



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة العربي التبسي - تبسة



كلية العلوم و التكنولوجيا  
قسم الهندسة المعمارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي  
ميدان : هندسة معمارية ، عمران ومهن المدينة  
شعبة: الهندسة المعمارية  
تخصص: هندسة معمارية ، مدينة وتراث  
تحك عنوان :

التوسع العمراني الفوضوي بين تحدي الادمج و الاقصاء  
- حالة مدينة تبسة -

تحك إشراف الأستاذ (ة):  
- فارس علي

إعداد الطلبة :  
- رايح محزام  
- دريس عبد الله

نوقشت أمام اللجنة المكونة من طرفه :

- 1- الأستاذ (ة): ..... أحريز عاطف ..... رئيس اللجنة.
- 2- الأستاذ (ة): ..... فارس علي ..... مشرفا .
- 3- الأستاذ (ة): ..... فزاعي سفيان ..... ممتحنا .

السنة الجامعية : 2018/2017

# شكر

وعملا بقوله سبحانه: " رَبِّ أَفْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ " فإننا أحمدُه سبحانه حمدا يليق بعظمته وسلطانه ونشكره على وفير نعمه واحسانه بأن وفقنا بإتمام هذه الرسالة فأسأله سبحانه أن يجعلنا من عباده الشاكرين إنه وإذ ذلك والقادر عليه وعملا بقوله أيضا: " ولا تنسوا الفضل بينكم " (سورة البقرة، 237)، وتذكيرا بقوله صلى الله عليه وسلم: " من لم يشكر الناس لا يشكر الله " فالشكر موصول لأستاذنا القدير: علي فارس حفظه الله ورعاه الذي رأيت منه كل ما تحمله الكلمات من معالي الأخلاق العالية والأدب الرفيع والحياء والتواضع، فإني لأقول هذا ترفعا، إنما أقوله من باب قوله تعالى: " وما شهدنا إلا بما علمنا وما كنا للغيب حافظين " (سورة يوسف، الآية 81) وإخبارا بواقع ما شاهدناه منه، فأجدد شكري له على موافقته قبول الاشراف على هذا البحث فلم يخل علينا من الوقت والنصح والاراد حتى تخرج هذه الرسالة في صورتها هذه، فجزاه الله عنا خير الجزاء، كما أتوجه بجزيل الشكر لكل من الأساتذة الفاضلين:

فزا عي سفيان وأحريز عاطف

على قبول مناقشة هذه الرسالة فأسأل الله سبحانه أن يجعل ذلك في ميزان حسناتهم

وإني أتوجه بخالص شكري وعظيم امتناني لجامعة العربي التبسي التي أتاحت لي الفرصة لمواصلة دراستي حتى الوصول إلى هذه

المرحلة وأخص بالذكر كلية الهندسة المعمارية فبارك الله في القائمين عليها وأثابهم خيرا كثيرا

وكما نشكر الأساتذة:

بوضرسة عبد الغني ويبيموز وليد لما لهم من فضل وإنجاز هذا العمل

ولانسى أن أقدم بالشكر والتقدير لكل من قد إلينا يد المساعدة سواء كان إعارة كتاب أو أسدي لي توجيهها، أو نبهني على خطأ

وأسأل الله أن يبارك في أعمالهم ويحسن نياتهم إنه جواد كريم وبالإجابة جدير

وفي الأخير نسأل الله أن يقبل خالص أعمالنا وأن يوفقنا للإمام يجب ويرضى

سبحانك اللهم وبحمدك أشهد أن لا إله إلا الله أنت أستغفرك وأتوب إليك

دريس عبد الله رابح عزام

# إهداء

إلى كل من جدي رابح صالح من جهة أبي، ورابح الطاهر من جهة أمي رحمة  
الله عليهما، فأسأله سبحانه بأسمائه الحسنى وصفاته العلا أن يجمعهم في  
جنات عليين

إلى سبب وجودي والدتي وأستاذتي التي كانت ولا زالت سندي بعد الله عز  
وجل والتي لا تزال تحمل هم تعليمي وترقب ذلك بلهفة بالغت على أن اتابع  
تحصيلي العلمي

والى والدي الذي كفاني هم دنيائي وسد الله به عضدي، فاللهم اكفه هم  
آخرته

واجزهما خيرا ما جزيت ولدا عن والديه

إلى أخواتي

إلى أعمامي وأخوالي

إلى زملائي وأصدقائي في الدراسة والعمل

إلى كل وفي وصاحب جود

إلى حفظة كتاب الله

إلى عباد الله المتفكرين في آياته الشاكرين لأنعمه

إلى كل من سار على منهاج النبوة

رابع ————— ح ————— زام

| الصفحة   | العنوان   |
|--|---|
| <b>الفصل التمهيدي</b>  |   |
| 1  | - مقدمة عامة  |
| 2  | -الاشكالية المطروحة   |
| 3  | - فرضيات الدراسة  |
| 3  | - أهداف الدراسة   |
| 4  | - منهجية البحث  |
| <b>مرحلة العمل النظري</b>  |   |
| <b>الفصل الأول : مفاهيم عامة حول المدينة ، العمران ، و التوسع العمراني</b> |   |
| 5  | مقدمة الفصل الأول   |
| 6  | المبحث الأول : المراحل التاريخية للعمران                    |
| 6  | 1- المراحل التاريخية للعمران                                |
| 6  | 1-1 العمران القديم  |
| 8  | 2-1 العمران اليوناني  |
| 8  | 3-1 العمران الروماني  |
| 9  | 4-1-عمران القرون الوسطى                                     |
| 10   | 5-1-عصر النهضة  |
| 10   | 6-1- عصر ما بعد الثورة الصناعية                             |
| 11   | المبحث الثاني : مفاهيم حول المدينة                          |
| 11   | 1- تعريف المدينة  |
| 12   | 2- مورفولوجيا المدينة :                                     |
| 13   | 2-1 أنماط الشوارع (الخطط) :                                 |
| 13   | 2-1-2 الخطط غير المنتظمة                                    |
| 13   | 2-1-2 الخطط الشعاعية  |
| 13   | 2-1-2 النظام الشبكي   |
| 14   | 3- التحضر   |
| 14   | 4- النمو الحضري :   |
| 15   | 5- التخطيط العمراني :                                       |
| 6  | 6- مراحل التخطيط العمراني لمدينة :                          |
| 16   | 6-1 المرحلة الأولى : مرحلة جمع المعلومات (الدراسة الأولية). |
| 16   | 6-2 المرحلة الثانية : المرحلة تحليل المعلومات .             |
| 16   | 6-3 المرحلة الثالثة : مرحلة الاقتراح .                      |
| 17   | 7- مراحل تصميم المدينة                                      |
| 17   | 7-1 المرحلة الأولى : إنجاز الرسيمات                         |

|    |   |
|----|---|
| 18 | 2-7 المرحلة الثانية : إعداد التصميمات النهائية (Avant Projet) |
| 18 | 3-7 المرحلة الثالثة : إعداد التصميم النهائي                   |
| 18 | 8- النظريات الخاصة بتخطيط المدن                               |
| 19 | 1-8 نظرية المدن الحدائقية                                     |
| 20 | 2-8 نظرية المدن التابعة                                       |
| 20 | 3-8 نظرية الأماكن المركزية                                    |
| 22 | 4-8 نظرية مدينة الغد ( La cité de demain )                    |
| 23 | 5-8 نظرية المدينة المثالية ( Ville Idéale )                   |
| 24 | 6-8 نظرية المدنية ذات الخلايا المختلفة :                      |
| 24 | 7-8 نظرية السوبر بلوك (Super Bloc)                            |
| 24 | 8-8 نظرية المجاورة السكنية (L'unité de voisinage)             |
| 26 | المبحث الثالث : مفاهيم عامة حول العمران                       |
| 26 | 1 - العمران   |
| 26 | 2- النسيج العمراني  |
| 27 | 3-1 أدوات التهيئة و التعمير                                   |
| 27 | 3-1 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)                  |
| 27 | 3-2 مخطط شغل الأراضي (POS)                                    |
| 27 | 3-2-1 أهداف وضع مخطط الأراضي                                  |
| 28 | 3-2-2 إنجاز مخطط شغل الأراضي (POS)                            |
| 28 | 4- مفهوم العقار   |
| 29 | 4-1 أنواع العقارات  |
| 30 | المبحث الرابع : مفاهيم عامة حول التوسع العمراني               |
| 30 | 1 - التوسع العمراني :   |
| 30 | 2- الامتداد العمراني :  |
| 31 | 3- أنواع التوسع العمراني :                                    |
| 31 | 3-1 التوسع الداخلي  |
| 31 | 2- التوسع الخارجي   |
| 31 | 3-2-1 امتداد النسيج القائم                                    |
| 31 | 4- أنماط التوسع العمراني                                      |
| 31 | 4-1 التوسع العشوائي   |
| 31 | 4-1-1 التوسع التراكمي   |
| 31 | 4-1-2 التوسع متعدد النوى                                      |
| 32 | 5- أشكال التوسع العمراني                                      |
| 32 | 5-1 حسب الاستمرار   |

|  |  |
|--|--|
| 32   | 5-1-1 التوسع المستمر (المتواصل):   |
| 32   | 5-1-2 التوسع الغير المستمر : ( المتقطع )                                       |
| 33   | الخاتمة  |
| الفصل الثاني : مفاهيم عامة حول التوسع العمراني الفوضوي |  |
| 34   | المبحث الأول : مفاهيم عامة   |
| 34   | 1- مفاهيم أساسية :   |
| 34   | 1-1 التوسع العمراني الفوضوي : ( العشوائي )                                     |
| 34   | 1-2 الأحياء الفوضوية :   |
| 35   | 1-3 السكن الفوضوي : ( Construction désorganisée )                              |
| 35   | 1-3-1 أنواع السكن الفوضوي :  |
| 35   | أ- السكن الفوضوي الهش (habitat précaire):                                      |
| 36   | ب- السكن الفوضوي الصلب ( Habitat illicite en dur )                             |
| 36   | 1-4 الإقصاء  |
| 36   | 1-4-1 آلية الإقصاء   |
| 36   | 1-5 الإدماج  |
| 37   | 1-5-1 صيغ الإدماج في ميدان العمران   |
| 37   | أ - إدماج الوظائف العمرانية  |
| 37   | ب - الإدماج في النسيج العمراني   |
| 38   | 1-5-2 : آليات الإدماج  |
| 39   | 1-5-3 أسباب نشوء الأحياء الفوضوية  |
| 41   | المبحث الثاني : البرامج المسطرة لتوفير السكن                                   |
| 41   | 1- البرامج المسطرة لتوفير السكن  |
| 41   | 1-2 أنواع السكن الجماعي في الجزائر   |
| 41   | 1-1 المناطق السكنية الحضرية الجديدة  |
| 41   | 1-2 السكن الاجتماعي  |
| 41   | 1-3 السكن الاجتماعي التساهمي (L S P)   |
| 42   | 1-4 السكن عن طريق البيع بالإيجار ( Location vente )                            |
| 42   | 1-5 السكن الترقوي  |
| 43   | 1-6 السكن الترقوي المدعم   |
| 44   | المبحث الثالث : الآليات والتشريعات المتبعة في معالجة التوسع العمراني الفوضوي . |
| 44   | 1- آليات معالجة التوسع العمراني الفوضوي  |
| 44   | 1- الهدم والتعويض  |
| 44   | 2- التحسين الحضري  |
| 44   | 1-2 مفهوم التحسين الحضري   |

|   |   |
|---|---|
| 44                                      | 2-2 أهداف التحسين الحضري  |
| 45                                      | 3-2 العمليات التقنية التي يمكن إدخالها على المجال:  |
| 45                                      | أ- عملية التجديد الحضري:  |
| 45                                      | ب- عملية إعادة الهيكلة الحضرية :  |
| 46                                      | ج- عملية إعادة التنظيم الحضري:  |
| 46                                      | د- عملية التهذيب الحضري:  |
| 46                                      | عملية الترميم الحضري:   |
| 46                                      | II-القوانين و التشريعات الموضوعة لإدماج السكنات الفوضوية :                                    |
| 46                                      | 2-1 قانون 08-15 :   |
| 47                                      | 1-1البنائات المعنية بالمطابقة   |
| 48                                      | 2-1 الشروط اللازمة لتحقيق مطابقة البناءات   |
| 48                                      | 3-1 البنائات الغير قابلة للمطابقة   |
| 48                                      | 4-1 هدم البناء و اعادة الأماكن الى أصلها  |
| 48                                      | 2- المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25جانفي 2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير |
| الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمدينة تبسة |   |
| 51                                      | -مقدمة الفصل الثالث :   |
| 52                                      | المبحث الأول : عموميات حول مدينة تبسة   |
| 52                                      | 1- أصل التسمية :  |
| 52                                      | 2- المعالم و المواقع الأثرية في ولاية تبسة:   |
| 52                                      | 2-1 المعالم و المواقع الأثرية المصنفة في بلدية تبسة :   |
| 53                                      | المبحث الثاني : دراسة الموقع و الطبيعة لمدينة تبسة  |
| 53                                      | 1- الموقع و الحدود  |
| 53                                      | 2- الموقع الإداري   |
| 54                                      | 3- الموقع الفلكي  |
| 54                                      | 4- الموقع الجغرافي  |
| 54                                      | 5- التضاريس   |
| 55                                      | 5-1 الجبال  |
| 55                                      | 5-2 السهول  |
| 55                                      | 6- المناخ   |
| 56                                      | المبحث الثالث : دراسة سكنية و عمرانية لمدينة تبسة   |
| 56                                      | 1- الدراسة العمرانية لمدينة تبسة :  |
| 56                                      | 1-1 القطاعات العمرانية :  |
| 57                                      | 2-1 مراحل تطور العمران في مدينة تبسة :  |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 57                                 | 1-2-1 مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي .                    |
| 58                                 | 2-2-1 مرحلة الاحتلال الفرنسي                             |
| 59                                 | 3-2-1 ما بعد الاستقلال                                   |
| 59                                 | 3-1 الخصائص الجيوتقنية للتربة :                          |
| 61                                 | 4-1 السكن :  |
| 61                                 | 2-4-1 توزيع حظيرة السكن في بلدية تبسة                    |
| 62                                 | 3-4-1 حالة شغل المسكن                                    |
| 62                                 | 5-4-1 توزيع المساكن المشغولة حسب نوع البناية             |
| 63                                 | 6-4-1 تجهيز المساكن المشغولة في مدينة تبسة :             |
| 63                                 | 2- الدراسة السكانية لمدينة تبسة ::                       |
| 63                                 | 1-2 التطور السكاني في الفترة الممتدة بين (1998 - 2008) : |
| 64                                 | 2-2 التوزيع السكاني عبر القطاعات :                       |
| 65                                 | المبحث الرابع: التوسع العمراني الفوضوي لمدينة تبسة       |
| 65                                 | 1-التوسع العمراني الفوضوي في مدينة تبسة :                |
| 66                                 | 2-الأحياء الفوضوية في تبسة :                             |
| 67                                 | 3-مساحة الأحياء الفوضوية :                               |
| 68                                 | 4-أنواع التوسع الفوضوي في النسيج العمراني لتبسة:         |
| 68                                 | 5-التوسع العمراني الفوضوي بين سنتي 2004 و 2018           |
| 68                                 | 6-أنواع التوسع الفوضوي في النسيج العمراني لتبسة:         |
| الفصل الرابع: مرحلة العمل الميداني |  |
| 69                                 | 1- العيننة (01) حي المحطة:                               |
| 69                                 | 1-تقديم العيننة:   |
| 70                                 | 2-أسباب اختيار العيننة:                                  |
| 70                                 | 3-المورفولوجية العمرانية:                                |
| 70                                 | 4- الطبوغرافية والعوائق:                                 |
| 71                                 | 5-التوسع في الحي:  |
| 72                                 | 6-حالة السكنات:  |
| 73                                 | 7-المؤشرات الحضرية:                                      |
| 74                                 | 8-التوصيل بالشبكات المختلفة:                             |
| 74                                 | 9-الأخطار والمخالفات العمرانية:                          |
| 76                                 | 10- تسوية البناءات في إطار قانون 08-15:                  |
| 77                                 | II - العيننة 02 (حي الميزاب -الجهة الجنوبية-)            |
| 77                                 | 1- تقديم العيننة:  |
| 77                                 | 2-أسباب اختيار العيننة:                                  |



|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 78    | 3-المورفولوجية العمرانية:           |
| 79    | 4-الطبوغرافية:                      |
| 80    | 5-التوسع في العينة:                 |
| 81    | 6-حالة السكنات:                     |
| 82    | 7-المؤشرات الحضريّة:                |
| 83    | 8-التوصيل بالشبكات المختلفة         |
| 84    | 9الأخطار                            |
| 85    | III-تأثيرات التوسع العمراني الفوضوي |
| 86    | الخاتمة                             |
| 88-87 | ملخص                                |



# الفصل التمهيدي



## 1- مقدمة عامة :

المدينة هي تجمع سكاني و حضري يختلف تعريفها من مكان إلى آخر ومن وجهة نظر إلى أخرى ، يعتمد تنظيمها على قوانين تحكمها على عكس القرى والأرياف التي تسير وفقا لأعراف اجتماعية متوارثة بينهم . يُطلق على إقامة المزيد من المساكن والمرافق العامة والصناعية داخل المدينة أو في المناطق المحيطة بها مصطلح التوسع العمراني .

تتسم المدينة بتوسعات قد تكون مدروسة تسمى بالتوسع المنظم أي أن تُنشئ الجهات المعنية مدناً وتجمعات سكنية وفق أدوات التهيئة و التعمير على أن تتوفر بها كافة الخدمات الأساسية ، والبنية التحتية ، والطرق التي تخدم قاطنيها ، و توسعات غير مدروسة و التي تعرف بالتوسع الفوضوي او غير المنظم ويكون عشوائياً ببناء أحياء في داخل المدينة أو خارجها.

والجزائر كغيرها من دول العالم تعيش توسعات عمرانية في مدنها ، و هي تتبع استراتيجيات و سياسات مختلفة لضبط هذه التوسعات ، لكن رغم كل ما تبذله من أجل وضع تخطيط سليم لهذه التوسعات ، و اهتمامها بقطاع السكن بتوفير سكن لائق لكل مواطن جزائري ، فهي تعد من الدول التي تعاني من التوسع العمراني الفوضوي وانتشار الأحياء الفوضوية التي تحيط بمدنها أو تكون داخل النسيج الحضري المخطط له.

تعتبر مدينة تبسة من بين أهم المدن في الشرق الجزائري حيث تحتل مساحة 184 كم<sup>2</sup>.

إن هذه المدينة لا تختلف عن باقي المدن الجزائرية إزاء ظاهرة التوسع العمراني الفوضوي الناتجة أساسا عن النمو الديمغرافي الكبير حيث في سنة 1977 كان عدد سكانها 66500 وفي سنة 1987 بلغ 11100 ساكن ، 161440 في سنة 1998 و 204000 ساكن سنة 2008 <sup>1</sup>.

إن التوسع الفوضوي يرتبط ارتباطاً وثيقاً مع ازدياد عدد السكان ، ففي الآونة الأخيرة ازدادت الكثافة السكانية مع عدم كفاية البرامج المسطرة التي تتكفل بالإسكان مما أدى إلى إنشاء المزيد من التجمعات السكانية الفوضوية التي وضعت الجهات المسؤولة أمام تحدي كبير بين إدماج أو إقصاء هذه الأحياء.

<sup>1</sup> Mr Gherzouli Lazhar Pr Labil Belkacem , La ville patrimoniale et le renevlleme,t urbain / cas de centr ville de Tébessa , Siences et Technologie D-N°37 juin 2013 P17

## 2- الإشكالية:

شهدت مدينة تبسة خلال السنوات الأخيرة توسعات عمرانية فوضوية كثيرة في النسيج العمراني حيث أصبحت السلطات غير قادرة على كبحها كما أنها خلقت عدة مشاكل عمرانية و اجتماعية نتيجة لما يلي:

- أحياء غير مهيكلة و بالتالي مشوهة للمدينة.

- افتقارها للمرافق العامة.

- استنزاف الوعاء العقاري في المدينة.

- عدم وجود بنية تحتية وفوقية تخدم النسيج العمراني

من خلال ما تبين نجد أنفسنا أمام الإشكالية التالية :

- كيف تعاملت السلطات مع ظاهرة التوسع العمراني الفوضوي ؟

- ما هي الآليات المتبعة لاسترجاع و ادماج الأحياء الفوضوية لغرض ايجاد الشكل المعماري و الجانب الوظيفي الذي يتماشى مع مدينة تبسة ؟

و لمعالجة هذه الإشكالية يتطلب علينا التطرق و الاجابة على السؤالين الفرعيين :

-ما مدى التوسع العمراني الفوضوي في مدينة تبسة خلال السنوات الأخيرة ؟

-ما هي تأثيرات التوسع العمراني الفوضوي على المدينة ؟

### 3- الفرضيات :

للإجابة عن التساؤلات المطروحة آنفا عدة فرضيات:

- تعتمد السلطات العمومية في التعامل مع مشكل الأحياء الفوضوية على منهجين وهما الإقصاء أو الإدماج، إما بالهدم واسترجاع الوعاء العقاري المستنزف، أو الإدماج ويكون بمحاولة دمج الأحياء الفوضوية.
- تتبع السلطات في إدماج الأحياء الفوضوية على تهيئتها وتزويدها بما تحتاجه من مرافق.
- تميزت مدينة تبسة بنمو ملحوظ في توسعها العمراني الفوضوي.
- إن للتوسع العمراني الفوضوي تأثير سلبي على المدينة من عدة جوانب كالجانب الجمالي ، الوظيفي والصورة العامة لها.

### 4- الأهداف :

- تشخيص ظاهرة التوسع العمراني الفوضوي.
- معرفة مدى وتأثير التوسع العمراني الفوضوي في مدينة تبسة.
- التعرف على الآليات المتبعة من طرف السلطات العمومية إزاء التوسعات الفوضوية.
- تقييم مدى نجاح الآليات المتبعة من طرف السلطات العمومية.
- تحديد المعايير التي على أساسها يتم إدماج أو إقصاء الأحياء الفوضوية.
- التعرف على الآليات الكفيلة لدمج الأحياء الفوضوية (القابلة للإدماج).

## 5- منهجية البحث:

المرحلة الأولى (البحث النظري):

الفصل الأول : مفاهيم عامة حول المدينة ، العمران، و التوسع العمراني

من خلال هذا الفصل سيتم التعرف على مفاهيم عامة تكون مدخلا للظاهرة المدروسة وذلك بالتطرق الى معرفة مفاهيم ترتبط بالمدينة والعمران وتوسع النسيج العمرانية فيها والتي ستكون منطلقا لفهم موضوع الدراسة.

الفصل الثاني : مفاهيم عامة حول التوسع العمراني الفوضوي

في هذا الفصل سيتم التخصص في مجال الدراسة والذي سنتطرق فيه الى مفاهيم عامة حول التوسع العمراني الفوضوي، وبعض المفاهيم الأخرى كالتعرف على برامج وآليات معالجة ظاهرة التوسع الفوضوي.

المرحلة الثانية (البحث التحليلي) :

الفصل الثالث : دراسة تحليلية لمدينة تبسة .

سيتم التطرق في هذا الفصل الى قراءة عامة لمدينة تبسة وذلك بدراسة تشمل موقعها و خصائصها الطبيعية و دراسة عمرانية و سكانية لهذه المدينة.

ويلي ذلك تحليل للنسيج العمراني في تبسة من خلال ما تم انجازه بشكل منظم و فوضوي، ثم التخصص في النسيج العمراني الفوضوي و وضع دراسة عامة حوله.

المرحلة الثالثة (البحث التطبيقي) :

الفصل الرابع : مرحلة العمل التطبيقي.

في هذا الفصل سيتم اختيار عينتين من الأحياء الفوضوية لا يملكان رخصة تجزئة للدراسة العمرانية وذلك للتعرف على طريقة تعامل السلطات المعنية معهما .

تشخيص وتحليل النسيج العمراني في العينة المختارة من جانب الشكل العمراني (المورفولوجيا، الهيكلية العمرانية والنمط المورفولوجي للبنىات (typo morphologie) وغيرها من الجوانب ومدى قابليتها للإدماج أو الإقصاء من خلال معايير محددة.

تبيان الخلل (DISFONCTIONNEMENT) وكذا المشاكل الموجودة في عينة الدراسة .



# الفصل الأول



## مقدمة الفصل الأول

يعتبر العمل النظري لأي ظاهرة الركيزة الأساسية لفهم ومعرفة الأشياء بمسمياتها وكذا بناء وتكوين زاد معرفي حولها.

لهذا سيتم التطرق في هذا الفصل الى بعض المفاهيم والمصطلحات المرتبطة بموضوع الدراسة، إذ ينقسم هذا الفصل الى أربعة مباحث، يتضمن المبحث الأول لمحة تاريخية حول مراحل تطور العمران، أما المبحث الثاني فيحتوي على مجموعة من المفاهيم الخاصة بالمدينة، لكونها مركزا للحياة الحضرية، و المبحث الثالث يتضمن مجموعة من المفاهيم حول العمران لكونه المنطلق الأول لدراسة المدينة، في حين نتطرق في المبحث الرابع إلى التعرف على التوسع العمراني حيث يتضمن هذا الأخير بعض المفاهيم و التعاريف التي تساعدنا في دراستنا. ثم ننهي هذا الفصل بخلاصة لما تم انجازه فيه

و ستكون هذه المرحلة عوناً لنا في انجاز دراسة تطبيقية حول التوسع العمراني الفوضوي وآليات ادماج أو اقضاء الأحياء الفوضوية .



## المبحث الأول : المراحل التاريخية للعمران

### 1- المراحل التاريخية للعمران<sup>1</sup> :

بدأ تاريخ العمران ونشأة المدن في منطقة الشرق الأوسط، أين كان أول ظهور للعمران، ومن المدن البارزة مدينة " بابل " في العراق و التي اشتهرت بحدائقها المعلقة والتي تميز بها العمران و العمارة في تلك الحقبة وبلغ عدد سكان بابل في الفترة الممتدة من (605 ق.م و 562 ق.م ) 80.000 ساكن، وبعد ذلك وخلال حقبة مختلفة من الزمن تطور خلالها العمران وفقا لما ظهر من الثقافات والوظائف والمتطلبات للحضارات المختلفة ، الى أن ظهرت الثورة الصناعية في بداية القرن التاسع عشر، والتي تسببت في اظهار المدن الحديثة والمدن الصناعية، هذه المدن التي تسببت في احداث مشاكل متنوعة وكثيرة أدت الى تنوع أنماط العمران.

وقد تم تقسيم مراحل ظهور وتطور العمران من طرف العلماء الى حقبة تاريخية وزمنية مختلفة، بغية وضع قراءة واضحة منذ بداية التاريخ حتى الوقت الحالي :

### 1-1 العمران القديم :

احتوت أقدم المدن في التاريخ غير منتظمة في شكلها، و تم بناؤها من أحجار ومواد طينية، ومن هذه المدن مدينة في الأردن تدعى " جرش " والتي تقع في الجزء الشمالي الغربي من المملكة الأردنية الهاشمية (7500 ق.م)، و " قبرص " (3500 ق.م) واللذان يمثلان العصر الحجري الحديث حيث كان كامل المدن مبني من الحجارة و ذات شكل هندسي منتظم، ومن خلال الاكتشافات الأثرية في مدن حضارة بابل القديمة تم معرفة مميزات عمران المدينة البابلية التي اتسمت بشكل هندسي منتظم، و الموقع اللامركزي للقصور التي ترتبط بالمدينة من خلال شوارع مختلفة والمجار المائية<sup>2</sup>.

أما في الحضارة المصرية القديمة، فكان المصريون القدامى يتميزون بعمارة الارتفاعات الشاهقة و التي تظهر العظمة، وكانت العمارة في ذلك الوقت تتميز بإظهار الجانب الديني، وبسبب تأثر المصريين القدامى بالعامل الديني فقد كانت العمارة المصرية القديمة تركز على الجانب الديني، حيث كانوا يعتقدون بأن الملك

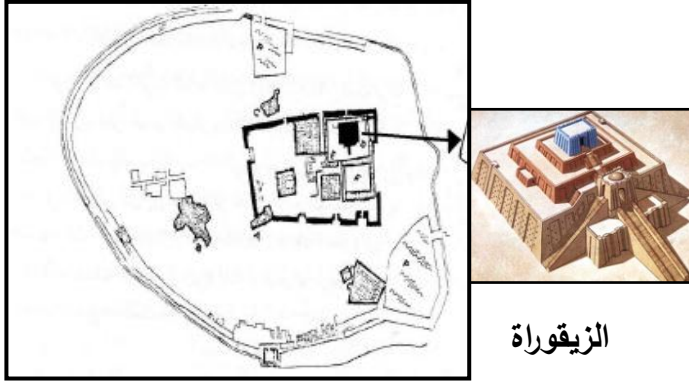
<sup>1</sup> العقار الحضري و علاقته بالتوسع و التشكل العمراني ، حالة مدينة بئر العائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير تخصص

التجمعات البشرية في المناطق الجافة و الشبه الجاف 2014/2013 ص95-96

<sup>2</sup> د.خلف الله بوجمعة 2005 ، العمران و المدينة ، المكتبة الوطنية دار الهدى و النشر عين مليلة ص12 .

## الفصل الأول : مفاهيم عامة حول المدينة ، العمران ، و التوسع العمراني

يمثل الآلهة<sup>1</sup> لذلك فقد كانوا يعظمون و يقدسون قصور الحكام، وكان المصريون القدامى يؤمنون بالحياة بعد الموت<sup>2</sup>، و تسبب هذا الاعتقاد في بنائهم لأهرامات ضخمة تتوسط المدن و التي كانت بمثابة القبور، ولبناء هذه الأماكن الدينية و القبور استخدم الحجارة كمادة بناء أساسية<sup>3</sup>، وتميزت بالارتفاعات الشاهقة وهذا لاعتبارها كمركز للخلود والهيمنة المطلقة على المجتمع، أما المباني المعيشية فقد نظر اليها المصريون القدامى على أنها مؤقتة عكس المقابر التي لها صفة الدوام في نظرهم<sup>4</sup>، لذلك فقد بنيت بالطين و تميزت بأشكال هندسية غير منتظمة .

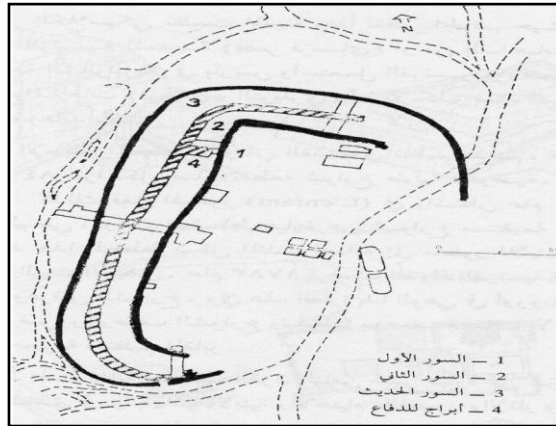


الزيقورة

أبواب السور = P    ساحة المعبد = F    ساحة الزيقورة = E    الزيقورة = D    الحي الغربي = C    الحي الجنوبي الشرقي = B    الضريح الملكي = A

شكل رقم 1 مدينة (أور) سنة 2111 ق.م تتميز بالشكل البيضوي

المصدر: كتاب قواعد تخطيط المدن د.نايف محمد عتريسي ص18 منشورات دار الراتب الجامعية ويتصرف من الباحثين



شكل رقم 2 مخطط مدينة (جرش) سنة 7500 ق.م

المصدر: كتاب قواعد تخطيط المدن د.نايف محمد عتريسي ص15 منشورات دار الراتب الجامعية ويتصرف من الباحثين

<sup>1</sup> (العمارة المصرية محاضرة تاريخ عمارة II حسام جبار عباس محاضر مساعد بجامعة بابل

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق

<sup>3</sup> د.خلف الله بوجمعة 2005 ، العمران و المدينة مرجع سابق

<sup>4</sup> نفس المرجع السابق

## 1-2 العمران اليوناني :

من أبرز خصائص العمران اليوناني أنه يتميز بالمخطط الإشعاعي ، و ظهر عند اليونانيين الاهتمام بالرياح و الشمس في العمران ، كما ظهر عندهم الاهتمام بعنصر الوظيفة و ذلك بإدخالها في العمران ، و هذا العنصر كان مفقودا عند المصريين القدامى بحيث كان اهتمامهم الوحيد بوظيفة موحدة و هي الوظيفة الدينية.

و مما يظهر اهتمام اليونانيين بعنصر الوظيفة تقسيمهم للمدينة على حسب النشاطات و المهن التي يمارسها الانسان آن ذاك ، و اضافة الى ذلك اعتمادهم في اقامتهم للمدن إلى القيام بدراسة مسبقة لتحديد الموقع المناسب ، حيث تبدأ نشأة المدينة في التلال و الهضاب و يرجع هذا الاختيار لتوفير الحماية للمدينة و تتوسع المدينة باتجاه السهول ، و من المدن اليونانية التي يظهر فيها ذلك المدينة العليا الاكربول ( ACROPOLIS ) ، و التي تحوي البنايات الرسمية و المعابد و تكون متصلة بالشوارع رئيسية لتمكن السكان من اللجوء اليها بسهولة في الأوقات الخطرة ، و المدينة السفلى ( ASTRY ) التي تحوي المباني الخدمائية و أماكن النشاطات التجارية و المساكن .

أما بالنسبة للسكان القاطنين في هذه المدن فعددهم يفوق 20.000 نسمة ، و من هذه المدن كذلك مدينة ' أثينا ' .



شكل رقم 3 مخطط مدينة أثينا القديمة

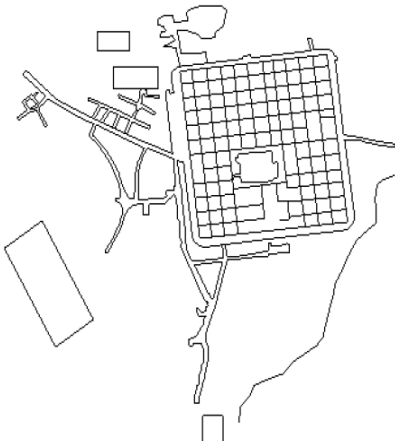
المصدر : كتاب قواعد تخطيط المدن د.نايف محمد عتريسي ص15 منشورات دار الراتب الجامعية ، وبتصرف من الباحثين

## 1-3 العمران الروماني :

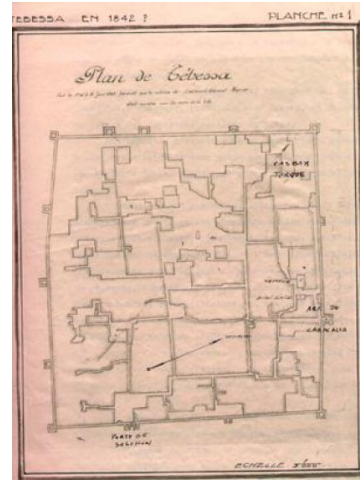
اقترن ظهور العمران الروماني بظهور الحضارة الرومانية بإيطاليا ، و مما تميز بها العمران في هذا العصر أنه يتشابه و العمران الاغريقي في الرسم العام و التنظيم ، و كان العمران الروماني يعبر عن الطابع الديني

والقيصري، والذي تميز بخصائص عامة كالاختلاف التام والواضح في اقليم المدينة عن الريف، و تميز المنشآت العامة الخاصة بالسلطة بنظام فيزيائي متناسق، و يكون شكل المدينة مستطيل، و ارتكازها على محورين ديكامانيس ( Décamunus ) شرق غرب، و كارديو ( Cardo ) شمال جنوب، و من هذين المحورين الأساسيين تتكون شوارع فرعية موازية لهما في خطة شطرنجية داخل سور المدينة .

تتكون المدينة الرومانية من عدة عناصر منها المسرح و يكون موقعه في وسط المدينة ، ويشترك معه في هذا الموقع الساحة المركزية و التي تعرف بـ : الفوروم ( Forum ) ، كما يدخل في تكوين المدينة المنشآت الفنية ، شبكات النقل و الحمامات و هي من الاضافات التي تم ادخالها على المدينة ، كما تميزت المدينة الرومانية بالنمو السكاني الكبير ، و الذي جعل من الرومان ينشئون مستعمرات عديدة تملك نفس سمات المدن الرومانية في عمرانها و معمارها ، و مثال ذلك مدينة تبسة و مدينة تيمقاد في شرق الجزائر ، اللذان يحملان نفس سمات المدن الرومانية الموجودة في ايطاليا .<sup>1</sup>



شكل رقم 5 مخطط مدينة تيمقاد الرومانية  
المصدر : فارس علي العقار الحضري و علاقته  
بالتوسع و التشكل العمراني ، مذكرة مقدمة لنيل  
شهادة ماجستير تخصص التجمعات البشرية في  
المناطق الجافة و الشبه الجافة 2013 / 2014  
ص 100



شكل رقم 4 مخطط مدينة تبسة الرومانية  
المصدر Mr.Gherzouli Lazher , Renouveaulement  
du centre ancien de la ville de Tébessa ,  
diplôme de mémoire pour l'obtention du  
magistère en urbanisme P54 المصدر

#### 1-4- عمران القرون الوسطى:

تصنف مرحلة القرون الوسطى في أوربا كأكبر مراحل الركود من حيث الثقافة العمرانية والتطور العمراني وتميز العمراني في هذه الحقبة بجملة من الخصائص العامة، وحسب L.Benvolo فهذه الخصائص كالآتي:

<sup>1</sup> علي فارس ، مرجع سابق ص 99

- شوارع غير منتظمة وضيقة
- الساحات المقابلة للطرق متدرجة
- الطرقات مفتوحة على المجال العمومي والبنيات المحاذية لها

ومن أكثر ما ميز التركيبة العمرانية في هذا العصر عنصر الساحات العامة، تنوعت هذه الأخيرة حسب الوظيفة والنشاط، حيث نجد من الساحات ساحة السوق، الساحة المركزية، الساحة المثلثية، الساحة بين الطرق المتوازية .



شكل رقم 6 ( Place Saint - Marc ) البندقية  
المصدر : [www.google.com](http://www.google.com)

### 1-5- عصر النهضة:

من أكبر الثقافات العمرانية التي مرت بها أوروبا هي عصر النهضة، بدأت هذه الحركة في إيطاليا ثم انتشرت في دول أخرى، عرف العمران في هذا العصر تطورات وإبداعات كبيرة.

ظهر في هذا العصر الدراسة النظرية لحل المشاكل في المدينة، كما ظهرت اصلاحات كثرة في هذه الحقبة كتوسيع الطرقات والاهتمام بالجانب الجمالي، وخاصة في الساحات التي أصبحت أكثر انتظاما، كما تم ادخال مفاهيم جديدة حيث صار يدخل في تصميم المدينة الثقافة والفلسفة، وممن ساهم في تطوير العمران والاعتماد على طرق علمية في دراسة مشاكل المدينة Pierrp Lorezitti (1285-1348م) Ambeo Giol (1290-1384م) L.Davenci (1452-1516م).

تطور العمران في عصر النهضة عموما على شكلين:

- النمط الباروكي (Style Baroque)
- النمط الكلاسيكي (Style Classic)

1-6- عصر ما بعد الثورة الصناعية:

ما بعد الثورة الصناعية، ازدهرت حركة العمران في هذا العصر وعرفت المدن توسعات كبيرة في المجالات الحضارية والذي تسبب في ظهور مشاكل جديدة في العمران كذلك وكانت سبب في تجديد معايير في التحكم في تضخم المجال العمراني.

وفي هذه الفترة الزمنية دخلت طرق جديدة في معالجة وتطوير المدينة، حيث يعتمد في ذلك على مجموعة من الاجراءات العلمية التي تمكن من وصف وتفكيك وتحليل المدينة إلى عدة عناصر أولية، ثم يقع الإدخال وإعادة التركيب العمراني، ومن هذه الأعمال أعمال هوسمان في باريس، وظل العمران في التطور حتى صار اليوم مجال واسع ودخل استعمال أدوات جديدة المتمثلة في مخططات التعمير<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> علي فارس ، مرجع سابق ص 101-104

## المبحث الثاني : مفاهيم حول المدينة

### 1- تعريف المدينة

لغة ، جمع مدائنٌ ومُدُنٌ ومُدُنٌ : تجمُّع سكَانِي متحضَّر يزيد على تجمُّع القرية .<sup>1</sup>

اصطلاحا : هي المجال الذي يتسم بمواصفات خاصة من حيث عدد السكان ، طراز المباني و كذا اتساع الرقعة الجغرافية خلافا للريف كما أنها تتميز بنظام حكم ينظم شؤون السكان و ملكياتهم و تعكس تنظيما اجتماعيا معقدا<sup>2</sup>

و تتعدد تعاريف المدينة حسب مجال تخصص الباحثين .

### 1-1 التعريف الاجتماعي :

- تعريف روبرت بارك :

بالنسبة الى روبرت بارك فالمدينة هي تجمع للناس تسييرهم مجموعة من النظم و الادارات و هي تنتج عن تفاعل تقاليد و عادات موروثية وثقافات الأفراد .

وبين روبرت بارك المدينة بأنها المكان الطبيعي لإقامة الانسان المتمدن لذا فهي منطقة ثقافية تختص بنمط ثقافي يميزها .<sup>3</sup>

### 1-2 التعريف العمراني للمدينة :

تعتبر المدينة من الناحية العمرانية أنها مظهر عمراني معتاد حيث تميز عن القرى بسهولة و ذلك ، من خلال وظائفها ، توسعها و مورفولوجيتها ، و تتميز المدينة باستقطابها لعدد كبير من سكان و بكونها مركز للعمل و الترفيه .<sup>4</sup>

<sup>1</sup> قاموس المعجم الوسيط، اللغة العربية المعاصر . قاموس عربي عربي

<sup>2</sup> (maouia Saidouni .élément dintroduction a l'urbanisme. Casbah édition . p10)

<sup>3</sup> محمد عاطف غيث علم الاجتماع الحضري مدخل نظري ص (14)

<sup>4</sup> ( أحمد حلواني المدينة ومجال تطوير فضاءاتها الحياتية . مجلة الباحث الاجتماعي منشورات جامعة باتنة ص 132 )

ويقدم خلف الله بوجمعة تعريفا للمدينة على أنها تصميمات منشأة وفقا لتشكيلات هندسية ، إيديولوجية ، رمزية ، رياضية وفلسفية ، كما أنها تعكس تطور الفن المعماري الذي يبرز الجماليات التي تستهوي الناس والهيبة التي تعطي الحكام سلطة و قوة<sup>1</sup>.

وحسب القانون التوجيهي للمدينة لقانون رقم 06/06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فيفري 2006 الذي يحتوي على تسع وعشرين ( 29 ) مادة مقسمة الى ستة ( 6 ) فصول حيث نجد في فصله الثاني والمادة الثالثة أن المدينة هي كل تجمع حضري يتميز بحجم سكاني يحتوي على وظائف ثقافية ، اقتصادية ، اجتماعية وإدارية .

كما تضم المادة الرابعة تصنيف التجمعات السكانية إلى :

- المدينة من الكبيرة من 50000 ساكن إلى 100000 ساكن.

- المدينة المتوسطة من 20000 ساكن إلى 50000 ساكن.

.التجمع الحضري على الأقل 5000 ساكن.

- الحي جزء من المدينة<sup>2</sup>

## 2- مورفولوجيا المدينة :

تعني التفاعل الحاصل بين الشكل والوظائف الذي ينتج عنه المدينة ، و ما يكون مرئيا منها ، و يشمل نظام الشوارع ، أشكال البنايات ، قطع الأراضي ..... الخ، حيث ينبغي النظر الى المدينة ككل مترام أي أخذ شكل المدينة و امتداداتها الأفقية و العمودية ، مع الأخذ بعين الاعتبار مراحل النشأة و النمو و التطور للمدينة ، و التي تعرف بالمراحل المورفولوجية .

و من أهم عناصر مورفولوجيا المدينة :

- مخطط المدينة أو أنظمة الشوارع فيها التي تحدد شكل المدينة و اطارها العام .

- مختلف المباني .

<sup>1</sup>(المجلة الالكترونية - مدونة العمران في الجزائر - مصطلحات عمرانية.أرشيف نوفمبر 2012(7)

<sup>2</sup>(المجلة الالكترونية - مدونة العمران في الجزائر مصطلحات عمرانية.أرشيف ديسمبر 2012(8)



- التركيب الداخلي للمدينة .

## 1-2 أنماط الشوارع (الخطط) :

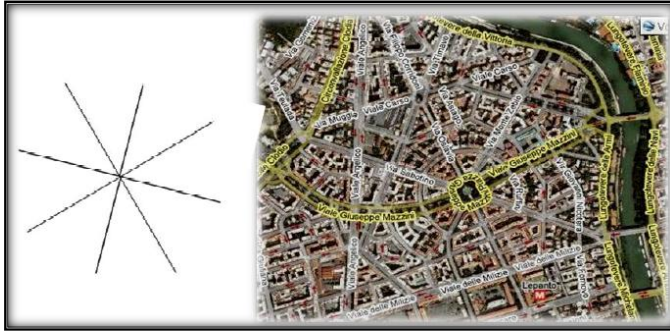
صنف ديكنسون خطط الشوارع الى ثلاث مجاميع و هي كالتالي :

1-1-2 الخطط غير المنتظمة : تكون الشوارع متباينة في العرض و الاتجاه ، و تكون شوارع المدينة

غير مستقيمة ، و مثال هذه الشوارع ما يوجد في المدن العربية القديمة ، و مدن أوروبا قبل عصر النهضة

2-1-2 الخطط الشعاعية الدائرية : يكون هذا المخطط من عدة طرق رئيسية ، تتفرع من مركز المدينة و

تكون شوارع دائرية متتابعة و منتظمة .

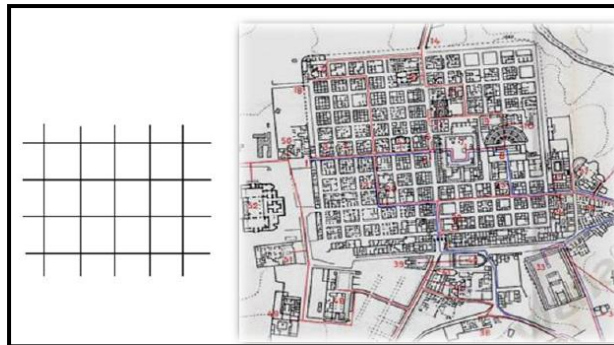


شكل رقم 7 مخطط مدينة روما

المصدر : [www. google earth.com](http://www.google.earth.com) بتصريف من الباحثين

3-1-2 النظام الشبكي : و هو مخطط يحوي شوارع متقاطعة مشكلة زوايا قائمة ، و تكون أغلبيتها تقريبا

متساوية ، و هو ما يعرف بالشكل الشطرنجي ( الشكل 08 )



شكل رقم 8 مخطط مدينة تيمقاد

المصدر : <https://images.google.com> / بتصريف من الباحثين

### 3- التحضر

القصد من مفهوم التحضر هو تغيير الإقامة من الريف إلى المدينة مع الاستقرار فيها ، و ما يترتب عن هذا الانتقال التغير في العادات و التقاليد الاجتماعية للسكان الريفيين .

و التحضر بالمعنى الديمغرافي هو تغيير الإقامة من الأرياف الى المدن ، و يقصد به في المعنى الاجتماعي اكتساب عادات و تقاليد اجتماعية يبيدها الفرد في ممارساته اليومية و سلوكه ، و مثال ذلك اختياره لمعايير سكنه ، ولباسه ، و كذا المهن التي يزاولها.

و يعني التحضر في المعنى الثقافي هو امتلاك الفرد مجموعة جديدة من المعايير و القيم التي يستخدمها في الحكم على ما يحيط به من أشياء وأنماط السلوك .

و باعتبار التحضر عملية اجتماعية سكانية ، فالقصد منه هو اتساع المدن على حساب ما يحيط بها من أرياف ، فالزيادة في مختلف الوظائف الاجتماعية و الاقتصادية للمدينة يمكنها من استيعاب مزيد من السكان ، و زيادة في مناصب العمل ، فتنسج دائرتها و يزيد نمو وظائفها الاقتصادية والاجتماعية و تزيد قدرة استيعابها ، و بذلك تتسع المدينة و تنمو الفعاليات التجارية و الصناعية و الحكومية ،

فتصبح هذه الفعاليات تتجاوز الحدود المكانية للمدينة ، فتغطي ما يحيط بها من المناطق الريفية ، و بذلك يتركز النمو السكاني في المدن ، بالرغم أن المعدلات الطبيعية للنمو قد تكون أكبر في المناطق الريفية<sup>1</sup> .  
و يطلق على التحضر أيضا بالتمدن وهي مجموعة من سمات السلوك الايجابي التي تستلزم المجاملة ، احترام الآخر ، الأخلاق الحميدة و العادات التي تميز سكان المدينة مقارنة بسكان الريف<sup>2</sup> .

### 4- النمو الحضري :

النمو : هو عملية تطور ، لإعطاء امتداد كامل لشيء ما .

الحضري : هي صفة تصف ما يأتي من المدينة أو ما ينتمي الى المدينة ( عكس الريف )<sup>3</sup>

<sup>1</sup> الموسوعة العربية ( <https://www.arab-ency.com/ar> )

<sup>2</sup> ( pp.498-499, Les mots de la géographe ,dictionnaire et Hervé théry ,1992 )

socio-urbainé.ones\_blog.com

<sup>3</sup> Dictionnaire "Le Robert , Edition 2010"

النمو الحضري يتلخص في التهيئة و إعادة ، هيكلية المجال الحضري و يأخذ بعين الاعتبار النمو الديمغرافي و التوسع المجالي للمدن .

## 5- التخطيط العمراني :

جهاز سياسي يهدف الى التنبؤ بالسياق و جعل العمليات تسير بكل متناسق ، عامة و خاصة في ميدان و/أو مجال في مدة و أجل محددين .

مفهوم التخطيط ارتبط في فرنسا بالتدخل الاقتصادي ( وضع أول مخطط ارشادي من طرف Jean Monnet سنة 1946 حيث تعود مصادره الفكرية الى ما قبل الحرب العالمية II ) سرعان ما اقترن التخطيط الاقتصادي مع التخطيط المجالي ، في اقليم معين <sup>1</sup>.

ما بين سنتي 1960 و 1970 تم انتهاج سياسات تخطيط عمراني على نطاق واسع ، حيث ظهرت من خلالها مثلا مناطق التهيئة المدبرة (Zone d'aménagement concerté)

(ZAC 1947) و مخططات توجيهية للتهيئة و العمران (SDAU 1969) ثم مخططات شغل الاراضي (POS 1970) <sup>2</sup>.

التخطيط العمراني : و هو تخطيط استعمالات الأراضي ، أي وضع نمط معين ينظم العلاقات بين مناطق السكن و العمل و الترفيه و المرور و غيرها في المدينة ، ويعني تنظيم مختلف الوظائف اليومية التي يشترك فيها الناس ، والذي يهدف لتوفير بيئة مريحة و آمنة للاستعمالات .

## 6- مراحل التخطيط العمراني لمدينة :

يعتبر التخطيط العمراني للمدينة الوسيلة المثالية لتطوير المدينة ، بغية تحقيق أهداف معينة تلبي حاجيات الأجيال ، و يكون هذا بالاعتماد على مجموعة من المخططات العمرانية التوجيهية التي ترسم تسيير عقلاني و متوازن للمجال العمراني ، و يكون هذا بعد انجاز دراسة تحليلية و جدولة للحاجيات المادية التي تخص المجتمع على ثلاث مراحل متوازنة : قصير المدى ، متوسط المدى طويل المدى، و هنا يكون التوسع تعبيرا لنهج منظم خال من الفوضى و التلوث ، الذين يكونان سمة للمدن العفوية.

<sup>1</sup> Dictionnaire de la géographie Lexy-Lussants 2003 P.253

<sup>2</sup> publication La France : les territoires en mutation - Géoconfluences ([http://géoconfluence.ens\\_lyon\\_fr](http://géoconfluence.ens_lyon_fr)).

يُنجز التخطيط العمراني المعاصر وفق ثلاث مراحل:

### 6-1 المرحلة الأولى : مرحلة جمع المعلومات (الدراسة الأولية).

تضم هذه المرحلة جمعا للمعلومات الإحصائية لكل من المعطيات الطبيعية ، الاجتماعية و الاقتصادية ضمن الموقع السالف اختياره.

و تكون هذه العملية وفق طريقة علمية ، حيث يتم اختيار أفضل المصادر ، كالخرائط التي يلزم دراستها و مختلف المخططات و المنشورات الإحصائية التي تصدرها مختلف الجهات الحكومية و مراكز البحوث.

### 6-2 المرحلة الثانية : المرحلة تحليل المعلومات .

بعد الانتهاء من الدراسة الأولية و التي تكون بجمع مختلف المعلومات ، يتم دراستها و إعادة ترتيبها و تحليلها ، حيث ترجمة المعلومات المتحصل عليها الى جداول و بيانات و منحنيات ، يُتوصل من خلالها الى استخلاص مجموعة من الاستنتاجات ، التي تمكن من تركيب سيناريوهات احتمالية مختلفة.

و يُستلزم في هذه المرحلة العمل بدقة متناهية و وضوح و اختصار و ذلك بوضع مستخلصات نهائية.

### 6-3 المرحلة الثالثة : مرحلة الاقتراح .

تكون النتائج التحليلية و المستخلصات النهائية المنطلق الأول للبدء في تنظيم و تهيئة المجال العمراني و وضع اقتراحات مبدئية في ما يخص المساكن و المرافق العمومية و المساحات الخضراء و مختلف التجهيزات .

بعد ذلك يتم البدء في عملية ابداعية من أجل أن تُرجع هذه البرمجة تصميم عمراني يدعى - مخطط التعمير - أو - المخطط التوجيهي العام - .

يتم انجاز هذا المخطط عبر عدة مراحل تصحب مراحل تكوين المدينة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> فارس علي العقار الحضري و علاقته بالتوسع و التشكل العمراني ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير تخصص التجمعات البشرية في المناطق الجافة و شبه الجافة 2013 / 2014 ص116

## 7- مراحل تصميم المدينة :

من الصعب تحديد مراحل معينة لبناء المدينة ، وهذا راجع لتعاقب عدة أجيال تشاركت و تعاونت في بنائها .  
و بما أن هذه الأجيال تكون من مراحل زمنية مختلفة فيكون من الصعب تعيين مراحل بناء المدينة ، لأن لكل جيل طابع خاص و معين .  
فالمدينة إذا نتاج أو بناء مستمر عبر الزمن .

لكن بإسقاط المدينة على أنها مشروع عمراني فيمكن القول بأن تصميمها يمر بثلاث مراحل ( حسب تصنيف فاروق حيدر) و هي :

### المرحلة الأولى : إنجاز الرسيمات

### المرحلة الثانية : إعداد التصميمات النهائية

### المرحلة الثالثة : إعداد التصميم النهائي

### 7-1 المرحلة الأولى : إنجاز الرسيمات .

تقوم هذه المرحلة على تحديد فكرة عامة عن التخطيط الأولي للمدينة ، كما تشمل صورة مستقبلية اجمالية لها ، حيث توضع الخطوط العريضة حول التصور الاجمالي لجميع المناطق المشكلة لهيكل المدينة العام.  
و قد يتعرض المصمم العمراني لصعوبة في هذه المرحلة إذ أن الشيء الوحيد الذي يعتمد عليه هو قدرته الابداعية الفنية ، و تجاوبها مع البرامج و السياسات المرسومة .

يتم في هذه المرحلة دراسة مختلف الاستعمالات الممكنة للأرض ، و تصور بدائل مختلفة و متعددة و وضعها كحلول احتمالية ، حيث يكون معيار الاختيار هو مدى القدرة على الأداء الوظيفي و الجمالي للمدينة، و هذه البدائل هي مجموعة تشكيلات من الاستعمالات السكنية و الخدماتية و التجارية و الصحية ... الخ ، و تكون هذه البدائل مختلفة من حيث كيفية ترتيب العلاقات بين كل من الاستعمالات و الأحجام و الأبعاد ، و هذا كله يكون وفقا للمقومات الجمالية في التخطيط ، طبيعية كانت أو غير ذلك.

## 2-7 المرحلة الثانية : إعداد التصميمات النهائية (Avant Projet)

يتم خلالها تطوير الرسيمات المنجزة في المرحلة الأولى بعد تحديد النهائي منها لتصبح تصميمات تمهيدية تظهر فيها الملامح الأولى للنسيج العمراني المنتظر .

و يكون بعد ذلك الشروع في دراسة مكونات التصميم لإبراز و معرفة عوامل التوافق و التعارض بينها مع إجراء التعديلات الضرورية من أجل الوصول الى التصميم المنشود .

و ينصب الاهتمام في هذه المرحلة على دراسة مركز المدينة ، ثم الانتقال تدريجيا الى المجال الخارجي ، و هنا يلزم استحضار جميع المهارات الابداعية و المتميزة من أجل الوصول الى الترتيب و النظام المجالي الأفضل بين الوظائف لتكون بصورة متكاملة .

و يكون في هذا التصميم اهتمام كبير بالشبكة النقل و الشوارع الذين يعطيان شكل المدينة و اطارها العام ، و التي تمثل التقاطعات بين الأنشطة السكانية و باقي الأنشطة الأخرى.

## 3-7 المرحلة الثالثة : إعداد التصميم النهائي

بعد الانتهاء من الرسيمات النهائية يتكون التصوير النهائي لتصميم المدينة ، و يكون قد تم اعداد قدر من التفصيل للنسيج العمراني ، و تنظيم العلاقات بين مختلف الاستعمالات لأراضي .

و يعبر التصور النهائي للمدينة عن النتيجة النهائية للدراسة بين مختلف مكونات التصميم في المرحلة السابقة ، و هو أفضل الاقتراحات من حيث التوافق بين مكونات التصميم ، المعبر عن الاقتراح الأمثل الذي ينظم شكل استعمال الأراضي داخل المدينة حيث يحقق التوازن بين مختلف الوظائف و سهولة الربط بينها ، و يكون ذلك بواسطة شبكة من الطرقات .<sup>1</sup>

## 8- النظريات الخاصة بتخطيط المدن :

أفرزت الثورة الصناعية في أوروبا مشاكل اجتماعية و بيئية كثيرة في المدن الشيء الذي جعل من التنكير في حلول لهذه المشاكل امرا حتميا خاصة من قبل المفكرين و السياسيين ، و عليه تم احداث تغييرات كبيرة مست مبادئ التغيير العمراني من أجل اعداد تصاميم جديدة تتلاءم مع حقيقة المجتمع الحديث ، عاكستا قيم

<sup>1</sup> فارس علي العقار الحضري و علاقته بالتوسع و التشكل العمراني ، مرجع سابق ص 117

العالم الصناعي ، و من ثم و كنتيجة للتفاعل و التطور مع المجتمع ظهرت نظريات جديدة في العمارة و العمران و من أهم أصحاب هذه النظريات كريستالر ( W.Christaller ) ، هوارد ( Howard ) قيدس ( Geddes ) و مالطا ( S.Malta ) و غيرهم ، و سنعرض بعض النظريات الحديثة للتخطيط العمراني و التي من بينها :

### 8-1 نظرية المدن الحدائقية :

في أواخر القرن التاسع عشر أعد ( Eberzer Howard ) تصورا لهاته المدينة من خلال كتابه المعروف مدينة " الغد الحدائقية " سنة 1898 م حيث بين من خلاله المبادئ الرئيسية لتصور مدينة المستقبل ، و لقد كانت انطلاقة من خلال تساؤله " من بمقدوره توفير الحياة المتكاملة القرية أم المدينة و لقد بين في هذا المضمار أن لكل واحد منهما سلبيات يجب تجنبها و ايجابيات يمكن استغلالها و لقد خلص الى أن من أهم ايجابيات الريف بساطة الحياة مع توفر أسباب الراحة جمال المناظر و صفاء الهواء... الخ في حين تكمن السلبيات في غياب سبل الترفيه ، رتابة الحياة الاجتماعية ، انعدام البنى التحتية و قلة فرص العمل .

أما المدينة فتنلخص سلبياتها في التلوث البيئي ، التواجد السكاني غير اللائق بالإضافة الى المشاكل الصحية الوقائية و كذا المسافات البعيدة بين أماكن العمل و السكن لقد وصف " هوارد " ( المدينة الحدائقية) بالمدينة السلمية كونها أتت من خلال تصاميم ثم مراعاة فيها استغلال الجوانب الايجابية و توظيفها مع تجنب السلبيات ، من بين ما يميز هذه المدينة كونها مضبوطة من حيث عدد القاطنين غير قابل للنقصان أو الزيادة كما أن ملكية الأراضي تعود لسكانها تجنبنا لاستغلال العقارات مما يزيد في الكثافة السكانية نتيجة تكاثف المباني ، لكن رغم كل هاته الخصائص فلقد وصف " هوارد " ( المدينة الحدائقية ) كونها مدينة كاملة العناصر و أنها ليست مستعرة سكنية و لقد اقترح عددا محدد من سكان مركز المدينة ( 22000 نسمة ) تقريبا مع تخصيص مساحة ضعفها خمس مرات لمساحات خضراء و أراضي زراعية تحيط بمركز المدينة ، في حين تكون الوظائف السائرة لقاطني المدينة في الصناعة بينما تعم الزراعة المناطق التي تحيط بها ، من بين ما ميز ( المدينة الحدائقية ) كونها تحوي خمسة شوارع دائرية ، تبدأ بالشارع رقم واحد من الخارج تكون ملاصقة للمنطقة الصناعية الدائرية أيضا و تنتهي من الداخل بالشارع رقم خمسة ، بطريقة تكون ملاصقة للسوق التجارية ، وتحتل الساحة المركزية وسط المدينة بحيث تحاط بحدائق و تنشأ حولها المباني العامة كدور القضاء ، المسرح ، المتاحف ، المباني الحكومية ، الدوائر الحكومية و المكتبات ..... الخ .





- تميز الأقاليم بالتجانس مع انعدام التضاريس و العوائق الطبيعية الصعبة

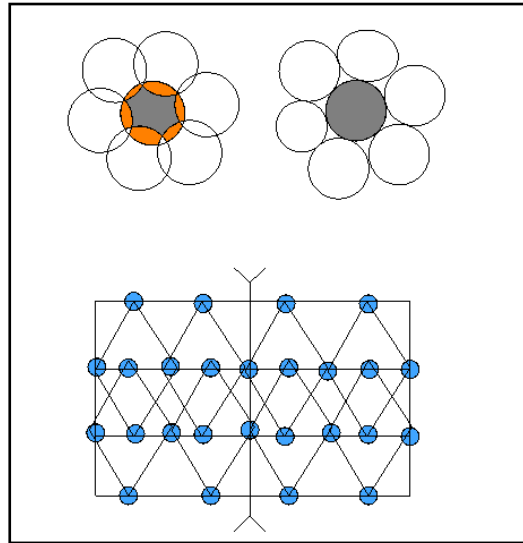
- تعيين في مناطق الاقليم المختلفة تصنيفا يخص الاحتياجات اللازمة .

- يأخذ نطاق نفوذ الأماكن المركزية شكله وفق أشكال مختلفة و هي :

أ- مدن متشابهة من خلال دوائر متساوية بطريقة يكون بينها فراغا وظيفيا محل نزاع نفوذ المدن المختلفة .

ب- مدن متشابهة كالسابقة إلا أن الدوائر هنا لا بينها تماس بل تقاطع بطريقة تضمحل فيها الفراغات البيئية و عليه ينشأ لدينا شكل ا مضلعا يمثل مناطق النفوذ .

من حيث وجهة نظر " كريستلر " فإن الشكل السداسي هو الأنسب لتعيين نطاق النفوذ و التباعد بين المراكز المتشابهة ، إذ يكون التباعد بين المستوى الأعلى مرتبطة بنظام الشكل السداسي و هكذا الى أعلى المراتب في الاقليم المتجانس الواحد ، و عليه فإن مركز نطاق النفوذ في المدينة هو عبارة عن شكل سداسي تتلاءم أهميته مع المساحة الاجمالية .



شكل رقم 11: مخطط الثلاث مغناطيسات الذي صممه هاورد ليرد

المصدر : الذي يجيب على السؤال: أين نذهب؟ والإجابة كانت: المدينة،

الريف أو المدينة الريفية

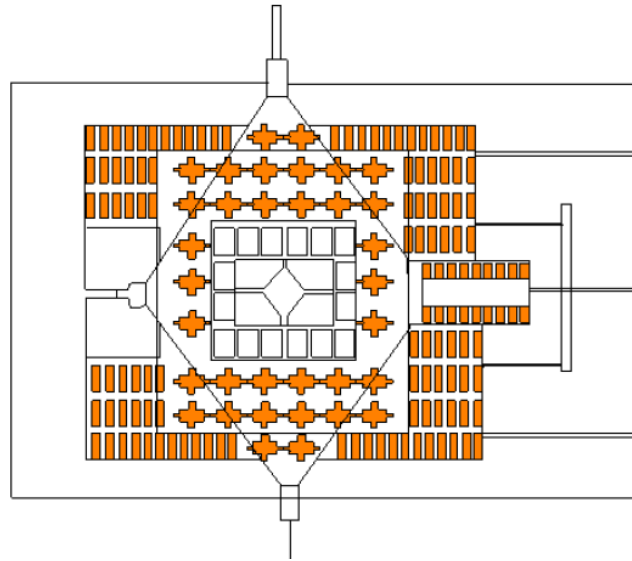
المصدر : الموسوعة الحرة ويكيبيديا بتصرف من الباحثين

#### 8-4 نظرية مدينة الغد ( La cité de demain )

قدم هذه النظرية ( Le Corbusier ) الذي يعد في صدارة المدرسة الحديثة في مجال العمران المعمري إذ صمم هذا الأخير مدينة شعاعية تتسم بحدائقها الشاسعة و بناطحات سحب يصل عدد طوابق العمارة الواحدة الى 60 طابق ، تتموضع في الوسط بنسبة 05 % من مساحة المدينة ، و يتم استغلال هذه العمارات كمكاتب ، بينما تشغل المساحة القابضة تحت للطرق الفرعية في مركز المدينة كمحطة لكي يتم تحويل السير ، في تتموضع محطات لخطوط النقل و المواصلات في الطابق السفلي من المركز على ثلاث مستويات كما هو مبين في المخطط المسمى ( Plan voisin ) الذي تم اقتراحه عام 1925 م ، في حين تشكل العمارات السكنية خطوطاً منحنية محيطة بناطحات السحاب بحيث تكون كثافتها عُشر كثافة هذه الأخيرة ، كما تتخللها مساحات خضراء ، و تمتاز المساحة المخصصة في هذه المدينة بكثافة قليلة مقارنة مع باق الأجزاء ، و يبلغ عدد السكان المبرمج لهذه المدينة 3000000 نسمة ، هذه الأخيرة سميت بالمدينة " المعاصرة " ، و لقد قدم ( Le Corbusier ) تصميمًا مقترحًا لها ، و في عام 1922 م أعد المخطط المقترح حيث فصل فيه ما يلي :

- يقطن في مركز المدينة مليون ساكن حيث تكون الكثافة السكانية مرتفعة ، في حين يقطن الضواحي مليوني ساكن بتركيز أقل .
- تكون العمارات قائمة على الجوانب العريضة .
- في المسقط الأفقي تظهر العمارات العالية في المركز تكون على شكل صليب ، بينما تكون باقي العمارات منعدجة الشكل .
- تبعد المسافة البينية بين الشوارع الرئيسية 400 متر ، في حين يكون عرضها 50 متر

كما أن هذا التصميم النهائي يكون فيه التخطيط العام للمدينة متوفر على عوامل تسيير عقلائي للمجال ، و يسمح بتحقيق الاستغلال الأمثل للوقت مع مراعات توفير أكبر قدر ممكن من البعد الجمالي



شكل رقم 12 : مخطط (فوزان voisine ) لباريس 1925

المصدر : J pelletier et ch. Delfante ضمن العمران والمدينة، د خلف الله بوجمعة، ص 90

وبتصرف من الباحثين

### 8-5 نظرية المدينة المثالية ( Ville Idéale )

في عام 1923 تم اقتراح المدينة المثالية من طرف المنظر إيريك جلودن (Eric Gloden) حيث تتكون المدينة من خلايا دائرية الشكل بقطر 2.40 كم لكل منها وكذا مساحة متماثلة يمكن أن تستوعب 100.000 نسمة لكل خلية أما من الجانب الوظيفي فكل خلية تختص بوظيفة معينة على أن تكتفي كل واحدة من جانب الخدمات كما تم مراعات المسافة التي تفصل المسكن عن مكان العمل أو مكان الخدمات خاصة المدارس إذ لا تتعدى 15 دقيقة مشيا على الأقدام أما بالنسبة للمؤسسات والخدمات في كل خلية فقلد اخذت حيزا من مركزها لغرض الأداء المثل لوظائفها في حين تتدرج المسكن من حيث الكثافة على محيط المركز على شكل حلقات ، أما بالنسبة للصناعات فلقد احتلت مكانا مناسباً لها ، ولغرض توسيع في تنقل الأشخاص فلقد اعتمدت شبكة من الطرق والسكك الحديدية لغرض ربط مراكز الخلايا فيما بينها كما سمح هذا النظام العضوي بإنشاء خلايا مستجدة لتطوير المدينة .

لاقت هاته النظرية نقدا من طرف الباحثين في هذا المجال يتمثل في كونها مستحيلة التطبيق في أرض الواقع بسبب الخلايا المتساوية.

## 8-6 نظرية المدينة ذات الخلايا المختلفة :

في عام 1939 قام بارديه (Gaston Bardet) بتقديم هاته النظرية بناء على إحصاءات تحاليل ودراسات ضمت كل من المدينة وسكانها حيث تمثلت قناعاته في كون إعداد رسم تنظيمي فقط لا يكفي للتخطيط المجاني بل يتعداه ليعكس هذا الأخير تكوين وتميع الفراغات والمجموعات السكنية بطريقة تعطي للمدينة معالمها وكيانها.

تأسست هاته المدينة النظرية على فرضية فحواها أن كل منطقة أو هي في المدينة يتميز بطابع مميز وكذا حياة خاصة مما يجب على المصمم أخذ جمالة الخصائص بعين الاعتبار مع المحافظة على المعالم الأصلية خلال نمو المدينة وكذا مراكزها كما يمكن انشاء مراكز جديدة ، من خلايا تتسم بالتفاوت في الحجم والاختلاف وذلك للضرورة في حين أن كل مركز له مركزه ايضا.

## 8-7 نظرية السوبر بلوك (Super Bloc)

تعد هذه النظرية من أشهر ما قدمه علماء التخطيط العمراني إذ أنه في عام 1929 ظهرت هذه النظرية للعيان من خلال تخطيط مدينة "رادبون" بولاية نيوجرسي في الولايات المتحدة الأمريكية حيث تم اقتراحها من طرف المنظرين رايت وشتايل (Henry Wright et Clarence Shtein) الذين أحدثوا أفكارا جديدة تتمثل في الآتي:

تفرع الشوارع المحلية من الشوارع الرئيسية بحيث تنتهي كل شارع محلي بمجال صغير يسمى (Cut-de-Sea) والغرض من ذلك هو خدمة المساكن وعزل قلب المنطقة على حركة السيارات ومساراتها بحيث تقام المتنزهات وعناصر تخطيطية مختلفة في معزل عن التلوث والحركة.

## 8-8 نظرية المجاورة السكنية (L'unté de voisinage)

تمت تسمية هاته النظرية عام 1929م في حين أن نشأتها تعود إلى 1927م من طرف (Clarence Perry) حيث أن هذه الأخيرة تعتمد أبعاد معينة خاصة بالسكان لتحديد مساحة وحدة الأرض المجاورة حيث اعتمد "بيري" المدرسة الابتدائية كنموذج التي تعد مركزا يحوي 1000 إلى 1200 متدرسا الشيء الذي يتطلب عدد سكان المجاورة السكنية في حدود 5000 إلى 6000 ساكنا آخذا بعين الاعتبار كون التلاميذ يمثلون خمس (5/1) من المجتمع ، ولقد اعتمدت هاته النظرية في تعمير ، تخطيط وتوسع هذه المجاورة

السكنية من خلال انجاز مساكن يتميز بمساحة تحدد بصورة عقلانية وكذا كثافة متوسطة الشيء الذي يجعل التلميذ لا يسير أكثر من نصف كيلومتر بين منزله والمدرسة في حين تم تخصيص عشر (10/1) من للمساحة الاجمالية للمجاورة السكنية لتصميم حدائق ومنتزها وعليه فقد تم تنظيم شوارعها الرئيسية وتنظيف شوارعها المحلية الداخلية خدمة لمبانيها مع الاعتناء بوضع المكتبة ، المحلات التجارية وأماكن العبادة في أماكن مناسبة تحوي اشياء خاصة بها.

ولغرض استقطاب سكان المدينة ، تعليمهم الترويح عنهم وكذا التكفل بمشاكله تم تصميم نواة بالمجاورة السكنية لهذا الغرض مراعاة للأساس الاجتماعي في التخطيط العمراني للمدينة وعملية تنظيم عناصرها.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> فارس علي العقار الحضري و علاقته بالتوسع و التشكل العمراني ، مرجع سابق 2013 / 2014 ص118-125

## المبحث الثالث : مفاهيم عامة حول العمران

### 1 - العمران :

فن، علم وتقنية تهيئة التجمعات الانسانية وهو مجموعة من القواعد والمقاييس الثانوية التي تسمح للسلطات العمومية بالتحكم في تخصيص واستعمال الاراضي (أعدت مخططات عمرانية مختلفة لهذا الغرض : مخطط توجيهي ، مخطط شغل الاراضي .....الخ).<sup>1</sup>

مجموعة من العلوم ، تقنيات وفنون متعلقة بالتنظيم وتهيئة المجالات العمرانية من أجل ضمان رفاهية الانسان وتحسين العلاقات الاجتماعية مع الحفاظ على البيئة.<sup>2</sup>

استخدمت كلمة عمران في اواخر القرن 19 و التي تعني فضاء المدينة وعرف المهندس الاسباني Cerda العمران أنه علم يهدف لتنظيم مجال وفضاء المدينة من جانب الترفيه ،الكم،شبكة النقل والعمل.....الخ ، وذلك بغية الحصول على أفضل توظيف وتحسين العلاقات الاجتماعية التي تشمل المجال النظري والتطبيقي ،إذ أن المجال التطبيقي يمثل جميع التدخلات الموجودة على مستوى النسيج القائم .<sup>3</sup>

العمران هو التنظيم المجالي الذي لا غنى عنه في إعطاء الوجه الوظيفي والجمالي للمدينة بغية توجيه وتطوير المجال الحضري.

### 2- النسيج العمراني :

حسب Panerai.Ph

النسيج العمراني هو تراكب لثلاث مجموعات :

1- مجموعة المجالات الجرة : كالنهج و الطرق الواسعة ....الخ.على أساس شبكي معرج و متواصل ، الطرق الضيقة و الطريق المحدودة و ، الشوارع والساحات...الخ

2-مجموعة من التخصيصات : تمثل نتاج لتقسيم اداري أو التجزئة العقارية في حالة قبلية .

<sup>1</sup> (Larousse)

<sup>2</sup>Le Corbusier , Charte d'Athènes ., 1957, p.100

<sup>3</sup> Maouia Saidouni éléments d'introduction à l'urbanisme page 255

3-مجموعة المباني: وهو كل مبني مخططا أو عشوائيا، وتمثل أيضا البناءات الخاصة كالمرافق و المعالم.<sup>1</sup>

حسب القاموس المهني (BPT) : جميع المباني و المرلفق و الشبكات التي تكون مدينة أو حي<sup>2</sup>

3-1 أدوات التهيئة و التعمير :

3-1 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (PDAU)<sup>3</sup>:

ظهر بموجب القانون رقم 29/90 الصادر في 1990/12/01 ، وهو وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ، يقوم على تحديد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية أ إما لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة ، كأن يكون النسيج العمراني منتشر كمستوطنة عمرانية واحدة تشمل عدة بلديات ، أو أن تكون عدة بلديات مشتركة في شبكة الماء الشروب غيرها من العوامل المشتركة .و يأخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعين الاعتبار جميع تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ، كما يحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي ويحترمها ويضبط صيغة المرجعية للتهيئة والتعمير ن تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وإحصائيات.

3-2 مخطط شغل الأراضي (POS) :

مخطط شغل الاراضي هو أحد أدوات التهيئة و التعمير الحديثة ، و هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، ظهر في 1990-12-21 بموجب قانون 29/90 ، و جُعِل هذا المخطط من أجل لتسيير المجالي و ضمان النوعية الحضرية و المعمارية الحديثة .

3-2-1 أهداف وضع مخطط الأراضي :

\* فهو وثيقة رسمية لتنظيم النمو الحضري على المناطق العمرانية فهو يحدد المناطق العمرانية .

\* تحديد الاستخدام الرئيسي لكل مجال ضمن ما توضحه القوانين .

\* وضع معادلة لاستعمال الأرض .

<sup>1</sup>(مجموعة العلوم الاجتماعية بواسطة مشنان فوزي في 13-09-2017)

<sup>2</sup>(www.editiond-eyrolles.com/dico-BTP)

<sup>3</sup> مدور يحيى، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية -حالة مدينة ورقلة- مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران 2012

- \* تحديد مخطط شبكة الطرق والمواصلات .
- \* تحديد شبكات الهياكل الأساسية .
- \* تحديد الأحياء المهيكلة والتي تخضع للتحديث .
- \* تحديد الأماكن المخصصة للتجهيزات العمومية .
- \* تحديد الأحياء والشوارع والمواقع التي يجب حمايتها و ترميمها او تجديدها .
- \* تعيين الأراضي الفلاحية الغابات الواجب حمايتها .
- \* تحديد مقياس العمران كالمساحات والعلو والأحجام وأنماط البناء .
- \* تحديد الارتفاقات .

### 3-2-2 إنجاز مخطط شغل الأراضي (POS) :

يتم إنجاز مخطط شغل الأراضي في حالة البلدية على مستوى المجلس الشعبي البلدي ، و في حالة عدة بلديات يتم انجازه على مستوى المجالس الشعبية البلدية ، و تحت مسؤوليتهم ، و في كلتا الحالتين يتعهد انجاز المخطط الى مكاتب دراسات متخصصة و معتمدة ، تحت اشراف كل من المصالح التقنية للبلدية و مديرية التعمير و البناء . يتم ارسال نسخة من مخطط شغل الأراضي الى والي الاقليم للمصادقة عليه ، و نشر قرار المصادقة في مقر البلدية لمدة شهر<sup>1</sup> .

### 4- مفهوم العقار :

لغة : كل ما له قرار أو أصل ، مثال ذلك الأرض و المنزل .  
و العقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه ، أي أنه في وضعية لا يمكن نقله الى مكان مختلف دون احداث ضرر به<sup>2</sup> .

<sup>1</sup>مدونة العمران في الجزائر /https://digiurbs.blogspot.com  
<sup>2</sup> حمدي عمر باشا - نقل الملكية العقارية- دار هومة - الجزائر 2044- ص 05 .



إذا فالعقار هو الشيء الثابت الذي يملك صفة الاستقرار والثبات ، إما أن يكون ذلك من أصل خلقته أو صنع صانع ، فلا يمكن تغير مكانه دون أن يصيبه خلل أو تلف<sup>1</sup>

و يعرف المشرع الجزائري في القانون المدني المادة 683 كالاتي :

" كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"<sup>2</sup>.

ومن هذه التعاريف نستخلص أن العقار هو الشيء الذي يتصف بالثبات في مكانه و يكون غير قابل للنقل من موضع الى آخر من دون الحاق خلل به .

#### 4-1 أنواع العقارات<sup>3</sup>:

- 1 - عقارات سكنية : و هي مختلف أنواع السكنات كالمنازل و القصور.... الخ
- 2 - عقارات صناعية : كالمصانع و المخازن .
- 3 - عقارات تجارية : كالمباني إدارية و المراكز تجارية و المحلات... إلخ
- 4 - عقارات زراعية : و تتمثل في المزارع و البساتين .
- 5 - عقارات تستخدم لأغراض خاصة : كالمساجد و المستشفيات والمدارس .

<sup>1</sup> د.محمد كامل مرسى : شرح القانون المدني ،الحقوق العينية الأصلية و الأموال و الحقوق ، حق الملكية بوجه عام ، منشأ المعارف - مصر- سنة 2005 ، ص 37

<sup>2</sup> المادة 40 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية المؤرخ في 2008/02/25 ، لجريدة لبرسمية الجزائرية 2008/04/23 العدد 21 ص 07 .

<sup>3</sup> <http://blog.bezaat.com>

## 1 - التوسع العمراني :

- من بين التعاريف الشائعة للتوسع العمراني هو أنه إنشاء مدن تتميز بتطورها بشكل متفجر حيث لا يمكن السيطرة على تطورها ويعرفه آخرون على أنه توسع مدينة ما وضواحيها على حساب ما يحيط بها من أراضي تزامنا مع زيادة الكثافة السكانية بها و يذهب البعض الآخر الى اعتبار التوسع العمراني تمدا في اتجاه التطور التقني مع توفير الخدمات حيث تتسم التجمعات السكنية بزحفها المهم المعالم حيث لا تتوسع في اتجاهات واضحة كما لا تنطلق من مركز معين<sup>1</sup>



شكل رقم 13 رسم يوضح التوسع العمراني على الأطراف و الضواحي

المصدر فارس علي العقار الحضري و علاقته بالتوسع و التشكل العمراني ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير تخصص التجمعات البشرية في المناطق الجافة و الشبه الجافة 2013 / 2014 ص 87

## 2- الامتداد العمراني :

- يحدث الامتداد العمراني عندما نشهد كثافة عمرانية ضعيفة ، المدن لا تتطور أبدا بكثافة مركزها و تكون عن طريق التوسع و عليه يوجد عمران متطور للمساحات المحيطة بالمدينة .

ان تحسن طرق النقل يسرع في هذا الامتداد العمراني أو بالأحرى امتداد الضواحي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> عبد الله العطوي - جغرافية المدن ج3 دار النهضة العربية 2003 ص 56

<sup>2</sup> La densification de la ville : processus de réparation du plain et de vide/ Atelier international -Groupe densification P.6

<https://education.enpc.fr>

### 3- أنواع التوسع العمراني :

**3-1 التوسع الداخلي :** ويمس خاصة الاحياء القديمة، كما أن من بين أهم اسباب الحاجة الملحة للسكن وذلك نظرا لزيادة عدد السكان المحليين و كذا تدفق الوافدين كمن الريف.

التوسع الداخلي عادة ما ينجم عن عمليات تدخل على النسيج القائم لغرض التجديد أو التنظيم ، إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة أو التكتيف ، كما أنه يحتل الفراغات الناتجة عن سوء التخطيط و التهيئة أو أصل الملكية العقارية للأراضي<sup>1</sup>.

**3-2 التوسع الخارجي :** عموما يلي التوسع الداخلي التوسع الخارجي، ويكون خارج النسيج العمراني القديم، و يتميز بالزيادة في المساحة و انخفاض ارتفاع المباني و ينقسم الى قسمين :

**3-2-1 امتداد النسيج القائم:** وذلك بالاستمرارية وفق نموذج خطي كمدينة الجزائر أو نجمي كطوكيو.

**3-2-2 المدن الجديدة :** و هي عبارة عن مدن جديدة تنشأ في إقليم المدينة الأصلية مع وجوب توفير السكن التتقل ، الراحة ، العمل و غيرها من ضروريات المدن<sup>2</sup>.

### 4- أنماط التوسع العمراني :

**4-1 التوسع العشوائي :** و ينقسم الى قسمين

**4-1-1 التوسع التراكمي :** و هو التوسع الشائع و المعروف منذ القدم حيث يتم باستغلال المساحات داخل المدينة أو عند الأماكن القريبة من صور المدينة نظرا لأسعارها المنخفضة مقارنة بالداخل مثال ذلك موسكو الروسية .

**4-1-2 التوسع متعدد النوى :** و يتم بإنشاء مدينة عشوائية على مقربة من المدينة القديمة حيث تصبح مرتبطة مع هذه الاخيرة ارتباطا وظيفيا وثيقا مثال ذلك مدينة تلمسان .

**4-2 التوسع المخطط:** تتدخل الدولة في تنظيم وتوجيه النسيج وكذا تجهيزه بالمرافق التي يحتاجها السكان<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> بركاني سمية ،النمو العمراني و البيئة الحضرية في مدينة عين البيضاء مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص " مدن و مشوع حضري م.ت.ح. قسم علوم الأرض و الكون " دفعة 2014 ص 7

<sup>2</sup> بين جنيدي محمد ، جرعوب عصام ، التوسع العمراني و الآفاق المستقبلية حالة مدينة الحامة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس جامعة المسيلة ، دفعة 2008

5- أشكال التوسع العمراني<sup>2</sup> :

5-1 حسب الاستمرار :

و يقصد بالاستمرار مدى قابلية المدينة لمواصلة توسعها بدون تقطعات أشكال التوسع العمراني حسب الاستمرار تتنوع :

5-1-1 التوسع المستمر (المتواصل) :

ويقصد به استمرارية النسيج العمراني من حيث الشكل العام بالنسبة و ذلك بامتداد مباشر الأجزاء المشكلة للمدينة بواسطة مجالات جديدة ترتبط بالقديمية. ان من اجابيات الاستمرارية كونها تعطي كثافة كبيرة و تنظيم جيد للنواة التي ينطلق منها النمو العضوي في اتجاه واحد في عدة اتجاهات و عليه فينتج نموا خطيا (موجه) أو نجمي موجه .

5-1-2 التوسع الغير المستمر :

( المتقطع ) و هو نتاج انفجار المدينة في الحضر و يتميز بعدم الاستمرارية و النمو المتقطع في المدن بسبب العائق التي قد تكون طبيعية أو صناعية مما يحدث فصلا بين الأجزاء القديمة والتوسع الجديد ، مثال ذلك مدينة البندقية التي نشأت من اشعاعات النمو الحلقي الإشعاعي.

<sup>1</sup> جغرافية المدن الجزء 03 عبد الله العطوي دار النهضة العربية 2003 ص 05

<sup>2</sup> بلخير خديجة، التوسع الحضري في المدينة الجديدة "علي منجلي" ومدي تماشي المشروع الحضري المستدام -مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص-مدن و مشروع حضري م.ت.ت.ح قسم علوم الأرض والكون دفعة جوان 2014 ص14

## خاتمة الفصل الأول

في نهاية هذا الفصل نكون قد تعرفنا على أهم المراحل التاريخية التي مر بها العمران، من بدايته في العصر الحجري الحديث الى ما بعد الثورة الصناعية، وكذلك نكون قد تعرفنا على بعض المفاهيم والتعريفات المرتبطة بموضوع الدراسة، انطلاقا منها نكون زاد معرفي فيما يخص موضوع الدراسة، ونكون قد حددنا وجهتنا في هذا الموضوع، وذلك بالتعرف على المدينة وكل ما يختص بها من مراحل تخطيطها العمراني، وأهم النظريات الخاصة بتخطيط المدن ، وانتهينا الى ذكر مراحل التخطيط العمراني للمدينة .

و في هذا الفصل تم التطرق الى معنى مورفولوجية المدينة وما يتبعها كأنماط تخطيط الشوارع ،اضافة الى بعض المصطلحات المرتبطة بالمدينة كالتحضر، المجال حضري والنمو الحضري .

ومن المفاهيم الأساسية والتي تركز عليها الظاهرة المدروسة التي تم التعرض لها في هذا الفصل هي العمران وكل ما يرتبط به من مصطلحات والتي منها أدوات التهيئة والتعمير والتوسع العمراني أنواعه ، أشكاله و أنماطه. وانتهينا الى ذكر مراحل التخطيط العمراني للمدينة .

و من هنا نكون قد عرفنا كيف يكون التخطيط السليم و المنظم للمدينة، و نكون قد تعرضنا لمختلف المراحل التي يمر بها تصميم المدينة عكس ما تكون عليه المدينة العفوية .

هذا وقد حاولنا في هذا الفصل الاحاطة بجزء من موضوع دراستنا لتكوين خلفية نظرية عنه و التي تفيدنا في الدراسة.



# الفصل الثاني



## المبحث الأول : مفاهيم عامة حول التوسع العمراني الفوضوي

### 1- مفاهيم أساسية :

#### 1-1 التوسع العمراني الفوضوي ( العشوائي ) : و ينقسم الى قسمين

1-1-1 التوسع التراكمي : و هو التوسع الشائع و المعروف منذ القدم حيث يتم باستغلال المساحات داخل المدينة أو عند الأماكن القريبة من صور المدينة نظرا لأسعارها المنخفضة مقارنة بالداخل مثال ذلك موسكو الروسية .

1-1-2 التوسع متعدد النوى : و يتم بإنشاء مدينة عشوائية على مقربة من المدينة القديمة حيث تصبح مرتبطة مع هذه الاخيرة ارتباطا وظيفيا وثيقا مثال ذلك مدينة تلمسان .

#### 2-1 الأحياء الفوضوية :

ترجع هذه التسمية نسبة لخصائص هذا البناء، فهو يتميز بعدم انتظامه وأنجز دون تخطيط، إضافة الى أنه لا يحترم القواعد العامة للبناء<sup>1</sup>، فالأحياء الفوضوية مناطق تم انشاؤها دون مراعاة لقواعد البناء والتعمير<sup>2</sup>، حيث يقوم سكان هذه الأحياء "واضعي اليد" باحتلال أراضي تخص غيرهم من أملاك تخص السلطات أو أراضي خاصة تعود ملكيتها للأفراد، أو جهات دينية أو خيرية، لغرض إقامة مسكن لهم<sup>3</sup>، و هذه الأحياء الفوضوية تمثل التوسعات العمرانية الفوضوية الغير مخطط لها ، تنشأ بشكل عشوائي و في اتجاهات متعددة و غير محددة<sup>4</sup>.

تتميز الأحياء الفوضوية أنها ذات شوارع ملتوية وسكاتها غير منظمة، ولا تتماشى والمساكن الحضرية غالبا يتم انجازها بطرق عشوائية من طرف الأفراد<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> دليمي عبد الحميد النمو الحضري وأزمة السكن، رسالة مقدمة كجزء من دبلوم الدراسات المعمقة معهد علم الاجتماع، جامعة قسنطينة

<sup>2</sup> اسحاق يعقوب القطب: الإتجاهات المعاصرة في الدراسات علم الاجتماع الحضري، وكالة المطبوعات الجامعية الزيت 1980 ص 219

<sup>3</sup> أحمد محمد بودراع : المناطق المتخلفة بمدن العالم الثالث ، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه في علم الاجتماع ، القاهرة ص 78 .

<sup>4</sup> فؤاد اكرام البستاني ، منجد الطلاب دار الشروق ، بيروت لبنان ، ط 1 ، 1958 ، ص 100 .

<sup>5</sup> تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، تخصص علوم قانونية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة ص 08 .

و يعرف فاروق بن عطية الحي الفوضوي أنه حي معزول يتواجد في ضواحي المدن الكبرى، يقام على أراضي يتم اختيارها على أساس عدم الظهور و التخفي، و ليس على أساس المميزات العمرانية، وبشكل هذا الحي مجموعة من السكنات الغير خاضعة لمواصفات البناء و التعمير ، كما تفتقر للمرافق العمومية و البنية التحتية<sup>1</sup>.

### 1-3 السكن الفوضوي ( Construction désorganisée )

تتعدد تسميات التي تطلق على السكن الفوضوي في اللغة الفرنسية فيطلق عليه أيضا السكن الغير الشرعي " construction illicite " ، والبناء الغير منظم " construction irrégulière " ، البناءات العفوية " construction spontanée " و البناءات الناقصة الادمج " construction sous-intégrée " <sup>2</sup>

و يعرفه Pierre George <sup>3</sup> بأن اسم السكن الفوضوي اعتمد عليه الباحثون لتمييزه عن غيره ، و ينتج هذا السكن من تجمع و تكاثر السكان في المدن الكبرى ، و عادة ما يكون هؤلاء السكان من الذين لا يملكون مصادر رزق ، أو يكون دخلهم الفردي غير كافي ، و قد يكونون قد قدموا من الضواحي ، و يقوم هؤلاء السكان باحتلال مجال لا يستهان به من المدينة .

يتميز هذا السكن بعدم كفاية نوعية البناء غالبا ، و غياب تام للتهيئة و البنية التحتية .

و نعرف السكن الفوضوي من الجانب القانوني و عدم الأخذ بالجانب التقني :

هو سكن يملك نمط معين من البناء الذي يتم انشاؤه بتخطي القواعد التشريعية و التنظيمية التي تضبط البناء و التعمير ، و يكون ذلك بعدم الحصول على رخصة بناء قبل البدء في عملية البناء ، و بعدم الانضباط بأحكامها عند تنفيذ السكن .

### 1-3-1 أنواع السكن الفوضوي :

أ- السكن الفوضوي الهش (habitat précaire):

<sup>1</sup> كشكش نورة ، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة ورقلة 2013/2014 ص 8 .

<sup>2</sup> بوجمعة غلف الله ، العمران و المدينة ، ص 117

<sup>3</sup> هو باحث فرنسي مختص في علم الجغرافيا ، له كتابات حول التوسع العمراني بمدن دول المغرب العربي .



و هو سكن ينمو و يتوسع على أراضي الغير ، و يكون ذلك داخل المدن ولكن أكثر حالاته يكون في أطرافها ، و تعرف السكنات الهشة بأنها تجمعات سكنية تكون بوضع اليد ، و تبدو بشكل كتل متراسة من البيوت القصديرية أو بيوت ذات لا تخضع لقواعد البناء في بنائها و تكون خالية من جميع الخدمات من كهرباء ، الماء ، الغاز ، المجاري العمومية ، و تفتقر الى المرافق الصحية و الاجتماعية .

يكون سكان السكن الهش غالبا من الطبقة الفقيرة من المجتمع ، و الكثير منهم يكونون النازحين من الأرياف بحثا عن العمل و ايجاد حياة أفضل<sup>1</sup>

و السكنات الفوضوية الهشة هي سكنات هي مساكن غير قانونية و لا تخضع لمعايير البناء ، لأنها تكون مبنية من مواد بناء لا تتوفر على المعايير المطلوبة و طرق بنائها كذلك تكون غير سليمة و غير آمنة .

ب- السكن الفوضوي الصلب ( Habitat illicite en dur ) :

و هو السكن الذي يكون مبنيا بمواد بناء صلبة كالاسمنت والآجر و البلاط وغيرها، ويكون سقف هذا المبنى بالدالة أو بالقرمود ، أي أن حالة تكوينه أفضل بكثير من الهش غير أن وضعيته القانونية غير مسوية.<sup>2</sup>

#### 1-4-1 الإقصاء:

لغة: اسم مصدره أقصى وقام بإقصائه أي قام بإبعاده<sup>3</sup> .

هو الاستثناء وعدم الأخذ بعين الاعتبار.<sup>4</sup>

#### 1-4-1 آلية الإقصاء :

كل بناء لا يقبل التسوية معرض للهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها ، ويكون ذلك بقرار تتخذه لجنة ولائية التي تحدد الأجل الذي يتعين أن يقوم خلاله الشاغل بعملية الهدم.

<sup>1</sup> عبد القادر القصير ، أحياء الصفيح ، دار النهضة العربية للطباعة و النشر 1993 ، ص 69.

<sup>2</sup> بوقبس نديرة الأحياء الفوضوية في الجزائر و إشكالية التهميش الحضري دراسة حالة مدينة قسنطينة ، ص 17 علوم و تكنولوجيا D ، عدد 42 ديسمبر (2015) 28-15

<sup>3</sup> معجم معاني الجامع [www.almaany.com](http://www.almaany.com)

<sup>4</sup> CNTRL (Centre National des Ressources Textuelles et Lexicales) [www.cntrl.fr](http://www.cntrl.fr)

## 1-5-5-1-5-1 : ادماج

و هو المعنى الاشتقاقي لدمج أو اندماج، و الدمج في الشيء هو الدخول و الاستحكام فيه ، فالاندماج هو الالتئام و الانسجام<sup>1</sup>.

**تعريف 1 :** الادماج يعني التكامل و التوحيد كارتباط الأفراد بالجماعة و اندماجهم فيها ، و يكون الادماج بين البنائيات يجعلها موحدة أي أن تصير منطقة واحدة<sup>2</sup> ، و ادماج الحي في المدينة ، هو أن تقوم الجهات المعنية باتخاذ الاجراءات اللازمة التي تهدف لتوفير جميع الشروط لتهيئة البيئة الحضرية ، أي التجانس أو الدمج الحضري أو الاجتماعي<sup>3</sup>

**تعريف 2 :** مفهوم الادماج مفهوم بالغ التعقيد ، فهو يتضمن مجموعة واسعة من الدلالات ويقول أحد الباحثين و هو بيسون (Besson) " يمكن أن يعرف مفهوم الادماج عن طريق الوسط الذي يستخدم فيه ، و بناء على القواعد التي تستخدم لتحقيقه والأهداف التي يرمي إليها "<sup>4</sup>

و من ذلك فلا يمكن حصر الادماج في الجانب التقني فقط ، بل يجب أخذ عدة جوانب لتحقيقه خاصة الجانب الاقتصادي و الاجتماعي .

و عموما فالمقصود بالادماج عنصر أو مجموعة من العناصر الجديدة على أخرى موجودة بشرط ان يكون هناك تناسق معين فيما بينها .

## 1-5-5-1-5-1 : صيغ الادماج في ميدان العمران :

### أ - إدماج الوظائف العمرانية :

و معنى ذلك أن تدمج الوظائف الترفيهية و التنقلية و السكنية و وظيفة العمل بحيث يمكن ايجاد تناسق و تكامل و تراكب بين جميع هذه الوظائف في مجال واحد ، أي ان تمتزج في نفس المجال ، و هذا يؤدي الى القضاء على التقسيم الوظيفي.

<sup>1</sup> الشيخ احكد رضا ، معجم متين اللغة ، بيروت ، المجلد 2 ، 1975 ، مادة دمج ص 447 .

<sup>2</sup> احمد زكي بدوي : معجم مصطلحات العلوم الاجتماعية مكتبة لبنان بيروت ص 24

<sup>3</sup> احمد محمد بو دراع : المناطق المتخلفة بمدن العالم الثالث ، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه في علم الاجتماع ، القاهرة ، 1989 ، ص

<sup>4</sup> L'intégration urbaine Besson P.275

ب - الادمج في النسيج العمراني :

و معنى ذلك مختلف الاجراءات التي تضمن الاستمرارية العمرانية ( continuité urbaine ) بحيث لا يمكن تمييز أو ملاحظة أي تقطع ( Rupture ) بين النسيج العمراني المحدث و القديم من الناحية الشكلية ( L'aspect formel )<sup>1</sup>.

1-5-2 : آليات الادمج :

من التدخلات الحضرية التي يمكن اعتمادها كآليات للإدمج هي:

أ- التجديد (Rénovation) :

و هو عملية مكونة من مجموعة إجراءات هدفا تحسين وضعية النسيج العمراني القديم مهما بلغت مساحته ، أو تخص المنطقة التي تكون مبانيها في حالة متدهورة ، و المعنى الميداني لهذه العملية هو إزالة البنايات القديمة و تعويضها بأخرى جديدة ، وفق ما تنص عليه الاجراءات ، لغرض المحافظة على وظيفة الحيز العمراني المتدهور ، و تعتبر أيضا هذه العملية عملية جمالية تمس كل أو أغلبية المباني ، لعدة أسباب قد تكون رداءة المبنى ، أو عدم التأقلم مع حركة المرور ، أو بسبب عدم كفاية استغلال الأراضي<sup>2</sup>.

ب- إعادة الهيكلة الحضرية ( Restructuration urbaine )

هذه العملية هي عملية تمس القطاعات الحضرية و الأحياء ، و أيضا المدينة ككل ، و الغرض منها هو تحسين وظيفة النسيج العمراني و حل مشاكله ، و تتضمن هذه العملية ما يلي :

- تحسين شبكة المواصلات لجعل الربط بين مختلف أجزاء المدينة يكون بصورة أفضل.

\* إضافة الخدمات و إنشاء التجهيزات مهيكلة لتفعيل الأحياء .

- إعادة توزيع الكثافة السكنية و الخدمات<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> التعمير العفوي بين الرفض و الادمج ب. خلف الله / ع.تاشريفت

<sup>2</sup> Thierry paquot et autre : dictionnaire la ville et l'urbain .ed+econoica .2006 .P.289-291

<sup>3</sup> كاتب وليد ، التحسين الحضري في مدين تبسة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، جامعة أم البواقي 2014/2013 ص8

### ج- الترميم (Restauration)

و هو مجموعة الأعمال التي هدفها أن تحسن نوعية السكنات القديمة و ترقيتها ، و تتضمن هذه العملية غالبا توفير أهم التجهيزات المريحة للسكان<sup>1</sup>.

### د- إعادة التأهيل ( Réhabilitation ) :

ويقصد بها إعادة المبنى لكي يؤدي وظيفة أخرى من خلال إجراء عملية الحفاظ الضرورية لكي يؤدي وظيفة جديدة تتلاءم مع تصميم وروحية المبنى.

وتعد من بين أهم التدخلات الحضرية لغرض التجديد الحضري بحيث تمس الجوانب العمرانية ، الاقتصادية والاجتماعية لكونها توفر مرافق وخدمات ضرورية بعد إزالة أجزاء من المباني.

### هـ- التحسين الحضري ( L'amélioration urbaine ) :

التحسين الحضري هو الاشغال التي تهدف إلى رفع مستوى حياة السكان بحيث تمس كل نواحي إطار الحياة في الاحياء ومن بين ما يهدف إلى تحقيقه هو:

-تغيير سلوك الافراد (النفسي والاجتماعي) من خلال إعطاء المحيط نوعية جمالية مميزة

-العمل على تحسين الاطار الفيزيائي المنعكس مباشرة على حياة السكان.

-توطيد العلاقة بين أفراد المجتمع وتشجيع الاتصال بينهم.<sup>2</sup>

### و- إعادة التهيئة (Réaménagement urbaine)<sup>3</sup>

لا تنحصر إعادة التهيئة على مباني جديدة بل قد تمس حيا بأكمله أو جزء منه من خلال اقتراح برامج تنموية متوازنة و مكيفة مع المجال.

<sup>1</sup> Thierry paquot et autre مرجع سابق ص 93

<sup>2</sup> بلغانم هاجر، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر بجامعة العربي ابن مهدي أم البواقي، بعنوان التوسع العمراني في ظل المشروع الحضري حالة مدينة عين البيضاء

<sup>3</sup> بوالعنين عامر ، أبوبكر عبدالفتاح، مشروع التجدد الحضري في الحي الإيطالي من أجل دمج في مدينة سكيكدة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية، تخصص تسيير المدن، جامعة أم البواقي 'دفعة 2001، ص5.

### 1-5-3 أسباب نشوء الأحياء الفوضوية :

تنشأ الأحياء الفوضوية لأسباب مختلفة و متعددة ، تتشارك فيها معظم المدن في العالم و هي كالآتي :

أ- أسباب ديموغرافية : وتتمثل في الزيادة الطبيعية لعدد سكان الحضر و الحاجة الماسة للسكن ، و الذي يكون سببا في انشاء مساكن عشوائية تنشؤ هذه التجمعات السكانية توسعا فوضوي ، اضافة الى الزيادة الطبيعية يزداد عدد السكان جراء ارتفاع نسبة النزوح الريفي و هو انتقال سكان الريف الى المدينة بهدف الإقامة أو العمل أو كلاهما .

ب- أسباب اقتصادية : و مما ينتج التوسعات العمرانية الفوضوية تردي الأوضاع الاقتصادية للسكان و ارتفاع أسعار الأراضي لحضرية و غلاء مواد البناء و كذا أجرة العمال .

ج- أسباب تنظيمية : و التي ترتبط بالجوانب التالية :

- دعم غير كاف من طرف السلطات لقطاع الاسكان، و غياب سياسة تناسب تنظيم الملكيات الخاصة بالأراضي .

- غياب لوسائل و أجهزة الرقابة الادارية، وعدم قدرة الدارة التحكم في التوسعات العمرانية العشوائية .

- قصور في قوانين و آليات التخطيط العمراني، من حيث غياب نظام تخطيط متكامل و باستطاعته معالجة مشاكل الاسكان، و مما يزيد في هذا القصور غياب مخططات لبعض التجمعات السكنية المتواجدة داخل المدينة، و المناطق المتواجدة خارج حدود المدينة.

## المبحث الثاني : البرامج المسطرة لتوفير السكن

## 1- البرامج المسطرة لتوفير السكن :

لغرض توفير السكن للمواطن الجزائري والحد من ظاهرة البناء الفوضوي ومعالجة أزمة السكن، سطرت في الجزائر مجموعة من البرامج السكنية يغلب عليها الطابع الجماعي :

1-2 أنواع السكن الجماعي في الجزائر<sup>1</sup> :1-1 المناطق السكنية الحضرية الجديدة<sup>2</sup> :

أنشأت هاته المناطق بدءا من سنة 1975م حيث ان الغرض منها التحكم في التوسع العمراني حيث توفر السكن لأعداد متنامية من السكان فقد تكون اختيارية في حال كانت طاقة المشروع 400 سكن فما فوق، وإجبارية في حال فاقت 1000 سكنة حيث ساهمت في تنامي التوسعات في النسيج الحضري في الدن الجزائرية.

1-2 السكن الاجتماعي : وهو عبارة عن سكن موجه للطبقة المعوزة من الشعب حيث يمل من الخزينة العمومية للدولة في ظل الدخل المادي الضعيف للأسر الموجه اليها، ولتحقيق سكن لائق مدعما بنسبة 100 %، أو جزئيا حسب الاختلاف في السكن.

1-3 السكن الاجتماعي التساهمي (L S P)<sup>3</sup> :

أسس هذا النوع من السكن تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 1994/10/04 المحدد لقواعد تدخل السند (CNL) في مجال الدعم المالي للأسر.

<sup>1</sup> بوليف محمد أنور إسماعيل تمرأيت : - انتاج السكن الجماعي بين الواقع و مبادئ التنمية المستدامة حالة المدينة الجديدة 01 و02 باتنة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس جولة في ت ت ح بجامعة أم البواقي 2012 ص 11

<sup>2</sup> شايب نور الايمان ، محلعين إيمان ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة مهندس دولة في ت ت ح ، دراسة نقدية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة في إطار المشروع الحضري سنة 2013 ص 24

<sup>3</sup> بولين محمد أنور ، إسماعيل تمرأيت ، مرجع سابق ص15

يتميز هذا النوع من السكن بكونه يعتمد على مساهمة مشتركة بين المستفيد والدولة، التي تقدم إعانة عن طريق الصندوق الوطني للسكن CNL، ويوجه أساسا لطلبته للطبقة المتوسطة في المجتمع و ينجزه المرقى العقاري ، ويتم تمويل السكن عن طريق الأطراف الثلاثة للدولة ، المستفيد و المرقى العقاري وفقا للشروط التالية ، مساهمة الدولة :

- تمنح هاته المساعدة عن طريق الصندوق الوطني للسكن بصورة مباشرة ن بحيث تقدر هذعه المساعدة على حسب الدخل الشهري ، مضافا له الدخل الشهري للزوج ، وتتراوح بين 40 مليون و 50 مليون سنتيم .

#### 1-4 السكن عن طريق البيع بالإيجار (Location vente) <sup>1</sup> :

أسس هذا النوع من السكن عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط و كفيات الشراء في إطار بيع السكنات المنجزة من الأموال العمومية حيث تم تحرير عقد مكتوب ينص على البيع بالإيجار ، لاقتناء سكن و امتلاكه عند انقضاء مدة الإيجار المحددة .

و يوجه هذا النوع من السكن الى الطبقة المتوسطة ، خاصة الإطارات منهم الذين لا يمكنهم الحصول على السكن الاجتماعي و لا على السكن الترقوي المرتفع السعر ، كما يشترط الطالب أن لا يتعدى دخله الشهري 5 مرات الأجر المضمون ، و يوكل إنجاز هذا النوع من السكن الى مرقى عقاري .

1-5 السكن الترقوي : في اطار البرنامج الرئاسي الهادف الى إنجاز مليون وحدة سكنية ضمن المخطط الخماسي، و لغرض تطوير الحظيرة العقارية الوطنية لجأت الدولة الى هذا النوع من السكن .

<sup>1</sup> بولين محمد أنور ، إسماعيل تمرأيت ، مرجع سابق ص 18

تم توجيه عمارات السكن الترقوي الى البيع أو الايجار مدعمة بذلك عمليات الترقية العقارية، السكن من النوعين الجماعي ، و نصف الجماعي ، ولقد أغبرت هاته العمليات التجارية بامتياز، و مما أعطى خصوصية لهاته البرامج كونها تضمن قرضا بنكيا للمستفيد بفوائد منخفضة ، في حين يستفيد المرقى العقاري بامتيازات خاصة.

### 1-6 السكن الترقوي المدعم :

هذا النوع من البرامج موجه الى الفئة المتوسطة من المجتمع ، بحيث تكون مؤهلة للاستفادة من إعانة من الدولة ، و قادرة على المساهمة الفردية مع قرض ميسر ، يتم انجاز السكن من طرف مرقى عقاري محترما شروط و معايير تقنية و مالية محددة .



المبحث الثالث : الآليات والتشريعات المتبعة في معالجة التوسع العمراني الفوضوي .

## I-آليات معالجة التوسع العمراني الفوضوي

### 1-الهدم والتعويض:

انتهجت السلطات العمومية برامج معينة من أجل مشكل التوسع العمراني الفوضوي الذي يتجسد في الأحياء الفوضوية، وكانت هذه البرامج تهدف إلى التخفيف من معانات سكان هذه الأحياء أو تحسين أوضاعهم الاجتماعية، ففي جانفي 1999م، طبق برنامج وطني لإزالة الأكواخ غير التراب الوطني ومول هذا البرنامج من طرف البنك العالمي بقرض قيمته 150 ملون دولار، وقامت وزارة السكن بتطبيقه، حيث تضمن هذا البرنامج إزالة 870 حي عبر 12 ولاية وتعويض قاطنيها بمساكن جديدة.

### 2- التحسين الحضري

#### 1-2 مفهوم التحسين الحضري<sup>1</sup>:

وهو عملية تدخل يتم تطبيقها بغرض تحسين الهيكلية المورفولوجيا المتواجدة في المناطق الحضرية، حيث يتم تعبير نمطها الأول إلى نمط جديد أفضل وذو سعة أفضل وذو مستوى راقي وذلك بإدخال المرافق الحضارية اللازمة في التحسين الحضري مجموعة أشغال تهدف لتوفير ظروف حياة أفضل أ تكون على مستوى أحياء سكنية متدهورة.

#### 2-2 أهداف التحسين الحضري :

- تحسين الإطار المعيشي للمواطن.
- تقليص الفوارق داخل الإحياء وترقية التماسك الاجتماعي بها.
- القضاء على السكنات الهشة وغير الصحية.
- التحكم في مخططات النقل ، والتنقل وحركة المرور داخل محاور المدينة وحولها.
- الوقاية من الأخطار الكبرى وحماية السكان
- إعادة هيكلة النسيج العمراني وتحديثه لتفعيل وظيفته .

لنيل مكملة أم البواقي مذكرة (Sonatipa) حي حالة الحضري دراسة المشروع مبادئ ضمن الحضري الوهاب التحسين عبد رمزي ثابت بورحلة<sup>1</sup> الحضرية 2015/2014 ص 14 التقنيات تسيير في ماستر شهادة

- المحافظة على الفضاءات العمومية المختلفة وترقيتها.
- تدعيم وتطوير مختلف التجهيزات الحضرية.
- ترقية وسائل النقل لتسهيل الحركة الحضرية.
- ترقية التضامن الحضري والتماسك الاجتماعي.
- المحافظة على النظافة الصحية العمومية وترقيتها.
- الوقاية من الانحرافات الحضرية.
- ترقية وتطوير النشاطات الثقافية، الرياضية، والتسلية.
- تدعيم التجهيزات الاجتماعية والجماعية<sup>1</sup>.

### 2-3 العمليات التقنية التي يمكن إدخالها على المجال:

لتحديد نوع التدخل المناسب على كل مجال حضري ، يجب تعريف مختلف التدخلات التي سوف يتم اقتراحها لاحقا على هذا المجال، واعتمادا على المرسوم رقم 83-684 الخاص بالأحكام التشريعية والتطبيقية المعمول بها، والذي يحدد شروط عملية التدخل في المساحة الحضرية الموجودة وهي كالتالي :

أ- عملية التجديد الحضري:

هي عملية مادية لا تتطلب تغيير في وظيفة المجال وحدوده بمعنى أن المجال يحافظ على وظيفته وحدوده الأصلية، وتتمثل هذه العملية في إزالة البنايات القديمة، وتهديمها، وإعادة بنائها وتعويضها ببنايات أخرى جديدة على أسس معمارية حديثة، مع الأخذ بعين الاعتبار تناسقها مع النسيج الحضري القائم (النسيج القديم)، بنفس الطبيعة وفي نفس الموضع.

#### ب- عملية إعادة الهيكلة الحضرية :

وهي عملية تتطلب تغيير في وظيفة المجال وحدوده بمعنى أن المجال في هذه الحالة لا يحافظ على وظيفته الأولى ، ولا على حدوده الأصلية ، وتتمثل هذه العملية في التدخل على شبكة الطرق، التهديم الجزئي لبعض الحصص وتغيير وظيفتها الأولى ، وبالتالي فان هذه العملية تؤدي إلى تغيير الخصائص الأصلية للمجال الحضري.

<sup>1</sup> بوقريفة بلال - مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التسيير و التقنيات الحضرية التحسين الحضري في مدينة الميلية حالة حي المريجة 2012 ص

ج - عملية إعادة التنظيم الحضري:

هو مجموعة من العمليات و الترتيبات المختلفة الموجهة لمجال عمراني معين على المدى المتوسط و هذا من أجل تحسين و توزيع استعمال المجال العمراني الحالي و ذلك بتهديم بعض البنايات و تهيئة بعض الأراضي و تصحيح للبنية التحتية.

د- عملية التهذيب الحضري:

وهي عملية تتمثل في إحداث بعض الإصلاحات على بعض البنايات، كإصلاح السلالم، طلاء الواجهات، إصلاح تشققات الجدران والسقوف.... الخ بهدف توفير الراحة وإعطاء نوع من الرفاهية للسكان.

عملية الترميم الحضري:

وهي عملية تسمح باستصلاح مجموعة من المباني ذات القيمة المعمارية أو التاريخية دون المساس بالإحكام الواردة في الأمر رقم 67- 281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 والاتصال بالسلطة المعنية عند الحاجة.

II-القوانين و التشريعات الموضوعة لإدماج السكنات الفوضوية :

لقد اهتم المشرع الجزائري بموضوع ادماج السكنات الفوضوية من خلال سنه لجملة من التشريعات التي تهدف إلى تسوية البناءات الفوضوية وتحسين المحيط وإعطاء وجه لائق للمدن ولعل آخر القوانين السارية المفعول تتلخص في ما يلي :

1-2 قانون 08-15 :

صدر القانون رقم 08-15 في 20 جويلية 2008 ، محددًا قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها .

و يهدف هذا القانون الى ما يلي :

- وضع حد لحالة عدم انتهاء البناءات .

- تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي في طور الانجاز قبل صدور القانون

- تحديد شروط شغل و استغلال الأراضي.

- ترقية اطار مبني ذو مظهر جمالي و مهياً بانسجام.

- تأسيس تدابير ردية فيما يخص عدم احترام آجال البناء و قواعد التعمير<sup>1</sup>.

**1-1 البنائات المعنية بالمطابقة :** إن المشرع الجزائري منع اقامة البنائات الفوضوية إلا أنه استثنى الحالات

القابلة للتسوية مع احترام المقاييس العمرانية و الشروط اللازمة خاصة الأحكام الواردة في القانون 15-08

المتعلقة بمطابقة البنائات، و التي سيتم توضيح مختلف حالات البنائات التي يمكن تسويتها و هي:

- البنائات الغير متممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء .

- البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة بناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة .

- البنائات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء .

- البنائات الغير المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء .

### 1-2 الشروط اللازمة لتحقيق مطابقة البنائات<sup>2</sup>:

اضافة المادة 18 من القانون 15-08 شروطا اضافية لتحقيق مطابقة البنائات و اتمام انجازها كما يلي :

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري : ضرورة توفير سند الملكية للعقار لدى صاحب البناية و يتعلق الأمر

بملكية العقار

- احترام قواعد التعمير و مقاييس البناء : وذلك بتطابق المشروع مع أدوات التعمير و البناء

- تخصيصها أو استعمالها : و ذلك بأن لا يتعارض النشاط الممارس مع المخطط المجاور .

- موقع تواجد البناء و ربطه بالشبكات : و يقصد بذلك امكانية توفر الشروط اللازمة للبط بمختلف الشبكات

و المواصلات السلكية و اللاسلكية و كذا تهيئة الموقع .

**1-3 البنائات الغير قابلة للمطابقة<sup>1</sup> :** تضمن قانون 15-08 تبين عدم قابلية تحقيق المطابقة للبنائات

التالية :

<sup>1</sup> أنظر المادة 15-08 الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2008.

<sup>2</sup> أنظر التعلية رقم 1000/أخ و / و.س.و/2009 بتاريخ 10/09/2009

- أ- مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة كالتى بنيت عليها تجهيزات الطاقة .
- ب- المساحات المصنفة غير قابلة للبناء حسبما خلصت اليه دراسات الأراضي ، و الدراسات الزلزالية ودراسات التعمير و الجيوتقنية ، و المساحات التي تقع في مناطق انزلاق التربة و الفيضانات .
- ج- البنايات التي تشكل عائقا أو ضررا في إنجاز المنشآت العمومية حيث يستحيل تحويل موقعها مثل مواقع التنقيب عن المحروقات ، أحواض سفوح السدود ، خط الطريق السيار و مواقع..... المطارات و الموانئ .
- د- البنايات المنجزة في قطع أرضية تم تخصيصها للارتفاعات حيث يمنع البناء عليها كالمنجزة على ممر مخصص للأسلاك الهاتفية أو المياه أو شبكة الصرف الصحي أو تحت خطوط التيار الكهربائي .
- هـ- البنايات الواقعة بالمناطق المحمية التي بينها المشرع و التي من بينها مواقع المعالم التاريخية و الأثرية ، مناطق التوسع السياحي ، حماية البيئة و الساحل و بما فيها الموانئ و المطارات و مناطق الارتفاعات التي تربط بينها .
- ي- البنايات المنجزة على أراضي فلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابي باستثناء التي يمكن ادماجها في المحيط العمراني .
- و- البنايات التي تشوه بطريقة الموقع العام للموقع و البيئة كما تشكل خرقا لقواعد الامن ، خاصة منها البنايات الفوضوية التي لا تضمن شروط السلامة من حيث الاستقرار و المتانة .
- 1-4 هدم البناء و اعادة الأماكن الى أصلها<sup>2</sup> :**

يتعرض للهدم كل بناء غير قابل للتسوية حيث تعاد الأماكن الى حالتها و تحول لجنة ولائية اصدار قرار الهدم ضمن آجال يتم تحديدها ، كما تقع عملية الهدم على الشاغل لهته البناية .

المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ،المحدد لكيفيات إعداد تسليم عقود التعمير: ترتكز التدابير التي جاء بها هذا المرسوم على " تخفيف " الجانب الكمي للوثائق المكونة للملف المرافق

<sup>1</sup> أنظر المادة 16 من قانون 15-08

<sup>2</sup> آسيا حميدوش ، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملك الوطنية رقم 90-30 ، مذكرة ماجيستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق صسنتينة 2009-2010 ص 115

للطلب ، لاسيما في ما يخص عدد النسخ والوثائق التي يجب تقديمها ، كما أمرت وزارة الكن والعمران والمدينة بالتعجيل وسرعة إعداد وتسليم عقود التعمير ، وذلك من خلال وضع الشباك الموحد .

ومما جاء به هذا المرسوم هو أن تسليم عقد التعمير أو شهادة المطابقة ، عقد التجزئة و رخصة البناء تعتبر من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حصريا ، ما عدا الحالات المدرجة في حالات الطعون ، وحسب حجم وأهمية المشروع ، طبيعة ووجود أدوات التعمير ومخطط شغل الاراضي، كما هو منصوص عليه في هذا المرسوم .

إن اختصاص الوالي بالنسبة لتسليم ، تحضير ومنح رخص البناء يتمثل في :

رخصة بناء المشاريع في مجال (التجهيزات العمومية أو الخاصة وتقل على 600 وحدة سكنية )، أما اختصاص الوزير المكلف بالتعمير :

رخص بناء المشاريع في مجال التجهيزات العمومية ذات منفعة وطنية ومشاريع سكنية جماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

في ما يخص رخصة التجزئة ، فإنه " في حال وجود مخطط شغل الاراضي المصادق عليه أيتعدى مرحلة التحقيق العمومي يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يتدخل بمثابة ممثل البلدية أو الدولة "

أما في حالة غياب مخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو يتعدى التحقيق العمومي يأتي إختصاص الوالي لرخص التجزئة للمشاريع ذات المنفعة المحلية وكذا إختصاص الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة لرخص التجزئة ذات المنفعة الوطنية .<sup>1</sup>

**2- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير**

من بين ما جاء به هذا المرسوم هو وضع الشباك الموحد وذلك لغرض التعجيل في إعداد وتسليم عقود التعمير كما اعتنى بتخفيض عدد النسخ للوثائق التي يتكون منها الملف والمرافقة للطلب.

<sup>1</sup> بهاء الدين م جريدة البلاد /04/11 /2017 ، ص 4

ومن بين ما استحدثته هذا المرسوم هو الاختصاص الحصري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم عقد التجزئة ، رخصة البناء ، عقد التعمير أو شهادة المطابقة باستثناء حالات الطعون ، كما يأخذ بعين الاعتبار وجود أدوات التعمير ومخطط شغل الاراضي وأهمية وحجم المشاريع.

أما في ما يخص إنجاز مشاريع التجهيزات العمومية أو المشاريع التي تكتسي طابع محلي والمشاريع السكنية الجماعية التي ينحصر عددها بين 200 و 600 وحدة سكنية فتكون من اختصاص الوالي وذلك من أجل تحضير ومنح رخص البناء.

كما أن إنجاز مشاريع التجهيزات العمومية أو المشاريع التي تكتسي طابع وطني والمشاريع السكنية الجماعية التي يعادل أو يفوق عددها 600 وحدة سكنية فتكون من اختصاص الوزير.

ويحدد هذا المرسوم شرط وجود مخطط شغل الاراضي مصادق عليه أو تعدى مرحلة التحقيق العمومي لاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخصة التجزئة حيث يمثل هذا الاخير البلدية أو الدولة، لكن تسليمها يعتبر من اختصاص الوالي في حالة عدم وجود مخطط شغل الاراضي مصادق عليه أو لم يتعدى مرحلة التحقيق العمومي وهذا بالنسبة للمشاريع التي تكتسي طابع محلي بينما رخصة التجزئة للمشاريع التي تكتسي طابع وطني فهي من اختصاص الوزير.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> بهاء الدين م، جريدة البلاد 11-04-2017 ص 04



# الفصل الثالث





## -مقدمة الفصل الثالث :

مدينة تبسة من أهم مدن الشرق الجزائري ، " ذكرها المؤرخ الكبير "ديودور الصقلي " ( Diodorus Siculus) الذي يرجح نشأتها إلى هرقل (Héracles) تحت أسم هيكتامبول (Hictampol) أي المدينة ذات المائة باب وقد عرفت هذه التسمية في العهد فينيقيون حيث كانت مركزا تجاريا نشطا في التجارة بينها وبين قرطاج"<sup>1</sup> .، حيث أن لها من تراث عمراني عريق و تضاريس متنوعة ، إضافة الى موقعها الاستراتيجي و المميز الذي يقع مع حدود تونس ، و لهذا فهي قطب اقتصادي مهم ، و الذي جعل مدينة تبسة مركز لاستقطاب السكان لذا فإن وتيرة التعمير في تزايد مستمر .

و تعيش تبسة كغيرها من المدن لتوسعات العمرانية كبيرة من حيث الحجم ، و متنوعة من حيث النمط ، و لهذا جاء هذا الفصل ليلقي نظرة عامة حول مدينة تبسة ، و ذلك من خلال التعرف على موقعها الجغرافي و تموضعها ، و إلقاء نظرة على تاريخ تطور العمران فيها ، بالإضافة الى التعرف على النسيج العمراني لهذه المدينة و تحديد المناطق العمرانية المتواجدة فيه ، لتحديد مناطق التوسعات العشوائية في المدينة ، و كل هذا من أجل الوقوف على واقع التوسع العمراني الفوضوي فيها و اتجاهاته و كذا أنواعه و أنماطه و أشكاله ، و معرفة أسبابه ، و كل هذا بغرض الالمام بظاهرة التوسع العمراني الفوضوي في مدينة تبسة

<sup>1</sup> الموسوعة الحرة ويكيبيديا

## المبحث الأول : عموميات حول مدينة تبسة

## 1- أصل التسمية :

يعود أصل اسم تبسة (Tébessa) الى البربر الأوائل ، فهم من أطلقوا على المدينة هذا الاسم ، و حسب الترجمة اللوبية القديمة فالكلمة تعني أنثى الأسد " اللبوة " ، و عند دخول الإغريق شبهوها بمدينة " تيبس " الفرعونية لكثرة خيراتها والمعروفة اليوم بـ " طيبة" أو " بطابة " ، و لما قدم بعدهم الرومان أطلق عليها اسم "تيفيسيتيس" ، لسهولة نطقها ومنذ ذلك التاريخ اختصرت كل الزيادة اللفظية منها ، وصارت تعرف بـ "تيفيست" ، و عند قدوم الفاتحين المسلمين في حدود القرن الهجري و القرن الثامن الميلادي تم تعريبها لتصبح " تبسة " بفتح التاء وكسر الباء وفتح السين مع تشديدها ، وظلت هذه التسمية ملازمة لها إلى اليوم<sup>1</sup>.

## 2- المعالم و المواقع الأثرية في ولاية تبسة:

ولاية تبسة من أكثر المناطق الثرية بالمعالم التاريخية بهذا في تعد من أهم المناطق الأثرية الهامة بالجزائر والتي مرت عليها الكثير من الحضارات ، و الذي جعلها فضاء أثريا يحوي عددا كبيرا من المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.

وفي إطار مخطط حماية وحفظ التراث ، تم تصنيف 23 معلما أثريا منها 12 معلما يعود إلى عصر ما قبل التاريخ بكل من مدينة الشريعة و مرسط و 10 معالم طبيعتها قديمة تتمركز أساسا بعاصمة الولاية تبسة و 03 معالم مصنفة كمناطق طبيعية . لكن لا تزال الكثير من المعالم التاريخية تستدعي استكشافها ، كما تم تصنيف موقعين : معصرة برزقان التي تقع على الطريق الرابطة بين تبسة و بئر العاتر على بعد 35 كم جنوب تبسة ، و المقبرة البيزنطية الواقعة بجوار مدرسة الدكتور سعدان ، فيما يجري حاليا إعداد ملفين يخصان واد الجبابة ببئر العاتر وقرن الضلعة بالماء الأبيض من أجل تقديم عرض لهما الى الجهات المختصة ، و هذا بغية تصنيفهما فهما يعتبران موقعين يعودان إلى حقبة ما قبل التاريخ.

و بهدف الحفاظ على المعالم التاريخية و العدد كبير من القطع الأثرية التي يتجاوز عددها 2000 قطعة المتواجدة في تبسة تم إنجاز متحف جهوي للآثار ، وبعده تاسع متحف على المستوى الوطني<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>مدينة تبسة وأعلامها ، الدكتور احمد عيساوي ، إصدارات المركز الثقافي الإسلامي تبسة ، ص 24  
<sup>2</sup>https://www.djazairss.com/alfadjr موضوع في جريدة الفجر الكاتب زمال بتاريخ 2009/02/15

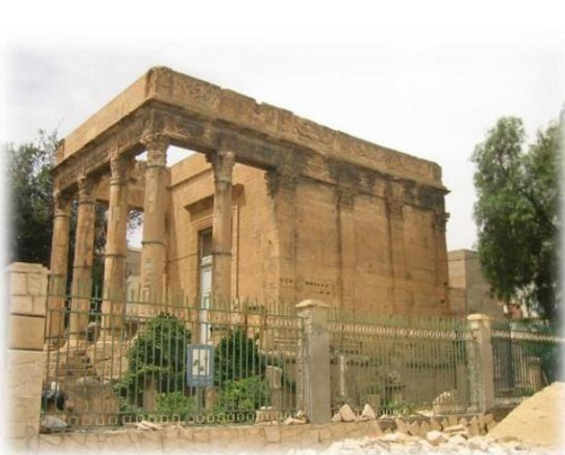
## 1-2 المعالم و المواقع الأثرية المصنفة في بلدية تبسة :

| البلدية | المعلم                                      | سنة التصنيف | الجريدة الرسمية      |
|---------|---|-------------|----------------------|
| تبسة    | قوس النصر كاراكالا                          | 1982/10/19  | رقم 48 في 1982/11/30 |
|         | المسرح المدرج                               | 1982/10/19  | رقم 48 في 1982/11/30 |
|         | الصور البيزنطي                              | 1982/10/19  | رقم 48 في 1982/11/30 |
|         | كاتدرائية ( Basilique )                     | 1982/10/19  | رقم 48 في 1982/11/30 |
|         | حفريات حي الزاوية ( Fouille )               | 1982/10/19  | رقم 48 في 1982/11/30 |
|         | أراضي و معالم تيفيست القديمة                | قائمة 1900  | رقم 07 في 1968/01/23 |
|         | المعبد الروماني (مينارف)                    | 1906/05/14  | رقم 07 في 1968/01/23 |
|         | برج جبل مستيري                              | 1985/09/01  | رقم 07 في 1968/01/23 |
|         | المقبرة البيزنطية بجوار مدرسة الدكتور سعدان |             | رقم 37 في 1985/09/04 |
|         | معصرة برزقال                                |             |                      |

جدول 1 المعالم و المواقع الأثرية المصنفة في بلدية تبسة

المصدر : Mr.Gherzouli Lazher , Renouveau du centre ancien de la ville de Tébessa , mémoire

. بتصرف من الطالبين ، pour l'obtention du diplôme de magistère en urbanisme

الشكل رقم 15 : لمسرح المدرج  
المصدر www.google image .comالشكل رقم 14 : صورة قديمة لقوس النصر كاراكالا  
المصدر www.google image .comالشكل رقم 17 صورة قديمة للمعبد الروماني (مينارف)  
المصدر www.google image .comالشكل رقم 16 معصرة برزقال  
المصدر www.google image .com

## المبحث الثاني : دراسة الموقع و الطبيعة لمدينة تبسة

## 1- الموقع و الحدود :

تبسة ولاية جزائرية تم تصنيفها سنة 1974 م ، رقمها 12 في التقسيم الإداري ، و هي واحدة من مدن الهضاب الشرقية العليا حيث تقع في أقى الشرق متاخمة للحدود التونسية ، التي تبعد عنها حوالي 39 كم ، مما جعلها تملك موقع استراتيجي ، يحدها من الشمال ولاية سوق أهراس ، و من الجنوب وادي سوف ، و من الغرب أم البواقي و خنشلة ، و تبعد عن العاصمة بـ 630 كم .

تقدر مساحة مدينة تبسة بـ : ( 184 كم<sup>2</sup> )<sup>1</sup>:

تمر بالمدينة عدة طرق وطنية :

- الطريق الوطني رقم 10 . الذي يصل مدينة قسنطينة بمدينة تبسة مرورا إلى الجمهورية التونسية .

- الطريق الوطني رقم 16 الذي يربط مدينة عنابة بمدينة تبسة الى مدينة وادي سوف جنوبا .

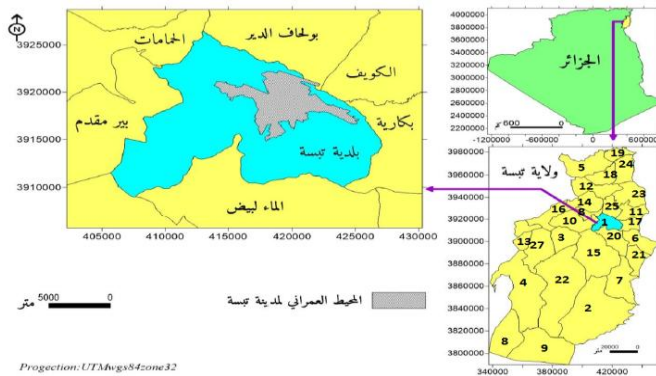
ويوجد بالجهة الشمالية للمدينة مطار للخطوط الداخلية إضافة إلى خط السكة الحديدية المار بالمدينة .

## 2- الموقع الإداري : مدينة تبسة هي مقر ولاية تحوي 28 بلدية وهي كذلك مقر الدائرة بها بلدية واحدة ،

تقع بلدية تبسة في الجزء الشمالي الشرقي للولاية، يحدها من الشمال بلدية بولحاف الدير ،ومن

الشمال الغربي بلدية الحمامات، ومن الجنوب بلدية الماء الأبيض وبلدية العقلة المالحة، وغربا بلدية بئر مقدم

وشرقا بلدية بكارية.



- 1- بلدية تبسة ، 2- بئر العاتر 3- الشريعة
- 4- سطح قنيس 5- العوينات 6- الحويجات
- 7- صفصاف الوسري 8- الحمامات 9- نقرين
- 10- بئر مقدم 11- الكويف 12- مرسط 13-
- العقلة 14 - بئر الذهب 15- العقلة المالحة
- 16- قريقر 17- بكارية 18- بوخضرة 19-
- ونزة 20- الماء الأبيض 21- أم علي 22-
- ثليجان 23 عين الزرقاء .

الشكل رقم 18 الموقع الجغرافي و التقسيم الإداري لتبسة

المصدر : علي حجلة أستاذ مساعد بجامعة تبسة ، محمد الهادي لعروق أستاذ تعليم عالي بجامعة قسنطينة البعد البيئي للتنمية المستدامة البيئي للتنمية المستدامة "المساحات الخضراء بتبسة" بنصرف من الكالبيين

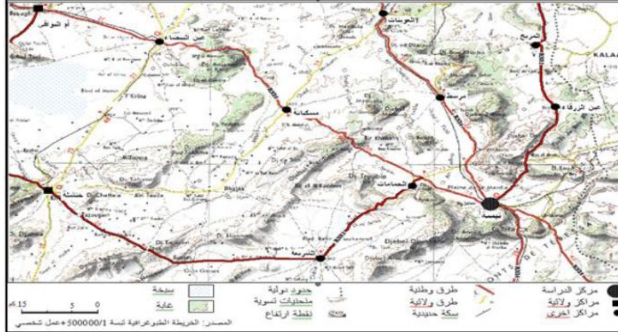
<sup>1</sup> المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة تبسة

## 3- الموقع الفلكي :

تقع تبسة على خط طول 8.11° شرقا ، و خط عرض 35° شمالا ، و يتميز هذا الموقع بالمتوسطة أي أن المنطقة هنا معتدلة حارة التي تميزها القارية .

## 4- الموقع الجغرافي :

تصنف مدينة تبسة على أنها من مدن الهضاب العليا الشرقية الجزائرية ، حيث تقع هذه المدينة بالسفوح الشمالية لجبال تبسة و التابعة لجبال النمامشة التابعة لسلسلة الأطلس الصحراوي ، تبعد عن مدينة خنشلة مسافة 105 كم و أم البواقي مسافة 155 كم .



الشكل رقم 19 الموقع الجغرافي لمدينة تبسة

المصدر : علي حجلة أستاذ مساعد بجامعة تبسة ، محمد الهادي لعروق أستاذ تعليم عالي بجامعة قسنطينة البعد البيئي للتنمية المستدامة البيئي للمستدامة "المساحات الخضراء بتبسة"

## 5- التضاريس: نظرا للموقع الجغرافي للولاية فإنها تتكون من منطقتين مختلفتين هما :

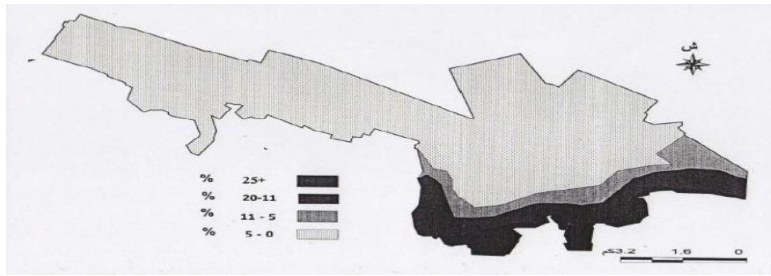
-في الشمال منطقة هضاب عليا وهي منطقة ذات طبيعة فلاحية على ارتفاع 800م بها سلاسل جبلية ارتفاعها 1300 - 1700م و في الجنوب منطقة شبه صحراوية.



شكل رقم 20 تصنيف المناطق في مدينة تبسة حسب الارتفاع على سطح البحر  
المصدر : [www.google.com](http://www.google.com)

**1-5 الجبال :** تحوي تبسة الكثير من الجبال ، أشهرها جبل الدكان الذي ارتفعه 1712 م ، جبل أزموور الذي يقع في الجهة الجنوبية لارتفاع قدره 1500 م ، و جبل أنوال 1400 م ، و تمثل مساحة الجبال تقريبا نصف مساحة بلدية تبسة و مما تتميز به هذه الجبال انحدارها الشديد ، و التغطية النباتية التي تمثلها الغابات و التي لا تسمح بانجراف التربة و زحف الرمال <sup>1</sup>.

**2-5 السهول :** و التي تتمثل في سهل المرجة ، الذي يحده الطريق الوطني رقم 10 جنوبا ، و الحدود الادارية للبلدية شمالا ، و تنقسم تبسة الى أربع مستويات فيما يخص الانحدارات :- المستوى الأول : 0-5 % - المستوى الثاني : 5-11 % - المستوى الثالث : 11-20 % - المستوى الرابع : +25% <sup>2</sup>



الشكل رقم 21 خريطة الانحدارات لمدينة تبسة

المصدر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 1995

**6- المناخ :** يملك المناخ دورا بارزا في التأثير على حياة الإنسان ونشاطه ويتحكم في نمط العمران السائد ، وتساعد الدراسة المناخية على تجنب توسع المدن في المناطق الغير مناسبة تبعا لاتجاه الرياح ومصادر الفيضانات وأوقات حدوثها وخطرها على المدينة، وبخصوص حالة المناخ بمدينة تبسة فإنه يرتبط بالموقع الفلكي والجغرافي للمدينة ، فموقعها الفلكي على دائرة العرض 35.24 ° شمالا ، يعني أنها تقع في المنطقة شبه الباردة ضمن المناخ القاري ، كما يسود المدينة النطاق نصف جاف ، وكمية التساقط به 370.03 ملم ، و فيما يخص المدى الحراري فيقدر بـ 20.04 م ° <sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بشار حسان ، التوسع العمراني في إطار مبادئ التنمية المستدامة -دراسة حالة تبسة- مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية ، تخصص هندسة معمارية و محيط 2016/2017، جامعة العربي التبسي-تبسة- ص 43

<sup>2</sup> بشار حسان ، مرجع سابق ص 43 .

<sup>3</sup> علي حجلة أستاذ مساعد بجامع تبسة ، محمد الهادي لعروق أستاذ تعليم عالي بجامعة قسنطينة البعد البيئي للتنمية المستدامة البيئي للتنمية المستدامة "المساحات الخضراء بتبسة "

## المبحث الثالث : دراسة سكنية و عمرانية لمدينة تبسة

## 1- الدراسة العمرانية لمدينة تبسة :

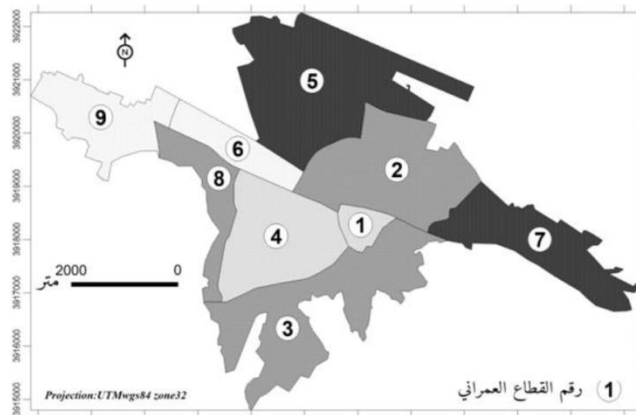
## 1-1 القطاعات العمرانية :

قسمت مدينة تبسة على عدة قطاعات ، واعتمد في ذلك على معايير متعددة كالمحاور ، مورفولوجيا البناء ، الفترة التاريخية التي يعود لها العمران و الطرق ( طرق وطنية ، سكك الحديد ... الخ ) ، حيث قسمت المدينة الى تسعة قطاعات حسب مديرية السكن و التجهيزات العمومية كالاتي :

| رقم القطاع    | أهم الأحياء المكونة له                              |
|---------------|---|
| القطاع الأول  | القبور، حي تيفاست ، حي الزهور                       |
| القطاع الثاني | لاروموط ، الكنيسية ، المرجة ، ذراع الامام           |
| القطاع الثالث | الزاوية ، بوحبة ، لاكمين ، الزيتون ، دوار الغربية   |
| القطاع الرابع | حي 580 مسكن ، حي 1576 مسكن ، حي 200 مسكن ، سوناطيبا |
| القطاع الخامس | حي المطار ، حي طريق عنابة ، فاطمة الزهراء           |
| القطاع السادس | رفانة 1-2-3 ، حي جبل الحرف                          |
| القطاع السابع | المنطقة الصناعية                                    |
| القطاع الثامن | الوئام -2- ، حي 600 سكن                             |
| القطاع التاسع | سكنسا- المركز الجامعي                               |

جدول 2 أهم الأحياء المكونة للقطاعات العمرانية بتبسة

المصدر : بشار حسان ، التوسع العمراني في إطار مبادئ التنمية المستدامة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية تخصص هندسة معمارية و محيط 2017/2016 ص 45 ، بتصريف من الطالبين



شكل رقم 22 القطاعات العمرانية لمدينة تبسة

المصدر : علي حجلة أستاذ مساعد بجامعة تبسة ، محمد الهادي لعروق أستاذ تعليم عالي بجامعة قسنطينة ، البعد البيئي للتنمية المستدامة البيئي للتنمية المستدامة "المساحات الخضراء بتبسة" بتصريف من الطالبين

## 1-2 مراحل تطور العمران في مدينة تبسة :

تسمح دراسة مراحل تطور العمران بتحديد شكل المدينة عبر الفترات التاريخية وللقيام بهذه الدراسة وجب الاعتماد على مختلف المعلومات التاريخية اضافة الى الخرائط المختلفة ، حيث يمكن تقسيم هذه الدراسة إلى ثلاث مراحل:

\*مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي .

\* مرحلة الاحتلال الفرنسي

\* ما بعد الاستقلال

## 1-2-1 مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي(نشأة العمران ) :

يحدد المؤرخون نشأة مدينة تبسة من طرف الفينيقيين ، وذلك بعد وصولهم إلى السواحل التونسية (1200 ق.م ) وتأسيسهم لمدينة قرطاج ، كان لمدينة تبسة الحض الاوفر في الاحتكاك بهاته الحضارة والتطور في ظلها ، ويشير كبار المؤرخين أن تبسة ثاني أكبر مدينة بعد قرطاج في شمال إفريقيا في ذلك العهد ، ويرجع ذلك لقرب تبسة من قرطاج والموقع الاستراتيجي الذي تحتله الذي جعل منها ركيزة خلفية لإمبراطورية قرطاج.

وبعد مرحلة الفينيقيين يأتي الرومان لاستيطان مدينة تبسة وذلك بعد الصراع الذي احتدم بينهما وتغلب الرومان على الفينيقيين ، تميزت مرحلة الرومان بالنشاط العمراني حيث قاموا بتشييد القصور ومختلف البناءات كما قاموا بتعبيد الطرق ، حيث تعتبر هاته المرحلة من أهم مراحل التطور العمراني ، أين تم تأسيس مدينة تيفاست على أنقاض ما تركه الفينيقيون ، وتم بناء الكثير من المعالم والصروح كقوس النصر (كاركلا) (211 م-217 م ) (البازيليك) التي تتربع على مساحة شاسعة والتي تقع في شمال المدينة ما يدل على الاتساع العمراني الكبير الذي بلغته مدينة تبسة في ذلك العهد ، ومن المعالم البارزة في العهد الروماني المسرح المدرج ما يدل على النمو السكاني والنضج الثقافي لسكان المدينة ، حيث أن المسارح الرومانية لا تبنى إلا في كبرى المدن ، ويتسع هذا المسرح لأكثر من 6000 متفرج ، بالإضافة إلى المعالم أثبتت الدراسات والبحوث بناء القصور والقرى على طول الاراضي الفلاحية والتي لا تزال بقاياها موجودة وهي ما



تعرف ( بالهناشير) ويبدل وجود كل هذه المعالم و التي لا تزال ليومنا هذا واضحة المعالم و الشكل ، و كذا وجود القرى المحيطة على ازدهار العمران و اتساعه في العهد الروماني .

تيفاست كانت في الفترة الرومانية من أكبر المدن على مستوى شمال افريقيا ، و تجاوز توسعها العمراني في ذلك العهد مدينة سيرتا و جميلة و تيمقاد ، و الشاهد على ذلك الأطلال الحجرية المنتشرة في جميع أرجاء ولاية تبسة .

تعاقب على تبسة العديد من الحضارات بعد رحيل الرومان ، و كان الوندال أول من اجتاح المنطقة بعدهم ، و كان لهم الأثر السيئ على عمرانها و حضارتها ، و يبرز ذلك في قيامهم بحرق المدينة و تدمير بعض الصروح و المعالم من أجل الانتقام من الرومان ، ثم سيطر البيزنطيون على المنطقة بعد غزوهم لها ، و يتميز العمران في هذا العهد بالنمط العسكري الدفاعي ، حيث شيد البيزنطيون البناءات العسكرية و القلاع الشاهقة ، و مما تم بناؤه القلعة البيزنطية ( 535 م - 538 م ) من طرف صولومون ، كما قام البيزنطيون باستنزاف و هدم الكثير من المعالم الرومانية و استعمال حجارتها و موادها في بناء الأبراج و التحصينات الدفاعية .

و لي البيزنطيين الفتح الاسلامي حيث كانت تبسة أول المدن التي وصل اليها الفاتحون القادمين من القيروان.

تميزت مرحلة الفتح الاسلامي بالاستقرار ، حتى دخول العثمانيين سنة 1574 م ، و مما يميز هذه الفترة المسجد العتيق داخل السور البيزنطي ، و كذلك للم يظهر أي تغير عمراني في المنطقة في هذه الفترات عدى إحداث هيكلية للمنشآت الموجودة .

و ظهر التخطيط العمراني الاسلامي في الأحياء العربية القديمة داخل السور و في الزاوية و التي أزيلت في عهد الاحتلال الفرنسي .

### 1-2-2 مرحلة الاحتلال الفرنسي :

كان أول وصول للفرنسيين الى تبسة سنة 1842 م بقيادة الجنرال روندون ، حيث باعت محاولة احتلال تبسة بالفشل ، و يليها سنة 1846 قدوم العقيد سترنوت ، أين تمكنوا من دخول المدينة ، وقاموا مباشرة بتشديد تكتة عسكرية جنوب السور البيزنطي و التي لا يزال جزء منها حتى الآن.

عمرانيا ونظرا للطمع الاستعماري الفرنسي في البقاء في الجزائر وإحاقها بفرنسا ، فقد شرع المستوطنون في التعمير والبناء في منطقة تبسة كغيرها من مناطق الجزائر المختلفة وقد شرعوا في هدم المدينة العثمانية داخل القلعة البيزنطية وتشديد العديد من المباني على الطراز الأوروبي ، ثم أخذ العمران يتوسع خارج القلعة غير أنه كان بشكل عشوائي يفتقر للتخطيط ، وهو ما دفع الإدارة الفرنسية لإصدار مخطط للتهيئة سنة 1931 م ، ثم أخذ العمران بعد هذه الفترة شكلا منظما ، كما توسع العمران باتجاه محوري الطريقين الرئيسيين في المدينة آنذاك (طريق شمال جنوب وطريق شرق غرب) ولا تزال الكثير من البنايات والمعالم العمرانية باقية من هذا العهد أهمها الكنيسة الفرنسية (1895م) التي توجد داخل السور البيزنطي بجانب معبد مينارف و السوق المغطى الذي أنشئ سنة 1901 م الواقع خارج السور مقابل باب صولومون .

### 1-2-3 مرحلة ما بعد الاستقلال (التطور العمراني) :

لم يظهر توسع كبير خلال السنوات الأولى بعد الاستقلال ، لاستغلال المباني و المساكن التي تركها المحتلون بعد رحيلهم ، لكن شهدت بعض الأحياء توسعا ملحوظا و الذي مثله انشاء المساكن الجديدة للسكان القدمين من الأرياف ، و في سنة 1974 م و بعد الترقية الإدارية للمدينة حيث أصبحت تبسة مقر للولاية ، مما جعلها تستفيد من عدة مشاريع هامة وكحتمية لهذه التحولات التي عرفتها المدينة في جميع الميادين ، شهدت أكبر تسارع في وتيرة توسعها المجالي ، كما ظهرت عدة خدمات ومرافق جديدة ، كمقر الولاية والمطار والمركز الجامعي وغيرها من التجهيزات

وقد عرفت مدينة تبسة استمرار في وتيرة التوسع العمراني إذ واصل العمران زحفه في الاتجاه الغربي للمدينة في اتجاه طريق قسنطينة ، خضع العمران في توسعه إلى التخطيط المسبق فأنجزت المشاريع السكنية وبكثرة كما تم انجاز مختلف المرافق والتجهيزات الضرورية للسكان<sup>1</sup> .

### 1-3 الخصائص الجيوتقنية للتربة :

تحوي مدينة تبسة 5 أنماط للأرض من حيث الصلاحية للبناء و هي كالاتي :

أ- أراضي صالحة للبناء : وتمثل جزء مهم وكبير من ارض المدينة ، من مميزات أنها:

- تملك انحدار ضعيف من 3 - 5 % ،

<sup>1</sup> جريدة التحرير ، محرر 4 ، 9 جوان 2015

- تربتها وصخورها متماسكة ومتراصة ، تسمح بوضع بنايات متعددة الطوابق R+3 , R+4 وحتى أكثر من ذلك تبعا لأساسات المباني .

تتواجد هذه الأراضي في وسط المدينة ، الى حي الجرف وحي الكويماد وحي 8 ماي 1945.

ب- أراضي متوسطة الصلاحية :

وهي الأراضي التي تقع بالجهة الغربية للمدينة على طريق قسنطينة ، والى شماله من مميزاتها

-انحدار ضعيف أيضا 3- 5%

- تركيبها الجيولوجي متغير وعموما هي عبارة عن تكوينات من الطين والكونكلوميرا المترابطة

- تسمح بتوطين مباني عمودية R+3 , R+4 واعلى من ذلك تبعا لعمق أسسها .

ج- أراضي متوسطة الى ضعيفة الصلاحية للبناء :

وهي كل الأراضي الواقعة على أقدام الجبال المحيطة بالمدينة في الجهة الجنوبية من مميزاتها :

- أكثر انحدار من سابقتها . (أكثر من 5 % )

وتتخللها عدة وديان مؤقتة الجريان .

هذه الخصائص تجعلها لا تشجع كثيرا على البناء على الرغم من تميزها بقدرة جيدة على تحمل المباني .

د- أراضي ضعيفة الصلاحية للبناء :

وهي الأراضي الواقعة على سهل المرجة من مميزاتها

انحدار ضعيف جدا من 0- 3 %

تتكون أساسا من الطين الشديد التراص على عمق 4 أمتار .

أراضي معرضة دوريا للفيضانات و كل توقيح للبناء عليها يتطلب أساسات عميقة وحماية مسبقة من الفيضانات .

و- أراضي غير صالحة للبناء : وهي الأراضي الجبلية ، إضافة الى الأراضي ذات الرسوبيات الحديثة بالوادي الكبير و التي نجدها معرضة للفيضانات<sup>2</sup>

#### 1-4 السكن :

لغرض معرفة وضعية السكن في مدينة تبسة وجب المرور على عدة مراحل ، بداية بالتعرف على الطلبات المدفوعة لطلب السكن على مستوى الدائرة ، ثم يستوجب كذلك دراسة السكنات الموجودة في تبسة من جميع النواحي ، والذي سيظهر في المراحل القادمة .

#### 1-4-1 الملفات المودعة لدى دائرة تبسة الخاصة بطلبات السكن العمومي الإجاري :

| البلدية / الدائرة | اجمالي الطلبات المودعة                | عدد الطلبات المقبولة و المؤهلة للدراسة | عدد الطلبات المرفوضة | سبب الرفض  |
|-------------------|---------------------------------------|--|----------------------|--|
| تبسة              | من 1991 الى غاية 2012/12/31           |  |                      |  |
|                   | 12211                                 | 7994                                   | 4212                 | -استفادة سابقة<br>-دخل يتجاوز 24000 دج<br>-ازدواجية الطلب<br>- الاقامة خارج الاقليم<br>- الاعاقة الذهنية<br>- شرط الاقامة ( 5سنوات على الأقل )<br>- أسباب مختلفة : تحايل على لجنة التحقيق وفاة المعني امتلاك سكن ... الخ |
|                   | من سنة 2013/01/01 الى غاية 2018/03/31 |  |                      |  |
|                   | 12076                                 | /                                      | /                    | /  |
| المجموع الكلي     | 24287                                 | 7994                                   | 4212                 | /  |

جدول 3 طلبات السكن العمومي الإجاري المودعة في دائرة تبسة

المصدر : دائرة تبسة

#### 1-4-2 توزيع حظيرة السكن في بلدية تبسة<sup>3</sup> :

تنقسم بلدية تبسة الى 3 مناطق :

- منطقة التجمع الحضري الرئيسي ACL .

- منطقة التجمع الحضري الثانوي AS .

<sup>2</sup> : التنمية الحضرية لمدينة تبسة وآثارها على مقومات التنمية المستدامة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية ' المركز الجامعي تبسة ، معهد علوم الأرض دفعة جوان 2005 ص (14, 15)

<sup>3</sup> مديرية التخطيط لولاية تبسة .

- مناطق مبعثرة ZE .

و تتوزع سكنات مدينة تبسة في هذه المناطق كالاتي :

| البلدية | تجمع حضري رئيسي<br>ACL | تجمع حضري ثانوي<br>AS | المنطقة المبعثرة<br>ZE |
|---------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| تبسة    | 39066                  | 515                   | 39066                  |
| المجموع | 40037                  |                       |                        |

جدول 4 التوزيع الاجمالي لحظية السكن في مدينة تبسة  
المصدر : مديرية التخطيط لولاية تبسة

### 1-4-3 حالة شغل المسكن

| البلدية | ذو استعمال مهني | شاغر | مسكن ثانوي | مسكون (Habité) | ن إس % |
|---------|-----------------|------|------------|----------------|--------|
| تبسة    | 237             | 5532 | 1267       | 33001          | 6.00   |
| المجموع | 40037           |      |            |                | /      |

جدول 5 التوزيع الاجمالي لحظيرة السكن في مدينة تبسة حالة شغل السكن  
المصدر : نفس المرجع السابق

### 1-4-5 توزيع المساكن المشغولة حسب نوع البناية

| البلدية | نوع البناية   |          |        |       |       |
|---------|---------------|----------|--------|-------|-------|
|         | بناية قصديرية | مسكن آخر | تقليدي | فردى  | عمارة |
| تبسة    | 127           | 76       | 1834   | 22281 | 8164  |
| المجموع | 33001         |          |        |       | 519   |

جدول 6 توزيع المساكن المشغولة حسب نوع البناية لمدينة تبسة  
المصدر نفس المرجع السابق

## 1-4-6 تجهيز المساكن المشغولة في مدينة تبسة :

| التجهيزات |            |           |                  |                  |                     |                    |          |
|-----------|------------|-----------|------------------|------------------|---------------------|--------------------|----------|
| مطبخ<br>% | مرحاض<br>% | حمام<br>% | شبكة<br>الكهرباء | الغاز<br>الطبيعي | شبكة الصرف<br>الصحي | شبكة مياه<br>الشرب |          |
| 96.6      | 62.8       | 97.9      | 97.0             | 94.1             | 98.0                | 96.2               | النسبة % |
| 31878     | 20725      | 32308     | 32011            | 31054            | 32341               | 31747              | العدد    |

جدول رقم 7 تجهيز المساكن المشغولة في مدينة تبسة

المصدر : نفس المرجع السابق

## 2- الدراسة السكانية لمدينة تبسة ::

تفيد الدراسة السكانية في التعرف على الوضعية الحالية للظاهرة السكانية ، و كل ما يتعلق بها من تطور عدد السكان و التوزيع السكاني عبر القطاعات و غير ذلك من الخصائص .

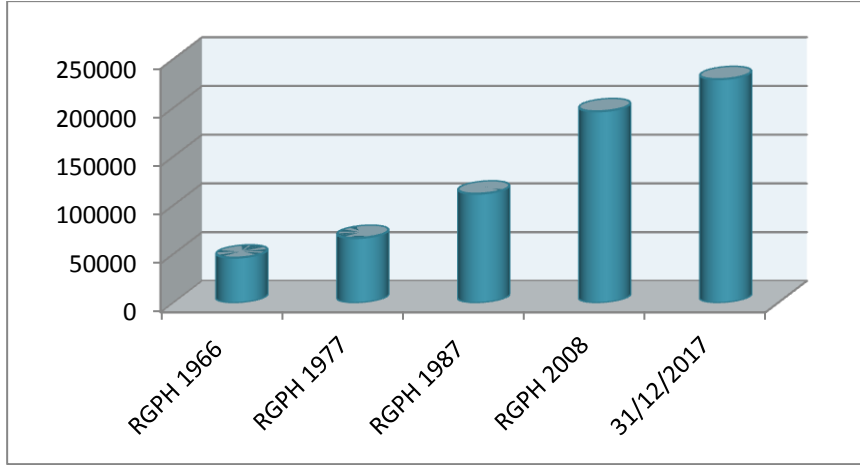
## 2-1 التطور السكاني في الفترة الممتدة بين (1998 - 2008) :

تطور عدد سكان بلدية تبسة من 161440 نسمة سنة 1998 إلى 196537 سنة 2008 و بمعدل نمو سكاني وصل إلى 2 بالمائة ، و الجدول التالي يوضح تطور عدد السكان في مدينة تبسة في السنوات ما بين 1966 إلى غاية نهاية سنة 2017 :

| عدد السكان |          |          |          |          |            |            |
|------------|----------|----------|----------|----------|------------|------------|
| الإحصاء    | احصاء 66 | احصاء 77 | احصاء 87 | احصاء 98 | احصاء 2008 | 2017/12/31 |
| البلدية    | 46350    | 66500    | 112007   | 161440   | 196537     | 229409     |
| الولاية    | 93690    | 151833   | 287323   | 549066   | 648703     | 755347     |

جدول رقم 8 تطور عدد السكان في بلدية و ولاية تبسة من 1966 الى 2017

المصدر : مديرية التخطيط .



مخطط بياني رقم 1: السكان من سنة 1966 الى 2017  
المصدر: اعداد الطالبين

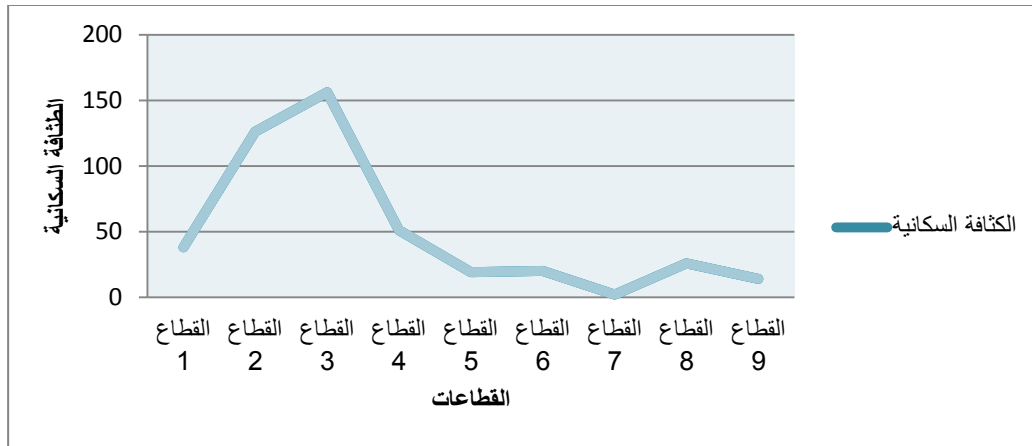
## 2-2 التوزيع السكاني عبر القطاعات :

تختلف الكثافة السكانية في القطاعات العمرانية لمدينة تبسة السابق ذكرها حسب اختلاف الكثافة العمرانية .  
-القطاعات 1 ، 3، 2 : الطابع الغالب على هذه القطاعات هو الطابع السكني ، لذا فإن أكبر كثافة سكنية توجد في هذه القطاعات.

-القطاعات 4 ، 5 ، 6 : تملك هذه القطاعات الكثافة المتوسطة للمدينة ، و ذلك لما تملكه هذه القطاعات من وظائف متعددة ، أين نجد المساكن مع مرافق الصحة و الإدارات .

-القطاعات 7 ، 8 ، 9 : تتواجد أقل كثافة سكانية في هذه القطاعات ، نظرا للنقص الشديد في المساكن و تواجد المطار و منطقة النشاطات و التخزين (ZAD) و المنطقة الصناعية .

و يوضح المخطط البياني التالي توزيع الكثافة السكانية عبر القطاعات :



منحنى بياني رقم 1 الكثافة السكانية في القطاعات

المصدر: من إنجاز الطالبين

## المبحث الرابع التوسع العمراني الفوضوي في مدينة تبسة :

## 1- أنماط التوسع العمراني في تبسة

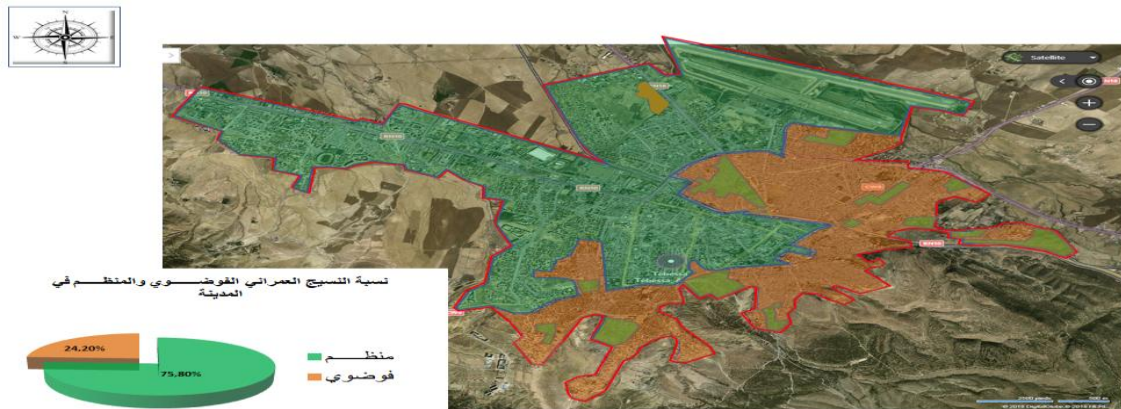
تتميز مدينة تبسة بنمطين من التوسعات العمرانية وهما المنظم والفوضوي .  
يتركز التوسع العمراني المنظم في الجهة الشمالية والغربية في حين يحتل التوسع العمراني الفوضوي الجهة الشرقية والجنوبية.



شكل رقم 23 أنماط التوسع العمراني في تبسة  
المصدر : من إنجاز الطالبين

## 2-مدى و موقع التوسع العمراني الفوضوي

عرفت مدينة تبسة توسعات عمرانية فوضوية كبيرة خلال العشرينيتين الأخيرتين باعتبارها مركزا لاستقطاب السكان ، و منه نمو عمراني كبير أدى الى إستنزاف الوعاء العقاري في المدينة ، و يمتد التوسع العمراني الفوضوي في المدينة من شرقها الى جنوبها ، مع وجود حي فوضوي في شمال المدينة . ( الشكل 23 ) حيث بلغت مساحة امتداد التوسع الفوضوي 24.20 % من اجمالي مساحة المدينة ( الشكل 24 ) .



الشكل رقم 24 مدى التوسع العمراني الفوضوي  
المصدر : من إنجاز الطالبين





شكل رقم 25 موقع التوسع العمراني في تبسة  
المصدر : من انجاز الطالبين

### 3- الأحياء الفوضوية في تبسة :

- 01- الظلثة 02- جديات مسعود 1 03 -القدس 04- الفلوجة 05- المحطة 06- طريق عنابة  
07- طريق المطار 08- جديات مسعود 2 09- سيدي خريف 10- تراب القرافة  
11- حردي محمد 12- طريق الكويف 13- البساتين 14 ذراع الامام 15- لارمونط القبلي  
16- لابازيليك 17- المرجة 18- حفرة الكلب 19- لارمونط الظهري 20- لبياضة  
21- البعالة 22- - الشيخ العربي التبسي 23- بوحبة 24 باب الزياتين 25- لاکومين 26- لاروت  
ستراتيجيك 27- سيدي محمد الشريف 28- الزيتون 29 الجزيرة 30- الزاوية 31- رفانة  
32- قارة السلطان 33- الجرف 34- أولاد عون الله 35- الميزاب 36- تراب الزهواني 37- دوار  
الغربة 38-فيرمة الزغلامي

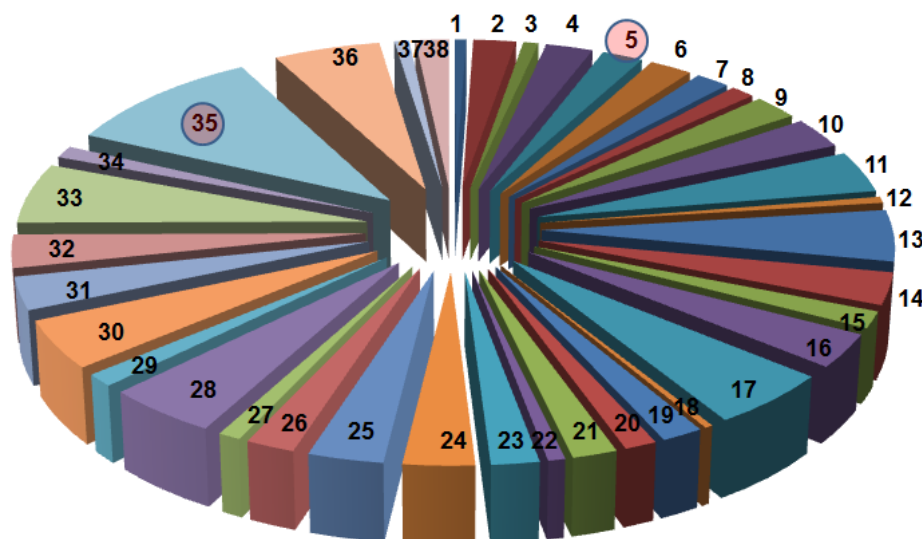


الشكل رقم 26 الأحياء الفوضوية في تبسة  
المصدر : من انجاز الطالبين

## 4-مساحة الأحياء الفوضوية :

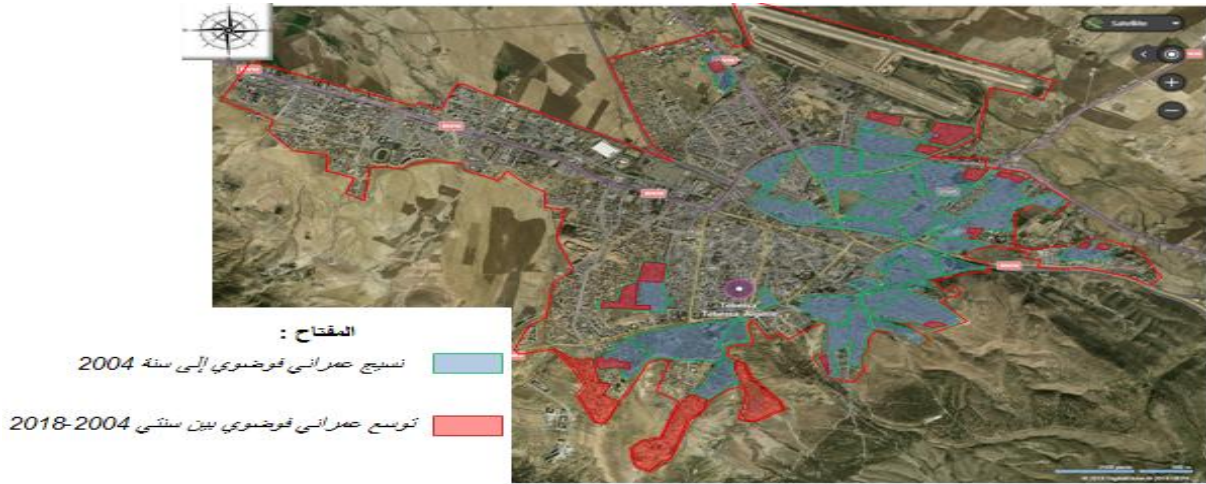
| الرقم | الاسم        | المساحة (هكتار) | الرقم | الاسم           | المساحة (هكتار) | الرقم | الاسم               | المساحة (هكتار) |
|-------|--------------|-----------------|-------|-----------------|-----------------|-------|---------------------|-----------------|
| 1     | الظلمة       | 3.67            | 14    | ذراع الامام     | 19.20           | 27    | سيدي محمد الشريف    | 05.93           |
| 2     | جديات مسعود1 | 13.70           | 15    | لارمونط القبلي  | 09.98           | 28    | الزيتون             | 29.80           |
| 3     | القدس        | 4.87            | 16    | ابازيليك        | 20.40           | 29    | الشيخ العربي التبسي | 07.60           |
| 4     | الفلوجة      | 15.20           | 17    | - المرجة        | 32.90           | 30    | الزاوية             | 29.20           |
| 5     | المحطة       | 13.20           | 18    | حفرة الكلب      | 2.13            | 31    | رفانة               | 19.70           |
| 6     | طريق عنابة   | 13.80           | 19    | لارمونط الظهري  | 10.90           | 32    | قارة السلطان        | 19.90           |
| 7     | طريق المطار  | 11.00           | 20    | لبياضة          | 08.49           | 33    | لجرف                | 36.30           |
| 8     | جديات مسعود2 | 07.94           | 21    | البعالة         | 11.80           | 34    | ولاد عون الله       | 07.21           |
| 9     | سيدي خريف    | 14.80           | 22    | الجزيرة         | 4.50            | 35    | لميزاب              | 65.10           |
| 10    | تراب القرافة | 18.60           | 23    | بوحبة           | 12.60           | 36    | تراب الزهواني       | 34.30           |
| 11    | حردى محمد    | 25.00           | 24    | باب الزياتين    | 18.70           | 37    | دوار الغربية        | 04.76           |
| 12    | طريق الكويف  | 03.80           | 25    | - لاكمين        | 19.80           | 38    | فيرمة الزغلامي      | 10.80           |
| 13    | البيساتين    | 30.80           | 26    | لاروت ستراتيجيك | 12.90           |       | المجموع             | 631,28          |

جدول 9: مساحة الأحياء الفوضوية في مدينة تبسة  
المصدر : من إنجاز الطالبين



الدائرة النسبية رقم 1: مساحة الأحياء الفوضوية في مدينة تبسة  
المصدر: من إنجاز الطالبين

## 5-التوسع العمراني الفوضوي بين سنتي 2004 و 2018



شكل رقم 27 التوسع العمراني بين سنتي 2004 و 2018

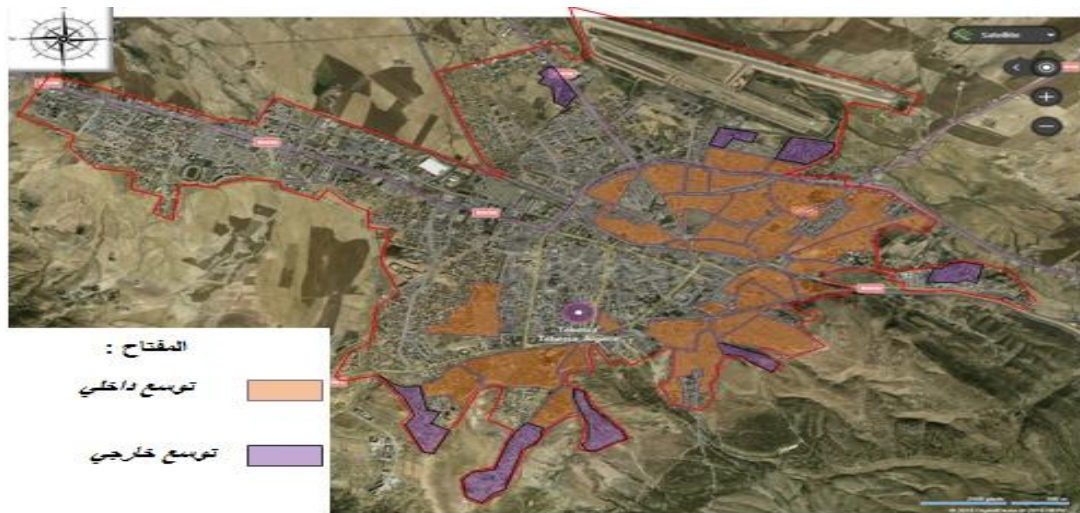
المصدر: من إنجاز الطالبين

## 6-أنواع التوسع الفوضوي في النسيج العمراني لتبسة:

توسع النسيج الفوضوي في تبسة وفق نوعين وهما :

توسع داخلي: يتميز بالتكثيف واحتلال الجيوب الفارغة والتوسع عمودي .

توسع خارجي: يتميز بالامتداد, ضعف الكثافة, تذبذب العقار والتوسع الأفقي .



شكل رقم 28: أنواع التوسع العمراني الفوضوي لتبسة

المصدر: من إعداد الطالبين



# الفصل الرابع



## مقدمة :

بعد قيامنا بدراسة تحليلية للنسيج العمراني الفوضوي لولاية تبسة وجب علينا اختيار عينتين احتملنا في الأولى إمكانية الإدماج وهي حي المحطة ، بينما احتملنا الاقصاء في الثانية وهي حي الميزاب (الجهة الجنوبية ) وذلك لغرض معرفة نظرة السلطات العمومية لهاته الظاهرة وكيفية تدخلها لمعالجة المشاكل بها ومدى نجاحها في ذلك

بعد تحليل ووصف العينتين من جوانب متعددة يمكننا حينئذ تقييم امكانية الادماج أو الاقصاء وفقا لمعايير محددة

## الفصل الرابع :مرحلة العمل الميداني

- دراسة عينتين من الاحياء الفوضوية في مدينة تبسة:

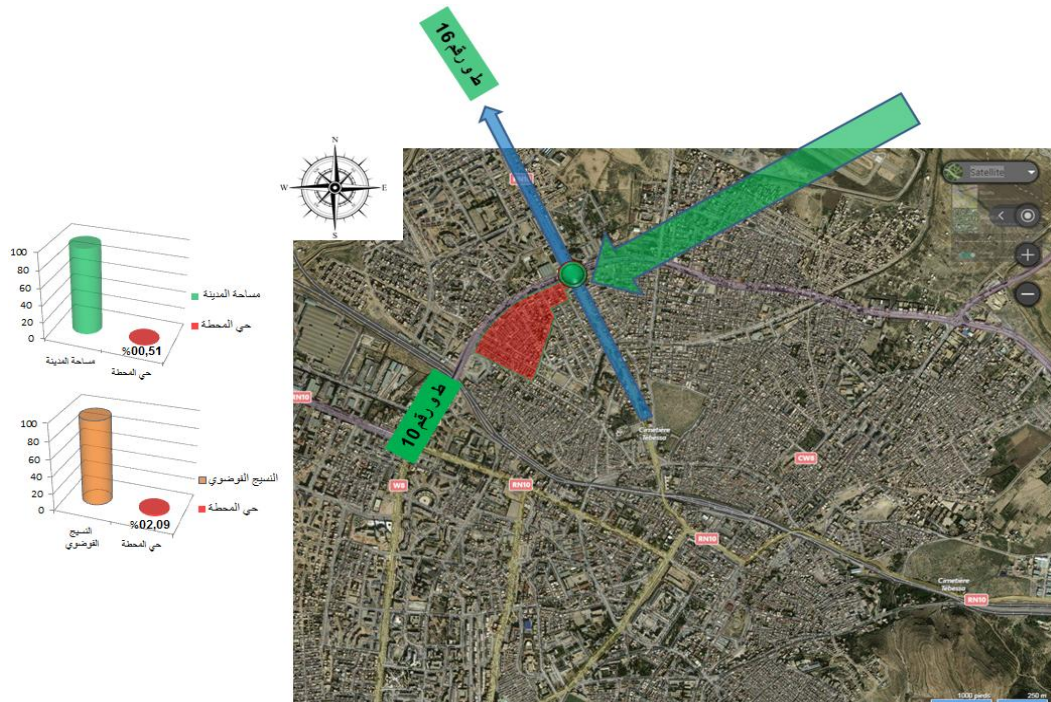
بدأ ظهور الاحياء الفوضوية في مدينة تبسة قبل الاستقلال وظلت مستمرة حتى بعده واستفحلت سنة 1974 حين أدرجت مدينة تبسة في صف الولايات.

ولغرض تحديد معايير إدماج وإقصاء الاحياء الفوضوية قمنا بأخذ عينتين بحيث تحتمل واحدة منهما الاقصاء فيما تحتمل الاخرى الادماج وذلك بعد دراسة ميدانية من عدة نواحي.

ونقتراح أخذ عينتين وهما (حي المحطة وحي الميزاب -الجهة الجنوبية-).

### I -العينة (01) حي المحطة:

#### 1-تقديم العينة:

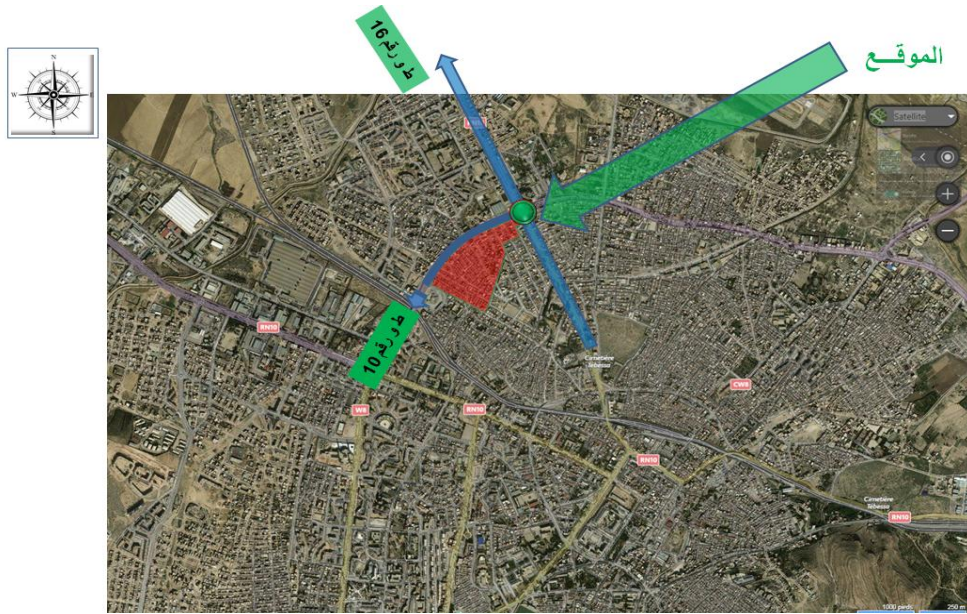


شكل رقم 29 تقديم العينة

المصدر : من انجاز الطالبين

نشأ الحي سنة 1991 في خضم وضع أممي متردي ضمن النسيج الحضري للمدينة حيث يقع عند تقاطع ط و رقم 16 ورقم 10 كما أن اسمه ارتبط بمحطة المسافرين المحاذية له. يتربع الحي على مساحة 13,20 هكتار حيث أن كل البناءات الموجودة فيه فردية وأن جلها سكنية في حين يغلب النشاط التجاري على البناءات المحاذية ل ط و رقم 10

## 2-أسباب اختيار العينة:



شكل رقم 30 التوسع العمراني الفوضوي بين سنتي 2004 و 2018  
المصدر : من انجاز الطالبين

تم اختيار العينة نظرا لوقوعها ضمن النسيج الحضري للمدينة في موقع استراتيجي بين طرق رقم 16 ورقم 10

كما أن التدخل المنجز لإدماج الحي من خلال عملية تهيئة يمكننا من دراسة مدى نجاحها وفعاليتها

## 3-المورفولوجية العمرانية:

رغم أن الحي فوضوي وأنجز بدون رخصة تجزئة إلا أنه أعطى شكلا مميزا للتخصيص مستطيل على شكل مروحة (Parcelle rectangulaire en éventail) هذا الشكل المميز نتيجة الانحناء الذي سائر ط و رقم 10 واستمرارية الطرق المنبثقة من التخصيص المجاور.



شكل رقم 31 المورفولوجية العمرانية  
المصدر : من انجاز الطالبين

#### 4- الطبوغرافية والعوائق:

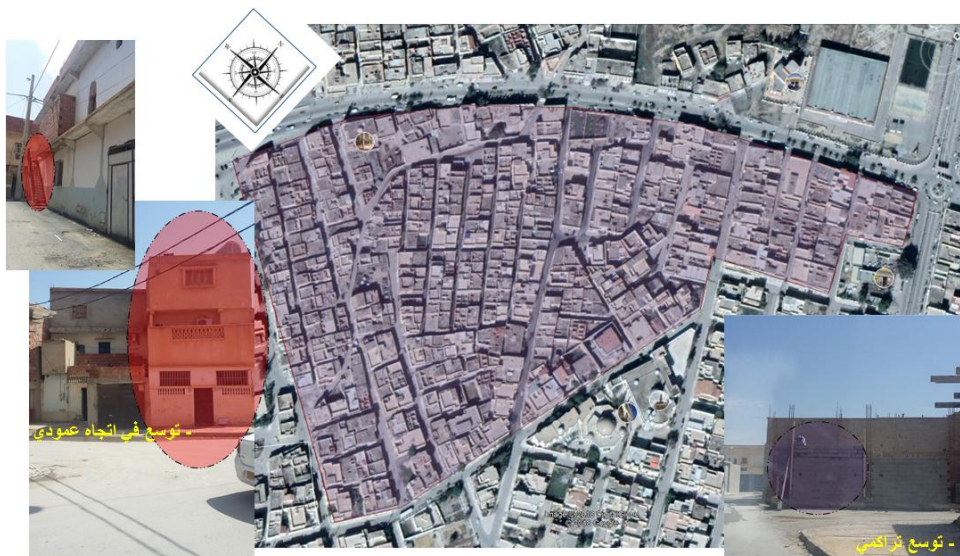
لا يحتوي هذا الحي على عوائق طبيعية بحيث لا تتعدى زاوية الميلان به 2.65% بحيث تكون الجهة العليا في الجنوب بينما تكون السفلى في الشمال.

الحي يتميز بميلان مقدر بـ: 2,65% وعائق تكنولوجي متمثل في خط الكهرباء عالي الشدة.



شكل رقم 32 الطبوغرافية والعوائق  
المصدر : من انجاز الطالبين

#### 5-التوسع في الحي:



شكل رقم 33 التوسع في الحي  
المصدر : من انجاز الطالبين



التوسع يتميز بما يلي:

توسع منطقي ولكن بطريقة خاطئة كما أنه تراكمي في اتجاه عمودي.

مساحة الحي = 13,20 هكتار

- عدد السكنات = 920 سكن

- الكثافة السكنية مرتفعة: 69,70 سكن/هكتار

متوسط تقريبي  
 $\left. \begin{array}{l} \text{COS} = 200\% \\ \text{CES} = 100\% \end{array} \right\}$

### 6- حالة السكنات:

إن شكل الحصص مختلف (منظم وغير منظم) كما أن مساحة الحصص مختلفة تقريبا بين 100-300م<sup>2</sup> تتميز المباني بكونها صلبة وارتفاع متماثل عموما ط+1 في حين يغيب النمط المعماري المميز إلا أن تشابه بعض العناصر المعمارية كالكتيفة (console), شكل الفتحات, الحبكة والالوان أنتج واجهات مقبولة جماليا



شكل رقم 34 حالة السكنات  
المصدر : من انجاز الطالبين

## 7- المؤشرات الحضرية:

من خلال عملية التحسين الحضري التي مست الحي منذ حوالي 03 سنوات فقد أنجزت الخرسانة الاسفلتية وكذا بعض الارصفة في حين صعب إنجاز هاته الاخيرة في شوارع أخرى نظرا لضيق عرضها حيث كسيت بالخرسانة الاسفلتية بالكامل.

استفاد الحي من مساحات اللعب وكذا المساحات الخضراء بالأحياء المجاورة لعدم وجود مساحات فارغة يمكن تهيئتها للترفيه والراحة كما أن الانارة العمومية ناقصة عدا بعض المصابيح المثبتة في الأعمدة المخصصة بتزويد التيار الكهربائي.

تغيب التجهيزات في الحي إلا أن السكان لا يبدون قلقا نظرا لكونهم في وسط المدينة ووجود المرافق بالأحياء المجاورة لهم.






شكل رقم 35 المؤشرات الحضرية  
المصدر : من انجاز الطالبين

## 8-التوصيل بالشبكات المختلفة:

تم توصيل الحي بجميع الشبكات الضرورية من غاز، ماء وكهرباء



كهرباء  غاز المدينة  مياه صالحة للشرب  قنوات الصرف الصحي

شكل رقم 36 التوصيل بالشبكات المختلفة  
المصدر : من انجاز الطالبين

## 9-الأخطار والمخالفات العمرانية:

نظرا للميلان الموجود بالحي فإن مياه الامطار يتم تصريفها خارج الحي بفعل الجاذبية نحو ط.و رقم 10 ولولا ذلك لما استوعبت بالوعات المياه قليلة العدد هاته الأمطار إلا أن الخطر الكبير بالحي هو خط الكهرباء عالي الشدة الذي يشق الحي ويعلو بعض البناءات المار فوقها.



شكل رقم 37 عائق تكنولوجي المتمثل في خط الكهرباء عالي الشدة

المصدر : من انجاز الطالبين

و من بين المخالفات العمرانية ما يلي:



البناء بدون رخصة

الاعتداء على الملكية العامة

البناء بدون احترام القواعد التقنية



عدم إتمام الأشغال

شكل رقم 38 بعض المخالفات العمرانية

المصدر : من انجاز الطالبين

**10- تسوية البناءات في إطار قانون 08-15:**

انحصرت تسوية البناءات في إطار 08-15 في بعض البناءات نظرا لغياب الثقافة العمرانية لدى بعض السكان وارتفاع مصاريف التسوية حسبهم أضف إلى ذلك تماطل الإدارة في تسوية الملفات. عمل بعض السكان على تسوية بناياتهم في إطار 08-15 وذلك لممارسة نشاط تجاري أو لرهن السكن للحصول على قرض بنكي.



شكل رقم 39 واجهة التجارية في حي المحطة  
المصدر : من إنجاز الطالبين

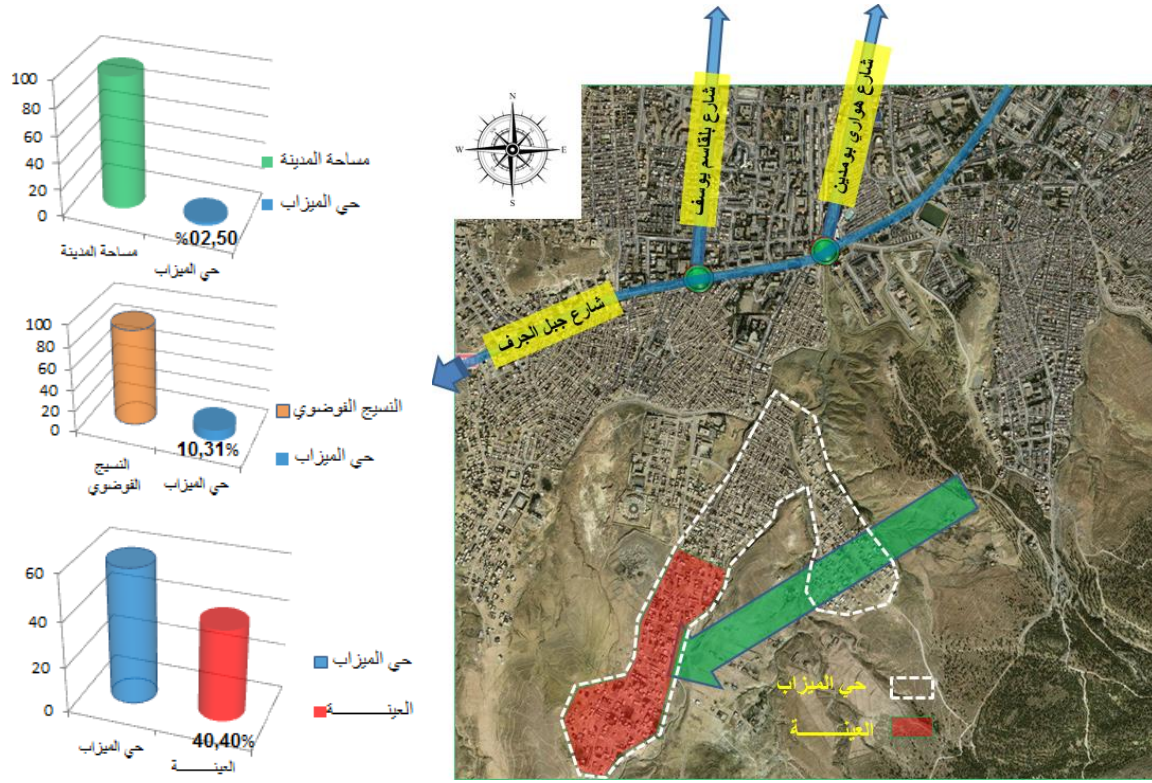
**II - العينة 02 (حي الميزاب -الجهة الجنوبية-)****1- تقديم العينة:**

- نشأت العينة سنة 2004

- تقع العينة في الضاحية الجنوبية للمدينة

- يتربع حي الميزاب على مساحة 65,10 هكتار

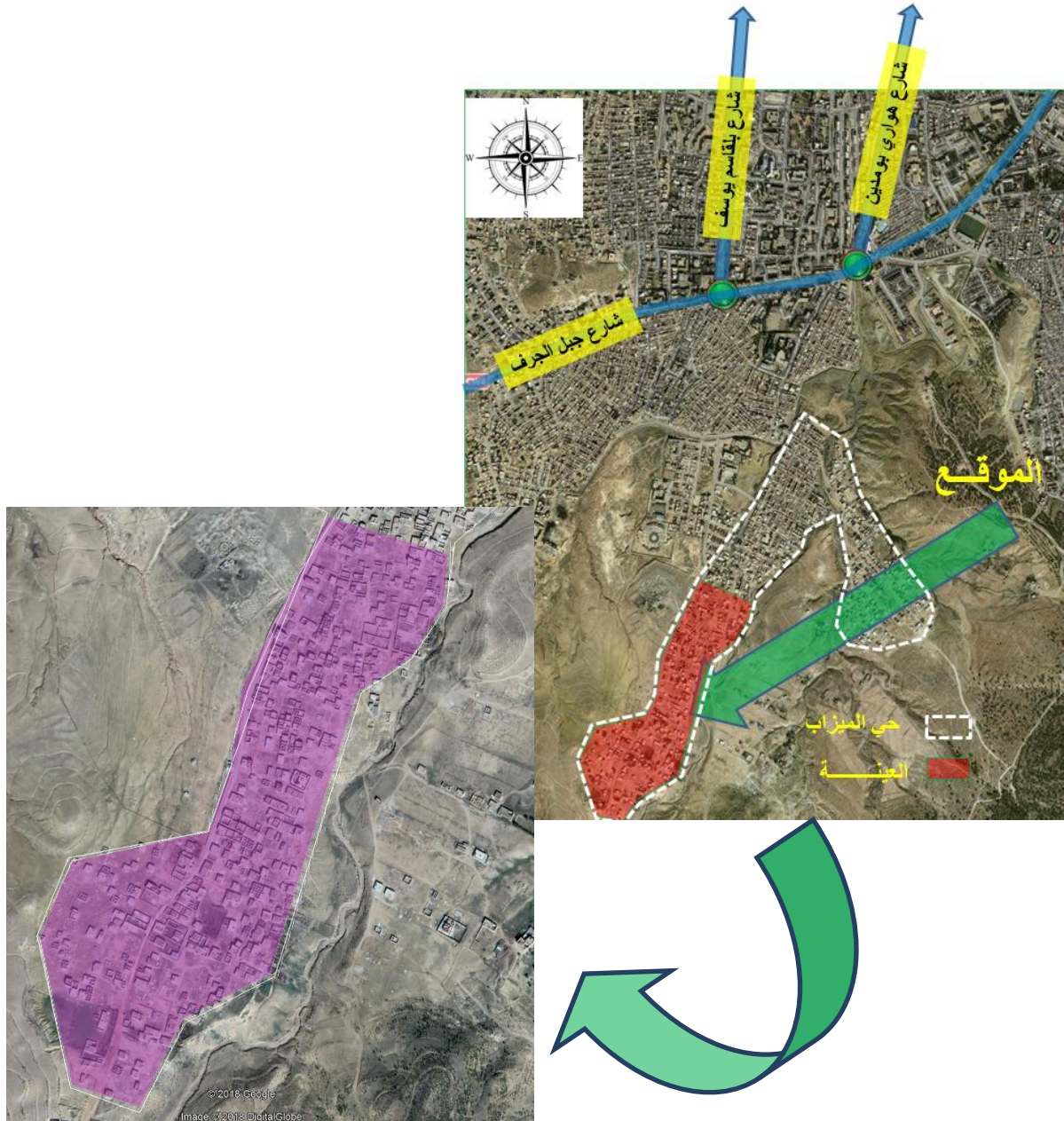
- تتربع العينة على مساحة 26,30 هكتار



شكل رقم 40 حي الميزاب  
المصدر : من انجاز الطالبين

## 2-أسباب اختيار العينة:

- وقوع العينة خارج النسيج الحضري للمدينة
- تمثل العينة توسعا لأكبر حي فوضوي في المدينة
- النشأة الحديثة للعينة ( سنة 2004 )



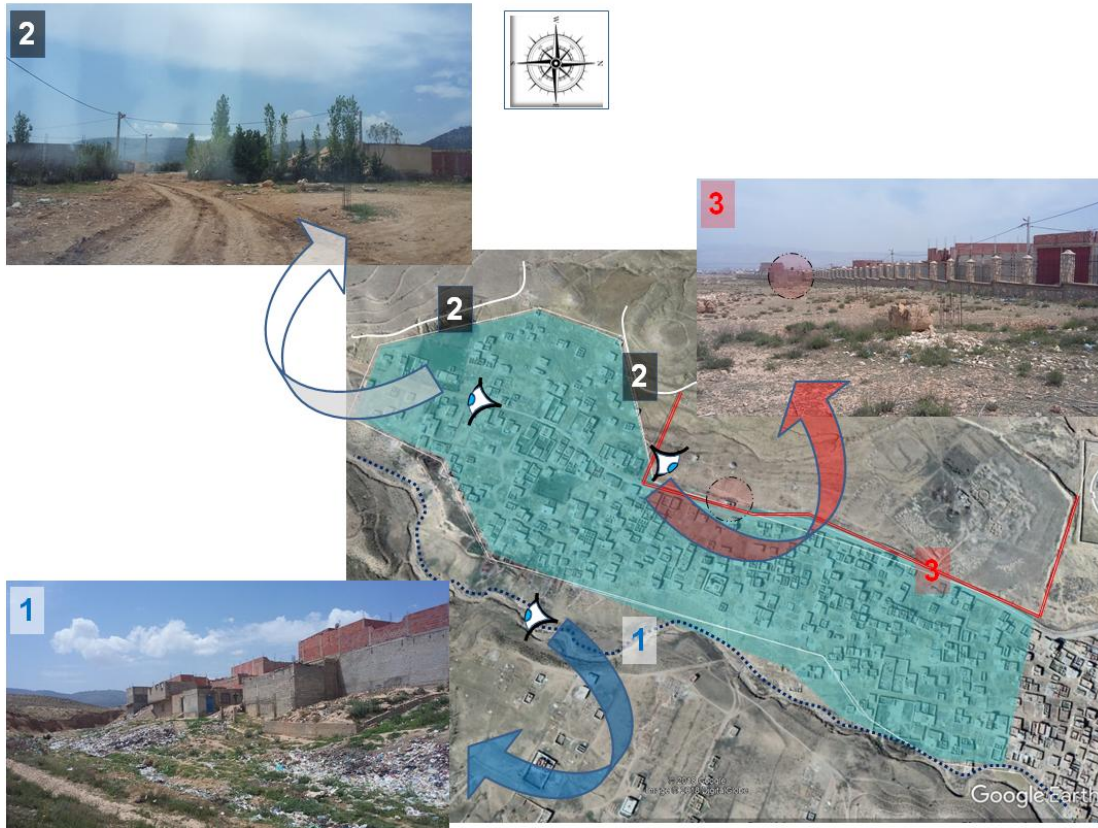
شكل رقم 41 أنمط التوسع المتميز (إمتداد)  
المصدر : من انجاز الطالبين

### 3-المورفولوجية العمرانية:

الشكل العام للحي غير منظم شريطي بسبب انحصاره بين سور المنطقة الاثرية والوادي أخذت العينة شكلها من العوائق التي حدثت من توسعها وهي

طبيعية 1:الوادي 2 الجبال

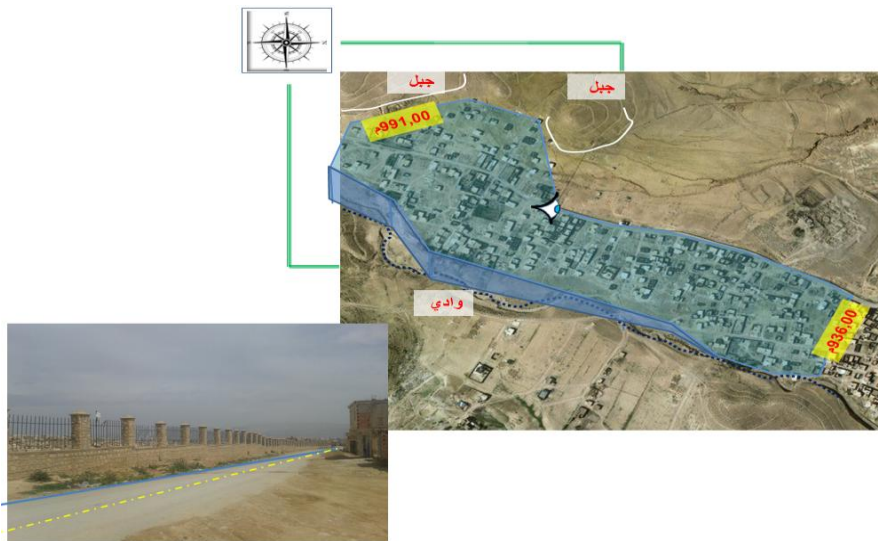
صناعية: 3 سور المنطقة الأثرية



شكل رقم 42:المورفولوجية العمرانية لحي الميزاب  
المصدر : من انجاز الطالبين

#### 4-الطبوغرافية:

- العينة تتميز بميلان كبيرمقدر بـ: 4,95% و تتواجد على سفح جبلين على ارتفاع 991,00م عن سطح البحر كما يمتد وادي على طول العينة في الجهة الشرقية.



شكل رقم 43: طبوغرافيا حي الميزاب  
المصدر : من انجاز الطالبين



5-التوسع في العينة:

- مساحة العينة = 26,30 هكتار

- عدد السكنات = 350 سكن

COS= 80%

CES= 70%

متوسط تقريبي

-الكثافة السكنية منخفضة 13,30 سكن/هكتار

التوسع يتميز بما يلي:

- توسع غير منطقي (امتداد)

- توسع خارجي في اتجاه أفقي

- تبذير كبير للعقار



شكل رقم 44: التوسع في العينة

المصدر : من انجاز الطالبين

6-حالة السكنات:

مساحة الحصص مختلفة بين 80,00 - 2م3346,00

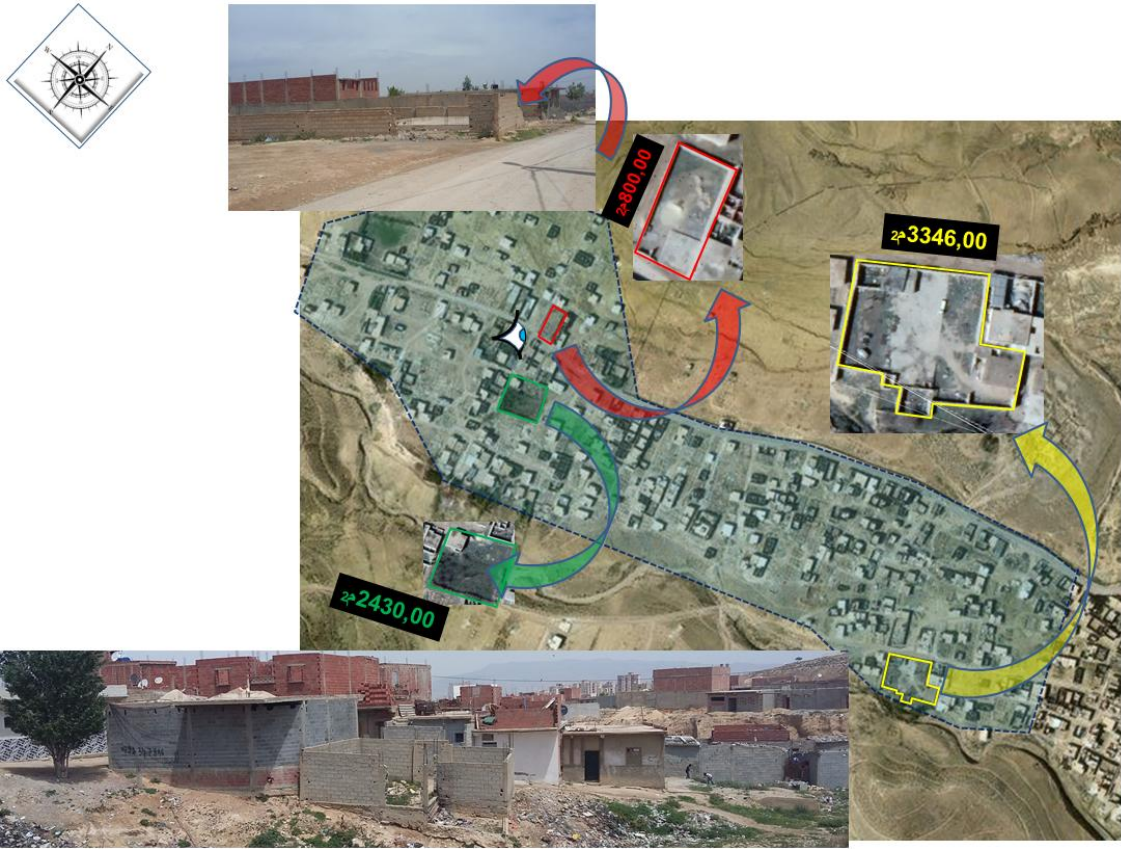
-شكل الحصص مختلف :منتظم وغير منتظم .

النمط المعماري : جل المباني صلبة

-جل الواجهات غير مكتملة وغير مقبولة جماليا على العموم

-غياب نمط مميز

-ارتفاع متماثل تقريبا (ط أرضي)



شكل رقم 45: حالة السكنات

المصدر : من انجاز الطالبين

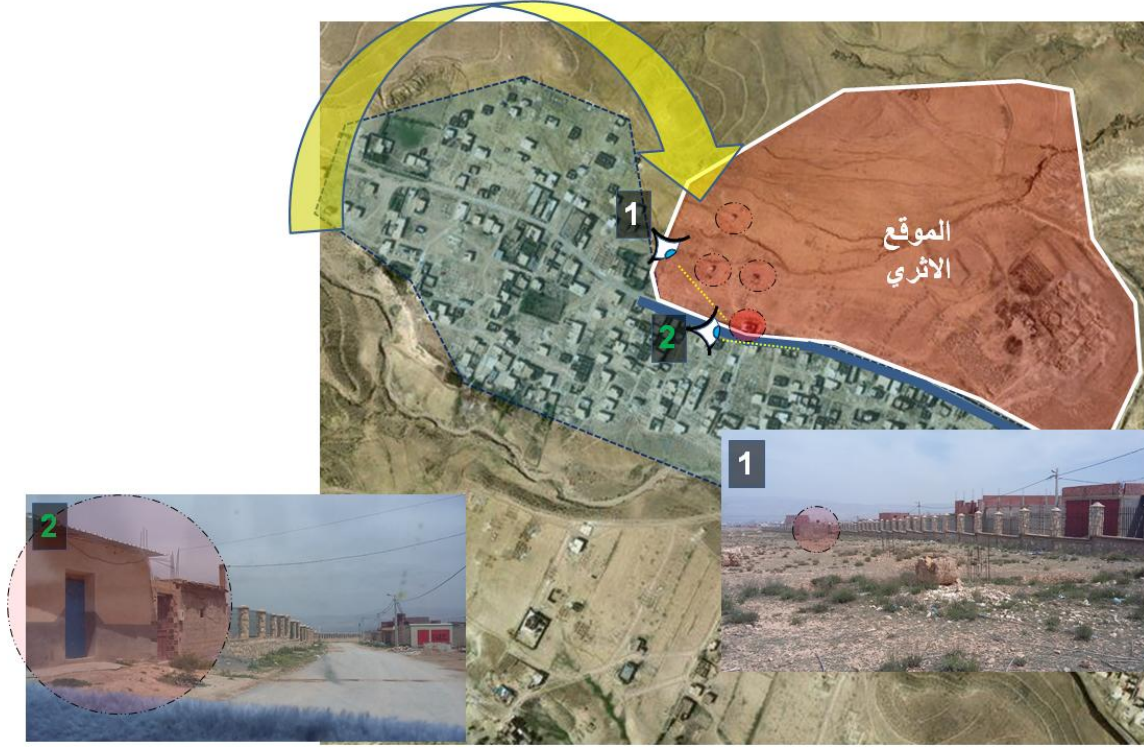
#### 7- المؤشرات الحضريّة:

تغيب في هذا الحي كل مؤشرات الراحة والرفاهية وكذا المرافق الضرورية وهذا ما إعتاد عليه السكان الذين لا يبالون بذلك لكون أغلبهم نزح من الريف حيث لم يتم التدخل بأي عملية عمرانية في العينة باستثناء:

-إنجاز سور الموقع الاثري

- والطريق المؤدية له

السبب في هذا التدخل هو كبح توسع العينة في اتجاه الموقع الأثري

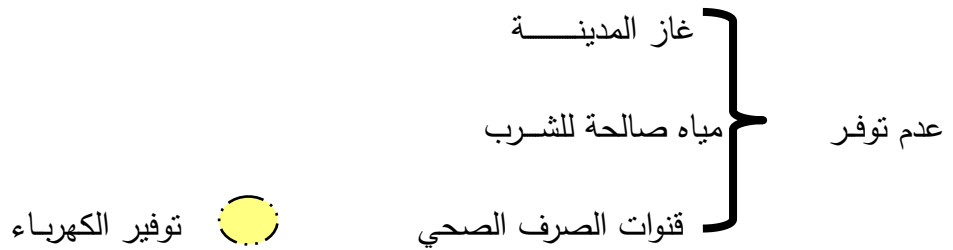


شكل رقم 46 المؤشرات الحضرية

المصدر : من انجاز الطالبين

### 8-التوصيل بالشبكات المختلفة:

بعد المعاينة لاحظنا مايلي:





الصرف الصحي في الوادي

إنجاز خزان للصرف الصحي

(fosse septique)

شكل رقم 47: التوصيل بالشبكات المختلفة

المصدر : من انجاز الطالبين

### 9-الأخطار :

تشكل الفيضانات المتأتية من الجبل المجاور للحي بالجهة الجنوبية وانجراف التربة الذي قد يحصل في البنايات المشيدة بجانب الوادي خطرين كبيرين إضافة إلى التوصيلات غير الشرعية للكهرباء.

مباني هشة



التعرض للأمراض والأوبئة نتيجة  
انعدام شروط الصحة والنظافة

تعرض العينة للفيضانات جراء وقوعه في سفح الجبل

شكل رقم 48: بعض المباني هشة

المصدر : من انجاز الطالبين

## خاتمة :

على اثر العمل الميداني في العينتين الذي يشمل تحليل النسيج العمراني من جانب (الشكل العمراني، المورفولوجية، الهيكلة العمرانية، النمط المورفولوجي للبنىات ولتعرف على المخالفات العمرانية والمخاطر) الكائنة بالعينتين تمكننا من معرفة امكانية اقضاء أو ادماج كل عينة وفقا لمعايير مدروسة.

إن تدخل السلطات العمومية عملية التحسين الحضري في إحدى العينين (حي المحطة) أمكننا من معرفة مدى قصور هاته العملية وعدم نجاحها في ادماج العينة وحل المشاكل الموجودة بها وعليه فقد اقترحنا توسيع العملية لتشمل آليات إضافية قد تساهم في حلول هامة

## III-تأثيرات التوسع العمراني الفوضوي:

تملك الأحياء الفوضوية جانب إيجابي وحيد و المتمثل في أنه نمط عمراني له دور في حل مشكلة أزمة السكن ، بحيث يوفر مساكن بسيطة لأصحاب الدخل المنخفض .

كما أن لظاهرة التوسع العمراني الفوضوي تأثيرات سلبية متعددة و كثيرة على المدينة و كذا على سكانها ، ومن الآثار السلبية المتواجدة نخص منها :

- زيادة نسيج عمراني مشوه للكتلة العمرانية الأساسية .

- انعدام أو نقص شديد في المرافق و التجهيزات العمومية الضرورية خاصة قنوات الصرف الصحي و الذي يتسبب في آثار سلبية على البيئة و على القاطنين في الأحياء الفوضوية .

- نقص و انعدام و جود الكهرباء و الذي يفرض قاطني هذه الأحياء حياة بدائية و الى اللجوء الى سرقة التيار الكهربائي و الذي قد يؤدي بحياة السكان .

و مما نجده كذلك في التوسعات الغير مخطط لها غياب أنظمة خاصة بجمع النفايات و القمامة ، الذي يعود سلبا على البيئة و على سكان الحي ، فمن ناحية البيئة فيكون ذلك سببا في انتشار التلوث ، و من ناحية السكان فتكسد النفايات في هذه التوسعات يؤدي الى انتشار الروائح الكريهة ، ما يسبب انتشار الأمراض الصدرية كالالتهاب الدائم للشعب الهوائية و السل ، و تسبب القمامة كذلك أمراض عديدة منها الأمراض الباطنية ، وينجم عن هذه القاذورات انتشار للحشرات و الحيوانات الخطيرة و التي بدورها تكون خطرا على حياة السكان، و من تأثيرات هذه التوسعات الفوضوية على المدينة استنزاف العقار الغير عقلائي ، فهذه الظاهرة تفرض نفسها في المدينة نتيجة انتشار السكنات الفوضوية و الغير مخطط لها ، أين نجد التداخل في استعمال الأراضي، و نظرا للتموضع العشوائي و غير المدروس على سفوح الجبال وعلى حواف الوديان أو على الاراضي الطينية أو ذات الاجهاد الضعيف للتربة الذي قد يتسبب في انهيار المباني بسبب انجراف التربة ، الفيضانات و الإنخفاص (Tassement)

أما في الجانب الجمالي للمدينة ، فيكون البناء الفوضوي الذي يملك نمط عمراني غالبا ما يكون غير لائق و تكون البنايات الفوضوية غير متجانسة في الواجهات و عدم متناسقة في تموضعها.

اضافة الى كل هذه الأخطار تختص الأحياء الفوضوية بتأثيرات اجتماعية سلبية دون غيرها ، تتجسد في الانتشار الخطير للجرائم و بيع للمخدرات ، و أنها معقل للمجرمين ، وهذا نتيجة غياب الأمن داخلها .

## الخاتمة

في دراستنا لظاهرة التوسع العمراني الفوضوي التي استفحلت في مدينة تبسة كولاية سنة 1974م، حيث تبين لنا أن لهذه الظاهرة آثار سلبية عديدة على المدينة، تشويه المظهر العام لها واستنزاف الوعاء العقاري وتسببها في نسيج عمراني مشوه للكثلة عمرانية الأساسية، كما أن تموقعها في أراضي غير صالحة للبناء ينتج عنه أخطار عديدة كالتعرض للفيضانات وانجراف التربة... الخ، ومن آثار هذه الظاهرة على السكان تفشي الآفات الاجتماعية وتدهور الوضع الصحي... الخ.

بعد دراستنا للنسيج العمراني الفوضوي في مدينة تبسة توصلنا إلى أنه يتركز في الجهة الشرقية والجنوبية، وأنه تنامي بوتيرة سريعة منذ الاستقلال إلى سنة 2004م ثم ضعفت وتيرة النمو بعدها وتركز في ضواحي المدينة.

لقد اكتفت السلطات العمومية إدماج الأحياء الفوضوية بآلية التحسين الحضري، فيما لم تعر اهتماما بالتوسعات الفوضوية خاصة أن تركز خارج النسيج الحضري، لكن هذا التدخل لم يكن لمعالجة هاته الظاهرة.

مما توصلنا إليه من خلال الدراسة أنه من بين الأحياء الفوضوية ما يمكن ادماجه نظرا لتوفره للشروط اللازمة للتسوية خاصة أن توسعه عقلائي (بكثافة عالية) رغم ان الطريقة المنتهجة خاطئة، في حين يكون الإقصاء مآل البعض الآخر نظرا لعدم توفره على الشروط اللازمة للتسوية، كما أن التوسع بها عادة ما يكون امتداد (غير منطقي) بكثافة ضعيفة ينتج عنها استنزاف الوعاء العقاري، إضافة إلى تعرضها إلى أخطار كبرى كالفيضانات، انزلاقات التربة... الخ

أملا منا في دمج الأحياء الفوضوية القابلة لذلك في النسيج العمراني نعرض بعض الآليات التي يمكن التدخل حسب كل حالة:

- إعادة الهيكلة: وذلك بربط المدينة بالحي عن طريق تحسين شبكة المواصلات وإضافة المرافق الضرورية.

- التهيئة الحضرية: وهو تنظيم وتحسين الوعاء العمراني من خلال عمليات تقوم بها السلطات المعنية

- التجديد: ويتم بإزالة بنايات وتعويضها بأخرى جديدة وقد تمس هذه العملية بسبب رداءة المبنى أو بسبب عدم التأقلم مع حركة المرور أو عدم كفاية استغلال الأراضي.

من خلال ما سبق نرى أنه يجب دق ناقوس الخطر والاهتمام بظاهرة التوسع العمراني الفوضوي ووضع حلول تتناسب معها.

## المخلص :

تعتبر ظاهرة التوسع الفوضوي في الوسط الحضري من أهم المشاكل التي تعاني منها مدننا حيث لا تشذ مدينة تبسة عنها.

و عليه وجب دراستها من جميع النواحي، لغرض حل المشاكل التي تنتج عنها و وضع حلول لها، لذلك اعتمدنا على اختيار المنهج الوصفي التحليلي لتحقيق جملة من الأهداف، و مما يجب فعله لدراسة تحليلية للتوسع الفوضوي، هو دراسة توسع النسيج العمراني في مدينة تبسة من خلال ما تم انجازه بشكل منظم و فوضوي، دراسة مدى التوسع الفوضوي في مدينة تبسة خلال سنوات الأخيرة، أسباب ظهوره وكيف كان تأثيره على المدينة و كذا سكان الأحياء الفوضوية، كما وجب معرفة كيف تعاملت السلطات مع مشكل التوسع الفوضوي .

و من بين ما يجب معرفته الآليات المتبعة لاسترجاع و ادماج الأحياء الفوضوية لغرض ايجاد الشكل المعماري و الجانب الوظيفي الذي يتماشى مع مدينة تبسة وكذا المحافظة على الوعاء العقاري المستنزف.

في دراستنا أخذنا عينتين من الأحياء الفوضوية في مدينة تبسة اللتان لا تملكان رخصة التجزئة وذلك للتعرف على مختلف الخصائص العمرانية و مدى تأثير التوسع الفوضوي على مستوى العينة ذاتها و على المستوى الأكبر الذي هو المدينة ثم معرفة طريقة تعامل السلطات المعنية مع العينتين وتقييمها وأخيرا اقتراح البدائل .

## الكلمات المفتاحية :

- التوسع العمراني الفوضوي، الإدماج، الإقصاء، تبسة، النسيج العمراني، المورفولوجيا.



## **Le résumé :**

**Le phénomène d'extension spontanée dans le milieu urbain est l'un des problèmes les plus importants dont souffrent nos villes d'où la ville de Tébessa ne fait pas l'exception.**

**Et il doit être étudié à tous égards, dans le but de résoudre les problèmes qui en découlent et de développer des solutions pour eux, Donc, nous nous appuyons sur le choix de l'approche analytique descriptive pour atteindre un ensemble d'objectifs, Ce qui devrait être fait pour une étude analytique de l'extension spontanée, c'est l'étude de l'extension du tissu urbain dans la ville de Tébessa à travers ce qui a été réalisé de manière planifiée et spontanée, Étudier l'étendue de l'extension spontanée dans la ville de Tébessa au cours des dernières années, Les raisons de son apparition et comment son impact était sur la ville et sur les habitants des quartiers spontanés, Il est également nécessaire de savoir comment les autorités ont traité le problème de l'extension spontanée.**

**Parmi les choses à connaître sont les mécanismes utilisés pour récupérer et intégrer les quartiers spontanés dans le but de trouver la forme architecturale et le côté fonctionnel qui aller bien avec la ville de Tébessa, ainsi que la préservation de foncier épuisé.**

**Dans notre étude nous avons pris deux échantillons des quartiers spontanés dans la ville de Tébessa qui n'ont pas le permis de lotir pour identifier les différentes caractéristiques urbaines et l'ampleur de l'impact de l'extension spontanée sur le niveau d'échantillon lui-même et au plus haut niveau est la ville et ensuite savoir La manière dont les autorités concernées traitent les deux échantillons, l'évaluent et proposent enfin des substituts.**

**-- les mots clés:**

**L'extension spontanée- L'exclusion- Tébessa- Le tissu urbain-La morphologie**



قائمة المصادر

والمراجع



قائمة المصادر والمراجع

القوانين والمراسيم

1. التعليم رقم 1000/أخ و / و.س.و/2009 بتاريخ 2009/09/10
2. المادة 16 من قانون 08-15
3. المادة 40 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية المؤرخ في 2008/02/25 ، الجريدة الرسمية الجزائرية 2008/04/23 العدد 21

المراجع باللغة العربية

4. بوجمعة غلف الله ، العمران و المدينة
5. بوقبس نديرة الأحياء الفوضوية في الجزائر و إشكالية التهميش الحضري دراسة حالة مدينة قسنطينة ، علوم و تكنولوجيا D ، عدد 42 ديسمبر (2015)
6. التعمير العفوي بين الرفض و الادماج ب. خلف الله / ع.تاشريفت
7. حمدي عمر باشا - نقل الملكية العقارية- دار هومة - الجزائر 2004
8. د.محمد كامل مرسي : شرح القانون المدني ،الحقوق العينية الأصلية و الأموال و الحقوق ، حق الملكية بوجه عام ، منشأ المعارف - مصر - سنة 2005 ،
9. عبد القادر القصير ، أحياء الصفيح ، دار النهضة العربية للطباعة و النشر 1993
10. عبد الله العطوي - جغرافية المدن ج3 دار النهضة العربية 2003
- علي حجلة أستاذ مساعد بجامع تبسة ،محمد الهادي لعروق أستاذ تعليم عالي بجامعة قسنطينة البعد البيئي للتنمية المستدامة البيئي للتنمية المستدامة "المساحات الخضراء بتبسة "
11. العمارة المصرية محاضرة تاريخ عمارة حسام جبار عباس محاضر مساعد بجامعة بابل د.خلف الله بوجمعة ، المكتبة الوطنية دار الهدى و النشر عين مليلة 2005
12. مجموعة العلوم الاجتماعية بواسطة مشنان فوزي في 13-09-2017
13. مدينة تبسة وأعلامها ، الدكتور احمد عيساوي ، إصدارات المركز الثقافي الإسلامي تبسة

المذكرات والرسائل الجامعية:

14. احمد محمد بو دراع : المناطق المتخلفة بمدن العالم الثالث ، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه في علم الاجتماع ، القاهرة 1989

15. أحمد محمد بودراع : المناطق المتخلفة بمدن العالم الثالث ، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه في علم الاجتماع ، القاهرة
16. اسحاق يعقوب القطب: الإتجاهات المعاصرة في الدراسات علم الاجتماع الحضري، وكالة المطبوعات الجامعية الكويت 1980
17. آسيا حميدوش ، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق قسنطينة 2009-2010
18. بركاني سمية ،النمو العمراني و البيئة الحضرية في مدينة عين البيضاء مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص " مدن و مشوع حضري م.ت.ت.ح قسم علوم الأرض و الكون " دفعة 2014
19. بشار حسان ، التوسع العمراني في إطار مبادئ التنمية المستدامة -دراسة حالة تبسة- مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الهندسة المعمارية ، تخصص هندسة معمارية و محيط 2016/2017، جامعة العربي التبسي-تبسة-
20. بلخير خديجة، التوسع الحضري في المدينة الجديدة "علي منجلي" ومدى تماشي المشروع الحضري المستدام -مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر تخصص-مدن و مشروع حضري م.ت.ت.ح قسم علوم الأرض والكون دفعة جوان 2014
21. بلغانم هاجر،مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر بجامعة العربي ابن مهيدي أم البواقي، بعنوان التوسع العمراني في ظل المشروع الحضري حالة مدينة عين البيضاء
22. بن جندي محمد ، جرعوب عصام ، التوسع العمراني و الآفاق المستقبلية حالة مدينة الحامة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس جامعة المسيلة ، دفعة 2008
23. بوالعنين عامر ، أبويكر عبدالفتاح، مشروع التجدد الحضري في الحي الإيطالي من أجل دمج في مدينة سكيكدة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في تسيير التقنيات الحضرية ،تخصص تسيير المدن، جامعة أم البواقي 'دفعة 2001.
24. بورحلة رمزي ثابت عبد الوهاب التحسين الحضري ضمن مبادئ المشروع الحضري دراسة حالة حي ( Sonatipa ) أم البواقي مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر في تسيير التقنيات الحضرية 2014/2015

25. بوقريقة بلال - مذكرة تخرج لنيل ش هادة مهندس دولة في ت.ت.ح التحسين الحضري في مدينة الميلية حالة حي المريجة 2012
26. بوليف محمد أنور إسماعيل تماريت : - انتاج السكن الجماعي بين الواقع و مبادئ التنمية المستدامة حالة المدينة الجديدة 01 و 02 باتنة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس جولة في ت ت ح بجامعة أم البواقي 2012
27. تكواشت كمال ، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير ، تخصص علوم قانونية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة
28. التنمية الحضرية لمدينة تبسة وأثارها على مقومات التنمية المستدامة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة مهندس دولة في التهيئة الحضرية ' المركز الجامعي تبسة ، معهد علوم الأرض دفعة جوان 2005
29. جغرافية المدن الجزء 03 عبد الله العطوي دار النهضة العربية 2003
30. دليمي عبد الحميد النمو الحضري وأزمة السكن، رسالة مقدمة كجزء من دبلوم الدراسات المعمقة معهد علم الاجتماع، جامعة قسنطينة
31. شايب نور الايمان ، ملعين إيمان ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة مهندس دولة في ت ت ح ، دراسة نقدية للمنطقة السكنية الحضرية الجديدة في إطار المشروع الحضري سنة 2013
32. العقار الحضري و علاقته بالتوسع و التشكل العمراني ، حالة مدينة بئر العاتر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير تخصص التجمعات البشرية في المناطق الجافة و الشبه الجاف 2014/2013
33. فارس علي العقار الحضري و علاقته بالتوسع و التشكل العمراني ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير تخصص التجمعات البشرية في المناطق الجافة و الشبه الجافة 2014 /2013
34. فؤاد اكرام البستاني ، منجد الطلاب دار الشروق ، بيروت لبنان ، ط1 ، 1958 ،
35. كاتب وليد ، التحسين الحضري في مدين تبسة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، جامعة أم البواقي 2014/2013
36. كشكش نورة ، الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة ورقلة 2014/2013.
37. المادة 08-15 الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2008.

38. مدور يحيى، التعمير واليات استهلاك العقار الحضري في المدينة الجزائرية - حالة مدينة ورقلة- مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الهندسة المعمارية و العمران 2012 .39

#### المعاجم والقواميس

40. احمد زكي بدوي : معجم مصطلحات العلوم الاجتماعية مكتبة لبنان بيروت  
41. الشيخ احمد رضا ، معجم متين اللغة ، بيروت ، المجلد 2 1975 ، مادة دمج  
42. قاموس المعجم الوسيط ،اللغة العربية المعاصر . قاموس عربي عربي  
43. معجم معاني الجامع [www.almaany.com](http://www.almaany.com)

#### الجرائد والمجلات

44. أحمد حلواني المدينة ومجال تطوير فضاءاتها الحياتية . مجلة الباحث الاجتماعي منشورات جامعة باتنة  
45. بهاء الدين محمد، جريدة البلاد 11/04/2017  
46. جريدة التحرير ، محرر 4 ، 9 جوان 2015  
47. جريدة الفجر الكاتب زمال بتاريخ 15/02/2009  
48. المجلة الالكترونية - مدونة العمران في الجزائر- مصطلحات عمرانية .أرشيف نوفمبر 2012

#### المراجع باللغة الأجنبية

- 49.(Larousse)  
50.,Les mots de la géographe ,dictionnaire et Hervé théry  
51.CNTRL (Centre National des Ressources Textuelles et Lexicales)  
[www.cntrl.fr](http://www.cntrl.fr)  
52.Dictionnaire de la géographie Lexy-Lussants 2003  
53.Dictionnaire "Le Robert , Edition 2010"  
54.La densification de la ville : processus de réparation du plain et de vide  
/Atelier international -Groupe densification  
55.Le Corbusier , Charte d'Athènes ., 1957,  
56.L'intégration urbaine Besson  
57.Maouia Saidouni éléments d'introduction à l'urbanisme  
58.maouia Saidouni .élément dintroduction a l'urbanisme. Casbah édition  
59.publication La France : les territoires en mutation - Géoconfluences (.  
60.socio-urbainé.ones\_blog.com

61. Thierry paquot et autre : dictionnaire la ville et l'urbain .ed+econoica  
.2006

المواقع الإلكترونية:

62. <http://blog.bezaat.com>
63. [http://géoconfluence.ens\\_lyon\\_fr](http://géoconfluence.ens_lyon_fr)
64. <https://digiurbs.blogspot.com>
65. <https://education.enpc.fr>
66. <https://www.arab-ency.com/ar>
67. <https://www.djazairess.com/alfadjr>
68. [www.editiond-eyrolles.com/dico-BTP](http://www.editiond-eyrolles.com/dico-BTP)

| الرقم | العنوان  | العنوان |
|-------|--|---------|
| 01    | مدينة (أور) سنة 2111 ق.م تتميز بالشكل البيضوي          | 07      |
| 02    | مخطط مدينة (جرش) سنة 7500 ق.م                          | 07      |
| 03    | مخطط مدينة أثينا القديمة                               | 08      |
| 04    | مخطط مدينة تبسة الرومانية                              | 09      |
| 05    | مخطط مدينة تيمقاد الرومانية                            | 09      |
| 06    | ( Place Saint – Marc ) البندقية                        | 10      |
| 07    | مخطط مدينة روما  | 13      |
| 08    | مخطط مدينة تيمقاد                                      | 13      |
| 09    | مخطط الثلاث مغناطيسات الذي صممه هاورد ليرد             | 20      |
| 10    | مخطط مدينة لينشورث                                     | 20      |
| 11    | مخطط الثلاث مغناطيسات الذي صممه هاورد ليرد             | 21      |
| 12    | مخطط (فوزان voisine ) لباريس 1925                      | 23      |
| 13    | رسم يوضح التوسع العمراني على الأطراف و الضواحي         | 30      |
| 14    | صورة قديمة لقوس النصر كاراكالا                         | 54      |
| 15    | المسرح المدرج  | 54      |
| 16    | معصرة برزقال   | 54      |
| 17    | صورة قديمة للمعبد الروماني (مينارف)                    | 54      |
| 18    | الموقع الجغرافي و التقسيم الإداري لتبسة                | 55      |
| 19    | الموقع الجغرافي لمدينة تبسة                            | 56      |
| 20    | تصنيف المناطق في مدينة تبسة حسب الارتفاع على سطح البحر | 56      |
| 21    | خريطة النحدرات لمدينة تبسة                             | 57      |
| 22    | القطاعات العمرانية لمدينة تبسة                         | 55      |
| 23    | أنماط التوسع العمراني في تبسة                          | 64      |
| 24    | مدى التوسع العمراني الفوضوي                            | 64      |
| 25    | موقع التوسع العمراني في تبسة                           | 65      |
| 26    | الأحياء الفوضوية في تبسة المصدر : من انجاز الطالبين    | 65      |
| 27    | التوسع العمراني بين سنتي 2004 و 2018                   | 67      |
| 28    | أنواع التوسع العمراني الفوضوي لتبسة                    | 67      |
| 29    | تقديم العينة   | 67      |
| 30    | التوسع العمراني الفوضوي بين سنتي 2004 و 2018           | 68      |
| 31    | المورفولوجية العمرانية                                 | 68      |
| 32    | الطبوغرافية والعوائق                                   | 69      |
| 33    | التوسع في الحي   | 69      |
| 34    | حالة السكنات   | 70      |
| 35    | المؤشرات الحضرية                                       | 71      |
| 36    | التوصيل بالشبكات المختلفة                              | 72      |
| 37    | عائق تكنولوجي المتمثل في خط الكهرباء عالي الشدة        | 72      |



|    |                                    |    |
|----|------------------------------------|----|
| 73 | بعض المخالفات العمرانية            | 38 |
| 74 | واجهة التجارية في حي المحطة        | 39 |
| 75 | حي الميزاب                         | 40 |
| 76 | أنمط التوسع المتميز (إمتداد)       | 41 |
| 77 | المورفولوجية العمرانية لحي الميزاب | 42 |
| 77 | طوبوغرافيا حي الميزاب              | 43 |
| 78 | التوسع في العينة                   | 44 |
| 79 | حالة السكنات                       | 45 |
| 80 | المؤشرات الحضرية                   | 46 |
| 81 | التوصيل بالشبكات المختلفة          | 47 |
| 81 | بعض المباني هشة                    | 48 |

| الصفحة | الجدول   | الرقم |
|--------|--|-------|
| 54     | المعالم و المواقع الأثرية المصنفة في بلدية تبسة            | 01    |
| 58     | أهم الأحياء المكونة للقطاعات العمرانية بتبسة               | 02    |
| 63     | طلبات السكن العمومي الإيجاري المودعة في دائرة تبسة         | 03    |
| 64     | التوزيع الاجمالي لحظيرة السكن في مدينة تبسة                | 04    |
| 64     | التوزيع الاجمالي لحظيرة السكن في مدينة تبسة حالة شغل السكن | 05    |
| 64     | توزيع المساكن المشغولة حسب نوع البناية لمدينة تبسة         | 06    |
| 65     | تجهيز المساكن المشغولة في مدينة تبسة                       | 07    |
| 65     | تطور عدد السكان في بلدية و ولاية تبسة من 1966 الى 2017     | 08    |
| 66     | مساحة الأحياء الفوضوية في مدينة تبسة                       | 09    |

فهرس الأشكال البيانية : 

| رقم الصفحة         | الشكل                                      | الرقم |
|--------------------|--|-------|
| المخططات البيانية  |  |       |
| 63                 | مخطط بياني رقم السكان من سنة 1966 الى 2017 | 1     |
| المنحنيات البيانية |  |       |
| 63                 | الكثافة السكانية في القطاعات               | 1     |
| الدوائر النسبية    |  |       |
| 66                 | مساحة الأحياء الفوضوية في مدينة تبسة       | 1     |