



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
تحت عنوان :

سياسات التعمير ومدى فعاليتها في التعامل مع السكن
اللاشرعي دراسة حالة حي عمر بن عبد العزيز تبسة

تحت إشراف الأستاذ :

براهمي سامي

إعداد الطلبة :

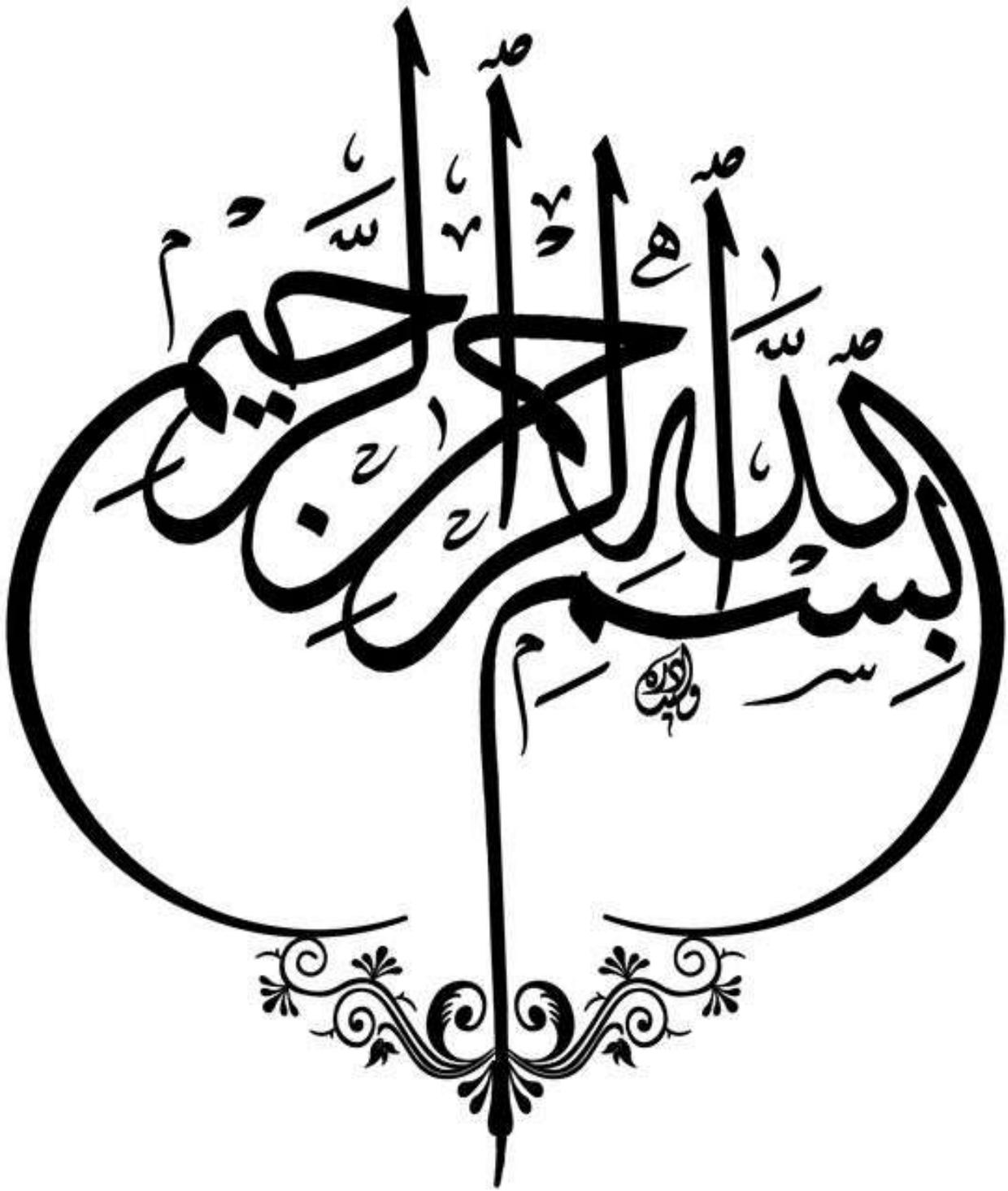
سعدى خولة

شابي نوارة

نوقشت أمام اللجنة المكونة من طرفه :

- 1- الدكتور : قريب عيسى رئيس اللجنة.
- 2- الأستاذ : براهيم سامي مشرفا .
- 3- الأستاذ : ببيمون وليد ممتحنا .

السنة الجامعية: 2018/2019



شكر و عرفان

بسم الله و الصلاة و السلام على أشرف خلق الله محمد بن عبد الله

نحمد الله ونشكره على توفيقنا في إنجاز هذا العمل.

كما نتقدم بجزيل الشكر و عظيم العرفان إلى كل من ساهم في إنجازه و

نخص بالذكر الأستاذ المشرف " **براهمي سامي** "

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى اللجنة التي شرفتنا بقبولها مناقشة هذه
المذكرة الدكتور "**قريب عيسى**" والأستاذ "**بيبيمون وليد**" كما لا ننسى
ذكر أسرة قسم الهندسة المعمارية و خاصة الأساتذة اللذين ساهموا في
تكويننا على مدى الخمس سنوات الماضية.

مقدمة :

ان طرح الإشكالية وتحديد ابعادها من أولى المراحل التي ينطلق منها أي باحث في دراسة أي موضوع في أي تخصص وطرح الإشكالية لا يأتي بالصدفة او الارتجالية و انما هو حصيلة التفاعل بين التصور النظري للباحث حول موضوعه من خلال اطلاعاته على مختلف المراجع والدراسات حول نفس الموضوع وبين التصور الميداني الذي يبينه الباحث من خلال دراساته وزياراته الاستطلاعية للميدان.

يعتبر السكن من الاحتياجات الضرورية بالدرجة الأولى في حياة الأفراد حيث انه يوفر لهم الحماية من مختلف العوامل الخارجية فيسعى كل فرد للحصول على مسكن و الحصول على الاستقرار و هذا ما أدى الى ظهور ظاهرة رئيسية تسمى بالسكن اللاشعري او العشوائي و الذي أعتبر كرد فعل لعدة عوامل و احتياجات سواء ديمغرافية او اقتصادية او سياسية ، و كان أولها النزوح الريفي نحو المدن للإقامة سواء فيها او على اطرافها ، و ذلك دون التقيد بقوانين الملكية الأرضية و دون الالتزام بنظم و لوائح التخطيط العمراني اذ أنها غالبا ما تشيد المساكن اللاشعرية من الخشب و الكرتون و الزنك في شكل اكواخ تشكل أحياء ازقتها ضيقة يصعب تحرك المركبات داخلها، كما أنها تفتقر للخدمات الضرورية كالصحة و شبكات الصرف الصحي و المنشآت الأرضية و غيرها من الهياكل الأساسية.

عرفت الجزائر كغيرها من البلدان ظاهرة السكن العشوائي منذ الاستقلال بسبب الركود الذي عرفه قطاع السكن في الفترة اللاحقة للاستقلال حيث تركزت التنمية في المدن الكبرى، وخاصة منها الساحلية ومنها الصناعية مما جعلها مجالا للاستقطاب السكان فيما عرفت بالهجرة الريفية نحو المدن. كما أن للظروف الأمنية التي مرت بها الجزائر (العشرية السوداء) وما ترتب عليها من هجرة داخلية من الأرياف نحو المدن الأكثر أمنا، دورا بارزا في تفاقم ظاهرة السكن العشوائي حتى أصبح من غير الممكن، بل من المستحيل ازالة مثل هذه التجمعات الفوضوية وتوفير الاسكان البديل لسكانها، غير أن تفاقم هذه الظاهرة خصوصا المدن الكبرى، جعل الدولة تتشدد في أخذ التدابير اللازمة حيالها بغية الحد منها وتجلى ذلك من خلال اصدار عدة قوانين. فقد أصبح من الضروري معالجة هذه الظاهرة وفقا لعدة أساليب و طرق و ذلك عن طريق الأخذ بعين الاعتبار المميزات و الخصائص الاجتماعية و الاقتصادية و حتى العمرانية للسكان و السكن في هذه الأحياء حيث أنها تختلف حسب حجم و وظيفة المدينة ، اضافة الى تأثير الموقع الجغرافي و وسطها الطبيعي ، فهو ناتج بصورة او بأخرى عن العديد من العوامل المرتبطة أساسا بالظروف التاريخية و الاقتصادية لنشأة و تطور و نمو المدينة ، لذلك سناحاول من خلال هذه الدراسة

معرفة امكانية و مدى تطبيق هذه السياسات على المساكن اللاشعرية بحي عمر بن عبد العزيز تبسة.

الإشكاليات:

تعتبر مدينة تبسة مدينة تاريخية عريقة تعاقبت عليها عدة عصور تاريخية، رومانية، بيزنطية، إسلامية، فرنسية، مما أدى الى توارث تاريخ عمراني اصيل لكن ضمن التوسع التدريجي للمدينة كغيرها من المدن الجزائرية أصبحت تعاني من تفشي ظاهرة السكنات اللاشعرية مما يستدعي طرح التساؤلات الاتية:

1. كيف تتعامل الدولة مع السكن اللاشعري وفق أدوات و قوانين التعمير و البناء ؟
2. هل تساهم الدولة بشكل او باخر في انتشار السكن اللاشعري ؟
3. ما مدى فاعلية أدوات التعمير و القوانين في الحد من ظاهرة انتشار السكن اللاشعري ؟

الفرضيات :

1. تم تشريع قوانين خاصة لمكافحة ظاهرة السكن اللاشعري من بينها قانون التسوية 15_ 08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها.
2. نعم ساهمت الدولة بطريقة غير مباشرة في انتشار السكن اللاشعري و ذلك بتسهيل اجراءات التزويد بمختلف الشبكات الضرورية و التجهيزات العمومية .
3. سن التشريع الجزائري بعض قوانين للحد من ظاهرة انتشار السكن اللاشعري ، لكن تعتبر هذه القوانين غير فعالة في الحد من هذه الظاهرة و ذلك نظرا لعدم تطبيقها و كذا نقص في الامكانيات المادية و البشرية .

1. اهداف البحث:

- معرفة مدى فاعلية سياسة التعمير في التأثير على السكن اللاشعري
- اقتراح حلول للحد من السكن اللاشعري
- تحديد مشاكل مكان الدراسة حي عمر بن عبد العزيز وإيجاد حلول لها ضمن سياسات التعمير
- الحد من السكن اللاشعري او ايجاد الحلول البديلة التي تتناغم مع التنمية الحضرية المستدامة ومبادئ التخطيط السليم .
- معرفة الأسباب الرئيسية المؤدية الى انتشار هذه الظاهرة و محاولة معالجة المشكل من جذورها .

2. المنهجية المتبعة في الدراسة:

في إطار إشكالية البحث المطروحة و الأهداف المرجوة فإن البحث يعتمد بصورة أساسية على المنهج الوصفي التحليلي، وفق خطة يمكن تلخيصها في ما يلي:

. المرحلة الأولى:

تعتمد أساسا على البحث عن المراجع المتعلق بهذا النوع من العمارة (كتب، مجلات، أبحاث ومذكرات سابقة... الخ)، إضافة إلى المطالعة المستمرة قصد تعميق المعارف في هذا المجال وأيضا الزيارات المتكررة والدورية إلى الموقع.

. المرحلة الثانية:

تخص مايلي:

✓ توضيح المفاهيم العامة حول السكن انواعه خصائصه مميزاته

✓ دراسة تحليلية لتبسة عامة ولحي عمر بن عبد العزيز بصفة خاصة من كل النواحي: التاريخية، الاجتماعية، العمرانية، والمعمارية وذلك كخطوة أولى للتعرف عليه، ومعرفة الوضعية الحالية له والوضع الذي سيؤول اليه

✓ في الأخير نحاول تحديد توصيات وتوجيهات تهدف الى القضاء على السكن اللاشعري

- هيكل الدراسة:

. الفصل الأول: "الإطار النظري للدراسة"

. نتطرق فيه لمختلف المفاهيم النظرية وتعريف مختلف المصطلحات المتعلقة بموضوع الدراسة مثل مفهوم المدينة والسكن اللاشعري مظاهره خصائصه واسباب ظهورها وانواعها

. - الفصل الثاني: سياسات السكن ولتعمير في الجزائر

-المنظومة القانونية للتعيمير في الجزائر: أولا نتعرف على سياسات التعيمير المتعاقبة في الجزائر من تاريخ الاحتلال 1830 الى يومنا هذا مع التفصيل في المرحلة التي شكلت المنظومة الحالية للتعيمير

-ادوات التهيئة والتعمير: نتعرف على ادوات التهيئة والتعمير في ظل قوانين المعدلة والمتممة

• الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمدينة تبسة

نتعرف في هذا الفصل على نشأة مدينة تبسة ومختلف الدراسات التاريخية الطبيعية السكانية العمرانية لمدينة تبسة ومختلف التجهيزات المتوفرة فيها سواء الإدارية الأمنية الثقافية الرياضية الصحية الصناعية الدينية والمنشآت القاعدية المختلفة لتبسة .

• الفصل الرابع: دراسة حالة بحى عمر بن عبد العزيز دشرة الغربية الخصائص وأساليب المعالجة"

-نتطرق في الأول إلى دراسة ميدانية تحليلية لحي عمر بن عبد العزيز الموقع والحدود وحالة الحي في الوقت الراهن، ونتناول بالدراسة مختلف الاقتراحات الممكنة لمعالجة هذه الظاهرة بما يتناسب والخصائص الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية للسكن والسكان .

مقدمة الفصل :

إن الهدف المنشود من هذا الفصل هو التطرق لمختلف المفاهيم والتعاريف المتعلقة بموضوع الدراسة، ذلك أن ظاهرة السكن اللاشعري لها عدة صور ، تختلف باختلاف المناطق و الاقاليم ، وتخضع للعديد من العوامل و الظروف ، التي لا محالة لها من تأثير مباشر وغير مباشر في تشكيل أنماط مختلفة لكيفية توضع وانتشار السكنات العشوائية عبر الزمان والمكان.

لقد تعددت المفاهيم والتعاريف المتعلقة بالمدينة، وظروف وعوامل نشأتها، إذ أن الكثير من الباحثين تطرقوا لذلك، غير أن كل واحد منهم عرفها من منظوره الخاص ومن زاوية اختصاصه، كعلماء الاجتماع وعلماء الجغرافيا وغيرهم. كما أن هذه التعاريف والمفاهيم اختلفت عبر الزمان ذلك تبعا للدور الوظيفي الذي كانت تلعبه المدينة، سواء من حيث سبب نشأتها، أو من حيث دورها المحلي والاقليمي. تبعا لذلك نتناول في بحثنا هذا أهم التعاريف التي أوردها علماء الجغرافيا وعلماء الاجتماع الحضري كونهم أكثر الباحثين احتكاكا بالمدينة واهتماما بدورها ووظيفتها.

1/ نشأة المدينة وتطورها:

لعل من أوائل من تطرق إلى مفهوم المدينة وشروط نشأتها وتطورها ، العلامة المؤرخ عبد الرحمن بن محمد ابن خلدون ، في مقدمته الشهيرة ، حيث عرفها "بأنها من منازع الحضارة التي يدعوا إليها الترف والدعة. كما أشار إلى ضرورة تمصير الأمصار واختطاط المدن. كما تحدث عن إمكانية خرابها واندثارها، أو بالعكس نموها وتمددتها وما يسمح بتزايد عمرانها من مصانع ومنازل. وقد راعى في اختيار موضعها عناصر ثلاثة عدها من أساسيات حياة المدينة ألا وهي الهواء والماء والغذاء. و ميز ابن خلدون بين المدينة الغنية و الفقيرة من خلال ما يأوي إليها من طير و حيوان"¹.

أول ما ظهرت المدن في وديان الأنهار في مصر والعراق والسند وكان ذلك في أوائل الألف الرابعة قبل الميلاد وربما قبل ذلك. ظهرت المدن القديمة أو ما يعرف بالمدن الأولية ، حيث كانت ذات بنية و وظيفة بسيطة ، يتراوح عدد سكانها ما بين 7 آلاف و 20 ألف نسمة².

¹ - عبد الله عطوي، "جغرافية المدن"، الجزء الأول، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، 2001م، ص 11.

² - عبد الفتاح محمد وهيب، "في جغرافية العمران"، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، 1972، ص 38.

1.1 تعريف المدينة:

لقد تعددت التعاريف المتعلقة بالمدينة، ذلك بسبب اعتماد الدارسين لها على معايير مختلفة، كالوظيفة أو حجم السكان وغيرها. فمنهم من يعرفها على أنها "المحلة التي يقوم معظم سكانها بأعمال غير زراعية، و منهم من يعرفها على أنها المحلة التي يفوق عدد سكانها 5000 نسمة، و آخرون يعتمدون التعريف القائل أن المدينة هي المحلة التي يعمل سكانها في داخلها"⁽³⁾

اعتمادا لما سبق ذكره، ارتأينا أن نورد بعض التعاريف للمدينة والتي يتم اعتمادها وتدرسيها في العديد من الدول العربية، بما فيها الجزائر⁽⁴⁾، حيث نوردتها فيما يلي:

1.1.1 المدينة عند Goadall (1972): المدينة عنده" هي ذلك الحيز المكاني الذي يتجمع فيه السكان والفعاليات المتعددة والتي تمتاز بكثافة سكانية عالية مع اتصال مستمر بالأرض المشيدة وزيادة في نسبة العاملين في قطاعي الصناعة والخدمات."

2.1.1 المدينة عند Davis (1973): المدينة عنده" هي ليست تلك البيئة التي يعاني فيها الإنسان من مشاكل التلوث كالدخان والغبار والضجيج فقط، بل هي المنظومة الاجتماعية التي تمثل الوظيفة الأساسية لها في انتقال الإنسان و البضائع" ، فالمدن تنمو وتتغير في رأيه عندما تتغير منظومة النقل، وعليه وجب على المخطط أن يوجه انتباهه إلى منظومة النقل لأنها تحدد شكل النسيج العمراني وهيكله.

3.1.1 المدينة عند Gibson (1977): المدينة عنده" هي عدد من الكتل العمرانية التي تمارس فيها فعاليات متعددة من قبل مجاميع بشرية محدده تقوم بممارسة هذه الفعاليات ضمن حيز مكاني محدد نظمت فيه استعمالات الأراضي بحيث تسهل عملية تبادل البضائع والخدمات ضمن حدود هذا الحيز المكاني وخارجه"، وبذلك فقد اعتبر البعد المادي للعناصر العمرانية هو الأساس الذي اعتمد عليه في تحليل النسيج العمراني لأي مدينة.

4.1.1 المدينة عند Gallion (1980): المدينة عنده" هي موقع تتهاياً فيه الفرص لتنوع الحياة و الفعاليات، فإن سكانها يتمتعون بعلاقاتهم الاجتماعية من خلال قرب بعضهم من بعض ومن خلال

³: عبد الله عطوي، المرجع السابق ذكره، ص 12.

⁴: حسين بالمعيز، مقرر دروس مقياس تحليل المجال الجغرافي و التهيئة ، سنة أولى جغرافيا و تهيئة الاقليم، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2016م.

ممارستهم لأعمالهم المتنوعة"، وبذلك تعتبر المدينة حسب رأيه ذلك الحيز من الفضاء الذي يتركز فيه السكان الذين يعتمدون في حياتهم على وفرة الموارد الاقتصادية في ذلك الحيز، كما أن استثمار هذه الموارد يوفر لهم فرص العمل واستمرارية الحياة، لذا فإن المدينة يمكن أن تكون مركزا للصناعة والإدارة ويمكن أن تهيئ مجالات واسعة للتبادل التجاري والثقافي.

2.1 أشكال نمو المدن:

يمكن القول إن أغلب المدن ظلت تنمو حتى وقت قريب بطريقة عشوائية بل فوضوية، أما النمو المخطط فهو ظاهرة حديثة. كما تجدر الإشارة إلى أن نمو المدينة تتحكم فيه العديد من العوامل، وبالخصوص الطبيعية منها كالمسطحات المائية (البحر، الأنهار وغيرها) وكذلك وجود أراضي زراعية ذات جودة عالية، ناهيك على تواجد الغطاء النباتي الكثيف (غابات، منحدرات صخرية..). كما يمكن أن تشكل العوامل البشرية عائقا أمام توسع المدينة بشكل منتظم، كتواجد مناطق صناعية بالقرب منها، أو انتشار مناطق السكن العشوائي في أطرافها. وأيضا تواجد بعض المشاريع المنجرة من طرف الإنسان كالطرق السريعة وخطوط السكة الحديدية والسدود الكبرى. وعليه يمكن تمييز نمطين من أشكال نمو المدن، الأول عشوائي والثاني مخطط.

1.2.1 النمو العشوائي: غالبا ما يتخذ شكلين رئيسيين، الأول شكل تراكمي، حيث يتم من خلاله ملئ الفراغات والمساحات داخل المدينة أو بالبناء عند المشارف (أطراف المدينة) وأحيانا عند أقرب مكان من أسوار المدينة القديمة. "و لعل أسوأ نمو تراكمي عرفته المدن الحديثة خاصة في إفريقيا و أمريكا اللاتينية، ذلك الذي يتمثل في أحياء أو مدن عشش الصفيح (bidonvilles)"⁽⁵⁾. أما الشكل الثاني فيتمثل في النمو المتعدد النوى، والذي يشكل في أبسط صورته ظهور مدينة جديدة على مقربة من أخرى قديمة. "غالبا ما يساهم في نشأتها عوامل بشرية كأن تكون حول مصانع جديدة كالحجار بعنابة ، أو حول المناطق الصناعية البتروكيماوية مثل سكيكدة، فهي تظهر تلبية للحاجة إلى أعداد كبيرة من المساكن الرخيصة الواسعة تكون في مجموعها ضواحي سكنية يعيش فيها كثرة من سكان المدينة الأصلية و هكذا ينفصل السكن عن مكان العمل"⁽⁶⁾.

⁵: عبد الفتاح محمد وهيبية، في جغرافية العمران، المرجع السابق ذكره، ص 150.

⁶: عبد الفتاح محمد وهيبية، المرجع السابق ذكره، ص 153.

2.2.1) النمو المخطط: حيث تتدخل الدولة والسلطات المحلية بشكل مباشر أو غير مباشر في توجيه العمران وتنظيمه و تجهيزه بالمرافق العامة. ذلك أن دور السلطات المحلية يكمن في منع فوضى العمران، من خلال تطبيق قوانين الدولة ووضع مخططات للبناء والتعمير رغبة في توفير المسكن المناسب في المكان المناسب. ولعل أبرز صور النمو المخطط إنشاء المدن الجديدة.

3.1) مشاكل المدن:

من أبرز مشكلات المدينة في العصر الحديث نقص كميات المياه وخاصة مياه الشرب والغذاء عن تلبية احتياجات السكان، وطول مدة زمن الرحلة وتعقيدها خاصة في ساعات الذروة بين أطراف وهوامش المدينة إلى المناطق المركزية فيها بسبب الإلتساع المفرط في مساحاتها والامتدادات الهامشية المتزايدة لها، وما ينجم عن ذلك من تعقد الحركة في المدن الكبرى. ومن هذه المشكلات أيضا فقدان مساحات واسعة من الأراضي الزراعية الجيدة الصالحة للإنتاج بسبب طغيان حركة البناء في هوامش المدن، ومنها انتشار المناطق القديمة والأحياء الفقيرة الكادحة في بعض أجزاء المدينة خاصة في المنطقة الوسطى منها، إلى جانب تلوث بيئة المدن بسبب كثرة المصانع التي تفسد الهواء بدخانها أو كثرة عدد السيارات التي تنفث الغازات السامة من أجسامها أثناء جريانها في شوارع المدن. أو صعوبة التخلص من الفضلات والقاذورات خاصة البقايا الصلبة. وتنتج معظم هذه المشكلات من ضعف السلطات المحلية وعجزها عن القيام بالإشراف الكامل على المدن التي تديرها.

كما تعتبر مشكلة انتشار مناطق السكن العشوائي خصوصا في الضواحي (أحياء القصدير والصفوح)

من أبرز المشكلات التي تعاني منها مدن العالم و العالم العربي وخاصة المدن الكبرى فية. وإن لكل مدينة صفوح تاريخا خاصا وطريقة تكونت من خلالها أحيائها العشوائية. غير أن الطريقة الأغلب شيوعا هي (الغزو المفاجئ) التي بدأت مثلا في نهاية الأربعينات وبداية الخمسينات في أوروبا ومع موجة الاستقلال التي شملت العديد من الدول العربية. وهي عبارة عن مستوطنات عفوية غير مخططة.

إن مفهوم المناطق العشوائية وتعريفها يختلف من مكان لآخر، وذلك حسب ظروف كل مجتمع ومستويات المعيشة والقيم والنظم الاجتماعية السائدة به. ذلك ما سيتم التطرق إليه في العنصر التالي.

2/ السكن العشوائي

1.2) مفهوم السكن العشوائي:

إن مفهوم المناطق العشوائية وتعريفها يختلف من مكان لآخر، وذلك حسب ظروف كل مجتمع ومستويات المعيشة والقيم والنظم الاجتماعية السائدة به. إذ تعرف هذه المناطق في اللغة الانجليزية بمصطلح "Slum" أو "Squatters"، و في اللغة الفرنسية غالبا ما تسمى "Bidonville" بمعنى مدينة القصدير، أو "Habitat illicite" بمعنى السكن اللاشعري أو اللارسمي ، في الدول الناطقة بالاسبانية يعرف بـ "Barraca" أو "Miseria"، أما في البرازيل و البرتغال فيطلق عليه مصطلح "Fevela" أو "Moro"، "Comunidade"، أما في الولايات المتحدة الأمريكية فيسمى "Hood, Ghettos"، أما في الدول العربية فيسمى في المغرب الأقصى بالزربية ، و في تونس "Gourbi ville" بمعنى الأكواخ، و في مصر و العديد من الدول العربية يعرف بالعشوائيات أو السكن العفوي، أما في الجزائر فغالبا ما يطلق عليه مصطلح السكن الفوضوي⁽⁷⁾.

و يقصد بالإسكان العشوائي، ظاهرة نمو الإسكان الشعبي الحر (بناء ذاتي) و ذلك من منطلق محايد، نشأ بإرادة كاملة للشعب و تنمو طبقا لأنماط محددة و متكررة و لا تتغير تقريبا، سواء بالنسبة لتخطيطها الخطي أو عرض شوارعها أو أبعاد قطع الأراضي بها ، و قد استعمل التعبير غير الرسمي لكونه بدون ترخيص ويمكن تعريف الإسكان العشوائي على أنه "نمو مجتمعات و إنشاء مباني و مناطق لا تتماشى مع النسيج العمراني للمجتمعات التي تنمو بداخلها أو حولها و متعارضة مع الاتجاهات الطبيعية للنمو و الامتداد و هي مخالفة للقوانين المنظمة للعمران"⁽⁸⁾.

من خلال العرض السابق نجد أن الإسكان العشوائي يقوم بتخطيطه و تشييده السكان بأنفسهم على أراضي هامشية (قد تكون زراعية) ، أو أراضي ملك الدولة، و غالبا ما تكون هذه الأراضي على أطراف المدينة، و هي غير مخططة و غير خاضعة للتنظيم، كما قد تكون غير صالحة للبناء، كونها تشكل عائقا للتعمير كتميزها بوجود انحدارات شديدة، أو تربة غير مناسبة للبناء كالتربة الصخرية و الرملية أو

7: Bachir Mohamed Tidjani , 2005, La problématique de l'habitat illicite : spontané, précaire ou insalubre ? Géographie et Aménagement, Fascicule n11, p 10, bulletin de l'Association de Géographie et de l'Aménagement du territoire, Université d'Oran, Algérie.

8: www.ar.wikipedia.org .

وجود ردم حديثة النشأة ، كما قد تكون هذه الأراضي معرضة لخطر الانزلاقات الأرضية و الانهيارات الصخرية، أو خطر الفيضانات كتواجدها مثلا على ضفاف الأودية و المناطق المنخفضة.

للإحاطة أكثر بمفهوم وتعريف السكن والاسكان العشوائي، وتحليل خصائصه المختلفة، ارتأينا تقديم التعاريف التالية والتي من شأنها رفع اللبس عن هذه الظاهرة وتزيدنا فهما وغوصا في ماهيتها .

1.1.2) التعريف الأول: المساكن العشوائية هي مجموعة من المباني التي توفر السكن للعديد من الناس الفقراء حول العالم، وتقدم المأوى الأساسي لهم. وغالبا ما تكون مشيدة بمواد رديئة في البداية، بما في ذلك الأغطية البلاستيكية والحديد المموج والخشب والورق المقوى، هذه هي جميع المواد التي تتوفر إما بحرية كنفائات أو بثمان بخس. والمساكن العشوائية غالبا ما تفتقر أيضا للصرف الصحي السليم، وإمدادات المياه والكهرباء أو الخدمات الهاتفية. والناس يعيشون هناك بشكل غير قانوني ولا يملكون الحق في البناء على تلك الأراضي.

2.1.2) التعريف الثاني: تعرف مناطق السكن العشوائي وفقاً للأمم المتحدة بأنها مناطق مدنية شديدة الازدحام بمعايير سكن ومعيشة أدنى من سواها، وتتراوح هذه المناطق من أبنية طابقية في بعض الأماكن وصولاً لمساكن مصنوعة من الصفيح. وبالكاد تحجب الشمس والأمطار في أماكن أخرى، لكن الشيء الأساسي فيها هو الكثافة السكانية المرتفعة جداً وغياب الخدمات الأساسية والتخطيط المناسب فيها مع انتشار الفقر وفي بعض الأحيان سوء التغذية حتى.⁽⁹⁾

3.1.2) التعريف الثالث: "يقصد بالمناطق العشوائية المناطق الواقعة ضمن الحدود الإدارية للمحافظة والتي نشأت بدون مخططات تقسيم أراضي سابقة معتمدة على أملاك عامة أو أملاك خاصة أدت إلى توسع عمراني عشوائي غير مخطط. و لا يشترط أن يكون للمنطقة مساحة معينة حيث تتراوح مساحتهم ما بين مجموعة مساكن صغيرة إلى مجموعة أحياء كاملة، وتتباين حجماً و مساحةً بصورة عفوية و لا تخضع لقواعد التخطيط"⁽¹⁰⁾.

4.1.2) التعريف الرابع: "الإسكان العشوائي هو الذي يتم دون ترخيص ويبنى بمواد غير ثابتة لم يراع فيها بطبيعة الحال شروط الصحة العامة كميّاه الشرب والصرف الصحي فعادة ما تكون البنية الأساسية

⁹: مشروع لائحة تطوير المناطق العشوائية بمنطقة مكة المكرمة، ماي 2008.

¹⁰: مشروع لائحة تطوير المناطق العشوائية بمنطقة مكة المكرمة، ماي 2008.

والمرافق والخدمات في المناطق العشوائية غير سوية لحياة كريمة بالإضافة إلى تحولها إلى مأوى رئيسي للأعمال غير المشروعة مثل تجارة المخدرات ومثتل جيد للإجرام. كما يمكن تعريفه على أنه " نمو مجتمعات وإنشاء مباني ومناطق لا تتماشى مع النسيج العمراني للمجتمعات التي تنمو بداخلها أو حولها ومتعارضة مع الاتجاهات الطبيعية للنمو والامتداد وهي مخالفة للقوانين المنظمة للعمران"⁽¹¹⁾.

2.2) تاريخ ظهور السكن العشوائي :

يُعتَقَدُ أن ظاهرة السكن العشوائي بدأت بالظهور كمشكلة حقيقية في القرن الثامن عشر، حيث يعتقد أن منطقة "النقاط الخمسة" التي تأسست في مدينة نيويورك الأمريكية عام 1825 هي أولى تجمعات السكن العشوائي الكبيرة، وبعدها بدأت الظاهرة بالانتشار حول العالم لتشكل مشكلة كبيرة اليوم في الدول النامية ودول العالم الثالث مع استمرارها وإن بشكل أقل في الدول الكبرى.

واحدة من أولى الإشارات المباشرة للمشكلة كانت من الكاردينال وايزمان الذي قال واصفاً إحدى تجمعات السكن العشوائي في لندن عام 1850:

"قريباً تحت جسر وستمنستر، ترقد متاهات مغطاة من الأزقة والطرقات والمساكن العشوائية، حيث تعتبر عشاً للجهل والرذيلة والجريمة والأمراض"، ويعد انتشارات متعددة للأمراض مثل الكوليرا أصبحت الأحياء العشوائية مصدر قلق كبير للسياسيين الأوروبيين خصوصاً في المملكة المتحدة وفرنسا.

ووصولاً للقرن العشرين تخلصت البلدان من معظم مناطقيها العشوائية مستبدلين إياها بسكن حكومي مناسب بشكل أفضل، لكن ما تزال بعض حالات الأحياء العشوائية موجودة فيها وفي بعض البلدان المتقدمة فيما زاد انتشارها في أمريكا الوسطى والجنوبية والشرق الأوسط وجنوب شرق آسيا والهند.

3.2) أسباب انتشار ظاهرة السكن العشوائي :

مع التنوع الموجود في طبيعة وموقع المناطق السكنية العشوائية حول العالم فهي تمتلك أسباباً أساسية، ورغم أن هذه الأسباب لا تنطبق على جميع هذه المناطق فكلها عائدة لعدة أسباب منها على الأقل أهم هذه الأسباب وهي:

¹¹: عزت مرزوق فهيم عبد الحفيظ، أساليب التنشئة الاجتماعية وعلاقتها بالسلوك الانحرافي: دراسة ميدانية في إحدى المناطق العشوائية بمدينة أسيوط، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الآداب - علم الاجتماع. أسيوط، مصر.

1.3.2) الإقصاء الاجتماعي : وهو ممارسة تمييز اجتماعي ضد فئات معينة لأسباب طبقية أو عرقية أو دينية حيث أن الكثير من الأحياء الفقيرة بدأت كأحياء منفي (Ghetto) لليهود في أوروبا أو للأفارقة في أمريكا اللاتينية وحديثاً للعرب في فرنسا.

2.3.2) الصراعات الاجتماعية : الحروب الأهلية والطائفية تلعب دوراً كبيراً في تهجير الأفراد مؤدية إلى نشوء مساكن عشوائية في أماكن متعددة، مثال ذلك ما حدث بين عامي 1975 و 1980 خلال الحرب الأهلية اللبنانية، وكذلك السكن العشوائي حول مدينة كابول (عاصمة أفغانستان) بعد الغزو الأمريكي والصراع مع طالبان.

3.3.2) انتشار الفقر وتتبعاته: كون الأحياء العشوائية قليلة الكلفة بشكل كبير مقابل البناء المنظم، فهي هدف للفقراء الذين لا يستطيعون تحمل نفقات السكن المنظم، وكلما ارتفعت معدلات الفقر ازداد انتشار السكن العشوائي، ويظهر ذلك بوضوح في أمريكا الوسطى والهند.

4.3.2) أسباب مرتبطة بالسياسة: أدى اعتماد السياسيين على أصوات سكان الأحياء العشوائية إلى العرقلة المستمرة لإزالة هذه الأحياء خوفاً من خسارة الأصوات التي يحتاجونها، وهذا ما حدث في فرنسا في النصف الثاني من القرن العشرين حيث كان السياسيون اليساريون يعتمدون على الفقراء للحصول على مقاعد، إلا أنهم عارضوا مشاريع إزالة العشوائيات أو تطويرها خوفاً من خسارة شعبيتهم.

5.3.2) الهجرة من الريف للمدينة: أدى التحول الكبير للاقتصاد العالمي نحو الصناعة والخدمات مع نقص الحاجة للعمالة الكبيرة في الزراعة -بسبب تقدم التكنولوجيا- إلى هجرة متزايدة من المناطق الريفية نحو المدن الكبرى، هذه الزيادة الكبيرة في سكان المدن الكبرى أدى إلى نشوء وتوسع الأحياء العشوائية حول المدن الكبرى.

6.3.2) الاقتصاديات الخفية: يقصد بالاقتصاديات الخفية (العمليات التجارية والصناعية التي تتم بشكل غير مرخص ومسجل دون الخضوع للقوانين والتشريعات ودون دفع الضرائب). تعتمد هذه الاقتصاديات على أحياء السكن العشوائي لتأمين الغطاء والعمالة اللازمة لاستمرارها. ومن أمثلة هذه الحالة ورشات صنع الملابس والحقائب المزورة عن الماركات العالمية، والتي تتواجد في الأحياء العشوائية على أطراف بعض المدن الأمريكية الكبرى مثل نيويورك ولوس أنجلوس.

كما تعود مشكلة المناطق العشوائية إلى بدايات القرن العشرين ومع التوسع العمراني السريع للمدن الكبرى خصوصا في بعض البلدان العربية كما هو الحال في مصر، ومع توافر فرص العمل في هذه المدن نتيجة تمركز المصالح الحكومية فيها أو كنتيجة لظهور العديد من الصناعات الحديثة بها.

وقد أدى ذلك إلى زيادة الهجرة الداخلية للأفراد والنزوح من الريف إلى المدن سعيا وراء الحصول على فرص العمل، حيث لجأ المستثمرون لإقامة مشروعاتهم في المناطق المجاورة للقاهرة والإسكندرية ذات القيمة الزهيدة. ومع سعي هؤلاء النازحين من الريف للحصول على المسكن الملائم حسب مواردهم الضئيلة داخل الكتلة السكنية للمدن مما دفعهم للجوء إلى أطراف المدن حيث الأراضي الزراعية، فأقيمت المساكن العشوائية بتكاليف أقل وبلا أي خدمات. بعد أن عجزت مواردهم عن تكاليف السكن داخل الكتل السكنية القائمة. ولم تنتبه أجهزة ولم تنتبه أجهزة الدولة لخطورة المشكلة في حينها ولم يتم اتخاذ لأي إجراءات لمواجهتها منذ البداية وترك الإسكان العشوائي ينمو وينتشر بطريقة سرطانية. والمنطقة العشوائية هي منطقة لا يجوز البناء عليها لأسباب قانونية، وهي: الأراضي الزراعية وأراضي الدولة، والأراضي غير المخططة وغير الخاضعة للتنظيم.. وتلك هي نوعيات الأراضي حول المدن والتي تم إقامة المناطق العشوائية عليها. وحيث أنها مناطق أقيمت مخالفة للقانون، فإن الجهات المسؤولة ترفض أن تمدها بالخدمات كمياه الشرب أو الصرف الصحي أو الكهرباء، كذلك لم يتم بناء المدارس والمراكز الطبية بها. وبالتالي نشأت المناطق العشوائية غير المخططة أو منظمة وغير المستوفاة للنواحي الصحية كما تقتقر إلى الخدمات اللازمة لممارسة الحياة الطبيعية .

ومن العوامل التي أدت لظهور المناطق العشوائية أيضا التحام القرى بالمدن. فعندما تميزت بعض القرى بموقعها القريب من المدن فإنه نتيجة للزيادة السكانية وأزمة الإسكان بالمدينة فإنها تتسع الأراضي الزراعية المجاورة وكذلك تتمدد القرية على حساب مساحتها، الزراعية وبلا أي تخطيط حتى التحمت المدن بتلك القرى. وتحت الضغوط الشعبية والسياسية تم ضم القرية إلى مخطط المدينة بكل ظروفها وخدماتها غير الملائمة لتصبح من المناطق العشوائية داخل المدينة .

3/ أساليب معالجة السكن العشوائي:

رغم وجود المشكلة لأكثر من قرنين من الزمن، فما تزال معظم الحلول المقترحة غير كافية فعلياً، حيث يعالج معظمها الأعراض لا الأسباب، وفيما يلي بعض الحلول التي تم تجربتها للتخلص من مشكلة السكن العشوائي:

1.3 إزالة الأحياء العشوائيات بشكل كامل:

يعتمد مناصروا هذا الأسلوب على كون معظم مناطق السكن العشوائي مملوكة للحكومات أو جهات عامة أو خاصة بحيث لا يمتلك القاطنون في الكثير من الأحيان أي حق تملك لها. هذا الحل يمكن أن يعالج مشكلة السكن العشوائي بشكل سطحي بحيث أنه لا يحل الأسباب بالإضافة لتسببه نفسه بمشاكل لاحقة نظراً لفقدان الكثيرين من الفقراء أماكن معيشتهم كما حدث في الجزائر العاصمة عام 2015 حيث أخلي حي من سكانه الـ 20 000، تمهيداً لإزالته بشكل كلي.

2.3 تطوير العشوائيات:

يعتمد هذا الحل على إدخال الخدمات الأساسية كالمياه والكهرباء والصرف الصحي والمواصلات إلى مناطق العشوائيات ، فهذا الحل يوفر الخدمات للسكان ويحسن من طبيعة الحياة بشكل كبير إلا أنه غير فعال في الحد من الظاهرة. بل يتسبب في بعض الأحيان بزيادتها كون الوافدين الجدد إلى مناطق السكن العشوائي فقد أصبحوا على دراية بأن هذه المناطق ستنتمتع بالخدمات الأساسية.

3.3 إعادة التوطين:

يتضمن هذا الحل نقل السكان من المناطق العشوائية إلى مناطق شبه مدنية بسكن منخفض التكلفة، ورغم فعاليته في هذا الخصوص فالمشكلة تتبع من تجاهله لواقع أن سكان العشوائيات يعتمدون على هذه الأحياء للعمل والحياة الاجتماعية.

بالإضافة للسكن مما يخلق مشاكل جديدة في المناطق البديلة للأحياء العشوائية (كما حدث في أديس أبابا - أثيوبيا عام 2010 بعد مخاوف من خطورة هذه الأحياء خصوصاً في حال حدوث زلازل).

4.3 السكن العام:

يتم إتباع هذه الطريقة في مناطق السكن العشوائي المبني على أراضٍ قيمة ودون بناءٍ طابقي. وتتمثل الطريقة بإزالة العشوائيات ومن ثم بناء أبنية حديثة متعددة الطوابق تستوعب السكان من ناحية، ومن ناحية ثانية تترك أماكن متاحة للاستثمار في المنطقة بحيث يكون المشروع مربحاً سواء لسكان العشوائيات أو المستثمرين.

في النهاية... يشكل السكن العشوائي مشكلة ديموغرافية كبيرة في المنطقة العربية حالياً، ومن الضروري جداً البحث عن حلول فعالة ومحلية له لتجنب أخطاره.

4/ السكن العشوائي في الجزائر

تعد الجزائر إحدى الدول العربية التي عرفت ظاهرة البناء الغير شرعي بسبب أزمة السكن الخائفة التي عرفت قبل وبعد الاستقلال والتي نتجت عن اللاتوازن في التنمية سواء ما بين الشمال والجنوب أو ما بين الشريط الساحلي والمناطق الداخلية نتيجة سياسة التعمير الاستيطاني التي عرفت البلاد قبل الاستقلال، والتي عملت على انفجار واختناق المدن الكبرى خاصة مدن الموانئ التي كانت بمثابة همزة وصل بين المستعمر والمجتمع الاوروبي. هذا اللاتوازن الذي استمر بعد الاستقلال بسبب التعمير المتسارع الناتج عن النزوح الريفي الكبير باتجاه المدن الكبرى والانفجار الديمغرافي الهائل بسبب تحسن الظروف الاجتماعية، الصحية، الاقتصادية... الخ، عمل مع الوقت على تفاقم مشكل السكن وتحوله الى أزمة سكنية حادة خاصة مع غياب استراتيجية واضحة في مجال السكن والتعمير في السنوات الاولى للاستقلال وكذا استمرار نزوح السكان من الأرياف باتجاه المدن الكبرى مما عمل على تفاقم ظاهرة البناء الفوضوي وظهور أحياء بل تجمعات فوضوية مثيرة للاهتمام يصعب التحكم فيها، والتي أصبحت تهدد قطار التنمية بجميع أنواعه داخل هذه المدن.

1.4 واقع السكن العشوائي بالجزائر:

عرفت الجزائر ظاهرة السكن العشوائي منذ الاستقلال بسبب الركود الذي عرفه قطاع السكن في الفترة اللاحقة للاستقلال، حيث ركزت التنمية في العواصم الإقليمية والمدن الكبرى، مما جعلها مجالاً لاستقطاب السكان فيما عرف بالهجرة الريفية نحو المدن، حيث استقر هؤلاء الوافدون في المناطق المتدهورة داخل المدن، وعلى أطراف المدن والمناطق الصناعية الكبرى على غرار العاصمة، وهران، قسنطينة وعنابة،

وسكيدة وغيرها، مما كان له تأثير كبير على التنظيم المجالي والعمراني لهذه المدن بانتشار مناطق البناء العشوائي.

"كما كان للظروف الأمنية التي مرت بها الجزائر (العشرية السوداء) وما ترتب عليها من هجرة داخلية من الأرياف نحو المدن الأكثر أمنا، دورا بارزا في تفاقم هذه الظاهرة حتى أصبح من غير الممكن بل من المستحيل إزالة مثل هذه التجمعات الفوضوية وتوفير الإسكان البديل لسكانها. غير أن تفاقم هذه الظاهرة جعل الحكومة تتشدد في أخذ التدابير اللازمة حيالها من خلال سن قوانين رديعية غالبا ما أدت إلى الحد من هذه الظاهرة داخل المدن الكبرى وعلى محيطها القريب، في مقابل ذلك بدأت هذه الظاهرة في التركيز بشكل أكبر في المدن الصغيرة نتيجة للعديد من العوامل نذكر منها"⁽¹²⁾:

* ضعف الأداء الرقابي لأجهزة الدولة المختلفة سواء تلك المكلفة بمحاربة السكن الفوضوي أو المسؤولة عن تسيير العقار بمختلف أشكاله (الصناعي، الفلاحي والسياحي).

* العقار بهذه المناطق غالبا ما يتسم بالفوضى وضعف الرقابة مما يسهل عمليات التلاعب به مما يجعله في متناول مختلف فئات المجتمع.

* تطور وسائل النقل وشبكة المواصلات بين المدن على اختلاف أحجامها سهل كثيرا من عملية تنقل الأشخاص بحثا عن العمل ومصادر العيش، مما جعل الاستيطان في المدن الصغيرة يعتبر أحد الحلول المثلى وبأقل التكاليف.

* توفر المدن الصغيرة على معظم الهياكل الخدماتية خاصة تلك المتعلقة بالجانب التعليمي والصحي والأمني، جعلها مدن جالبة للسكان

¹²: مشروع لائحة تطوير المناطق العشوائية بمنطقة مكة المكرمة، ماي 2008.

خلاصة الفصل:

من خلال ما سبق يمكن ان نستخلص ان المدينة جزء لا تجزا من المجتمعات وذلك لما لها من أهمية في الحياة وتطورها فالمدينة هي المرآة العاكسة التي تمثل مدى مواكبة المجتمعات للتطورات الحضارية المختلفة وذلك من خلال محافظتها على معاييرها الثقافية والتاريخية التي شهدتها عبر العصور من جهة ومواكبتها لعنصر الحضارة والحدثة من جهة أخرى لهذا نجد ان اغلب الدول قد سعت من خلال هذه السياسة الى القضاء على مختلف البناءات اللاشعرية والفوضوية وذلك من اجل رسم صورة جمالية حضارية بمعايير عالمية.

مقدمة الفصل :

سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق لمختلف السياسات المتعاقبة للتعمير في الجزائر بداية بما قبل الاستعمار و الحضارات المختلفة التي مرت بالجزائر من حضارة رومانية و حضارة اسلامية عثمانية و غيرها ، مروراً بالمرحلة الاستعمارية حيث غير المستعمر نظم التعمير من الاسلامي الى الاوروبي الغربي محاولاً بذلك تهميش و محو الإرث المعماري العربي الإسلامي و طمس معالم المدينة الاسلامية ، و إعادة تشكيل النسيج الحضري بما يتماشى مع استراتيجياتها .

ثم إستحداث أدوات للتهيئة والتعمير خلال السنوات الاخيرة من الاحتلال الفرنسي بما في ذلك سنوات الثورة التحريرية الكبرى ، تم في هذه المرحلة إلغاء كل مخططات التهيئة السابقة واستحداث أخرى تستجيب للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية الجديدة بسبب نزوح الأهالي من الأرياف وتركزهم على أطراف المدن ، بعد الاستقلال مباشرة ومواجهة لما خلفه الاستعمار من فراغ في جميع الميادين كان لا بد على الحكومة الجزائرية المحافظة على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية للتحكم في أمور البلاد ، حيث ظهرت سياسة التهيئة العمرانية كقانون لكن دون تطبيق.

أيضاً سنحاول التعرف على أسباب عدم تطبيق سياسة التهيئة العمرانية و محاولة إيجاد حلول لها .

أولاً: السياسات المتعاقبة للتعمير في الجزائر

1/المرحلة الأولى ما قبل 1830: تعاقب الحضارات وتشكل نواة التشريع العمراني:

ظهرت أولى نواة التشريع العمراني في فترة الحكم الروماني حيث أسس مدنا تخضع في تنظيمها وهيكلتها إلى قوانين وقواعد تخطيطية يراعى فيها كل جوانب الحياة كمدينة تيمقاد وجميلة... "حيث يرى البعض بأن القانون القديم في عهد الرومان بلغ قمة تطوره، فقد ضم كل الفروع الرئيسية للقانون العام والقانون الخاص بصورتها الموجودة في الوقت الحاضر، وبذلك يعتبر القانون الروماني مصدراً تاريخياً هاماً للتشريعات الحديثة"¹.

¹: د/ محمد جاسم العاني - دور المخططات العامة لمدينة بنغازي في استيعاب الموروث العمراني -مجلة الباحث-عدد

مزدوج (5-6) السنة السادسة-كلية الآداب جامعة قارونس. 2008

ومع دخول العرب الفاتحين الجزائر في القرن الثالث للهجرة والعثمانيون من بعدهم، عرفت المدن إنتعاشا إنعكس على الشبكة العمرانية بظهور "حركة تمدن واسعة وتشريع عمراني يتناسب والمتطلبات التفصيلية لإنشاء المدن من حيث تحديد عرض الشوارع وتصنيف البنايات وانسجام أحجامها وتزويدها بالمرافق الأساسية، حيث خلف العثمانيون ورائهم من الإرث المرتبط بالتشريعات العمرانية والمعمارية ما يوازي في أهميته الآثار المادية والشواهد المعمارية التي مازالت شاهدة على ذلك. وعلى الرغم من عدم إرساء هذه التشريعات ضمن منظومة تشريعية عمرانية رسمية، إلا أن المدقق في محتوى المخطوطات العثمانية المرتبطة بهذا المجال يكشف الطريقة العلمية السليمة لدراسة مسائل التخطيط العمراني بمختلف مستوياته ابتداء من إنشاء المدن وانتهاء بأدق مسائل التخطيط التفصيلية².... ويظهر هذا جليا في المدن القديمة كمدينة تهييرت، تلمسان، الجزائر، قسنطينة وغرداية. ومن هذه الفترة يمكن الحكم أن العمران بدأ يضبط بمنظومة من القوانين تحكمها الشريعة الإسلامية السمحاء.

2/المرحلة الثانية من 1830 إلى 1962: تغيير نظم التعمير من إسلامي إلى أوروبي:

قام المستعمر بتهميش الإرث المعماري العربي الإسلامي في كثير من المدن بإدخال تغييرات في بنيتها العمرانية والمعمارية من خلال تطبيق قوانين غربية جائرة لم تأخذ بخصوصيات المجتمع الجزائري. "وقد ارتبط التخطيط الحضري في هذه الفترة بما شهده العالم من انطلاقة فعلية للتعمير الحديث وفقا لإجراءات وقواعد قانونية"³ حسب ما تبينه الفترات التالية:

1.2 فترة (1830-1924) تشكل أولى أدوات التهيئة والتعمير على المنهج الغربي:

بعد الاحتلال شرعت فرنسا في إعادة تشكيل النسيج الحضري بما يتماشى مع إستراتيجياتها عن طريق تطبيق جملة من قوانين التي كانت أساسا في تغيير المجتمع. فبدأت بسياسة تكوين الإحتياجات العقارية والشروع في تطبيق سياسة التعمير "بالاعتماد على مخطط التصنيف والاحتياجات العقارية (le plan d'alignement et de réserves foncières) والذي يطلق عليه بتعمير التصنيف والتجميل على غرار ما طبقته في فرنسا وكانت بذلك أولى أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في

²: المصدر نفسه

³: رياض تومي - أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية - مدينة الحروش نموذجا - ماجستير علم الاجتماع الحضري - جامعة قسنطينة 2006 .

الجزائر والتي أنتجت نسيجاً عمرانياً مميزاً يتكون من تخصيصات منظمة وحدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة مهيكلة، وأحياء إدارية أكملها محاذية للنسيج القديم.

2.2 فترة (1924-1948) تطور النسيج العمراني وفقاً لمعايير التخطيط الغربي:

استمر تطور أدوات التهيئة والتعمير في فرنسا في هذه الفترة نتيجة التغيرات التي عرفها العالم بعد الحرب العالمية الثانية، حيث ضمت هذه الأدوات أفكار التخطيط والوثائق البيانية في تطبيق الخطط العمرانية وفقاً لمخططات جديدة تعتمد على تخطيط الشبكات المختلفة لا سيما شبكة الطرق و النقل بالإعتماد على معايير عمرانية دقيقة وشبكة التجهيزات (la grille des équipements) الذي بدأ العمل بها لأول مرة سنة 1948 في مخطط الجزائر العاصمة بعد أن كانت المخططات السابقة عامة، تحت إشراف المهندس المعماري الشهير لكريزي⁴ (le Corbusier). "وقد إعتد في خطته على شق وتوسعة الطرق وبناء الواجهة البحرية وإقامة أحياء واسعة في أعلى المدينة القديمة القصبة على المنهج الغربي وإنشاء التجهيزات على النمط التقليدي الحديث (néo-mauresque) كمقر البريد المركزي ودار الولاية ... وفي المقابل بدأت المدينة القديمة تفقد دورها الوظيفي تدريجياً وأصبحت مختصرة فقط في حي القصبة.⁵

3.2 فترة (1948-1962) استحداث أدوات التهيئة والتعمير التي باتت مرجعاً للتعمير بعد الاستقلال:

تم في هذه المرحلة إلغاء كل مخططات التهيئة السابقة واستحداث أخرى تستجيب للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية الجديدة بسبب نزوح الأهالي من الأرياف وتركزهم على أطراف المدن في أحياء تفنق لأدنى شروط العيش من جهة ومن جهة أخرى احتواء الثورة عن طريق مشروع قسنطينة " عام 1958 الذي ضم خطة عمل على مدى خمس سنوات (1958-1964). وقد لازم تطبيق هذا المشروع استحداث أدوات للتهيئة والتعمير تتمثل في:

⁴: المصدر نفسه

⁵: د/ فوزي بودقة - وجه مدينة الجزائر وجوانب من مسارها العمراني - مجلة إنسانيات-العدد 44-45 -السنة 2009.

1.3.2) المخطط التوجيهي للتعمير (PUD) : ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب تعميمها لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة وقد ركز على مبدأ تحقيق مجال عمراني منظم من خلال:

* بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين وتشجيع التحصيصات (البناء الفردي الراقي) في شكل أحياء منظمة.

* تخصيص مساحات لإستقبال التجهيزات.

* تهيئة شبكة النقل والطرق.

لكن هذا المخطط لم يحقق أهدافه ولم يتمكن من التحكم في النمو العمراني وفي مراقبة التعمير الفوضوي بسبب الحرب.

2.3.2) المخططات التفصيلية (Plan de détail): وهو وسيلة تطبيقية للإجراءات التي يشملها المخطط التوجيهي للتعمير قد تم تأسيسها على مستوى البلديات ويتمثل دورها في تنظيم القطاعات المعمورة والقابلة للتعمير مع تعيين مواقع التجهيزات. ولم تحقق هذه الأداة الغاية المرجوة منها لعدم مراعاة خصوصية المجتمع الجزائري⁶.

* مخططات التعمير و إعادة الهيكلة .

* مخططات التعمير و إعادة التهيئة : تهدف إلى استعادة مراكز المدن وتجديد الأحياء المتدهورة.

* برنامج التجهيزات الحضرية: وهو عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي.

* برنامج مناطق التعمير والمناطق القابلة للتعمير حسب الأولوية (ZUP): هو برنامج خاص بتعمير ضواحي المدن ومناطق توسعها استنادا على شبكة التجهيزات التي تعتمد على برمجة

⁶ : رفيقة سنوسي-أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة -ماجستير هندسة معمارية - جامعة باتنة-2011

التجهيزات حسب الأولوية انطلاقا من وحدة الجوار (800 إلى 1200 مسكن) ثم الحي (2500 إلى 4000 مسكن) وصولا إلى المجمعات السكنية الكبيرة (10000 مسكن)⁷.

إلا أنه وبعد أربع سنوات من تطبيقها⁸ استقلت الجزائر وبقيت هذه الأدوات فعالة وكانت المرجع الأساسي في سن المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر بعد الاستقلال.

3/المرحلة الثالثة من 1962 إلى يومنا هذا: تشكل المنظومة القانونية للتعمير:

تعتبر هذه المرحلة الأساس في تشكيل المنظومة القانونية التي تضبط تهيئة وتعمير المجال الحضري، فبعد الاستقلال كان لا بد من إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التعمير تجسد فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة لضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى مع متطلبات المجتمع وما يشهده من تطورات.

1.3 فترة (1962-1987) ظهور سياسة التهيئة العمرانية كقانون دون وسيلة للتطبيق:

بعد الاستقلال مباشرة ومواجهة لما خلفه الاستعمار من فراغ في جميع الميادين كان لا بد على الحكومة الجزائرية المحافظة على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية للتحكم في أمور البلاد. ولهذا أصدرت الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 الذي يجيز مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية بكل مضامينها التقنية ووسائل عملها في جميع الميادين بما يتماشى مع مبادئ الدولة الجزائرية المستقلة ولذلك تم في مجال التعمير الاستمرار في العمل بالمرسوم الصادر في 31/12/1958 "مشروع قسنطينة" إلى غاية صدور الأمر 67/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء والتجزئة وهو أول تشريع يصدر بعد الاستقلال في مجال البناء والتحكم في تسيير المجال.

كما تم صدور نصوص منظمة للعقار والممتلكات العقارية كالأمر المؤرخ في 24/08/1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة بعد مغادرة المستعمرين وترك حظيرة سكنية فارغة في المدن والتي شغلها السكان النازحين من القرى، وتنظيمها بموجب المرسوم المؤرخ في 18/03/1963.

كما تزامن في هذه الفترة ظهور المخططات التنموية من أول مخطط الممتد من 1967 إلى غاية 1969 إلى آخرها الذي كان من 1974 إلى 1977. وكلها تندرج تحت سياسة الدولة الهادفة إلى

⁷: المرجع نفسه ص 11.

⁸: للاطلاع أكثر على حوصلة تطبيق المشاريع الفرنسية في الجزائر ينصح بالرجوع الى مجلة:

revue tribune socialiste –spécial Algérie –le plan de Constantine.N°10 du 11juin 1960

النهوض بالقطاع الصناعي و الفلاحي ومحاولة تنظيم المجال العمراني من خلال إقامة المناطق الصناعية (ZI) والمجموعات السكنية الكبرى والمناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) على الأراضي التي دخلت ضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 والواقعة ضمن المنطقة العمرانية التي يحدد المخطط العمراني المعد من قبل المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 156 من القانون البلدي⁹ لتلك الفترة.

2.3 فترة (1988-2000) تشكل المنظومة القانونية للتعمير:

شهدت الجزائر في هذه المرحلة تحولات سياسية واقتصادية واجتماعية عميقة. ونتيجة للظروف الأمنية التي عرفتها البلاد لم تحظى عملية التهيئة العمرانية بالأهمية اللازمة و أصبح قانون التهيئة العمرانية الصادر سنة 1987 و الذي لم يتبع بالنصوص التطبيقية وقوانين التنظيم العقاري لا يشكل أية مرجعية في التخطيط. "فاستمر التعمير العشوائي وارتفعت درجة التهميش والفقر في الأقاليم الداخلية وحتى في المدن نفسها وتدهور مستوى المعيشة ونقصت الاستثمارات الموجهة للتنمية"¹⁰، على الرغم من أن ميدان التعمير في هذه الفترة كان ضمن الإصلاحات التي جاء بها دستور 1989 حيث تم إصدار جملة من القوانين المنظمة للعمران كقانون البلدية والولاية، قانون التهيئة والتعمير، قانون التوجيه العقاري...ملغية بذلك الأدوات المعمول بها قبل 1990"¹¹.

وفي سنة 1995 نظمت إستشارة وطنية حول التهيئة العمرانية انبثق عنها وضع مشروع وطني ضمن سياسة عمرانية جديدة على شكل مخططات تنموية امتدت من 1997 إلى غاية 2012 كان هدفها تهيئة وتنمية منطقة الهضاب العليا، التكفل بمشاكل المدن الكبرى والتحكم في نموها والمحافظة على الموارد الطبيعية كالأراضي الزراعية الخصبة والثروات المائية ومحاربة التلوث"¹².

⁹: الامر رقم 26/74 مؤرخ في 1974/02/20 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات المادة 03.

¹⁰: عبد العزيز عقاببة -تسيير السياسة العمرانية في الجزائر مدينة باتنة نموذجاً-رسالة ماجستير علوم سياسية-جامعة الحاج لخضر باتنة -2010.

¹¹: مزوري كاهنة - مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر-ماجستير علوم قانونية - جامعة الحاج لخضر باتنة 2012

¹²: وزارة التهيئة والتعمير-الجزائر غدا وضعية التراب الوطني -الجزء الأول -ديوان المطبوعات الجامعية - بن عكنون

غير أن تداعيات الأزمة وعدم الإستقرار الإقتصادي والإجتماعي حال دون تطبيق هذه السياسة وجعل معظم المشاريع الكبرى تتأخر في الإنجاز .

وبعد 1998 أصدرت الدولة جملة من القوانين تتعلق بالتدخل على المناطق الحساسة وتصنيفها وحماية مناطق التراث الثقافي وتنمية السياحة وإنشاء المدن الجديدة تدخل كلها ضمن الإتجاه الجديد المتمثل في سياسة التنمية المستدامة.

وتتمثل أهم القوانين التي صدرت في ميدان تنظيم المجال والتدخل عليه في هذه الفترة 1988-2000 في قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المتم والمعدل بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 متبوعا بمجموعة من المراسيم التنفيذية تحدد كيفية تجسيد هذه التهيئة وقانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي.

3.3 فترة 2000 إلى يومنا هذا -المنظومة القانونية في ظل السياسات الجديدة :

بعد إستقرار الأوضاع الإقتصادية أعادت الدولة تدخلها على المجال العمراني من خلال وضع برامج تنموية وتوسيع دائرة التخطيط وتعدد الفاعلين والمتدخلين عاملة على تدارك التأخر المسجل سابقا وإستدامة النتائج المحققة من المشاريع المنجزة وتكييف أدوات التعمير مع الإتجاهات الجديدة عن طريق مراجعتها أو تحديثها.

وكخلاصة لهذه المراحل يمكن الحكم بأن قوانين التعمير والتحضر لم تعرف الاستقرار وكانت ملازمة للتغيرات التي طرأت على نظام الحكم في البلاد وعلى إعتبار أن التشريع يتأثر ويؤثر في الخيار السياسي والإقتصادي والإجتماعي فقد خضعت المنظومة العمرانية في الجزائر عبر مختلف المراحل السياسية إلى مراجعات تتلائم وظروف كل مرحلة.

ثانيا: المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر :

بناء على التطور التاريخي للمنظومة القانونية، اعتمدت الجزائر في تنظيم مجالها العمراني على أدوات التهيئة والتعمير، مستندة على جملة من القوانين تتوافق مع اتجاهات التنمية وقد أوكلت مهمة إعدادها وتنفيذها إلى مصالح وزارية ومديريات التعمير والبناء الولائية والجماعات المحلية. وتتمثل أهم القوانين المنظمة للعمران منذ الاستقلال إلى يومنا:

1/ القوانين المنظمة لل عمران قبل 1990:

ونحصرها حسب تسلسلها الزمني من فترة الاستقلال حتى سنة 1990 فيما يلي:

جدول رقم 01: القوانين المنظمة لل عمران قبل 1990

أهدافه	النص التشريعي
صدر أول نص تشريعي في مجال التعمير	
تنظيم مختلف التدخلات على النسيج الحضري.	الأمر 67-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء.
تنظيم ظاهرة النمو الديمغرافي والتوسع العمراني الكبير والبناء الفوضوي في أطراف المدن	
احترام التنظيمات المعمول بها في إطار مخطط التعمير المصادق عليه.	القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي.
تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية.	القانون 83-03 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة
تعيين قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها	
ويحدد شروط استعمال الأرض والذي لا يكون الا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادق عليهما كما يضبط التعاملات على الاراضي العقارية من بيع أو استغلال.	الأمر 85-01 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.
تنظيم المجال العمراني	

يحدد الإطار التطبيقي للسياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته.	القانون 03-87 المؤرخ في 1987/01/27 والمتعلق بالتهيئة العمرانية
القطيعة كبرى بين المرحلة السابقة والمرحلة اللاحقة	

2/ سياسة التعمير الجديدة بعد 1990:

في مطلع التسعينات، وفي ظل الإصلاحات التي شرعها دستور 1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولا كبيرا تجسد في صدور قوانين نحصرها في:

جدول رقم 02: القوانين المنظمة للعمارة بعد 1990

أهدافه	النص التشريعي
المسيرون	
تحديد صلاحيات ومجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان التعمير والبناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة وتنظيم وتسيير المجال.	قانونا الولاية 90 / 09 والبلدية 90 / 08 المؤرخين في 1990/04/07
تنظيم المجال	
تصنيف الأراضي من حيث ملكيتها، طبيعتها، استغلالها ونوعية التدخل عليها للأراضي العامرة والقابلة للتعميم وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير.	قانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري،
ضبط قواعد النشاط العمراني وتقنين أدوات التهيئة والتعمير	
تحديد القواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة للتعمير في إطار احترام السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية اعتمادا على أدوات التهيئة والتعمير وآليات التحكم في العمران من خلال مختلف الرخص والشهادات.	قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير متبوعا بمجموعة من المراسيم

<p>كشفت الكوارث الطبيعية التي عرفت الجزائر من فيضانات العاصمة 2001 سنة و زلزال بومرداس سنة 2003، عن ضعف المنظومة العمرانية المعمول بها، فكان لزاما على المشرع إدراج مفهوم الكوارث الطبيعية والأخطار الكبرى ضمن قوانين التهيئة والتعمير.</p>	
<p>تكملة قوانين التعمير بقوانين المختلفة</p>	
<p>أدرج الكوارث الطبيعية والأخطار التكنولوجية ضمن أحكام هذا القانون والتي يجب ان تأخذ في الحسبان اثناء اعداد أدوات التهيئة والتعمير.</p>	<p>القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون 90-29 اتبع بمجموعة من المراسيم.</p>
<p>منع البناء منعا باتا، في المناطق التي تعرف خطرا من الاخطار الطبيعية والتكنولوجية المصنفة كالفيضانات، الانزلاقات، وارتقاقات خطوط الضغط العالي.</p>	<p>القانون 04 / 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الاخطار الكبرى وتسيير الكوارث</p>
<p>التحكم في المظهر العمراني والحد من الفوضى العمرانية</p>	
<p>ادخال الترتيبات الضرورية التي تسمح للسلطات الإدارية والقضائية، في إطار احترام القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير لوضع حد للانحرافات العديدة التي تشوه المحيط العمراني</p>	<p>- القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بالتنسيق.</p>

المصدر: الجريدة الرسمية

بتحليل هذين الجدولين نستنتج أن هذه الترسانة والحجم الكبير من القوانين تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير في التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد. ولكن وبحكم الظروف المختلفة التي تعيشها الجزائر والتطورات الحاصلة في الميدان الإقتصادي، الإجماعي والسياسي وتأثيرها على التطور العمراني يبقى المشرع في كل مرة يعيد النظر في القوانين والتنظيمات المعمول بها ويكيفها وفقا للمستجدات الوطنية.

ثالثا: أسباب ظهور البناء الفوضوي:

سوف نتطرق إلى الأسباب التي أدت إلى ظهور البناء الفوضوي أو على الأقل التي ساهمت في تفاقم هذا المشكل.

1/ أسباب قانونية (قصور النصوص القانونية):

سوف نتطرق إلى النصوص القانونية حسب تسلسلها التاريخي.

1.1 الثورة الزراعية:

هذه الفترة تبدأ من تاريخ صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية رقم 173/71 المؤرخ في 1971/11/08 وهو الأمر الذي أحدث تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية حيث ألغى جميع القوانين والأنظمة الزراعية السابقة.

كما كان نقطة بداية لصدور نصوص اللاحقة تتعلق بالملكية العقارية وتنظيمها على أسس حديثة، وينص هذا الأمر في مادته 19 لأن الصندوق الوطني للثورة الزراعية يتكون من الأراضي الآتية:

- * الأراضي الفلاحية البلدية.
- * الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية التابعة لأملاك الولاية أو الدولة بما فيها الأراضي الفلاحية التابعة للمؤسسات العمومية ما عدا المخصصة للبحث أو التعليم .
- * الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية المؤممة في إطار الأمر المتضمن الثورة الزراعية.
- * أراضي العرش الفلاحية.

* الأراضي الفلاحية أو ذات الطبيعة الفلاحية التي يهملها أصحابها بعد إختتام عمليات الثورة الزراعية. إن الأمر المتضمن الثورة الزراعية كان يهدف إلى تجميع الملكية العقارية الفلاحية، لتصبح ملكا للمجموعة الوطنية أي الدولة وتستغل من المواطنين جماعيا في إطار التعاونيات الفلاحية، ما عدا القطع الأرضية الهامشية التي لا يمكن إستغلالها جماعيا، فتستغل بصفة فردية ومن ثمة أن هذا النظام الجديد يعكس تماما الأهداف التي كان القانون سيناتوس كونسولت Cinatus Consult يرمي إلى تحقيقها والمتمثلة في القضاء على الإستغلال الجماعي للأراضي وإبء حالة الشيوخ بتفسياس أراضي العرش بين السكان¹³

¹³: عبد الحفيظ بن عبدة، "إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري"، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 18-19.

قد ظهر في البداية أسلوب تسيير ذاتي كطريقة عفوية لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون، حيث تولى هذه المهمة نفر من عمال المزارع وبشكل تلقائي وأمام هذا الوضع لم تجد الدولة آنذاك بديلا من إقرار مؤقت لهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم 02/62 المؤرخ في 1962/10/22، حيث منح لأولئك العمال الحق في استعمال وإستغلال العقارات الفلاحية التي إستولوا عليها عقب رحيل المعمرين، وحتى لا تستغل هذه العقارات في عملية المضاربة أصدرت الدولة مرسوم 103/62 المؤرخ في 1962/10/23 الذي منع بيع الأملاك الشاغرة ويعتبر مرجع المعاملات العقارية المبرمة في هذا الشأن من تاريخ إستغلال من يوم صدوره باطلة¹⁴.

وفي 22/23 مارس 1963 صدرت مراسيم تباعا لضبط قواعد التسيير الذاتي بشكل قانوني أكثر تظيما وبينت الأجهزة المكلفة لعملية التسيير الذاتي وعلاقتها بالإدارة المركزية، كما تم بمقتضى المرسوم 90/63 الصادر في 18 مارس 1963 إنشاء الديوان الوطني للإصلاح الزراعي كهيئة وصاية على المزارع المسيرة ذاتيا.

وحيث أن الإزدواجية ذاتيا بوجود مدير معين من طرف الوصاية إلى جانب أجهزة مزارع التسيير الذاتي قد كرس التبعية البيروقراطية في جهة الوصاية وأفقد أجهزة التسيير بالمزارع حرية المبادرة وسرعة إتخاذ القرار فإنه حمل بذور فشل هذا النظام، حيث إنخفضت مردودية المزارع المسيرة ذاتيا بشكل كبير ودفع الدولة للبحث عن حل بديل¹⁵.

وفي سبيل تحقيق الأهداف قانون الثورة الزراعية تم إنشاء صندوق الثورة الزراعية بنفس الأمر 73/71 حيث تم الإعتماد على أداة التأمين لإدماج أجزاء معينة من ملكيات الخاصة (مبدأ الأرض لمن يخدمها)، وبالتالي يكون مرتبطا إرتباطا مباشرا للإستغلال الشخصي للعقار الفلاحي وعلى هذا الأساس تكون الحيازة غير كافية حسب هذا المبدأ للمحافظة على حق الملكية، فيصبح المالك الأصلي للأرض مهمل ومتغيب عنها إنجاز عنه سقوط حق الملكية كما تسقط الملكية في حالة تأمين الجزء الفائض عن قدرات المالك الأصلي وحاجاته.

إن أحكام الأمر رقم 182/65 المؤرخ في 1965/07/10 والذي هو بمثابة دستور مصغر لسلطة آنذاك يفوض رئيس سلطة بمجلس الثورة سلطة التشريع عن طريق الأوامر.

فقانون الثورة الزراعية أكد على معايير من أجل تأمين الفائض عن الملكية الخاصة وتحجيمها حتى لا

¹⁴: عجة الجليلي، "أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها"، دار خلونية، الجزائر، سنة 2005، ص: 29.

¹⁵: عجة الجليلي، مرجع سابق ذكره، ص: 37.

تتحول إلى ملكية إستغلالية حسب المنطق السائد آنذاك نذكر منها:

- * معيار القدرة على العمل أي لا تتجاوز مساحة الملكية الطاقة الشخصية للمالك أو لعائلته.
 - * معيار الدخل للمالك وأسرته (بحيث يؤمم الجزء الفائض من هذا الدخل).
 - * معيار يعتمد على نوعية الأرض من حيث الجودة والمردودية (حيث يتم تأميم الأراضي الخصبة ذات المردودية العالية بغرض تحقيق توازن معيشي بين كبار الملاك وصغار المنتجين.
- إن هذه المعايير الفضفاضة التي جاء قانون الثورة الزراعية لتحجيم الملكية الخاصة وربط ذلك بالقضاء على الإقطاع الذي لا يجد له محل في الجزائر، كل هذا جعل القطاع الخاص يقاوم إجراءات التأميم بكافة السبل القانونية منها وغير القانونية منها، وأضطر الكثير من الخواص القيام بالبيع الصورية لنقادي التأميم أو اللجوء إلى البيوع العرفية نظرا لقلّة التعويض الممنوح في حالة التأميم، ومن هنا إكتسب عدة أفراد عقارات فلاحية بعقود عرفية فمنهم من إستمر في فلاحتها ومنها من حولها عن مقصدها وأهمها حتى صارت بور لبيعها مرة أخرى كأرض للبناء أو يسكنها بنفسه، وكانت هذه هي البداية الأولى من الناحية القانونية لظهور البنائيات خارج سلطة القانون¹⁶.

2.1 قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 المؤرخ في 08/12/1987:

جاء القانون 19/87 ليبين كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية في إطار قانون 16/84 المؤرخ في 30/06/1984 المتعلق بالأمالك الوطنية الذي كان ساري المفعول آنذاك، وفي ظل دستور 1976 وقد تضمن هذا القانون عدة ثغرات قانونية، حيث أتاح هذا القانون لكل شخص جزائري الجنسية أن يمتلك أرض تابعة للأمالك العامة إن قام بإستصلاحها ضمن آجال محددة في القانون والمقدرة بـ 5 سنوات مع إمكانية تمديد المهلة، إذا واجه المستصلح ظروف أو قوة قاهرة حالة دون بلوغ غايات الإستصلاح، فإن الإدارة في هذه الحالة تمنحه فترة إضافية لإستدراك التأخر¹⁷.

بمقتضى القانون 19/67 فصل بين حق الملكية الذي يبقى للدولة وحق الإنتفاع الدائم الذي يرجع للفلاح، ويتميز هذا الأخير بأنه حق دائم قابل للتنازل أو النقل ويمنح لأعضاء المستثمرة على الشيوخ ويمنع تجزئة الأرض حسب نص المادة 23 من القانون 19/87 ومن مميزات حق الإنتفاع الدائم أيضا هو حق بالمقابل يتمثل في رفع إتاوة من مستفيدين منه يحدد وعائها من القانون المالية ولا يجوز التنازل

¹⁶: لقدوعي اسماعيل، "البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية"، منكرة نهاية التكوين قضاة، مدرسة عليا

للقضاء، دفعة 16 سنة 2008/2005، ص 13-14.

¹⁷: عجة الجيلالي، مرجع سابق ذكره، ص 144.

عن هذا الحق خلال الخمس سنوات الأولى إبتداء من تكوين المستثمرة إلا في حالة وفاة أحد الأعضاء. يعتبر حق الإنتفاع وتقييده بإحترام شروط خاصة بالمشتري أدى إلى رجوع ظاهرة العقود العرفية ليتم التنازل رغما عن باقي الشركاء، حيث جاء في المادتين 28-29 أنه بإمكان الشركاء أن يرفعوا دعوى للمطالبة بإسقاط حق الإنتفاع ضد العضو المخل للإلتزاماته طبقا للمرسوم 59/89 الذي بين مختلف الإجراءات وأباحت المادة 30 من المرسوم أعلاه أنه للقاضي أن يخرج عن حياده وأن يتخذ كل إجراء يراه كفيلا لحماية المستثمرة.

إن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 51/90 إجراءات بطيئة وتستغرق وقتا طويلا يجعل من البناء الذي يتم مخالفة القانون، وإن تجريد العضو المخل بالإلتزاماته بعضو آخر لا تكون إلا بعد أن يصدر الحكم النهائي، إن عدم إستخلاف العضو من حقه رد من قبل الأعضاء الباقين قبل 03 أشهر يؤدي إلى حل المستثمرة بقوة القانون.

وهذا في نظرنا قصور في النص في حد ذاته، ذلك أن رفع دعوى لضمان إستمرار المستثمرة من قبل أعضائها ضد شريك الذي أخل بالإلتزاماته أدى إلى نتيجة عكسية وهذا بحل المستثمرة إذا لم يتفق الشركاء الباقون على شريك جديد .

لقد ذهب المشرع إلى إلزام المالك الجديد للعقار الفلاحي في قانون توجيه العقاري 25/90 لعدم الأضرار لقابلية الأرض والإستثمار وعدم تغيير وجهتها الفلاحية وعدم تجزئتها إلا أنه طبقا للمرسوم التنفيذي 490/97 الذي يتعارض معه بحيث يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية كل هذه الإجراءات تبدوا جديدة وإيجابية غير أن الأشكال يكمل في إنشاء لجنة إثبات عدم إستغلال للأراضي الفلاحية قد تأخر رغم نص عليها في القانون وإستمر هذا الفراغ وبقيت مجرد نظرية¹⁸.

المشكل الآخر يكمن فيما يلي:

أكدت المادة 36 من قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري على أن القانون الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، ونظرا لحجم ظاهرة تحويل الأراضي عن طابعها الفلاحي خلال السنوات الأخيرة رغم وجود تشريعات القانونية ونصوص تطبيقية لحماية الأراضي الفلاحية فالبرغم من صدور التعليمات الرئاسية رقم 5 المؤرخة في 14/03/1995 التي دعت جميع الأطراف المعنية إلى تطبيق صارم وفوري لهذه

¹⁸: ليلي زروقي، "المنازعات العقارية العقارية"، دار هومة، الجزائر، طبعة الثانية، 2006، ص 181.

النصوص إلا أن الأهمية الاقتصادية والوظيفة الاجتماعية المنوطة لهذا النوع من الأراضي، نصت المادة 48 من قانون توجيه العقاري على أن عدم إستغلالها يشكل تعسفا في إستعمال هذا الحق¹⁹. حيث إستغل المستفيدون الفرصة لبيع الأراضي بأسعار مرتفعة بسبب إعادة التصنيف القانونية وبالتالي تنامي البناءات القانونية.

3.1 قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 01/12/1990:

جاء القانون 29/90 مبينا محاولا سد الثغرات القانونية التي تضمنها قانون 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، حيث هذا الأخير كان يعتبر سكوت الإدارة عن البث في تسليم رخصة البناء خلال مدة 60 يوما المحددة قانونا يعتبر بمثابة قبول ضمني يمنح الرخصة وبالتالي آثار الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة هي نفسها الآثار التي تنتجها رخصة صريحة، وهذا مما قلل من ضرورة الحصول على رخصة من الناحية الواقعية وأدى إلى عزوف عن طلبها من قبل مواطنين²⁰.

ونظرا للتساهل الذي منحه القانون 02/82 في منح الرخصة حتى في حال تقديم عقد عرفي²¹. فقد تفادى القانون 29/90 هذا الإشكال حيث نص على وجوب أن يكون القبول أو الرفض في كليهما بطريقة صريحة وبقرار مكتوب يبلغ لصاحب الطلب ضمن الآجال المنصوص عليها في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 176/91 الصادر في 28/05/1991، وهكذا لم يعد سكوت الإدارة على رد طلب الرخصة بأنه قبول ضمني بل أصبح سكوت الإدارة عن الرد يعتبر رفض لمنح الرخصة يخول لصاحب الطلب حق الطعن في القرار أمام القاضي الإداري في إطار دعوى الإلغاء²².

2/ أسباب سياسية:

وتتمثل في عدم وجود أجهزة كافية تتوفر على الوسائل الكفيلة بتحسين طرق تسيير ومراقبة التوجه والنمو العمراني، كذا التأخيرات المسجلة على مستوى تسيير الحال الذي لا يتماشى مع حركة العمرانية والحركة الاقتصادية كذلك، عجز التحكم في العقار وضبط توجهات إستغلاله وذلك بتطبيق قوانين

¹⁹: حمدي باشا عمر، "حماية الملكية العقارية العقارية الخاصة"، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2009، ص:

106.

²⁰: لقدوعي اسماعيل، مرجع سابق ذكره، ص: 22.

²¹: حمدي باشا عمر، مرجع سابق ذكره، ص: 48.

²²: لقدوعي اسماعيل، مرجع سابق ذكره، ص: 22.

التعمير تطبيقا محكما واحترام معاييرها.

3/ أسباب إقتصادية:

إن لإتساع الأعمال التجارية وتنوعها و ظهور الصناعة والمصانع داخل المناطق السكنية والضغط الهائل للسكان في المدن، قد أدى إلى إرتفاع قيمة الأرض التي تجتاحها الأنشطة الصناعية الجديدة من جهة مع بقاء الأجور التي يتقاضاها العمال البسطاء منخفضة من جهة أخرى، هذا ما دفع بالفئة الأخيرة إلى فئة البسطاء بالإقامة في المناطق السكنية المهملة مجبرين على العيش فيها.

4/ أسباب إجتماعية:

في إطار التعرف على أسباب إنتشار هذا النوع من السكنات تبين لنا أن معظم الأحياء المتواجدة في مجال الدراسة تكاد تسمى بحي العائلة كذا... مثل حي عائلة عاشور، حي عائلة فرحاتي، حي عائلة سعدي، حي عائلة بسكري...إلخ، وهذا راجع إلى ملكية الأراضي.

رابعا: الحلول القانونية وتقديرها:

حاولنا أن نحصر الأشكال التي يكون عليها البناء غير القانوني ، وإنتهينا في هذا إلى أن البناء الغير قانوني إذا تم إنجازه بدون رخصة أساسا أو أنه تم الحصول على رخصة و لكن تم تجاوز نطاقها فيما تشترطه قواعد التهيئة والتعمير كما حاولنا أن نحصر أهم الأسباب التي تكون في نظرنا قد أدت لإنتشار البناء الغير قانوني، والبناء الفوضوي حسب اللفظ الشائع ، أو على الأقل الأسباب التي ساهمت في ذلك.

إذ لم يبقى المشرع الجزائري مكتوف اليدين إزاء إنتشار البناء غير القانوني وتوسعه،إنما سعى لإستدراك النقائص المحتملة في النصوص القانونية، بالإضافة لإبتكار قواعد قانونية جديدة تواكب المشكلة، وهذا ما نقف عليه في هذا المطلب.

1/ قوانين تسوية الوضعية :

في إطار الحلول التي جاء بها المشرع للقضاء على البناءات غير القانونية هناك جملة من القوانين التي يمكن القول أنها جاءت لتسوية وضعية البناءات الغير قانونية ومحاولة تكييفها مع قواعد التهيئة والتعمير وإنقاذ ما يمكن إنقاذه. وفي هذا الاطار جاء الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13/01/1985 الذي يحدد بصفة انتقالية قواعد شغل الأرض قصد المحافظة عليها وحمايتها ،وقد إتفق المجلس الشعبي الوطني آنذاك على هذا القانون بموجب القانون 08/85 المؤرخ في 12/11/1985.

وقد تضمن هذا القانون القواعد الأساسية التي تمثل ذلك الحد الأدنى من المعايير التي ينبغي الإلتزام بها عند منح رخصة البناء، من حيث وجوب ترك مسافة معينة على الطريق الرئيسي.

ومسافة معينة كذلك متروكة للطرق الفرعية، مع حظر البناء تحت خطوط الكهرباء أو فوق منطقة تعبرها أنابيب غاز المدينة ذات الضغط المرتفع، أو فوق شبكة الصرف الصحي. فهذه المبادئ الدنيا يتوجب مراعاتها في كل تجمع سكاني حتى يتسنى ربطه بمختلف الخدمات والشبكات مع ترك منافذ وطرق لكل سكن ويمكن القول أن هذا القانون كما يبدو من تسميته انه جاء بصفة انتقالية لتنظيم مجال السكن والعمران في انتظار إصدار قانون عام يخص التهيئة والتعمير.

فهذا القانون الذي ذكرناه هو حماية الملكية العقارية والتعمير وذلك بمنع الأشخاص من إقامة بناءات كيفما كان نوعها أو شكلها أو موقعها، إلا بعد حصولهم على رخصة بناء تسلمها لهم السلطة المختصة، ولا يتم منح هذه الرخصة طبعاً إلا إذا تبينت السلطة المختصة أن الحد الأدنى من شروط العمران قد احترمت ومن جهة أخرى فإن هذا القانون، كان يهدف أيضاً إلى القضاء على البناء غير القانوني وذلك بتسوية أوضاع الشاغلين لعقارات مبنية أو قطع أراضي معدة للبناء اشتروها بعقود مخالفة للقوانين أو حيازتها بطرق مخالفة للقوانين.

2/ عرض بدائل قانونية :

الملاحظة أن أغلب البناءات غير القانونية تم نقلها كلها من أجل السكن فيها، وهذا ما دفع المشرع للتفكير في بدائل قانونية تكون بمثابة قنوات جديدة يمكن أن توجه لها الأفراد بدل البناء غير القانوني.

3/ قانون الترقية العقارية :

بتاريخ 1986/03/04 أصدر المشرع الجزائري القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة بعملياتها، من الاكتتاب إلى شراء القطع الأرضية بعقد إداري وإنجاز البناءات وشروط التمويل التمويل وإعادة بيع السكنات المنجزة بعقود توثيقية للمشتريين، وقد بينت المادة 02 من القانون السابق سابق الذكر، أهداف الترقية العقارية الوطنية بتكليفها حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، ويتمثل في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساساً وبصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني أو تجاري، تقام على أرض خاصة أو مقتنيات عادية أو مهنية واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد²³.

²³: عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق ذكره، ص:39.

4/ قانون التوجيه العقاري:

بمقتضى المادة 73 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري تم النص على هيئات خاصة ستولى تسيير المحفظة العقارية لكل بلدية وتتولى القيام بجميع التصرفات لفائدة أشخاص القانون الخاص، في حين يظل للبلديات حق التصرف لأشخاص القانون العام فقط. وقد تم بموجب المرسوم 405/90 المؤرخ 22/12/1990 تحديد قواعد أحداث الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتم في 05/12/2003 تعديل المرسوم السابق وتتميمه بالمرسوم التنفيذي 408/03 وهكذا وبمقتضى هذا التعديل يمكن القول أن المحفظة العقارية للبلديات أصبحت تخضع لتحكم أكبر ورقابة أكبر وضمانات أكبر، في عدم تكرار ما وقع من فوضى وتصرفات غير قانونية في حق الاحتياطات العقارية للبلدية بعد صدور القانون 26/74 المؤرخ 20/02/1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية للبلدية.

5/ تشديد الرقابة :

نظرا لعدم كفاية وسائل الرقابة في ظل القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 اضطر المشرع للتدخل بموجب الأمر 07/94 في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وهكذا من أجل خلق آليات جديدة للرقابة تدعم تلك التي كانت موجودة في ظل قانون التهيئة والتعمير 29/90.

والمراقبة في ظل القانون 29/90 كانت من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي والولائي الجمعيات التي يربط نشاطها بمجال التهيئة العمرانية وفقا لأحكام المادتين 73 و 74 من القانون 29/90 و كانت المادة 73 من ذات القانون قد أشارت إلى أعوان المحافظين المفوضين " بمعابنة المخالفات المرتكبة في مجال التعمير، ولكن عبارة الأعوان المحلفين جاءت غامضة ولم توضح طبيعة هؤلاء الأعوان ولا كيفية قيامهم بالمهام المنوطة بها، وقد أشرنا سابقا لهذه المسألة وانتهينا إلى ضعف وسائل الرقابة آنذاك²⁴.

²⁴: محاضرات الأستاذة ليلي زروقي، "قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، أقيمت لطلبة المدرسة العليا للقضاء،

سنة 2007.

6/ تعديل قانون التهيئة والتعمير :

رغم الحلول القانونية التي جاء بها المشرع للقضاء على البناء غير القانوني أو التقليل منه على الأقل إلا أن زلزال 21 ماي 2003 قد أظهر محدودية تلك الوسائل، مما جعل المشرع يتدخل من جديد ليعدل أحكام القانون 29/90 والمرسوم 07/94 بموجب 05/04 المؤرخ في 15/08/2004 هذا لفرض قواعد أكثر فعالية²⁵.

ومن أهم التعديلات التي تتصل مباشرة بموضوع بحثنا ، ومن أهم التعديلات التي تتصل مباشرة بموضوع بحثنا ، من حيث الاجراءات الكفيلة بمكافحة البناء غير القانوني ،نسجل في التعديلات الأخيرة 05/04 أنه قد ألغى تلك الأحكام التي جاء بها المرسوم 07/94 وتم إدراج مضمونها بعد تعديله بما يتلائم و المستجدات في مواد التعديل الجديد لقانون التهيئة والتعمير .

وهكذا فقد شدة المادة 76 من القانون 05/04 على منع الشروع في أي أشغال بناء بدون رخصة أو بدون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء، أما في مجال المراقبة ومعاينة المخالفات المرتبطة بالقانون الجديد فقد أصبغ التعديل الجديد صفة الضبطية القضائية على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في المادة 76 مكرر منه وأتاح الأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات أن يستعينوا بالقوة العمومية إذا إعترض سبيل تنفيذ مهامهم أي طارئ وأكد هذا المرسوم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006.

الشيء الجديد في التعديل كذلك أنه حدد بدقة في المادة 76 مكرر 3 منه كيفية معاينة المخالفات المرتكبة وما يجب أن يتضمنه المحضر بدقة وتوقيعه من طرف العون المؤهل لذلك قانونا والشخص المخالف و يكون هذا المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس حتى إذا رفض المخالف توقيعه بموجب تحقيق قضائي.

ولتفادي كافة الثغرات القانونية السابقة ،فقد نم النص صراحة على هدم كل بناء يتم تشييده أو الشروع في بناءه بدون رخصة ،ويتم الهدم في هذه الحالات دون حاجة للجوء إلى القضاء ،و حتى إذا رفعت الدعوى فإنها لا تؤثر على سير عملية الهدم و لا توقف قرار الهدم الذي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو حسب الحالة وفقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون 05/04 .

- من الناحية الاجرائية يكون على العون المؤهل قانونا الذي يعاين أثناء قيامه بالمراقبة الدورية إنجاز أو

²⁵: ليلي زروقي، مرجع سابق ذكره، 2007، ص: 14.

الشروع في إنجاز البناء بدون رخصة، أن يرسل المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل 72 ساعة على أقصى تقدير.

وفضلا عن المتابعة الجزائية في هذا الصدد، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل (08) ثمانية أيام من يوم استلام الحضر إثبات مخالفة البناء بدون رخصة. وإذا حدث وأن تقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار الهدم في الآجال المحددة له قانونا، فإن الوالي المختص يحل محله بعد انقضاء مهلة الثمانية أيام السابق ذكرها، ويكون للوالي عندها أن يصدر قرار الهدم في أجل لا يتعدى ثلاثون (30) يوما.²⁶

خلاصة الفصل :

نستخلص مما سبق ان اختلاف الحضارات المتعاقبة من رومانية و اسلامية و الوجود الفرنسي ادى الى خلق العديد من المشاكل على مستوى تطبيق سياسات التهيئة والتعمير حيث ان كل حضارة فرضت وجودها بتطبيق سياساتها في التعمير و هذا ما ادى الى المساهمة في ظهور العشوائيات بالدرجة الاولى خاصة بعد استقلال الجزائر و مواجهتها امام الوضع الموروث وضرورة تنمية الاقتصاد الوطني مما ادى الى الشروع في مشاريع مستعجلة لم تأخذ بعين الاعتبار قاعدة عمرانية واضحة في التخطيط أدت الى اختلالات في النسيج العمراني و بالتالي المساعدة في تفشي ظاهرة انتشار العشوائيات .

²⁶: ليلي زروقي، مرجع سابق ذكره، ص : 19-20 .

مقدمة :

إن التنظيم الفعال للعلاقة بين المجال و السكان يتطلب دراسة تحليلية دقيقة و معمقة لكل منهما كونهما يمثلان القاعدة الأساسية في أي دراسة عمرانية ، و كذا معرفة مراحل نشأة و تطور المدينة التي تبرز من خلال الإرث التاريخي كون هذا الأخير عادة ما يترك بصمته على المجال العمراني . إن الهدف من الدراسة التحليلية للمدينة هو تحديد إمكانيات المجال و الخصائص المتعلقة به و تأثير ذلك على عمليات التوسع العمراني و التخطيط المجالي. إن معرفة أصل و نشأة المدينة يسهم بشكل كبير في التعرف على مراحل توسع المدينة، كما أن دراسة الجانب الطبيعي للمدينة جد هام كونه يحدد اتجاهات التوسع العمراني و عوائق ذلك الخ. سنتطرق من خلال هذا الفصل الى اربع من لمحة التاريخية لمدينة تبسة و الدراسة الطبيعية و الدراسة السكانية لمدينة تبسة ثم الدراسة العمرانية للمدينة .

اولا : الدراسة التاريخية لمدينة تبسة :**1/ أصل التسمية :**

ترجع تسمية تبسة الى الأصل البربري الأول الذي أطلقه عليها سكانها الأصليون ، والذي يعتقد حسب الترجمة اللوبية القديمة - أنها اللبوة ، ولما دخلها القائد الإغريقي هركيليس شبهها لكثرة خيارتها بمدينة تيبس الفرعونية العريقة، والمعروفة تاريخيا واليوم بطيبة أو طابة الفرعونية ، ثم حرف الرومان اسمها لما دخلوها فصارت تسمى مدينة تيفيسيتيس ، ومنذ ذلك التاريخ اختصرت كل الزيادة اللفظية منها ، وأصبحت تسمى بـ " تيفيست" ¹.

2/ نشأة مدينة تبسة :

عرفت منطقة تبسة الحياة و وجود الإنسان عليها منذ حوالي 1200 سنة قبل الميلاد ، وذلك فيما يعرف لدى المؤرخين بالحضارتين القفصية و العاترية الغابرتين² . قد أطل عليها فجر التاريخ بقدم "الفينيقيين" إليها أسسوا

¹ م، ص 1997، باتنة، ديسمبر 9 مها عيساوي، تبسة عبر العصور، مجلة التراث، العدد 32 ، 1997

² عبد الرحمان الجيلالي، تاريخ الجزائر العام، ج 2، ديوان المطبوعات الجامعية، دون طبعة، دون تاريخ، ص1.

مملكة قرطاج وتوسعوا باتجاه مدينة تبسة وتمازجوا وتصاهروا مع سكانها الأصليين، الذين يسمون بـ"الليبيين" حوالي 814 ق. م لتخضع فيما بعد لحكم القرطاجيين سنة 250 ق.م بعد أن خضعت لحكم البونقيين .

1.2) تبسة تحت حكم الرومان : دخلت مدينة تبسة صراعات دامية وحروب بين الرومان والقرطاجيين، والرومان والنوميديين سكان البلاد الأصليين لتظل منطقة صراعات الى ان وقعت تبسة تحت حكم الرومان الغازين لها سنة 200 ق.م و منذ ذلك التاريخ صارت تبسة مقاطعة رومانية ، تقيم بها الكتيبة الرومانية الاغسطسية الثالثة³.

بعد استقرار الكتيبة الرومانية الأغسطية بها تمتعت تبسة بنوع من الأمن والاستقرار، وصارت معبار هاماً لمختلف المحاصيل القادمة من الجنوب التونسي وقد وصلت الى أوج ازدهارها في جميع المجالات في عهد الامبراطور "فسباسيان" 69-79 م وظلت في تلك المكانة المرموقة في عهد الامبراطور "دوميتانيس" 81-96 م ، ايضا في عهد الامبراطور "تراجان" و "هارديان" و "سبتيم سيفير" 193-212م وفي عهد ابنه الامبراطور "انطونين كراكلا" 212 - 217 م حيث شهدت المنطقة في عهده الازدهار الاقتصادي والتقدم الزراعي والرخاء التجاري و الأمن ، كما عرفت حركة التوسع العمراني، بدءاً من شق الطرقات، وبناء بوابة النصر الشهيرة فيها -المعروفة باسم بوابة كاركلا و مسرحها الضخم و مبعده مينيرف و كنيستها الكندرائية.

³ عبد الرحمان الجيلالي، تاريخ الجزائر العام، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، دون طبعة، دون تاريخ، ص . 65.

4 شارل اندريه جوليان، تاريخ افريقيا الشمالية، ترجمة: محمد مزالي والبشير بن سلامة، ج1، الدار التونسية للنشر، ط1، تونس، 193 ص م، 196.

صورة رقم (01): قوس النصر كركالا



صورة رقم (02): معبد مينارف



2.2 تبسة تحت حكم الوندال و البيزنطيين : ظلت تبسة تحت حكم الرومان الى أن سقطت روما سنة 472 م ، لتقع تحت حكم البيزنطيين 479 م فلم تشهد المدينة في عهدهم أي ازدهار، ودخلت خلال فترة حكمهم في

صراعات وفتن، أدت الى سيطرة الروم و البيزنطيين عليها سنة 535 م ، بقيادة القائد الروماني البيزنطي "سيلياز"ومساعده الأول "سولومون"، الذي أصلح ما هدمه الوندال⁵.

3.2) تبسة في ظل الحكم الإسلامي : ظلت تبسة تحت حكم الروم البيزنطيين الى أن أطل عليها الفاتحين الأوائل مع موجة الفتح الإسلامي لافريقيا 648 م، وفي الضواحي الجنوبية الغربية لمدينة تبسة تغدر ملكة البربر "الكاهنة"بالصحابه رضي الله عنهم، بعد أن واقتهم على العهود و المواثيق، ومع حملة القائد الإسلامي "حسان بن النعمان الغساني"، دخل المدينة فاتحا سنة 700 م⁶. وبقيت مدينة تبسة بين مد وجزر تارة تحت حكم المسلمين وتارة أخرى تحت تمرد كاهنة البربر وأبنائها، لتستقر نهائيا تحت حكم المسلمين عندما حل بها القائد الإسلامي"حسان بن النعمان"سنة 82 هـ ، الى ان قتل الكاهنة وأسر أبنائها وأعاد الأمن والاستقرار لها في ظل الحكم الإسلامي، لتبقى تبسة تحت حكم المسلمين تابعة للحكومة المركزية بالشام أو بغداد، بدءا بخلافة الأمويين، فالعباسيين، لتخضع بعدها لحكم الممالك الإسلامية المستقلة، كحكم دولة بني زيري، ودولة الرستميين، ثم الصنهاجيين، لتقع تحت حكم الفاطميين، ثم وقعت تحت حكم دولة الحماديين، ثم دولة المرابطين، ثم الموحيدين، الى أن صارت تابعة لدولة الحفصيين سنة 1332م ، الى حين مجئ الأتراك العثمانيين الى المغرب الاسلامي باسطين نفوذهم على بلاد الجزائر⁷.

4.2) تبسة تحت السيطرة الاستعمارية الفرنسية : بقيت تبسة تحت سلطة العثمانيين وتابعة لبايك الشرق - قسنطينة- الى غاية دخول الحملة الفرنسية اليها يوم 31 ماي 1842 م⁸.

اضطلعت تبسة بدورها الجهادي في العهد الاستعماري الفرنسي، وبالدور الأكبر في إشعال لهيب الثورة التحريرية الكبرى، وشهوها لأكثر و أكبر معارك الثورة التحريرية المباركة .

⁵ رايح بو نوار، تاريخ الجزائر بين القديم والحديث، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 1978م، ص 133.

⁶ أحمد عيساوي، تبسة تاريخا وماضيا، جريدة المساء الجزائرية، عدد1218، الاثنين 28 أوت1989م، ص.11.

⁷ محمد مبارك الميللي، تاريخ الجزائر بين القديم والحديث، ج1، دار العلم للملايين، بيروت، دون تاريخ، ص .432.

⁸ عبد الرحمان الجبالي، مرجع سابق، ص 190.

ثانيا : الدراسة الطبيعية لمدينة تبسة

1/ أهمية الموقع :

الموقع هو صفة نسبية تتحدد بالنسبة الى توزيعات الأرض والسكان والإنتاج وتضبط العلاقات السكانية التي ترتبط بها⁹. فمدينة تبسة تربط الجزائر بالجمهورية التونسية و هذا ما جعل منها موقع تناسق بري هام في شرق البلاد إضافة إلي أنها تلعب دور فعال في المبادلات التجارية و كذا الاقتصادية بالنسبة للمدن المجاورة لها و خاصة الواقعة على الطريق الوطني رقم 10 . و هذا ما جعل منها مدينة حدودية تجارية .

1.1 الموقع الجغرافي : تقع ولاية تبسة في الشمال الشرقي للقطر الجزائري، يحدها من:

الشمال ولاية سوق أهراس؛ من الجنوب ولاية واد سوف؛ من الجنوب الغربي ولاية خنشلة؛ و من الشمال الغربي ولاية أم البواقي؛ -الشرق: الحدود التونسية في شريط حدودي طوله 300 كلم² , تمر بها عدة طرق وطنية :

* الطريق الوطني رقم 10 الذي يصل مدينة قسنطينة بالمدينة مرورا الى الجمهورية التونسية .

* الطريق الوطني رقم 16 الرابط بين مدينة عنابة و مدينة تبسة الى مدينة الوادي .

* الطريق الوطني رقم 82 و هو المدخل الشمالي الشرقي للمدينة يربطها بمدينة الكويف ليتهاجه نحو الحدود التونسية (مركز العبور راس العيون)

* خط السكة الحدودية المار بالمدينة و الذي يربط منجم جبل العنق للفوسفات المتواجد بمدينة بئر العاتر بمدينة عنابة .

* كما يوجد في الجهة الشمالية للمدينة مطار للخطوط الداخلية¹⁰ .

⁹علاء سليم أسعد صلاح، خصائص التحضر وعلاقتها بالتنظيم العمراني والنمو الاقتصادي، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات درجة الماجستير في التخطيط الحضري والاقليمي بكلية الدراسات العليا، نابلس- فلسطين، 2006، ص. 36.

¹⁰مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. 2009 .

2.1) الموقع الفلكي : تقع مدينة تبسة بين خطي عرض 30-35 درجة شمالا وخط طول 5.54 في حامي جبال الدكان و القعقاع و بورمان ، و هم احد فروع سلسلة جبال الاوراس الشاهقة¹¹ .

تعتبر منطقة تبسة منطقة تضارسية جبلية وعرة، عالية القمم أحيانا، ومتوسطة الارتفاع في بعض المناطق، حيث يبلغ متوسط ارتفاع جبالها حوالي 1286 متر فوق سطح البحر¹² .

3.1) الموقع الإداري : تقع مدينة تبسة في الجزء الشمالي الشرقي للولاية و هي مقر ولاية تضم 12 دائرة و 28 بلدية تتربع على مساحة تقدر ب 184 كلم² تقدر عدد سكانها ب 227427 نسمة بكثافة سكانية تقدر ب 1236 نسمة / كلم² حسب التعداد السكاني الى غاية 31 - 12 - 2016¹³ .

صورة رقم (03): مدينة تبسة عبر القمر



¹¹ محمد الصغير غانم، نظام الزراعة والري في منطقة بسكرة والتخوم الأوراسية، مجلة التراث، العدد 4، باتنة— الجزائر، 1989، ص.16.

¹² بوجمعة هيشور، أعراش منطقة تبسة، جريدة النصر، عدد6082، الأحد 13 جوان 1993، ص.8.

¹³مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . 2009 .

2/ الطبوغرافيا :

نميز 3 وحدات فيزيائية للمدينة :

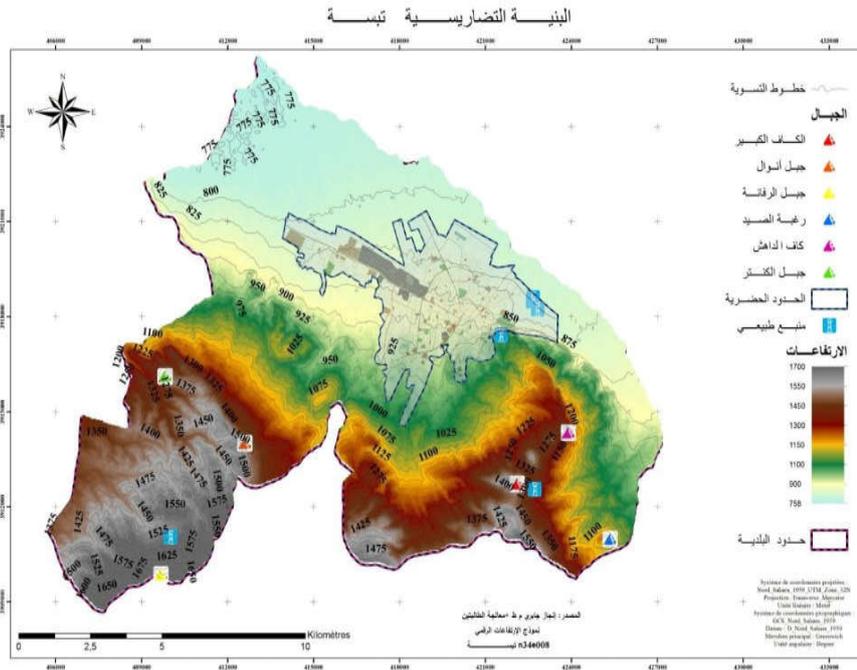
1.2 الجبال:

والتي تمثل ما يقارب 50% من مساحة البلدية متمثلة في جبل أزور (1500م) في الجهة الجنوبية أما الجهة الجنوبية الغربية فكل من جبل أنوال (1400م) وجبل الدكان (1712م). ما يميز هذه الجبال الانحدارات الشديدة والتغطية الغابية التي تعمل على عدم الانجراف وزحف الرمال، فهي تقوم بتصفية الجو وجلب الأمطار للمنطقة¹⁴.

2.2 السهول:

تتمثل في سهل المرجة المحدود بالطريق الوطني رقم 10 من الجهة الجنوبية وبالحدود الإدارية لبلدية تبسة من الجهة الشمالية، متوسط ارتفاع هذا السهل 800م عن سطح البحر. كما نشير إلى العدد الملحوظ من الأودية التي تمر بمجال الدراسة وتخلق عدة مشاكل للتجمعات والمباني خاصة الواقعة على ضفاف الأودية¹⁵.

خريطة رقم (01): البنية التضاريسية



المصدر: علي حجلة، " التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة"، أطروحة دكتوراه علوم في تهيئة المجال، جامعة منتوري-قسنطينة-2016

¹⁴ منوغرافيا وزارة الداخلية 2017

¹⁵مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. 2009.

3.2) الانحدارات:

تعتبر من أهم العوامل التي تتحكم في قابلية الأراضي للتعمير وتحديد أشكال الاستخدامات ونوعها ونعلم أن أي تدخل اصطناعي على الانحدارات يكلف أموالا باهظة، و يتضح أن إمكانية المدينة في التوسع نظريا موجودة باعتبار طبيعتها المستوية والمناسبة للبناء ويمكن تمييز أربعة فئات من حيث الانحدار بالنسبة للمدينة :

1.3.2) الفئة الأولى: 0-5% : وهي أراضي مناسبة للتعمير خاصة للاستخدام الصناعي، لا تكلف الكثير في عمليات التهيئة وشق الطرق كما أنها تحتل المساحة الأكبر في المنطقة وتمتد في الجهة الشمالية لمنطقة الدراسة وبالتحديد في أحياء طريق عنابة، حي على مهني، حي الوئام، حي لارموط، إضافة إلى المطار والمنطقة الصناعية، وما يعيب هذه الأراضي شدة استوائها مما يحول دون تصريف جيد للمياه و تعرضها للفيضانات إضافة إلى كونها زراعية مستغلة من طرف السكان .

2.3.2) الفئة الثانية: 5-11% : وهي أراضي جيدة للتعمير، ذات انحدار يساعد على مد الطرقات والشبكات وهي أقل انتشارا من سابقتها وتتواجد في الجهة الجنوبية للمحيط العمراني ومن أهم الأحياء المعمرة بها نجد، حي سكانسكا، و حي سوناطيبيا حي الكوييماد .

3.3.2) الفئة الثالثة: 11-20% : تقع في الجهة الجنوبية للبلدية عند أقدام الجبال الجنوبية الشرقية والجبال الجنوبية الغربية، هذه الأراضي قليلة الصلاحية للتعمير ترتفع بها تكاليف البناء ومد الشبكات التقنية بالإضافة إلى أنها مناطق غاية ومن بين الأحياء المتواجدة بها نجد حي الزاوية، حي الزيتون، حي جبل الجرف.¹⁶

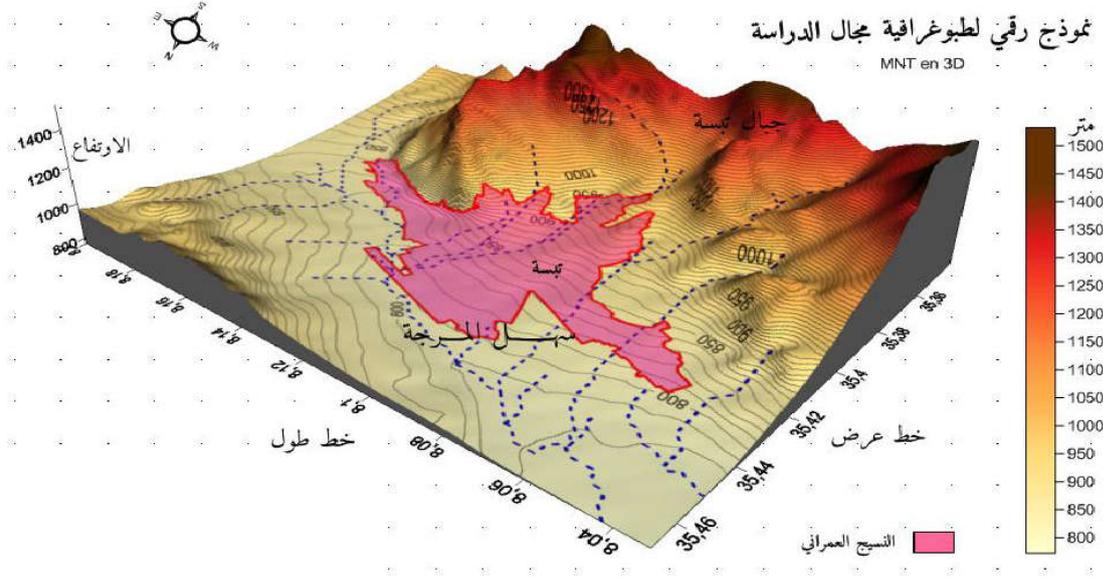
4.3.2) الفئة الرابعة: أكبر من 25% : وهي الأراضي غير قابلة للبناء بتاتا وذلك للوضعية التي تتواجد عليها (شد الانحدار) تتواجد جنوب المدينة وهي قليلة مقارنة بسابقتها ونجدها في أعالي في الزاوية وحي الزيتون.¹⁷

¹⁶ - علي حجلة ، "التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في تهيئة المجال، جامعة منتوري - قسنطينة -

2016، ص: 66.

¹⁷ - علي حجلة، مرجع سابق ذكره، ص : 67.

شكل رقم (01) : نموذج رقمي لطبوغرافية مجال



المصدر: علي حجلة، " التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة"، أطروحة دكتوراه علوم في تهيئة المجال، جامعة منتوري-قسنطينة-2016.

3/ المناخ :

1.3 الخصائص المناخية :

تتدخل العديد من العوامل الطبيعية في تحديد مناخ ولاية تبسة ، فعلاوة على شساعة مساحتها التي تمتد بين مناطق تلية شمالا ، و مناطق صحراوية جنوبا ، ترتفع 900 متر عن مستوى سطح البحر ، اما متوسط علو الجبال فهو 1286 متر .

تباين هذه المعطيات ميزها بمناخ قاري ، يتسم بالحرارة و الجفاف صيفا و البرودة شتاء مع تساقط الأمطار ، تكسو الثلوج في بعض الأحيان قمم المرتفعات . حيث ان الولاية تمتاز بمناخ متوسطي شبه قاري يمكن تقسيمه عموما الى أربع طبقات مناخية مختلفة :

1.1.3 المناخ شبه الرطب : محدود النطاق لا يغطي سوى بعض المناطق المحصورة بقمم بعض المرتفعات ، كجبل سردياس و جبل بورمان .

2.1.3 المناخ نصف الجاف : يسود المناطق الباردة بالجهة الشمالية من الولاية .

3.1.3 المناخ شبه الجاف : يغطي الهضاب السهلية بمناطق ام علي ، صفصاف الوسرة ، تليجان و بئر العاتر.

4.1.3) المناخ الجاف او الصحراوي المعتدل : ويسود المناطق الممتدة فيما بعد جبال الأطلس الصحراوي و يغطي الهضاب الجنوبية بنقرين و فركان¹⁸ .

4/ الشبكة الهيدروغرافية :

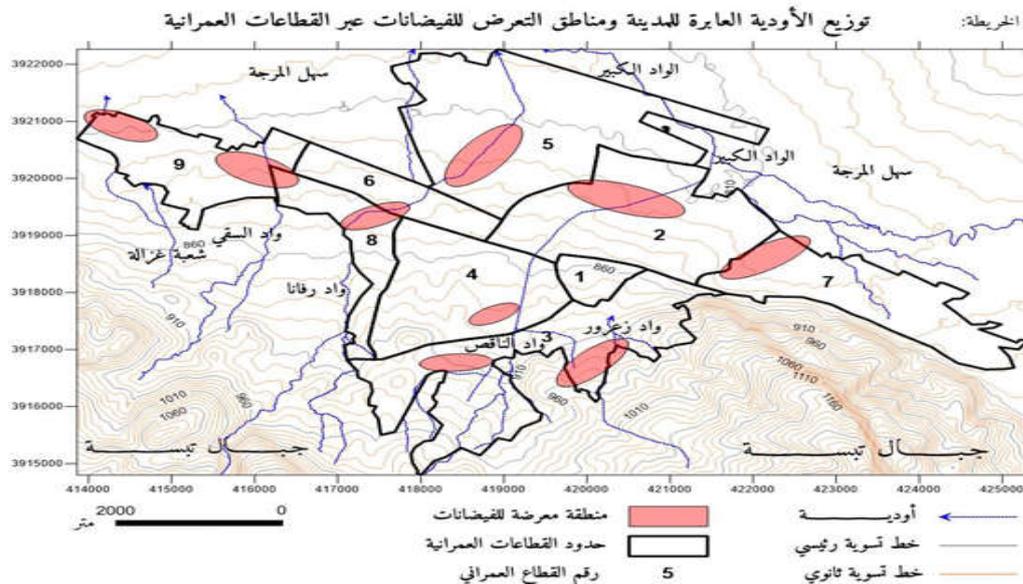
يتميز السطح التضاريسي لمنطقة تبسة بكثرة الأودية التي تتحد من الجبال الواقعة جنوب المدينة ومن أهمها :

* واد زعرور الذي يمر بالمدينة القديمة ويسبب مشكلا لمعظم مساكنها في ظل انعدام مسافة لازمة لهذا الارتفاع كما أن محطة المسافرين المتواجدة بباب الزيتين عرضة لفيضان هذا الوادي
* واد الناقص المار فيوسط المدينة تقريبا

* واد رفانة الموجود في الجهة الغربية للمدينة الذي يخترقها مرورا بالمنطقة الصناعية

* واد السقي الذي يمر غرب المدينة، كل هذه الأودية مؤقتة الجريان وهي تصب في واد الكبير الدائم الجريان والمنحدر من الجهة الشرقية للمدينة مارا شمالها، ليصب بدوره في واد شبرو في الشمال الغربي للمدينة ترتفع منسوبية هذه الأودية في الفصول الماطرة، الأمر الذي يؤدي إلى غمر جزء كبير من سهل المرجى¹⁹

الخريطة رقم (02):توزيع الأودية العابرة للمدينة ومناطق التعرض للفيضانات عبر القطاعات



المصدر : المصلحة التقنية لولاية تبسة

¹⁸ نشرة دورية صادرة عن ولاية تبسة. 2010.

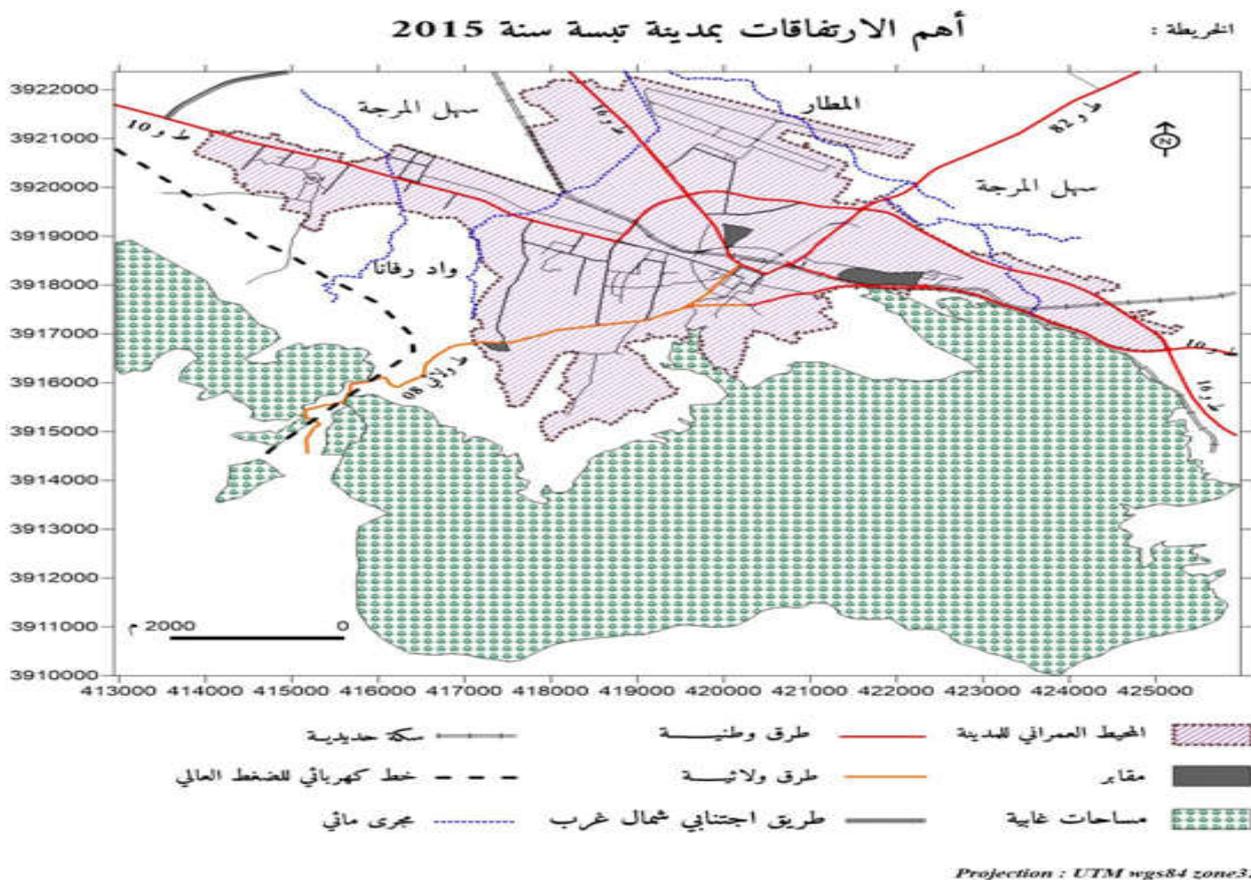
¹⁹ - علي حجلة، مرجع سابق ذكره، ص: 72.

5/ الغطاء النباتي :

تشكل المساحة الغابية 40% من إجمالي مساحة بلدية تبسة، وهي تتواجد في الجهة الجنوبية للبلدية، إضافة إلى المراعي في الجهة الجنوبية الغربية بنسبة (23%) والتي تتوافق مع هضبة تازيننت، كما تنتشر بعض الزراعات الموسمية محاذية للمحيط العمراني للمدينة بالجهة الغربية إلى الشمال من الطريق الوطني رقم 10 وعلى ضفاف الواد الكبير ممثلة 17% من مساحة البلدية²⁰.

خريطة لأهم الارتفاعات بمدينة تبسة كما توضح مساحات الغطاء النباتي و الغابي خارج الإطار العمراني للمدينة .

الخريطة رقم (03):أهم الارتفاعات بمدينة تبسة سنة 2015

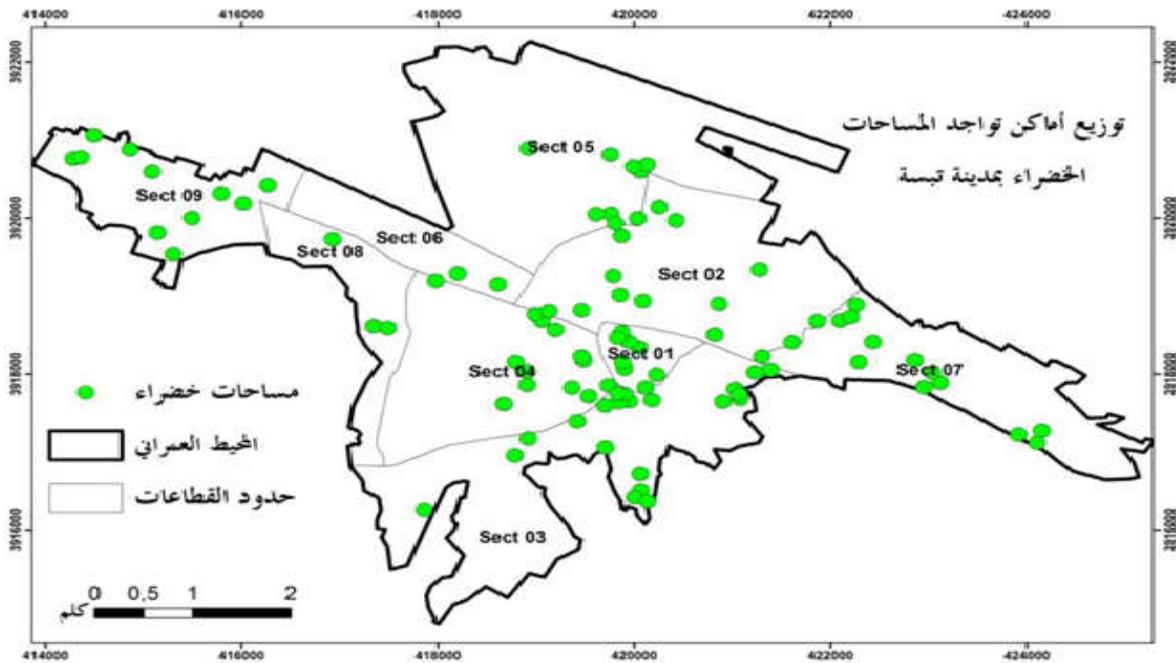


المصدر : المصلحة التقنية لولاية تبسة

²⁰ - علي حجلة، مرجع سابق ذلك

ره، ص: 72.

خريطة رقم (04) : توزيع أماكن تواجد المساحات الخضراء بمدينة تبسة العمرانية



المصدر : منوغرافيا وزارة الداخلية 2017

ثانيا : الدراسة السكانية لمدينة تبسة

1/التطور السكاني :

عرفت منطقة تبسة الحياة و وجود انسان عليها منذ حوالي 12000 سنة قبل الميلاد ، هذا ما تثبته الاكتشافات الحفرية و الأثرية للمنطقة²¹ الا ان المعطيات الخاصة للسكان ، التي تتوفر لدينا هي من بداية سنة 1870 الى غاية 2008 الصادرة عن الديوان الوطني للإحصاء ، و تقديرات سكانية من 2008 الى غاية 2016 الصادرة عن مديرية البرمجة و متابعة الميزانية بالمديرية للمدينة، ويمكن تمييز المراحل التالية لتطور السكان.

1.1 المرحلة الأولى 1870 - 1954 م : اتسمت هذه المرحلة بنمو سكاني بطيء نسبيا حيث كان عدد السكان سنة 1870 في حدود 2370 نسمة ، لينتقل الى 21480 نسمة سنة 1954 بمعدل نمو 2.66 % ويرجع انخفاض

²¹ناصر الدين سعيدوني، دراسات وأبحاث في تاريخ الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الطبعة الأولى، الجزائر، 1988م، ص.79

معدل النمو لهذه المرحلة الى هجرة العديد من اهالي الجهة الجنوبية من الولاية تحت تأثير ضغوطات الاستعمار الفرنسي ، اضافة الى عوامل اجتماعية اخرى²² .

(2.1) المرحلة الثانية : 1854 - 1966 م : إرتفع عدد سكان المدينة في هذه المرحلة ليصل الى 42642 نسمة سنة 1966 بمعدل نمو مرتفع نسبيا 5.88%، يبرر بكونها مرحلة انتقالية بين فترة الاحتلال و الاستقلال ، نزح خلالها معظم سكان الريف الى المدينة بعد الإستقلال مباشرة .

(3.1) المرحلة الثالثة 1966 - 1977 : إنتقال حجم سكان المدينة الى 62639 نسمة سنة 1977 ، و في هذه المرحلة تم ترقية مدينة تبسة الى مقر ولاية أثناء التقسيم الاداري لسنة 1974 ، بعد ان كانت مقر دائرة تابعة لولاية عنابة ، الا ان ذلك لم يكن له أثر الكبير في رفع معدل النمو الحضري بالمدينة المقدر ب 3.56% والذي ظل منخفضا خلال هذه الفترة مقارنة بالمعدل الوطني 5.40% وهذا راجع لسياسة الثورة الزراعية لعام 1974 التي أثمرت في تثبيت سكان الأرياف في أراضيهم، كون منطقة تبسة منطقة فلاحية بالدرجة الأولى .

(4.1) المرحلة الرابعة 1977 - 1987 م : بلغ عدد سكان المدينة سنة 1987 الى 107559 نسمة بمعدل 5.55 و هو معدل مرتفع نسبيا الا انه اكبر من المعدل الحضري لنفس الفترة المقدر ب : 5.46%، و يرجع ذلك الى استفادة المدينة من عدة مشاريع تنموية و توفر ظروف جذب السكان كتوفر السكن و هياكل الرعاية الصحية و العمل على وجه الخصوص . ولا تفوتنا الاشارة الى التجمع الثانوي (علي مهني) ، الذي ظهر في هذه الفترة على بعد حوالي 8 كيلومتر الى الجهة الغربية عن مركز المدينة بمحاذاة طريق قسنطينة ، و هي تمثل اول نواة لنقطة التوسع و قد بلغ عدد سكانها سنة 1987 الى 2676 نسمة .²³

(5.1) المرحلة الخامسة 1987 - 1998 م : قدر عدد سكان المدينة في 1998 ب 154335 نسمة فكان بذلك معدل نمو هذه الفترة 3.34% و هو دون المعدل الوطني لنفس الفترة و المقدر ب : 3.57% ، كما انه منخفض مقارنة بمعدل نمو المرحلة السابقة و من بين الأسباب التي أدت الى ذلك توفر ظروف جذب السكان كالسكن والعمل . اما التجمع الثانوي (علي مهني) ففي سنة 1998 بلغ عدد سكانه 5313 نسمة بمعدل نمو 6.43% .

²² الديوان الوطني للإحصاء

²³ الديوان الوطني للإحصاء

6.1 المرحلة السادسة 1998 - 2008 م : في هذه المرحلة أصبح التجمع الثانوي علي مهني ضمن المحيط

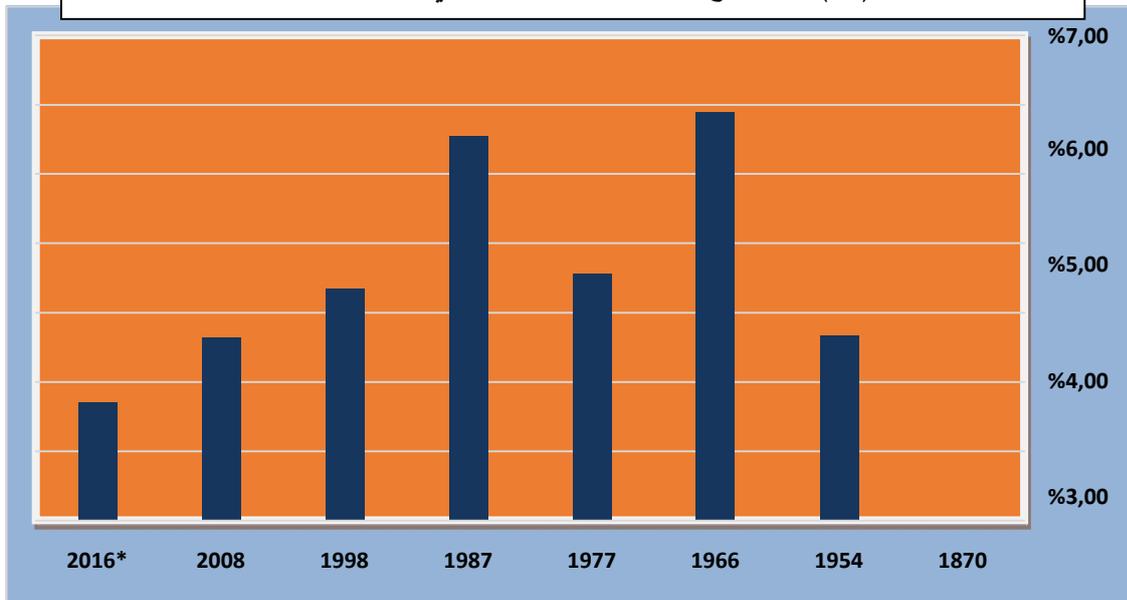
العمراني لمدينة تبسة حيث بلغ عدد سكان المدينة 198735 نسمة سنة 2008 و ذلك وفقا لمعدل نمو

2.64% وكان معظم التوسع نحو الطريق الوطني رقم 10 .

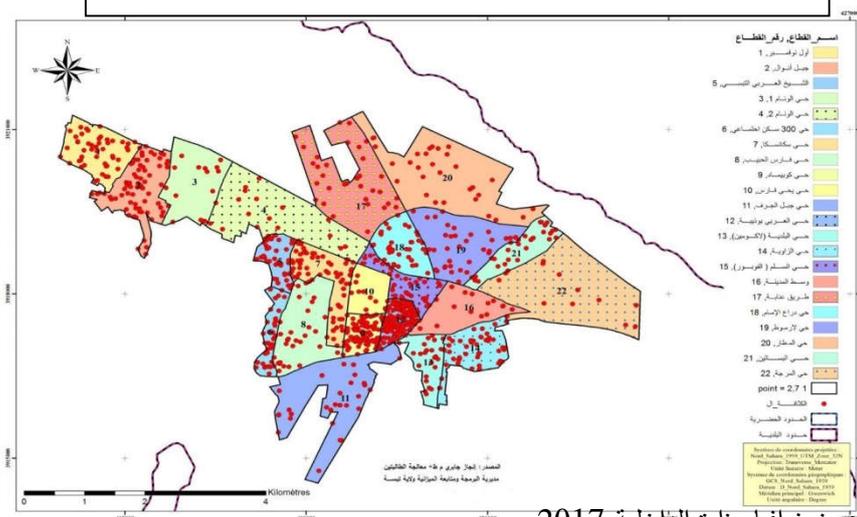
7.1 المرحلة السابعة 2008 - 2016 م : بلغ عدد سكان مدينة تبسة حسب التعداد السكاني 227427 نسمة

الى غاية 2016/12/31 وفقا لمعدل نمو 1.70% .

أعمدة بيانية (2) : توضح مراحل التطور السكاني لمدينة تبسة مدينة تبسة



خريطة رقم (05) : الكثافة السكانية لمدينة تبسة



ثالثا: الدراسة العمرانية لمدينة تبسة :

1/مراحل التطور العمراني لمدينة تبسة :

مرت عملية التطور العمراني لمدينة تبسة ب 6 مراحل وهي :

1.1) المرحلة الأولى قبل سنة 1846 : هي سنة دخول الفرنسيين كانت عبارة عن النواة الأولى المحاطة بالسور

البنزطي و تبلغ مساحتها حوالي 8.9 هكتار . حيث كانت مربوطة بعدة طرق التي تعتبر حاليا طرق وطنية :

* طريق يربط مدينة تبسة (تيفاست) بتونس (قرطاج)

* طريق يربط مدينة تبسة (تيفاست) بقسنطينة (سيرتا)

* طريق يربط مدينة تبسة (تيفاست) بباتنة (تيمقاد)

2.1) المرحلة الثانية 1846 - 1932 م : بعد تهديمهم لجزء من السور ، قام الفرنسيون ببناء ثكنة عسكرية

داخل السور البنزطي في الجهة الجنوبية سنة 1852 و عملوا على بناء عدة مباني سنة 1872 ، حيث استبدلوا

بعض السكنات العربية التقليدية الى استعمارية ، ثم أخذ العمران يتوسع خارج السور بشكل فوضوي يفتقر الى

التخطيط و هو ما دفع الفرنسيين الى اصدار مخطط التهيئة 1931 ، وبلغت مساحة ما شيده الفرنسيون 44.45

هكتار .

3.1) المرحلة الثالثة 1932 - 1962 م : بلغت مساحة المدينة 126.05 هكتار سنة 1962 بزيادة مقدارها

72.7 هكتار ، اما العمران في هذه الفترة فقد أخذ شكلا منظما لأنه كان ثمره مخطط التهيئة 1931 ، حيث عمل

الفرنسيون على اشغال الجيوب الفارغة ، كما توسع العمران باتجاه محوري الطريقتين الرئيسيتين في المدينة انذاك (

طريق شمال جنوب) و (طريق شرق غرب) .

4.1) المرحلة الرابعة 1962 - 1972 م : لم تعرف المدينة توسعا كبيرا عقب الاستقلال حيث استغلت المساكن

التي تركها المستعمرون بعد هجرتهم، كما ظهرت توسعات ببناء مساكن جديدة للنازحين من الأرياف بحثا عن العمل،

بلغت المساحة المستهلكة 39.33 هكتار²⁴ .

5.1) المرحلة الخامسة 1972 - 1988 م : شملت مدينة تبسة الترقية الادارية سنة 1974 مما جعلها تستفيد

من عدة مشاريع من أجل بعث ديناميكية جديدة فيها وتنميتها، وشهدت أكبر تسارع في وتيرة توسعها المجالي

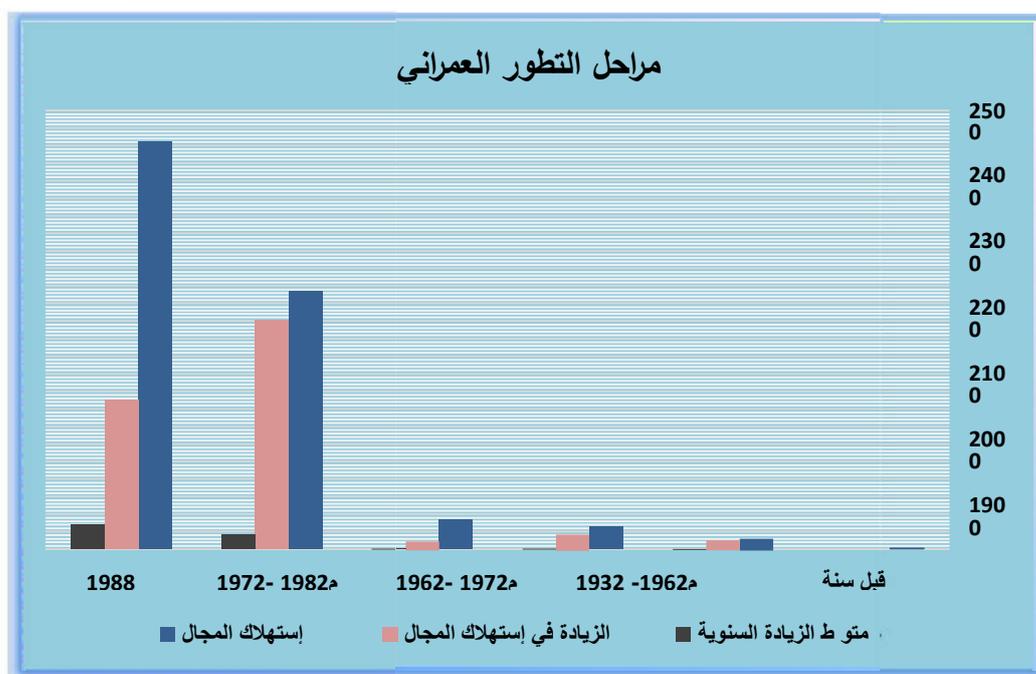
²⁴ الديوان الوطني للإحصاء ONS

نتيجة لإنجاز عدد كبير من المساكن بعضها أنجز من طرف الخواص دون ترخيص من المصالح المختصة، والبعض الآخر في إطار المناطق السكنية الجديدة ZHUN، هذه الأخيرة تركزت في الجهة الغربية للمدينة وقد بلغ عدد المساكن المنجزة في هذه الفترة 8959 سكن ، كما ظهرت عدة خدمات ومرافق جديدة كمقر الولاية، المطار، المعهد الوطني للتعليم العالي وغيرها من التجهيزات، بالإضافة إلى توطين المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات. إستهلك العمران في هذه الفترة مساحة تقدر بـ : 1472 هكتار بمعدل زيادة 92 هكتار للسنة .

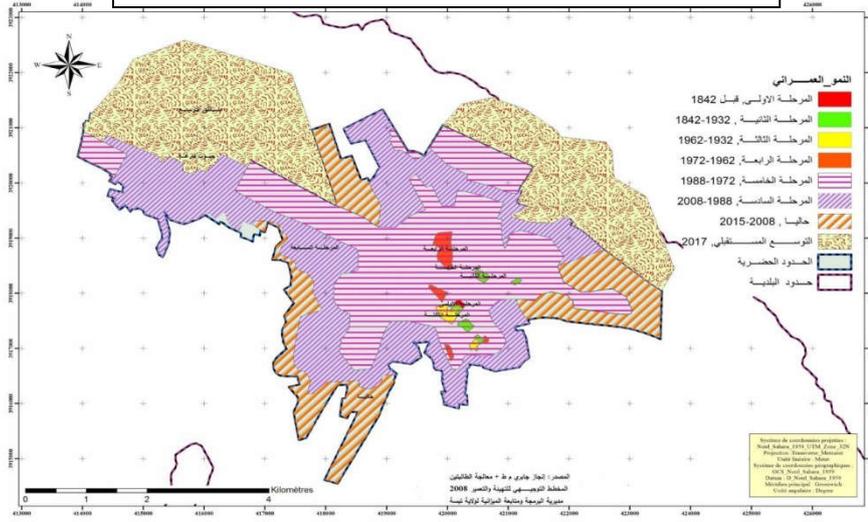
6.1 المرحلة السادسة بعد 1988 م :

عرفت مدينة تبسة استمرارا في وتيرة التوسع العمراني، إذ واصل العمران زحفه في الاتجاه الغربي للمدينة على طول الطريق الوطني رقم 10 (الاتجاه الانسب لتوسعها) بسبب عوائق التوسع التي تميز باقي الجهات بالمدينة ، كما حدث تكثيف للبناء في الجيوب الفارغة والتي استغلت معظمها في تغطية النقص في التجهيزات ، أما منطقة التوسع فقد خضع العمران فيها إلى التخطيط المسبق فأنجزت فيها مشاريع سكنية طغى عليها السكن الجماعي، وحرصت السلطات على تزويدها بمختلف المرافق والتجهيزات الضرورية للسكان ومن وراء كل هذا حدث اتصال عمراني بين المدينة و التجمع الثانوي علي مهني سنة 2002 ليصبح هذا الأخير ضمن المحيط العمراني ، اتسعت المدينة في هذه المرحلة بـ 850.62 هكتار².

شكل (3) : أعمدة بيانية تمثل مراحل التطور العمراني



خريطة رقم (06): مراحل النمو العمراني تبسة



المصدر : منوغرافيا وزارة الداخلية 2017

2/ توزيع الأحياء عبر القطاعات :

الجدول رقم (03): توزيع الأحياء عبر القطاعات .

رقم القطاع	أهم الأحياء المكونة له
الأول	حي الفويبور، حي تيفاست،، حي الزهور
الثاني	حي لارموط، حي الكنيسية، حي المرجة، حي ذراع الإمام
الثالث	حي الزاوية، حي بوحبة، حي لاكمين، حي الزيتون، حي دوار الغرية
الرابع	حي3ماي، 6925 حي كوييماد، حي سواعي، حي الكرامة حي 535سكن حي 6511سكن حي 455سكن حي سوناطيبا
الخامس	حي المطار، حي طريق عنابة، حي فاطمة الزهراء
السادس	حي رفانة، 6-4-4حي جبل الجرف
السابع	المنطقة الصناعية
الثامن	حي الوئام 6، 4حي 155سكن
التاسع	حي سكانسكا، حي علي مهني، حي الجيريديو

من انجاز الطالبتان

3/ توزيع السكنات عبر القطاعات :

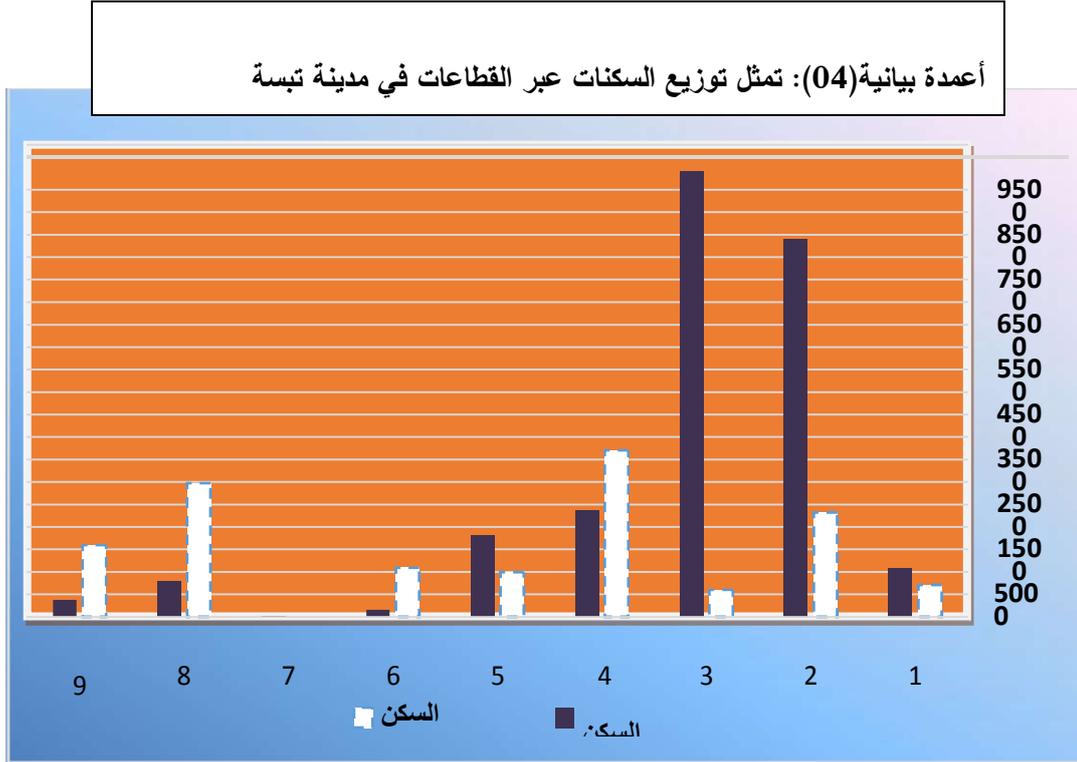
يسيطر السكن الفردي بشكل كبير على الحظيرة السكنية للمدينة إذ يستحوذ على نسبة %64.02 لتشهد القطاعات 1،2،3،5،7، أكبر ترك للسكن الفردي ، على التوالي أما السكن الجماعي فهو يشكل نسبة % 35.98 من إجمالي المساكن حيث يغطي القطاعات المعمرة حديثاً²⁵ .

جدول رقم (04): توزيع السكنات عبر القطاعات في مدينة تبسة

عدد المساكن الإجمالية	نوعية السكن				القطاعات
	السكن الجماعي		السكن الفردي		
	النسبة %	العدد (مسكن)	النسبة %	العدد (مسكن)	
1790	39.55	708	60.45	1082	01
10715	21.69	2324	78.31	8391	02
10496	05.65	594	94.34	9902	03
6063	61.00	3698	39.00	2365	04
2787	35.56	991	64.44	1796	05
1241	87.83	1090	12.16	151	06
19	00.00	00.00	100.00	19	07
3748	79.19	2968	20.81	780	08
1952	81.51	1591	18.49	361	09
38811	35.98%	13964	64.02%	24847	المجموع

من انجاز الطالبتان

²⁵ مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية تبسة.



من انجاز الطالبتان

4/ التجهيزات في مدينة تبسة :

نظرا للأهمية البالغة للتجهيزات ، والدور الذي تلعبه في تلبية احتياجات الأفراد، سنحاول التطرق الى مختلفها على مستوى مدينة تبسة التعليمية ، الادارية ، الأمنية ، الثقافية ، الرياضية ، الترفيهية ، السياحية ...

1.4 التجهيزات التعليمية : يعتبر هذا النوع من التجهيزات ذو أهمية بالغة لما له من تأثير على حياة المجتمع، ويعتبر إحدى المعايير البارزة للتمييز بين المجتمعات فكريا وحضرية، باعتباره مطلب استراتيجي لأي خطة تنموية اجتماعية، لذا فمن المهم الاهتمام به وتطويره لرفع المستوى التعليمي للمجتمع، ومن هذا المنطلق فمدينة تبسة تتوفر على:

* 77 مدرسة ابتدائية بها 22276 تلميذ منهم 10676 اناث .

* 30 متوسطة بها 16452 تلميذ منهم 7819 اناث²⁶ .

²⁶ مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية تبسة.

* 12 ثانوية بها 80144 تلميذ منهم 40692 اناث .

* 3 مراكز للتكوين المهني بها 2747 متربص منهم 134 اناث .

* 2 معاهد تكوين المتخصص في اتسيير والادارة بها 2971 متربص ، منهم 1564 اناث .

الصورة رقم(05): ثانوية هواري بومدين



الصورة رقم (04) : متوسطة محمد بوضياف



2.4)التجهيزات الادارية : بما أن مدينة تبسة مقر ولاية فانها تتوفر على الكثير من المرافق الادارية ، و العديد من المديريات كمديرتي الصناعة و الصحة ، اضافة الى 12 فرع بلدي كما توجد بها عدة بنوك اهمها :

* البنك الوطني الجزائري

* بنك الجزائر الخارجي

* بنك الفلاحة و التنمية الريفية .

كما تتوفر على العديد من التجهيزات الادارية الأخرى منها :

* البريد

* الضمان الاجتماعي

* مديرية التربية و التعليم .

* مديرية الري

* مديرية البناء و التعمير

* مديرية الأشغال العمومية

* مديرية البرمجة و متابعة الميزانية

* مديرية السكن و التجهيزات

الصورة رقم (07) : مديرية مسح الأراضي

الصورة رقم (06): مكتب البريد



من التقاط الطالبتان

3.4) التجهيزات الأمنية :

نظرا للأهمية الكبيرة لهذا النوع من التجهيزات والدور البارز الذي تلعبه في حفظ سلامة وأمن

واستقرار المواطن وأملاكه على حد سواء، وهذا ما نجده ممكنا من خلال التوزيع الجيد لمراكز الشرطة السبع على مستوى المدينة إضافة الى:

* مقر الأمن الولائي

* فرقة الدرك الوطني

* القطاع العسكري الولائي

* فرقة أمن الطرقات

* شرطة العمران وحماية البيئة

الصورة رقم (08): المجموعة الإقليمية للدرك الوطني تبسة



4.4 التجهيزات الثقافية :

* دار الثقافة محمد الشبوكي

* 3 دور الشباب

* مبيت شباب

* متحف أثري داخل السور

* متحف المجاهد بالحي الشعبي

* قاعة سينما المغرب

* 5 مكتبات

الصورة رقم (10): مكتبة المطالعة



الصورة رقم (09): دار الشباب محمد الشبوكي



من النقاط الطالبتان

5.4) التجهيزات الرياضية و الترفيهية :

- * المركب الرياضي 04 مارس 1965 و الذي يتوفر على ملعب لكرة القدم معشوشب .
- * ملعب بلدي (ملعب بسطنجي)
- * 4 ملاعب رياضية و 3 فضاءات للعب .
- * 3 مسابح احدها نصف اولمبي
- * قاعة متعددة الرياضات و اخرى متخصصة .
- * 8 حدائق للتسلية أغلبها في حالة متدهورة .
- * مساحة عمومية واحدة وسط المدينة في حالة متوسطة .

6.4) التجهيزات السياحية : 15 فندق بطاقة استيعاب 810 سرير ، يتركز اغلبها في وسط المدينة

مثل : فندق الدير ، نزل دار الضيوف ، فندق كركلا و اخرى على الطريق الوطني رقم 10 مثل فندق الأمير ، وفندق مهية بالاس

7.4) التجهيزات الدينية :

تتوفر مدينة تبسة على عدد كبير من المساجد ، بالاضافة الى مركز اسلامي ، مدرستين قرآنيتين ، 4 مقابر اسلامية ، ومقبرة يهودية مسيحية .

8.4) التجهيزات الصناعية : تتمثل في تجهيزات المنطقة الصناعية والمتمثلة في:

* ثلاث مطاحن للسميد.

* مؤسسة صناعة الأكياس البلاستيكية.

* مؤسسة صناعة السراويل.

* مركب غزل الصوف.

كما تضم أيضا مؤسسات ذات طابع تجاري نذكر منها:

* نقطة للبيع لمؤسسة مطاحن العوينات.

* التعاونية الفلاحية لخدمات توزيع وصيانة العتاد الفلاحي.

* وحدة توزيع المواد النسيجية.

9.4 التجهيزات التجارية :

الهدف منها هو توفير الحاجيات التجارية للسكان الى جانب المساهمة في خلق ديناميكية اقتصادية و

من هذه التجهيزات :

* 4 أسواق مغطاة .

* 7 أسواق جوارية .

* سوق أسبوعي للخضر والفواكه.

* سوق أسبوعي للأغنام.

* مركز تخزين وتوزيع الحبوب.

* حوالي 9120 محل تجاري يتوزعون عبر مختلف أحياء المدينة .

الصورة رقم: (12) سوق الجملة الخضر والفواكه



الصورة رقم: (11) المركز التجاري



10.4) التجهيزات الصحية :

نظرا لأهمية قطاع الصحة و الدور الذي يلعبه في تحسين المستوى المعيشي للسكان من خلال تحسين ظروفهم الصحية ، أولت الجهات المعنية لمدينة تبسة أهمية بالغة لهذا القطاع بحيث تتمثل في :

* مستشفى متخصص في الأمومة و الطفولة 140 سرير .

* مستشفى عليا صالح للجراحة 208 سرير.

* 3 قاعات للولادة.

* 8 عيادات.

* 10 قاعات علاج.

* 60 صيدلية.

صورة رقم (13) :مستشفى الاستعجالي



11.4) التعليم العالي:

* قطب جامعي به 14000 مقعد بيداغوجي.

* 7 اقامات جامعية.

صورة رقم (15) :كلية العلوم الطبيعية والحياة



صورة رقم (14) : الإقامة الجامعية بنات



5/ المنشآت القاعدية :

تعتبر الشبكات القاعدية (شبكة المياه الصالحة للشرب ،الصرف الصحي ،شبكات النقل ، الهاتف، الكهرباء، الغاز) من الأولويات التي تسعى إلى كل مدينة لتوفيرها لما لها من أهمية بالغة ، إضافة الى دور هذه المنشآت في عملية التوسع العمراني.

1.5 الشبكات التقنية:

1.1.5 شبكة المياه الصالحة للشرب: يعد الماء المصدر الاساسي للحياة لما له من اهمية بالغة، حيث تتزود مدينة تبسة من 5 مصادر للمياه متمثلة في:

- * مصدر حقل بكارية: يضم اربعة ابار ، يبلغ التدفق به 59 ل /ثا.
- * مصدر حقل المرجة: به ثلاثة ابار ، يبلغ التدفق الاجمالي له 39 ل/ثا .
- * مصدر حقل عين زروق: به 7 ابار ، يبلغ التدفق به 239 ل /ثا.
- * مصدر الاشغال العمومية و الصناعية : به ابار يبلغ التدفق به 42 ل /ثا.
- * مصدر الحقل الحضري: به اربع ابار ، يبلغ التدفق الاجمالي له 42 ل/ثا .
- * تبلغ نسبة التوصيل بشبكة المياه الصالحة للشرب 93.

2.1.5 شبكة الصرف الصحي: تغطي شبكة الصرف الصحي لمدينة تبسة مانسبته 99 من السكنات بالمدينة حيث يبلغ طول الشبكة 17850 كلم بقطر 1200-300 ملم ، اذ انها لا تمثل مشكلة مطروحة عدا المصب النهائي للمياه القذرة.

3.1.5 شبكة الغاز الطبيعي : تغطي شبكة الغاز الطبيعي لمدينة تبسة مانسبته 98% ، حيث تتزود من مصدر متوسط 2500 سا / متر مكعب عن طريق انبوب قطره 50 سنتمتر مكعب .

4.1.5 شبكة الهاتف: نظرا للتطور التكنولوجي في السنوات الاخيرة شهدت مدينة تبسة تراجع في استعمال الهاتف حيث انخفضت الى 35%.

5.1.5 شبكة الطرق و المواصلات : يعتبر النقل عنصر مهم في تطور اي مجتمع فهو يعمل على اشباع مختلف احتياجات و رغبات السكان ، و ذلك بتغطية تنقلاتهم اضافة الى الدور الذي تلعبه شبكة الطرق في توسع المدن .

تصنف الطرق في مدينة تبسة الى :

❖ **الطرق الوطنية :** نظرا للدور الهام الذي تلعبه مدينة تبسة على المستوى الوطني بفعل موقعها

الحدودي ، تلنقي بها ثلاثة طرق وطنية و هي :

* الطريق الوطني رقم 10 الذي يربط مدينة قسنطينة بتبسة مرورا بمدينة ام البواقي ، حيث يسجل اكبر حركة مرور ب 4536 مركبة/ سا ، و هو مصنف ضمن ال طرق الحضرية عند دخول المجال العمراني .

* الطريق الوطني رقم 16 يربط مدينة الوادي بمدينة عنابة مرورا بتبسة ، به حركية اقل من الطريق الوطني رقم 10، يصنف ضمن الطرق الحضرية عند دخول المحيط العمراني.

* الطريق الوطني رقم 82 يمثل المدخل الشمالي الشرقي لمدينة تبسة يربطها بمدينة الكويف متجها نحو الحدود التونسية، يتميز بحركة متوسطة ترتفع بحلول فصل الصيف.

❖ الطرق الحضرية :

تصنف الى : طرق اولية ، طرق ثانوية ، طرق ثالثة.

اهم هذه الطرق :

* نهج الامير عبد القادر ، و هو امتداد لطريق قسنطينة السريع ، يمر بالمدينة من الجهة الغربية و ينتهي عند مركزها .

* الطريق الذي يمر بالمدينة من الجهة الشمالية ، ليلتقي بنهج الامير عبد القادر في مركز المدينة ، وهو امتداد لطريق عنابة .

* نهج اولاد هلال الذي يمتد من الطريق الولائي رقم 08 ، لينتهي في مركز المدينة .

* نهج هواري بومدين ، الرابط بين اولاد هلال ، و نهج الامير عبد القادر .

❖ المحولات :

كان هناك محول وحيد في المدينة الى مركزها ، انشا لتفادي الاليات و الشاحنات الثقيلة ، الا انه اصبح عائقا خاصة مع تطور المدينة ، حيث ادى التوسع العمراني الى احتوائه و نتج عن ذلك عدة مشاكل ، مما ادى الى انشاء محول جديد يبدأ عند نقطة تقاطع المحيط العمراني الى ان يخرج منه بالجهة الشرقية.

❖ مفترقات الطرق:

تتواجد بالمدينة عدة مفترقات طرق منها :

* مفترق ساحة النسر .

* مفترق سينما المغرب .

* مفترق الجمارك.

- * مفترق رضا حوجو (تقاطع طريق عنابة مع طريق بن عرفة العيد).
- * مفترقات طريق قسنطينة.
- * مفترق طريق عنابة.
- * مفترق جبل الجرف .
- * مفترق الطريق الاستراتيجي.
- * مفترق طريق الولاية.
- * مفترق باب الزيتين.

❖ **الجسور:** انشأت الجسور في مدينة تبسة لتفادي الاودية التي تمر بالمدينة ، عددها 11 جسرا

، اهمها 4 جسور تقع في وسط المدينة و هي:

- * الجسر الواقع بتقاطع السكة الحديدية مع المحول .
- * الجسر الواقع على مستوى شارع العقيد محمد الشريف .
- * الجسر الواقع على مستوى شارع عوايطية الطاهر .
- * جسر رزق الله الواقع على مستوى شارع حشيشي الشريف .

❖ **اماكن التوقف:** يوجد هناك نقص كبير في مناطق التوقف ، خاصة في وسط المدينة مما نتج

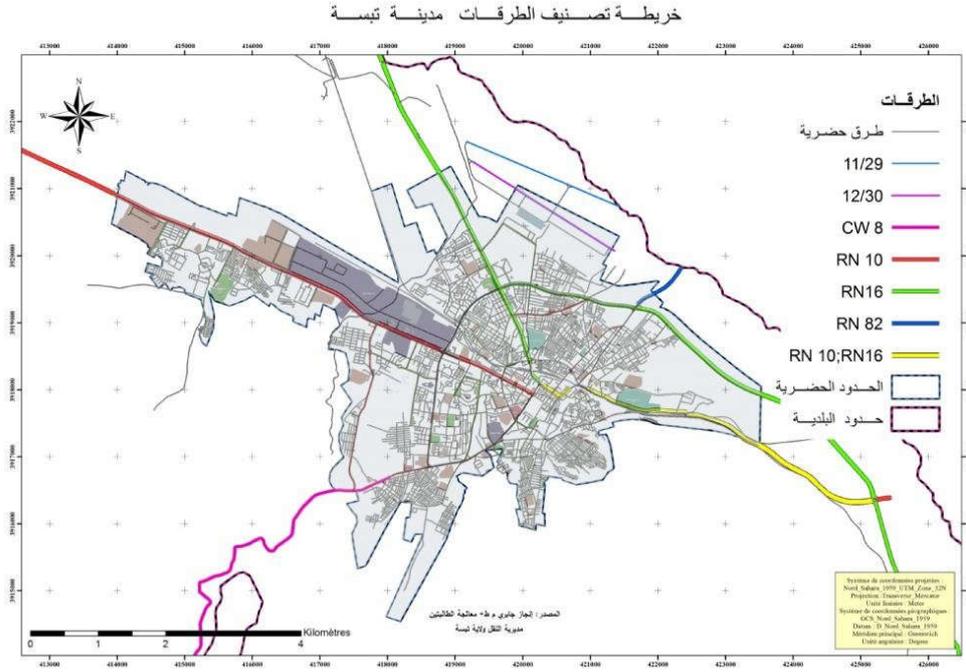
عنه مشاكل عديدة منها الوقوف الفوضوي و التوقف في الاماكن الممنوعة، مما نجم عنه ازدحام مروري.

6.1.5) شبكة السكك الحديدية : يوجد بالمدينة خط للسكة الحديدية رابط بين بين مدينة بئر العاتر ، و

مدينة عنابة ، له اهمية اقتصادية بالغة حيث يستعمل لنقل الفوسفات من جبل العنق(بئر العاتر جنوب الولاية) الى عنابة، يقسم خط السكة الحديدية مدينة تبسة الى قسمين و يشكل عائقا كبيرا من عوائق التوسع للمدينة ، كما انه يسبب العديد من الاخطار على السكن و السكان منها :

- * كثرة الفتحات في السياج العازل عنه مما يشكل خطرا على الراجلين و خاصة الاطفال .
- * التلوث السمعي الناتج عن ضجيج القطارات .
- * الضرر البالغ بالسكنات نتيجة احترام المسافة القانونية الفاصلة بين السكة الحديدية و المباني .

خريطة رقم (07) : تصنيف الطرقات في مدينة تبسة



المصدر : المصلحة التقنية تبسة

خلاصة:

من خلال دراسة الخصائص الاجتماعية والاقتصادية لبلدية تبسة بشكل عام، والمدينة بشكل خاص، نلاحظ أن نمو السكان عرف تطورا كبيرا منذ الاستقلال، إذ يرجع ذلك إلى العديد من العوامل، أهمها الهجرة الريفية الكبيرة التي عرفت المدينة بعد إنشاء المنطقة الصناعية خلال فترة السبعينات، كما أن ترقية المدينة إلى ولاية، خلال التقسيم الإداري لسنة 1974م، أدى إلى استفادتها من العديد من المشاريع التنموية، والهياكل الاجتماعية والاقتصادية، مما جعلها منطقة جالبة للاستثمار والسكان كل ذلك ساهم في تطور المدينة على جميع الأصعدة، مما جعلها تصنف حاليا كمدينة كبرى، ذات وظيفة يغلب عليها الجانب الخدماتي و التجاري، كل ذلك بفضل ازدهار النشاط الصناعي والسياحي .

كل هذه العوامل، وغيرها جعلت من السكان يتركزون في مركز المدينة، مما جعل الكثافة السكانية بها مرتفعة جدا، الأمر الذي أدى إلى الضغط الكبير على مختلف الموارد والتجهيزات والهياكل، خصوصا السكن الذي يعد المطلب الرئيسي للسكان .

هذا النمو الكبير للمدينة على جميع الأصعدة سيكون له لا محالة الأثر الكبير في توسع نسيجها العمراني، على حساب المناطق المحاذية لها والتي في غالبيتها عبارة عن أراضي زراعية خصبة، كما أن المساحات الشاغرة داخل النسيج العمراني، غالبيتها محتلة من طرف سكان المناطق العشوائية، كما أنها

من الناحية الطبوغرافية تشكل عائقا، إذ لا تسمح ببناء هياكل عمرانية كبيرة على شاکلة السكنات الجماعية، أو الهياكل الخدماتية التعليمية والصحية وغيرها ناهيك على أن البنية العقارية لوسط المدينة، والتي يغلب عليها طابع الملكية الخاصة سيحتم على السلطات المحلية التوسع نحو الأطراف.

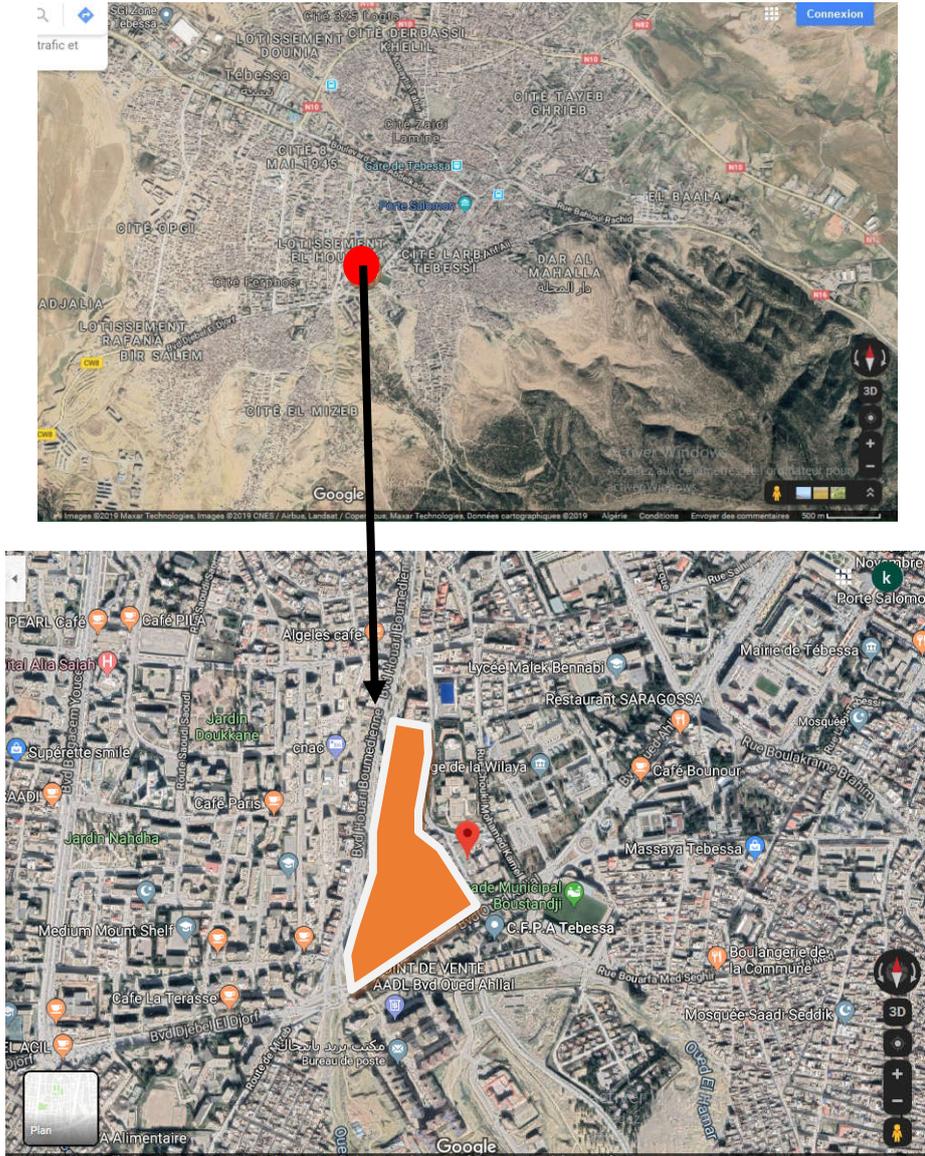
مقدمة الفصل :

تهدف هذه الدراسة الى تسليط الضوء على ظاهرة المساكن العشوائية وتحديد الأسباب التي تؤدي لظهور هذه المساكن في المدن وتوضيح مضار ومشاكل ومساوئ هذه الظاهرة والتعريخ على الحلول الممكنة التي تساعد على التخلص من هذه العشوائيات وهذه الظاهرة .
لهذا قمنا باختيار حي من أحياء مدينة تبسة (ي عمر بن عبد العزيز) بغية التعرف على اسباب وتاريخ نشأة هذا الحي و التدخلات التي قامت بها السلطات المحلية تجاه هذه البنايات لتسوية وضعيتها ، ان وجدت .

1 - الموقع :

يقع حي عمر بن عبد العزيز (دشرة الغربية) في الجزء الجنوبي من مدينة تبسة يبعد عن مركز المدينة (السور البنظطي) ب حوالي 1.492 كلم
يتواجد حوالي 300 سكن عشوائي بالحي .
يشغل الحي مساحة : 7.38 هكتار

صورة (16) : توضح موقع حي عمر بن عبد العزيز تبسة

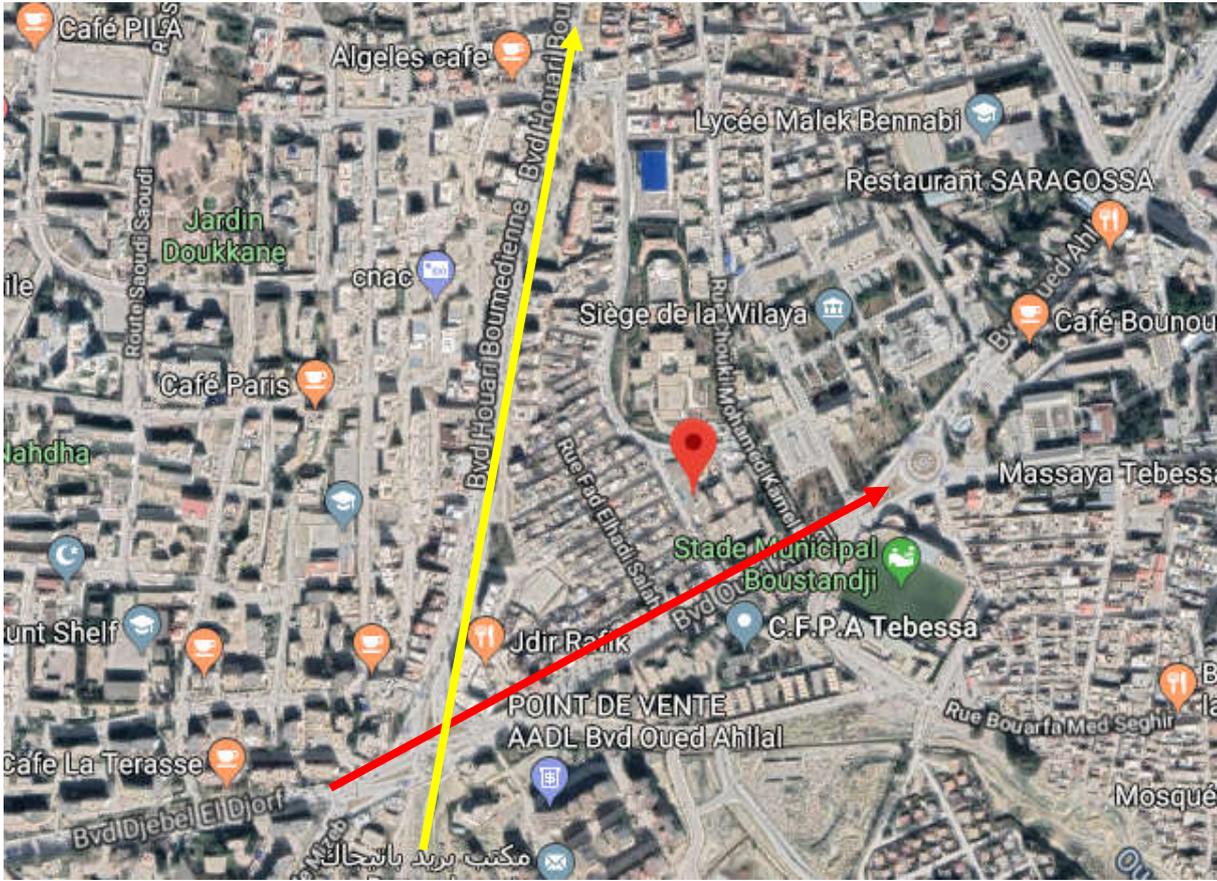


المصدر: google earth

2- حدود الموقع :

- يحده من الجنوب الشرقي : طريق جبل الجرف او ما يسمى بطريق الولاية
- يحده من الغرب : طريق هواري بومدين
- يحده من الشمال الشرقي : مديرية التجهيزات العمومية و مديرية السكن و دار الثقافة محمد الشبوكي

صورة رقم (17) : الطرقات الرئيسية التي تحد موقع الدراسة



← الطريق الرئيسي نحو الولاية

← شارع هواري بومدين

3- حالة الموقع :

من خلال زيارتنا لموقع الدراسة لاحظنا مايلي :

- عدم وجود أرصفة أمام المنازل .
- واجهات بعض المساكن لا توجد بها فتحات التهوية او النوافذ يوجد بها ابواب فقط .
- كثرة انتشار النفايات و عدم وجود اماكن مخصصة لها .
- لاحظنا الحي يتوفر على شبكة كهربائية .
- الحي مزود بشبكة طرقات معبدة في حالة متوسطة .

- حالة السكنات معظمها بين المتوسط و الجيد
- معظم السكنات مشيدة بالاسمنت المسلح و الأجر
- عدم وجود اماكن خاصة باللعب او مساحات خضراء
- الحي مزود بمسجد و مدرسة ابتدائية

صورة (18) : توضح انتشار النفايات فالحى



من التقاط الطالبتان

صورة (19) : واجهة مسكن بدون فتحات تهوية او نوافذ



من التقاط الطالبتان

صورة (20) : توضح وجود شبكة كهربائية بالحي



من النقاط الطالبتان

صورة(21) : لأحد الشوارع في الحي



من النقاط الطالبتان

1. أدوات الدراسة الميدانية :

1- جمع البيانات المستخدمة في الدراسة:

ان أدوات البحث العلمي تعتبر وسائل اداء الدور الرئيسي في البحث و المتمثل في جمع البيانات بصفة موضوعية دون الاستغناء عن الملاحظة والعينة والاستمارة وقيمة النتائج تعتمد على طبيعة التقنية والأداة المستعملة في جمع البيانات انطلاقا من موضوع الدراسة ونذكر الادوات كالتالي:

أ- الملاحظة:

و الملاحظة المعتمدة في هذا البحث هي الملاحظة المباشرة التي من خلالها ادركنا حقيقة الوضع و الحصول على معلومات عامة حول حي عمر بن عبد العزيز و تفسير النتائج وفق ما توصلنا اليه من دراسة نظرية و من خلال الواقع الميداني.

ب- المعاينة الميدانية:

لقد اعتمدنا المعاينة الميدانية التي تعتمد على اعداد الجداول و الاحصائيات و الإنتقاط الصور التي تعطي تشخيص واقعي لوضعية حالة الدراسة حي عمر بن عبد العزيز (دشرة الغربية) سكن مدينة تبسة الى الاطلاع على مختلف الوثائق المكتوبة، والخاصة بمجال الدراسة.

ج- الاستبيان:

يقصد بالاستبيان احد الادوات المستخدمة من طرف الباحث في عملية جمع البيانات حول بحث محدد عن طريق استمارة يجري تعبئتها من طرف المجيب. وتعتبر طريقة الاستبيان من افضل الطرق للحصول على معلومات وحقائق لا توفرها مصادر اخرى وهذا لما تتميز به من سهولة وسرعة في توزيعها، وانها توفر الكثير من الوقت والجهد والتكلفة. وكذلك تعطي للمجيب حرية الادلاء باي معلومات يريدها.

فالتحقيق عن طريق الاستبيان يمكن الباحث من الحصول على البيانات والمعلومات باكثر موضوعية مما توفره باقي الأدوات بسبب ان الاستبيان لا يشترط ان يحمل اسم المستجيب مما يحفزه على اعطاء معلومات وبيانات موثوقة.

استمارة الاستبيان:

تمثل استمارة الاستبيان الاداة الرئيسية للبحث وقد تم خلال انجازها اختيار الاسئلة حسب موضوع الدراسة دون اهمال المواضيع الاساسية. مع تجنب الاسئلة التي تزيد من ثقل الاستمارة والتي تكون جانبية وليس لها صلة بالموضوع . وتم الحرص على تجنب الاسئلة المثيرة لأي حساسية من طرف الاشخاص الذين توجه لهم الاستمارة. كذلك تم الحرص على عدم انجاز استمارة طويلة ومعقدة لان فرز المعلومات الموجودة فيها يكون صعبا ومتشعبا.

الشق الأول : ويتضمن ستة اسئلة مغلقة تغطي الجانب الاجتماعي و الديموغرافي لمجتمع

الدراسة وترتكز اسئلة هذا الشق على المعطيات التالية الجنس العمر الوضعية العائلية، عدد الأبناء المستوى الدراسي النشاط المهني.

الشق الثاني : يتضمن عدد الاسئلة حسب الحالة تغطي المحيط الفيزيائي للحي. وترتكز اسئلة

هذا الشق على المعطيات التالية: سن الاقامة في الحي، طابع السكن اسباب و سنة اختيار السكن في هذا الحي ، طريقة اختيار هذا السكن ، طريقة تعامل السلطات مع سكان هذا الحي ، و غيرها من الأسئلة لنختم هذا الاستبيان بأسئلة توضح مدى معرفة السكان بقوانين التسوية و هل تم الانخراط فيها .

د- العينة: ان نجاح الدراسة الميدانية يتوقف بصورة مباشرة على الاختيار الدقيق لعينة مجتمع البحث،

ومن اجل ذلك قمنا بزيارة الادارات و البلدية و ايضا دراسة استطلاعية لمجال البحث للتعرف على خصائصه و تحديد مجتمع البحث باعتبار مجال الدراسة ينصب تماما على حي عمر بن عبد العزيز (دشرة الغربية) تبسة، و قمنا باختيار نسبة 10% اي 30 فرد ثم اضفنا 11 فرد لتكون الدراسة اكثر دقة اي بنسبة 13.66% .

هـ- التحقيق الميداني:

إن التحقيق الميداني يساعد على الحصول على معلومات إضافية أو على معلومات جديدة حول موضوع الدراسة ، وقد تدعو الحاجة إلى القيام بالتحقيق الميداني قبل الشروع في تحليل معطيات الظاهرة المراد دراستها بهدف الإلمام الشامل بجميع المعطيات والبيانات قصد الحصول على نتائج تترجم جهود ونجاعة ما تم انجازه وما ترتب عن القيام بدراسته.

جرى التحقيق الميداني النهائي خلال الفترة الممتدة من 15 اوت إلى غاية 2 سبتمبر 2019 عن

طريق توزيع استمارات الاستبيان وفقا لمنهجية البحث للحي المستهدف في الدراسة.

للإشارة فإنه تم توزيع الاستمارات على أفراد الفئة المستهدفة عن طريق الاتصال بهم شخصيا وقد تم التعامل معهم عن طريق حوار دام من 05 إلى 10 دقائق قصد شرح محتوى الاستمارة وتفسير جميع النقاط المبهمة لديهم.

تحليل النتائج :

خلال هذه الخطوة وفي ضوء الاستمارة الاستبائية التي تم توزيعها على عينة الدراسة، تم عرض النتائج وفقا لسئلة الاستمارة كمايلي:

اولا- الجانب الاجتماعي و الديموغرافي:

1-الجنس

جدول رقم (5) : دائرة نسبية جنس افراد		
النسبة المئوية	العدد	الجنس
53%	132	ذكر
47%	119	انثى

الشكل رقم (5) : دائرة نسبية جنس افراد



من انجاز الطالبتان

نلاحظ ان عدد الذكور يتفوق على عدد الاناث المتواجدة بهذا الحي حيث ان اجمالي عدد افراد العائلات المأخوذ منهم العينة كانت : 251 فرد و حسب نتائج الاستبيان وجدنا ان عدد الاناث 119 انثى بنسبة 47% بينما عدد الذكور يمثل نسبة 53 % بعدد 132 فرد .

2-الحالة الاجتماعية :

الجدول(6) : الحالة الاجتماعية لافراد العينة		
النسبة	العدد	الحالة الاجتماعية
52%	22	متزوج
36%	15	اعزب
2%	1	مطلق
10%	3	ارمل

الشكل رقم (6) : دائرة نسبية توضح الحالة الاجتماعية لافراد العينة



من انجاز الطالبتان

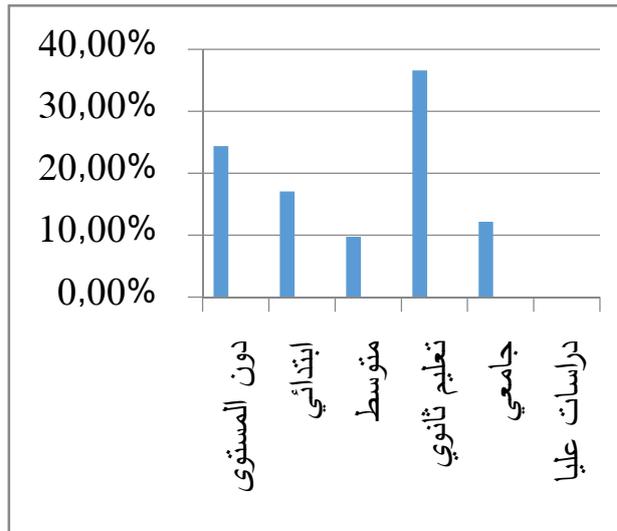
من خلال التحقيق الميداني لاحظنا ان عدد المتزوجين في المركز الأول بنسبة 52 % بينما نسبة العزاب القاطنين في هذا الحي تصل الى 36% ، بينما عدد الأرامل متواجد بنسبة ضعيفة جدا تصل الى 10% و اقل نسبة للمطلقين تكاد تكون منعدمة 2 .

3- المستوى الدراسي :

جدول رقم (7) : مستويات الدراسية لافراد العينة

النسبة %	العدد	المستوى
24.39	10	د . مستوى
17.07	7	ابتدائي
9.76	4	متوسط
36.59	15	ثانوي
12.19	5	جامعي
00	0	د. عليا

الشكل رقم (7) : اعمد بيانية لمستويات الدراسية لافراد العينة



من انجاز الطالبان

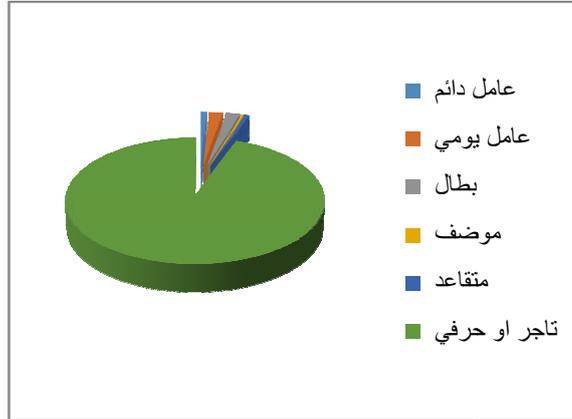
نلاحظ ان اغلبية سكان حي عمر بن عبد العزيز تلقون التعليم الثانوي بنسبة 15% بينما نسبة ذوي التعليم الابتدائي 7 % فقط و دون المستوى نسبة 10 % تليها الجامعيين بنسبة 5 % ثم التعليم المتوسط 4% وفقا للعينة المستجوبة.

3- الحالة المهنية :

شكل رقم (8): دائرة نسبية للحالة المهنية في الحي

شكل رقم (8): دائرة نسبية للحالة المهنية في الحي

النسبة	العدد	الحالة المهنية
17.07%	5	عامل دائم
29.26%	12	عامل يومي
36.58%	12	بطل
4.78%	2	موظف
12.19%	4	متقاعد
14.63%	6	تاجر او حرفي



من انجاز الطالبتان

نلاحظ ان للبطالة كانت النسبة الأكبر حيث انها تقريبا ثلث العينة . تليها نسبة مهنة العامل اليومي بنسبة 29 % بينما مهنة العامل الدائم ما يقارب 17% و المتقاعدين بنسبة 12% و اخيرا نجد أن اقل نسبة هي للموظفين 5 %.

نذكر ان هناك بعض الأفراد من العينة و الذين يمثلون نسبة 14.63% ، اختاروا ان يعتمدو تجارتهم الخاصة او بعض الحرف ، مثل الميكانيكية او البقالة و الحلاقة وغيرها من الحرف وكل ذلك في اطار غير قانوني .

صورة رقم (22) : لأحد الأنشطة التجارية



من التقاط الطالبتان

صورة رقم (23) : لمحل حلاقة بالحي



من التقاط الطالبتان

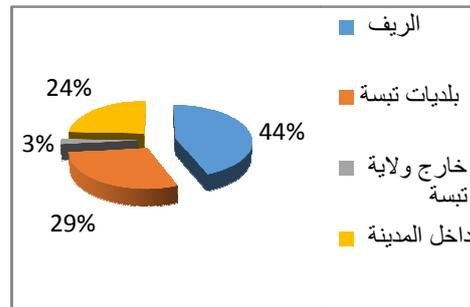
ثانيا - دراسة الحي

1- اصل السكان قبل التحول الى هذا الحي :

جدول رقم (9) : الأصل الجغرافي لسكان الحي

النسبة	العدد	اصل السكان
44%	18	الارياف
29%	12	البلديات
3%	1	خارج الولاية
24%	10	داخل المدينة

شكل رقم (9):دائرة نسبية توضح الأصل الجغرافي لسكان الحي



من انجاز الطالبتان

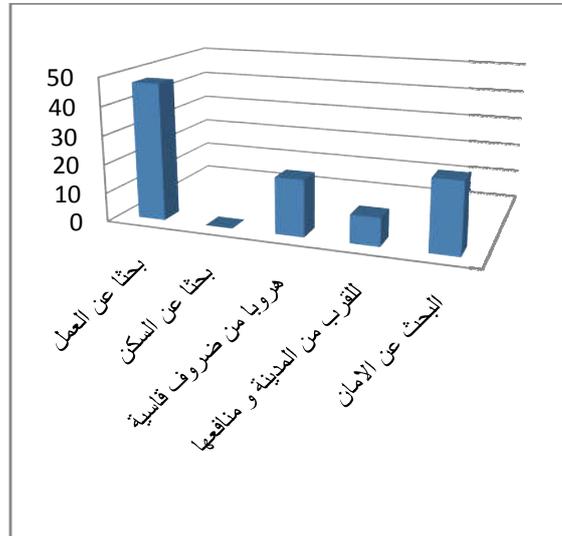
من خلال الجدول رقم (9) و الشكل رقم(9) نلاحظ ان سكان الحي ، ينحدر غالبيتهم من الأرياف بنسبة بلغت 44% ، بمعنى ان اصولهم من أرياف تبسة ، لهذا تمت تسمية الحي ب (دشرة الغربية) اما السكان من بلديات تبسة فيشكلون نسبة 29% من العقلة ، الشريعة ، الماء الابيض ، ونزة ، بئر العائر ... الخ ، و فيما يخص خارج الولاية فلا نجد في هذا الحي سوى نسبة 3% من الجنوب الجزائري ولاية الوادي هذه الوضعية كانت بسبب الهجرة الوافدة نحو إقليم البلدية ، اما من داخل المدينة نجد نسبة 24% ، فقط مما دفع بالكثير من سكان المدينة للجوء للسكن العشوائي كحل ظرفي، في انتظار الحصول على سكن بأي صيغة من الصيغ (اجتماعي، تساهمي، عدل ...)،

2- اسباب الهجرة من المكان الأصلي :

جدول رقم (10): اسباب الهجرة للحي

الأسباب	العدد	النسبة
البحث عن العمل	19	47.61
البحث عن السكن	0	0
الهروب من الظروف القاسية	8	19.51
القرب من المدينة و منافعها	4	38.09
البحث عن الأمان	10	24.39

شكل رقم (10): اعمدة بيانية توضح اسباب الهجرة للحي



من انجاز الطالبتان

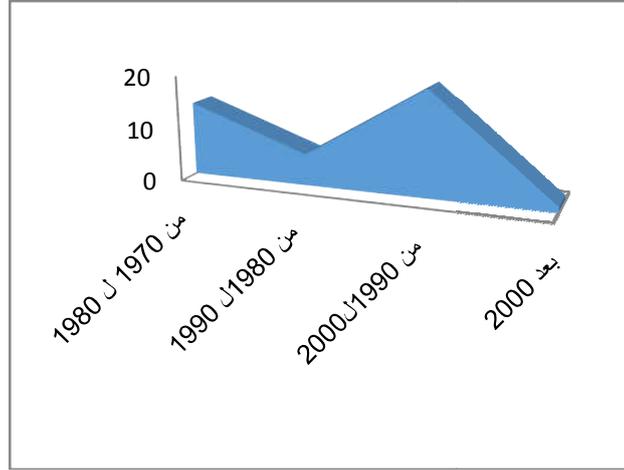
من خلال الجدول رقم (10) و الشكل رقم (10) ، نلاحظ أن سبب هجرة سكان حي عمر بن عبد العزيز ، و مغادرتهم لأماكن سكنهم الأصلية يعود بالأساس إلى عدة أسباب، حيث ، عبر 47.61% من المستجوبين بالحي على أن السبب يعود إلى البحث عن العمل. كما شكل عامل القرب من المدينة و منافعها ما نسبته 38.09 % ، اما بالنسبة للذين هاجرو هروبا من الظروف القاسية فتتمثل نسبتهم في 19.51 % حيث ان الفلاحين و اصحاب المزارع في الأرياف عانوا من ظروف صعبة و هذا ما دفع بهم الى الهروب للبحث عن حياة اجتماعية افضل ، ثم نجد ان بنسبة 24.39% هاجروا بحثا عن الأمان اي هروبا من الارهاب خلال سنوات العشرية السوداء و اخيرا نجد انا السكان لم يعانون من مشكل البحث عن السكن ابدا فمعظمهم يمتلكون سكنات خاصة و مزارع و حقول .

3- سنة الإقامة بالحي :

جدول رقم (11): مراحل الإقامة بالحي

السنوات	العدد	النسبة
1970 - 1980	14	33%
1980 - 1990	6	14%
1990 - 2000	20	48%
بعد 2000	1	5%

شكل رقم (11): منحني بياني يمثل مراحل الإقامة بالحي



من انجاز الطالبتان

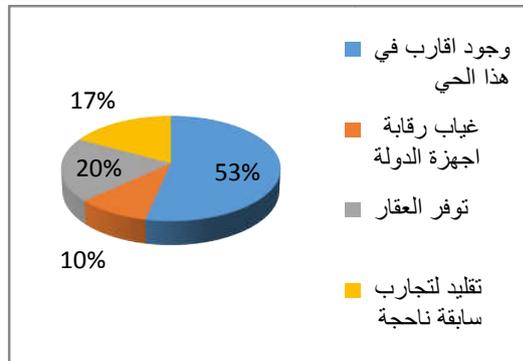
حسب المنحنى رقم (11) و الجدول رقم (11) نلاحظ ان السكن في هذا الحي تقريبا قد بدأ خلال العشر سنوات من 1970 الى 1980 و ذلك لما عاناه الفلاحون و المزارعون من ظروف قاسية تمثلت في الجفاف و القحط ، ثم نلاحظ انخفاض فالنزوح لهذا الحي خلال العشر سنوات الموالية ، و لكن شهدت الفترة ما بين 1990 و 2000 أكبر فترة للإستيطان بالحي بنسبة 48 % لما عرفته المنطقة من امان و استقرار خلال العشرية السوداء . اخيرا بعد سنة 2000 نلاحظ تناقص الوفود الى هذا الحي و ذلك راجع الى التوسع العمراني لمدينة تبسة في الجانبين و توفير السلطات المسكن الاجتماعي و غيره من الصيغ السكنية التي ساعدت في حل ازمة السكن بالمدينة .

4- اسباب اختيار الإقامة في هذا الحي :

جدول رقم (12): أسباب اختيار الحي

أسباب اختيار الحي	العدد	النسبة
وجود اقارب في هذا الحي	22	53%
غياب رقابة أجهزة الدولة	4	9.75%
تقليدا لتجارب سابقة ناجحة	8	19.51%
توفر العقار للبناء	7	17%

شكل رقم (12): دائرة نسبية توضح أسباب اختيار الحي



من انجاز الطالبتان

من خلال الجدول رقم (12) و الشكل رقم (12)، نلاحظ أن سبب اختيار السكان للاستقرار بحي عمر بن عبد العزيز يرجع بالأساس لعدة أسباب نوضحها كما يلي:

وجود الأقارب في هذا الحي في المرتبة الأولى حيث أخذ حصة الأسد من الإجابات بنسبة 52% ، كما كان توفر العقار للبناء سببا هاما أيضا ومغريا للسكان للإستيطان على مستوى الحي حيث جاء بنسبة 17% بسبب العقار و الأراضي المنسية من طرف السلطات المحلية ، بالتساوي مع تقليد تجارب سابقة ناجحة ، لم يحاسبوا من طرف الدولة على التجاوزات ، أما شكلت عوامل غياب الرقابة لأجهزة الدولة نسبة 10 % وهذا ما يثبت لنا ان السلطات المحلية لها دور كبير في انتشار السكن العشوائي بسبب عدم تشديد الرقابة .

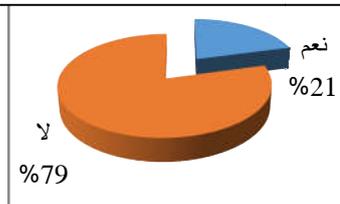
5- موقف السلطات المحلية اتجاه انتشار السكن العشوائي:

تشكل السلطات المحلية و أجهزة الرقابة على العمران، دورا بارزا في الحد من ظاهرة السكن العشوائي أو تفاقمها. إذ نجد لهذه الهيئات تواجدا ملحوظا في المدن الكبرى، على عكس المدن الصغيرة التي لا تزال تفتقد للعديد من الهيئات الرقابية على غرار شرطة العمران.

جدول رقم (13): موقف السلطات المحلية

النسبة	العدد	موقف السلطات
19.50%	8	نعم
80.48%	33	لا

الشكل رقم (13): دائرة نسبية توضح موقف السلطات المحلية



من إنجاز الطالبتان

- في ما يخص إتصال السلطات المحلية بسكان حي عمر بن عبد العزيز و موقف السلطات من إنتشار السكن العشوائي نجد أن 79 % من السكان المستجوبون لم يتم الإتصال بهم من طرف السلطات على خلاف 21 % ممن تم الإتصال بهم.

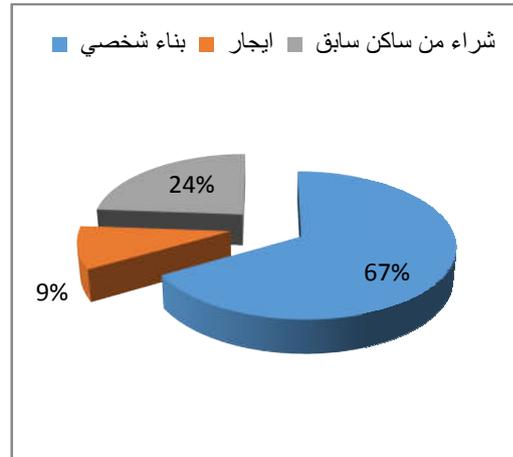
6- كيفية حصول على السكن :

من خلال التحقيق الميداني الذي اتبعناه حاولنا معرفة طريقة حصول السكان في حي عمر بن عبد العزيز على هذه المساكن وجدنا ما يلي :

جدول رقم (14) : كيفية الحصول على المسكن

النسبة	العدد	كيفية الحصول على المسكن
67%	28	بناء شخصي
24%	10	شراء من ساكن سابق
9%	3	ايجار

الشكل رقم(14): دائرة نسبية توضح طريقة الحصول على



من انجاز الطالبتان

نلاحظ من خلال الجدول رقم (14) و الشكل رقم (14) ان معظم الساكنين بحي عمر بن عبد العزيز حصلو على المساكن عن طريق بناء شخصي و القلة منهم بنسبة 24 % حصلو على السكن عن طريق الشراء من ساكن سابق ، و اخيرا بنسبة 9% على المسكن عن طريق الايجار .
من خلال ما سبق نستنتج ان هذا الحي شيد تقريبا عن طريق بناء الأشخاص لمساكنهم الخاصة و ليست بنايات جاهزة .

7-المواد المستعملة في بناء المساكن :

1-7 السقف و الأساسات :

من خلال التحقيق الميداني و الحوار مع سكان حي عمر بن عبد العزيز (دشرة الغرب) ، نلاحظ ان تقريبا كل السكنات اسقفها مبنية بواسطة : الاسمنت المسلح

2-7 الجدران :

اما فيما يخص الجدران فأغلبها مشيدة من : الطوب و الاجر و الاسمنت المسلح ، و السكنات في حالة جيدة .

نستخلص مما سبق ان سكان حي عمر بن عبدالعزيز لا يعانون من مشكل السكن الهش .

صورة (24) : بعض السكنات في الحي



المصدر: من التقاط الطالبتان

8- توفر الحي على مختلف الشبكات :

من خلال التحقيق الميداني الذي قمنا به و الحوار مع سكان الحي وجدنا ان حي عمر بن عبد العزيز مزود بكافة الشبكات من الماء الشروب و غاز و كهرباء و صرف صحي ، بالإضافة الى اننا لاحظنا أن الطرقات معبدة و مهيئة .

صورة (25) : توضح وجود شبكة كهربائية



المصدر: من التقاط الطالبتان

صورة (26) : طرقات معبدة



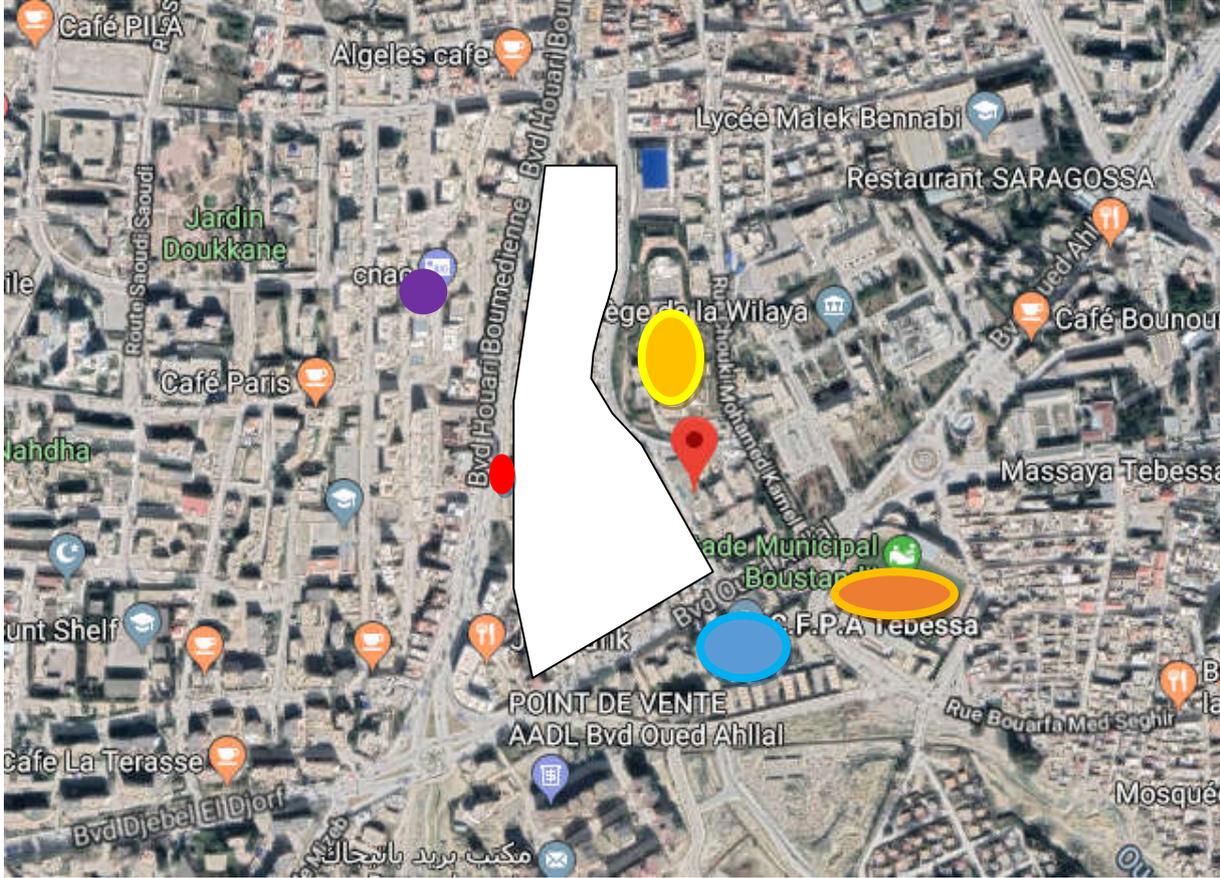
المصدر : من التقاط الطالبتان

9-توفر الحي على التجهيزات الضرورية :

من خلال زيارتنا لحي عمر بن عبد العزيز و التحقيق الميداني لاحظنا وجود مسجد في الحي ووجود مدرسة ابتدائية .

ونشير هنا الى ان الموقع الاستراتيجي للحي له اهمية بارزة بفضل قربه من الكثير من التجهيزات الادارية و مختلف الخدمات الضرورية في الأحياء المجاورة.

بعض التجهيزات والخدمات الموجودة في محيط الحي



من انجاز الطالبتان

● مركز التكوين المهني

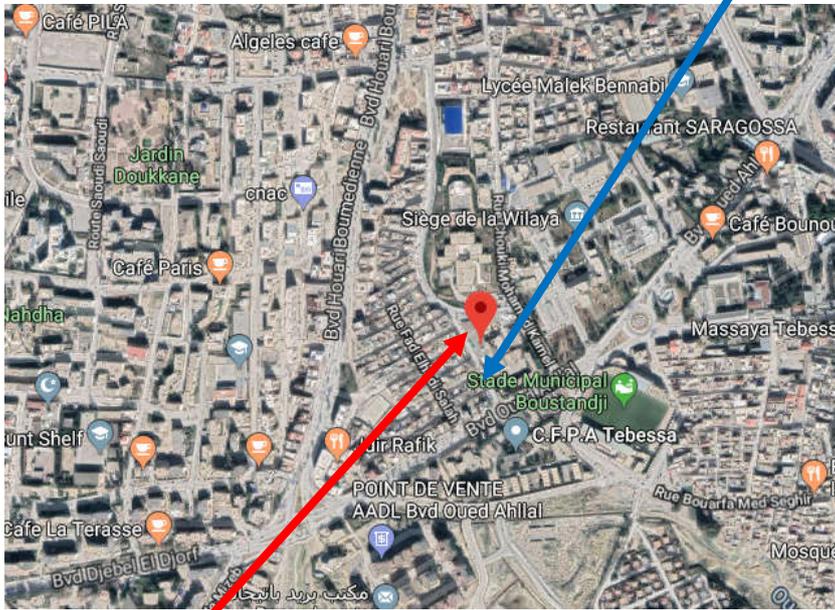
● ملعب بسطنجي

● مقر الولاية

● الصندوق الوطني للضمان الغير الاجراء

● مكتب عدل

صورة رقم (27) : للمدرسة ابتدائية مسعادي محمد لمين



صورة رقم (28) : مسجد عمر بن عبد العزيز



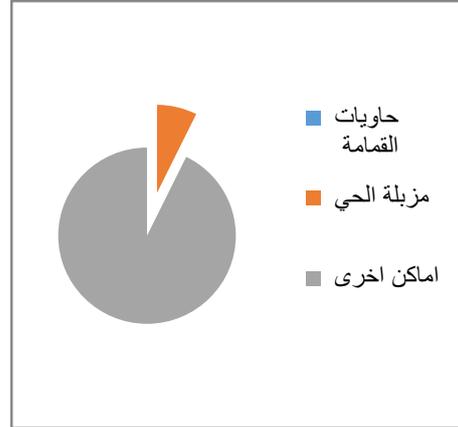
المصدر : من التقاط الطالبان

10- مكان رمي النفايات

جدول رقم (15): اماكن انتشار النفايات

النسبة	العدد	اماكن النفايات
0	0	حاويات القمامة
7.31%	3	مزبلة الحي
92.69%	38	اماكن اخرى

شكل رقم (15): دائرة نسبية توضح اماكن انتشار النفايات



من انجاز الطالبتان

نلاحظ من الشكل رقم (15) و الجدول رقم (15) ان حاويات القمامة منعدمة في هذا الحي ، بينما توجد مزبلة واحدة في الحي و لا يستعملها الا القليل من سكان الحي يتمثل في 7% من السكان ، بينما الاغلبية لا تعتمد مكان خاص للنفايات بل تنتشر النفايات في الكثير من الأماكن غير المخصصة لها .

صورة رقم (29): انتشار النفايات



المصدر: من التقاط الطالبتان

صورة رقم (30) : انتشار النفايات في الحي



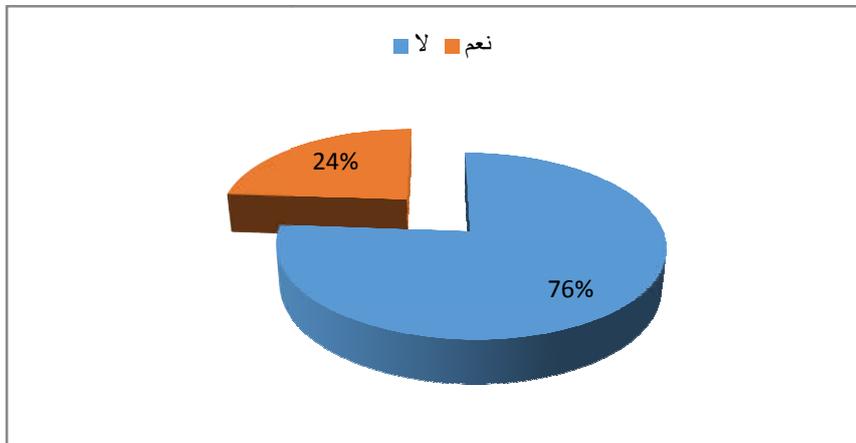
المصدر: من النقاط الطالبتان

11- موقف السكان من قانون تسوية البناءات (08/15):

من خلال الاستبيان الميداني الذي قمنا به ورأيتنا لطبيعة المباني السكنية على مستوى حي عمر بن عبد العزيز رأينا ربما هناك من لا قد يرغب في تغيير مكان سكناه و أيضا يود التوسعة فقد رأينا من الضروري سؤالهم عن القانون 08/15 المتعلق بتسوية البناءات و مطابقتها، و الذي يرفع عنهم إشكالية عدم قانونية المسكن و وجدنا ما يلي :

1-11 - توزيع سكان حسب علمهم بقانون تسوية البناءات :

الشكل رقم(16): توزيع سكان الحي حسب علمهم بقانون التسوية 08/15



من انجاز الطالبتان

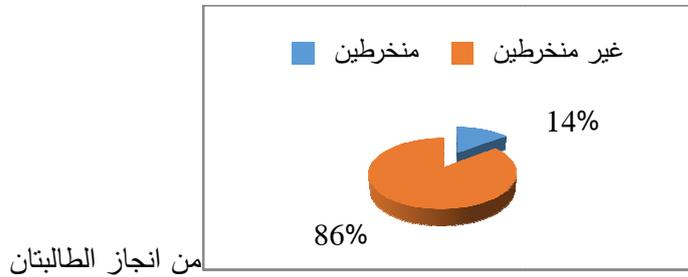
من خلال الشكل رقم(16) ، لاحظنا أن 24% من سكان الحي هم على دراية و علم بهذا القانون. بالمقابل 76% من السكان ليسوا على علم بوجود مثل هذا القانون الذي يسمح لهم بتسوية الوضعية القانونية لسكناتهم. ما قد يفسر أن السلطات المحلية غائبة في مجال ردع انتشار السكنات العشوائية من جهة و مقصرة أيضا في التوعية و التعريف بالحلول التي قد تعالج مشكلة العشوائيات مثل قانون التسوية 15/08 .

11-2 - توزيع سكان حي عمر بن عبد العزيز حسب نسبة انخراطهم في برنامج تسوية البنايات :

جدول رقم (17): نسبة انخراط السكان في برنامج تسوية البنايات .

النسبة	العدد	
10%	4	منخرطين
90%	37	غير منخرطين

الشكل رقم (17): نسبة انخراط السكان في برنامج تسوية البنايات.



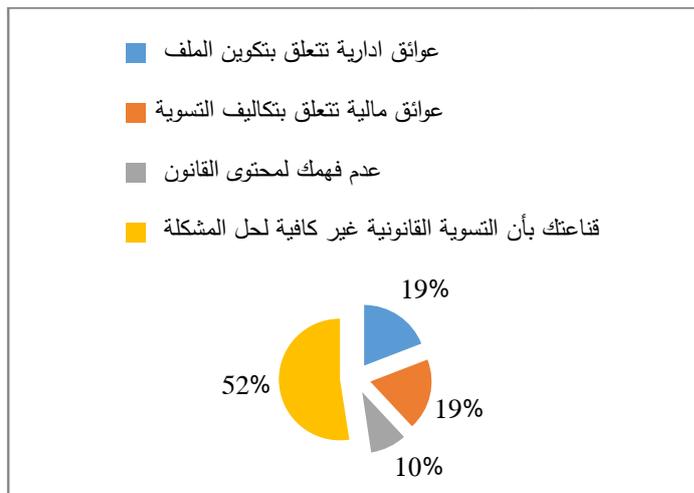
من الملاحظ أن 86% من سكان حي عمر بن عبد العزيز امتنعوا عن الانخراط في قانون التسوية العقاري 15/08 و 14% فقط ممن انخرطوا فعليا في القانون .

11-3 أسباب عدم انخراط سكان حي عمر بن عبد العزيز في القانون 15/08:

جدول رقم (18): اسباب عدم انخراط السكان في قانون 08/15

النسبة	العدد	الاسباب
19%	8	عوائق ادارية
19%	8	عوائق مالية
10%	4	عدم فهم القانون
52%	21	قناعتك بان التسوية القانونية غير كافية

الشكل رقم (18): دائرة نسبية توضح اسباب عدم انخراط السكان في قانون 08/15



من انجاز الطالبتان

أرجع 19 % من الذين لم ينخرطوا بقانون التسوية الأسباب إلى وجود عوائق مالية تتعلق بتكاليف التسوية هذا يعود إلى الحالة المهنية لسكان الحي حيث تشكل فئة البطالين و العمال اليوميين النسبة الأكبر من سكان الحي، كما لم يقتنع 52 % من السكان بالتسوية القانونية كحل كاف للمشكل ، هذا وعبر 19 % من سكان الحي عن عدم فهمهم لمحتوى القانون ، أما فيما يخص بالعوائق الإدارية التي تتعلق بتكوين الملف فكانت بنسبة 10 %

خلاصة الفصل

من خلال ما سبق من دراسة ميدانية حول موضوع انتشار ظاهرة السكن العشوائي في حي عمر بن عبد العزيز وجدنا أن هذا الحي بالرغم من انه ضمن الأحياء العشوائية الا انه مزود بكافة الشبكات من غاز طبيعي و ماء شروب و صرف صحي و كهرباء بالإضافة الى شبكة الطرقات المعبدة وصالحة لمرور المركبات ، زيادة الى ذلك موقع الحي الاستراتيجي حيث ان معظم الخدمات و التجهيزات الادارية و التعليمية و الدينية و غيرها تتواجد في محيط هذا الحي و هذا يدل على ان السلطات قد اظطرت الى توفير كل هذه الخدمات الى السكان في حي عمر بن عبد العزيز بالرغم من انه حي عشوائي من غير تسوية وضعية المباني .

التوجيهات و التوصيات :

من خلال ما سبق و من خلال الدراسات التي أقيمت حول السكن العشوائي يمكن تحديد عدد من التوصيات والتوجيهات للتعامل مع السكن العشوائي وتتمثل فيما يلي:

- تقديم امتيازات للسكن الريفي تستجيب لاحتياجات سكانها وتوفر لهم متطلباتهم الاجتماعية والاقتصادية، وتعكس أسلوب عيشهم ونمط حياتهم، وتخدم أغراضهم المتعددة حسب البيئة الريفية التي ينتمون إليها ، حتى تتناقص ظاهرة النزوح الريفي .
- الحد من العمران غير المخطط العشوائي بزيادة مراقبة الأراضي التابعة للدولة ، واتخاذ الاجراءات اللازمة ، للحد من هذه الظاهرة و وضع اليات و وسائل مناسبة لحماية الأراضي العامة .
- إحكام الرقابة على حدود المدن ، وتجريم البناء عليها .
- تطبيق القوانين المتعلقة بالتعمير ، وخاصة العملياتي .
- اجبارية تسوية السكنات العشوائية وفقا للقوانين المعمول بها ، خاصة وأن أغلب السكنات المشيدة تتماشى و معايير البناء .
- تخفيف تكاليف تسوية البنايات من أجل التشجيع على هذه العملية .
- تخفيف الاجراءات الادارية للتشجيع على الشروع في عملية التسوية .
- تسوية جماعية اجبارية بمبادرة من الدولة او الجماعات المحلية للأحياء العشوائية (اللاشرعية بمبالغ معقولة والذي قد يغني عن عمليات التدخل التي تجري على هذه الأحياء من أجل تحسين الأوضاع الحياتية للسكان ، هذه التدخلات التي أصبحت كورقة ضغط على السلطات .
- تدعيم أجهزة الرقابة و المصالح التقنية بكل الوسائل المادية و البشرية ، من أجل الحد من هذه الظاهرة .
- طرح أراضي مخصصة للبناء و تتناسب مع احتياجات الاسرة الحالية و المستقبلية ، و بأسعار مناسبة و مزودة بالمرافق العامة الأساسية.
- تشديد الرقابة من طرف السلطات المحلية لتكون اكثر صرامة و فاعلية في تطبيق قوانين التسوية للمباني العشوائية .

- انشاء حملات توعية من طرف السلطات ليلم المواطن بكافة قوانين التعمير و حقوقه و واجباته نحو قوانين تسوية الوضعية بالنسبة للأحياء العشوائية .
- وضع سياسات بعيدة المدى تهدف إلى كبح ظاهرة البناء العشوائي في المناطق العشوائية واستمرار .

الخاتمة العامة :

تعتبر تبسة مدينة حضارية عريقة حيث مرت بالكثير من الحضارات القديمة ، من حضارة رومانية و
 بزنطية و العثمانية و غيرها ، وقد خلفت هذه الحضارات ارث عمراني أصيل اصبح نقاط مرجعية للمدينة
 و هوية عمرانية خاصة ، تتمثل في : قوس النصر كركالا ، معبد مينارف ، السور البزنطي ومسجد
 العتيق و غيرها ...

لكن بدخول الاستعمار الفرنسي تغيرت الكثير من المعالم مثل ازالة احد ابواب السور البزنطي ، باب
 سيرتا او ما يسمى بباب قسنطينة ، و محاولة منه تهيمش الارث العمراني الاسلامي العريق تم تشييد
 الكنيسة و الكتدرائية و فرض سياساته التعميرية و قوانينه الغربية ليهيمن على كافة الاراضي ، و هذا ما
 جعل الكثير من المدن الجزائرية تقع في مشاكل عمرانية بعد الاستقلال حيث أن السلطات بعد استقلال
 وجدت نفسها امام وضع موروث وضرورة تنمية الاقتصاد الوطني مما ادى الى الشروع في مشاريع
 مستعجلة لم تأخذ بعين الاعتبار قاعدة عمرانية واضحة في التخطيط أدت الى اختلالات في النسيج
 العمراني و بالتالي المساعدة في تفشي ظاهرة انتشار العشوائيات .

بعد الاستقلال مباشرة ومواجهة لما خلفه الاستعمار من فراغ في جميع الميادين كان لا بد على الحكومة
 الجزائرية المحافظة على استمرار تطبيق بعض القوانين الفرنسية للتحكم في أمور البلاد و مواصلة العمل
 بالقوانين الفرنسية بكل مضامينها التقنية ووسائل عملها في جميع الميادين بما يتماشى مع مبادئ الدولة
 الجزائرية المستقلة .

و لعل من ابرز و أهم المشكلات العمرانية التي عانت منها مدينة تبسة هي مشكلة انتشار السكن
 اللاشعري (العشوائي) او الأحياء العشوائية ، و التي في تزايد و تفاقم مستمر يوميا بدون توقف .
 و لهذا حاولنا من خلال هذا العمل ان ندرس الاسباب التي ساعدت في انتشار هذه الظاهرة و الحلول
 الممكنة للحد من تفاقم انتشارها و مدى تأثير السياسات العمرانية و فاعليتها في التعامل مع السكن
 اللاشعري (العشوائي) و قد اخترنا احد الأحياء العشوائية المشهورة بالمدينة والذي يعرف بحي عمر بن
 عبد العزيز او كما أطلق عليه سكان الحي دشرة الغربية ، و قد انتهجنا خلال هذه الدراسة المنهج العلمي
 عن طريق تحقيق ميداني تمثل في زيارة هذا الحي و جمع المعلومات و الملاحظات الممكنة و اجراء
 مقابلات مع بعض السكان ، ثم استعنا في دراستنا باستبيان ساعدنا في تحديد مشاكل هذا الحي و معرفة
 ماهي التدخلات التي اجرتها السلطات على هذه المنطقة ، و ايضا موقف السكان من هذه التدخلات .

و بعد توزيع هذا الاستبيان على عينة من السكان تتمثل تقريبا في نسبة 13% توصلنا الى أن معظم سكان هذا الحي يجهلون وجود قوانين تسوية وضعية المباني العشوائية .

بالإضافة الى ان السلطات قد ساعدت و بشكل كبير في تفشي هذه الظاهرة و ذلك بتزويدهم بمختلف الشبكات الضرورية للحياة اليومية ، من شبكات غاز طبيعي و كهرباء و الماء الشروب و الصرف الصحي و زيادة على ذلك تعبيد الطرقات و الشوارع داخل هذا الحي .

و هنا نستنتج أن سياسات و ادوات التعمير تعتبر غير فعالة في الحد من انتشار هذه الظاهرة ، بالرغم من أن معظم المساكن تخضع لكافة المعايير اللازمة للبناء .

قائمة المراجع

الكتب :

1. عبد الله عطوي، "جغرافية المدن"، الجزء الأول، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان ، 2000م .
2. عبد الفتاح محمد وهيب، "في جغرافية العمران"، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، 1972 م .
3. عبد الحفيظ بن عبيدة، "إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري"، دار هومة، الجزائر، 2003 م .
4. عجة الجيلالي، "أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها"، دار خلونية، الجزائر، سنة 2005م.
5. ليلي زروقي، "المنازعات العقارية العقارية"، دار هومة، الجزائر، طبعة الثانية، 2006 م .
6. حمدي باشا عمر، "حماية الملكية العقارية الخاصة"، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2009 م .
7. شارل اندريه جوليان، تاريخ افريقيا الشمالية، ترجمة: محمد مزالي والبشير بن سلامة، ج1، دار التونسية للنشر، ط1، تونس، 1989.
8. رابح بو نوار، تاريخ الجزائر بين القديم والحديث، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 1978م.
9. محمد مبارك الميلي، تاريخ الجزائر بين القديم والحديث، ج1، دار العلم للملايين، بيروت، دون تاريخ.
10. ناصر الدين سعيدوني، دراسات وأبحاث في تاريخ الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الطبعة الأولى، الجزائر، 1988 م .

المجلات :

1. محمد جاسم العاني - دور المخططات العامة لمدينة بنغازي في استيعاب الموروث العمراني - مجلة الباحث - عدد مزدوج (5-6) السنة السادسة - كلية الآداب جامعة قارونس . 2008 .
2. د/ فوزي بودقة - وجه مدينة الجزائر وجوانب من مسارها العمراني - مجلة انسانيات - العدد 44-45 - السنة 2009.

3. وزارة التهيئة والتعمير-الجزائر غدا وضعية التراب الوطني -الجزء الأول -ديوان المطبوعات الجامعية - بن عكنون 1995 م .

المحاضرات :

1. حسين بالمعيز، مقرر دروس مقياس تحليل المجال الجغرافي و التهيئة ، سنة أولى جغرافيا و تهيئة الاقليم، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2016م.

2. محاضرات الأستاذة ليلي زروقي، "قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، أقيمت لطلبة المدرسة العليا للقضاء، سنة 2007 م .

المذكرات :

1. عزت مرزوق فهيم عبد الحفيظ، أساليب التنشئة الاجتماعية وعلاقتها بالسلوك الانحرافي: دراسة ميدانية في إحدى المناطق العشوائية بمدينة أسيوط، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الآداب - علم الاجتماع. أسيوط، مصر.

2. رياض تومي - أدوات التهيئة والتعمير واشكالية التنمية الحضرية - مدينة الحروش نموذجا - ماجستير علم الاجتماع الحضري - جامعة قسنطينة 2006 م .

3. رفيقة سنوسي-أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة -ماجستير هندسة معمارية -جامعة باتنة-2011م.

4. عبد العزيز عقاقبة -تسيير السياسة العمرانية في الجزائر مدينة باتنة نموذجا-رسالة ماجستير علوم سياسية-جامعة الحاج لخضر باتنة -2010م.

5. مزوري كاهنة - مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر- ماجستير علوم قانونية -جامعة الحاج لخضر باتنة 2012م.

6. لخدوعي اسماعيل، "البناء الفوضوي في الجزائر من وجهة نظر قانونية"، منكرة نهاية التكوين قضاء، مدرسة عليا للقضاء، دفعة 16 سنة 2008/2005 م .

7. علاء سليم أسعد صلاح، خصائص التحضر وعلاقتها بالتطور العمراني والنمو الاقتصادي، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات درجة الماجستير في التخطيط الحضري والاقليمي بكلية الدراسات العليا ،نابلس - فلسطين، 2006م.

8. علي حجلة ، "التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في تهيئة المجال، جامعة منتوري - قسنطينة - 2016م.

المقالات :

1. أحمد عيساوي، تبسة تاريخا وماضيا، جريدة المساء الجزائرية، عدد1218 ، الاثنين 28 أوت 1989 م.
2. بوجمعة هيشور، أعراش منطقة تبسة، جريدة النصر، عدد6082، الأحد 13 جوان 1993م .
3. محمد الصغير غانم، نظام الزراعة والري في منطقة بسكرة والتخوم الأوراسية، مجلة التراث، العدد 4، باتنة- الجزائر، 1989 م.

مصادر اخرى :

1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تبسة 2009م .
2. منوغرافيا وزارة الداخلية 2017م .
3. نشرة دورية صادرة عن ولاية تبسة 2010 م .
4. مديرية السكن والتجهيزات العمومية لولاية تبسة
5. مديرية البرمجة ومتابعة الميزانية لولاية تبسة.
6. الجريدة الرسمية .

الصفحة	العنوان
/	المقدمة العامة
الفصل الأول : المدينة و السكن العشوائي	
1	مقدمة الفصل
1	1/ نشأة المدينة وتطورها
2	1.1 تعريف المدينة
3	2.1 أشكال نمو المدن
3	1.2.1 النمو العشوائي
4	2.2.1 النمو المخطط
4	3.1 مشاكل المدن
5	2/ السكن العشوائي
5	1.2 مفهوم السكن العشوائي
7	2.2 تاريخ ظهور السكن العشوائي
7	3.2 أسباب انتشار ظاهرة السكن العشوائي
8	1.3.2 الإقصاء الاجتماعي
8	2.3.2 الصراعات الاجتماعية
8	3.3.2 انتشار الفقر وتبعاته
8	4.3.2 أسباب مرتبطة بالسياسة
8	5.3.2 الهجرة من الريف للمدينة
8	6.3.2 الاقتصاديات الخفية
10	3/ أساليب معالجة السكن العشوائي
10	1.3 إزالة الأحياء العشوائيات بشكل كامل
10	2.3 تطوير العشوائيات
10	3.3 إعادة التوطين
11	4.3 السكن العام
11	4/ السكن العشوائي في الجزائر
11	1.4 واقع السكن العشوائي بالجزائر
13	خلاصة الفصل
الفصل الثاني : سياسات السكن و التعمير في الجزائر	

15	مقدمة الفصل
16	أولا: السياسات المتعاقبة للتعمير في الجزائر
16	1/ المرحلة الأولى ما قبل 1830: تعاقب الحضارات وتشكل نواة التشريع العمراني
16	2/ المرحلة الثانية من 1830 إلى 1962
17	1.2) فترة (1830-1924) تشكل أولى أدوات التهيئة والتعمير على المنهج الغربي
17	2.2) فترة (1924-1948) تطور النسيج العمراني وفقا لمعايير التخطيط الغربي
18	3.2) فترة (1948-1962) استحداث أدوات التهيئة والتعمير التي باتت مرجعا للتعمير بعد الاستقلال
18	1.3.2) المخطط التوجيهي للتعمير (PUD)
18	2.3.2) المخططات التفصيلية (Plan de détail)
19	3/ المرحلة الثالثة من 1962 إلى يومنا هذا
19	1.3) فترة (1962-1987) ظهور سياسة التهيئة العمرانية كقانون دون وسيلة للتطبيق
20	2.3) فترة (1988-2000) تشكل المنظومة القانونية للتعمير
21	3.3) فترة 2000 إلى يومنا هذا - المنظومة القانونية في ظل السياسات الجديدة
22	ثانيا: المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر
22	1/ القوانين المنظمة للعمران قبل 1990
23	2/ سياسة التعمير الجديدة بعد 1990
25	ثالثا: أسباب ظهور البناء الفوضوي
25	1/ أسباب قانونية (قصور النصوص القانونية)
25	1.1) الثورة الزراعية
27	2.1) قانون المستثمرات الفلاحية 19/87 المؤرخ في 1987/12/08
29	3.1) قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في 1990/12/01
30	2/ أسباب سياسية
30	3/ أسباب اقتصادية
30	4/ أسباب اجتماعية
30	رابعا: الحلول القانونية وتقديرها
31	1/ قوانين تسوية الوضعية

31	2/ عرض بدائل قانونية
32	3/ قانون الترقية العقارية
32	4/ قانون التوجيه العقاري
32	5/ تشديد الرقابة
33	6/ تعديل قانون التهيئة والتعمير
34	الخاتمة
الفصل الثالث : دراسة تحليلية لمدينة تبسة	
36	مقدمة
36	اولا : الدارسة التاريخية لمدينة تبسة
36	1/ أصل التسمية
36	2/ نشأة مدينة تبسة
37	1.2) تبسة تحت حكم الرومان
38	2.2) تبسة تحت حكم الوندال و البيزنطيين
39	3.2) تبسة في ظل الحكم الإسلامي
39	4.2) تبسة تحت السيطرة الاستعمارية الفرنسية
40	ثانيا : الدارسة الطبيعية لمدينة تبسة
40	1/ أهمية الموقع
40	1.1) الموقع الجغرافي
41	2.1) الموقع الفلكي
41	3.1) الموقع الإداري
42	2/ الطبوغرافيا
42	1.2) الجبال
42	2.2) السهول
43	3.2) الانحدارات
43	1.3.2) الفئة الأولى: 0-5%
43	2.3.2) الفئة الثانية: 5-11%
43	3.3.2) الفئة الثالثة: 11-20%
43	4.3.2) الفئة الرابعة: أكبر من 25%
44	3/ المناخ

44	1.3 الخصائص المناخية
44	1.1.3 المناخ شبه الرطب
44	2.1.3 المناخ نصف الجاف
44	3.1.3 المناخ شبه الجاف
45	4.1.3 المناخ الجاف او الصحراوي المعتدل
45	4/ الشبكة الهيدروغرافية
46	5/ الغطاء النباتي
47	ثانيا : الدراسة السكانية لمدينة تبسة
47	1/التطور السكاني
47	1.1 المرحلة الأولى 1870 - 1954 م
48	2.1 المرحلة الثانية : 1854 - 1966 م
48	3.1 المرحلة الثالثة 1966 - 1977
48	4.1 المرحلة الرابعة 1977 - 1987 م
48	5.1 المرحلة الخامسة 1987 - 1998
49	6.1 المرحلة السادسة 1998 - 2008 م
49	7.1 المرحلة السابعة 2008 - 2016 م
50	ثالثا: الدراسة العمرانية لمدينة تبسة
50	1/مراحل التطور العمراني لمدينة تبسة
50	1.1 المرحلة الأولى قبل سنة 1846 م
50	2.1 المرحلة الثانية 1846 - 1932 م
50	3.1 المرحلة الثالثة 1932 - 1962 م
50	4.1 المرحلة الرابعة 1962 - 1972 م
50	5.1 المرحلة الخامسة 1972 - 1988 م
51	6.1 المرحلة السادسة بعد 1988 م
52	2/ توزيع الاحياء عبر القطاعات
53	3/ توزيع السكنات عبر القطاعات
54	4/ التجهيزات في مدينة تبسة
54	1.4 التجهيزات التعليمية
56	2.4 التجهيزات الادارية

56	3.4) التجهيزات الأمنية
57	4.4) التجهيزات الثقافية
58	5.4) التجهيزات الرياضية و الترفيهية
58	6.4) التجهيزات السياحية
58	7.4) التجهيزات الدينية
58	8.4) التجهيزات الصناعية
59	9.4) التجهيزات التجارية
60	10.4) التجهيزات الصحية
60	11.4) التعليم العالي
61	5/ المنشآت القاعدية
61	1.5) الشبكات التقنية
61	1.1.5) شبكة المياه الصالحة للشرب
61	2.1.5) شبكة الصرف الصحي
61	3.1.5) شبكة الغاز الطبيعي
61	4.1.5) شبكة الهاتف
61	5.1.5) شبكة الطرق و المواصلات
63	6.1.5) شبكة السكك الحديدية
64	خلاصة الفصل
الفصل الرابع : دراسة حي عمر بن عبد العزيز	
67	مقدمة الفصل
67	1.الموقع
68	2.حدود الموقع
69	3.حالة الموقع
72	ا. أدوات الدراسة الميدانية
72	1- جمع البيانات المستخدمة في الدراسة
72	أ- الملاحظة
72	ب- المعاينة الميدانية
72	ج- الاستبيان
73	د- العينة

73	ه- التحقيق الميداني
74	اولا- الجانب الاجتماعي و الديموغرافي
74	1- الجنس
74	2- الحالة الاجتماعية
75	3- المستوى الدراسي
76	4- الحالة المهنية
77	ثانيا - دراسة الحي
77	1- اصل السكان قبل التحول الى هذا الحي
78	2- اسباب الهجرة من المكان الأصلي
79	3- سنة الاقامة بالحي
79	4- اسباب اختيار الاقامة في هذا الحي
80	5- موقف السلطات المحلية اتجاه انتشار السكن العشوائي
80	6- كيفية حصول على السكن
81	7- المواد المستعملة في بناء المساكن
81	7-1 السقف و الأساسات
81	7-2 الجدران
82	8- توفر الحي على مختلف الشبكات
83	9- توفر الحي على التجهيزات الضرورية
86	10- مكان رمي النفايات
87	11- موقف السكان من قانون تسوية البنايات (15/08)
87	11-1 - توزيع سكان حسب علمهم بقانون تسوية البنايات
88	11-2 - توزيع سكان حي عمر بن عبد العزيز حسب نسبة انخراطهم في برنامج التسوية
88	11-3 أسباب عدم انخراط سكان حي عمر بن عبد العزيز في القانون 15/08
89	خلاصة الفصل
90	التوجيهات و التوصيات
93	الخاتمة العامة
/	قائمة المصادر و المراجع
/	فهرس المحتويات
/	فهرس الصور

فهرس المحتويات

/	فهرس الجداول
/	فهرس الأشكال
/	فهرس الخرائط
/	الملاحق

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
38	قوس النصر كركرلا	01
38	معبد مینارف	02
41	مدينة تبسة عبر القمر الصناعي	03
55	متوسطة محمد بو الضیاف	04
55	ثانوية هواري بومدين	05
56	مكتب البريد	06
56	مديرية مسح الاراضي	07
57	المجموعة الأقليمية للدرك الوطني	08
58	دار الشباب محمد الشبوكي	09
58	مكتبة المطالعة	10
59	مركز تجاري	11
59	سوق الجملة للخضر و الفواكه	12
60	استعجالات يوسف بو طرفة	13
60	الاقامة الجامعية الوئام بنات	14
60	كلية العلوم الطبيعية و الحياة	15
68	حي عمر بن عبد العزيز من القمر الصناعي	16
69	الطرقات الرئيسية التي تحد موقع الدراسة	17
70	انتشار النفايات في الحي	18
70	واجهه مسكن بدون فتحات تهوية	19
71	وجود شبكة كهربائية	20
71	احد شوارع الحي	21
76	أحد الأنشطة التجارية	22
77	محل حلاقة في الحي	23
82	صورة لبعض السكنات	24
82	وجود شبكة كهربائية في الحي	25

83	طرقاا معبءة	26
85	المءرسة الاباءائفة مسعااءف مءمء لمفن	27
85	مسءء عمر بن عبء العرففز	28
86	اناءشار النفافاء	29

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
22	القوانين المنظمة لل عمران قبل 1990	01
23	القوانين المنظمة لل عمران بعد 1990	02
52	توزيع الأحياء عبر القطاعات في مدينة تبسة	03
53	توزيع السكنات عبر القطاعات في مدينة تبسة	04
74	جنس أفراد العينة	05
75	الحالة الاجتماعية للأفراد	06
75	المستويات الدراسية لأفراد العينة	07
76	الحالة المهنية لأفراد العينة	08
77	أصول السكان في الحي	09
78	أسباب الهجرة للحي	10
79	مراحل انشاء الحي	11
79	أسباب اختيار الحي	12
80	موقف السلطات المحلية	13
81	كيفية الحصول على المسكن	14
86	اماكن انتشار النفايات	15
87	توزيع السكان حسب علمهم بقانون التسوية 08/15	16
88	انخراط السكان في برنامج تسوية البنايات	17
88	اسباب عدم انخراط السكان في القانون 08/15	18

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
44	نموذج رقمي لطبوغرافيا المجال	01
49	أعمدة بيانية توضح التطور السكاني لمدينة تبسة	02
51	أعمدة بيانية توضح التطور العمراني لمدينة تبسة	03
54	أعمدة تمثل توزيع السكنات عبر القطاعات في مدينة تبسة	04
74	دائرة نسبية تمثل جنس أفراد العينة	05
74	دائرة نسبية تمثل الحالة الاجتماعية لأفراد العينة	06
75	أعمدة بيانية توضح المستويات الدراسية لأفراد العينة	07
76	دائرة نسبية توضح الحالة المهنية في الحي	08
77	دائرة نسبية توضح أصول سكان الحي	09
78	أعمدة بيانية توضح أسباب الهجرة للحي	10
79	منحنى يمثل مراحل الإقامة بالحي	11
79	دائرة نسبية توضح أسباب اختيار الحي	12
80	دائرة نسبية توضح موقف السلطات المحلية	13
81	دائرة نسبية توضح طريقة الحصول على المسكن	14
86	دائرة نسبية توضح أماكن انتشار النفايات	15
87	دائرة نسبية توضح توزيع السكان حسب علمهم بقانون التسوية	16
88	دائرة نسبية توضح توزيع السكان حسب نسب انخراطهم في قانون التسوية	17
88	دائرة نسبية توضح أسباب عدم انخراط السكان في قانون التسوية 08/15	18

فهرس الخرأط

الرقم	العنوان	الصفحة
01	البنية التضاريسية لمدينة تبسة	42
02	توزيع الأودية العابرة للمدينة و مناطق المعرضة الفيضانات	45
03	أهم الارتفاقات بمدينة تبسة سنة 2015	46
04	توزيع أماكن المساحات الخضراء بمدينة تبسة	47
05	الكثافة السكانية لمدينة تبسة	49
06	مراحل النمو العمراني لمدينة تبسة	52
07	تصنيف الطرقات في مدينة تبسة	64