدر: من انجاز الطالب 2015

#### 6- إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني: (21)

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

#### 6-1- التوسع الرأسي (العمودي):

أ- الإيجابيات : تنحصر في نقطتين رئيسيتين :

✓ الاستغلال الأمثل للمجال:

يؤثر سعر الأرض تأثيرا كبيرا في التكلفة الإجمالية للمشاريع الخاصة بالتعمير، لهذا السبب 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.

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

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

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

الاستعمالات (شقق، محلات، وغير ذلك من الوظائف) أفضل من المساحة الكبيرة المكلفة التي تحتضن سوى القليل من الوظائف.<sup>(22)</sup>

### ✓ 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،...) وكذا فكلما كان عدد السكنات في وحدة مجالية معينة أكبر كلما كانت تكلفة إنجاز كل وحدة أقل، فالحفاظ على الأراضي والاقتصاد في السطح أي عقلانية استهلاك المجال كما يسهل التنقل في المدينة لقرب مختلف الأحياء من مركز المدينة بالإضافة إلى الاقتصاد في الشبكات الهندسية (المختلفة).

### ب- السلبيات :

#### ✓ الكثافة السكانية العالية في مجال محدود:

إيواء عدد كبير من السكان على مساحة صغيرة يولد كثافة سكانية كبيرة المعبر عنها بعدد السكان في وحدة المساحة، تترتب عنها 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 تزيد 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 بوساطة الكثافة ولكن أيضا بوساطة 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.

#### ✓ 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 والشرفات .

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

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 المخصص للمرأة في عمارة المدن القديمة فجاء 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 إحساسا بالكبت لديها، كما أدت هذه الظروف ليتحول هذا المجال إلى أرضية خصبة لانتشار الآفات الاجتماعية وانتشار الجريمة.

## 6-2 التوسع الأفقي: (23)

### أ- الإيجابيات :

#### ✓ الكثافة السكانية المنخفضة:

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

#### ✓ تنظيم مجالي مثالي:

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

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

### ب- السلبيات :

#### ✓ استهلاك كبير للمجال:

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

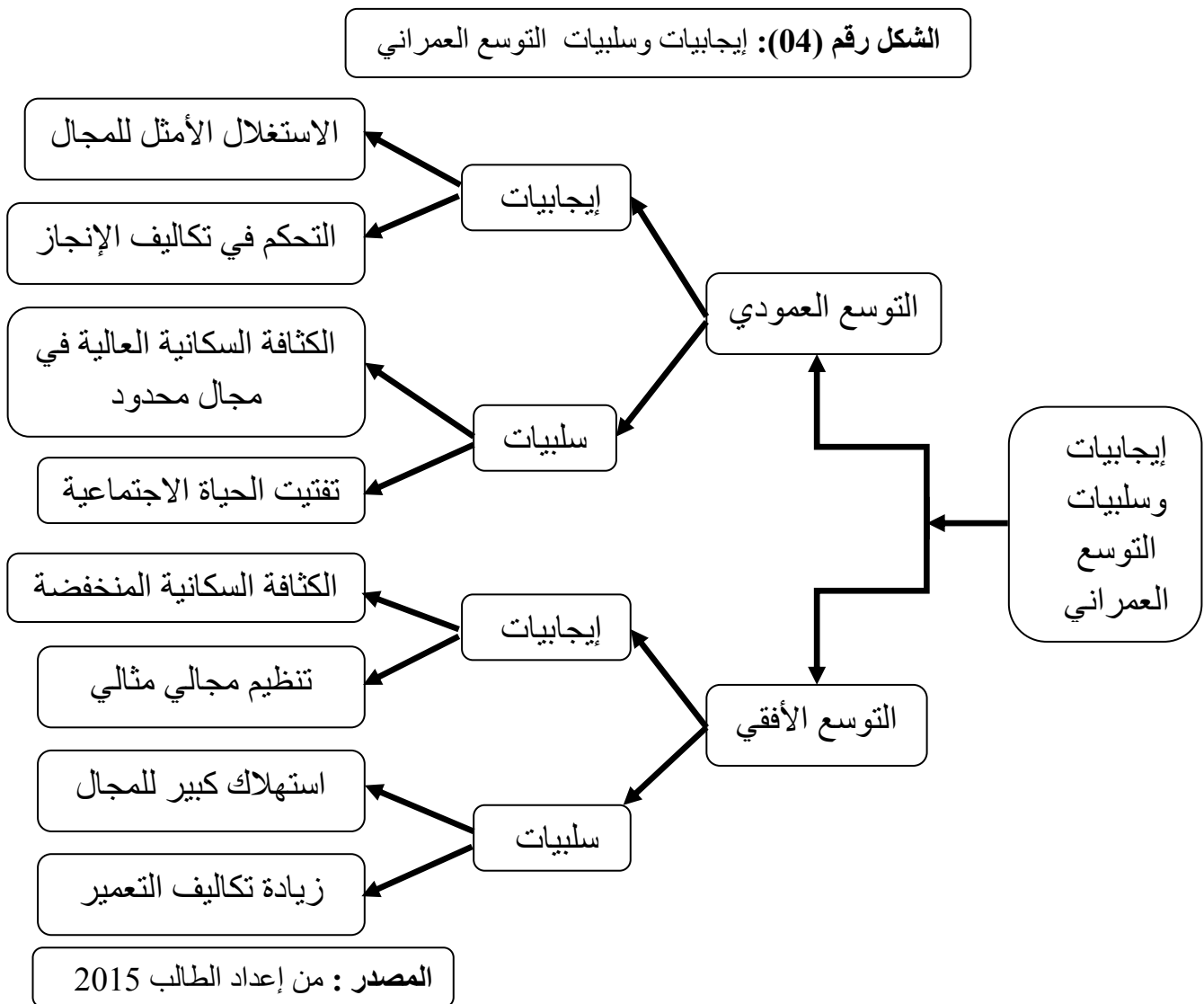
**فمفهوم استهلاك المجال كما ذكر " A.ZUCHELLE " :**

أن استهلاك المجال له علاقة بالتغيرات 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.<sup>(24)</sup>

**✓ زيادة تكاليف التعمير:**

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

الشكل رقم (04): إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني



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 صورة عمرانية جميلة لهذا المجال.

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

7- عوائق التوسع العمراني: (25)

تنقسم هذه العوائق إلى قسمين أساسيين هما:

أ- العوائق الطبيعية:

✓ الجبال:

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

✓ البحار والمجاري المائية:

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

✓ التغيرات في طبقات التربة:

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

✓ الأراضي المنحدرة:

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

✓ المناطق الزراعية الخصبة:

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

✓ المناطق الغابية:

نظراً لأهميتها الأيكولوجية 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

ب- العوائق الصناعية:

✓ المناطق الصناعية:

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

✓ خطوط الكهرباء ذات التوتر العالي:

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

✓ مناطق رمي النفايات :

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

✓ المناطق الأثرية:

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

ج- العوائق المؤقتة :

✓ العوائق المالية :

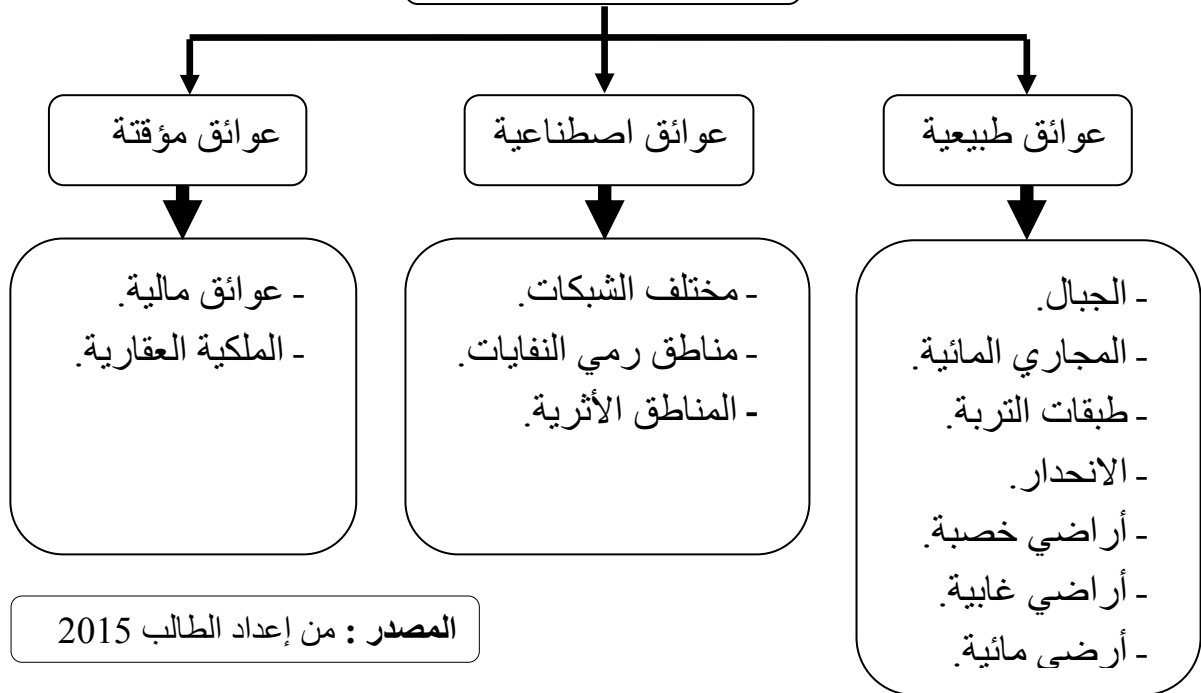
يعتبر نقص تمويل المشاريع العمرانية من معوقات التوسع في عملية البناء وزيادة الهياكل المبنية أمام عدم دفع مستحقات الإنشاء والصفقات الخاصة بالتعمير الذي يؤدي إلى توقف وتيرة البناء وبالتالي توقف عملية التوسع العمراني.

✓ الملكية العقارية:

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

الشكل رقم (05): عوائق التوسع العمراني

عوائق التوسع العمراني



المصدر : من إعداد الطالب 2015

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

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

✓ عوائق فيزيائية : عوائق اصطناعية، عوائق مؤقتة.

## خلاصة الفصل :

لقد تطرقنا في هذا الفصل إلى بعض المفاهيم العامة والمصطلحات العلمية (المدينة، التوسع العمراني، استهلاك المجال، بعض أدوات التهيئة العمرانية ... وغيرها)، مع الأخذ ببعض الدراسات السابقة على التوسع العمراني (السياسة العمرانية في الجزائر التوسع المجالي معوقات التوسع نماذج وأشكال التوسع العمراني نظرة حول أنماط التوسع في المدن الجزائرية).  
و تطرقنا أيضا إلى بعض المفاهيم العامة والمصطلحات العلمية ( المدينة، العمران، التحكم العمراني، التشريع العمراني ... وغيرها).  
مع التركيز أكثر على التوسع العمراني (التوسع العمراني، معوقات التوسع، نماذج وأشكال التوسع العمراني).  
كل هذه المفاهيم تساعدنا في عملية التحليل الخاصة بالمدينة التي هي قيد الدراسة .

# الفصل الثاني

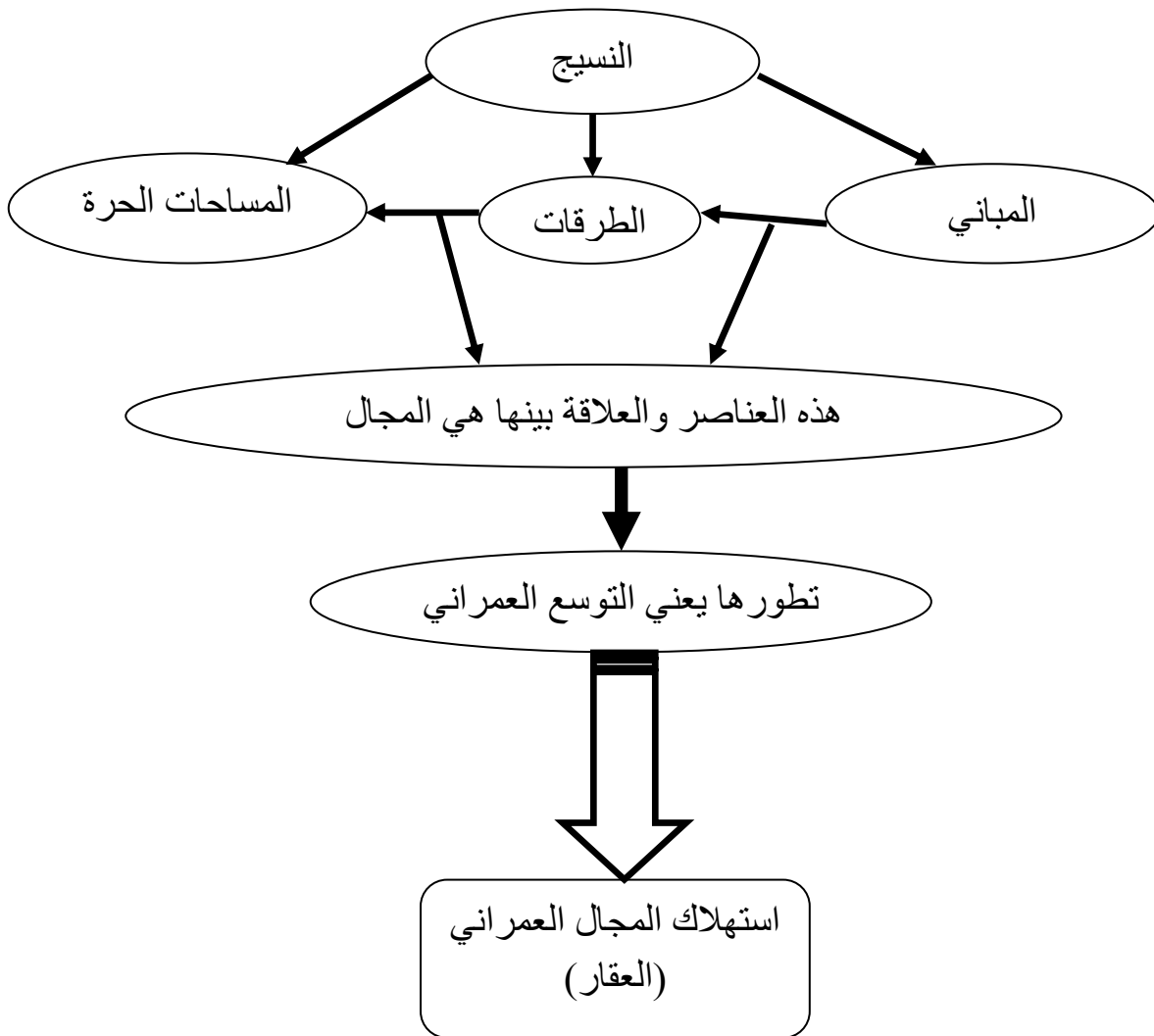
## "العقار في الجزائر"

- تمهيد
- I. العقار بصفة عامة.
  1. تعريف العقار.
  2. أنواع العقارات.
  3. أهمية العقار.
  4. الخواص المميزة للعقار.
  5. الاحتياطات العقارية.
- II. الأملاك العقارية في الجزائر.
  1. تعريف الملكية العقارية.
  2. أنواع الأملاك العقارية في الجزائر.
- III. الأملاك العقارية البلدية.
  1. 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.

تمهيد :

إن التطرق لموضوع العقار، والوقوف على أهم عناصره يقتضي أن نعرف العلاقة التي بين العقار والنسيج والمجال العمرانيين .  
 عرف الدكتور "بن يوسف إبراهيم" النسيج العمراني على أنه عناصر فيزيائية من طرقات ومباني، فالعلاقة 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 المجال العمراني أي استهلاك العقار بأنواعه .  
 إذ لا يمكن فصل هذه المصطلحات (المجال العمراني، النسيج العمراني، العقار، التوسع العمراني) على بعضها البعض .

الشكل رقم (06): العلاقة بين التوسع واستهلاك المجال



المصدر: من انجاز الطالب 2015

I- العقار بصفة عامة:

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

1-1- حسب المشرع الجزائري:

المادة 683 من القانون المدني تعرفه كما يلي:

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

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

الأملك العقارية هي كل الأراضي أو كل الثروات العقارية غير المبنية.<sup>(2)</sup>

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:<sup>(3)</sup>

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

✓ مكونات العقار الحضري:<sup>(4)</sup>

- 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".

<sup>1</sup>- د مولود ديدان " القانون المدني " - دار بلقيس - الجزائر 2008 ص 99.

<sup>2</sup>- قانون التوجيه العقاري 25/90 المادة 02.

<sup>3</sup>- مدور يحيى "التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة حالة مدينة ورقلة" مذكرة لنيل شهادة ماجستير تحت إشراف د ذيب بلقاسم قسم الهندسة المعمارية جامعة باتنة ، ص14.

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

## 2- أنواع العقارات:

العقارات ثلاثة أنواع:

### 2-1- العقارات بطبيعتها: (5)

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

### 2-2- العقارات بحسب موضوعها: (6)

عرفتها المادة 684 من القانون المدني بأنها:

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

### 2-3- العقارات بالتخصيص:

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

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

### • شروط سيرورة المنقول عقار بالتخصيص: (8)

يصنع القانون أربعة شروط ليصبح المنقول عقارا بالتخصيص:

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

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

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

7- عمار علوي، مرجع سابق ص 119.

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

### 3- أهمية العقار: (9)

#### 3-1- الأهمية الاجتماعية:

تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد .

#### 3-2- الأهمية الاقتصادية:

الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد ولذلك ارتبطت الإنسانية قديما وحديثا بهذا المورد وجعلته أساس في تقدمها ورقبتها فيقدر 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: (10)

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

<sup>9</sup>- مدور يحيى، مرجع سابق ص 37.

<sup>10</sup>- 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 أولاً بسبب الخصائص الطبيعية التي تتضمن الثبات وعدم التدمير، إذن فبالاستثمار في الملكية يصبح ثابتاً أيضاً، حيث لا يمكن نقل العقار من مكان إلى آخر إذا أصبح السوق مناسباً في مكان آخر .

## 5- الاحتياطات العقارية: (11)

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

11- المادة 31 من القانون 29/90 مرجع سابق.

## II- الأملاك العقارية في الجزائر:

### 1- تعريف الملكية العقارية:

- حسب المشرع الجزائري: الملكية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها. (12)
- حسب الأستاذ حمدي باشا: الملكية العقارية لا تعدو سوى أن تكون سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله أو يستغله، ويتصرف فيه ضمن حدود القوانين والأنظمة المعمول بها. (13)
- حسب الأستاذ اسماعيل شامة: الملكية العقارية تختلف جذريا على حق الملكية الممارس على كتاب أو سيارة، فيمكن لمن يملك الكتاب أن يقوم بتحطيمه نهائيا بالحرق مثلا، فبزوال 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 تحطيم الكتاب يمكن شراء أو إنتاج غيره، في حين أن قطعة الأرض لا يمكن إنتاج غيرها فهي غير متجددة. (14)

### 2- أنواع الأملاك العقارية بالجزائر:

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

#### أ- 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. (15)

#### • الأملاك الوطنية العمومية:

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

#### • الأملاك الوطنية الخاصة:

وهي مجموعة الأملاك التي تحوزها الدولة والولاية والبلدية وتشمل على:

- \* العقارات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذا المحلات التجارية التي تمتلكها الدولة أو الجماعات المحلية.
- \* الأملاك التي تعود على الدولة أو الولاية أو البلدية عن طريق الهبات، الوصايا والتركات التي لا وارث لها.
- \* الأملاك الشاغرة والأراضي الجرداء التي لا مالك لها.
- \* جميع البيانات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية.

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

13- حمدي عمر باشا، مرجع سابق، ص 5.

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

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

- \* الأملاك العمومية التابعة للولاية أو البلدية العائدة إليها.
  - \* الأملاك العقارية التي اقتنتها البلدية أو الولاية والمنجزة بأموالها الخاصة.
- ب- الأملاك الخاصة : (16)

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

#### • 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 .

#### • الملكية المجزأة :

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

#### • الملكية المشاعة :

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

#### • الملكية المشتركة :

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

#### ج- الأملاك الوقفية :

قبل صدور الأمر المتعلق بالثورة الزراعية سنة 1971 كانت الأملاك الوقفية تنظم طبقا للشريعة الإسلامية، وبعد ذلك أدمجت ضمن صندوق الثورة الزراعية وبالتالي أصبحت من الأملاك الوطنية، غير أنه وطبقا للنهج السياسي والاقتصادي للبلاد صدر القانون رقم: 10/91 المؤرخ في: 1991/04/27 المتعلق بتنظيم الأملاك الوقفية وكيفية تسييرها والمحافظة عليها .  
وحسب المادة 04 منه فإن الوقف هو "حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

16- حمدي عمر باشا، مرجع سابق ص 13.

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

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

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

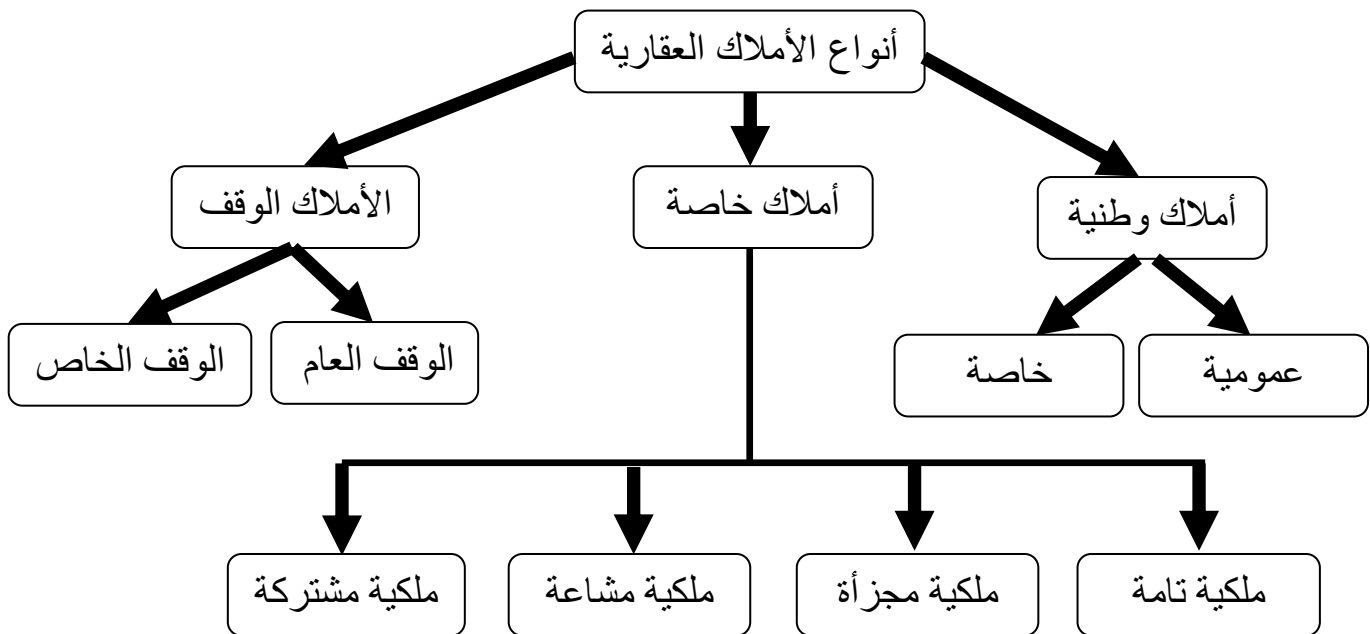
• **الوقف العام:**

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

• **الوقف الخاص:**

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

الشكل رقم (07): أنواع الأملاك العقارية



المصدر: من انجاز الطالب 2015

18- حمدي عمر باشا، مرجع سابق، ص 14.

19- نفس المرجع السابق ص 15.

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

21- حمدي عمر باشا ، مرجع سابق ، ص 15.

III- الأملاك العقارية البلدية: (22)

1- العقار البلدي:

هو مجموع الأملاك الخاصة ببلدية والمتواجدة ضمن الإقليم البلدي .

2- أقسام العقار البلدي :

يقسم العقار البلدي الى :

أ- حسب ملكيتها:

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

• 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.

• 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... الخ.

ب- حسب طبيعتها:

جاء هذا المعيار بتقسيم العقارات البلدية إلى قسمين:

• العقارات المبنية:

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

• العقارات غير المبنية:

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

ج- حسب استعمالها الاقتصادي:

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

• الأملاك غير المنتجة للمداخيل:

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

22- قريب عيسى صالح ، علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشعري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، ام البواقي، 2010، ص 21، 23.

• الأملاك المنتجة للمداخيل:

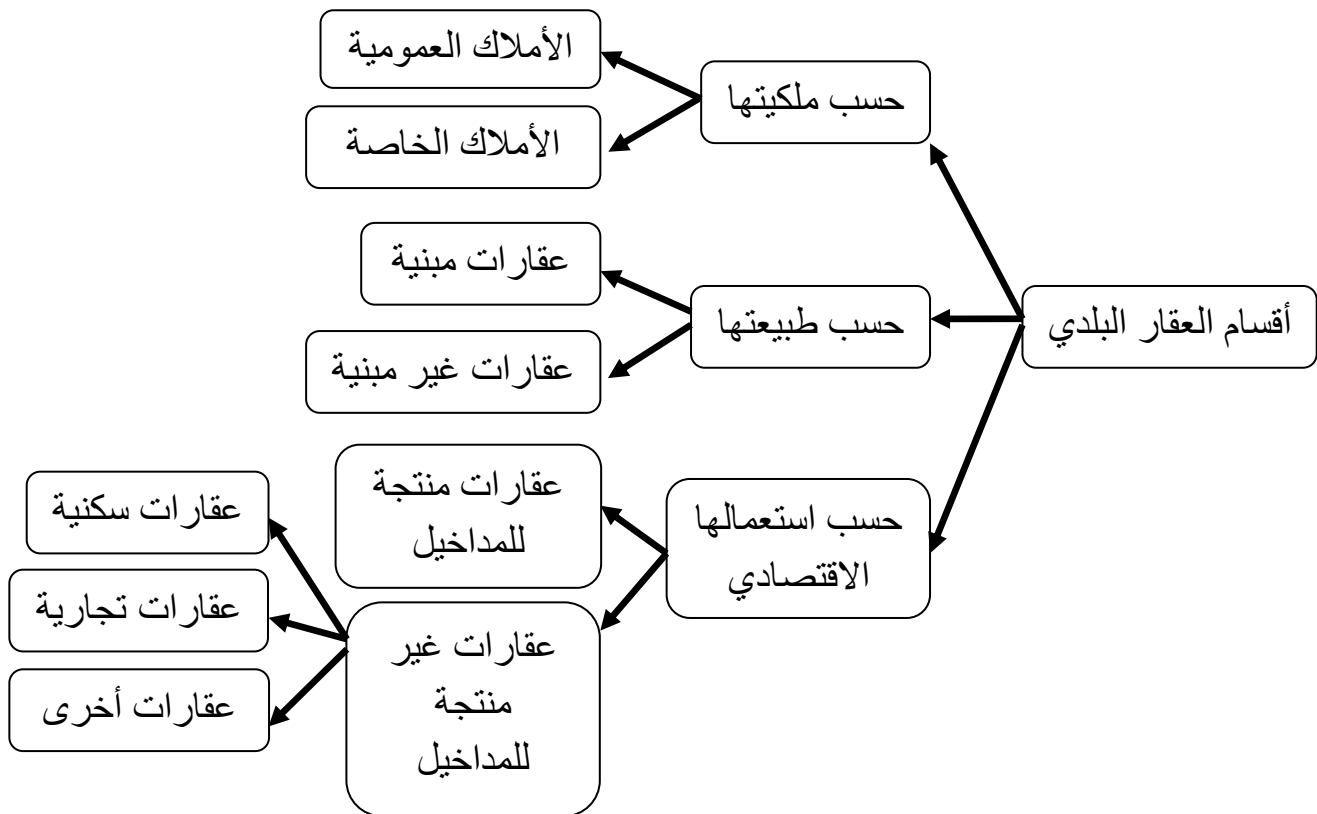
وهي مجموعة الأملاك العقارية التي تعود بالفائدة الاقتصادية والاجتماعية لصالح البلدية وعلى المدى الطويل بحيث يمكن للبلدية الاستفادة من مختلف العقارات التابعة لها ويمكن تقسيمها إلى:

✓ الأملاك العقارية المنتجة ذات الطابع السكني: وتتمثل في السكنات الوظيفية للمدارس الابتدائية والمسكن 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... الخ.

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

الشكل رقم (08): أقسام العقار البلدي



المصدر: من انجاز الطالب 2015

### 3- تسيير الأملاك العقارية البلدية: (23)

#### أ- تسيير الأملاك العقارية غير منتجة للمداخل:

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

وتتم عملية البيع إما بطريقة المزايمة 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 وتتنحصر بين 15 مليون دينار حتى 35 مليون دينار للهكتار وذلك وفقا لجدول الأسعار لسنة 2006.

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

#### • البيع لصالح الأفراد والمستثمرين الخواص:

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

#### ب- تسيير الأملاك العقارية المنتجة للمداخل:

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

#### • الاستغلال المباشر:

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

#### • الإيجار:

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

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

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

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

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

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

- **مهام مكتب المزايدة: تتمثل في:**

- استلام طلبات الترشيح.
- تحديد المبلغ الأدنى الواجب بلوغه بحيث تعتبر المزايدة ملغاة ما لم يتم بلوغ المبلغ وإجراء مزايدة ثانية.

• يتم حفظ المبلغ الأدنى في ظرف مغلق ومختوم لا يفتح إلا عند انتهاء المزايدة.

• يتم تحديد فارق التزايد بين العارضين المتزايدين حيث لا يقبل المبلغ المضاف من عارض عن العارض الذي قبله ما لم يبلغ هذا المبلغ المضاف الفارق المحدد.

- **إجراء المزايدة:** وتتم في البلدية عند حلول تاريخ إجراء المزايدة بحضور أعضاء مكتب المزايدة والمشاركين وتنطلق من سعر يعرف بالسعر الافتتاحي وتستمر الأسعار بالارتفاع من عارض إلى آخر حتى تصل إلى أعلى نسبة لها، ويمكن للعارضين في 48 ساعة بعد المزايدة أن يقدموا مبالغ مالية لاستئناف المزايدة بما قيمته (10/1) من مبلغ المزايدة.

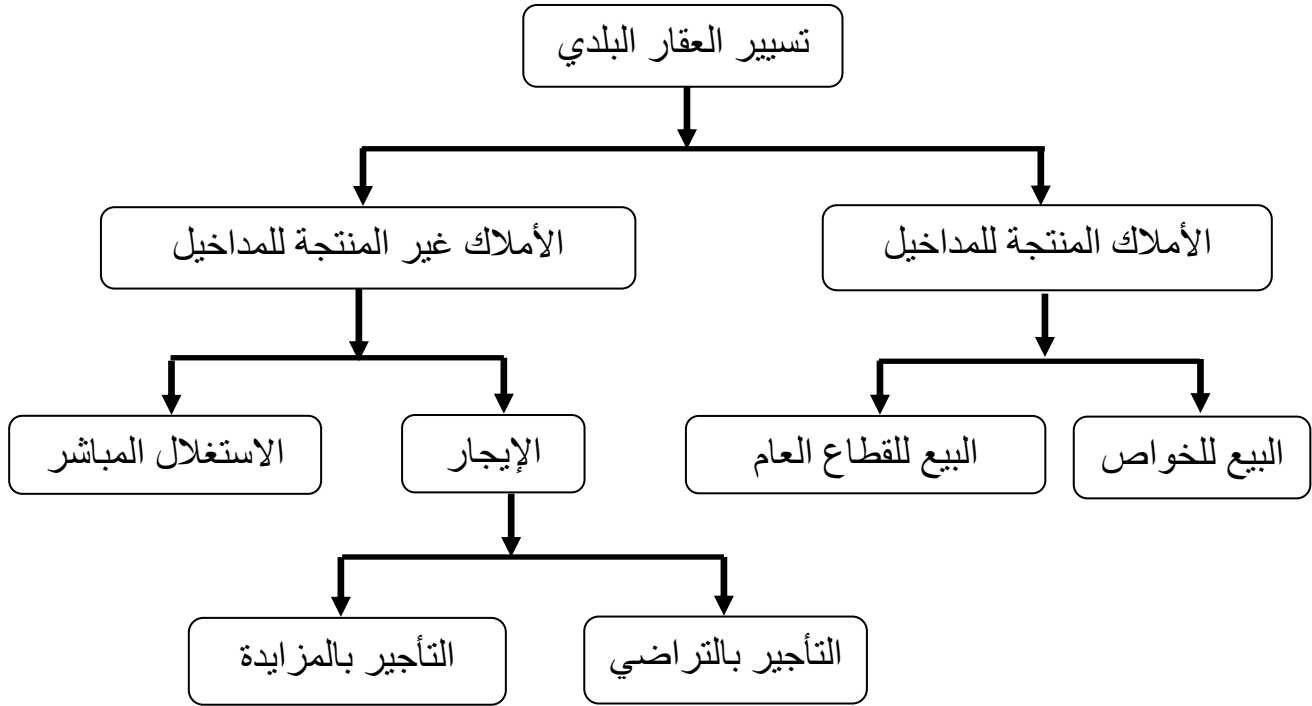
✓ **استلام العقار:**

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

✓ **الشروط الواجب 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 (09): تسيير العقار البلدي



المصدر: من انجاز الطالب 2015

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: (24)

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

أ- 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

البنيات 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.

● 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 (91-146) المؤرخ في 06/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للدواوين الترقية والتسيير العقاري للولايات والذي ينص على تحويل وظيفة وتنظيم مؤسسة فأصبحت ذات طابع تجاري وصناعي (EPIC) وهذا إلى جانب احتفاظها بمهمة السكن للفئات الاجتماعية المعوزة لصالح الدولة وبتمويل منها، توسع دورها إلى الترقية العقارية.

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

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

\* وكالة تحسين السكن وتطويره (AADL):

أنشأت حسب المرسوم 184/91 بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري صناعي، مهمتها إنجاز السكن 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:

\* التعاونيات العقارية (Promoteurs foncières):

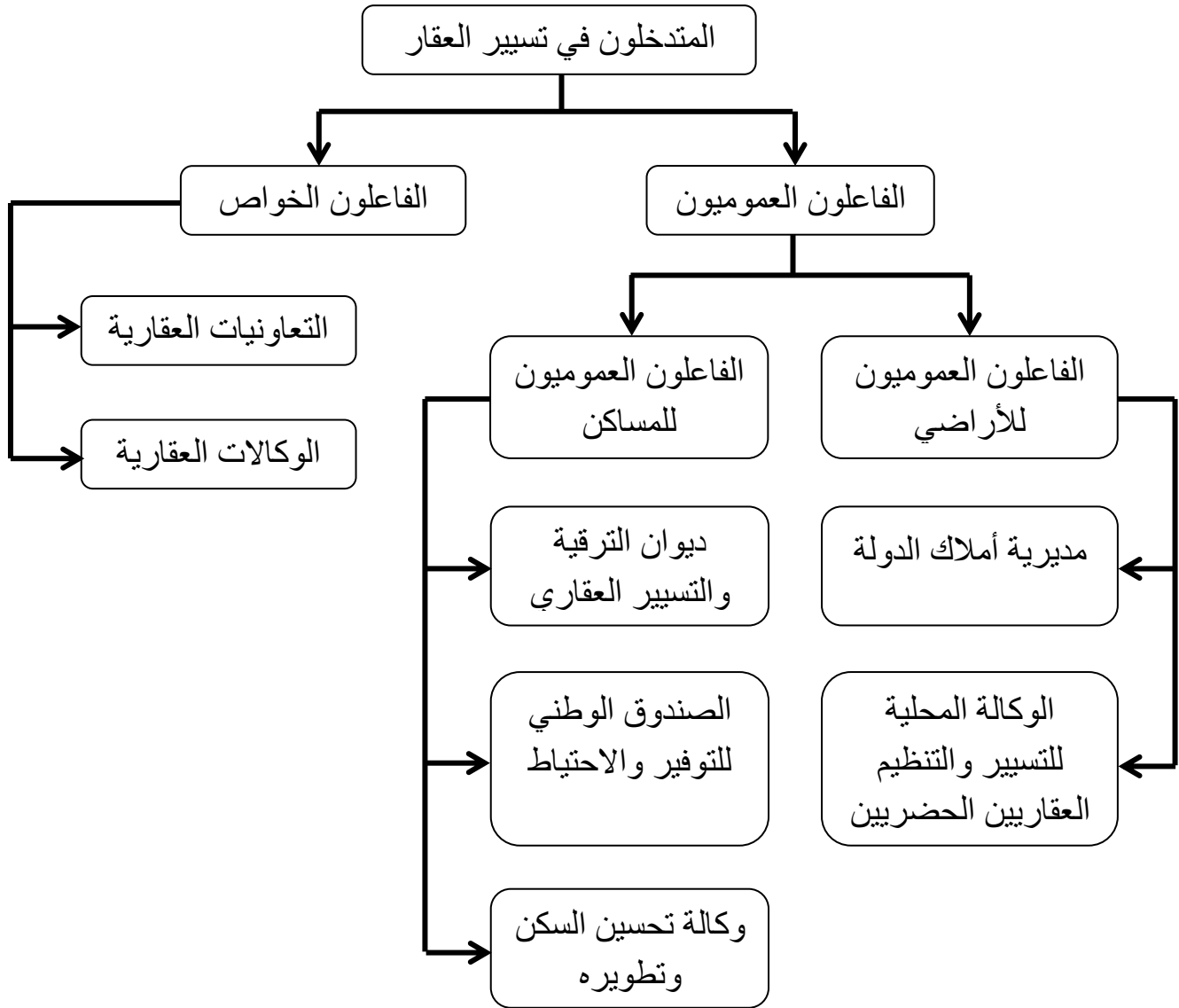
ظهرت بموجب الأمر 76-92 الصادر في 23/10/1976 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية التي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية وعائلية لفائدة أعضائها ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب تشريع المتعلق باقتناء الملكية.

تتأسس التعاونيات العقارية وفق إصدار قانون أساسي يعقد توثيقي يحضره مؤسسون ويصادق عليه المجلس الذي يحدد مهامها، رأس مالها الرئيس والأعضاء، كيفية 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 (10): المتدخلون في تسيير العقار



المصدر: من انجاز الطالب 2015

## خلاصة الفصل:

من خلال التحليل والتفسير للعناصر التي تضمنها هذا الفصل استنتجنا أن السياسة العقارية المتبعة بالجزائر التي تهدف إلى تنظيم وتسيير العقار، حيث فتحت 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 وسائل للتحكم في السوق، فالدولة والجماعات المحلية تلعب دور المنظم والمحرك الرئيسي للعقار أمام عدم هيكلية القطاع العمومي، هذا من الجانب التنظيمي لكن الواقع يثبت عكس ذلك. إذ لاحظنا ميدانيا وجود عدم استقرار المجالس الإدارية للوكالة العقارية التي تنظم العقار البلدي، وكذا إعادة الاعتبار لحق الملكية الخاصة، والتعرف بها بكل حرية. هذا ما يفضي بنا إلى أنه لا تزال هناك نقائص في السياسة العقارية المنتهجة.

# الفصل الثالث

## "أمثلة عن التوسع"

- تمهيد

1. نظرية المدينة الاشعاعية.

1. تجربة فرنسا.

2. ملامح السياسة العمرانية.

3. أسس اختيار مواقع المدن الجديدة.

4. نموذج لإحدى المدن الفرنسية مدينة

ايفري.

5. أهم الدروس المستفادة من التجربة

الفرنسية.

- خلاصة الفصل.

تمهيد:

يلقي هذا الفصل الضوء على تجربة فرنسا في مجال البحث عن حلول لمشاكل التوسع العمراني على مستوى مدينة باريس وذلك لاستيضاح أهم نقاط القوة والضعف والدروس المستفادة من هذه التجربة ومدى نجاحها في تحقيق الأهداف المسطرة.

مثال على المدينة الإشعاعية:

I- نظرية المدينة الإشعاعية (المهندس كييل):

إن المهندس المعماري كييل من محبي المدن المثالية ذات المخطط الشعاعي الدائري، حيث اقترح مخططاً للمدينة التابعة التي تتسع لستين ألف نسمة وهي مصممة من مساكن تحتوي على شقة واحدة مع قطع أرضية زراعية ملحقة بها، وتقسم أرض المدينة إلى عدة شرائط أرضية شعاعية ضيقة تقام عليها ساحات للألعاب الرياضية والمدارس ورياض الأطفال، ويكون شكل المدينة دائرياً تقع في مركزه الخدمات الإدارية والهيئات الإدارية وتحاط منطقة مركز المدينة العام بطريق عام دائري تتفرع منه شعاعياً نحو المركز عدة طرق رئيسية تقسم المدينة إلى أربعة أقسام، واحد من هذه القطاعات مخصصة للأغراض الصناعية بينما تقع المناطق السكنية في القطاعات الثلاثة الأخرى التي يتألف كل منها من منطقتين تستوعب الواحدة منها عشرة آلاف نسمة ويوجد في كل منطقة مركز تجاري عام.

1- تجربة فرنسا:

1-1- الأسباب التي أدت إلى اتجاه المخططين إلى إنشاء المدن الجديدة كحل لمشكلة التوسع والهدف من نشأتها:

عانت باريس بعد الحرب العالمية الثانية من عدة مشاكل معظمها مترتبة على التركز الشديد للسكان والخدمات بالعاصمة ومن أهم هذه المشكلات :

- ارتفاع كثافة السكان بالعاصمة وسوء الأحوال السكنية في معظم المناطق بوجه عام حيث وصل عدد سكان فرنسا عام 1970 إلى 50 مليون نسمة 8 مليون منها هي تعداد سكان باريس وكان من المتوقع طبقاً لمعدلات النمو أن يصل تعداد فرنسا إلى 75 مليون 14 مليون منها هي تعداد سكان باريس أي 20 % تقريباً من سكان فرنسا وعليه كان لا بد من توفير ما لا يقل عن 2 مليون فرصة عمل إلى جانب توفير خدمات بصورة أكثر تركيزاً الأمر الذي كان سيضاعف من حجم المشكلة لأن البنية الأساسية بالمدينة القائمة لا تتناسب مع هذه الزيادة المتوقعة للسكان<sup>(1)</sup>.
- تفاقم آثار ارتفاع أعداد السكان وظهور عدة مشكلات أبرزها زيادة كثافة المرور في الشوارع والطرق مع زيادة استهلاك المياه والصرف الصحي والكهرباء ومع ما ينتج عن هذه الزيادات من آثار سلبية على البيئة العمرانية والثقافية والسياحية للمدينة.

<sup>1</sup>- أ. د . محمود يسري وآخرون - تقييم المجتمعات العمرانية الجديدة - بحث منشور - 1986 - معهد التخطيط الإقليمي والعمراني جامعة القاهرة - ص 01.

- وجود فوارق ضخمة في مستوى الخدمات ومستويات الدخل والحركة الاقتصادية بين العاصمة وبقية أنحاء الدولة .
- نقص الخدمات والأماكن المفتوحة بالعاصمة .
- كانت باريس العاصمة ذات مركز واحد فقط تخرج منه جميع شبكات النقل الأساسية كالميترو وسكك حديد الضواحي .

ومن ثم كانت مهمة المخططين وصانعي القرار بفرنسا هي وضع تصور لحل تلك المشكلات فكانت الغاية هي رفع مستوى المعيشة بمدينة باريس العاصمة ووقف التدهور العمراني بها، ولن يأتي هذا إلا عن طريق إيجاد حلولاً للمشكلات العمرانية المتفاقمة بالمدينة وذلك عن طريق القضاء على أسباب تلك المشكلات والتدخل لوقف آثار المشكلات ومن هذا تبلور الهدف الأساسي وهو استيعاب الزيادة السكانية المتوقع حدوثها بالعاصمة باريس مع الحفاظ التام على المدينة القائمة وخدماتها وبنيتها التحتية. ولم يكن إنشاء مجموعة من المدن الجديدة حول باريس هدفاً بذاته، بل كان جزءاً من خطة تنمية شاملة تستهدف حل هذه المشكلات العمرانية القائمة وتفاذي تفاقمها .

## 2- ملامح السياسة العمرانية:

بدأت السياسة العمرانية تتجه نحو التنمية بعيداً عن إقليم باريس بهدف خلخلة المدينة والحد من التركيز السكاني الشديد بها، وذلك عن طريق وضع خطة شاملة لتفعيل عملية التنمية على كل من المستويين الإقليمي والقومي، وقد تعرضت تلك الخطة لدراسة مشروعات إنشاء المدن الجديدة من حيث إدارة المشروعات ومصادر التمويل ونظم الحصول على الأرض والقوانين الحاكمة وغيرها، وقد انقسمت المدن الجديدة بالتجربة الفرنسية إلى نوعين من المدن هما (2) :

### 1-2- المدن الجديدة الباريسية:

ويقصد بها المدن الجديدة التي تم إنشائها حول مدينة باريس العاصمة، وقد تم اختيار خمسة مواقع صالحة لإنشاء مدن جديدة بحيث تتفصل بعض هذه المدن عن المدينة الأم بواسطة حزام أخضر يشكل جزءاً من الحدود بين المدينتين، أما البعض الآخر فهي مدن صغيرة داخل المدينة الأم أو متصلة بها دون حدود فاصلة لتصبح كل منها نواة للنمو في المنطقة الحضرية للعاصمة باريس، وقد تم اختيار مواقع المدن مع الأخذ في الاعتبار توفر وسائل النقل السريع بينها وبين باريس، ووجود تجمعات عمرانية صغيرة في الموقع تكون بمثابة النواة التي تتبلور حولها المدن الجديدة هذا بالإضافة إلى توفر المشروعات التنموية للقاعدة الاقتصادية الخدمية في المواقع الجديدة خاصة في المواقع الأقل تنمية من غيرها من الأقاليم الأخرى (3) . شكل (11) جدول (01)

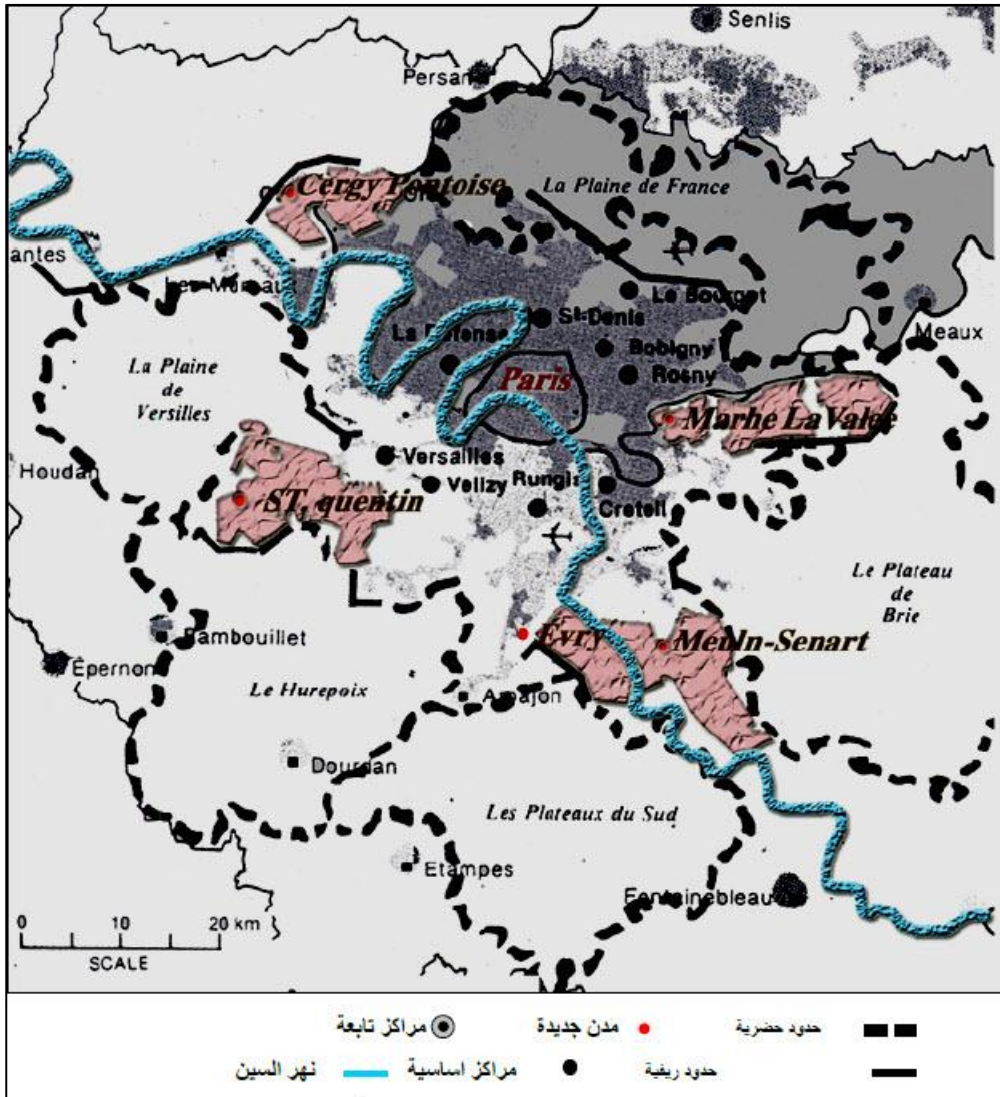
<sup>2</sup> - هالة وديع فوزي - المدن الجديدة والنمو العمراني المتناغم لها - رسالة ماجستير - كلية تخطيط عمراني - جامعة القاهرة - 2000 - ص 46  
<sup>3</sup> - أ. د / عبد الباقي إبراهيم - تجربة المدن الجديدة في مصر تصور النظرية في غياب استراتيجية وطنية للاستيطان - ورقة بحثية - مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.

جدول رقم (01): يوضح مواقع المدن الجديدة الباريسية بالنسبة لباريس

اسم المدينة	تاريخ الإنشاء	المسافة بين مركز باريس ومركز التجمع	المسافة بين حدود الكتلة العمرانية لباريس وحدود التجمع
سيرجي بنتواز GERY PONTOISE	1966	27.6 كم	ملاصق
إيفري EVRY	1965	25.7 كم	ملاصق
مارن كانتين MARN LA VAL	1969	19 كم	ملاصق
سان كانتين ST-QUENTIN	1967	24 كم	5 كم
ميلان سينار MELIN SENART	1969	32 كم	5 كم

المصدر: موقع الأنترنت ويكيبيديا.

شكل رقم (11): التجمعات الخمسة الجديدة حول مدينة باريس



المصدر: المدن الجديدة علامات مضيئة على خريطة مصر - ص 28

## 2-2- المدن الإقليمية:

وهي مدن تقع حول المدن الكبرى في بعض أقاليم فرنسا وتتراوح المسافة بين المدينة الجديدة والمدينة القائمة ما بين 16 كلم – 34 كلم وذلك لإحداث نوع من التوازن الحضري في الدولة ولتقليل المركزية الحضرية لإقليم باريس ومن أهم المدن الجديدة الإقليمية مدينة ليل ايست Lille Est وهي مدينة تابعة لمدينة ليل الفرنسية وتقع على بعد 25 كلم منها، ومدينة لي فودريي Le Vaudreuil وهي تتبع مدينة روان وتقع على بعد 21 كلم منها.

## 2-3- أهم ملامح السياسة العمرانية المتبعة لتطبيق خطة التنمية الشاملة في فرنسا: (4)

- تحويل العاصمة إلى إقليم حضري يضم المركز الرئيسي ومراكز أخرى متعددة وذلك عن طريق وضع محاور طويلة لتنمية المدينة الأم توزع عليها كل من الخدمات والمناطق المفتوحة والمناطق الترفيهية ويكون مركزها باريس.
- مراعاة المرونة وتطويع المخططات للمتغيرات المستقبلية عن طريق وضع استمرارية التخطيط في الاعتبار عند اعداد المخططات وذلك عن طريق اتاحة المجال لتوسعات المدن الجديدة من خلال عمل امتدادات عمرانية بطول المحوري للتنمية المقترح وضع المدن عليهما.
- تشجيع قيام عدد من الصناعات المختلفة خارج اقليم العاصمة.
- منع اصدار تراخيص لأية منشأة صناعية داخل باريس.
- خلق مراكز تنموية جديدة في الضواحي.
- توزيع المدن الجديدة على محوري المواصلات الرئيسيين شمال وجنوب نهر السين.
- اقتراح شبكة مواصلات تربط شبكة اقليم باريس بالأقاليم الأخرى.
- اهتمام المخططون بوضع شبكة مواصلات للربط بين مركز باريس والضواحي إلى جانب انشاء مطارات في أنحاء باريس المختلفة.
- تقديم تسهيلات اقتصادية وإعفاءات ضريبية متعددة لأصحاب الأعمال بتلك المدن وذلك للتشجيع على إقامة صناعات وأنشطة اقتصادية لجذب العمالة بتلك المجتمعات الجديدة.
- خلق مدن جديدة كعواصم قوية للأقاليم الأخرى تنافس مركزية اقليم باريس.
- وضع مخطط تنمية اقليم باريس من خلال مخطط عام شامل للدولة ككل خصص الجزء الأهم منه لتنمية حوض نهر السين وإقليم العاصمة على وجه الخصوص.
- تنظيم العمل من خلال هيكل تنظيمي نو مهام محددة وقواعد قانونية وعمرانية موزعة على عناصر هذا الهيكل بدون تداخل مع وضوح دور كل عنصر وسلطاته.... أنظر شكل رقم (12)
- تنظيم التمويل بصورة تضمن التنظيم وعدم تداخل المسؤوليات حيث يتم تمويل أعمال انشاء المدن الجديدة من ثلاث مصادر وهي الحكومة المركزية والحكومة المحلية والهيئة العامة للتخطيط والتنمية.

4- أ. د. محمود يسرى حسن وآخرون، مرجع سابق ص 01.

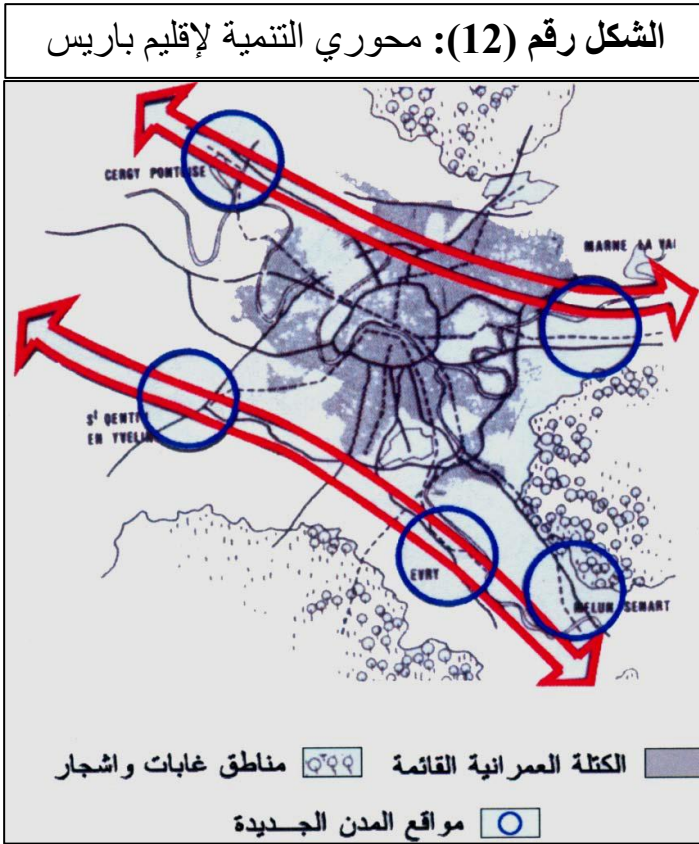
- اصدار قانون من شأنه تنظيم عمليات الحصول على الأراضي وذلك من 26 يونيو 1962 ويمكن عن طريق هذا القانون اختيار منطقة ما واعلانها في المستقبل منطقة تنمية ثابتة وذلك ليظل سعرها ثابتا كما كان وهي أرض زراعية يرتفع فقط بنسب محددة تساوي معدلات التضخم بالدولة وذلك لتفادي ارتفاع أسعار الأراضي المفاجئ إذا ما علم بإنشاء مدينة عليها أو مدينة بالقرب منها، ومن ثم فقد أسهم هذا القانون بشكل مؤثر في منع المضاربة على الأراضي وتيسير عملية الحصول عليها بأسعارها الحقيقية ويعتبر هذا القانون من أهم ملامح التجربة الفرنسية حيث يعتبر ابتكار فرنسي ضمن للدولة النجاح في اجتياز تجربة المدن الجديدة.
- اعطاء فرصة مقننة من قبل الهيئة العامة للتخطيط والتنمية للقطاع الخاص في القيام بعمليات الإنشاءات التي تخص مجالات الاسكان والصناعة والتجارة.

تميزت السياسات العمرانية المتبعة لتطبيق خطة التنمية الشاملة في فرنسا بالموضوعية والاتفاق مع الأهداف حيث تكاملت السياسات مع القوانين والاجراءات لخدمة الهدف الاساسي وهو خلخلة المدينة الأم والحد من التركيز السكاني الشديد بها والقضاء على المشاكل العمرانية.

### 3- أسس اختيار مواقع المدن الجديدة:

تم اختيار مواقع محوري التنمية الواقع عليهما المدن الجديدة شمال وجنوب نهر السين بمراعاة عدة جوانب أهمها: (5)

- ✓ المحافظة على أماكن الغابات.
- ✓ مراعاة خطوط السكك الحديدية الموازية للنهر.
- ✓ التأكيد على الأهمية الطبيعية والعمرانية للنهر ... أنظر شكل (12).



المصدر: مدينة إيفري - اندريه لالاند

<sup>5</sup> - المخطط الهيكلي للضاحية الشرقية بمدينة الرياض - تقرير المرحلة الرابعة - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض - مكتب الدكتور أحمد فريد مصطفى - 2006 - ص 01 - 02.

أما عن مواقع المدن الجديدة حول باريس فقد كانت محددات اختيار المواقع مرتبطة ارتباطاً مباشراً بالهدف الأساسي من إنشاء تلك المدن وتم مراعاة الجوانب الآتية:

- تم اختيار مواقع إنشاء المدن الباريسية داخل دائرة قطرها 100 كلم ومركز هذه الدائرة هو الحيز العمراني لمدينة باريس ذاتها<sup>(6)</sup> ، حيث كانت تتراوح المسافة الفاصلة بين كل مدينة من هذه المدن والمدينة الكبيرة ما بين 19 كلم – 32 كلم لتحقيق ارتباط المدن الجديدة بالعاصمة تبعاً لخطة التنمية الشاملة الموضوعية والتي أكدت على ضرورة توطيد العلاقة بين باريس والمدن الجديدة المحيطة بها وبين المدن الجديدة بعضها البعض.
- تكون مواقع المدن الجديدة بالقرب من الطرق الرئيسية وخطوط السكك الحديدية والتي تربطها بباقي الأقاليم مما يسهم في زيادة معدلات التنمية بتلك المدن<sup>(7)</sup>.
- تم إنشاء المدن الجديدة مرتبطة مكانياً واقتصادياً بمدن قائمة (مدن تابعة) لتحقيق الفائدة التبادلية بين المدينة القائمة والمدينة الجديدة تبعاً لرؤية المخطط حيث تعتمد المدن الجديدة على القائمة كقاعدة اقتصادية كما تعتمد عليها في بداياتها بنيتها الأساسية وفي الوقت ذاته تمتص المدينة الجديدة الزيادة السكانية للمدينة القائمة كما تقوم بجذب الهجرة الداخلية إليها وغالباً ما تكون تلك الهجرة من داخل المدينة القائمة.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن اختيار مواقع المدن جاء مبرراً ومنطقياً ومرتبناً بشكل مباشر بأهداف إنشاء تلك المدن.

#### 4- نموذج لإحدى المدن الفرنسية مدينة إيفري "Evry":<sup>(8)</sup>

قررت الحكومة الفرنسية إنشاء 05 مدن جديدة في المنطقة الباريسية في عام 1965 م من بينها محافظة Essonne ومركزها إيفري المسماة petit-bourg.

##### 4-1- الموقع العام للمدينة:

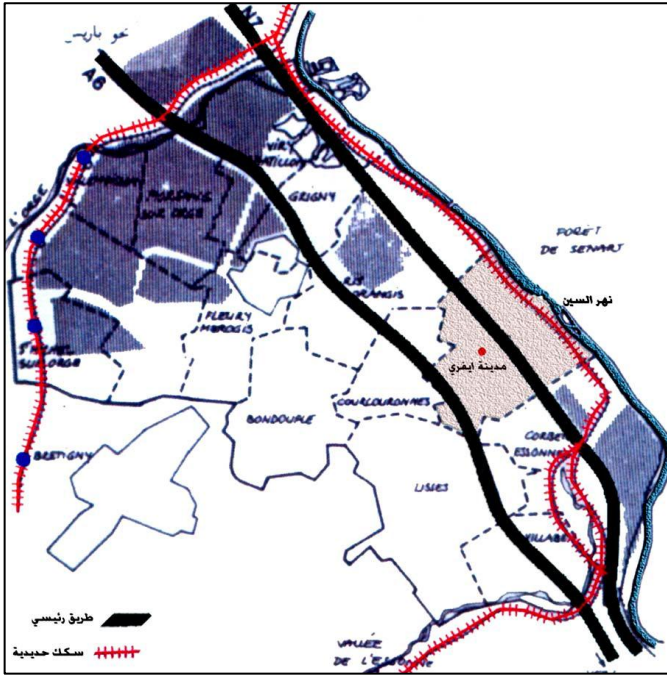
أخذت الحكومة المخطط العام لتنظيم المنطقة الباريسية في الاعتبار وقررت إنشاء مدينة إيفري الجديدة على هضبة hurepoix وذلك على أراضي بلدي Evry petitbourg Coucouronnes ، وقد كان إنشاء مدينة إيفري لتقوم بدور الضاحية الجنوبية لمدينة باريس والتي تقع على بعد حوالي 30 كلم منها . أنظر الشكل (13)

<sup>6</sup> - هشام أحمد أمين مختار - العوامل المحلية المؤثرة على استراتيجية إنشاء المدن الجديدة وتطبيقاتها في جمهورية مصر العربية - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - 1986 - ص 49.

<sup>7</sup> - هالة وديع فوزي، مرجع سابق ص 43.

<sup>8</sup> - أندريه لالاند - مدينة إيفري - ترجمة ربيع الخرساني وآخرون - دار قابس للطباعة والنشر - 1986.

الشكل رقم (13): الموقع العام لمدينة إيفري



المصدر: مدينة إيفري - اندريه لالاند

2-4- وظيفة مدينة إيفري:

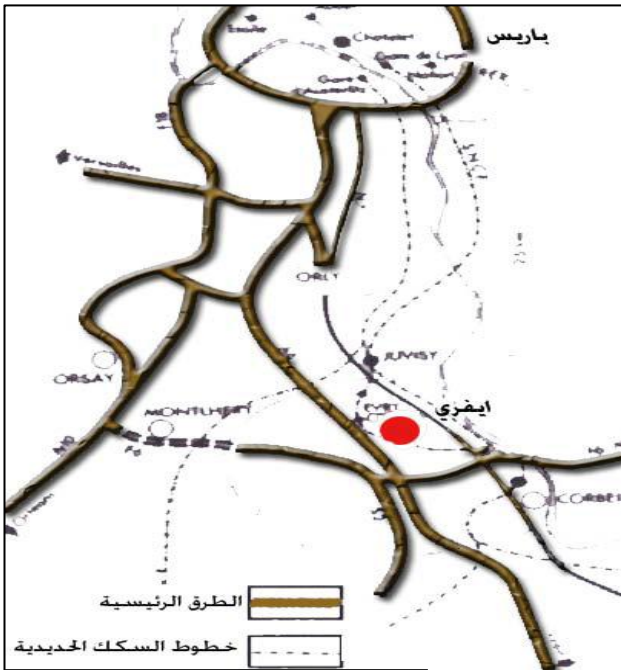
تم اجراء عدة دراسات اهتمت بالاحتياجات المحلية والمقارنة بينهما وبين التوجهات العمرانية والاقتصادية المرغوبة داخل الاقليم وكانت النتيجة أربعة وظائف أساسية متنوعة ومتكاملة في الوقت نفسه بحيث تخدم عدد سكان 400 ألف نسمة على مستوى الاقليم يقطن منها داخل المدينة 50 ألف نسمة وهي:

- ✓ الوظيفة الادارية على مستوى المحافظة (مبنى المحافظة - النقابات).
- ✓ الوظيفة الاقتصادية (التجارة - الحرف - المكاتب).
- ✓ وظيفة التعليم العالي والتأهيل الدائم (الجامعة - مراكز التدريب).

✓ وظيفة الثقافة والاستجمام (المكتبات - الأندية).

3-4- إمكانية الوصول خارج وداخل مدينة إيفري:

الشكل رقم (14): طرق النقل وخطوط المواصلات بإقليم باريس



المصدر: مدينة إيفري - اندريه لالاند

✓ أكد المخطط العام للمنطقة الباريسية على هدف توطيد العلاقة بين باريس والمدن الجديدة المحيطة بها وبين تلك المدن بعضها البعض لضمان تطبيق مبدأ حرية العمل والسكن لذلك فقد تم ربط هذه المدن وباريس العاصمة عن طريق السكة الحديدية والطرق الرئيسية. أنظر الشكل (14)

✓ اهتم المخطط العام لمدينة إيفري بالنقل العام داخل المدينة عن طريق تحديد مسارات تحقق المحورية بالنسبة للمركز، والشبكية بالنسبة للصلة بين المراكز الثانوية بالمدينة، والتشعب بالنسبة للمناطق السكنية للمدينة، كما اهتم المخطط العام لمدينة إيفري بسهولة الوصول لوسائل النقل الفردية داخل المدينة.

من العرض السابق يتضح اهتمام المخطط بجميع الجوانب الاقتصادية والخدمية بالمدينة بما يحقق الجذب السكاني للمدينة ولا يخل في الوقت نفسه بأولويات المخطط الشامل لتنمية الاقليم الأشمل.

### 5- أهم الدروس المستفادة من تجربة فرنسا:

هناك عدة دروس مستفادة تنفرد منها التجربة الفرنسية من أهمها:

- ✓ ارتباط الهدف الأساسي من انشاء المدن الجديدة باختيار مواقع تلك المدن، حيث كان الهدف من انشاء المدن الجديدة حول مدينة باريس هو التقليل من التركز الشديد للأنشطة المختلفة داخل باريس وتحويل المدينة إلى إقليم حضري يضم المركز الرئيس ومراكز أخرى متعددة لذلك تم اختيار مواقع المدن الجديدة على بعد لا يزيد عن 50 كلم من مدينة باريس لتظل تابعة لها<sup>(9)</sup>.
- ✓ التزام الدولة التام بتوفير التمويل اللازم لإنشاء المدن الجديدة والذي يشمل نفقات شراء الأرض والخدمات العامة والبنية التحتية.
- ✓ اهتمام الحكومة بربط كافة انحاء الاقليم عن طريق انشاء شبكة طرق رئيسية وإقليمية وسكك حديدية بهدف خدمة المدن الجديدة وضمان سهولة الانتقال لسكان تلك المدن.
- ✓ نجاح طريقة الحصول على الأرض وتثبيت سعرها لضمان منع المضاربة عليها وتحصيل الربح منها للحكومة وليس للأفراد حيث استعملت الحكومة نظام ZUD والذي قد سبقت الإشارة إليه.
- ✓ وضع وتفعيل مجموعة من الاشتراطات والقوانين قوية تضمن عدم إقامة أنشطة صناعية أو تجارية بالمدينة الأم بهدف جذب مثل هذه الأنشطة للمدن الجديدة للمساهمة في تنميتها.
- ✓ تميزت التجربة الفرنسية في مجال انشاء المدن الجديدة بدرجة عالية من المركزية الادارية، الأمر الذي ساهم في إبطاء تنفيذ المخططات بوجه عام.

<sup>9</sup>- أ.د. طارق عبد اللطيف - محاضرات مادة التخطيط العمراني - تمهيدي ماجستير - 2005.

## خلاصة الفصل:

بعد استعراض تجربة فرنسا فيما يتعلق باستهلاك المجال الحضري وتوسع المدن، والحلول التي تم تطبيقها للحد من التوسع على حساب الأراضي الزراعية واستهلاك المجال يؤكد على أن كل استثمار لرؤوس الأموال يؤدي إلى تحسين الأحوال الاجتماعية والحالة السكنية أمر بالغ الأهمية في إصلاح الحالة الاجتماعية والاقتصادية.

إن توسع أرض المدينة على حساب الأراضي الزراعية يصل بنا إلى تضاعف المدينة بإنشاء العمارات العالية واستخدام الفراغات تحت الأرض، و لذلك فإن آفاق تطور تخطيط وبناء المدن في المستقبل تقترن بالبحث عن أنظمة جديدة لتوزيع السكان في المدن الحديثة الطراز حتى تساعد على تخفيف زحمة المدن المكدسة بالسكان وتحسين الطرق ووسائل مواصلاتها مع تقريب أماكن مزاوله العمل من المناطق السكنية وخلق ظروف أخرى ملائمة في هذه المدن المستقبلية، وفي الوقت الحاضر يتم حل مسائل تعمير المرافق تحت الأرضية التي تساعد في تقليص مساحة المدينة وإخلاء المساحات الأرضية في المدينة.

# الفصل الرابع

## "الدراسة التحليلية لمدينة الجلفة"

- تمهيد
- I. تقديم المدينة.
  - 1. الموقع الجغرافي.
  - 2. الموقع الفلكي.
  - 3. الموقع الإداري.
- II. الدراسة الطبيعية.
  - 1. الموضع.
  - 2. المناخ.
  - 3. الشبكة الهيدروغرافية.
- III. الدراسة العمرانية.
  - 1. نظرة تاريخية على المدينة.
  - 2. مراحل التحول العمراني.
  - 3. تطور استهلاك المجال الحضري بمدينة الجلفة (1860 - 2008).
  - 4. سعر العقار في المدينة.
  - 5. القطاعات في المدينة.
- IV. الدراسة السكانية والاقتصادية.
- V. الدراسة السكنية.
- VI. استثمار الاستبيان وتحليل الفرضيات.
- خلاصة الفصل.

## تمهيد:

إن الدراسة الطبيعية للمدينة تعطينا نظرة شاملة على الإمكانيات الطبيعية الحالية وعوائق توسعها، كما إن ارتباط النمو الحضري لأي مدينة بالخلفية التاريخية والحضرية شيء لا بد منه وهذا لأنه يشخص مراحل قيامها وتطورها ومعرفة مكوناتها، أما دراسة مراحل التطور للمدينة ماهي إلا تحليل لوضعية المجال العمراني ومدى استهلاكه من خلال استخدامات الأرض لمختلف المراحل التاريخية، كما أن دراسة النمو السكاني والتطور السكني لها دورا هاما في تفسير الوضعية الحالية للمجال العمراني.

## I- تقديم المدينة :

1- الموقع الجغرافي: تعتبر ولاية الجلفة من الولايات السهبية حيث تقع في وسط الجزائر على بعد 300 كلم جنوب العاصمة الجزائر و يحدها :

- شمالا : ولايتي المدية و تسمسيت .
- شرقا: ولايتي المسيلة وبسكرة .
- غربا : ولايتي الاغواط و تيارت .
- جنوبا : ولايتي ورقلة و غرداية .

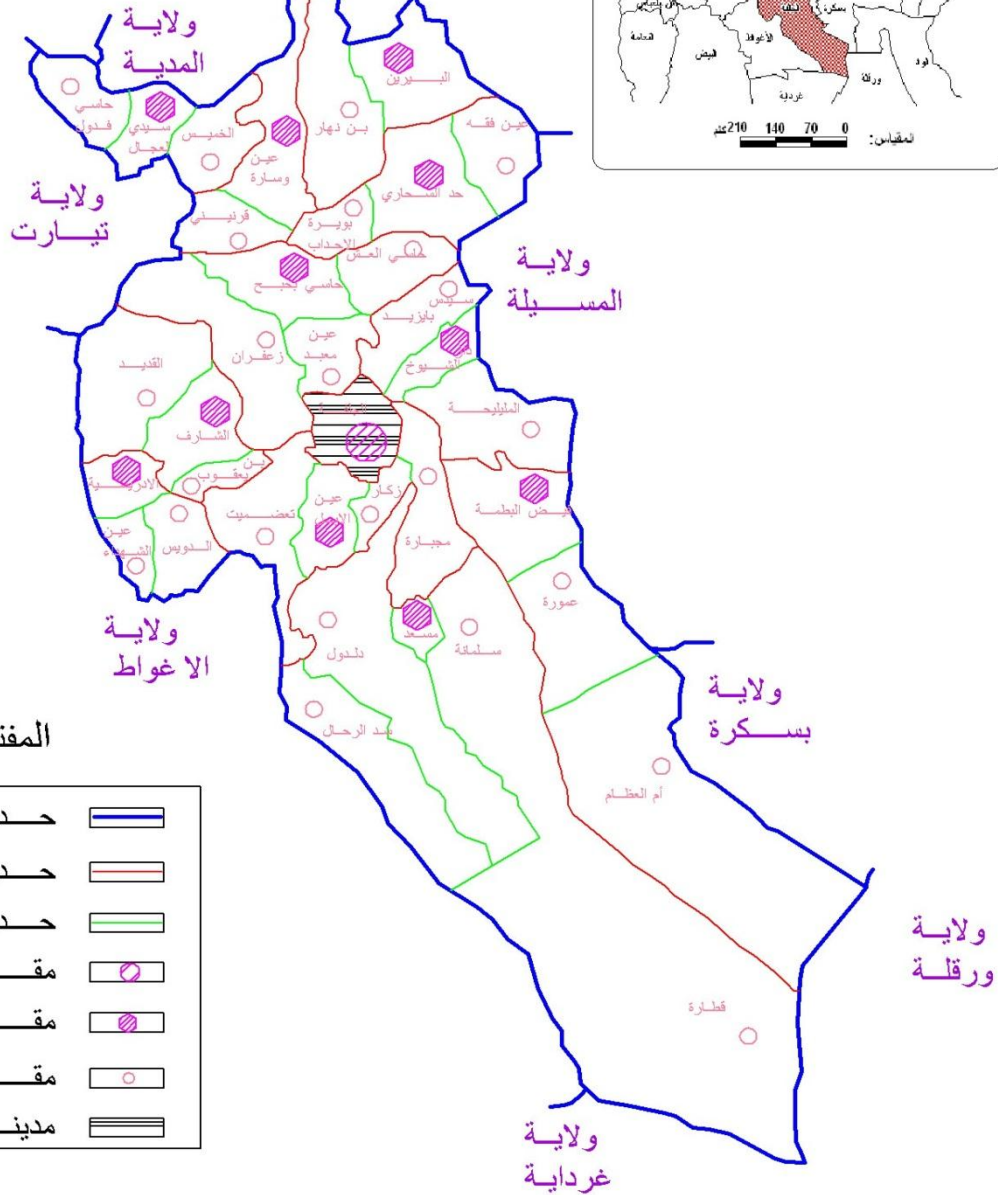
2- الموقع الفلكي: تبعد مدينة الجلفة بـ 300 كلم جنوب الجزائر العاصمة . حيث تقع بين خطي طول 3 و 4 شرقا وبين دائرتي عرض 34 و 35 شمالا .

3- الموقع الإداري للبلدية: ظهرت ولاية الجلفة بموجب التقسيم الإداري لسنة 1974 حيث أصبحت الولاية تتربع على إقليم مساحته الإجمالية 32391.8 كلم<sup>2</sup> ما يمثل نسبة 1.36% من المساحة الإجمالية للوطن وهي الآن تضم 36 بلدية مهيكلة في 12 دائرة . و يحدها بلدية الجلفة كل من البلديات التالية :

- من الشمال بلديتي عين المعبد و دار الشيوخ .
- من الشرق بلديتي مجبارة و ملييحة .
- من الغرب بلدية الزعفران .
- من الجنوب بلديتي زكار وعين الإبل .

موقع مدينة الجلفة

المخطط رقم (01) :



المفتاح

حدود الولاية	
حدود الدائرة	
حدود البلدية	
مقر الولاية	
مقر الدائرة	
مقر البلدية	
مدينة الجلفة	

المقياس 0 10 30 54 كلم

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالب

## II- الدراسة الطبيعية :

تعتبر دراسة المميزات الطبيعية لتواجد تجمع سكاني عاملا أساسيا لما لها من تأثير على حركية وحيوية التجمعات العمرانية وعلى سيرورتها، وسنتطرق في هذه الدراسة إلى التضاريس وأهم العناصر المناخية .

بالإضافة إلى الشبكة الهيدروغرافية للمدينة، لنصل إلى أهم العوامل الطبيعية التي تحكمها وتؤثر في نمو مجالها واتجاهات توسعها مستقبلا .

## 1- الموضوع:

يعرف الموضوع بأنه الأرض التي تقوم عليها المدينة التي تشغلها فعلا كتلتها المبنية<sup>(1)</sup>، ونجد بأن مدينة الجلفة قامت في موضع بثلاث مجموعات مورفولوجية كبرى هي الجبال، السفوح، الهضاب وهي مرتفعة ومرتفعاتها تتغير ما بين 1020 متر في الأدنى و1489 متر في الأقصى على مستوى البحر .

## 1-1- الوسط الفيزيائي:

أ- الجبال : تمثل أكبر من ثلث المساحة الإجمالية أي 21600 هكتار المتمثلة في جبل سن الباء، جبل الوسط، كاف حواص، هذه المنطقة الجبلية تكون مجموعة من خطوط تقسيم المياه، وجبل سن الباء يكون الجزء الأكبر من هذه المنطقة ويمثل النقطة الأكثر ارتفاعا بارتفاع 1884 متر .

ب- السفوح : وهي المرحلة الوسطى ما بين الجبال والهضاب وتوجد في الجنوب الشرقي وفي شمال البلدية وهي تضم 4505 هكتار أي ما يعادل 8.20 % من المساحة العامة.

ج- الهضاب : هي جزء من هضبة (المجبارة، المويلح) وتضم الجزء الأكبر من مساحة البلدية أي 28825 هكتار وتنتشر في منطقتين :

- جزء يبدأ من الجهة الجنوبية الغربية من الطريق الولائي رقم 164 (يربط بين الشارف والجلفة) إلى الجنوب الشرقي والشرق من البلدية .

- جزء يتواجد في أقصى الشمال الشرقي من البلدية وهذه الهضاب تتميز بتموجات مكونة لبعض التلال وتمر فيها بعض الأودية قليلة الأهمية.

ففي هذه الهضاب يستقر الجزء الأكبر من سكان الأرياف حيث يقومون بامتھان الفلاحة على هذه الأراضي.

1- محمد عبد اللطيف عصفور، د- سعيد إبراهيم البدر اوي : الدراسة العمرانية في جغرافية العمران، بيروت .

2-1- الوسط الجيولوجي:

أ- الانحدارات : تعتبر الانحدارات من أهم المميزات التي تتسم بها أي منطقة فهي تختلف من منطقة إلى أخرى حسب التضاريس الموجودة بها وتقسم الانحدارات نظريا إلى أربعة أقسام وهي:

✓ من 0 - 3% انحدارات ضعيفة جدا.

✓ من 3 - 8% انحدارات ضعيفة.

✓ من 12 - 25% انحدارات متوسطة.

✓ أكثر من 25% انحدارات شديدة.

وعلى اعتبار أن الانحدارات بالمدينة ضعيفة جدا فقد قسمت إلى ثلاثة أقسام:

- انحدارات ضعيفة جدا تتراوح ما بين 0 - 8% حيث نلاحظ أن هذه الانحدارات تشمل مساحة 8788 هكتار وهي تشكل 87.7% من إجمالي مساحة المدينة.
- انحدارات ضعيفة تتراوح ما بين 8 إلى 15% وهي تشمل مساحة 722 هكتار أي ما يعادل 7.2% من مساحة المدينة ونجدها في الجهة الشمالية الغربية للمدينة.
- انحدارات متوسطة وشديدة أكثر من 15% توجد في الجهة الشمالية للمدينة وتمتد على مساحة 515 هكتار وتمثل نسبة 5.1% من مساحة المدينة، هذه الانحدارات تغطي جزء من جبال سن الباء، وهي بذلك تشكل عائقا في توسع المدينة.

جدول رقم (02): يوضح تصنيف الانحدارات بمدينة الجلفة.

النسبة %	المساحة (الهكتار)	نسبة الانحدار %	الصنف
87.7	8788	من 0 إلى 8	1
07.2	722	من 8 إلى 15	2
05.1	515	أكثر من 15	3
100	10025	/	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الجلفة 2008.

ب- الزلازل: تعتبر الجلفة من المناطق غير النشطة زلزاليا حيث تتميز بضعف الحركة الزلزالية وقد صنفت سابقا في المنطقة الثانية وهذا حسب المعطيات الزلزالية لسنة 1999 للمركز CGS (\*) الذي قسم الجزائر إلى خمسة مناطق زلزالية غير أن المنطقة تم تغيير تصنيفها إثر زلزال بومرداس 2003 حيث أصبحت تتأثر بالهزات الارتدادية حيث سجلت بها أكثر من 20 هزة ارتدادية ابتداء من تلك الفترة وقد سجلت هذه الهزات عبر مختلف أنحاء الولاية.

ج- التركيبة الجيولوجية : من الناحية الجيولوجية المدينة تتوضع على تكوينات الزمن الرابع وهو مكون بطريقة مختلفة ينتقل من الحصى إلى الطين وبالخصوص ضفاف واد ملاح وعموما فإن التربة والتكوينات العلوية للقشرة الأرضية في المدينة تتناوب بين الطبقتين الجيرية والرملية وفي بعض الأماكن الطبقات الكلسية، وذلك لوجود ولاية الجلفة في منطقة انتقال لوحدين بنويوتين الهضاب العليا والأطلس الصحراوي، وأثار الضغط على هاتين الوحدتين ناتج عن حركة الكسر (تكتونية حديثة للأرض) .

2- المناخ : إن للمناخ تأثير كبير ومباشر على نمو المدينة وتطورها وتوسعها وخاصة هندسة مبانيها وطرقها، فهو يعتبر أحد العوامل الطبيعية التي تتحكم في الطابع العمراني والمعماري بالمنطقة.

حيث يسود منطقة الجلفة مناخ قاري شبه جاف وشتاء بارد ويعد هذا المناخ عاملا ايجابيا يضاف إلى مؤهلات وامتيازات المنطقة، ولمعرفة مدى تأثير هذا العنصر على الوسط الطبيعي يجب التعرف على مختلف عناصر المناخ :

2-1- الحرارة : تعد الحرارة من أهم العناصر المناخية، حيث تلعب دورا هاما في اختيار مادة البناء ونمط البناء، وحسب الأرقام المسجلة في محطة الأرصاد الجوية لولاية الجلفة فإن التسجيلات القصوى للحرارة تتراوح ما بين (9.39 م° و 34.69 م°)، وهذا ما يعطي المدى الحراري للمدينة الذي يصل إلى 25 م° ، والجدول التالي يوضح معدل درجات الحرارة:

جدول رقم (03): يوضح معدل درجات الحرارة (1990-2008).												
الشهر	يناير	فبراير	مارس	أبريل	ماي	يون	جويلية	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
معدل الحرارة	4.59	6.27	9.16	13.2	18.03	23.9	27.27	26.38	20.6	16.51	5.63	6.83
الأقصى	9.39	10.5	15.2	19.2	25.23	30.6	34.67	33.19	26.83	22.07	14.77	9.51
الأدنى	0.9	3.51	3.17	7.29	11.17	15.9	18.52	18.46	14.33	12.14	4.36	1.99

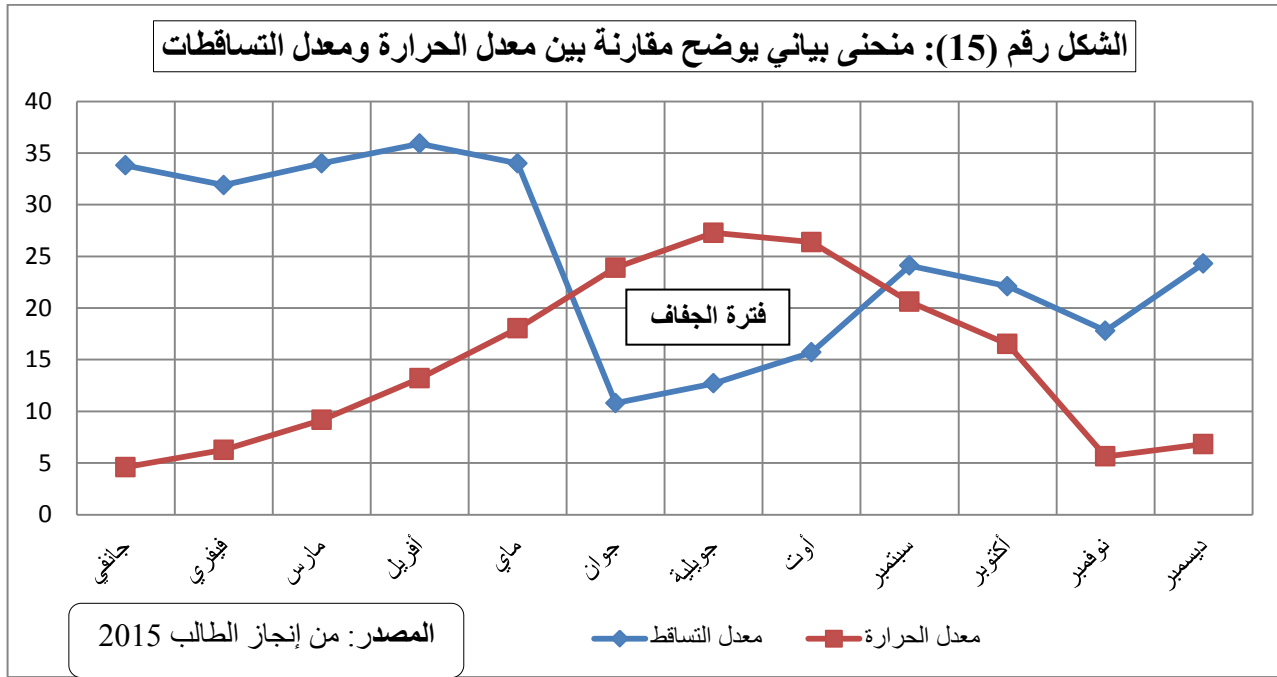
المصدر: مديرية الأرصاد الجوية لمدينة الجلفة 2008.

- بلغ معدل الحرارة السنوي المسجل منذ 25 سنة 13.3 م° ، والفروق الحرارية بين الحرارة القصوى والحرارة الدنيا السنوية كبيرة مما يشكل عائق للتنمية النباتية السهبية والنباتات المقاومة هي التي تصمد أمام التقلبات الجوية، وهذا يبرز الفروق المتباعدة ما بين أقصى درجة حرارة وأدناه من شهر لآخر والتي تصل حتى 34.3 م° أحيانا.

**2-2- التساقط :** تقع بلدية الجلفة في المنطقة التي تتصف بعدم الانتظام في التساقط السنوي حيث يقدر معدل التساقط بحوالي 308 ملم في السنة وبمعدل شهري يتراوح ما بين 6-35 ملم في الشهر الواحد أما الأشهر التي يكثر فيها التساقط فهي : جانفي، ماي، سبتمبر، نوفمبر، ديسمبر، والجدول التالي يوضح ذلك :

جدول رقم (04) : يوضح معدل التساقط ما بين (1990- 2008).													
الشهر	جانفي	فيفري	مارس	أفريل	ماي	يون	جويلية	أوت	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المجموع
معدل التساقط	33.8	31.9	34	35.9	34	10.8	12.7	15.7	24.1	22.1	17.8	24.3	297

المصدر: مديرية الأرصاد الجوية لمدينة الجلفة 2008.



### تحليل المنحنى:

من خلال المنحنى يتضح لنا أن فترة الجفاف خلال السنة هي الفترة التي تكون فيها درجات الحرارة في أعلى مستوياتها بالمقابل تكون كمية الأمطار المتساقطة قليلة، وهو يمتد من بداية شهر جوان إلى بداية شهر سبتمبر، حيث ن سجل أن شهر جويلية هو الشهر الأكثر جفافا.

2-3- الرطوبة: تتغير الرطوبة في مدينة الجلفة على حسب الفصول وكذلك حسب الفترات اليومية فيمكن تمييز رطوبة دنيا والتي تصل إلى 20% ويتم تسجيلها في فصل الصيف (وقت السيروكو)، وأخرى قصوى تصل إلى 90%، حيث نجد للرطوبة تأثير على الحياة اليومية للسكان.

2-4- الرياح : تعتبر من العوامل القاسية في المناخ لأن عدد أيام هذه الظاهرة بالمدينة متغير فالرياح الباردة تدوم 24 يوما، أما عن الرياح الساخنة تتغير بطبيعة ارتفاع المنطقة وتدوم هذه الرياح ما بين 20 إلى 30 يوما في السنة، لأنها أكثر خطورة على الأراضي مسببة لها بذلك ظواهر التصحر والانجراف الآلي الصخري (النحت الميكانيكي)، وأما عن اتجاه الرياح ففي مدينة الجلفة تأتي الرياح عادة من الجهة الشمالية الغربية في الشتاء وتكون مصحوبة بالأمطار، أما في فصل الصيف تكون من الجهة الجنوبية الغربية وتكون مصحوبة أحيانا بذرات الرمل، والجدول التالي يوضح سرعة الرياح المتوسطة ما بين (1993-2008):

جدول رقم (05): يوضح سرعة الرياح المتوسطة ما بين (2008 - 1993)											
الشهر	أب	ب	ج	د	هـ	و	ز	ح	ط	ي	ديسمبر
سرعة الرياح (م/ث)	6.2	3.96	4.29	5.82	4.51	3.53	3.53	3.42	3.26	3.57	5.14

المصدر: مديرية الأرصاد الجوية لمدينة الجلفة 2008.

2-5- الثلوج: معدل تساقط الثلوج هو 05 أيام في السنة مع وجود سنوات استثنائية حيث سجلت سنة 1979م 19 يوم.



صورة توضح الثلوج في مدينة الجلفة ( شارع سيدي نايل ).

المصدر: موقع الأنترنت Djelfa.org

### 3- الشبكة الهيدروغرافية :

الشبكة الهيدروغرافية مكونة من أودية تخضع للنظام الموسمي وللسيولة في أوقات المطر والأودية الأكثر أهمية هي : واد مسكه، واد الحديد، واد الكيران، واد مقيناح، واد لوزان، واد أم دفاين، واد سيدي سليمان .

ما عدى وادي أم دفاين فإن كل الأودية تصب في واد ملاح هذا الأخير الذي يعتبر الوادي الأكبر في البلدية إذ انه يمر بها باتجاه الجنوب الشرقي نحو الشمال الغربي، ويسير باتجاه عمودي على خط تقسيم المياه ليصب في منخفض الزهرز المتواجد في بلدية الزعفران شمال بلدية الجلفة.



صورة: 06

صورة توضح واد ملاح

المصدر: من التقاط الطالب 2015.

### خلاصة :

من خلال دراسة الجانب الطبيعي والمناخي نستنتج النقاط التالية :

- ✚ مدينة الجلفة تتوضع في موضع بثلاث مجموعات مرفولوجية كبرى هي الجبال، السفوح، الهضاب انحداراتها ملائمة لإقامة مشاريع عليها حيث نجد أن الانحدار الغالب على تراب البلدية هو من 0-3% .
- ✚ تربة ذات مقاومة جيدة .
- ✚ طبيعة المناخ البارد أدى إلى التنوع في الألوان لأنه لا يتحكم فيها مثلما نجده في المناخ الجاف .
- ✚ كثرة الأودية، ووادي ملاح هو الأكبر في البلدية إذ يقسم النسيج العمراني لمركز البلدية (مدينة الجلفة) مما يستوجب إقامة جسور لربط هذا النسيج العمراني .

## III- الدراسة العمرانية :

1- نظرة تاريخية على المدينة:<sup>(1)</sup>

لا أحد ينكر بأن منطقة الجلفة لها تاريخ ثري من عصور ما قبل التاريخ فهي الأخرى كباقي المناطق مرت بعدة مراحل تاريخية نوجزها كالتالي:

**1-1- العصور القديمة:** كانت منطقة الجلفة قبل عشرات الملايين من السنوات عائمة تحت الماء، بدليل اكتشاف مجموعة من الصدقات المتحجرة، التي هي محفوظة ومعروضة بالمتحف المحلي للمدينة.

ويرجع تاريخ وجود الانسان بالمنطقة إلى عصر ما قبل التاريخ فقد تم العثور منذ بداية القرن العشرين على نقوش ورسومات صخرية وكتابات ليبية بربرية ويعود أقدم تاريخ لهذه الآثار إلى حوالي 9000 سنة قبل الميلاد. هذه الرسومات والنقوش تتوزع على محطات عدة في الجلفة ومن أهمها:

- منطقة عين الناقة. - منطقة خنق الهلال. - منطقة زكار.

- منطقة حجر سيدي بوبكر. - منطقة عمورة.

**أ- القبائل البربرية في الجلفة:** أما وجود القبائل البربرية في حدود منطقة الجلفة فكان قديما، إذ يذكر الأب فرانسوا دوفيلاري أن المنطقة وما جاورها كانت تنتمي إلى البربر منذ سنة 1500 قبل الميلاد وحتى سنة 1000 م، وأن هناك شعبا بربريا عرف بالبدواة يسمى "الجيتول". اجتمع منذ عهد ما قبل التاريخ من بقايا النيوليتيكيين (العصر الحجري المتأخر أو الحديث) ومن الأقوام التي نزحت من المشرق (من فلسطين أو جنوب اليمن)، ومن سردينيا في الغرب.

**ب- الرومان في منطقة الجلفة:** من أهم الوسائل التي اعتمدها السياسة الرومانية من أجل السيطرة على الأراضي الجزائرية بناء بعض الحصون التي امتدت من شط الحضنة شمالا إلى وادي جدي جنوبا، في سنة 126م. وبذلك شملت منطقة الجلفة وكان الغرض منها صد أي هجمات متوقعة أو تحركات مريبة، واعتمد الرومانيون على انشاء قلاع مثل قلعة ديميدي الواقعة في مدينة مسعد.

**1-2- الجلفة والاستعمار:** انضم أولاد نايل تحت لواء الأمير عبد القادر سنة 1836م فقسم رجالهم إلى ستة فيالق، وعلى رأسهم شيخ ينطوي بدوره تحت سلطة القائد.

وفي عام 1931م أقيم مصنع كهربائي صغير من أجل إضاءة الأحياء وتحسين الحياة في المدينة. وبدأ استغلال الخشب الذي وفر عدة مناصب شغل لأهل المنطقة.

<sup>1</sup> - المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لبلدية الجلفة 2008.

ثم انطلق استغلال الحلفاء أيضا التي وفرت بدورها عدد من مناصب العمل، وقد كانت بعض كمياتها توجه لصنع الزرابي والأطباق والحبال...، بينما توجه أغلب الكمية إلى الجزائر ثم تنقل عبر البواخر إلى فرنسا، وتم انشاء مكتب البريد في سنة 1936م.

وبعد مؤتمر الصومام تصبح الجلفة ضمن الولاية السادسة وعين القائد "علي ملاح" قائدا لها لكنه استشهد في صور الغزلان وبذلك خلفه "زيان عاشور" في قيادة المنطقة.

بعد الاستقلال ظهرت ولاية الجلفة بمقتضى التقسيم الإداري عام 1974م للجزائر، وهي تضم 36 بلدية و 12 دائرة، وقد بدأ بها التوسع العمراني والسكاني مع مطلع الثمانينات.

هذا وقد أصبحت المدينة مركزا اقتصاديا وتجاريا هاما تنتقل السلع عبره إلى بقية المدن والولايات الجنوبية للجزائر، وفي المدة الأخيرة تشهد مدينة الجلفة والولاية بصفة عامة نشاطا تنمويا معتبرا في المجالات التنموية المختلفة الفلاحية والاجتماعية والخدماتية في اطار برنامج التنمية للجمهورية والبرنامج الخاص لتهيئة الجنوب وإعادة هيكلة القطاعات وتحسين أداء الخدمات للمرافق العمومية لتحقيق المردودية الأفضل، وتوفير مناصب شغل لامتناهات البطالة وتنشيط دواليب الاقتصاد الوطني.

✓ وتم دراسة تاريخ مدينة الجلفة على النحو التالي :

- تقسيم تاريخ المدينة الى فترتين أساسيتين (قبل الاستقلال وبعد الاستقلال)، تقسم الفترة الأولى إلى خمس مراحل بينما تقسم الفترة الثانية إلى ثلاث مراحل.

- تجزء كل مرحلة الى أربعة أجزاء تتمثل في :

- أهم ما ميز المرحلة .
- النمو السكاني والسكني.
- استهلاك المجال الحضري .
- سعر العقار .
- اتجاه التوسع في المرحلة .

2- مراحل التحول العمراني:

2-1- مرحلة النمو قبل الاستقلال ( قبل 1962):

أ- مرحلة ما قبل 1852م:

في هذه المرحلة لم تكن هناك تجمعات عمرانية تذكر وإنما كانت المنطقة آنذاك عبارة عن بعض التجمعات للقبائل العربية (أولاد نائل) التي تتواجد ما بين ولايتي الأغواط والمدينة، وكان الموقع عبارة عن ممر للقوافل التي تسلك طريق بخاري الأغواط .



صورة: 07

صورة توضح الثكنة العسكرية التي تم إنشاؤها سنة 1850

المصدر: www.Djelfa.info.com

ب- مرحلة ما بين (1852- 1860م):

■ أهم ما ميز هذه المرحلة:

- وصول الفرنسيين إلى المنطقة.
- إنشاء مدينة جديدة وذلك في إطار سياسة إنشاء منطقة عسكرية محصنة، والتي كانت في بادئ الأمر عبارة عن مخطط بسيط لثكنة عسكرية ذات شكل مستطيل موجه نحو شمال، جنوب.
- إنشاء ثكنة في الجهة الشمالية للمراقبة، والصورة رقم (08) تبين شكل مدينة الجلفة سنة 1855.



صورة: 08

صورة توضح مدينة الجلفة سنة 1855م

المصدر: www.Djelfa.info.com

■ النمو السكاني: تمثل النمو السكاني في هذه

المرحلة في عدد الفرنسيين الذين جاءوا

لتوطين الاستعمار واستكمال احتلال باقي الأراضي الجزائرية وأول شيء قاموا به هو بناء منطقة عسكرية محصنة تضم حوالي 50 عائلة.

■ استهلاك المجال الحضري:

يحتوي المحيط الحضري على ثكنة عسكرية ذات شكل مستطيل موجه نحو شمال، جنوب بثلاثة

شوارع عريضة وأخرى طويلة تقسم الحي إلى 18 قطعة، كل قطعة مساحتها 115 م<sup>2</sup>.

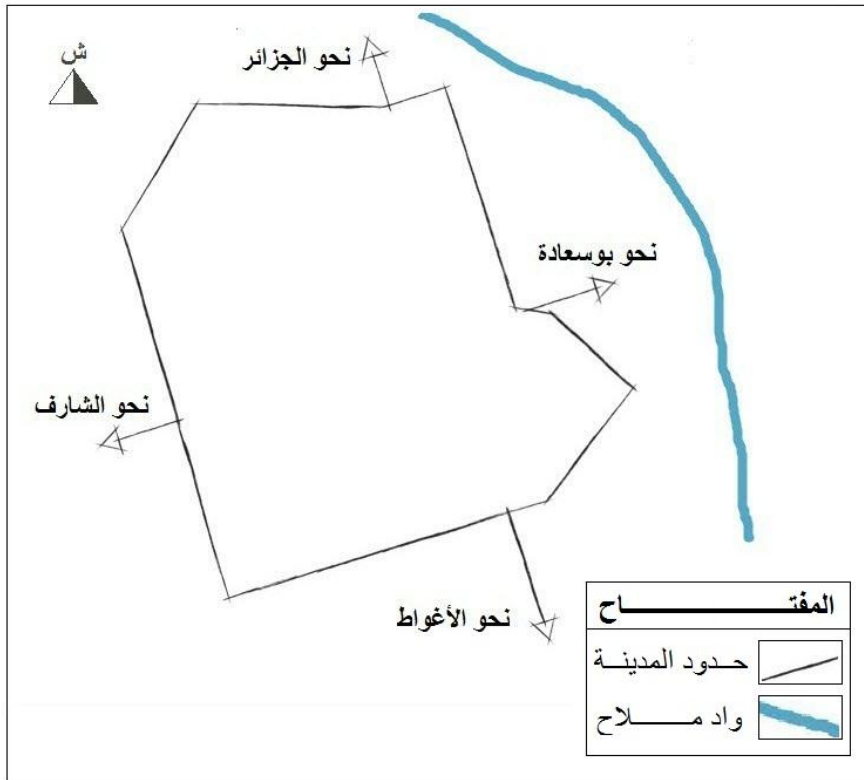
جدول رقم (06): يوضح استهلاك المجال الحضري في مرحلة ما بين 1852 – 1860م		
النسبة (%)	استهلاك المجال (هكتار)	الأنماط
16.94	0.21	سكنات
83.06	1.03	المساحات الحرة
100	1.24	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.

من خلال الجدول نلاحظ أن استهلاك المجال الحضري في هذه المرحلة يقدر بـ 1.24 هكتار أي بنسبة 100% من إجمالي المجال الحضري، حيث نجد أن المساحات الحرة هي الغالبة بـ 1.03 هكتار أي بنسبة 83.06%، ثم التكنة العسكرية ومحتوياتها بـ 0.21 هكتار أي بنسبة 16.94%.

- **سعر العقار:** في هذه المرحلة كانت العوامل التي تحدد أهمية وقيمة احتلال المجال هي: الماء، الأراضي الزراعية الخصبة والأراضي المرتفعة نسبيا عن واد ملاح التي كانت تخصص لبناء المساكن.
- **اتجاه التوسع في هذه المرحلة:**

الشكل رقم (16): النواة الأولى لمدينة الجلفة سنة 1860



ج- مرحلة ما بين (1860-1900م):

■ أهم ما ميز هذه المرحلة:

- في 13 فيفري 1861م فإن الجلفة رقيت إلى مقر بلدية تشغل إقليم يتربع على مساحة 17 هكتار.
- مدينة الجلفة بدأت في التطور و الأهمية ابتداء من تشييد عدة مرافق إدارية دينية مثل : دار البلدية، بيرو عرب ، الكنيسة، محطة الأرصاد الجوية.
- من أجل حماية المدينة من الهجمات التي تشنها قبائل أولاد نائل أقام المستعمرون حصنين (حصن في الشمال وآخر في الشمال الغربي) و صور دشن في سنة 1878 م .



صورة توضح الكنيسة التي تم إنشاؤها سنة 1861م

المصدر: www.Djelfa.info.com

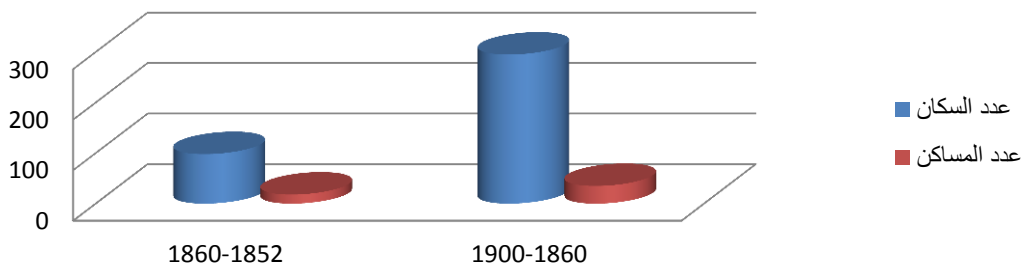
- النمو السكاني: شهدت هذه المرحلة نموا سكانيا معتبرا وذلك ابتداء من تشييد عدة مرافق إدارية دينية مثل: دار البلدية، بيرو عرب، الكنيسة.

جدول رقم (07): يوضح النمو السكاني والسكني في مرحلة ما بين 1860 – 1900م

السكنات			السكان			التعيين
معدل شغل المسكن (TOL)	الكثافة السكنية (مسكن/هكتار)	عدد المباني	المجموع	الزيادة السكانية	السكان الموجودين	
8.43	2.06	35	295	197	98	العدد
/	/	/	100	66.78	33.22	النسبة (%)

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.

الشكل رقم (17): أعمدة بيانية توضح النمو السكاني والسكني



المصدر: من إنجاز الطالب 2015

من خلال الجدول نلاحظ أن الزيادة السكانية كبيرة مقارنة مع عدد الموجودين حيث نجد أن عدد السكان وعدد السكنات تضاعف مرتين، وهذا راجع إلى ترقية الجلفة إلى بلدية وتشييد عدة مرافق إدارية ودينية مثل: دار البلدية، بيرو عرب، الكنيسة، الشيء الذي حفز السكان على الهجرة نحو المدينة للبحث عن فرص العمل والاستفادة من الخدمات التي تقدمها لهم في حين نجد أن معدل شغل المسكن كان مرتفعا حيث قدر بـ 8.43 (فرد/ مسكن).

■ استهلاك المجال الحضري:

- يتكون المحيط الحضري من ثلاث كتل مختلفة وهي: السكنات، المرافق العمومية، المساحات الحرة.
- عدد السكنات في هذه المرحلة ارتفع من 18 مسكن إلى 35 مسكن.

جدول رقم (08): يوضح استهلاك المجال الحضري في مرحلة ما بين 1860 – 1900م		
النسبة (%)	استهلاك المجال (هكتار)	الأنماط
12.35	02.10	السكنات
10.30	01.75	المرافق العمومية
77.35	13.15	المساحات الحرة
100	17	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.

من خلال الجدول نلاحظ أن استهلاك المجال الحضري في هذه المرحلة يقدر بـ 17 هكتار أي بنسبة 100% من اجمالي المجال الحضري، حيث نجد أن المساحات الحرة هي الغالبة بـ 13.15 هكتار أي بنسبة 77.35% بسبب وجود ساحة عسكرية، ثم السكنات بـ 2.10 هكتار أي بنسبة 12.35%، وأخيرا المرافق العمومية بـ 1.75 هكتار أي بنسبة 10.30% وذلك بإنشاء عدة تجهيزات.

■ **سعر العقار:** في هذه المرحلة كان هناك حي الأوروبيين والمحاط بصور للحماية من هجمات أولاد نايل في حين كان الأهالي الجزائريين يسكنون في حي البرج وهو حي عشوائي بني خارج أصوار الثكنة العسكرية، حيث نجد أن سعر العقار في هذه المرحلة كان رمزيا نظرا للأوضاع المعيشية الصعبة التي كان يعيشها السكان الجزائريين من الفقر والأمراض والآفات الاجتماعية وغيرها، فكان هدفهم هو القرب من المدينة والاستفادة من الخدمات وفرص العمل التي كانت توفرها لهم.

■ اتجاه التوسع في هذه المرحلة:

الشكل رقم (18): اتجاه توسع مدينة الجلفة ما بين 1860-1900



في هذه المرحلة كان اتجاه التوسع في الجهة الشرقية والجهة الجنوبية، ومنه فإن نوع التوسع هو توسع مستمر.

د- مرحلة ما بين (1900-1954م):

■ أهم ما ميز هذه المرحلة:

- عرفت المدينة نوع من الاستقرار.
- شهدت المدينة عدت هجرات محلية.
- ظهور عدة أحياء هامشية مثل: حي قناني في الجنوب وحي القرابة في الشمال.
- إنشاء عدة مرافق مثل: مدرسة فرنسية، سوق للمواشي، مصنع الحطب والملح سنة 1905م.
- إنشاء خط السكة الحديدية والمحطة شمال المدينة الذي يربط بين البلدة والجلفة، وهذه السكة الحديدية خاصة بنقل السلع والبضائع سنة 1912م، كما هو موضح في الصورة رقم (10).



صورة توضح السكة الحديدية التي أنشئت سنة 1912

المصدر: [www.Djelfa.info.com](http://www.Djelfa.info.com)

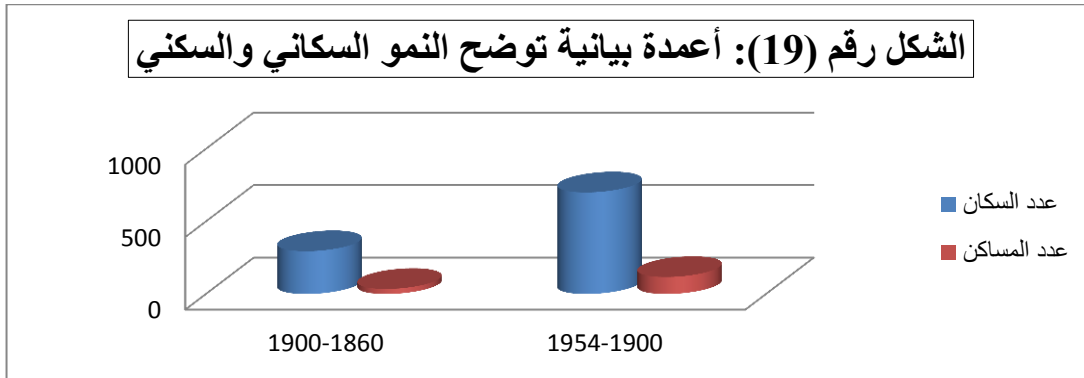
- النمو السكاني: شهدت هذه المرحلة نموا سكانيا كبيرا وذلك ابتداء من تشييد عدة وحدات صناعية مثل: وحدة الحلفة ووحدة الخشب.

جدول رقم (09): يوضح النمو السكاني والسكني في مرحلة ما بين 1900 – 1954م

السكنات			السكان			التعيين
معدل شغل المسكن (TOL)	الكثافة السكنية (مسكن/هكتار)	عدد المباني	المجموع	الزيادة السكانية	السكان الموجودين	
5.98	3.58	117	700 منهم 300 أوروبي	405	295	العدد
/	/	/	100	57.86	42.14	النسبة (%)

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.

الشكل رقم (19): أعمدة بيانية توضح النمو السكاني والسكني



المصدر: من إنجاز الطالب 2015

من خلال الجدول نلاحظ أن الزيادة السكانية كبيرة مقارنة مع عدد الموجودين، وهذا راجع إلى الفترة الممتدة ما بين سنة 1925 - 1950 و التي عرف فيها التجمع نمو ديمغرافي هام والنتائج أساسا عن النزوح الريفي و الجاذبة له الوحدات الصناعية التي أنشئت مثل وحدة الحلفة ووحدة الخشب إضافة إلى انشاء مكتب البريد والمواصلات سنة 1936م.

ومن أجل الاستجابة لهذا التطور فإن مدينة الجلفة عرفت توسع عن طريق إنشاء عدة أحياء هامشية خارج الصور المبني مثلا: في الجنوب حي قناني وفي الشمال حي القرابة هذه الأحياء للمسلمين والحي الأوربي الوحيد في منطقة الظل الجميل والملاحظ بأن الثروات المحلية مثل الملح، الحلفة لعبا دورا مهما في تنمية المدينة وهذا بدوره أثار اهتمام بعض السكان المجاورين للولاية الذين أقاموا التجارة وتنميتها، كما ننوه إلى أن معدل شغل المسكن كان معتدل حيث بلغ 5.98 (فرد/ مسكن).

#### ■ استهلاك المجال الحضري:

- يتكون المحيط الحضري من ثلاث كتل مختلفة وهي: السكنات، المرافق العمومية، المساحات الحرة.
- عدد السكنات في هذه المرحلة ارتفع من 35 مسكن إلى 117 مسكن.

جدول رقم (10): يوضح استهلاك المجال الحضري في مرحلة ما بين 1900 – 1954م		
النسبة (%)	استهلاك المجال (هكتار)	الأنماط
17.75	05.80	السكنات
22.34	07.30	المرافق العمومية
59.91	19.58	المساحات الحرة
100	32.68	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.

من خلال الجدول نلاحظ أن استهلاك المجال الحضري في هذه المرحلة يقدر بـ 32.68 هكتار أي بنسبة 100% من إجمالي المجال الحضري، حيث نجد أن المساحات الحرة هي الغالبة بـ 19.58 هكتار أي بنسبة 59.91%، ثم المرافق العمومية بـ 7.30 هكتار أي بنسبة 22.34% بعد إنشاء عدة تجهيزات أبرزها مصنع الحلفاء والخشب، وأخيرا السكنات بـ 5.80 هكتار أي بنسبة 17.75%.

- **سعر العقار:** تميزت هذه المرحلة بالهجرة الريفية نحو المدينة والطلب على الأراضي المخصصة للبناء، حيث تم إنشاء عدة أحياء عشوائية خارج الصور المبني كحي قناني في الجنوب وحي القرابة في الشمال لأن الأراضي داخل الصور كانت ملكيتها تابعة للسلطات الاستعمارية مما جعل الأهالي الجزائريين يقومون بالاستقرار خارج الصور المبني لقلّة تكلفة العقار.
- **اتجاه التوسع في هذه المرحلة:**

الشكل رقم (20): اتجاه توسع مدينة الجلفة ما بين 1900-1954



في هذه المرحلة كان اتجاه التوسع في الجهة الشمالية والشرقية والجنوبية، ومنه فإن نوع التوسع هو توسع مستمر.

مراحل توسع مدينة الجلفة ما بين سنة 1852-1954

المخطط رقم (02) :

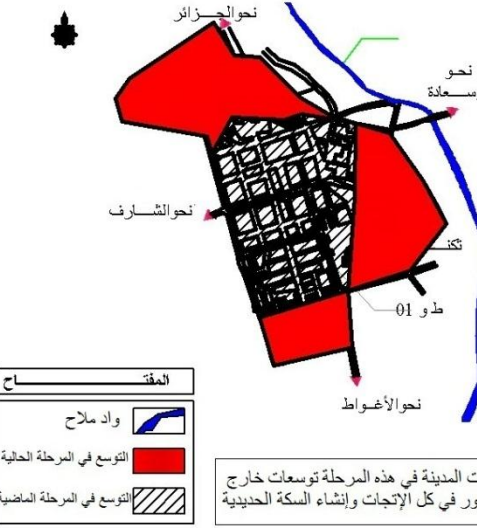
التوسيع العمراني للمدينة ما بين 1852-1860



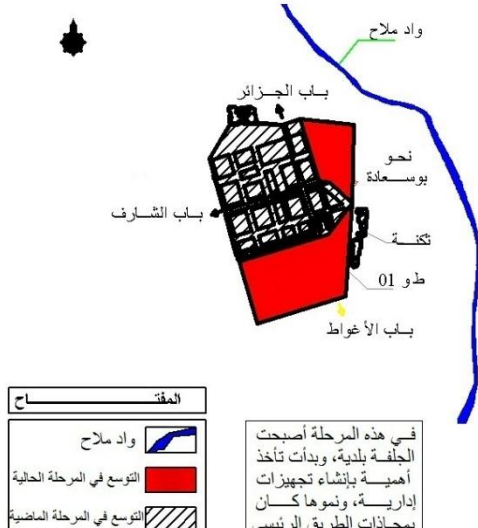
التوسيع العمراني للمدينة قبل سنة 1852



التوسيع العمراني للمدينة ما بين 1900-1954



التوسيع العمراني للمدينة ما بين 1860-1900



المقياس 0 130 260 390 م

المصدر: المخطط التوجيهي للتنهية والتعمير + معالجة الطالب

و- مرحلة ما بين (1954-1962م):

■ أهم ما ميز هذه المرحلة:

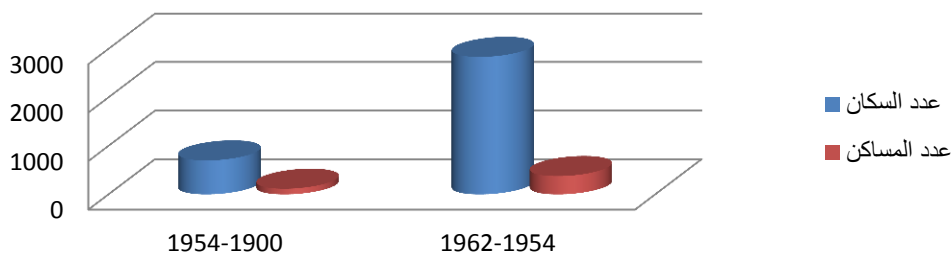
- شهدت المدينة نموا ديمغرافيا مهما نتيجة هجرة سكان الأرياف نحو المدينة بحثا عن العمل وخاصة بعد إنشاء مصنعي (معالجة الحلفاء والخشب).
  - كان عدد السكان حوالي 2835 ساكن منهم 590 ساكن أوروبي يشغلون مساحة أكبر 05 مرات من مساحة باقي السكان.
  - في نهاية الخمسينيات وبداية الستينيات شهدت المدينة توسعات في كل الاتجاهات مع ظهور عدة أحياء (الزحاف، 100 دار، بن جرمه، باب الشارف والضاية).
  - في سنة 1960 هدم الصور المحيط بالثكنة العسكرية والذي يعتبر حي الأوروبيين.
- النمو السكاني: شهدت هذه المرحلة نموا سكانيا كبيرا وذلك نتيجة هجرة سكان الأرياف نحو المدينة بحثا عن العمل وخاصة بعد إنشاء مصنعي (معالجة الحلفاء والخشب).

جدول رقم (11): يوضح النمو السكاني والسكني في مرحلة ما بين 1954 – 1962م

السكنات			السكان			التعيين
معدل شغل المسكن (TOL)	الكثافة السكنية (مسكن/هكتار)	عدد المباني	المجموع	الزيادة السكانية	السكان الموجودين	
7.5	9.39	378	2835 منهم 590 أوروبي	2135	700	العدد
/	/	/	100	75.31	24.69	النسبة (%)

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.

الشكل رقم (21): أعمدة بيانية توضح النمو السكاني والسكني



المصدر: من إنجاز الطالب 2015

من خلال الجدول نلاحظ أن الزيادة السكانية كبيرة جدا مقارنة مع عدد الموجودين، حيث شهدت المدينة نموا ديمغرافيا مهما نتيجة هجرة سكان الأرياف نحو المدينة بحثا عن العمل وخاصة بعد إنشاء مصنعي (معالجة الحلفاء والخشب)، ومنه توسعت المدينة في كل الاتجاهات مع ظهور عدة أحياء

(الزحاف، 100 دار، بن جرمه، باب الشارف والضاية)، كما نلاحظ أن معدل شغل المسكن كان مرتفع حيث قدر بـ 7.5 (فرد/مسكن) وهو مرتفع على المعدل الوطني المقدر بـ 6 (فرد/مسكن).

■ استهلاك المجال الحضري:

- يتكون المحيط الحضري من ثلاث كتل مختلفة وهي: السكنات، المرافق العمومية، المساحات الحرة.
- عدد السكنات في هذه المرحلة ارتفع من 117 مسكن إلى 378 مسكن.

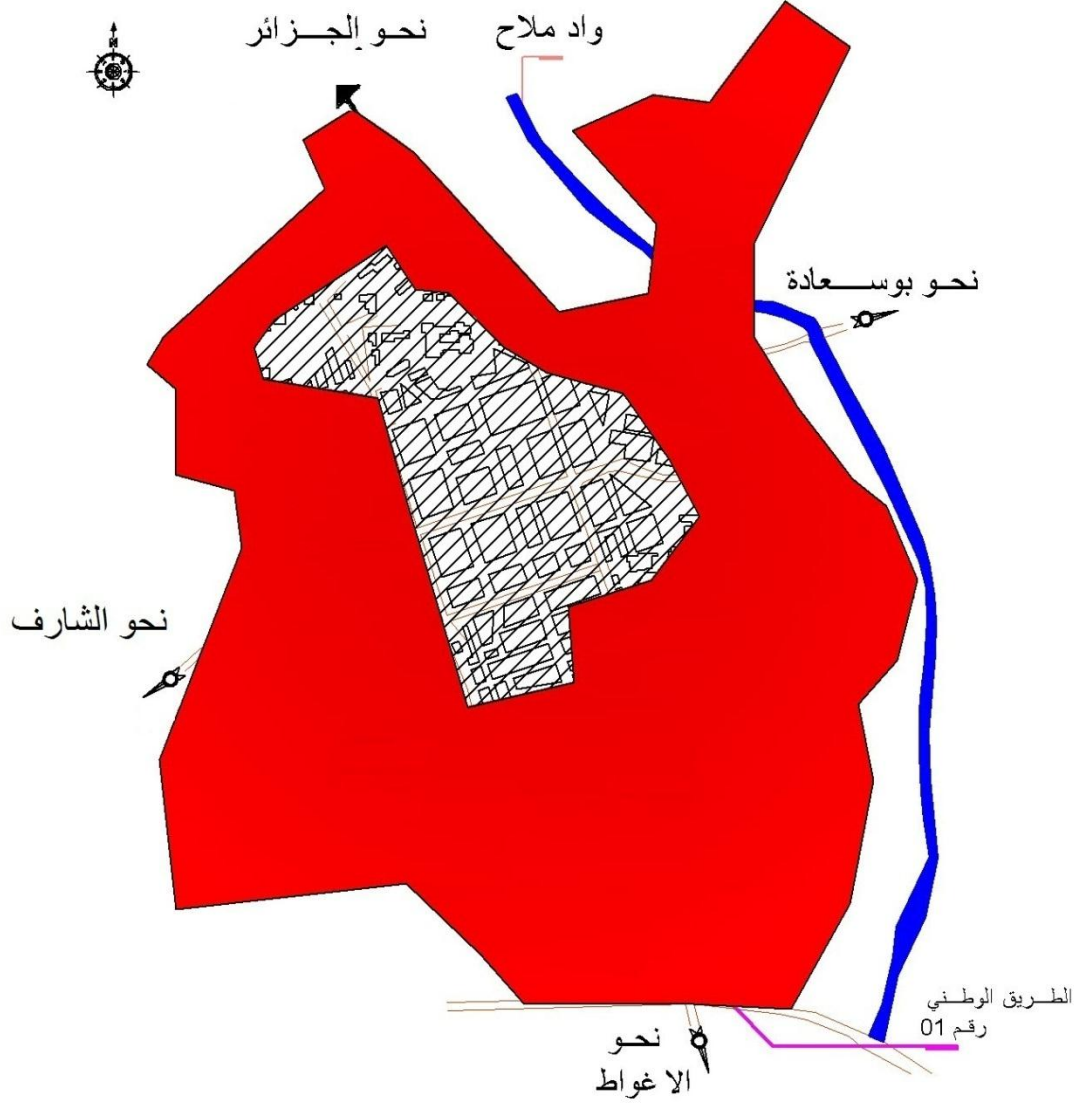
جدول رقم (12): يوضح استهلاك المجال الحضري في مرحلة ما بين 1954 – 1962م		
النسبة (%)	استهلاك المجال (هكتار)	الأنماط
25.84	10.40	السكنات
20.25	08.15	المرافق العمومية
53.91	21.70	المساحات الحرة
100	40.25	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.

من خلال الجدول نلاحظ أن استهلاك المجال الحضري في هذه المرحلة يقدر بـ 40.25 هكتار أي بنسبة 100% من إجمالي المجال الحضري، حيث نجد أن استهلاك المجال استمر في الإرتفاع بسبب استمرار بناء السكنات والمرافق العمومية مع الحاجة إلى شق الطرق الحضرية وتوفير فضاءات الراحة والترفيه لتلبية متطلبات السكان خاصة مصنع الحلفاء والخشب الذي حفز سكان الأرياف على الهجرة نحو المدينة.

- **سعر العقار:** تميزت هاته المرحلة بزيادة نسبية للطلب على الأراضي المخصصة للبناء، وكذا ظهور عوامل جديدة أصبحت تتحكم في تحديد معالم استغلال المجال العمراني للمدينة وهي:
  - ✓ القرب من المركز الحضري (الإداري) الذي يحتوي على بعض التجهيزات والخدمات.
  - ✓ زيادة تركيز السكان في المدينة نتيجة النزوح الريفي للبحث عن فرص العمل والحياة الكريمة.

المخطط رقم (03) : تطور النسيج العمراني لمدينة الجلفة من 1954-1962



شهدت المدينة نمو ديمغرافي مهم نتيجة لهجرة سكان الأرياف نحو المدينة بحثا عن العمل وخاصة بعد إنشاء مصنعي معالجة الحلفاء و الخشب حيث شهدت المدينة توسعات في كل الإتجاهات مع ظهور أحياء (الزحاف ، 100 دار بن جرمة ، باب الشارف والضاية ..... إلخ

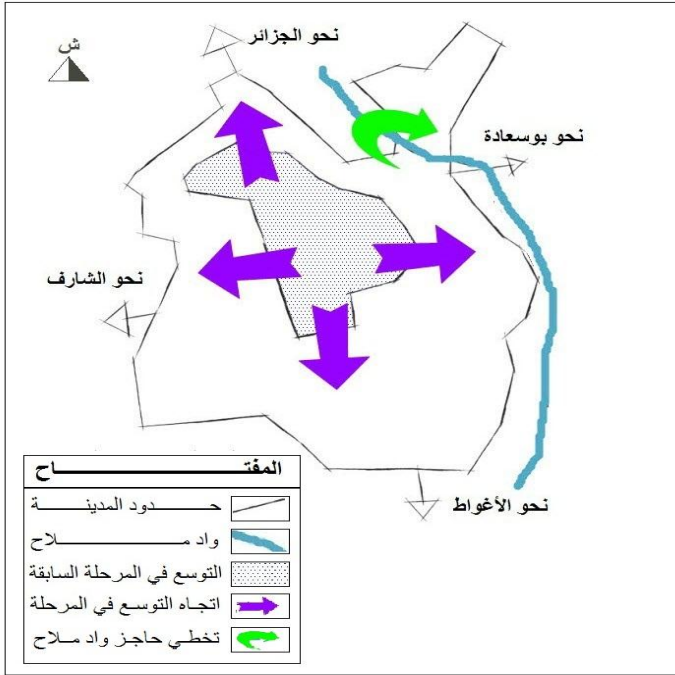
المفتاح	
واد ملاح	
التوسع في المرحلة الحالية	
التوسع في المرحلة الماضية	

المقياس 0 130 260 390 م

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالب

■ اتجاه التوسع في هذه المرحلة:

الشكل رقم (22): اتجاه توسع مدينة الجلفة ما بين 1954-1962



في هذه المرحلة كان اتجاه التوسع في كل الاتجاهات، مع تخطي النسيج العمراني حدود واد ملاح، ومنه فإن نوع التوسع هو توسع مستمر.

2-2- مرحلة النمو ما بعد الاستقلال (1962-2014)

أ- مرحلة ما بين (1962-1974م):

■ أهم ما ميز هذه المرحلة:

- بعد الاستقلال عرفت المدينة نموا ديمغرافيا مهم وزيادة في هجرة سكان الأرياف نحوها.
- شغل السكان المناطق التي كانت حكرًا على المعمرين.
- عرفت المدينة توسعات في مختلف الاتجاهات شمالا وجنوبا، شرقا وغربا.
- في سنة 1974م وبعد التقسيم الإداري أصبحت بلدية الجلفة التي كانت تابعة لولاية المدية عاصمة لولاية الجلفة.



صورة توضح مدينة الجلفة سنة 1972

المصدر: [www.Djelfa.info.com](http://www.Djelfa.info.com)

- هذا التقسيم أعطاهم دفعا جديدا في مجال انجاز المشاريع الكبرى والتجهيزات والهيكل

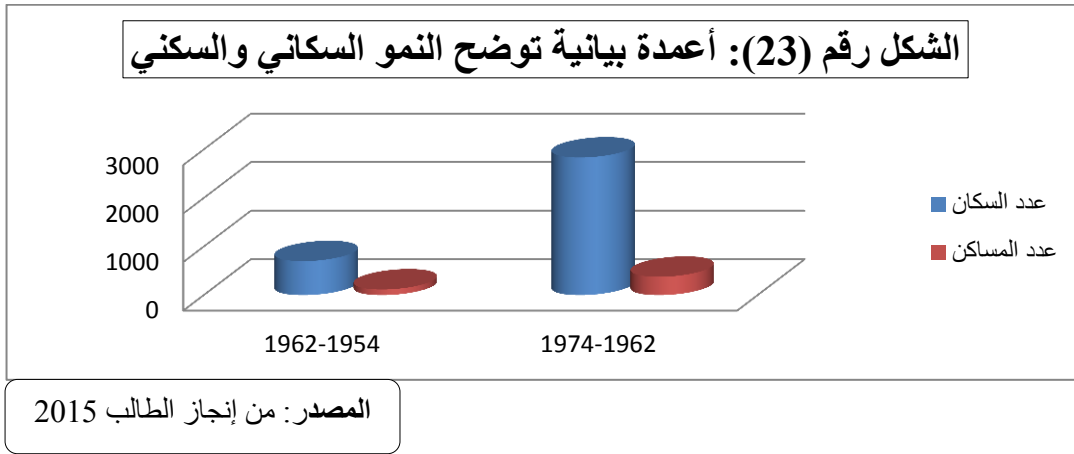
القاعدية مما زادها اتساعا، واحتوت على طرق وطنية مهمة خاصة الطريق الوطني رقم 01

(طريق الوحدة الإفريقية)، والصورة رقم (11) توضح النسيج العمراني لمدينة الجلفة سنة 1972.

■ **النمو السكاني:** بعد الاستقلال عرفت المدينة نموا ديمغرافيا مهم وزيادة في هجرة سكان الأرياف نحوها وشغل السكان المناطق التي كانت حكرا على المعمرين.

جدول رقم (13): يوضح النمو السكاني والسكني في مرحلة ما بين 1962 – 1974م						
التعيين	السكان			السكنات		
	السكان الموجودين	الزيادة السكانية	المجموع	عدد المباني	الكثافة السكنية (مسكن/هكتار)	معدل شغل المسكن (TOL)
العدد	2835	27483	30318	3653	7.36	8.3
النسبة (%)	09.35	90.65	100	/	/	/

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.



من خلال الجدول نلاحظ أن الزيادة السكانية كبيرة جدا مقارنة مع عدد الموجودين، حيث شهدت المدينة نموا ديمغرافيا مهما نتيجة هجرة سكان الأرياف نحو المدينة بحثا عن العمل وخاصة وجود حضيرة سكنية شاغرة التي تركها المعمرين الفرنسيين بعد الاستقلال، هذا ما جعل عدد المساكن يزداد بشكل كبير حيث تضاعف أكثر من 9 مرات، بالمقابل نجد أن معدل شغل المسكن كان مرتفع عن المعدل الوطني حيث قدر بـ 8.3 (فرد/ مسكن).

وبعد التقسيم الإداري لسنة 1974م أصبحت بلدية الجلفة التي كانت تابعة لولاية المدية عاصمة لولاية الجلفة، هذا التقسيم أعطاهم دفعا جديدا في مجال إنجاز المشاريع الكبرى والتجهيزات والهيكل القاعدية مما زادها اتساعا واحتوائها على طرق وطنية مهمة خاصة الطريق الوطني رقم (01) (طريق الوحدة الإفريقية).

■ استهلاك المجال الحضري:

- يتكون المحيط الحضري من أربع كتل مختلفة وهي: السكنات، المرافق العمومية، المساحات الحرة، واد ملاح.
- عدد السكنات في هذه المرحلة ارتفع من 378 مسكن إلى 3653 مسكن.

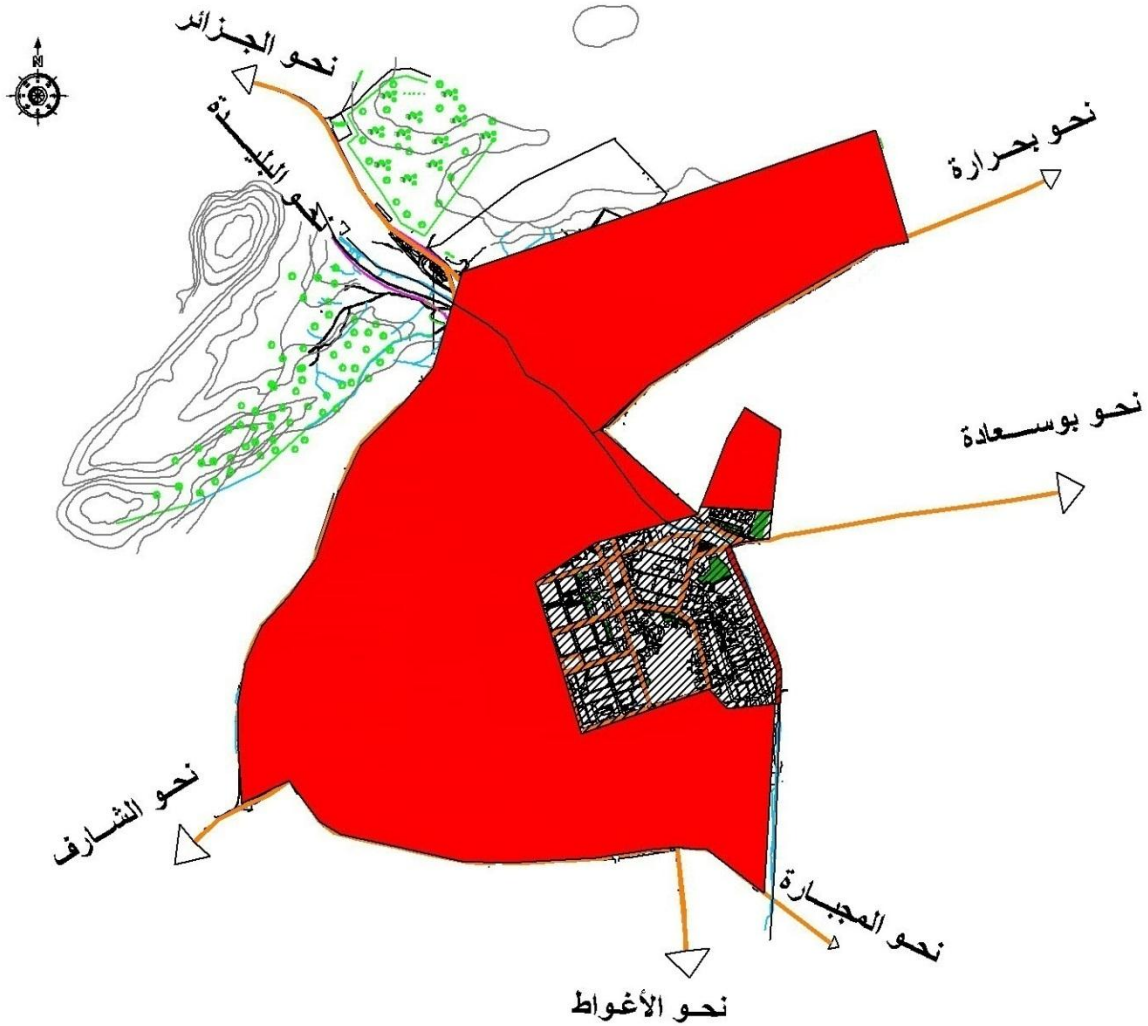
جدول رقم (14): يوضح استهلاك المجال الحضري في مرحلة ما بين 1962 – 1974م		
النسبة (%)	استهلاك المجال (هكتار)	الأنماط
20.39	115.30	السكنات
16.05	90.75	المرافق العمومية
51.22	289.62	المساحات الحرة
12.33	69.73	واد ملاح
100	565.40	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.

من خلال الجدول نلاحظ أن استهلاك المجال الحضري في هذه المرحلة يقدر بـ 565.40 هكتار أي بنسبة 100% من إجمالي المجال الحضري، حيث شهدت هذه المرحلة استهلاك كبير للمجال بحيث تضاعف بحوالي 14 مرة وهذا نظرا للزيادة الكبيرة في عدد السكنات والمرافق العمومية والمساحات الحرة مع وجود عائق والمتمثل في مساحة ارتفاع واد ملاح.

■ **سعر العقار:** أهم ما ميز هذه المرحلة هو زيادة الطلب على الأراضي القابلة للتعمير خصوصا بعد الاستقلال، إضافة إلى وجود حضيرة سكنية شاغرة التي تركها المعمرين، ووجود بعض التجهيزات والمرافق العمومية، كل هذه العوامل أدت إلى الرفع من قيمة العقار داخل المدينة.

المخطط رقم (04) : تطور النسيج العمراني لمدينة الجلفة من 1962-1974



بعد الإستقلال سنة 1962 عرفت المدينة نمو ديمغرافي مهم ، نتيجة هجرة سكان الأرياف نحوها حيث شغل السكان المناطق التي كانت حكرا على المعمرين ، وفي سنة 1974 بعد التقسيم الإداري أصبحت بلدية الجلفة عاصمة لولاية الجلفة ، هذا التقسيم أعطاها دفعا جديدا في مجال إنجاز المشاريع.

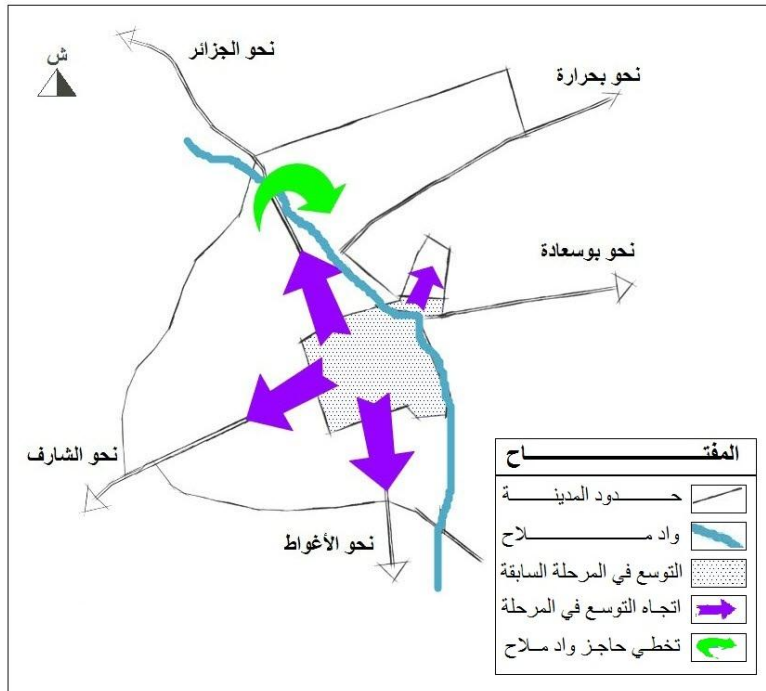
المفتاح	
وادي ملاح	
التوسع في المرحلة الحالية	
التوسع في المرحلة الماضية	

المقياس 0 130 260 390 م

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالب

■ اتجاه التوسع في هذه المرحلة:

الشكل رقم (24): اتجاه توسع مدينة الجلفة ما بين 1962-1974



شهدت هذه المرحلة استهلاك كبير للمجال العمراني، حيث قفز من 40.25 هكتار إلى 565.40 هكتار، وكان التوسع في كل الاتجاهات، بالمقابل استمر النسيج العمراني في تخطي حاجز واد ملاح عن طريق إنشاء مجموعة من الجسور لتسهيل الحركة وربط النسيج مع بعضه البعض، ومن هنا نقول أن نوع التوسع هو توسع مستمر.

ب- مرحلة ما بين (1974-1990م):

■ أهم ما ميز هذه المرحلة:

- إنشاء المنطقة الصناعية سنة 1975 م مما ساهم في النهوض بالقطاع الصناعي وزيادة ديناميكية المدينة.
- سنة 1980م شهدت العديد من الانجازات الكبرى ساعدت مركز المدينة على التنفس حيث استفادت بأهم برنامج للسكن يتمثل في المنطقة السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) شرق المدينة.
- إنشاء حي 05 جويلية سنة 1983م (الجلفة الجديدة).
- إنشاء المنطقة السكنية الحضرية الغربية سنة 1984م وذلك بإنشاء (حي شريقي فارة، الفتح، حي الحواس).

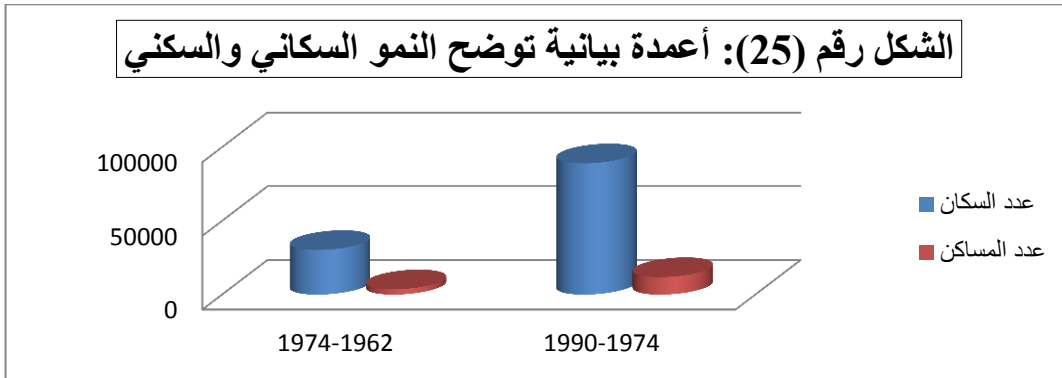
■ النمو السكاني: عرفت هذه المرحلة نمو سكاني كبير وهجرة من الريف نحو المدينة بعد إنشاء المنطقة الصناعية، والعديد من الانجازات الكبرى.

جدول رقم (15): يوضح النمو السكاني والسكني في مرحلة ما بين 1974 – 1990م

السكنات			السكان			التعيين
معدل شغل المسكن (TOL)	الكثافة السكنية (مسكن/هكتار)	عدد المباني	المجموع	الزيادة السكانية	السكان الموجودين	
7.48	14.29	11913	89090	58722	30318	العدد
/	/	/	100	65.96	34.04	النسبة (%)

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.

الشكل رقم (25): أعمدة بيانية توضح النمو السكاني والسكني



المصدر: من إنجاز الطالب 2015

من خلال الجدول نلاحظ أن الزيادة السكانية كبيرة جدا مقارنة مع عدد الموجودين، حيث شهدت المدينة نموا ديمغرافيا مهما نتيجة هجرة سكان الأرياف نحو المدينة بحثا عن العمل خاصة بعد إنشاء المنطقة الصناعية سنة 1975م، إضافة إلى إنشاء المنطقة الحضرية الجديدة (ZHUN) شرق المدينة سنة 1980م، الأمر الذي أدى إلى زيادة عدد المساكن بشكل كبير في حين نجد أن معدل شغل المسكن مازال مرتفع عن المعدل الوطني حيث قدر بـ 7.48 (فرد/ مسكن)، وهذا مؤشر على وجود عجز في عدد السكنات رغم إنشاء المنطقة الحضرية الجديدة.

- **استهلاك المجال الحضري:** يتكون المحيط الحضري من ستة كتل مختلفة وهي: السكنات، المرافق العمومية، المساحات الحرة، واد ملاح، منطقة النشاطات والتخزين، المنطقة الصناعية.
- عدد السكنات في هذه المرحلة ارتفع من 3653 مسكن إلى 11913 مسكن.

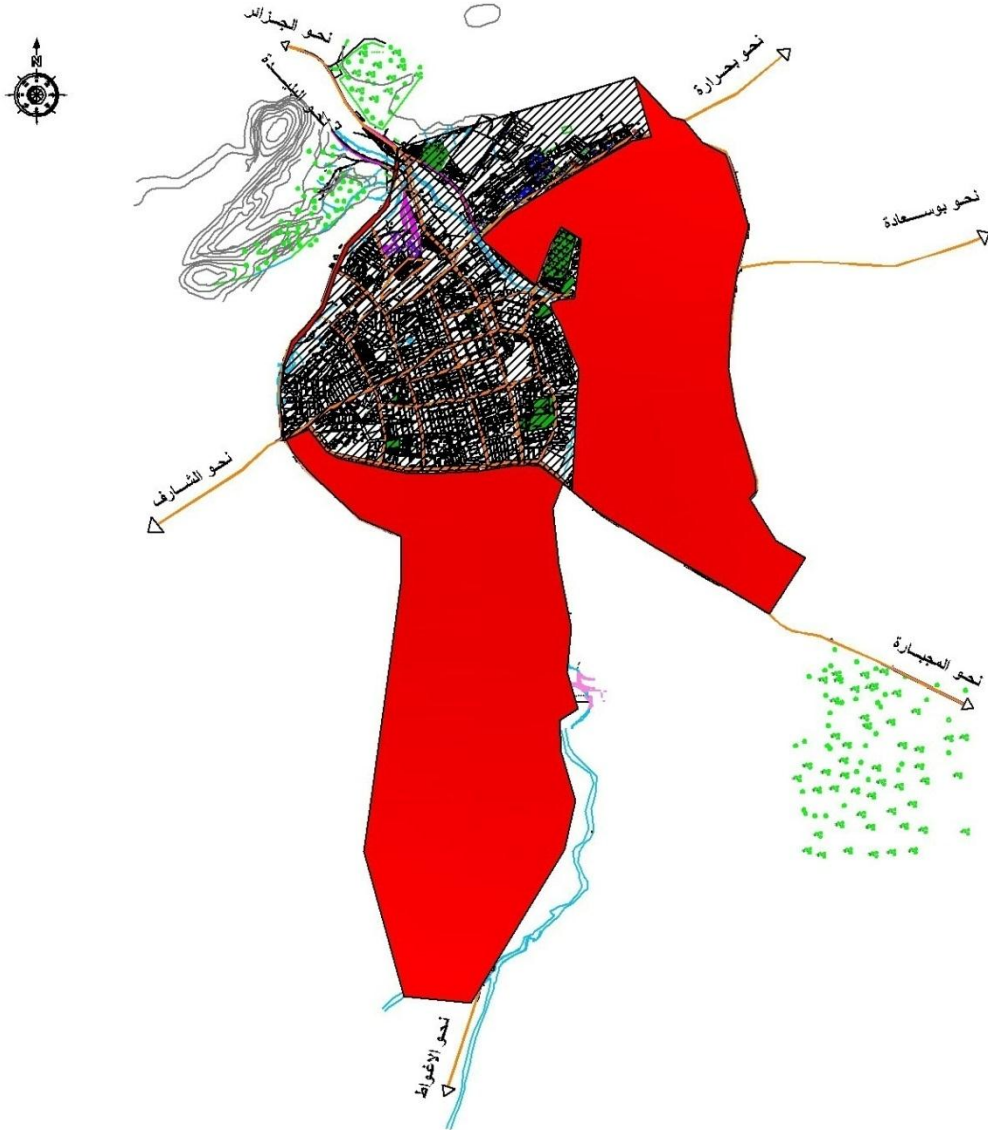
جدول رقم (16): يوضح استهلاك المجال الحضري في مرحلة ما بين 1974 – 1990م		
النسبة (%)	استهلاك المجال (هكتار)	الأنماط
18.32	238.26	السكنات
11.54	150	المرافق العمومية
34.22	445	المساحات الحرة
07.92	103	واد ملاح
19.23	250	المنطقة الصناعية
08.77	114	منطقة النشاطات والتخزين
100	1300.26	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.

من خلال الجدول نلاحظ أن استهلاك المجال الحضري في هذه المرحلة يقدر بـ 1300.26 هكتار أي بنسبة 100% من إجمالي المجال الحضري، حيث نجد أن استهلاك المجال تضاعف أكثر من مرتين بسبب إنشاء المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات والتخزين، إضافة إلى استمرار إنشاء البنايات والمرافق العمومية والمساحات الحرة نظرا للهجرة المكثفة للسكان من الريف نحو المدينة.

■ **سعر العقار:** أهم ما ميز هذه المرحلة هو زيادة الطلب على الأراضي القابلة للتعمير، حيث شهدت سنة 1980م العديد من الانجازات الكبرى ساعدت مركز المدينة على التنفس حيث استفادت بأهم برنامج للسكن يتمثل في المنطقة السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) شرق المدينة، وارتفاع سعر العقار في المركز.

المخطط رقم (05) : تطور النسيج العمراني لمدينة الجلفة من 1974-1990



سنة 1975 شهدت المدينة إنشاء المنطقة الصناعية وهذا ما ساهم في النهوض بالقطاع الصناعي والزيادة في ديناميكية المدينة ، وفي سنة 1980 شهدت العديد من الإنجازات الكبرى التي ساعدت مركز المدينة على التنفّس ، وإنشاء عدة أحياء سنة 1983-1984 منها حي 05 جويلية..... إلخ

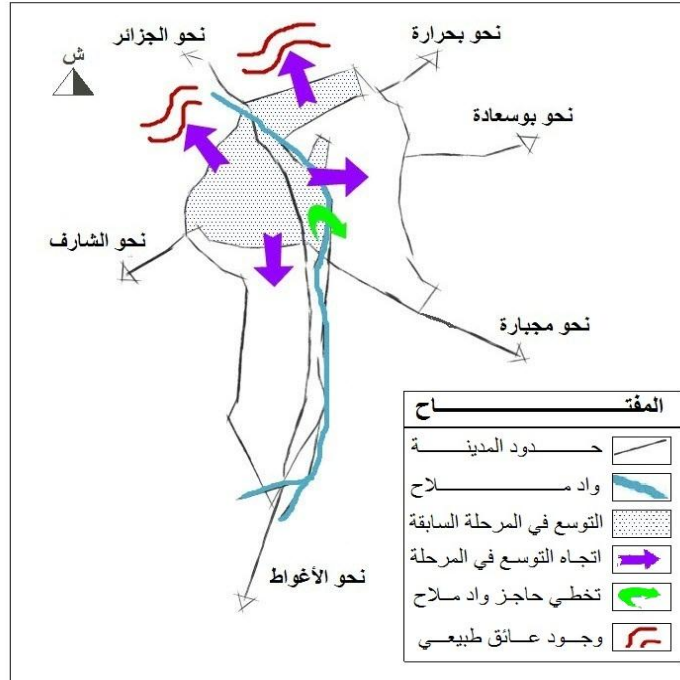
المفتاح	
واد ملاح	
التوسع في المرحلة الحالية	
التوسع في المرحلة الماضية	

المقياس 0 130 260 390 م

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالب

■ اتجاه التوسع في هذه المرحلة:

الشكل رقم (26): اتجاه توسع مدينة الجلفة ما بين 1974-1990



في هذه المرحلة كان اتجاه التوسع في الجهة الشرقية أين واصل النسيج العمراني تخطي وادي ملاح، وفي الجهة الجنوبية أين تم إنشاء المنطقة الصناعية، مع وجود عائق طبيعي في الشمال والمتمثل في جبل سن الباء، ومنه نقول أن نوع التوسع هو توسع مستمر.

ج- مرحلة ما بين (1990 – 2014م):

■ أهم ما ميز هذه المرحلة:

- ظهور التجزيئات الترابية التي احتلت أطراف المحاور الكبرى للمدينة المتمثلة في (حي المستقبل، بوتريفيس، قناني، بلغزال، عمراوي) شرقا، والتجزيئات الترابية ببيربيح الأولى والثانية، والصورة رقم (12) توضح النسيج العمراني لمدينة الجلفة سنة 2014.

■ النمو السكاني: عرفت هذه المرحلة نمو

سكاني كبير وهجرة من الريف نحو المدينة بسبب العشرية السوداء التي عاشتها الجزائر إضافة إلى الهياكل الكبرى التي استقادت منها مدينة الجلفة بعد سنة 2000م.



صورة توضح مدينة الجلفة سنة 2014

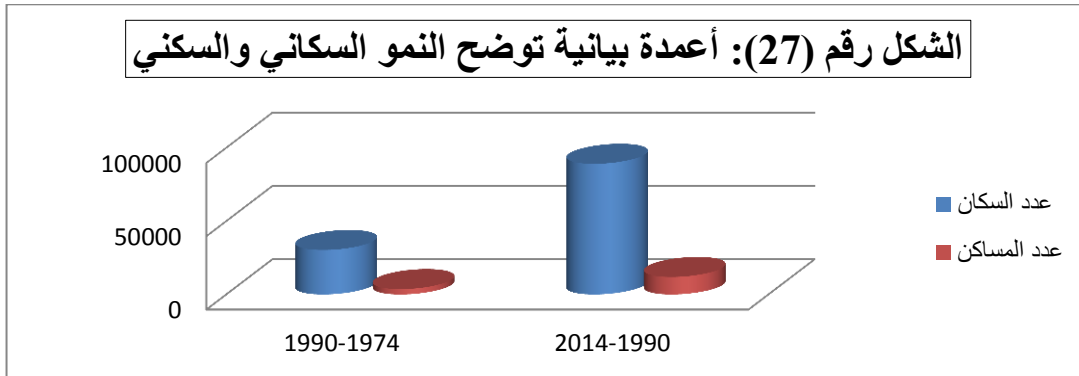
المصدر: www.Djelfa.info.com

جدول رقم (17): يوضح النمو السكاني والسكني في مرحلة ما بين 1990 – 2014م

السكنات			السكان			التعيين
معدل شغل المسكن (TOL)	الكثافة السكنية (مسكن/هكتار)	عدد المباني	المجموع	الزيادة السكانية	السكان الموجودين	
6.47	27.80	43349	276239	187149	89090	العدد
/	/	/	100	67.75	32.25	النسبة (%)

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.

الشكل رقم (27): أعمدة بيانية توضح النمو السكاني والسكني



المصدر: من إنجاز الطالب 2015

من خلال الجدول نلاحظ أن الزيادة السكانية كبيرة جدا مقارنة مع عدد الموجودين، حيث شهدت المدينة نموا ديمغرافيا مهما بسبب العشرية السوداء التي عاشتها الجزائر والتي أدت إلى هجرة سكان الأرياف نحو المدينة بحثا عن الأمن والعمل، إضافة إلى الهياكل الكبرى التي استفادت منها مدينة الجلفة بعد سنة 2000م، هذا ما ساهم بشكل كبير في زيادة عدد السكنات لتقليص العجز الذي كانت تعاني منه مدينة الجلفة وهذا ما يفسر انخفاض معدل شغل المسكن إلى 6.47 (فرد/ مسكن) بعدما كان 7.48 (فرد/ مسكن) في المرحلة السابقة.

- **استهلاك المجال الحضري:** يتكون المحيط الحضري من ستة كتل مختلفة وهي: السكنات، المرافق العمومية، المساحات الحرة، الطرقات، الواد، منطقة النشاطات والتخزين، المنطقة الصناعية.
- عدد السكنات في هذه المرحلة ارتفع من 11913 مسكن إلى 43349 مسكن.

جدول رقم (18): يوضح استهلاك المجال الحضري في مرحلة ما بين 1990 – 2014م		
النسبة (%)	استهلاك المجال (هكتار)	الأنماط
25.75	550.6	السكنات
12.49	267	المرافق العمومية
32.76	700.4	المساحات الحرة
01.92	41	طرق وطنية
10.06	215	واد ملاح
11.69	250	المنطقة الصناعية
05.33	114	منطقة النشاطات والتخزين
100	2138	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.

من خلال الجدول نلاحظ أن استهلاك المجال الحضري في هذه المرحلة يقدر بـ 2138 هكتار أي بنسبة 100% من اجمالي المجال الحضري، حيث استمر استهلاك المجال لتوفير جميع متطلبات السكان من (سكن ومرافق وطرق ومساحات حرة... إلخ) وهذا التوسع كان على حساب الأراضي الزراعية التي تحيط بمدينة الجلفة.

- **سعر العقار:** أهم ما ميز هذه المرحلة هو الزيادة الكبيرة في الطلب على الأراضي القابلة للتعمير من جهة وندرتها من جهة أخرى، ما أدى بالسلطات المحلية إلى اللجوء إلى عمليات التكتيف في النسيج الحضري القائم، وتعود هذه الحركية إلى عدة عوامل نلخصها فيما يلي:
  - ✓ تصنيف مدينة الجلفة كمقر للولاية وما صاحبه من سياسات تنموية تمثلت في إنجاز العديد من المشاريع والتجهيزات الإدارية والخدماتية وشق الطرق الحضرية.
  - ✓ النمو الديمغرافي الكبير الذي بلغ معدله 5.76 سنة 1998 ثم 5.60 حسب إحصاء 2008، نتيجة الزيادة الطبيعية من جهة والنزوح الريفي خاصة في سنوات التسعينات نظرا للظروف الأمنية آنذاك من جهة أخرى.
  - ✓ فتح السوق العقارية للخواص ما جعل المجال الحضري للمدينة يعرف مزايادات وصراعات من أجل الحصول على الأراضي ذات القيمة التجارية الهامة، وهذا ما تفسره عمليات التكتيف التي شهدتها معظم الأحياء وخاصة الجماعية منها (حي شريقي فارة، الفتح، الحواس..... إلخ).
  - ✓ توسع المدينة في اتجاه واحد وهو الجهة الشمالية الشرقية لمدينة الجلفة كون الأراضي ملك للدولة ولا تطرح أي تعقيدات إدارية أو قانونية من جهة، ووجود عوائق طبيعية في الجهة الشمالية (جبل سن الباء) والغربية (غابة) وكذا المنطقة الصناعية في الجنوب من جهة أخرى.

المخطط رقم (06) : تطور النسيج العمراني لمدينة الجلفة من 1990-2014



تظهر التجزئات الترابية التي احتلت أطراف المحاور الكبرى للمدينة، والمتمثلة في: حي المسقطيل، بوتريفيس، فكاني، بلغزال، العمراوي شرقا والتجزئات الترابية (بريبج الأولى والثانية)

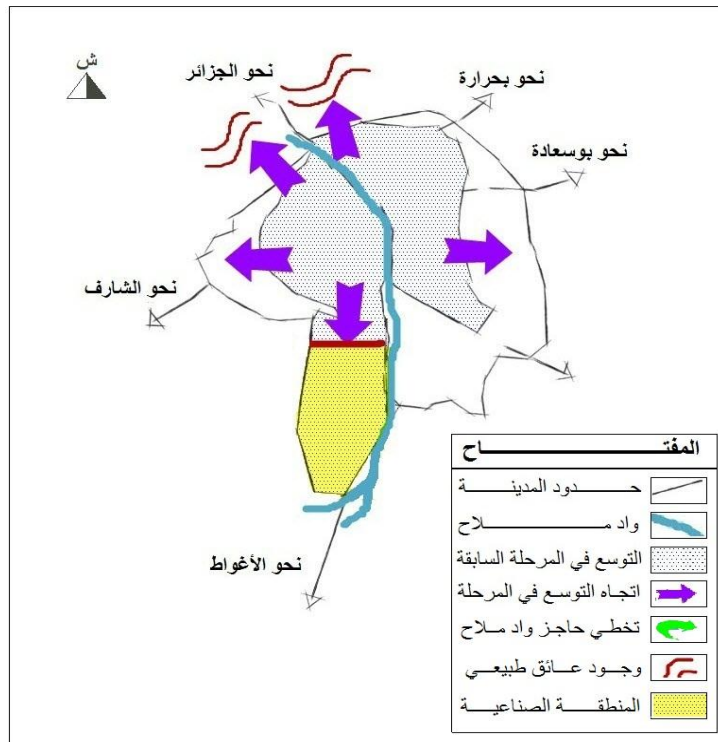
المفتاح	
واد ملاح	
التوسع في المرحلة الحالية	
التوسع في المرحلة الماضية	

المقياس 0 130 260 390 م

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالب

■ اتجاه التوسع في هذه المرحلة:

الشكل رقم (28): اتجاه توسع مدينة الجلفة ما بين 1990-2014



في هذه المرحلة كان اتجاه التوسع في الجهة الشرقية والغربية بسبب وجود عائق طبيعي في الشمال (جبل سن الباء) وعائق اصطناعي في الجنوب (المنطقة الصناعية)، ومنه فإن نوع التوسع هو توسع مستمر.

**خلاصة:** من خلال الدراسة التحليلية لمراحل توسع مدينة الجلفة والرسيمات التوضيحية خرجنا بالملاحظات التالية:

- ✓ تطور النسيج العمراني كان بشكل عفوي من سنة 1860 إلى سنة 1962م.
- ✓ سن قوانين ومراسيم تنظم استهلاك المجال الحضري بعد الاستقلال للتحكم في التوسع العمراني.
- ✓ اتجاه التوسع قبل سنة 1975 كان على محور الطريق الوطني رقم 01 الذي يربط الجزائر بالأغواط (طريق الوحدة الإفريقية).
- ✓ تغير اتجاه توسع المدينة بعد سنة 1975 من (شمال-جنوب إلى شرق-غرب) على محور الطريق الوطني رقم 46 الرابط بين المسيلة والبيض بعد إنشاء المنطقة الصناعية في الجنوب ووجود عائق في الشمال المتمثل في جبل سن الباء.
- ✓ ونستنتج مما سبق أن نوع التوسع بمدينة الجلفة هو توسع خارجي مستمر (توسع خارج الحدود العمرانية لمدينة الجلفة، وله صلة مجالية مباشرة بحدود المدينة).

3- تطور استهلاك المجال الحضري بمدينة الجلفة من (1860 – 2008):

إن مفهوم النمو العمراني كما تطرقنا إليه في الفصل الأول من المذكرة هو النمو الحضري وهو نمو وزيادة السكان وما صاحبه من استهلاك المجال العمراني.

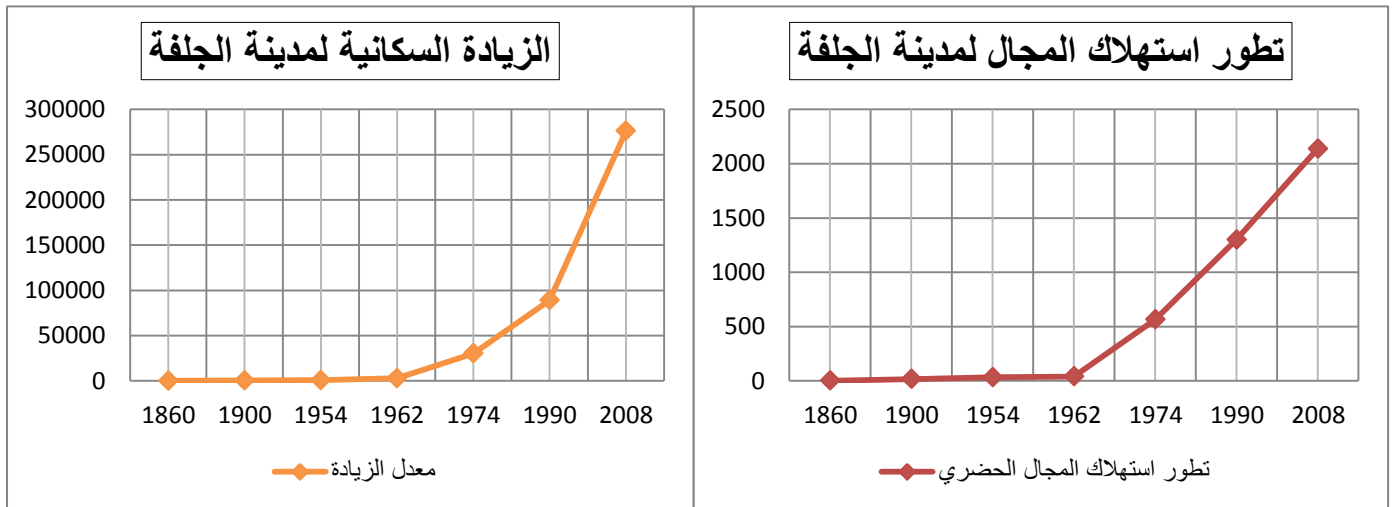
من خلال الدراسة التحليلية لمراحل توسع مدينة الجلفة، تمكنا من معرفة استهلاك المجال الحضري في كل مرحلة كما هو مبين في الجدول رقم (19)، حيث ان الاستهلاك الطبيعي للمجال الحضري يقدر بـ 215 هكتار.

السنوات	1860	1900	1954	1962	1974	1990	2008
الزيادة السكانية (فرد)	98	295	700	2835	30318	89090	276239
استهلاك المجال (هـ)	1.24	17	32.68	40.25	565.26	1300.26	2138

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.

من خلال الجدول نلاحظ أن تطور استهلاك المجال الحضري في مدينة الجلفة كان في تزايد مستمر موازاة مع استمرار الزيادة السكانية في الارتفاع، ومن هنا نقول أن العلاقة بينهما هي علاقة طردية، ومما سبق نستنتج أن استهلاك المجال الحضري بمدينة الجلفة كان عفويا (دون رقابة) حتى بعد استقلال الجزائر أين تم سن قوانين وتشريعات تنظم استهلاك المجال الحضري، لكن رغم كل ذلك لم تستطع هذه الإجراءات الحد من هذا المشكل، وأصبح التوسع على حساب الأراضي الزراعية والغابية.

الشكل رقم (29): منحنى بياني يوضح مقارنة بين استهلاك المجال الحضري والزيادة السكانية



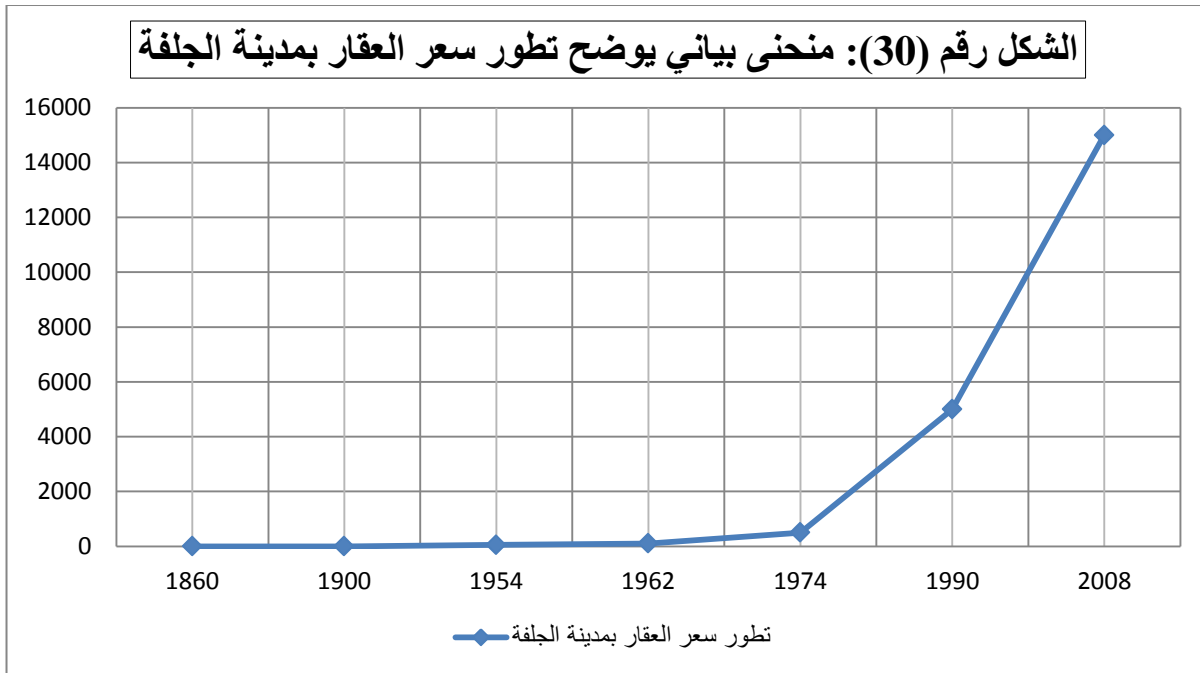
المصدر: من إنجاز الطالب 2015.

4- سعر العقار في المدينة :

من خلال الدراسة التحليلية نلاحظ أن تطور سعر العقار في مدينة الجلفة كان حسب كل مرحلة، والذي يحدد سعر العقار هو القرب من المركز أين توجد المرافق والتجهيزات الضرورية بالإضافة إلى توفر مناصب العمل، والأمر الذي جعل سعر العقار يزداد هو ترقية مدينة الجلفة إلى ولاية في التقسيم الإداري لسنة 1974 واستفادتها من مشاريع تنمية كبرى وما صاحبه من هجرة السكان من الريف نحو المدينة من أجل العمل والاستفادة من الخدمات المختلفة التي تقدمها المدينة (تعليمية، صحية، تجارية، ترفيهية....) عكس الريف، ومن هنا نقول أن سعر العقار يزداد كلما اقتربنا من مركز المدينة كما هو موضح في الجدول التالي:

جدول رقم (20): يوضح تطور سعر العقار من (1860- 2008)							
السنوات	1860	1900	1954	1962	1974	1990	2008
سعر العقار لكل 1 م <sup>2</sup> (دج)	القرب من الماء والأراضي الفلاحية	القرب من الثكنة العسكرية	50	100	500	5000	15000

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.



المصدر: من إنجاز الطالب 2015.

سعر العقار بمدينة الجلفة

المخطط رقم (07) :



المفتاح	
واد مـلاح	
من 300-150 مليون لكل 1 م <sup>2</sup>	
من 120-80 مليون لكل 1 م <sup>2</sup>	
من 50-30 مليون لكل 1 م <sup>2</sup>	
أقل من 30 مليون لكل 1 م <sup>2</sup>	
المنطقة الصناعية	

المقياس 0 130 260 390 م

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير + معالجة الطالب

## 5- القطاعات في المدينة:

هناك ثلاثة قطاعات بارزة للتعمير، وقطاع غير قابل للتعمير:

## أ- القطاع المعمر (SUR):

هذا القطاع يشمل المحيط العمراني الحالي حيث تتمركز فيه أغلب المنشآت.

## ب- القطاع القابل للتعمير (SAU):

يقع في القسم الجنوبي الشرقي للمدينة، يوفر مساحات للتعمير على المدى القريب والمتوسط.

## ج- قطاع التعمير المستقبلي (SUF) :

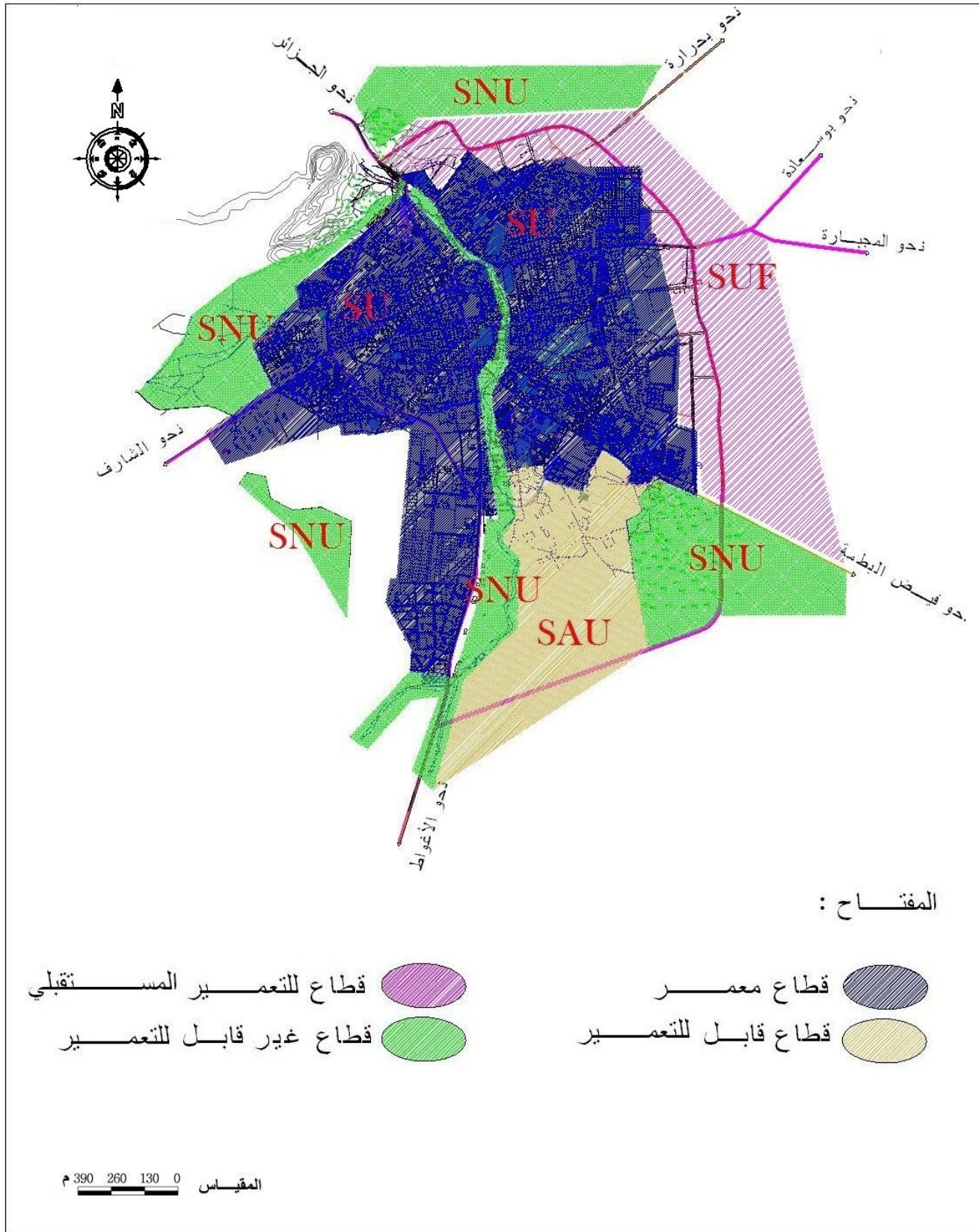
يقع هذا القطاع في القسم الشرقي على طول المحورين (طريق بوسعادة RN 46 ، طريق مجبارة RW 189) يلبي حاجة المدينة للتوسع على المدى البعيد.

## د- قطاع غير قابل للتعمير (SNU):

يمثل الأراضي غير المخصصة للتعمير ويتعلق الأمر ب: الأراضي الزراعية، مناطق الانجراف على ضفتي واد ملاح، أراضي الانحدار بشمال المدينة، غابات واقعة غربا والأراضي المشجرة شمال غرب المدينة.

القطاعات حسب PDAU

المخطط رقم (08) :



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية الجلفة 2008 + معالجة الطالب.

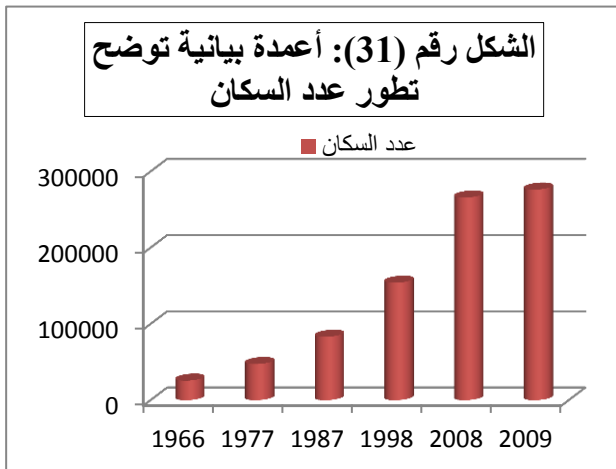
IV- الدراسة السكانية والاقتصادية:

تعتبر الدراسة السكانية والاقتصادية للمدينة مهمة للغاية، حيث أنها تعد أحد الأسس التي تقوم عليها عملية التخطيط المستقبلي، كما تساهم في فهم وتوضيح جميع العلاقات المكانية ومختلف الروابط والخصائص السكانية والتاريخية والوظيفية في الحياة البشرية.

1- النمو السكاني: لقد عرفت مدينة الجلفة نمو ديمغرافي معتبر ويمكن أن نقسم التطور السكاني لمدينة الجلفة إلى:

جدول رقم (21): يوضح تطور عدد سكان مدينة الجلفة ما بين (1966 – 2009)			
السنوات	عدد السكان	الزيادة الطبيعية	معدل النمو السنوي للمدينة
1966	25628	/	/
1977	47435	21807	6.35
1987	83162	35727	5.77
1998	154094	70932	5.76
2008	265842	111748	5.60
2009	276239	10397	/

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية (منو جرافية 2009).



المصدر: من إنجاز الطالب 2015.

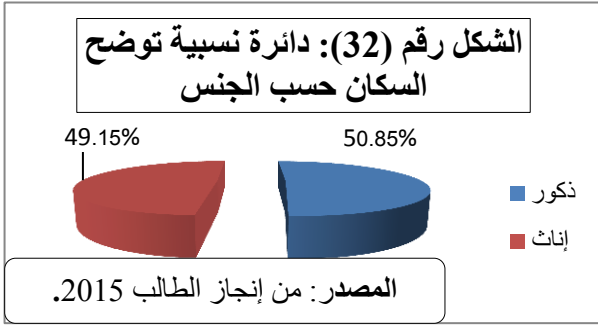
من خلال الجدول نلاحظ أن النمو الديمغرافي لمدينة الجلفة مر بأربعة مراحل أساسية للتطور السكاني حيث عرفت المرحلة الأولى (1966-1977) نمو سكاني كبير قدر بـ 6.35% وهو أكثر بقليل من المعدل الوطني لهذه المرحلة والمقدرة بـ: 5.40% وهذا بسبب التقسيم الإداري لسنة 1974م حيث أصبحت بلدية الجلفة عاصمة لولاية الجلفة، وبدأ هذا النمو في الانخفاض في المراحل التالية حتى وصل في المرحلة الأخيرة (1998-2008) إلى 5.60% ، أما فيما يتعلق بنمو

السكان فقد استمر بالتزايد حيث بلغ عدد السكان في نهاية هذه المرحلة 265842 نسمة أي بزيادة طبيعية عن المرحلة السابقة تقدر بـ 111748 نسمة وترجع هذه الزيادة إلى الأسباب التالية:

- ✓ تحسن الوضع الأمني مما جعل سكان الأرياف يعودون إلى مساكنهم.
- ✓ انخفاض نسبة الوفيات وارتفاع النمو الطبيعي.

استنتاج: من خلال المراحل السابقة نستنتج أن نمو السكان بمدينة الجلفة في ارتفاع مستمر وهذا ابتداء من سنة 1966م بسبب مختلف عوامل النمو الحضري وتحسن الظروف المعيشية والأمنية والاقتصادية.

2- الجنس:



جدول رقم (22): يوضح التركيب السكاني لمدينة الجلفة

التعيين	ذكور	إناث	المجموع
العدد	140478	135761	276239
النسبة (%)	50.85	49.15	100

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة والتعمير (منوغرافية 2009).

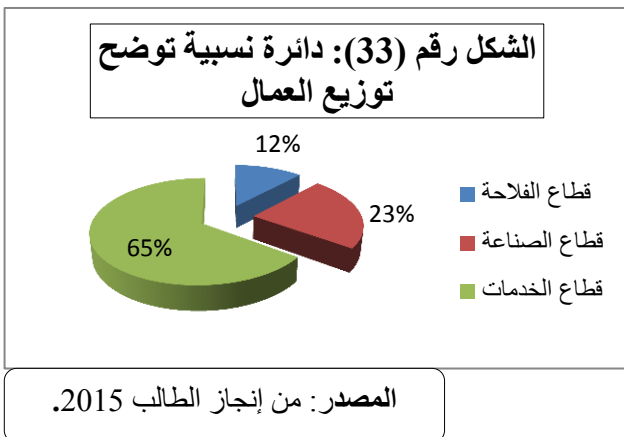
من خلال الجدول نلاحظ أن هناك تفوق للذكور بفارق 4717 نسمة حيث أن عدد الذكور يساوي 140478 نسمة، أي بنسبة 50.85%، في حين بلغ عدد الإناث 135761 نسمة أي بنسبة 49.15% من إجمالي عدد السكان وبذلك بلغت نسبة النوع (103 ذكر) لكل (100 أنثى).

3- الدراسة الاقتصادية: يعتبر العامل الاقتصادي أحد العوامل المهمة في التحولات الحضرية، ومن العوامل الفعالة والمؤثرة فيه، فبدون نشاط اقتصادي أو حركة لا يمكن للمجال أن يتحول أو ينمو خاصة في الجانب العمراني والحضري، ولدراسة التركيب الاقتصادي نعتمد على توزيع السكان على مختلف النشاطات الاقتصادية، وقد اعتمدنا في هذا الجانب من الدراسة على الإحصاء الأخير 2009، من مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية.

أ- القطاع الأول: بلغ عدد العمال المشتغلين في الفلاحة في تعداد 2009 بالمدينة حوالي 4475 عامل أي بنسبة 11.99% من إجمالي العاملين.

ب- القطاع الثاني: يمثل الصناعة والأشغال العمومية ويقدر عدد العاملين في هذا القطاع 8584 عامل أي بنسبة 23% من إجمالي العاملين.

ج- القطاع الثالث وهو الخدمات: ويمثل القطاع المسيطر إذ بلغ عدد العمال في الوظائف العمومية والإدارات العمومية 24263 عامل أي بنسبة 65.01% من إجمالي عدد العمال والجدول التالي يوضح ذلك:



جدول رقم (23): يوضح توزيع العمال على أهم القطاعات الاقتصادية سنة (2009)

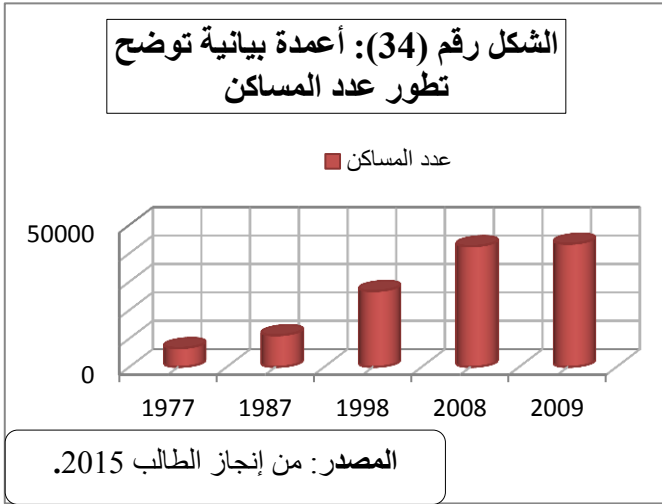
التعيين	القطاع الأول	القطاع الثاني	القطاع الثالث	المجموع
عدد العمال	4475	8584	24263	37322
النسبة (%)	11.99	23	65.01	100

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة والتعمير (منوغرافية 2009).

V - الدراسة السكانية:

1- تطور الحضيرة السكنية بالمدينة:

تعتبر الدراسة السكانية أساس أي دراسة عمرانية بحيث يتم من خلالها إبراز مدى تطور المشاريع السكنية للوصول لتقدير العجز في برامج الإسكان وبالتالي وضع برامج لتغطيته وهذه الدراسة تسمح لنا بوضع بعض فرضيات التطور لمختلف الأفق المستقبلية والجدول الموالي يوضح لنا التطور السكاني بمدينة الجلفة (1977 - 2009).



جدول رقم (24): يوضح تطور السكن في مدينة الجلفة (1977 - 2009).

السنة	عدد المساكن (مسكن)	الزيادة في عدد المساكن (مسكن)
1977	6587	/
1987	11141	4554
1998	26694	15553
2008	42469	15775
2009	43349	880

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2009.

من خلال الجدول نلاحظ أنه في سنوات الثمانينات كانت الحضيرة السكنية تتميز بانخفاض عدد السكنات وذلك نظرا لعدد السكان المتواجد آنذاك ولكن مع مرور السنوات شهدت الحضيرة السكنية نموا متزايدا نظرا للنمو السكاني، وكذلك المشاريع السكنية التي استفادت منها الولاية عموما والمدينة خصوصا مثل برامج التنمية للهضاب العليا، صندوق الجنوب وبرامج أخرى.

أ- كثافة شغل السكن في مدينة الجلفة:

كثافة شغل السكن تتمثل في معدل شغل السكن TOL.

جدول رقم (25): يوضح تطور معدل شغل السكن في الفترة ما بين (1977 - 2009)

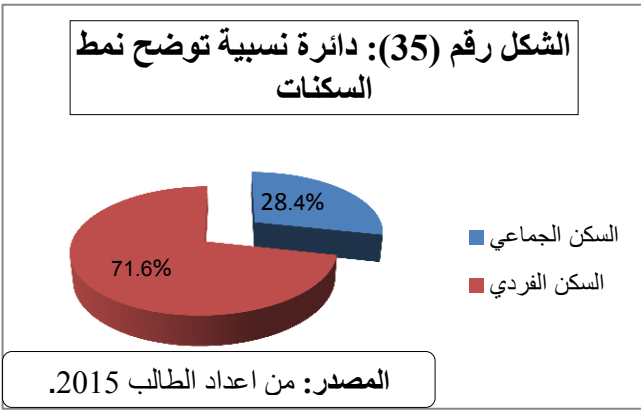
السنة	عدد السكان	عدد المساكن	معدل شغل المسكن
1977	47435	6587	7.20
1987	83162	11141	7.46
1998	154094	26694	5.77
2008	265842	42469	6.25
2009	276239	43349	6.37

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية (منو جرافية 2009).

من خلال الجدول يمكن تقسيم تطور معدل شغل السكن في مدينة الجلفة إلى ثلاث مراحل أساسية:

- المرحلة الأولى (1977-1987): كان معدل شغل المسكن مرتفع حيث بلغ 7.46 بسبب التقسيم الإداري لسنة 1974 وترقية مدينة الجلفة إلى ولاية.
- المرحلة الثانية (1987-1998): انخفض ويرجع ذلك إلى بداية التهيئة العمرانية في المدينة من السكنات والشبكات واستفادتها من حصص كبيرة في السكن تمثلت في إنشاء عدة أحياء كاملة منها حي الوثام وحي 05 جويلية.
- المرحلة الثالثة (1998-2008): في هذه المرحلة سجل معدل شغل السكن قيمة 6.25 شخص/مسكن، وتعتبر هذه الزيادة في النمو لأسباب ترجع إلى عدم توازن في الزيادة للحظيرة السكنية والنمو السكاني، والهجرة الكبيرة التي تعرفها المدينة.

ب- نمط السكنات: الأنماط التي نميزها في السكن هي:



جدول رقم (26): يوضح نمط السكنات		
النسبة (%)	العدد	نوع السكن
28.40	12062	السكن الجماعي
71.60	30407	السكن الفردي
100	42469	المجموع

المصدر: مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2008

من خلال الجدول والشكل البياني يتضح لنا أن السكن الفردي هو الغالب بنسبة 71.60% ثم يأتي السكن الجماعي بنسبة 28.40% ، وهي موزعة كالتالي:

● **سكنات فردية: والمتمثلة في:**

- ✓ التجزيئات الترابية (حي بالغزال، حي بن الشيخ، حي بن ربيح.....)، مركز المدينة الذي يحتوي على أكبر نسبة من السكنات الفردية (حي الضاية، حي قناني، حي السعادات.....).
- ✓ أخرى غير منظمة تتركز في ضواحي المدينة في: (حي عين أسرار، حي بوتريفيس، حي الشعوة....).

● **سكنات جماعية: تتمثل في:**

- ✓ (ZHUN) الشرقية (حي 05 جويلية بـ 2178 مسكن)، 840 مسكن.
- ✓ (ZHUN) الغربية (800 مسكن، حي الفتح، حي الحواس، حي شيغيفارة).
- ✓ سكنية جماعية وتتمثل في: (حي محمد بوضياف، وسط المدينة 100 مسكن، 300 مسكن....).
- **سكنات نصف جماعية:** تمثل نسبة قليلة في المدينة وتتركز في الجهة الشرقية لواد ملاح مثل (168) مسكن.

2- التجهيزات: وهي مراكز وأماكن يقصدها الإنسان الحضري والريفي لتلبية حاجياتهم وتحقيق متطلباتهم وهذه التجهيزات متمثلة في الإدارية والتعليمية والثقافية والصحية والرياضية، والجدول الموالي يوضح ذلك.

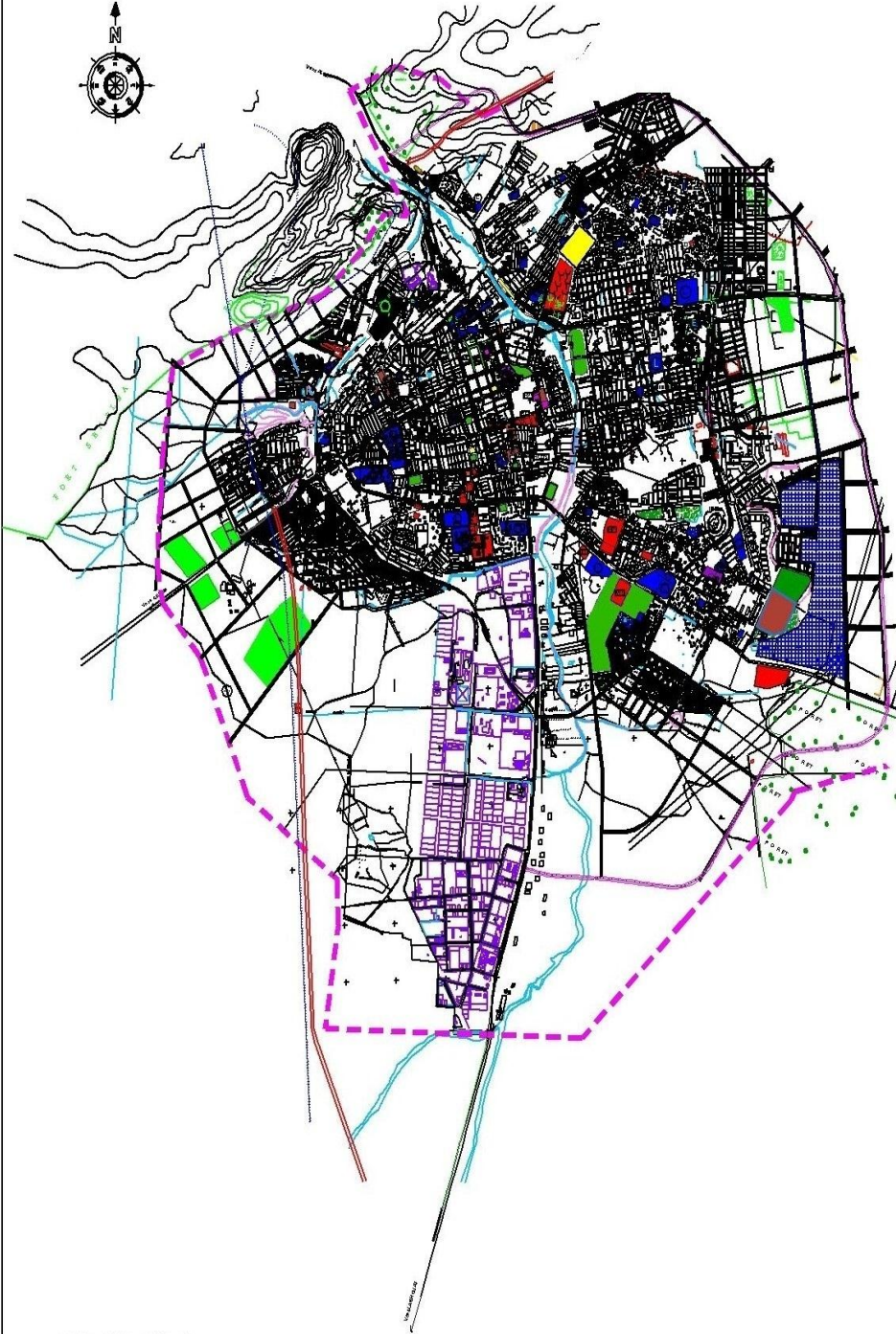
جدول رقم (27): يوضح نوع التجهيزات الموجودة بمدينة الجلفة			
التجهيزات	النوع	العدد	الصورة
التجهيزات الإدارية	- مركز الدرك الوطني.	02	
	- فرع بلدي.	04	
	- فرع بريدي.	06	
	- مركز شرطة	08	
التجهيزات التعليمية	- مؤسسات تعليمية للأطوار 03.	133	
	- مركز جامعي.	01	
	- مركز التكوين المهني.	03	
التجهيزات الصحية	- مستشفى.	01	
	- مركز متعدد الخدمات.	02	
	- مركز حماية الأم والطفل.	03	
	- مستشفى طب العيون.	01	
	- مركز تكوين شبه الطبي.	01	
التجهيزات الرياضية	- مركب رياضي.	01	
	- قاعة سباحة.	01	
	- قاعة متعددة الرياضات.	01	
	- ميدان سباق الخيل.	01	
التجهيزات الثقافية	- دور الشباب.	03	
	- دار الثقافة.	01	
	- المركز الثقافي.	01	
	- المتاحف	02	

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لسنة 2008 + معالجة الطالب.

### خلاصة:

- من خلال دراسة موقع التجهيزات بمدينة الجلفة استخلصنا ما يلي:
- تركّز معظم المرافق في وسط المدينة وقلتها في المناطق الأخرى.
- توزيع غير منظم للتجهيزات جعل مجال تأثيرها لا يلبي احتياجات السكان من حيث نوعية الخدمات.

المخطط رقم (09) : توزيع التجهيزات بمدينة الجلفة



المفتاح	
حدود المدينة	
واد	
تجهيزات إدارية	
تجهيزات تعليمية	
تجهيزات رياضية	
تجهيزات ثقافية	
تجهيزات صحية	
تجهيزات تجارية	
مساحات خضراء	

المقياس 0 130 260 390 م

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتموير +2008 معالجة الطالب

## 3- مختلف الشبكات:

أ- الطرق: تلعب شبكة الطرقات وظيفة حساسة في ديناميكية النظام الحضري وحتى مورفولوجية النسيج العمراني وتطوره وهي بالتالي تنعكس حتى على النمو الاقتصادي والاجتماعي فهي تلعب دورا كبيرا في إعطاء درجة أهمية المنطقة وتؤخذ بعين الاعتبار كعنصر هام في دراسات التهيئة.

تعتبر مدينة الجلفة ملتقى شبكة هامة من الطرق الوطنية المتمثلة في الطريق الوطني رقم 01 الرابط بين الجزائر العاصمة وأقصى الجنوب ويمر على الدول الإفريقية جنوبا، الطريق الوطني رقم 46 ويأتي من الشرق ويمر نحو الغرب ليربط ولاية المسيلة بولاية تيارت والبيض غربا.

شبكة الطرق في مدينة الجلفة هي مهيكلة وتخدم المراكز العمرانية مثل الطريقين الوطنيين رقم 01 و46، والطريق الولائي 164 وهو ذو أهمية جهوية إذ يربط المدينة بالمناطق الغربية من الوطن، وكذلك الطريق الولائي 189 الذي يضمن الربط بين بلدية مسعد مرورا ببلدية المجبارة على مسافة 12 كلم وزيادة على هذه الطرق المهمة توجد طرق أخرى ثانوية مهمة، أنظر المخطط رقم (09).

بالنسبة لدور الطرق المهم المتمثل في الوصول إلى مناطق النشاط الفلاحي والرعي الذي هو الميزة الخاصة بالمدينة وهذه الطرق هي طريق (الجلفة، حرارة) على مسافة 17 كلم، طريق (الجلفة، برجة) على مسافة 15 كلم.

جدول رقم (28): يوضح توزيع شبكة الطرق بمدينة الجلفة

الوضعية	الطول (كلم)	الشبكة
جيدة	41	طرق وطنية
متوسطة	30	طرق ولائية
متوسطة	32	طرق بلدية
/	103	المجموع

المصدر: مديرية النقل 2010.



ب- المنشآت الفنية: تراب المدينة تقطعه عدة أودية هامة والذي يستلزم بناء جسور للمرور.

ب-1- الجسور: تحتوي المدينة على خمسة جسور وهي:

- جسر وادي سيدي سليمان 28 م.
- جسر وادي لوزن 12.5 م.
- جسر على واد ملاح 40 م.
- جسر على واد ملاح 130 م.
- جسر واد بن نعمان 30 م.

ب-2- السكة الحديدية:

ويرجع إلى عهد الاستعمار مع بداية القرن 19 وهي تربط البلدية بالجلفة وهي تقطع تراب المدينة على مسافة 15 كلم وهي مخصصة لنقل البضائع مثل: المواد البترولية، الحبوب، مواد البناء، المواد الغذائية .



صورة توضح محطة السكة الحديدية

المصدر: موقع الأنترنت (Djelfa.info)

ج- شبكة النقل الحضري: شبكة النقل الحضري الجماعي لا تغطي جميع أجزاء المدينة وإنما هي مركزة على طول الطريقين الوطنيين رقم 01 ورقم 46 مقارنة مع النقل الفردي الذي يغطي جميع أنحاء المدينة، ونجد أن المدينة تحتوي على شبكة نقل موسعة تربط بين المحطة المركزية ومحطات الضواحي ومختلف الأحياء، وتضمن الحركة والسيولة داخل المدينة حيث وضعت هذه الشبكة انطلاقا من مركز المدينة للتوسع مع نموها بطريقة تلقائية ولتغطية العجز على أهم الخطوط نتيجة النمو السكاني الكبير تمت زيادة عدد المركبات على هذه الخطوط إلى أن تجاوزت حد التشبع، هذه الوضعية أدت إلى ظهور العديد من الانعكاسات السلبية المتمثلة في الضجيج، تلوث الجو، الازدحام.

د- شبكة المياه الصالحة للشرب: معظم أحياء المدينة مزودة بشبكة المياه الصالحة للشرب وجزء منها يرجع إلى سنة 1950 وهذا الجزء من المدينة في وضعية سيئة، وجزء آخر أنجز سنة 1973 وهو منجز بمواد مختلفة.

وهذا الجزء درست وحددت الأقطار من (80 – 700 ملم) على أساس عدد من المساكن لا يتجاوز 50 ألف مسكن سنة 1985 وبعد عامين أصبح عدد السكان 83162 ساكن وهذا العدد لا يتماشى مع الدراسة السابقة.

هـ- **شبكة الصرف الصحي:** شبكة الصرف الصحي لمدينة الجلفة من النظام الموحد وتتجه القناة الرئيسية من الجنوب نحو الشمال باتجاه مياه واد ملاح لتصب في محطة التنقية التي هي معطلة عن العمل منذ مدة طويلة وتتمثل القنوات الرئيسية في القناة المارة في الطريق رقم (01) وهي بقطر 1200 ملم وقناة رئيسية أخرى بنفس القطر تمر موازية لوادي ملاح من الجهة الشرقية، كما أن طريق بوسعادة هو الآخر مجهز بقناة رئيسية بقطر 1200 ملم .

و- **شبكة الكهرباء:** التغذية بالكهرباء لمدينة الجلفة بواسطة ثلاثة خطوط آتية من حاسي الرمل، البرواقية، المسيلة، وتلتقي كل هذه الخطوط في محطة المحول الكهربائي الموجود جنوب المدينة وتخرج منه عدة خطوط ذات الضغط المتوسط تغذي مختلف بلديات الولاية، وكل أحياء المدينة مربوطة بالشبكة الكهربائية ما عدا الأحياء الجديدة.

ز- **شبكة الغاز الطبيعي:** مدينة الجلفة تمون بالغاز ذي الضغط المتوسط والضعيف ابتداء من القناة الرئيسية المارة شرق المدينة .

ش- **شبكة الهاتف:** مقر البلدية مجهز بمركز للهاتف بسعة 10 آلاف خط وهو يغطي حاجيات المدينة

م- **شبكة البريد:** بحكم أن مدينة الجلفة تعتبر كمقر للولاية، فإنها مجهزة بمركز رئيسي ومركز للصكوك البريدية ومراكز ثانوية مثل مركز عين الشيخ، مركز زحاف، مركز 05 جويلية .

4- **المساحات الخضراء:** تتوفر مدينة الجلفة على مجموعة من المساحات الخضراء الموزعة على كامل محيطها وهي مساحات مخصصة للترفيه وملاذ العائلات للهروب من ضجيج السيارات ومنها: (السد الأخضر، حديقة 05 جويلية، حديقة التسلية) ونجد كذلك أن الطرقات الموجودة داخل المدينة تتوفر على شريط من الأشجار للتخفيف من الأصوات الناتجة عن حركة المرور الكبيرة.



صورة توضح المساحات الخضراء (غابة سن الباء)

المصدر: موقع الأنترنت (Djelfa.org)

## VI- استمارة الاستبيان ومناقشة الفرضيات:

أ- توزيع استمارة الاستبيان: تم الاتصال المباشر مع بعض الهيئات المعنية بموضوع دراستنا للإمام أكثر و التعرف على بعض الجوانب التي أدت إلى حدوث التوسع العمراني المفرط لمدينة الجلفة ومحاولة الحصول على أكبر قدر ممكن من المعلومات الهامة من مختلف المصالح و المتمثلة في المصلحة التقنية لبلدية الجلفة وفرع البناء و التعمير لبلدية الجلفة.

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

المصلحة: فرع البناء والتعمير.

المنصب: رئيس المصلحة + مسير بالمصلحة.

سنتين العمل (الخبرة): 16 سنة ، 09 سنوات على التوالي.

1- ما هو نمط التوسع الغالب على مدينة الجلفة ؟

✓ **المسؤول الأول:** توسع منظم حيث تتدخل الدولة في توجيه النسيج العمراني وتنظيمه وتجهيزه بالموافق الضرورية للسكان.

✓ **المسؤول الثاني:** توسع منظم لأن مدينة الجلفة ابتداء من سنة 1980م شهدت العديد من الانجازات الكبرى ساعدت مركز المدينة على التنفس حيث استفادت بأهم برنامج للسكن يتمثل في المنطقة السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) شرق المدينة، ومنذ ذلك الوقت ومدينة الجلفة تستقطب مشاريع عمرانية في إطار برنامج تنمية الهضاب العليا.

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

✓ **المسؤول الأول:** التوسع الأفقي سبب رئيسي في استنزاف المجال العقاري حيث يمثل السكن الفردي نسبة 63% من إجمالي السكن في المدينة.

✓ **المسؤول الثاني:** الزيادة السكانية سبب مباشر في استنزاف المجال العقاري وذلك يحتم على المسيرين انجاز مزيد من السكنات لاستقطاب هذه الزيادة الأمر الذي يؤدي إلى استهلاك المجال 3- كيف أثرت الطبيعة القانونية للعقار على التوسع العمراني ؟

✓ **المسؤول الأول:** التحكم في اتجاه التوسع العمراني من خلال تحديد مسار امتداد التوسع المستقبلي والذي يساهم في تشكيل الهيكل العمراني للمدينة.

✓ **المسؤول الثاني:** تقليص المساحة العقارية المخصصة للتوسع المستقبلي للمدينة الذي يشكل عائق أمام المسيرين في إيجاد مساحات تستقطب هذا التوسع.

4- كيف ترى مدينة الجلفة من الناحية العمرانية ؟

✓ **المسؤول الأول:** غير منظمة، بحيث نلاحظ اللاتجانس في النسيج العمراني للمدينة وذلك لعدم احترام المعايير العمرانية التي تحدد نصيب الفرد من المساحة الخاصة بالسكن والتجهيزات المختلفة مما خلق ضغط على بعض الأجزاء من المدينة دون الأخرى.

✓ **المسؤول الثاني:** منظمة، لأن مدينة الجلفة توسعت في كل الاتجاهات وهي منظمة عمرانيا وبها طرق وطنية وولائية كما أن واد ملاح يقسم المدينة إلى قسمين شرقي وغربي.

- 5- ماهي العوامل المؤثرة في سهولة انتشار البناء الفوضوي ؟  
 ✓ **المسؤول الأول:** غياب الرقابة المستمرة أدى إلى سهولة انتشار البناء الفوضوي وتوسعه بحيث نلاحظ وجود تقصير في هذا الجانب.
- ✓ **المسؤول الثاني:** وجود ثغرات قانونية ساهم بشكل كبير في سهولة انتشار البناء الفوضوي الأمر الذي يؤكد ضعف الجانب التسييري.
- 6- كيف يتم تفسير وجود كم كبير من السكنات العشوائية رغم وجود رقابة ؟  
 ✓ **المسؤول الأول:** هذا الأمر راجع إلى ضعف الإجراءات المتخذة من طرف المصلحة المخولة.  
 ✓ **المسؤول الثاني:** تساهل السلطات في بعض الأحيان سبب هذا المشكل.
- 7- هل يمكن وقف عمليات البناء الفوضوية في ظل وجود تشريعات قانونية صارمة ؟  
 ✓ **المسؤول الأول:** ممكن ولكن من الصعب تطبيق ذلك حرفيا على أرض الواقع.  
 ✓ **المسؤول الثاني:** ممكن التخفيف من الظاهرة ولكن القضاء عليها صعب جدا في ظل وجود عدة معوقات تحول دون تحقيق ذلك أبرزها ذهنية المواطن الجزائري وعدم تفهمه لمثل هذه القوانين والاجراءات.
- 8- ماهي انعكاسات التوسع العمراني على سعر العقار و النمو نحو الضواحي ؟  
 ✓ **المسؤول الأول:** زيادة سعر العقار بصورة كبيرة إضافة إلى توسع حدود المدينة على حساب الأراضي الزراعية الأمر الذي يؤكد عدم وجود إجراءات صارمة للحد من المضاربة بالعقار.  
 ✓ **المسؤول الثاني:** التوسع العمراني يساهم بشكل كبير في الرفع من سعر العقار داخل المدينة واستهلاك الاحتياطات العقارية بشكل أسرع مما يؤدي إلى توسع حدود المدينة نحو الضواحي.
- 9- ماهي الحلول الممكنة لاستهلاك واستغلال المجال العقاري بصورة عقلانية ؟  
 ✓ **المسؤول الأول:** حلول تخطيطية عن طريق تحكم الدولة في تسيير استهلاك العقار.  
 ✓ **المسؤول الثاني:** حلول تسييرية وتقنية بفرض قوانين وإجراءات صارمة على استغلال المجال
- 10- ماهي الآليات التقنية التي وضعتوها من أجل توقعات أبعاد التوسع العمراني ؟  
 ✓ **المسؤول الأول:** الآليات التقنية تتمثل في الأخذ بعين الاعتبار الزيادة السكانية المستقبلية.  
 ✓ **المسؤول الثاني:** عدد السكنات الواجب انجازها لاستيعاب الزيادة السكانية المستقبلية.
- 11- هل التوسع العمودي حل مثالي للمدينة ؟  
 ✓ **المسؤول الأول:** ممكن، لأنه الحل الوحيد والمثالي لاستهلاك المجال العقاري بصورة عقلانية.  
 ✓ **المسؤول الثاني:** غير ممكن، لأن مدينة الجلفة يغلب عليها السكن الفردي ولأن السكن الجماعي لا يراعي عادات وتقاليد المنطقة المحافظة.
- 12- ماهي حلولكم المستقبلية بشأن توفير أراضي لتشييد المشاريع المستقبلية ؟  
 ✓ **المسؤول الأول:** بطبيعة الحال هناك حلول تم وضعها من أجل توفير الأراضي لتشييد المشاريع المستقبلية والمتمثلة في التوسع العمودي والمخطط.  
 ✓ **المسؤول الثاني:** لدينا امكانيات وحلول تتمثل في القيام بعملية التكتيف داخل المدينة واستغلال أراضي البناءات الفوضوية لتشييد المشاريع.

المصلحة: فرع المصلحة التقنية للبلدية.

المنصب: رئيس المصلحة + مسير بالمصلحة.

سنين العمل (الخبرة): 23 سنة ، 12 سنوات على التوالي.

1- ما هو نمط التوسع الغالب على مدينة الجلفة ؟

✓ **المسؤول الأول:** توسع منظم، من خلال تكفل الدولة بتسيير مشاريع التوسع من كل الجوانب.

✓ **المسؤول الثاني:** توسع منظم، من خلال المنظر العام للمدينة نرى أن النسيج العمراني مهيكّل

ومنظم بطريقة حسنة مع وجود بعض الاختلالات التي لا تؤثر بصورة كبيرة على نمط التوسع.

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

✓ **المسؤول الأول:** الزيادة السكانية أدت إلى استنزاف المجال العقاري للمدينة التي تحتاج إلى

توفير المزيد من السكنات والمرافق.

✓ **المسؤول الثاني:** التوسع الأفقي سبب في استنزاف المجال العقاري لأن مدينة الجلفة يغلب

عليها النمط الفردي بنسبة 62%.

3- كيف أثرت الطبيعة القانونية للعقار على التوسع العمراني ؟

✓ **المسؤول الأول:** خلق صعوبات في توفير الأراضي المخصصة للتوسع المستقبلي الأمر الذي

يؤدي إلى التوسع على حساب الأراضي الزراعية.

✓ **المسؤول الثاني:** التحكم في توزيع المشاريع والتجهيزات والتي قد تخدم جزء من المدينة على

حساب أجزاء أخرى.

4- كيف ترى مدينة الجلفة من الناحية العمرانية ؟

✓ **المسؤول الأول:** منظمة، بحيث يوجد بالمدينة سكنات فردية وجماعية وهي مقسمة في شكل

جزيرات كما توجد بها طرق وطنية وولائية واسعة تخدم المدينة وتساهم في تسهيل حركة

المرور والتجارة.

✓ **المسؤول الثاني:** منظمة، لأن المدينة منذ نشأتها كانت تتوسع في اتجاهين الشمال والجنوب

على طول محور الطريق الوطني رقم (01) لكن بعد انشاء المنطقة الصناعية في الجنوب سنة

1975م ووجود جبال سن الباء في الشمال غيرت من اتجاه توسعها إلى شرق غرب على طول

محور الطريق الوطني رقم (45) الرابط بين المسيلة والبيض، ومنه نلاحظ وجود تسلسل في

البنية العمرانية للمدينة.

5- ماهي العوامل المؤثرة في سهولة انتشار البناء الفوضوي ؟

✓ **المسؤول الأول:** غياب الرقابة المستمرة ساهم في سهولة انتشار البناء الفوضوي ومن هنا نقول

أنه يوجد تقصير من قبل السلطات المعنية في القيام بدورها بصورة حسنة.

✓ **المسؤول الثاني:** وجود ثغرات قانونية سبب سهولة انتشار البناء الفوضوي الأمر الذي يعكس

قصر القوانين وعدم مواكبتها للتطور الحاصل في مجال التعمير.

- 6- كيف يتم تفسير وجود كم كبير من السكنات العشوائية رغم وجود رقابة ؟
- ✓ **المسؤول الأول:** الرقابة وحدها لا تكفي للقضاء على السكنات العشوائية بل لابد من وضع مخطط شامل يهدف إلى ترحيل أصحاب هذه السكنات إلى سكنات جديدة واستغلال هذه المساحات في بناء المشاريع والتجهيزات.
- ✓ **المسؤول الثاني:** الثغرات القانونية وعدم تطبيق القوانين وتساهل السلطات من بين أسباب استفحال هذه الظاهرة.
- 7- هل يمكن وقف عمليات البناء الفوضوية في ظل وجود تشريعات قانونية صارمة ؟
- ✓ **المسؤول الأول:** ممكن ولكن لا يوتى ذلك إلا بتضافر الجهود بين كل المصالح المعنية والبعده عن المحسوبية والرشوة.
- ✓ **المسؤول الثاني:** ممكن إذا طبق القانون بصرامة مع تكثيف الرقابة المستمرة إضافة إلى وعي المواطن بخطورة هذه الظاهرة على البيئة واستنزاف الاحتياطات العقارية.
- 8- ماهي انعكاسات التوسع العمراني على سعر العقار والنمو نحو الضواحي ؟
- ✓ **المسؤول الأول:** الانعكاسات تتمثل في ارتفاع سعر العقار والمضاربة به وهذا ما يؤدي حتما إلى النمو والتوسع نحو الضواحي، ومن هنا نقول أن تقصير السلطات في تطبيق الصارم للقوانين أدى إلى ظهور هذه الانعكاسات السلبية.
- ✓ **المسؤول الثاني:** التوسع العمراني يؤثر بصورة مباشرة في الرفع من سعر العقار وبالتالي استهلاك الكثير من الاحتياطات العقارية والنمو نحو الضواحي، وهذا ما يؤكد وجود تقصير في إعداد المخططات وعدم التقيد بتوجيهات الـ PDAU و الـ POS.
- 9- ماهي الحلول الممكنة لاستهلاك واستغلال المجال العقاري بصورة عقلانية ؟
- ✓ **المسؤول الأول:** حلول تخطيطية عن طريق الالتزام بتوجيهات الـ PDAU و الـ POS والتطبيق الصارم للقوانين.
- ✓ **المسؤول الثاني:** حلول تخطيطية بوضع مخطط عمراني شامل للمتدخلين والاستفادة من التجارب والأخطاء السابقة في حسن التعامل وإعطاء حلول مجدية لحل مشكلة التوسع.
- 10- ماهي الآليات التقنية التي وضعتوها من أجل توقعات أبعاد التوسع العمراني ؟
- ✓ **المسؤول الأول:** الزيادة السكانية المستقبلية هي التي تحدد توقعات أبعاد التوسع العمراني.
- ✓ **المسؤول الثاني:** توجيهات الـ PDAU و POS هي التي تحدد توقعات أبعاد التوسع العمراني.
- 11- هل التوسع العمودي حل مثالي للمدينة ؟
- ✓ **المسؤول الأول:** نعم أنا أرى أنه أفضل حل من أجل الاقتصاد في استهلاك الاحتياطات العقارية بصورة طبيعية.
- ✓ **المسؤول الثاني:** ممكن جدا لأن مدينة الجلفة توسعت بشكل كبير وهو ما أدى إلى نقص في الاحتياطات العقارية الأمر الذي يستوجب التوسع عموديا.

- 12- ماهي حلولكم المستقبلية بشأن توفير أراضي لتشييد المشاريع المستقبلية ؟
- ✓ **المسؤول الأول:** من بين الحلول التي تم وضعها من أجل توفير الأراضي لتشييد المشاريع المستقبلية هي تثبيت السكان في الريف عن طريق توفير مختلف التجهيزات والخدمات الموجودة في المدينة.
- ✓ **المسؤول الثاني:** تثبيت السكان في المراكز المجاورة للمدينة والتي أصبحت عبارة عن محطة عبور نحو الاستقرار في المدينة وذلك بتوفير كل ضروريات الحياة فيها من تجهيزات وسكنات وخدمات.

### ب- تحليل ومناقشة الفرضيات:

انطلاقاً من الدراسة التحليلية لمدينة الجلفة مع تحليل استمارة الاستبيان يمكننا مناقشة الفرضيات والتأكد من مدى تحققها.

**1. الفرضية الأولى:** النمو السكاني المرتفع الذي شهدته مدينة الجلفة خلال الفترات الأخيرة يعود لكونها قطبا جاذبا في منطقة الهضاب العليا، أدى إلى تعمير سريع، انجر عنه استهلاك للاحتياجات العقارية للمدينة، ووصل إلى ضرورة التوسع على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة.

#### التحليل:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة الجلفة واستنادا إلى استمارة الاستبيان تبين لنا النمو السكاني المرتفع كان السبب وراء استهلاك الاحتياجات العقارية المتاحة داخل المدينة نتيجة الطلب المتزايد على السكن خلال فترة الأخيرة الأمر الذي أجبر المسيرين على التوسع على حساب الأراضي الزراعية، ومن هنا نتأكد صحة الفرضية.

**2. الفرضية الثانية:** غياب الرقابة وعدم التطبيق الصارم للقوانين إضافة إلى عدم مراعاة متطلبات التخطيط العمراني ساهم في استهلاك المجال العمراني بصورة سلبية.

#### التحليل:

من خلال الدراسة التحليلية لمدينة الجلفة واستنادا إلى استمارة الاستبيان يتبين لنا أن التسيير الحسن لاستهلاك المجال هو بوضع تخطيط عمراني شامل ومتكامل للمتدخلين يتمثل في التوسع العمودي وتثبيت السكان في الريف والمراكز المجاورة للمدينة بتوفير كل ضروريات الحياة الكريمة من سكنات وتجهيزات وخدمات ومنه نقول أن الفرضية صحيحة.

### خلاصة الدراسة التحليلية :

من خلال دراستنا التحليلية لمدينة الجلفة، وانطلاقاً من السياسات المنتهجة وعدم مراعاة توجيهات أدوات التهيئة والتعمير انعكس سلباً على التهيئة العمرانية، وذلك يتضح جلياً من خلال:

- اللاتجانس في النسيج العمراني للمدينة وذلك لعدم احترام المعايير العمرانية التي تحدد نصيب الفرد من المساحة الخاصة بالسكن والتجهيزات المختلفة مما خلق ضغطاً على بعض الأجزاء من المدينة دون الأخرى .
- عدم مراعاة متطلبات التخطيط العمراني حيث أن الجهات المسؤولة صبغت جل اهتماماتها على السكن بمعنى توفير المسكن بالدرجة الأولى .
- استهلاك كبير للمجال العمراني أدى إلى ضرورة التوسع على حساب الأراضي الزراعية. وبعد عرض شامل ومفصل لعناصر هذا الفصل تمكنا من استخلاص ما يلي :
- مستقبل المدينة مرتبط بتخطيط عمراني دائم ومتواصل يلبي احتياجات الحاضر ويراعي المتطلبات المستقبلية .
- نقص كبير في المساحات الخضراء، الحدائق، المساحات العمومية .
- وضع استراتيجية لمراقبة التوسع العمراني من أجل الاستهلاك العقلاني للمجال الحضري.
- وجود عوائق تحيط بمدينة الجلفة مما يحد من امكانيات توسعها.
- تركيز معظم المرافق في وسط المدينة وقلتها في المناطق الأخرى.
- توزيع غير منظم للتجهيزات جعل مجال تأثيرها لا يلبي احتياجات السكان من حيث نوعية الخدمات .
- واد ملاح والمناطق الفيضانية خلق انقطاع ما بين المدينة والمنطقة الشرقية وأيضاً يشكل تلوث في حالة ما إذا رميت به الأوساخ أو صرفت فيه مياه الصرف الصحي وهذا قد لا يظهر إلا في الصيف عند جفافه أو نقصان مياهه .

# التوصيات والإقتراحات

## أ. الإقتراحات:

1. البديل الأول: فضاءات التوسع على التجمعات السكنية داخل المدينة.

1.1. مركز أولاد عبد الله.

2.1. مركز عين الزينة.

3.1. مركز عين سمارة.

4.1. مركز ورو.

2. البديل الثاني: إنشاء منطقة توسع جديدة:

## ب. التوصيات:

### I- الاقتراحات:

#### 1- البديل الأول: فضاءات التوسع على التجمعات السكنية داخل المدينة:

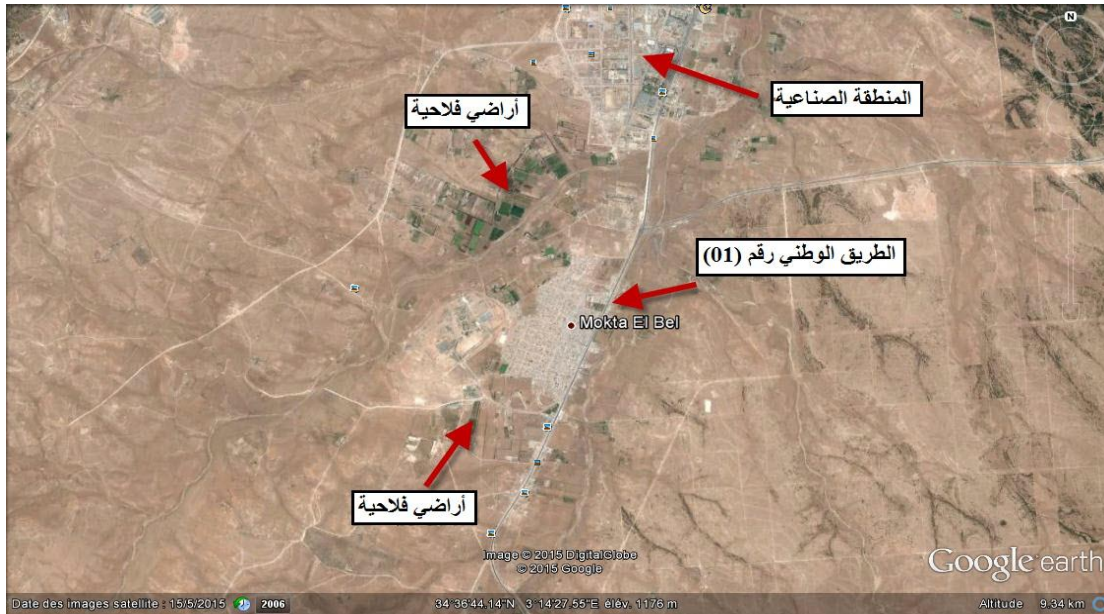
تتمثل هذه العملية في بحث إمكانية التوسع لمدينة الجلفة في المراكز الحضرية المجاورة لها، مع وضع الحلول المناسبة لهذا التوسع، الهدف من هذه المراكز هو فك الضغط عن مدينة الجلفة، ومن بين هذه المراكز الحضرية المجاورة للمدينة هي: قرية أولاد عبد الله، عين زينة، عين سمارة، مركز ورو.

##### 1-1- مركز قرية أولاد عبد الله:

يقع مركز قرية أولاد عبد الله في الجهة الجنوبية لمدينة الجلفة على بعد 07 كلم من مركز المدينة، حيث يقطعه الطريق الوطني رقم (01) وهو مهم في تنظيم الشبكة المهيكل للمدينة في المستقبل.

بلغ عدد سكانها سنة 2008 حوالي 10940 نسمة وقدر عدد المساكن بها 1595 مسكن، وتعتبر بوابة من الناحية الجنوبية حيث يعتبر نقطة مرور إجبارية بين المدينة والمدن الواقعة في الجهة الجنوبية.

الصورة رقم (15): توضح فضاءات التوسع (مركز أولاد عبد الله في الجهة الجنوبية).



المصدر: Google earth + معالجة الطالب.

#### أ- إمكانية التوسع:

المركز يتميز بشبكة منظمة على شكل مستطيلات منظمة على امتداد محور مهيكل موازية للطريق الوطني رقم (01)، حيث تتمركز حوله التجارة.

إمكانية التوسع العمراني بالمركز تبقى محدودة، فهي تنحصر في الجيوب الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، والتدخل على النسيج خاصة البناء الفوضوي واستغلال مجاله وبناء وتوطين مشاريع سكنية وتجهيزات عمومية.

ووقوع المركز بمحاذاة الطريق الوطني رقم (01) من شأنها أن تساعد على دفع عملية النشاط التجاري بالمركز التي تساعد إيجابيا على المظهر العمراني (بناءات جديدة).

### ب- عوائق التوسع:

تتمثل عوائق التوسع العمرانية في:

- ✓ الأراضي الفلاحية في الجنوب وفي الشمال الغربي.
- ✓ الخطوط الكهربائية ذات التوتر العالي.
- ✓ المنطقة الصناعية في الجهة الشمالية.
- ✓ الطريق الوطني رقم (01).

### ج- العلاقة بين المركز وباقي المدينة:

يعتبر المركز كمنطقة استقرار السكان الذين قدموا للعمل في مقر الولاية وتضاؤل مناصب الشغل في المركز، ونقص التجهيزات يجعل من المدينة وجهة للتنقل إليها وهذا لما توفره المدينة من فرص عمل أو خدمات عالية.

### د- آفاق توسع المركز:

من خلال دراستنا لخصائص مركز قرية أولاد عبد الله نستنتج أنه يعاني من غياب التجهيزات العمومية، وتدهور في النسيج العمراني وهذا لغياب الرقابة على كل أشكال التهيئة العمرانية، وزيادة على ذلك التوسع الفوضوي الذي يطرأ عليه غياب الرقابة، كل هذه العوامل جعلت منه مرقد للسكان، وهذه النقطة زادت من الضغط الكبير على المدينة.

وعليه فإن الاستغلال الأمثل لهذه الخصائص يمكن أن يرتقي بهذا المركز ليصبح مركز جذب للسكان لتخفيف الضغط على المدينة الأم، وهذا من خلال عمليات التهيئة التي تشمل:

- تهديم المباني المتدهورة واستغلال مساحتها وفق مخططات عمرانية تراعي فيها مبادئ التهيئة.
- تجهيز المركز بالمرافق الضرورية وتوزيعها حسب المبادئ العمرانية.
- استغلال المباني المطلة على الطرق الرئيسية وتخصيص الطوابق الأرضية للنشاط التجاري.
- إنشاء المساحات الخضراء والفضاءات العمومية لتخفيف الضغط على المدينة.
- منع كل أشكال البناء وخاصة اللاشعري للمحافظة على الأراضي الزراعية.
- ربط المنطقة بحركة المواصلات التي تساعد على دمج المركز وظيفيا مع المدينة.

### 2-1- مركز عين زينة:

يقع هذا المركز في الجهة الشمالية للمدينة، ويبعد بحوالي 6 كلم على المدينة، ويحده من الشرق واد ملاح ومن الغرب أراضي فلاحية ويعبره الطريق الوطني رقم 01.

وقد بلغ عدد سكانه بـ 988 نسمة وهذا حسب الإحصاء الأخير لسنة 2008، أما فيما يتعلق بعدد المساكن المتواجدة بالمركز فقد بلغ 137 مسكن، ويعتبر هذا المركز الريفي شبه معزول عن المدينة والمناطق المجاورة له، وهذا لعدم توفر محاور المواصلات.

الصورة رقم (16): توضح فضاءات التوسع (مركز عين الزينة في الجهة الشمالية).



المصدر: Google earth + معالجة الطالب.

#### أ- إمكانية توسع المركز:

من خلال الصورة رقم (22) يتضح لنا أن إمكانية التوسع العمراني للمركز الريفي عين الزينة تبقى جد محدودة، فهي تنحصر في الجيوب العقارية الشاغرة الموجودة داخل النسيج العمراني، كما يمكن أن نشير إلى وجود سكنات فوضوية في المركز يجب إدخال عملية التجديد عليها، واستغلالها في بناء مشاريع سكنية وتجهيزات عمومية.

#### ب- عوائق التوسع:

من خلال طرح إمكانية التوسع للمركز، فهناك عوائق محيطة بالمركز والمتمثلة في المناطق الزراعية، زيادة إلى هذا عائق واد ملاح في الجهة الشرقية.

### ج- العلاقة بين المركز وباقي المدينة:

إن افتقار المركز لمختلف التجهيزات العمومية جعل منه مكان للسكن إذ ينتقل سكانه يوميا إلى المدينة من أجل الاستفادة من الخدمات (الصحية، الإدارية، التجارية)، وزيادة إلى هذا لما توفره المدينة خاصة فرص العمل التي تعتبر وجهة للسكان قصد كسب قوته.

### د- آفاق التوسع للمركز:

مركز عين زينة يتميز بشبكة خطية على محور مهيكّل، وهذه المباني على نوعين:

- مباني قديمة.
- مباني جديدة.

أما إمكانية التوسع فتبقى محدودة وهذا بتوسط الأراضي الزراعية، إضافة إلى الملكية العقارية التي أغلبها تابعة للخواص، هذا ما جعل المركز يفتقد إلى الفضاءات التي تستقبل المشاريع المستقبلية سواء كانت سكنية أو تجهيزات.

وبهذا يصبح الهدف المرجو من التوسع لهذا المركز يقتصر على تحسين الإطار المعيشي وتثبيت السكان به، مع خلق بعض التجهيزات الضرورية (كعيادة متعددة الخدمات، فرع بلدي، فرع بريدي، مركز شرطة....)، وتشجيع الجانب الفلاحي من خلال تقديم الدعم اللازم لهذا المجال.

### خلاصة:

مما سبق نستنتج أن المركز لا يوفر لنا إمكانية التوسع بشكل كبير نظرا لنقص الاحتياطات العقارية وموقعه الذي يتوسط الأراضي الزراعية والذي يفرض علينا الحفاظ عليها قدر الإمكان، وبهذا تقتصر عملية التوسع على الفضاءات الشاغرة داخل النسيج العمراني وعمليات التحسين الحضري.

### 1-3- مركز عين سمارة:

يقع مركز عين سمارة في شمال مدينة الجلفة حيث أن هذا الأخير لديه إمكانية متوسطة في النشاط الزراعي، ولديه موقع مهم حيث يمر عليه الطريق الوطني رقم (01)، وبيتعد عن مدينة الجلفة بـ 10 كلم، ويضم حوالي 116 مسكن، وبلغ عدد سكانه سنة 2008 بـ 1043 نسمة.

يتوفر المركز على مصادر مائية عبارة عن آبار يتم تزويد بهم بالمياه الصالحة للشرب للسكان، ويقع مركز عين سمارة على مستوى أقدام السهول وانحداراته عالية إلى متوسطة حيث تتراوح ما بين (3 - 4 بالمائة) في كل من الجهة الشمالية الشرقية والشمالية الغربية، ويعتبر بوابة للمدينة من الجهة الشمالية لمدينة الجلفة.

## التوصيات والاقتراحات

الصورة رقم (17): توضح فضاءات التوسع (مركز عين سمارة في الجهة الشمالية).



المصدر: Google earth + معالجة الطالب.

### أ- إمكانية توسع المركز:

حسب الصورة السابقة يمكن أن نرى أن إمكانية التوسع العمراني للمركز تبقى جد محدودة وذلك لمحدودية المساحات الشاغرة، والانحدارات الكبيرة، وزيادة على هذا وجود المساحات الزراعية في الجهة الشمالية، أما بالنسبة للجهة الشرقية فالعائق الوحيد يتمثل في الوادي.

### ب- العلاقة بين المركز وباقي المدينة:

نظرا للنسيج العمراني القليل وافتقار المركز لمختلف التجهيزات العمومية، ونشاط الفلاحة السائد في المنطقة والنمط الاقتصادي التقليدي، كل هذه الأسباب المتعلقة بالمركز جعلت السكان يتدفقون نحو المدينة يوميا مما يؤكد لنا أن مركز عين سمارة أحد الأحياء المعزولة والمستقلة عن المدينة جغرافيا لا خدماتيا.

### ج- آفاق توسع المركز:

من خلال عرض إمكانيات المركز وخصائصه العمرانية فإنه اتضح لنا أنه يتميز بـ:

- شبكة منتظمة وتحتوي على السكن الريفي شرق الطريق الوطني رقم 01.
- وجود مساكن تقليدية غير منظمة غرب الطريق الوطني رقم 01.
- عدم التحام المركز بالمدينة وذلك لعائق طبيعي متمثل في جبال سن الباء.

زيادة على وقوع المركز في وسط أراضي زراعية جعل إمكانية توسعه محدودة، إضافة إلى كل هذا طبيعة الملكية العقارية للأراضي المحيطة به والتي تنتمي أغلبيتها للخواص.

## التوصيات والاقتراحات

كما أن المركز يفتقر إلى معظم الشروط والمعايير التقنية المعتمدة في اختيار مناطق التوسع، وبهذا يصبح الهدف المرجو من عمليات توسع المركز مقتصر على تحسين الإطار المعيشي.

### خلاصة:

من خلال الدراسة المعمقة للمركز ومعرفة مميزات منطقة التوسع يتبين لنا أن إمكانية توسع المركز تبقى محدودة وهذا بسبب وجود الأراضي الفلاحية، ومنه يقتصر التوسع على الفضاءات الشاغرة داخل النسيج العمراني فقط.

### 1-4- مركز ورو:

يقع مركز ورو في الجهة الشمالية لمدينة الجلفة حيث يبتعد عن مقر المدينة بـ 8 كلم إلى الشمال ويحده من الشمال والجنوب مساحات شاغرة غير مهيأة، ومن الشرق الطريق الوطني رقم 01، ومن الغرب أراضي فلاحية محدودة بجبال حواص والغابة، ومنه موضع المركز ممتد على الطريق الوطني التي تساعد على حركة التعمير وسهولة التنقل إليه في الاتجاهين الشمال والجنوب، ويبلغ عدد المساكن بالمركز 78 مسكن وعدد سكانه حوالي 631 ساكن<sup>(1)</sup>.

الصورة رقم (18): توضح فضاءات التوسع (مركز ورو في الجهة الشمالية).



المصدر: Google earth + معالجة الطالب.

<sup>1</sup> - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2008.

### أ- إمكانية توسع المركز:

تتمثل إمكانية التوسع لمركز ورو فيما يلي:

- شكل شريطي (طولي) على امتداد الطريق الوطني رقم 01.
- توفر المركز على ثروات مائية متمثلة في الآبار التي يتم التغذية منها بالمياه الصالحة للشرب.
- موضعه يجعله محمي من التيارات بسبب وجود الحاجز الطبيعي المتمثل في الجبال.
- حركة التعمير سهلة وذلك لسهولة التنقل على الاتجاهين الشمال والجنوب.
- يعتبر المركز بمثابة بوابة شمالية للمدينة.
- قرب المركز من المدينة.
- ارتفاعات ضعيفة إلى متوسطة في الاتجاهين الشمالي والغربي.

### ب- العلاقة بين المركز وباقي المدينة:

يتبين لنا أن العلاقة بين المركز والمدينة من خلال التنقلات اليومية للسكان وذلك بسبب افتقار المركز لمختلف التجهيزات العمومية، ومنه الهدف المرجو من عمليات التدخل على المركز تقتصر على تحسين الإطار المعيشي للسكان وهذا بإعادة خلق نسيج عمراني يتوافق مع الطرق الحديثة للبناء والتعمير، وتجهيز المركز بمختلف المرافق الضرورية واستغلال المناطق الشاغرة في المركز وذلك لتثبيت السكان.

### ج- آفاق التوسع:

أفرزت الدراسة أن إمكانيات المركز وخصائصه العمرانية تتميز بـ:

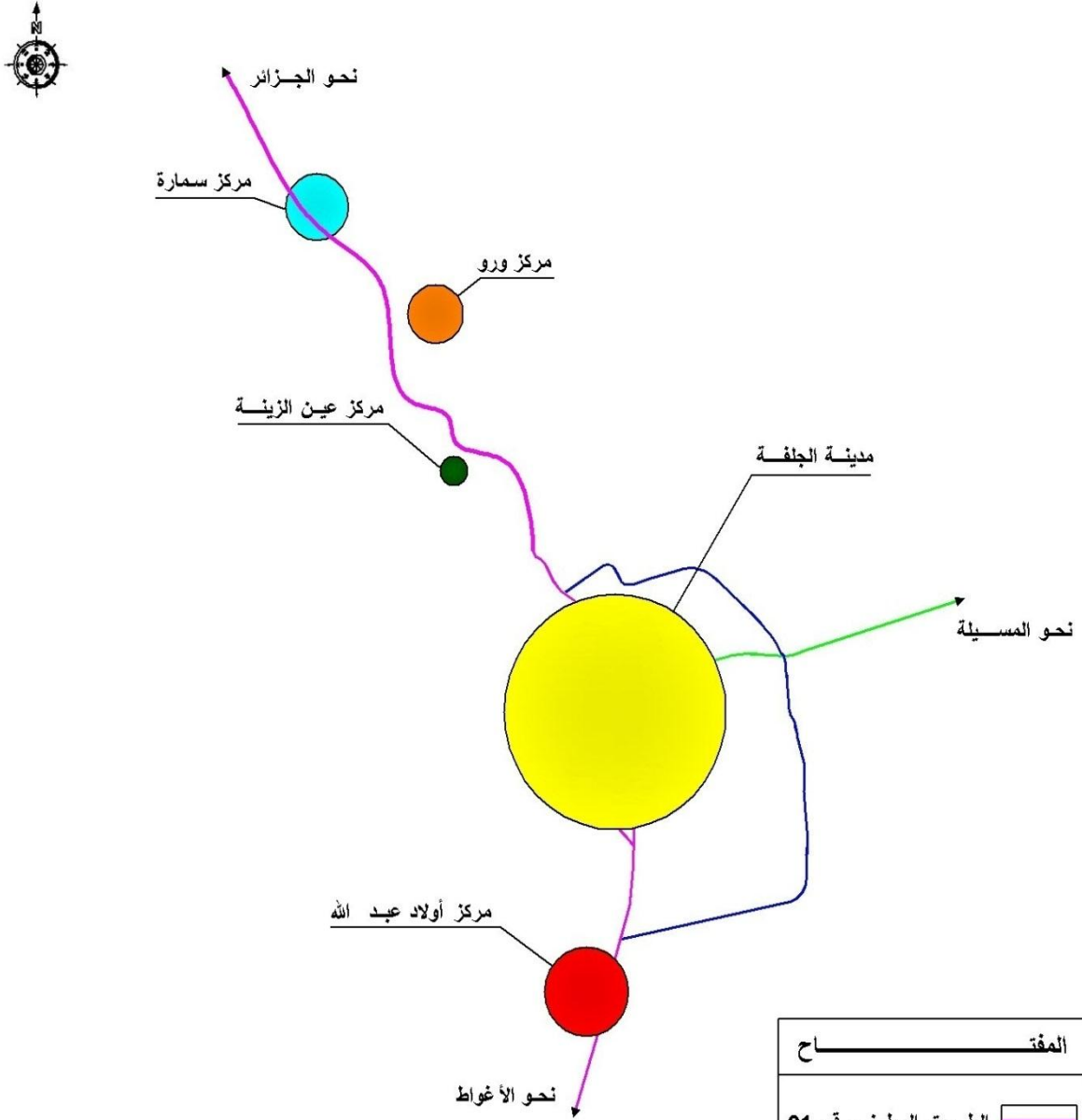
- معظم المساكن من صنف السكن الريفي.
- شبكة غير منظمة.
- الاحتواء على مناطق قابلة للتعمير ولكنها قليلة.
- عدم التحام المركز بالمدينة وذلك لوجود حواجز طبيعية.
- تميز المركز بتوفر مياه صالحة للشرب عبارة عن آبار.
- يتوفر المركز على أراضي زراعية ذات المردود المتوسط إلى الضعيف.
- أغلبية الملكية تنتمي للخوادم.

كل هذه العوامل المذكورة سلفا تجعل من إمكانية التوسع محدودة، وبهذا يصبح الهدف المرجو من عمليات التوسع هو تحسين الإطار المعيشي وخلق الانتعاش به لدفع النشاط التجاري والصناعي وذلك لموقعه الذي يتميز به، واستغلال المساحات العقارية في إنشاء التجهيزات العمومية.

**خلاصة:** نستخلص مما سبق أن إمكانية التوسع محدودة وذلك تحت ظل المحافظة على الأراضي الزراعية، ويقتصر التوسع على المناطق الشاغرة داخل المركز الريفي.

موقع المراكز الحضرية المجاورة لمدينة الجلفة

المخطط رقم (11) :



المقياس 0 100 200 300 م

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2009 + معالجة الطالب

المفاتيح	
الطريق الوطني رقم 01	
الطريق الوطني رقم 46	
طريق الإحاطة	

2- **البديل الثاني: إنشاء منطقة توسع جديدة:** يعتبر إنشاء منطقة توسع جديدة محور أساسي في توازن النظام الحضري من أنماط التنظيم المجالي، ويعتبر البديل القادر على الحد من التعمير الذي يتجسد في الاستهلاك اللاعقلاني للإمكانيات العقارية وفي تفكك الأنسجة الحضرية، والتنمية غير المتساوية داخل المدينة (التهميش لبعض المركز) فهي تساهم في التخفيف من الاختلالات باستيعاب الفائض من السكان واستقباله وإعادة توزيعه.

من خلال التقديرات السابقة الذكر لمدينة الجلفة تبين لنا أن عدد السكان في سنة 2030 سيصل إلى حوالي 406782 نسمة، وفي ظل ضعف إمكانيات المدينة في استيعاب هذا النمو السكاني وتشبع المجال الحضري، قمنا بوضع هذا البديل المتمثل في خلق منطقة توسع جديدة من شأنها أن تضمن توزيع متوازن للسكان، وتساعد على التخفيف من الضغط الذي تشهده مدينة الجلفة وتوجيه النمو الحضري نحوها.

و منطقة التوسع الجديدة المقترحة في مدينة الجلفة يجب أن تنشأ لفك الضغط على المدينة الأم، بحيث يستطيع سكانها أن يعيشوا بحياة كاملة من خلال إشباع كل احتياجاتهم اليومية داخل حدودها، وبالتالي يجب أن يتوفر بها سلسلة من الخدمات الحضرية التي توفر مناصب العمل والتي من شأنها أن تساعد في استقرار السكان، وزيادة على هذا توفير جميع التجهيزات (صحية، تعليمية، تجارية...) التي تكفي حجم سكان منطقة التوسع الجديدة.

ولهذا تم اقتراح منطقة توسع جديدة، بحيث تكون تتميز بـ:

- 1- تكون وظيفتها الأساسية توفير الاحتياجات الذاتية وتدعم النمو الاقتصادي والسكاني في إقليمها.
- 2- تكون المساحة الأرضية محدودة.
- 3- تنشأ منطقة التوسع الجديدة على أساس عدد قليل من الأنشطة الاقتصادية.
- 4- تكون منطقة التوسع الجديدة مرتبطة بالمدينة الأم.
- 5- تملك موقع استراتيجي واتجاه التوسع يكون محوريا.

من خلال المميزات التي يجب أن تتوفر في منطقة التوسع الجديدة المقترحة وجدنا أن مركز أولاد عبد الله هو أنسب موقع لإنشاء منطقة التوسع الجديدة وذلك لتوفره على:

- موقع استراتيجي حيث يبعد بمسافة 7 كلم عن المدينة، ويقطعه الطريق الوطني رقم 01.
- توفره على مساحات شاغرة أكبر من المراكز المذكورة سلفا.
- اتجاه التوسع بهذا المركز يكون محوري على الطريق الوطني رقم 01.

### II- التوصيات:

- ✓ وضع قوانين صارمة للحد من الاستغلال العشوائي للعقار.
- ✓ حل مشكلة العقار لأن شغل الأرض أو استخدام الأرض كما يسميه البعض، يعتبر المشكلة الأساسية للعمران، بحيث لا أحد يستطيع فعل عملية التعمير إن لم يكن هناك تحكم في الأرض، وهو أساس التضارب بين المصالح الخاصة والمصلحة العامة.
- ✓ تحديد الرصيد العقاري للمدينة وحصره بين الأملاك الخاصة وأملاك الدولة.
- ✓ المتابعة الميدانية لعمليات التوسع العمراني.
- ✓ وضع تصور جديد يأخذ بكل المؤشرات والمواصفات الأساسية في اختيار مواضع عمرانية للتوسع العمراني المستقبلي.
- ✓ وضع نظرة استشرافية شاملة لمستقبل المدينة وهذا ببرمجة المرافق الضرورية والخدمات العمومية للأحياء التي تعاني العزلة والتهميش.
- ✓ الاعتماد على السكنات الجماعية في التوسعات العمرانية لربح العقار والرفع من الكثافة السكانية.
- ✓ التدخل على العوائق ومعالجتها لاستغلال العقار الذي تشغله.
- ✓ فرض عقوبات ردعية لمن ينتهك قوانين التهيئة والتعمير.
- ✓ ضرورة تحويل الأراضي الخاصة إلى ملكية عامة وهذا بتطبيق قانون نزع الملكية.
- ✓ تفعيل الرقابة في مجال احترام قواعد البناء والتعمير.
- ✓ القضاء على السكن القصدي الذي تكون نتيجة الأوضاع الأمنية التي مرت بها الولاية.
- ✓ وضع خطة للحفاظ على الأراضي الزراعية وذلك بتوضيح طرق الاستفادة منها في التعمير بطريقة تدريجية عن طريق حتمية التخلي عن الأراضي القليلة المرادوية إلى المتوسطة.
- ✓ الاهتمام بشبكة المواصلات وذلك لضمان فعالية أكبر لها على المجال باعتبارها عنصرا مهيكلًا وحيويًا لدورها الإيجابي في تحقيق التعاون بين المراكز العمرانية.
- ✓ توفير الإرادة السياسية من أجل ضمان محيط عمراني لائق.

خاتمة عامة

## خاتمة عامة:

إن الهدف من هذا البحث هو دراسة تحليلية لأهم المراحل التي مر بها استهلاك المجال العمراني بمدينة \* الجلفة \* التي كانت وظيفتها الأساسية هي الزراعة ، ولكن بعد الاستقلال عرفت المنطقة تغيرات في تركيبها العمرانية و بنيتها الاقتصادية خاصة بعد ارتقائها إلى مصاف ولاية بعد التقسيم الإداري لسنة 1974 ، حيث شهدت نموا سكانيا كبيرا الأمر الذي أدى إلى تعمير سريع مستهلكة بذلك الاحتياطات العقارية المتاحة ووصل إلى ضرورة التوسع على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة، وذلك بفضل موقعها الجغرافي الممتاز الذي احتلته لكونها تعتبر همزة وصل بين الشمال والجنوب وبين الشرق والغرب والذي اكسبها شهرة تاريخية و اقتصادية عبر مختلف الأزمنة التي مرت بها فنهضت من ثكنة عسكرية معزولة إلى مدينة كبيرة وعصرية تتطلع لغد أفضل .

بعد تطرقنا إلى هذه الدراسة يمكن القول بأن جل المخططات التي تشمل مدينة الجلفة ترمي إلى التحكم في نموها العمراني وإعادة تنظيم الشبكة الحضرية، هذا في ظل استمرار نمو المدينة والذي يتطلب مساحات عقارية شاسعة، هذه الأخيرة التي تفتقر إليها المدينة، بسبب وجود عدة عوائق تحول دون استمرار توسعها في كل الاتجاهات الأمر الذي حتم على المسيرين وضع اتجاه وحيد للتوسع المستقبلي وهو الشمال الشرقي للمدينة، وعلى هذا الأساس تم وضع نظرة مستقبلية للشبكة الحضرية والتي كانت في شكل تنظيم حضري جديد أسس على تصورات الهدف من وضعها هو مراجعة خصائص الشبكة الحضرية وذلك بإعادة تنظيمها وهيكلتها من خلال:

- ✓ التحكم في التوسع العمراني لمدينة الجلفة وإعادة تنظيمه.
- ✓ المتابعة الميدانية لعمليات التوسع العمراني.
- ✓ الاعتماد على السكنات الجماعية في التوسعات العمرانية لربح العقار والرفع من الكثافة السكانية.
- ✓ التدخل على العوائق ومعالجتها لاستغلال العقار الذي تشغله.
- ✓ وضع خطة للحفاظ على الأراضي الزراعية وذلك بتوضيح طرق الاستفادة منها في التعمير بطريقة تدريجية عن طريق حتمية التخلي عن الأراضي قليلة المردودية إلى المتوسطة.
- ✓ الاهتمام أكثر بالمراكز شبه حضرية وترقيتها لجذب سكان المدينة نحوها.

وبهذا ينبغي أن تساعد هذه العمليات على تخفيف الضغط على مدينة الجلفة عن طريق تنظيم عمليات التوسع العمراني. وهذا لا يعني إن المجال الحالي لمدينة الجلفة بمقدوره أن يستوعب الطلب المتزايد على المساحات المخصصة للتوسع، وهذا ما يدفعنا إلى التوجه بهذا التوسع خارج حدود المدينة، ومن هنا نكون قد أعطينا قدرا يسيرا من المعرفة يسهم في إلقاء الضوء على أهم مشاكل المدينة والوقوف على أفضل السبل لحلها.



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

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر

الموضوع :

التوسع العمراني و أثره على استنزاف المجال  
دراسة حالة مدينة الجلفة

**استمارة بحث ميداني موجهة للمسؤولين**

تحت إشراف الأستاذ:

- بديار عادل

من إعداد الطالب:

- حاج بن فطيمة محمد

السنة الجامعية 2015/2014

ملاحظة : هذه المعلومات لا تستخدم إلا لأغراض علمية.

تم الاتصال المباشر مع بعض الهيئات المعنية بموضوع دراستنا للإمام أكثر و التعرف على بعض الجوانب التي أدت إلى حدوث التوسع العمراني المفرط لمدينة الجلفة ومحاولة الحصول على أكبر قدر ممكن من المعلومات الهامة من مختلف المصالح و المتمثلة في المصلحة التقنية لبلدية الجلفة وفرع البناء و التعمير لبلدية الجلفة.

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

المهنة: .....

المصلحة: .....

سنين العمل (الخبرة): .....

1- ما هو نمط التوسع الغالب على مدينة الجلفة ؟

توسع منظم

توسع عشوائي

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

التوسع الأفقي

البناء الفوضوي

الزيادة السكانية

3- كيف أثرت الطبيعة القانونية للعقار على التوسع العمراني ؟

.....

4- كيف ترى مدينة الجلفة 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 يتم تفسير وجود كم كبير من السكنات العشوائية رغم وجود رقابة؟

.....  
.....  
.....

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

.....  
.....

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

.....  
.....

9- ماهي الحلول الممكنة لاستهلاك واستغلال المجال العقاري بصورة عقلانية؟

حلول تخطيطية ( التخطيط المحكم )

حلول تسييرية وتقنية

التطبيق الصارم لمختلف القوانين

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

.....  
.....  
.....

11- هل التوسع العمودي حل مثالي للمدينة؟

ممکن

غير ممکن

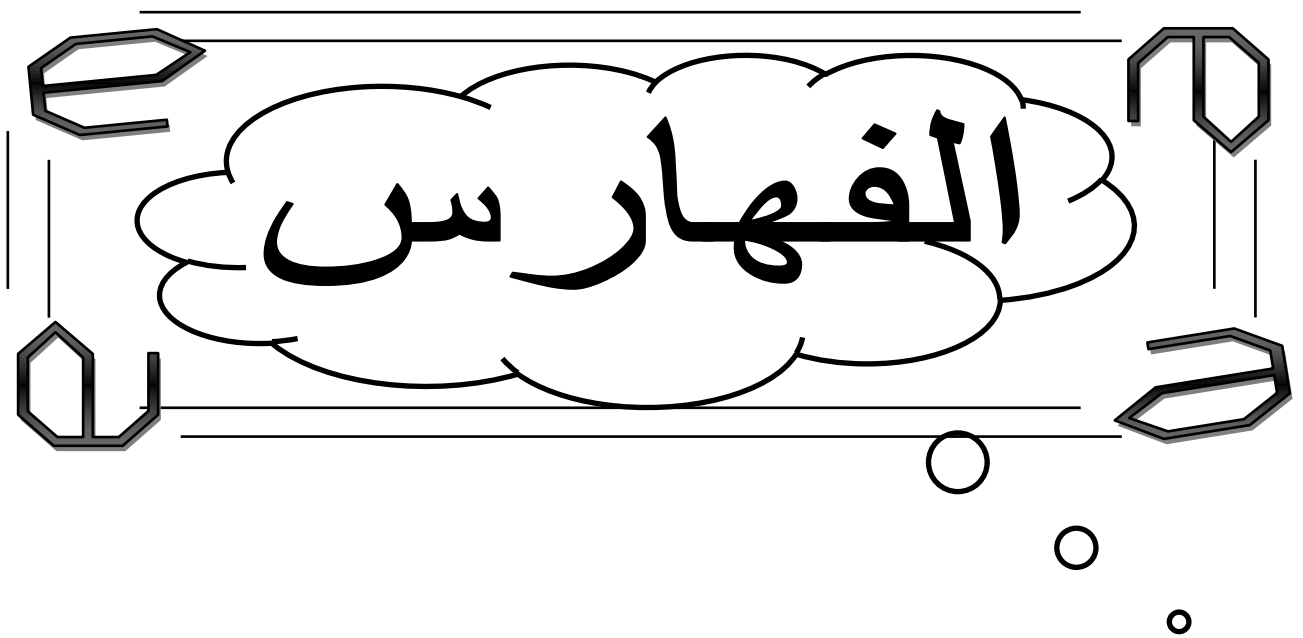
بين ذلك:

.....  
.....

12- ماهي حلولكم المستقبلية بشأن توفير أراضي لتشييد المشاريع المستقبلية؟

.....  
.....  
.....

وفي الأخير نتقدم إليكم بفائق الاحترام والتقدير على تعاونكم.



## الفهرس العام

مقدمة عامة

a .....

### الفصل التمهيدي: مدخل عام

- 01 ..... 1- الإشكالية
- 02 ..... 2- الفرضيات
- 02 ..... 3- أهداف الموضوع
- 02 ..... 4- أسباب ودوافع اختيار الموضوع
- 03 ..... 5- المنهجية المستعملة
- 03 ..... 1-5- مراحل البحث
- 04 - 03 ..... 2-5- الأدوات المستعملة
- 04 ..... 3-5- هيكلية المذكرة

### الفصل الأول: مفاهيم عامة حول التوسع العمراني

- 05 ..... تمهيد
- 05 ..... I- المصطلحات العمرانية
- 05 ..... 1- تعريف العمران
- 05 ..... 2- تعريف المدينة
- 05 ..... 3- المجال العمراني
- 05 ..... 4- النسيج العمراني
- 06 ..... 5- الديناميكية الحضرية
- 06 ..... 6- التسيير العمراني
- 06 ..... 7- التحكم العمراني
- 06 ..... 8- التشريع العمراني
- 07 ..... II- التوسع العمراني
- 07 ..... 1- مفاهيم حول التوسع والنمو
- 07 ..... 1-1- التوسع العمراني
- 07 ..... 1-2- التوسع الحضري
- 07 ..... 1-3- النمو الحضري
- 08 ..... 2- تصنيف التوسع العمراني
- 08 ..... 1-2- من الناحية الشكلية
- 09 ..... 2-2- من الناحية التنظيمية
- 11 ..... 2-3- من الناحية القانونية
- 11 ..... 1-3-2- التوسع غير المخطط (العشوائي)
- 11 ..... 2-3-2- التوسع المخطط
- 11 ..... 3- أشكال التوسع العمراني
- 13 ..... 4- مراحل التوسع العمراني
- 13 ..... 1-4- الاستمرارية
- 13 ..... 2-4- التحول
- 13 ..... 3-4- الظهور
- 14 ..... 5- أسباب ودوافع التوسع العمراني
- 15 ..... 6- إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني
- 15 ..... 1-6- التوسع الرأسي (العمودي)
- 17 ..... 2-6- التوسع الأفقي
- 19 ..... 7- عوائق التوسع العمراني
- 21 ..... خلاصة الفصل

### الفصل الثاني: العقار في الجزائر

- 22 ..... تمهيد
- 23 ..... I- العقار بصفة عامة
- 23 ..... 1- تعريف العقار
- 23 ..... 1-1- حسب المشرع الجزائري
- 23 ..... 1-2- حسب قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المادة 02
- 23 ..... 1-3- حسب الإمام مالك بن أنس

24	2- أنواع العقارات .....
24	1-2- العقارات بطبيعتها .....
24	2-2- العقارات بحسب موضوعها .....
24	3-2- العقارات بالتخصيص .....
25	3- أهمية العقار .....
25	1-3- الأهمية الاجتماعية .....
25	2-3- الأهمية الاقتصادية .....
25	3-3- الأهمية السياسية .....
25	4-3- الأهمية العمرانية .....
25	4- الخواص المميزة للعقار .....
25	1-4- الخواص الملموسة .....
26	2-4- الخواص الاقتصادية .....
26	5- الاحتياطات العقارية .....
27	<b>II- الأملاك العقارية في الجزائر</b> .....
27	1- تعريف الملكية العقارية .....
27	2- أنواع الأملاك العقارية .....
30	<b>III- الأملاك العقارية البلدية</b> .....
30	1- العقار البلدي .....
30	2- أقسام العقار البلدي .....
32	3- تسيير الأملاك العقارية البلدية .....
35	<b>IV- المتدخلون أو الفاعلون في تسيير العقار</b> .....
35	1- الفاعلون العموميون .....
37-36	2- الفاعلون الخواص .....
38	خلاصة الفصل .....

## الفصل الثالث: أمثلة عن التوسع العمراني

39	تمهيد .....
39	<b>I- نظرية المدينة الإشعاعية (المهندس كيبيل)</b> .....
39	1- تجربة فرنسا .....
40-39	1-1- الأسباب التي أدت إلى اتجاه المخططين إلى إنشاء المدن الجديدة كحل لمشكلة التوسع والهدف من نشأتها .....
40	2- ملامح السياسة العمرانية .....
41-40	1-2- المدن الجديدة الباريسية .....
42	2-2- المدن الإقليمية .....
43-42	3-2- أهم ملامح السياسية العمرانية المتبعة لتطبيق خطة التنمية الشاملة في فرنسا .....
44-43	3- أسس اختيار مواقع المدن الجديدة .....
44	4- نموذج لإحدى المدن الفرنسية "مدينة إيفري" "Evry" .....
44	1-4- الموقع العام للمدينة .....
45	2-4- وظيفة مدينة إيفري .....
45	3-4- إمكانية الوصول خارج وداخل مدينة إيفري .....
46	5- أهم الدروس المستفادة من تجربة فرنسا .....
47	خلاصة الفصل .....

## الفصل الرابع: الدراسة التحليلية لمدينة الجلفة

48	تمهيد .....
48	<b>I- تقديم المدينة</b> .....
48	1- الموقع الجغرافي .....
48	2- الموقع الفلكي .....
48	3- الموقع الإداري .....
50	<b>II- الدراسة الطبيعية</b> .....
50	1- الموضوع .....
50	1-1- الوسط الفيزيائي .....
51	2-1- الوسط الجيولوجي .....
52	2- المناخ .....
52	1-2- الحرارة .....

53	2-2- التساقط
54	3-2- الرطوبة
54	4-2- الرياح
54	5-2- الثلوج
55	3- الشبكة الهيدرولوجرافية
56	<b>III- الدراسة العمرانية</b>
56	1- نظرة تاريخية على المدينة
56	1-1- العصور القديمة
57-56	2-1- الجلفة والاستعمار
58	2- مراحل التحول العمراني
58	2-1- مرحلة النمو قبل الاستقلال (قبل 1962)
58	أ- مرحلة ما قبل 1852
59-58	ب- مرحلة ما بين (1852- 1860)
62-61-60	ج- مرحلة ما بين (1860- 1900م)
64 -63-62	د- مرحلة ما بين (1900- 1954)
69-68-67-66	و- مرحلة ما بين (1954- 1962)
69	2-2- مرحلة النمو ما بعد الاستقلال (1962- 2014)
73 -72-71-70-69	أ- مرحلة ما بين (1962- 1974)
77-76-75-74-73	ب- مرحلة ما بين (1974- 1990)
81-80 -79 -78-77	ج- مرحلة ما بين (1990- 2014)
82	3- تطور استهلاك المجال الحضري بمدينة الجلفة من (1860- 2008)
84 -83	4- سعر العقار في المدينة
86 -85	5- القطاعات في المدينة
87	<b>VI- الدراسة السكانية والاقتصادية</b>
87	1- النمو السكاني
88	2- الجنس
88	3- الدراسة الاقتصادية
89	<b>V - الدراسة السكنية</b>
89	1- تطور الحضيرة السكنية بالمدينة
91	2- التجهيزات
93	3- مختلف الشبكات
96	4- المساحات الخضراء
97	<b>VI- استمارة الاستبيان ومناقشة الفرضيات</b>
102	خلاصة الدراسة التحليلية

## التوصيات والاقتراحات

103	<b>I- الاقتراحات</b>
103	1- البديل الأول: فضاءات التوسع على التجمعات السكنية داخل المدينة
103	1-1- مركز قرية أولاد عبد الله
105	2-1- مركز عين زينة
107-106	3-1- مركز عين سمارة
108	4-1- مركز ورو
111	2- البديل الثاني: إنشاء منطقة توسع جديدة
112	<b>II- التوصيات</b>
113	خاتمة عامة

الملاحق  
الفهارس  
قائمة المراجع

## فهرس المخططات

الصفحة	العنوان	التعيين
49	مخطط موقع مدينة الجلفة	01
65	مخطط مراحل توسع مدينة الجلفة ما بين سنة 1852 - 1954	02
68	مخطط تطور النسيج العمراني لمدينة الجلفة من 1954 - 1962	03
72	مخطط تطور النسيج العمراني لمدينة الجلفة من 1962 - 1974	04
76	مخطط تطور النسيج العمراني لمدينة الجلفة من 1974 - 1990	05
80	مخطط تطور النسيج العمراني لمدينة الجلفة من 1990 - 2014	06
84	مخطط سعر العقار بمدينة الجلفة	07
86	مخطط القطاعات حسب PDAU	08
92	مخطط توزيع التجهيزات بمدينة الجلفة	09
94	مخطط الطرق المهيكلة لمدينة الجلفة	10
110	مخطط موقع المراكز الحضرية المجاورة لمدينة الجلفة	11

## فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	التعيين
12	الخطة الإشعاعية	01
12	الخطة الخطية	02
15	أسباب ودوافع التوسع العمراني	03
18	إيجابيات وسلبيات التوسع العمراني	04
20	عوائق التوسع العمراني	05
22	العلاقة بين التوسع واستهلاك المجال	06
29	أنواع الأملاك العقارية	07
31	أقسام العقار البلدي	08
34	تسيير العقار البلدي	09
37	المتدخلون في تسيير العقار	10
41	التجمعات الخمسة الجديدة حول مدينة باريس	11
43	محوري التنمية لإقليم باريس	12
45	الموقع العام لمدينة إيفري	13
45	طرق النقل وخطوط المواصلات بإقليم باريس	14
53	منحنى بياني يوضح مقارنة بين معدل الحرارة ومعدل التساقطات	15

59	النواة الأولى لمدينة الجلفة سنة 1860م	16
60	أعمدة بيانية توضح النمو السكاني والسكني	17
62	اتجاه توسع مدينة الجلفة ما بين 1860 – 1900	18
63	أعمدة بيانية توضح النمو السكاني والسكني	19
64	اتجاه توسع مدينة الجلفة ما بين 1900 – 1954	20
66	أعمدة بيانية توضح النمو السكاني والسكني	21
69	اتجاه توسع مدينة الجلفة ما بين 1954 – 1962	22
70	أعمدة بيانية توضح النمو السكاني والسكني	23
73	اتجاه توسع مدينة الجلفة ما بين 1962 – 1974	24
74	أعمدة بيانية توضح النمو السكاني والسكني	25
77	اتجاه توسع مدينة الجلفة ما بين 1974 – 1990	26
78	أعمدة بيانية توضح النمو السكاني والسكني	27
81	اتجاه توسع مدينة الجلفة ما بين 1990 – 2014	28
82	منحنى بياني يوضح مقارنة بين استهلاك المجال الحضري والزيادة السكانية	29
83	منحنى بياني يوضح تطور سعر العقار بمدينة الجلفة	30
87	أعمدة بيانية توضح تطور عدد السكان	31
88	دائرة نسبية توضح السكان حسب الجنس	32
88	دائرة نسبية توضح توزيع العمال	33
89	أعمدة بيانية توضح تطور السكنات	34
90	دائرة نسبية توضح نمط السكنات	35

## فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	التعيين
41	يوضح مواقع المدن الجديدة الباريسية بالنسبة لباريس	01
51	يوضح تصنيف الانحدارات بمدينة الجلفة	02
52	يوضح معدل درجات الحرارة (1990 – 2008)	03
53	يوضح معدل التساقط ما بين (1990 – 2008)	04
54	يوضح سرعة الرياح المتوسطة ما بين (1993 – 2008)	05
59	يوضح استهلاك المجال الحضري في مرحلة ما بين 1852 - 1860	06
60	يوضح النمو السكاني والسكني في مرحلة ما بين 1860 – 1900	07

61	يوضح استهلاك المجال الحضري في مرحلة ما بين 1860 - 1900	08
63	يوضح النمو السكاني والسكني في مرحلة ما بين 1900 - 1954	09
64	يوضح استهلاك المجال الحضري في مرحلة ما بين 1900 - 1954	10
66	يوضح النمو السكاني والسكني في مرحلة ما بين 1954 - 1962	11
67	يوضح استهلاك المجال الحضري في مرحلة ما بين 1954 - 1962	12
70	يوضح النمو السكاني والسكني في مرحلة ما بين 1962 - 1974	13
71	يوضح استهلاك المجال الحضري في مرحلة ما بين 1962 - 1974	14
74	يوضح النمو السكاني والسكني في مرحلة ما بين 1974 - 1990	15
75	يوضح استهلاك المجال الحضري في مرحلة ما بين 1974 - 1990	16
78	يوضح النمو السكاني والسكني في مرحلة ما بين 1990 - 2014	17
79	يوضح استهلاك المجال الحضري في مرحلة ما بين 1990 - 2014	18
82	يوضح مقارنة بين استهلاك المجال الحضري والزيادة السكانية	19
83	يوضح تطور سعر العقار من (1860 - 2008)	20
87	يوضح تطور عدد سكان مدينة الجلفة ما بين (1966 - 2009)	21
88	يوضح التركيب السكاني لمدينة الجلفة	22
88	يوضح توزيع العمال على أهم القطاعات الاقتصادية سنة (2009)	23
89	يوضح تطور السكن في مدينة الجلفة (1977 - 2009)	24
89	يوضح تطور معدل شغل السكن في الفترة ما بين (1977 - 2009)	25
90	يوضح نمط السكنات	26
91	يوضح نوع التجهيزات الموجودة بمدينة الجلفة	27
93	يوضح توزيع شبكة الطرق بمدينة الجلفة	28

## فهرس الصور

الصفحة	العنوان	التعيين
08	صورة توضح التوسع العمودي ( تجمعات كبرى بفرنسا )	01
08	صورة توضح التوسع الأفقي لمدينة فاس بالمغرب	02
09	صورة توضح التوسع المنظم لمثل مدينة فاس	03
10	صورة توضح التوسع غير المنظم لأجزاء من مدينة فاس بالمغرب	04
54	صورة توضح الثلوج في مدينة الجلفة ( شارع سيدي نايل )	05
55	صورة توضح واد ملاح	06
58	صورة توضح الثكنة العسكرية التي تم إنشائها سنة 1850م	07

58	صورة توضح مدينة الجلفة سنة 1855م	08
60	صورة توضح الكنيسة التي تم إنشائها سنة 1861م	09
62	صورة توضح السكة الحديدية التي أنشئت سنة 1912م	10
69	صورة توضح مدينة الجلفة سنة 1972م	11
77	صورة توضح مدينة الجلفة سنة 2014م	12
95	صورة توضح محطة السكة الحديدية	13
96	صورة توضح المساحات الخضراء ( غابة سن الباء )	14
103	صورة توضح فضاءات التوسع ( مركز أولاد عبد الله في الجهة الجنوبية )	15
105	صورة توضح فضاءات التوسع ( مركز عين الزينة في الجهة الشمالية )	16
107	صورة توضح فضاءات التوسع ( مركز عين سمارة في الجهة الشمالية )	17
108	صورة توضح فضاءات التوسع ( مركز ورو في الجهة الشمالية )	18

قائمة المراجع

## قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية:

الكتب والمجلات:

- بشير مقبيس، مدينة وهران دراسة في جغرافية العمران، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، وحدة الرغاية 1983.
- اسماعيل غلام نعمت "التحضر في العالم الاسلامي" القاهرة "
- د. خلف الله بوجمعة "العمران والمدينة" دار الهدى الجزائر 2005 .
- قباري محمد اسماعيل " علم الاجتماع الحضري ومشكلات التجهيز والتنمية "
- بن يوسف إبراهيم " التحليل العمراني " مطبعة أبو داود، الجزائر 1999.
- حمدي باشا " القضاء العقاري " دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2004.
- الدكتورة هبة فاروق القباني " المدينة ( التعريف و المفهوم و الخصائص ) " - سورية 2007-
- الدكتور بشير تيجاني "التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر" ديوان المطبوعات الجامعية - بن عكنون -
- عبد الله العطوي " جغرافية المدن " الجزء 3 - دار النهضة - العربية بيروت لبنان 2001.
- حلومي عبد القادر "الجغرافيا الحضرية" ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر جويلية 1987.
- د مولود ديدان " القانون المدني " - دار بلقيس - الجزائر 2008.
- د مولود ديدان " النشاط العقاري " - دار بلقيس - الجزائر 2010.
- عمار علوي " الملكية و النظام العقاري في الجزائر " - دار الهومة - 2004 .
- حمدي باشا عمر "نقل الملكية العقارية " - دار الهومة - الجزائر 2000 .
- اسماعيل شامة "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري " دار الهومة 2004 .
- عبد الحفيظ بن عبيدة " إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري " - دار الهومة - بوزريعة الجزائر 2003 .
- الجزائر غدا ،تقرير وزارة التهيئة لسنة 1994م.
- الأستاذ أحسن بن ميسي "مجلة مخبر التهيئة العمرانية " دار الهدى عين مليلة الجزائر " العدد 01 - 2003.
- مجلة المخطط والتنمية العدد 26 السنة 2012 لكميلة أحمد عبد الستار "ديناميكية النمو الحضري للعراق" تحت إشراف د سناء ساطع عباس - القسم المعماري - جامعة المستنصرية.
- الملتقى الجهوي حول التوجيه العقاري الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين- وكالة تبسة 1991.
- أ. د . محمود يسري وآخرون - تقييم المجتمعات العمرانية الجديدة - بحث منشور - 1986 - معهد التخطيط الإقليمي والعمراني جامعة القاهرة.
- أ. د / عبد الباقي ابراهيم - تجربة المدن الجديدة في مصر تصور النظرية في غياب استراتيجية وطنية للاستيطان - ورقة بحثية - مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
- المخطط الهيكلي للضاحية الشرقية بمدينة الرياض - تقرير المرحلة الرابعة - الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض - مكتب الدكتور أحمد فريد مصطفى - 2006 - .
- أندريه لالاند - مدينة ايفري - ترجمة ربيع الخريستاني وآخرون - دار قابس للطباعة والنشر - 1986.
- محمد عبد اللطيف عصفور ،د- سعيد إبراهيم البدراوي : الدراسة العمرانية في جغرافية العمران، بيروت .

## القوانين:

- الجريدة الرسمية للقانون رقم 90 / 29 الصادر في 01-02-1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- قانون التوجيه العقاري 25/90 المادة 02.
- القانون 25/90 الصادر في 18/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المادة 27 الجريدة الرسمية رقم 49.
- قانون رقم 30/90 المتعلق والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المادة "10".

## الرسائل والمذكرات:

- ذيب بلقاسم: أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني دراسة ميدانية مقارنة على مدينتي بسكرة و باتنة، رسالة لنيل شهادة دكتوراه، تحت إشراف أ.د. زريبي نذير، قسم الهندسة المعمارية و العمران، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2001.
- سفيان حطاب " إشكالية العمران " مذكرة لنيل شهادة الماجستير جامعة المسيلة ببوسعادة 1993.
- حاجي محمد "مساهمة الجانب الاجتماعي للسكن في التوسع العمراني" مذكرة لنيل شهادة ماجستير تحت إشراف د علقمة جمال قسم الهندسة المعمارية ، جامعة بسكرة 2007 .
- أودينة فاتح، التوافق بين العوامل البيئية و تصميم المخططات العمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،جامعة محمد بوضياف ، المسيلة، 2008.
- لمخاطي أحمد التوسع العمراني و أثره على تسيير المدينة - راسة حالة مدينة بوسعادة - مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،جامعة محمد بوضياف ، المسيلة، 2008.
- مدور يحيى "التعمير وآليات استهلاك العقار الحضري في المدينة حالة مدينة ورقلة" مذكرة لنيل شهادة ماجستير تحت إشراف د ذيب بلقاسم قسم الهندسة المعمارية جامعة باتنة.
- قريب عيسى صالح ، علاقة التسيير العقاري الحضري بالبناء اللاشعري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، معهد تسيير التقنيات الحضرية، ام البواقي، 2010.
- هالة وديع فوزي - المدن الجديدة والنمو العمراني المتأخم لها - رسالة ماجستير - كلية تخطيط عمراني - جامعة القاهرة - 2000 .
- هشام أحمد أمين مختار - العوامل المحلية المؤثرة على استراتيجية انشاء المدن الجديدة وتطبيقاتها في جمهورية مصر العربية - رسالة ماجستير - كلية الهندسة - جامعة الأزهر - 1986 - .
- أ.د. طارق عبد اللطيف - محاضرات مادة التخطيط العمراني - تمهيدي ماجستير - 2005.
- بلخير خديجة "التوسع الحضري ومدى تماشيه مع المشروع الحضري المستدام" مذكرة لنيل شهادة ماستر تحت إشراف د عداد محمد الشريف معهد تسيير التقنيات الحضرية جامعة ام البواقي 2014 .
- بوعبان فريدة " تسيير العقار الحضري باستخدام نظم المعلومات الجغرافية دراسة حالة مدينة المسيلة" مذكرة لنيل شهادة ماستر تسيير التقنيات الحضرية جامعة المسيلة .
- مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة، تسيير التقنيات الحضرية، إشكالية التوسع العمراني لمدينة واد زناتي دفعة 2007.
- زرافة علي، حكار رضا " أدوات التعمير ودورها في التوسع الحضري " - حالة ام البواقي - مذكرة تخرج G.T.U - جامعة قسنطينة - جوان 2007 - .

## الوثائق:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة الجلفة 2008.
- مخطط شغل الأراضي لمدينة الجلفة.
- CGS : Centre de recherche appliquée en Génie parasismique

## الإدارات:

- مديرية البناء والتعمير بالجلفة 2015.
- المصلحة التقنية لبلدية الجلفة 2015.
- مديرية النقل 2010.
- مديرية التخطيط والتهيئة العمرانية 2009.
- مديرية الأرصاد الجوية لمدينة الجلفة 2008.

## المراجع باللغة الفرنسية:

- Zuccheli allberte. introduction a l'urbanisme opérationnel. volume 1.
- MAOUIA Saidouni "les éléments d'introduction à l'urbanisme "casbah éditions-Alger-2001
- Brahim ben Youcef. Analyse urbaine élément de méthodologie OPU,1995.
- E.ZER.HAWARD- LES CITES JARDAINS DE DEMAIN-DUNOD 1976-.
- Bernard BRET , Le Tiers Mandé (croissance, développement, inégalités), Normandie Roto Impression à Lonrai (Orne), décembre 2001.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## الملخص:

تواجه الجزائر التي دخلت الألفية الثالثة بعشرية كاملة تحديات كبرى يتطلب منها أن ترفعها لتلتحق بركب الدول المتحضرة ومن هذه التحديات النمو الديمغرافي السريع وتوزيعه من جهة، وحماية ثرواتها الطبيعية والاستعمال الأمثل لمواردها المالية من جهة أخرى.

وإن كانت الموارد المالية عرفت ارتفاعا بفضل ارتفاع مداخيل الصادرات من المحروقات جعل الدولة في وضعية مريحة ماليا في هذه العشرية، فإن ارتفاع نسبة نمو سكانها تعد أكثر النسب ارتفاعا في العالم وقد رافق هذا الارتفاع استمرار النزوح الريفي للسكان نحو المدن، ولاستيعاب هؤلاء السكان قامت السلطات العمومية بالتسريع في إنجاز عمليات تعميم ضخمة، هذه العمليات التعميرية التي أقيمت في ضواحي المدن القائمة، استنزفت العقار الحضري الذي يعتبر إحدى أهم الثروات الطبيعية لتلك المدن وأخلت بالتوازن الداخلي لتلك المدن.

ونظرا للارتباط العضوي بين التوسع والعقار، والمشاكل التي يطرحها هذا الارتباط من تعدد الأنظمة القانونية، وكذا غياب رؤية شاملة وتشنت التدخلات القطاعية وضعف التشاور والمشاركة عند اتخاذ القرارات، إضافة إلى النسبة الضعيفة للأراضي القابلة للتعمير وعدم تحيين الخريطة العقارية الذي كان السبب وراء استنزاف المجال العمراني داخل المدينة ووصل إلى ضرورة التوسع على حساب الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة.

## الكلمات المفتاحية:

التوسع العمراني، أثره، استهلاك المجال، تخطي، حاجز، مدينة الجلفة، عائق