



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة
كلية العلوم الدقيقة وعلوم الطبيعة والحياة
قسم علوم الأرض والكون



مذكرة ماستر

ميدان: علوم الأرض والكون
الشعبة: جغرافيا وتهئية الإقليم
تخصص: تهئية حضرية

العنوان

التجهيزات العمومية بين البرمجة وتوفير الوعاء العقاري
"دراسة حالة مخطط شغل الأرض رقم 18 لمدينة تبسة"

من إعداد الطلبة
قرقاح غادة
حاجي مروة

أمام لجنة المناقشة

- | | | | |
|--------------------|---------------|--------------|----------------------------------|
| - بولمعيز حسين | أستاذ محاضر أ | رئيسا | جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي |
| - جابري محمد الطيب | أستاذ مساعد ب | ممتحنا | جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي |
| - طوالبية نورالدين | أستاذ مساعد أ | مشرفا ومقررا | جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي |

السنة الجامعية : 2023/2022



شكر وتقدير

الحمد لله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث العلمي

والذي ألهمنا الصحة والعافية والعزيمة

فالحمد لله حمدا كثيرا

ونتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذ/ طوالبية نور الدين على كل ما
قدمه لنا من توجيهات ومعلومات قيمة ساهمت في إثراء موضوع دراستنا في
جوانبها المختلفة

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرة

و الشكر موصول لجميع أساتذتنا الذين ساهموا في تأطيرنا من السنة أولى
ليسانس الى يومنا هذا

ونخص بالذكر كلا من الأساتذ بولمعيذ .ح والأستاذ جبنون .إ

وشكرا للجميع

الاهداء

الحمد لله الذي علم بالقلم ووهب الانسان العقل وسائر النعم والصلاة والسلام على سيدنا محمد
اهدي تخرجي هذا الى من شجعني على المثابرة طوال عمري والى الرجل الابرز في حياتي " ابي الغالي "
وارجو الله ان يطيل في عمره ويراني في اعلى المراتب.
والى من بها اعلو وعليها ارتكز هي سر نجاحي طيلة مسيرتي الدراسية " ابي الغالية "
وارجو من الله ان يحفظها لي.
والى اخواتي هم سندي ومسندي وعونا لي في جميع مصاعب الحياة "هديل، هيثم، أسامة وسجود"
والى جميع عائلة ابي اعماي وعماتي خاصة "عمتي نسمة" واولادهم وجدتي وجدتي المتوفيين "رحمه الله "
والى جميع عائلة ابي اخوالي وزوجتهم وخالاتي وجدتي وجدتي المتوفيين "رحمه الله "
والى جميع اصدقائي وصديقاتي ومعارفي وجميع من كانوا مواساتي في هذه الرحلة "مروى، جيهان، أكرام، خولة ونجاة "
وجميع صديقاتي في الاقامة الجامعية
إلى أساتذتي في قسم علوم الأرض والكون
و اخيرا اتقدم لجميع من سندي ومدد لي يد العون في مسيرتي الدراسية.

غادة

الاهداء

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون
لم يكن الحلم قريبا ولا الطريق كان محفوا بالتسهيلات

لكنني فعلتها

أهدي تخرجي هذا إلى من أحمل اسمه بكل فخر، من حصد الأشواك عن دري لي يهد لي طريق العلم

إلى من بذل جهد السنين لأصل إلى هنا 'أبي الغالي'

إلى تلك الإنسانية العظيمة التي كتبت بدعواتها إجابات إختباراتي

التي طالما تمت أن تقر عينها برويتي في يوم كهذا 'أبي الغالية'

ممتنة لإخوتي (أيمن ومحمد، مرام ودعاء)،

إلى جدي وجدتي المتوفيين رحمهما الله وأطال الله في عمر جدتي الغالية

إلى رفيقات السنين (غادة وإيمان) إلى عائلة أبي وأمي وخاصة خالتي "سمرة" وابنتها التي طالما اعتبرتها أختا
لي (رؤية)

إلى أساتذتي في قسم علوم الأرض والكون ولكل من كان لي عوناً وسندا

ممتنة لكم جميعا

مروى

الفهم ارس

فهرس العناوین

الصفحة	الموضوع
المقدمة العامة	
01	تمهید
02	الاشكالية
02	الفرضيات
03	أهداف الدراسة
03	منهجية الدراسة
04	وسائل البحث
04	خطة الدراسة
الجانب النظري الفصل الأول: مفاهيم ومصطلحات	
06	تمهید
06	العمران
06	المدينة
07	العقار
07	العقار الحضري
08	التخطيط الحضري
08	مخطط شغل الأرض
14	التجهيزات العمومية
15	الشبكة النظرية للتجهيز
الفصل الثاني: سياسة التخطيط في الجزائر	
17	السياسة الحضرية قبل الاستقلال
17	السياسة الحضرية بعد الاستقلال
17	السياسة الحضرية ما بين 1962-1980
19	السياسة الحضرية ما بين 1980-1990
20	أدوات التهيئة والتعمير بعد 1990
32	الخلاصة

الجانب التطبيقي	
الفصل الثالث: تقديم مجال الدراسة	
33	الموقع
36	الخصائص الطبيعية
38	الانحدارات
38	الجيوتقنية
41	التطور العمراني للمدينة
الفصل الرابع: الدراسة الميدانية	
44	تقديم عينة الدراسة
47	تحليل عينة الدراسة
60	التحقيق الميداني
الفصل الخامس: تحليل النتائج	
64	تحليل النتائج
64	مؤشر الجنس
65	العمر
66	ما هي وضعيتك العائلية
67	هل لديك أبناء
67	ما هو مستواك الدراسي
68	ما سبب إقامتك في الحي
69	نوع المسكن
70	سبب اختيارك لسكن في هذا الحي
71	هل يحتوي حيكم على تجهيزات عمومية
72	ما نوع التجهيز المتوفر في حيكم
73	في حالة الاجابة بلا ما هي الأسباب
74	كم تبعد هذه التجهيزات عن مقر اقامتك
75	موضع التجهيزات
76	هل تم استشارتك بخصوص انجاز التجهيزات العمومية
التوصيات	
77	التوصيات
الخاتمة العامة	
79	الخاتمة العامة

المراجع	
80	المراجع
81	الملاحق

فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان	الرقم
34	الموقع الاداري لمدينة تبسة	01
35	الموقع الاداري لمدينة تبسة	02
37	البيئة التضاريسية لبلدية تبسة	03
40	الانحدارات لمدينة تبسة	04
43	التطور العمراني لمدينة تبسة	05
45	حدود عينة الدراسة	06
46	تقسيم منطقة الدراسة إلى مناطق	07
48	الانحدارات على مستوى عينة الدراسة	08
49	الطبيعة القانونية للأراضي	09
55	التجهيزات العمومية على مستوى منطقة الدراسة	10
57	الطرق على مستوى منطقة الدراسة	11
59	الارتفاعات في منطقة الدراسة	12

فهرس الأشكال والرسوم البيانية

الصفحة	العنوان	الرقم
72	الشكل البياني رقم 1 معطيات خاصة بمؤشر الجنس	01
73	الشكل البياني رقم 2 معطيات خاصة بمؤشر العمر	02
74	الشكل البياني رقم 3 معطيات خاصة بالوضع العائلية	03
75	الشكل البياني رقم 4 معطيات خاصة بالابناء	04
76	الشكل البياني رقم 5 معطيات خاصة بالمستوى الدراسي	05
76	الشكل البياني رقم 6 معطيات خاصة بسبب الإقامة في الحي	06
77	الشكل البياني رقم 7 معطيات خاصة بنوع السكن	07
77	الشكل البياني رقم 8 معطيات خاصة بسبب الإقامة في الحي	08

79	الشكل البياني رقم 9 معطيات خاصة باحتواء الحي على تجهيزات	09
80	الشكل البياني رقم 10 معطيات خاصة نوع التجهيز المتوفر في الحي	10
81	الشكل البياني رقم 11 معطيات خاصة في حالة الإجابة ب لا	11
82	الشكل البياني رقم 12 معطيات خاصة بعد التجهيزات	12
83	الشكل البياني رقم 13 معطيات خاصة موضع التجهيزات	13
84	الشكل البياني رقم 14 معطيات خاصة بالاستشارة بخصوص بناء التجهيزات العمومية	14

فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
51	السكن الفردي على مستوى منطقة الدراسة	01
52	السكن الجماعي على مستوى منطقة الدراسة	02
63	التقاط الشاشة للبرنامج الألي sphinx	03

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
52	السكن على مستوى منطقة الدراسة	01
54/53	التجهيزات العمومية على مستوى منطقة الدراسة	02
62	حجم العينة وعدد الاستمارات المعادة	03
75	الجدول رقم 1 معطيات خاصة بمؤشر الجنس	01
73	الجدول رقم 2 معطيات خاصة بمؤشر العمر	02
74	الجدول رقم 3 معطيات خاصة بالوضع العائلية	03
75	الجدول رقم 4 معطيات خاصة بالابناء	04

76	الجدول رقم 5 معطيات خاصة بالمستوى الدراسي	05
76	الجدول رقم 6 معطيات خاصة بسبب الإقامة في الحي	06
77	الجدول رقم 7 معطيات خاصة بنوع السكن	07
77	الجدول رقم 8 معطيات خاصة بسبب الإقامة في الحي	08
79	الجدول رقم 9 معطيات خاصة باحتواء الحي على تجهيزات	09
80	الجدول رقم 10 معطيات خاصة نوع التجهيز المتوفر في الحي	10
81	الجدول رقم 11 معطيات خاصة في حالة الإجابة ب لا	11
82	الجدول رقم 12 معطيات خاصة بعد التجهيزات	12
83	الجدول رقم 13 معطيات خاصة موضع التجهيزات	13
84	الجدول رقم 14 معطيات خاصة بالاستشارة بخصوص بناء التجهيزات العمومية	14

المقدمة العامة

تمهيد:

في محاولة منها لتلبية حاجيات السكان المتزايدة موازاة مع بعث التنمية في جميع أبعادها وهذا عبر الأقاليم المختلفة للبلاد. سعت الجزائر إلى التطوير الأمثل لمجالها العمراني والحضري، وذلك من خلال حل المشاكل التي يعانيها هذا الأخير، من أزمة السكن، إشكالية التوسع العمراني، نقص الهياكل والمرافق، وهذا بانتهاج سياسات عمرانية تهدف إلى التحكم في تطوير المدن قصد توفير متطلبات وحاجيات السكان من سكن وتجهيزات ومختلف الهياكل.

وكانعكاس لتزايد مستوى التحضر على مستوى المدن وما رافقه من استنزاف للعقار الحضري، نتيجة للعلاقة المستلزمة بين العقار واستخدامات المجال وما يتطلب من تجهيزات عمومية لتلبية حاجيات المجتمعات الحضرية، وأمام ندرة العقار وما ينجر عنه من تعطيل في إنشاء المشاريع العمومية. أدى هذا بالمخططين إلى التفكير في رسم استراتيجيات ترمي إلى الحد من هذا الاشكال، وهذا عن طريق وضع آليات وقوانين تعمل على مراقبة وحماية والمحافظة على هذه الاحتياطات العقارية.

ومدينة تبسة أحد المدن الجزائرية، ومن بين أهمها كونها مدينة حدودية ومنطقة عبور، استفادت بعدة امتيازات نتج عنها تحولات حضرية متسارعة، نتيجة الزيادة في عدد سكانها وتوسع مجالها العمراني. ما تسبب في انتشار الأحياء الفوضوية واستهلاك الوعاء العقاري بصفة عشوائية دون سابق دراسة. فبالرغم من انتهاج السلطات المحلية مبدأ التخطيط والعمل به وذلك من خلال توفير أدوات للتهيئة والتعمير متمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومختلف مخططات شغل الأرض إلا أن هذه الأدوات لم تستطع التحكم في التسيير المحكم للعقار الحضري. لذلك قمنا بإنجاز دراسة بحثية في هذا الجانب ومن خلال تحليلنا لهذه الظاهرة واختيارنا لمخطط شغل الأرض رقم 18 كعينة للدراسة والتي نسعى من خلالها إبراز مدى حقيقة إنجاز التجهيزات العمومية في غياب الأوعية العقارية.

• الاشكالية:

عرفت مدينة تبسة نموا سكانيا وعمرانيا مهما في فترة وجيزة، خاصة عقب الترقية الادارية سنة 1974م الى مركز ولاية، هذه الترقية حملت معها مجموعة من الاستثمارات سمحت لمدينة تبسة بالخروج من العزلة مما ادى الى خلق العديد من الوظائف على مستوى المدينة، وبذلك أصبحت منطقة جذب، مما انجر عنه هجرة واسعة خاصة من المناطق الريفية، الامر الذي اسفر عنه توسع في مجال المدينة بطريقة عشوائية وغير مضبوطة في جميع الاتجاهات وجر معه استهلاك كبير في العقار. وأصبحت هذه الظاهرة تمثل تهديدا أمام تجسيد هذه الوظائف وحال دون تطوير المدينة وتلبية متطلبات ساكنيها خاصة في مجال توفير التجهيزات العمومية. الامر الذي دفع بالدولة للبحث عن حل للتعامل مع هذه الظاهرة والبحث على إعادة التوازن إلى المدينة وقيامها بالوظائف المنوطة بها. وعلى ضوء هذه الاشكالية المطروحة استوجب علينا كطلبة باحثين في مجال التهيئة الحضرية البحث عن إجابات للعديد من التساؤلات المركبة، وأهمها:

✓ ما هي أهم العوائق التي تحيل دون إنجاز التجهيزات العمومية المبرمجة مسبقا؟

✓ ما هي الآليات الواجب اتخاذها من طرف جميع الفاعلين في هذا المجال لرفع هذه

العوائق؟

• الفرضيات:

وللإجابة عن هذه التساؤلات تم وضع الفرضيات النظرية التالية، والتي من خلال الدراسة

يمكن استنتاج مدى صحة أو خطأ هذه الفرضيات:

✓ الفرضية الأولى: من أهم العوائق التي تحول دون إنجاز التجهيزات العمومية

قصور النصوص القانونية التي تعمل على ضبط أحكام حماية الاحتياطات

العقارية ومعايير برمجة التجهيزات العمومية.

✓ **الفرضية الثانية:** قصور أدوات التهيئة والتعمير في توفير الأوعية العقارية واستغلالها بطريقة عقلانية ضمن سياسة عمرانية تتماشى ومقاييس التهيئة والتعمير، حال دون إنجاز التجهيزات العمومية المبرمجة مسبقا

• **أهداف الدراسة:**

✓ الوصول إلى إعطاء مقارنة بخصوص الإشكالية المطروحة، وهذا من خلال توضيح دور العقار في تنظيم المجال العمراني وتطويره.

✓ إعطاء تفسير للعوائق القائمة أمام إشكالية إنجاز التجهيزات العمومية المبرمجة في ظل غياب الوعاء العقاري.

✓ تقديم اقتراحات وتوصيات مناسبة لتذليل الصعوبات الميدانية التي تواجه عملية تطبيق نصوص أدوات التهيئة، كون هذه الأدوات تعبر عن رهان التنمية لكل منطقة من المدينة.

• **منهجية البحث:**

اخترنا لدراستنا هذه المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، حيث نقوم بدراسة وصفية للظاهرة المدروسة وتحليل مختلف النتائج المتحصل عليها من خلال هذه الدراسة. وشملت الدراسة المراحل التالية:

✓ **مرحلة البحث النظري:** وهي مرحلة للاطلاع على كل ما له علاقة بالموضوع ومعرفة حيثياته من الناحية النظرية، وذلك قصد تكوين خلفية علمية تعزز عملنا بغرض احاطة الموضوع من كل جوانبه النظرية.

✓ **مرحلة البحث الميداني:** وتتم من خلال مختلف الخرجات الميدانية لمجال الدراسة والملاحظات المباشرة لإسقاط مختلف المعطيات النظرية على مجال الدراسة، بالإضافة إلى الاتصال بمختلف المصالح الادارية والتقنية المعنية بالموضوع.

✓ مرحلة الكتابة والتحرير: خلال هذه المرحلة يتم ترتيب وتنظيم المعطيات والمعلومات المتحصل عليها واسقاطها في جداول، خرائط وأشكال بيانية.

• وسائل البحث:

✓ الملاحظة: من خلال جولات ميدانية بمجال الدراسة والصور الفوتوغرافية التي تم التقاطها.

✓ المقابلات والمناقشات: من اجل الحصول على معلومات اكثر دقة اجرينا العديد من المقابلات مع مختلف الفاعلين لهم صلة بموضوع البحث.

✓ الاستمارة الاستبائية: استهدف عينة من مجتمع الدراسة وسؤاله للحصول على إجابات تؤكد أو تنفي فرضيتي الدراسة.

✓ الصور الفوتوغرافية: وذلك من اجل تقريب الصورة للقارئ، وإيضاح الوضع الراهن لمجال الدراسة.

✓ تحليل الوثائق البيانية والسجلات الادارية: تعتبر مصادر موثوقة تتمثل في التقارير التقنية، المخططات، الخرائط، الجداول الاحصائية، المجلات، الكتب والمنشورات، وهي تساعد في تحديد وتحليل بعض المعطيات الخاصة بالموضوع.

✓ مواقع الانترنت.

• خطة الدراسة:

من خلال بحثنا هذا تطرقنا الى خطة بحث متمثلة في:

✓ الفصل الأول: تم خلاله التطرق إلى مفاهيم ومصطلحات عامة لها علاقة بموضوع الدراسة.

✓ الفصل الثاني: تطرقنا خلاله إلى عرض جانب عن سياسة التخطيط في الجزائر.

✓ الفصل الثالث: تم خلاله تقديم مجال الدراسة متمثل في الدراسة الطبيعية والعمرانية.

✓ الفصل الرابع: قمنا خلاله بتقديم عينة الدراسة، ثم الدراسة التحليلية عن طريق

استمارة الاستبيان.

✓ الفصل الخامس: تم خلاله تقديم النتائج والتوصيات.

أولاً

الجانب

النظري

الفصل الأول: مفاهيم ومصطلحات

تمهيد:

المفاهيم والتعريفات لها دور كبير في توجيه الدراسة وتأطيرها وتحديد توجيهاتها ومبادئها فهي ركيزة أساسية للبحوث وهي مفتاح انطلاقها وبدونها قد يصعب الولوج لأي بحث ولا يمكن فهم الموضوع الذي نريد دراسته. وفي هذا الفصل ارتأينا أن نقدم المفاهيم التي لها علاقة بموضوع دراستنا ومن خلالها نتجلى لنا الرؤية الواضحة في البحث ويكون التوجيه سليم خلال أطوار الدراسة على اساس علمي.

1- العمران:

للعمران عدة تعاريف نذكر منها:

- ✓ **حسب أغاش:** العمران هو فن يلعب الخيال والتشكيل والتنظيم دورا هاما في تطبيقاته إذ يجب أن يدرج إلى اقتراحاته الاحجام والمنظور وملاحظات المهندس الاقتصادي وعالم الاجتماع ومختص الوقاية وهو عبارة عن فلسفة اجتماعية وهذا لأن المدينة تبحث عن تحقيق إطار ملائم لإيجاد مجموعة محلية منظمة ودوره يتمثل في الجميع حول الانسان الحضري كل ما أبدعه علم التنظيم والرفاهية من اجل توفير اسباب الراحة له.¹
- ✓ **حسب منجد روبر:** العمران هو دراسة الطرق التي تسمح بتكييف السكن وخاصة السكن الحضري مع متطلبات الانسان وهو ايضا مجموعة التقنيات الهادفة الى تطبيقها.²

2- المدينة:

حسب المادة 03 من قانون المدينة 06/06 المؤرخ في 12 مارس 2006: المدينة هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على إدارية، اجتماعية، ثقافية. اما ابن خلدون فيرى أن المدن ذات هياكل عظيمة وبناء كبير وهي موضوعة على العموم لا على الخصوص فتحتاج إلى اجتماع الأيدي وكثرة التعاون.

¹ بشير التيجاني، التحضر والتنمية العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2000، ص 84

² عبد الله عطوي، جغرافية المدن، الجزء الأول، دار النهضة العربية، ص 12-13

3- العقار:

هناك عدة تعريف للعقار لها:

✓ لغة: العقار لغة بفتح عينه ووقفه والذي له عقارات وهو الشيء الثابت بطبيعته وأصله.³

✓ اصطلاحاً: كلمة العقار (FONCIER) مشتقة من الكلمة اللاتينية (FOND) أي الملك الذي لا يتلف، وهو الشيء الثابت المستقر مكانه لا قابل للنقل من مكان إلى آخر، أما ميدان التعلق فإن كلمة العقار تعلق الأرض بالمبنية وتل رأس المال القاعدي لكل مالك، فكل مال حضري مشكل من قطع يمكن أن نطلق عليها اسم العقار، فهي تعلق ضرورة لكل بناء أو توقيع لأي نشاط مل.⁴

✓ حسب المشرع الجزائري:

المادة 683 من القانون المدني: العقار هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ماعدا ذلك من شيء منقول. حسب المادة 02 من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 أن العقار أو الأملاك العقارية هي كل الأراضي أو كل الثروات العقارية المبنية.⁵

4- العقار الحضري:

هو كل الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقابلة للتعلق (المحيط العمراني) حسب أدوات التهيئة والتعلق". إذ تنص المادة 20 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 "الأراضي العامرة: هي كل قطعة أرض يشغلها مع بنايات في ألاتها الفضائية و

³ خوادجية سميحة حنان، فيود الملكية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة قسنطينة، سنة 2008 ص 23

⁴ مراكش فضيلة، الأملاك العقارية البلدية وأثرها على التنمية المحلية، كلية علوم الأرض والكون، جامعة قسنطينة، سنة 2000 ص 02

⁵ مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس، سنة 2000 ص 99

مشمتملات ههزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية هه مزودة بكل المرافق أو هه مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو هه مع بنايات.⁶

5- التخطيط الحضري: يعتبر جزءا من التخطيط الشامل للمجتمع ويقصد به الأساليب أو الطرق والإجراءات التي يتخذها المخطط لتحويل الحالة الموجودة إلى صورة أفضل مما كانت عليه في السابق وهذا يتطلب دراسة الحاضر والتنبؤ بالمستقبل. وهناك عدة تعريفات للتخطيط الحضري يقصد به الإستراتيجية التي تتبعها الجهات المسؤولة في الدولة عن إتخاذ القرارات لتنمية وتوجيه البيئات الحضرية الجديدة وضبط نموها وتوسعها. كذلك يقصد به السعي لإنجاز الأهداف الإجتماعية الإقتصادية المرتبطة بالبيئة التنموية للمجتمع. وتطبيق الأساليب العلمية في وضع السياسة التنموية للدولة موضع التنفيذ وذلك من خلال نشاطات وإدارات التخطيط في المجتمع.⁷

6- مخطط شغل الأرض:

يعرف مخطط شغل الأرض حسب المادة 31 من قانون على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير قوام إستخدام الأرض والبناء عليها وفقا للتوجهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير:⁸

✓ أهداف مخطط شغل الأرض:

- يحدد مخطط شغل الأرض بالتفصيل في إطار توجهات المخطط التوجيهي
- يحدد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية والتنظيم وحقوق البناء وإستعمال الأرض
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائات

⁶ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، سنة 2004 ص 96

⁷ الموقع الإلكتروني <http://www.startimes.com>

⁸ القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير العدد 52 المادة 31

- يحدد المساحات العمومية، المساحات الخضراء، المواقع المخصصة للمنشآت العمومية، المنشآت ذات المصلحة العامة كذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور
- يحدد الارتفاقات، الأحياء، الشوارع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها
- تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء
- تحديد مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.

✓ مراحل إعداد مخطط شغل الأرض :

- قرار الإعداد و رسم الحدود
- إقرار إعداده عن طريق المداولة للمجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية
- المداولة تتضمن ما يلي :

- تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض الواجب إعداده
- كفاءات مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات
- في إعداد مخطط شغل الأرض
- تبليغ المداولة للوالي أين تنشر لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي
- استنادا إلى الملف الذي يتكون من مذكرة تقديم و من المخطط الذي يعين حدود التراب المطلوب حسب الحالة: الوالي (إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة)، الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية (إذا كان تابع لعدة ولايات).

✓ تبليغ إعداده و الإستشارة

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتبليغ الكتابي بقرار إعداده لرؤساء الغرفة التجارية، الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية.

- المصالح لديها 15 يوم ابتداء من تسلمها الرسائل للمشاركة في إعداده وتعيين ممثليها.
 - بعد إنتهاء المدة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار بقائمة الإدارات، المصالح، الجمعيات التي يتم طلب إستشارتها
 - يستشار وجوبا مصالح التعمير، الفلاحة، التنظيمات الإقتصادية، الري، النقل، الأشغال العمومية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، الصناعة وترقية الإستثمار، توزيع الطاقة والمياه، الضبط العقاري.
 - وينشر القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي.
 - يرسل المشروع للمتعاملين المعنيين لمدة 60 يوم لوضع ملاحظاتهم وعدم الرد خلال الفترة يعتبر ردها ايجابي.
 - يحدد مناطق استشارة مشروع مخطط شغل الأرض.
 - يعين المفوضين المحققين.
 - يبين تاريخ إنطلاق ونهاية التحقيق.
 - يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.
 - ينشر القرار طول مدة التحقيق وترسل نسخة إلى الوالي.
 - يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص مرقم وموقع لوضع الملاحظات أو ترسل مباشرة للمحققين المفوضين
 - خلال 15 يوم الموالية يعد المحقق محضر قفل الإستقصاء ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مع الملف والإستنتاجات.
- ✓ المصادقة على مخطط شغل الأرض:

- يرسل POS بعد تعديله عند الإقتضاء مصحوبا بسجل الإستقصاء وبمحضر قفل الإستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ إستلام الملف.
 - يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأرض المعدل عند الإقتضاء لأحد نتائج الإستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسابان.
 - تبلغ للوالي المختص إقليميا، المصالح المكلفة بالتعمير، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية.
 - يقرر رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضعه تحت تصرف الجمهور ويحدد تاريخ الوضع، أماكن الإستشارة والوثائق الكتابية والبيانية.⁹
- ✓ محتوى مخطط شغل الأرض:

يضم ملف مخطط شغل الأرض لائحة التنظيم والوثائق البيانية التالية:

- **لائحة التنظيم:** وتشمل ما يلي:
 - **مذكرة تقديم:** ويتم فيها تقديم دراسة تحليلية مع تحديد أفاق التنمية للمنطقة التي تم تغطيتها بالمخطط مع التقيد التام بأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموافقة نتائج الدارسة مع برامج التنمية المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية
 - **القواعد:** تحدد كل منطقة متجانسة ناتجة عن الدارسة التحليلية مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في القانون 90-29 كنوع المباني المرخص بها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض.
- **الوثائق البيانية :** تتكون الوثائق البيانية مما يأتي:
 - مخطط الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000.
 - مخطط طبوغرافي 1/500 أو 1/1000.

⁹ المادة 14-15-16 من المرسوم التنفيذي 318-05

➤ خريطة 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية والإرتفاعات المختلفة .

➤ مخطط الوضع القائم 1/500 أو 1/1000 يبرز الصورة الحالية لتركيبية النسيج الحضري من إطار مبني ، شبكة الطرق ، الشبكات المختلفة والإرتفاعات الموجودة .

➤ مخطط التهيئة العامة 1/500 أو 1/1000 يحدد ما يلي: المناطق المتجانسة، موقع إقامة التجهيزات والمنشأة ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية، المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها.

✓ كيفية إنتقال أدوات التهيئة والتعمير من الصيغة التشريعية إلى الصيغة العملية (التقنية):

يتم تسجيل دراسة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأرض من طرف هيئة تنفيذية مختصة متمثلة في مديرية التعمير والبناء، باعتبارها المتدخل الرئيسي في الإشراف على هذه الدراسات وهي التي تقوم بالتنسيق بين المسؤول الأول عن مجال الدراسة (رئيس المجلس الشعبي البلدي) والمكلف بالدراسة (مكتب الدراسات)، هذا الأخير الذي تم إختياره حسب ما يمتلكه من إمكانيات، ولدى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء صلاحية إنتقاء الأفضل في إطار الجودة والقيمة الجيدة للدراسة.¹⁰

بعد أن تقرر مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بإعداد التعديل Réglementaire الذي يحدد الشروط اللازمة لإنجاز الدراسة وعلى أساسه يمكن إختيار مكتب الدراسات الأكثر تأهيلا في إطار المنافسة وينقسم دفتر الشروط إلى جزئين: عرض تقني وعرض مالي.

• **العرض التقني:** يحدد الشروط التقنية لتأهيل مكاتب الدراسات وإمكانياتها حسب المعايير التالية:

ضرورة حيازة مكتب الدراسات على فريق عمل يتكون من مجموعة متكاملة تتضمن مختلف التخصصات:

- مهندس معماري أو مختص في التهيئة .
- مهندس مختص في البنية التحتية .
- مهندس مختص في التهيئة .
- مهندس مختص في الجغرافيا .
- مهندس مختص في الجيولوجيا أو جيوتقنية .
- مهندس متخصص في الإقتصاد .
- مهندس متخصص في القانون .
- مهندس متخصص في الطرق والشبكات المختلفة .

• **العرض المالي:** يحدد الشروط المالية لتأهيل مكاتب الدراسات والقاعدة المعتمدة في إختيار مكتب الدراسات الذي يقترح أقل مبلغ في إنجاز الدراسة، بالإضافة إلى ماسبق فإن دفتر الشروط يشترط عدة إمكانيات أخرى تمكن مكتب الدراسات من إختياره لإنجاز الدراسة، من بينها تقديم عرضه باستعمال وسيلة رقمية جديدة ألا وهي النظام المعلوماتي الجغرافي.

➤ تقوم مكاتب الدراسات التي ترغب في المشاركة في إنجاز الدراسة، أو مكاتب الدراسات المنتقات من طرف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء باستلام دفتر الشروط.

➤ تقدم مكاتب الدراسات المشاركة كل الوثائق المطلوبة مع إعطاء جميع الأدلة التي تثبت هويتها وإمكانياتها المادية والمعنوية

➤ تقوم مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء بتحديد لجنة مختصة في تقييم العروض.

➤ تتابع مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء الخاصة بأدوات التهيئة والتعمير من كل الجوانب، وتقوم في كل مرحلة بالتنسيق مع الهيئات المختصة من أجل جمع الآراء وتصحيح وإثراء الدراسة، كما تنبه رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعداد الإجراءات الإدارية اللازمة.

✓ مراجعة مخطط شغل الأرض وتعديله:

لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأرض إلا للأسباب التالية:

- إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقرير الأولي.
- إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- إذا كان الإطار المبني الموجود قد تعرض للتدهور ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا استدع ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية.¹¹

7- التجهيزات العمومية:

نظرا لأهمية التجهيزات في حياة الأفراد والمجتمع ككل فقد لاقى اهتماما بالغا من قبل الدارسين والباحثين في شتى الميادين فمثلا هي محل اهتمام المهندس والمسير والمخطط فهي أيضا محل اهتمام الاجتماعيين والاقتصاديين وكل المهتمين بشؤون المدينة. فيتناولها المختصين في التهيئة العمرانية على أن التجهيزات تخص الخدمات العمومية مثل التعليم والبريد والصحة والمواصلات والثقافة والأمن والقضاء وغيرها، ولهذه الخدمات العمومية مساهمة بالغة في مصداقية الإدارة وبالتالي في تدعيم سلطة الدولة كما أنها تتدرج ضمن العناصر التي تتيح هيكلية الاقليم وتوجيه عمليات إعادة التوازن التي يطمح إليها السكان وتقوية

¹¹ القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير العدد 52 من المادة 37

الاستقرار السكاني. فالتجهيزات العمومية هي المرافق العامة ومجموعة الخدمات الضرورية والحاجات الأساسية التي يجب توفرها من أجل خدمة الأفراد، والتي تعمل على تحسين إطار العام للحياة الحضرية. عبارة التجهيز العمومي لها معنى عضوي وآخر موضوعي.¹²

✓ **المعنى العضوي:** الخدمات العامة هي الخدمات والمنشآت والمؤسسات التي تقام ليستعملها السكان بالاشتراك، كما يمكن تعريفها على أنها المنظمة التي تعمل على أداء الخدمات، إشباع الحاجات العامة ويتعلق هذا التعريف بالإدارة أو الجهاز الإداري.

✓ **المعنى الموضوعي:** يتعلق بالنشاط الصادر عن الإدارة بهدف إشباع حاجات عامة والذي يخضع لتنظيم وإشراف ورقابة الدولة.¹³

✓ **التجهيزات الخاصة:** هي تجهيزات ليست منافسة إنما مكملة للتجهيزات العمومية هدفها تقديم خدمات السكان بصفة غير مجانية وانجاز واختيار هذه التجهيزات، لا يأخذ في أولوياته، وتخضع هذه التجهيزات للضرائب، لأنها قائمة على أساس تجاري.¹⁴

8- الشبكة النظرية لتجهيز:

هي مجموعة شروط وقوانين تستند على التجهيزات المهيكلية للمجال الحضري، موضوعة، وفقا لعدة معايير تسمح بخلق تجهيز معين، في منطقة معينة كما تمتاز هذه الشبكة بطابع المرونة لأن مواصفاتها عبارة عن مؤشرات مبدئية يمكن التعامل معها بحسب طبيعة المدينة.

✓ وظيفتها:

• تقدم المساحة الضرورية المقدره بالمتر مربع لمفرد الواحد، ومتوسط مساحة وحدة كل

تجهيز

• تحدد عتبة ظهور كل تجهيز

¹² بن السعدي إسماعيل، 2010 صفحة 6-17

¹³ صوشي سليمة 2014 ص 73

¹⁴ خيرى علي و زميله 2009 ص 33

• تراعي الحاجات الأساسية لكل وحدة تخطيطية

✓ أهدافها:

- بعد بشري: ضمان توفير أفضل خدمة ممكنة لمسكان وبأداء جيد.
- بعد مجالي: خلق نوع من الديناميكية في المجال الحضري.
- بعد تقني: تحقيق مبدأ العدالة في توزيع التجهيزات مجاليا وسكانيا.

الفصل الثاني: سياسة التخطيط المجالي في الجزائر

سياسة التخطيط المجالي في الجزائر:

✓ السياسة التخطيط الحضري قبل الاستقلال:

مما ميز هذه المرحلة ظهور مخطط التعمير، حيث أصبح الوسيلة الأساسية لتسيير المدن والتحكم في عملية التوسع الحضري وخاصة المدن التي تشهد نمو حضري وتوسع سريع وذلك نتيجة نمو التجارة، الصناعة، المبادلات والسكان. هذا المخطط شرع العمل به في الجزائر بموجب مرسوم 5 جانفي 1922، واستقادت مدينة الجزائر بأول مخطط لها في عام 1931 م. شهدت هذه المرحلة تأسيس ما يعرف بالمؤتمرات العالمية للعمارة الحديثة في سنة 1933 1928 الذي توج في 1933 بإعداد ميثاق أثينا التي وضعت أسس نظرية تخطيطية مبنية على أساس إدماج مكتسبات العلوم والتكنولوجيا في النماذج الحضرية، هذه الأداة تسمح بإنتاج المجال الحضري على مراحل وفي شكل تخصيصات متتالية. كما يعرف هذا العمران على أنه عمران الإستقامة والتجميل التي تجد أصولها وفنونها في الفن الحضري السائد في المدينة الأوروبية خلال عصر النهضة، والذي يراعي البعد الجمالي والصحي.¹⁵

✓ السياسات الحضرية بعد الإستقلال:

- السياسة الحضرية ما بين (1962-1980):

➤ المخطط الثلاثي (1967-1969) والمخطط الرباعي الأول (1970-1973):

تميز المخططين بالتركيز على القطاعات الإقتصادية المنتجة وخاصة الصناعات الثقيلة بهدف بناء قاعدة إقتصادية صلبة والتخفيف من التبعية . وتم التركيز على الإستثمارات في بعض المراكز الحضرية الحضرية الساحلية لوفرة البنية التحتية وخاصة طرق المواصلات والموانئ لتصدير المحروقات وفي مجال السكن لم يكن الاهتمام كبي ار بهذا القطاع باعتبار أن الحضارة السكنية الموروثة عن الفترة الإستعمارية كانت كافية لسد الطلب.¹⁶

¹⁵ سنوسي رفيقة، أدوات التهينة والتعمير بين التشريع والتطبيق، ادرسة حالة مدينة باتنة، مذكرة ماجيستر في الهندسة المعمارية سنة 2012 ص 26

¹⁶ مصدر سابق، ص 27

➤ المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) :

تم في هذا المخطط التنبيه لضرورة تحقيق التوازن المجالي للإستثمارات المجالية ، ولهذا تقرر نقل التنمية من المراكز الساحلية إلى المناطق الداخلية أي الهضاب العليا خاصة لفك الضغط على المراكز الساحلية من جهة وتوفير ظروف الإستقرار في باقي المناطق الداخلية عن طريق البرامج السكنية، التجهيزات والمشاريع المتعلقة بالصناعات الخفيفة خاصة الصناعة الغذائية والنسيجية، هي صناعات إستهلاكية.

وفي هذا الوقت كانت المدن غير مهياًة لتشهد نمو حضري سريع ما جعلها تعاني من تفاقم وتأزم الوضع الحضري. فالأزمة الحضرية إستوجبت ضرورة التحكم الكلي في العقار وذلك عن طريق تكوين الإحتياطات العقارية بموجب الأمر رقم 74- 26 الصادر في 20- 02 - 1974 الذي بدوره منح للبلديات صلاحيات واسعة فيما يخص عملية التخطيط والتحضر بالإضافة إلى الإعتماد على أدوات التعمير المستمدة من الفترة الاستعمارية.

➤ أدوات التهيئة والتعمير في الجزائر منذ 1974:

أستمدت أدوات التهيئة والتعمير في هذه الفترة من الفترة الإستعمارية، وتتمثل فيما يعرف بأدوات العمران القانوني وهي:¹⁷

- **المخطط العمراني الموجه (PUD):** تلتزم كل بلدية بوضعه لمدة ما بين 10 إلى 15

سنة ويهدف إلى وضع توازن بين النمو الديمغرافي والإجتماعي والإقتصادي وشغل

الأرض، إستمر العمل به إلى غاية 1990

- **المخطط العمراني المؤقت (PUP):** يخص المدن والمراكز السكانية الصغيرة غير

المعنية

بمخططات التعمير الموجه من أجل تحديد التوسع المستقبلي للتجمعات الحضرية

على المدى القريب (خمس سنوات).

¹⁷ سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، ادرسة حالة مدينة باتنة، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية سنة 2012 مرجع سابق، ص 28-29-

- **مخطط التنمية البلدي (PCD) :** المخطط البلدي للتنمية عبارة عن مخطط شامل للتنمية في البلدية تم استخدامها في سنة 1974.
- **المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN) :** بدأ العمل بها في سنة 1975 لهدف التحكم في التوسع العمراني.
- **مخطط التحديث الحضري (PMU):** بدأ تطبيقه سنة 1976 يخص المدن الكبرى ذات تسارع نمو كبير.
- **التحصيلات**
- **مناطق التهيئة المجهزة (ZAC)**

✓ السياسة الحضرية ما بين (1980-1990):

- **المخطط الخماسي الأول (1980-1984):** في عشية الثمانينات بدأت بالإعلان عن ابرمج سكنية كبيرة ولكن إبتداء من عام 1981 وبسبب إنخفاض مداخيل الدولة نتيجة إنخفاض أسعار المحروقات وجدت الدولة نفسها غير قادرة على تلبية متطلبات السكان في مجال السكن.
- تقلص حجم البرامج السكنية الاجتماعية بحجة أن الأولوية لاستكمال المشاريع المتخلفة والمشاريع التي في طور الإنجاز.
- **المخطط الخماسي الثاني (1985-1990):** بداية من نهاية الثمانينات وبداية التسعينات ازد الوعي في إطار التحولات الإقتصادية والسياسية إلى محدودية سياسة التخطيط الشامل وسياسة الإحتكار من طرف الدولة إلى جانب الأدوار المختلفة التي تؤديها الدولة.
- وفي هذه الفترة تم إعادة الإعتبار للملكية الخاصة وفتح المجال لاستثمارات الخواص في ظل تقلص الموارد المالية للدولة. وتم التركيز على إيجاد مبادئ عامة للتخطيط

المستقبلي واستراتيجية تنظيم الشبكة العمرانية (حضرية ريفية) على مختلف المستويات (الوطني، الإقليمي، الولائي).

✓ أدوات التهيئة والتعمير بعد 1990:

➤ **المخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT** : يكون على المستوى الوطني ، تؤسسه السلطة

المركزية وهو رسم صورة مستقبلية للوطن بالنظر إلى استراتيجية التنمية الاقتصادية ، الإجتماعية والثقافية على المدى الطويل 20 سنة. فالمخطط الوطني للتهيئة العمرانية SNAT يحدد التوجهات الأساسية للتنمية وتنظيم التراب الوطني كالاتي:

• يحدد الإستراتيجية العامة لعملية شغل التراب الوطني وقواعد إعادة التوزيع المتوازن للأنشطة والتعمير.

• يضبط المبادئ التي تحكم في تنظيم الهياكل الأساسية الكبرى ويحدد موقعها.

• يحدد الكيفية التي ينبغي بواسطتها تحقيق التنمية الوطنية في كل المجالات.

• يضمن التوزيع المالي بالتساوي .

➤ **المخطط الجهوي للتهيئة العمرانية SRAT** : يكون على المستوى الجهوي، تؤسسه

السلطة المركزية بالتشاور مع الندوة الاقتصادية والإجتماعية للجهة، وهو أداة إستراتيجية

تتبع التوجهات والمبادئ المقررة في SNAT ويحدد ما يلي:

• الأهداف الأساسية لتنمية الإقليم .

• تنظيم البنية الحضرية وتوزيعها .

• تنظيم الهياكل الأساسية والتجهيزات المهيكلة .

• ينسق مختلف المبادرات في مجال العمل الإقتصادي .

➤ **مخطط التهيئة الولائي PAW** : حسب توجهات ومبادئ كل من المخطط الوطني

والجهوي تقوم كل ولاية بإعداد مخطط تهيئة خاص بها، حيث تبادر الإدارة بالتشاور مع

الأعوان الإقتصاديين والإجتماعيين ومجالس المداولة بالولاية والبلديات وممثل الجمعيات المهنية.¹⁸

يهدف المخطط الولائي إلى توضيح التوجهات المعتمدة في المخطط الجهوي، وشرحها فيما يخص الإقليم الذي يشغله فهو يوضح ويضبط:

- التوجهات الولائية الرئيسية .
- توجهات التنمية والأعمال الواجب القيام بها من أجل إعادة التوازن لتوزع الأنشطة وتوطن السكن والسكان.

➤ **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** جاء هذا المخطط طبقا للقانون 90- 29 يعرف

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو مجموع البلديات آخذا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأرض، ويقسم المجال إلى أربع قطاعات (المعمر، المبرمجة للتعمير، التعمير المستقبلي، غير قابلة للتعمير):¹⁹

- **القطاعات المعمرّة :** تشمل الأ راضي التي تشغلها بنايات متجمعة وكذا المساحات الفاصلة بين هاته البنائيات (مساحات خضراء، الحدائق ...)
- **القطاعات المبرمجة للتعمير:** هي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط على مدى عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- **قطاعات التعمير المستقبلي:** مخصصة للتعمير على المدى البعيد على مدى عشرين سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

¹⁸ سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، ادرسة حالة مدينة باتنة، مذكرة ماجيستر في الهندسة المعمارية سنة 2012 مرجع سابق ص 31
¹⁹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير العدد 52 المادتين 16-18

● **القطاعات غير القابلة للتعمير:** هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء عليها

محددة

بدقة وبنسب تتلائم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات كالمواقع الأثرية، المناطق الفلاحية، حماية الثروات الطبيعية والغابات. تكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونه وثيقة مرجعية لكل الهيئات المتواجدة في الإقليم والجهة المعدة له البلدية بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته، وتتم الموافقة عليه بعد مداولة المجلس الشعبي البلدي خلال 40 يوم ثم توجه للسلطة المختصة للمصادقة عليه والتي تحدد وفقا لعدد السكان، إن إنجاز هذا المخطط يعتبر بمثابة تعريف للأماكن العقارية وطبيعتها، وكذلك بطرق إستعمالها تقاديا للنمو العشوائي والإستغلال اللاعقلاني للأماكن العقارية داخل حيز البلدية وتوفير الإحتياجات للمواطنين داخلها.

● **أهدافه:**

❖ يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية.

❖ يحدد التوجه العام للأرضي.

❖ يحدد التوسعات لمختلف المؤسسات، تموقع الخدمات، طبيعة وموقع التجهيزات والبنية التحتية.

❖ يحدد مناطق التدخل على المجال الحضري والمناطق المحمية .

● **إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**

❖ **قرار الإعداد ورسم الحدود:** إقرار إعداده عن طريق المداولة للمجلس الشعبي البلدي

أو المجالس الشعبية البلدية. المداولة تبين:²⁰

o التوجهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة للتراب المقصود.

²⁰ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المادة 08-09 من المرسوم التنفيذي 91-177

- كيفية مشاركة الإدارة العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.
- تبليغ المداولة للوالي وتنشر لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي.
- يصدر اقرار يرسم حدود المحيط الذي يتدخل فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير استنادا إلى ملف يتكون من مذكرة تقديم ومخطط يرسم حدود التراب ويشمله هذا المخطط والمداولة المتعلقة به. الوالي إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة. الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابعا لولايات مختلفة.

❖ تبليغ إعداده والاستشارة :

- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتبليغ الكتابي لقرار إعداده لرؤساء الغرفة التجارية والفلاحية ورؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية.
- المصالح لديها 15 يوم ابتداء من تسلمها الرسائل للمشاركة في إعداده وتعيين ممثلها.
- بعد انتهاء المدة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار اقرار بقائمة الإدارات، المصالح والجمعيات التي تم طلب استشارتها .
- يستشار وجوبا مصالح التعمير، الفلاحة، التنظيمات الاقتصادية، الري، النقل، الأشغال العمومية والبريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، الصناعة، ترقية الاستثمار، توزيع الطاقة، النقل، توزيع المياه، الضبط العقاري، ينشر القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي.
- يرسل المشروع للمتعاملين المعنيين لمدة 60 يوم لوضع ملاحظاتهم ، وعدم الرد خلال الفترة يعتبر ردها إيجابيا.

❖ الاستقصاء العمومي وفتح سجل خاص:

- يخضع مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه للاستقصاء العمومي مدة 45 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اقرار بهذا الصدد:²¹
- يحدد المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيه.
- يعين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- يبين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهاءها.
- يحدد كفيات إجراء التحقيق العموم .
- ينشر القرار طول مدة التحقيق وترسل نسخة للوالي
- يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص مرقم وموقع لوضع الملاحظات أو ترسل مباشرة للمحققين المفوضين.
- خلال 15 يوم الموالية يعد المحقق محضر قفل الاستقصاء ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مع الملف والاستنتاجات.

❖ المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

- يرسل بعد تعديله عدد الإنقضاء مصحوبا بسجل الاستقصاء وبمحضر قفل الاستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق، وبعد المصادقة عليه بمداولة المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية، إلى الوالي المختص إقليميا الذي يتلقى أري المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم الموالية من تاريخ استلام الملف:²²

²¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير العدد 52 المادة 25-26-27

²² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المادة 27 من قانون 90-29

- يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مصحوبا بأبري المجلس الشعبي الولائي حسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية: بقرار من الوالي إذا كان عدد السكان يقل عن 200.000 ساكن. بقرار من الوزير المكلف بالتعمير إذا كان عدد السكان بين 200.000 و 500.000 ساكن. بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير إذا كان عدد السكان 000.500 ساكن أو أكثر.
- **يتكون ملف المصادقة من:** مداولة مجلس الشعبي البلدي، رأي المجلس الشعبي ال ولائي، سجل الاستقصاء العمومي، محضر قفل الاستقصاء العمومي، النتائج التي يستخلصها المفوض المحقق أو المفوضين المحققين، الوثائق المكتوبة والبيانية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- يبلغ المخطط التوجيهي والتعمير المصادق عليه إلى: الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية، مختلف الأقسام الوزارية المعنية، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، رئيس المجلس الشعبي الولائي المعني، مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، الغرف التجارية والفلاحية.

❖ محتوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

- تقرير توجيهي يقدم فيه: تحليل الوضع القائم والإحتمالات الرئيسية للتنمية. ثم قسم التهيئة المقترح بالنظر للتوجهات في مجال التهيئة العمرانية وحماية الساحل والحد من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية:²³
- التقنين: يحدد ما يلي:
 - التخصيص الغالب للأراضي وطبيعة النشاطات الممنوعة أو الخاضعة إلى إجراءات خاصة.

²³ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، العدد 52 ، المادة 16-18-20-21-22-23+معالجة

- الكثافة العامة الناتجة عن معامل شغل الأرض .
- الإرتفاعات المطلوب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها.
- المساحات التي تتدخل فيها مخططات شغل الأراضي مع الحدود المرتبطة بها وذلك بإبراز مناطق التدخل في الأنسجة العمومية القائمة ومساحات المناطق المطلوب حمايتها.
- تحديد مواقع التجهيزات الكبرى والمنشآت الأساسية.
- المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية.
- مساحات حماية المناطق المعرضة للأخطار التكنولوجية.
- المناطق الزلزالية وتصنيفها حسب درجة قابليتها لخطر الزلازل.
- الوثائق البيانية: تشمل على المخططات الآتية:
 - مخطط الوضع القائم: يبرز فيه الإطار المشيد حاليا وأهم الطرق والشبكات المختلفة.
 - مخطط تهيئة مع مخطط الإرتفاعات: التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها
 - مخطط التجهيزات والشبكات المختلفة: كشبكة الطرق، التزود بالمياه، شبكات الصرف الصحي.
 - مخطط يحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية و التكنولوجية .
- ❖ **مراجعته وتعديله:** لا يمكن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا في الحالات: 24
- إذا كانت القطاعات المشار إليها في المادة 19 في طريق الإشباع .
- إذا كان تطور الأوضاع أو المحيط أصبحت معه مشاريع التهيئة البلدية أو البنية الحضرية لا تستجيب أساسا للأهداف المعينة لها.

○ يصادق على مراجعات وتعديلات المخطط الساري المفعول في نفس الأشكال

المنصوص عليها للمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

➤ **مخطط شغل الأرض POS** : يعرف مخطط شغل الأرض حسب المادة 31 من القانون

90- 29 على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجهات المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير قوام إستخدام الأرض والبناء عليها وفقا للتوجهات المحددة

والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: 25

● أهداف مخطط شغل الأرض:

- ❖ يحدد مخطط شغل الأرض بالتفصيل في إطار توجهات المخطط التوجيهي
- ❖ يحدد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية و التنظيم و حقوق البناء و إستعمال الأرض
- ❖ يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات
- ❖ يحدد المساحات العمومية، المساحات الخضراء، المواقع المخصصة للمنشآت العمومية المنشآت ذات المصلحة العامة كذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور
- ❖ يحدد الارتفاقات، الأحياء، الشوارع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها
- ❖ تحديد الأراضي المعرضة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية أو تلك المعرضة للانزلاق والتي تخضع لإجراءات تحديد أو منع البناء
- ❖ تحديد مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.

• **مراحل إعداد مخطط شغل الأرض:** تتمثل مراحل إعداد مخطط شغل الأرض في:²⁶

- ❖ قرار الإعداد و رسم الحدود
- ❖ إقرار إعداده عن طريق المداولة للمجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية
- ❖ المداولة تتضمن ما يلي:
- ❖ تذكير بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأرض الواجب إعداده
- ❖ كفاءات مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأرض
- ❖ تبليغ المداولة للوالي أين تنشر لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي
- ❖ إستنادا إلى الملف الذي يتكون من مذكرة تقديم و من المخطط الذي يعين حدود التراب المطلوب حسب الحالة: الوالي (إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة).
- الوزير المكلف بالتعمير، الوزير المكلف بالجماعات المحلية (إذا كان تابع لعدة ولايات).

• **تبليغ إعداده والإستشارة:**

- ❖ يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتبليغ الكتابي بقرار إعداده لرؤساء الغرفة التجارية، الفلاحية، رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية.
- ❖ المصالح لديها 15 يوم ابتداء من تسلمها الرسائل للمشاركة في إعداده وتعيين ممثلها.
- ❖ بعد إنتهاء المدة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار بقائمة الإدارات، المصالح، الجمعيات التي يتم طلب إستشارتها
- ❖ يستشار وجوبا مصالح التعمير، الفلاحة، التنظيمات الإقتصادية، الري، النقل، الأشغال العمومية، البريد والمواصلات، البيئة، التهيئة العمرانية، السياحة، الصناعة

- وترقية الإستثمار، توزيع الطاقة والمياه، الضبط العقاري. وينشر القرار لمدة شهر في مقر المجلس الشعبي البلدي.
- ❖ يرسل المشروع للمتعاملين المعنيين لمدة 60 يوم لوضع ملاحظاتهم وعدم الرد خلال الفترة يعتبر ردها ايجابي.
- ❖ يحدد مناطق استشارة مشروع مخطط شغل الأرض.
- ❖ يعين المفوضين المحققين.
- ❖ يبين تاريخ إنطلاق ونهاية التحقيق.
- ❖ يحدد كيفية إجراء التحقيق العمومي.
- ❖ ينشر القرار طول مدة التحقيق وترسل نسخة إلى الوالي .
- ❖ يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح سجل خاص مرقم وموقع لوضع الملاحظات أو ترسل مباشرة للمحققين المفوضين .
- ❖ خلال 15 يوم الموالية يعد المحقق محضر قفل الإستقصاء ويرسل إلى المجلس الشعبي البلدي مع الملف والإستنتاجات .
- المصادقة على مخطط شغل الأرض:
- ❖ يرسل POS بعد تعديله عند الإقتضاء مصحوبا بسجل الإستقصاء وبمحضر قفل الإستقصاء والنتائج التي يستخلصها المفوض المحقق إلى الوالي المختص إقليميا الذي يبدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوم ابتداء من تاريخ إستلام الملف.
- ❖ يصادق المجلس الشعبي البلدي بمداولة على مخطط شغل الأرض المعدل عند الإقتضاء لأحد نتائج الإستقصاء العمومي بعد أخذ رأي الوالي في الحسبان.
- ❖ تبلغ للوالي المختص إقليميا، المصالح المكلفة بالتعمير، الغرفة التجارية والغرفة الفلاحية.
- ❖ يقرر رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضعه تحت تصرف الجمهور ويحدد تاريخ الوضع، أماكن الإستشارة والوثائق الكتابية والبيانية.

• محتواه: يضم ملف مخطط شغل الأرض لائحة التنظيم والوثائق البيانية:²⁷

❖ لائحة التنظيم: وتشمل ما يلي:

- مذكرة تقديم: ويتم فيها تقديم دراسة تحليلية مع تحديد أفاق التنمية للمنطقة التي تم تغطيتها بالمخطط مع التقيد التام بأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وموافقة نتائج الدراسة مع برامج التنمية المعتمدة للبلدية أو البلديات المعنية
- القواعد: تحدد كل منطقة متجانسة ناتجة عن الدراسة التحليلية مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء التراب كما هو محدد في القانون 90-29 كنوع المباني المرخص بها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض .

❖ الوثائق البيانية: تتكون الوثائق البيانية مما يأتي:

- مخطط الموقع بمقياس 1/2000 أو 1/5000 .
- مخطط طبوغرافي 1/500 أو 1/1000 .
- خريطة 1/500 أو 1/1000 تحدد المناطق المعرضة للأخطار الطبيعية والتكنولوجية مصحوبة بتقارير تقنية كما تحدد مساحات الحماية والإرتفاعات المختلفة.
- مخطط الوضع القائم 1/500 أو 1/1000 يبرز الصورة الحالية لتركيبية النسيج الحضري من إطار مبني، شبكة الطرق، الشبكات المختلفة والإرتفاعات الموجودة.
- مخطط التهيئة العامة 1/500 أو 1/1000 يحدد ما يلي:
- المناطق المتجانسة.
- موقع إقامة التجهيوات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
- المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصيتها .

27 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المادة 18 من المرسوم التنفيذي 318-05

• **مراجعة مخطط شغل الأرض وتعديله:** لا يمكن مراجعة مخطط شغل الأرض إلا
لأسباب التالية:²⁸

- ❖ إذا لم ينجز في الأجل المقرر لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البناءات المتوقعة في التقرير الأولي.
- ❖ إذا كان الإطار المبني الموجود في حالة خراب أو حالة من القدم تدعو إلى تجديده.
- ❖ إذا كان الإطار المبني الموجود قد تعرض للتدهور ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- ❖ إذا استدع ذلك حاجة إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية.

²⁸ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، العدد 52 من المادة 37

الخلاصة:

خلال هذا الجزء النظري تم التطرق والتعرف إلى مختلف المصطلحات والمفاهيم العامة التي لها علاقة بالجانب الحضري، وتعتبر المدخل إلى موضوع بحثنا، والهدف من ذلك هو تبسيط وتوضيح موضوع الدراسة إلى المتصفح والقارئ. وبعدها تم عرض جانب من سياسة التخطيط في الجزائر قبل وبعد الاستقلال، مع ذكر كل ما يتعلق بأدوات التهيئة والتعمير ودورها في تنظيم المجال.

ثانيا

الجانب
التطبيقي

الفصل الثالث: تقديم مجال الدراسة

تقديم مجال الدراسة:

في هذا الفصل سنحاول تقديم لمحة عن مجال الدراسة والمتمثل في مدينة تبسة، والتي تعتبر من أهم المدن الجزائرية الواقعة بالناحية الشرقية للبلاد نظرا لما تتميز به من مؤهلات الموقع. فهي مدينة حدودية (منطقة عبور). ثم نقوم بتقديم عينة الدراسة والتي اخترنا أن تكون مخطط شغل الأرض رقم 18 والتطرق إلى خصائصه. من خلال تشخيص الوضع الراهن والتعرف على إمكانياتها (السكانية والعمرائية)، وسنحرص في هذا السياق على إظهار الجانب الطبيعي والجانب السكاني والجانب الاقتصادي لمنطقة الدراسة.

01- الموقع:

• **إداريا:** تعتبر مدينة تبسة مقرا للولاية منذ التقسيم الإداري لسنة 1974 وفي الوقت نفسه مقر دائرة تضم بلدية واحدة، هذه الأخيرة أي بلدية تبسة تقع في الجزء الشمالي الشرقي للولاية تحدها من الشمال بلدية بولحاف الدير، ومن الشمال الشرقي بلدية الكويف، ومن الشمال الغربي بلدية الحمامات، ومن الجنوب بلدية الماء الأبيض وبلدية العقلة المألحة، وشرقا بلدية بكارية وغربا بلدية بئر مقدم. تتربع البلدية على مساحة تقدر ب: 184 كم²، وهي واحدة من 28 بلدية لولاية يحدها شرقا الجمهورية التونسية، وغربا ولايتي خنشلة وام البواقي، وشمالا ولاية سوق أهراس، وجنوبا ولاية الوادي، وهي تضم كذلك 12 دائرة .

• **فلكيا:** تقع مدينة تبسة على خط الطول 8,11 درجة شرقا، وخط العرض 35,4 درجة شمالا. ان هذا الموقع يدل على أن المدينة تقع بالمنطقة المعتدلة الحارة (المتوسطية) التي تميزها القارية.²⁹

• **جغرافيا:** تقع مدينة تبسة في الشرق الجزائري وهي واحدة من مدن الهضاب العليا الشرقية، موقعها متاخم للحدود التونسية التي تبعد عنها بحوالي 30 كيلومتر، وعن

²⁹ نشرة رسمية دورية صادرة عن ولاية تبسة، تضم كافة الإحصائيات الرسمية عن الولاية سنة 2008

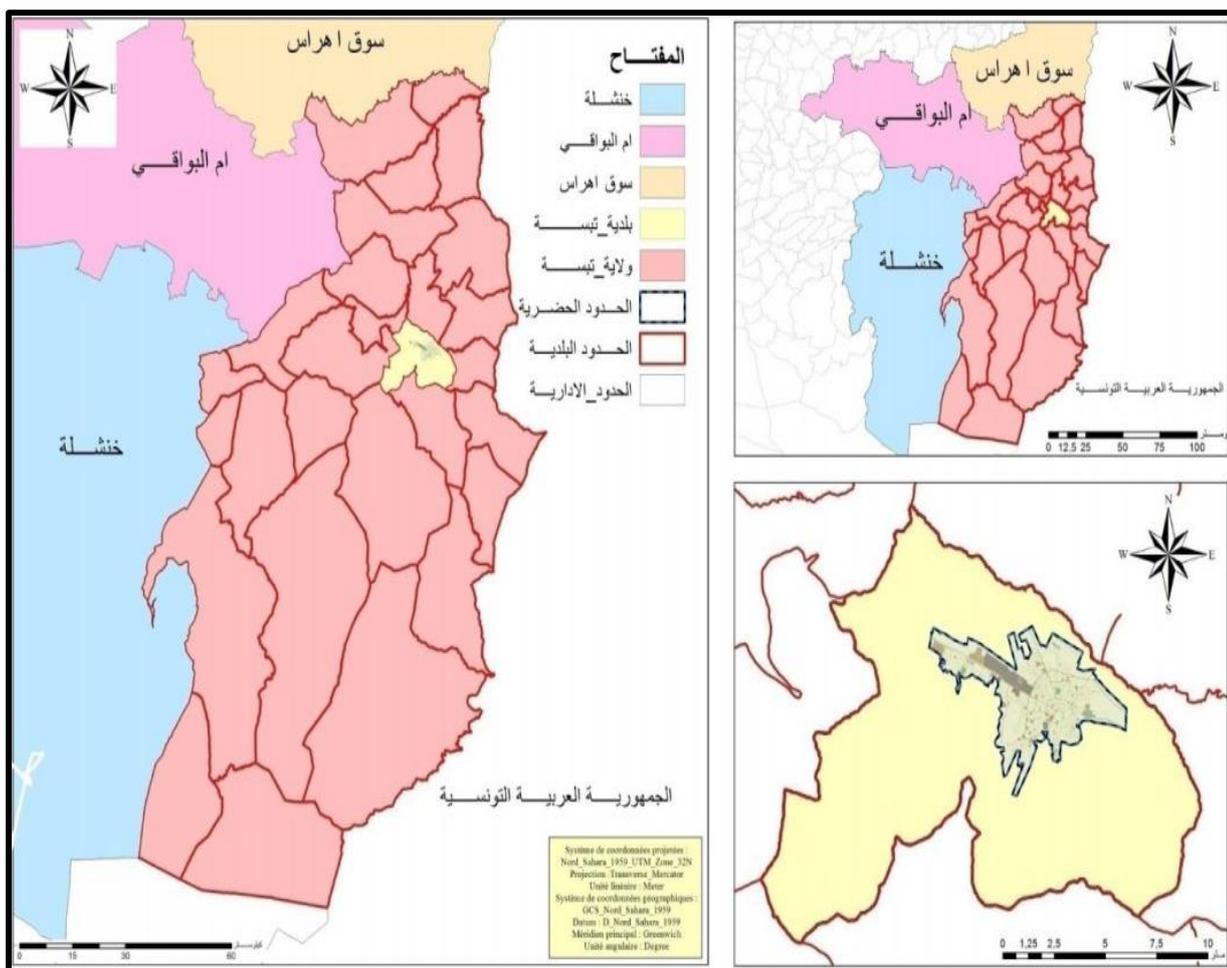
العاصمة التونسية بـ: 386 كيلومترا، مما جعلها تحتل موقعا استراتيجيا مهما، تمر بها عدة طرق وطنية أهمها:

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

✓ الطريق الوطني رقم 16 الذي يصل مدينة عنابة بمدينة تبسة ووادي سوف جنوبا.

✓ الطريق الولائي رقم 82 الذي يتجه إلى الجهة الشمالية الشرقية ليربط المدينة بالحدود التونسية.

خريطة رقم (01): الموقع الإداري لمدينة تبسة



المصدر: ابتسام بوعلي، سهيلة جدواني، إشكالية التوسع العمراني في مدينة تبسة، مقدمة لنيل شهادة ماستر، جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، 2016/2017

إضافة إلى خط السكة الحديدية المار بمدينة تبسة متجها إلى مدينة عنابة ليربطها بمنجم جبل العنق للفوسفات بمنطقة بئر العاتر. كما يتفرع خط آخر للسكة الحديدية من مدينة تبسة إلى الجمهورية التونسية مارا بمدينة الكويف. ويوجد بالجهة الشمالية للمدينة مطارا للخطوط الداخلية علما أنه كان سابقا مطارا دوليا.³⁰

خريطة رقم (02): الموقع الجغرافي لمدينة تبسة



المصدر: علي حجلة التهيئة الحضرية و التنمية المستدامة لمدينة تبسة سنة 2016

³⁰ علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة منتوري قسنطينة، سنة

02- الخصائص الطبيعية:

• الطبوغرافيا: تتميز منطقة تبسة بوحدين فيزيائيين متمثلتين في الجبال والسهول:³¹

✓ الجبال:

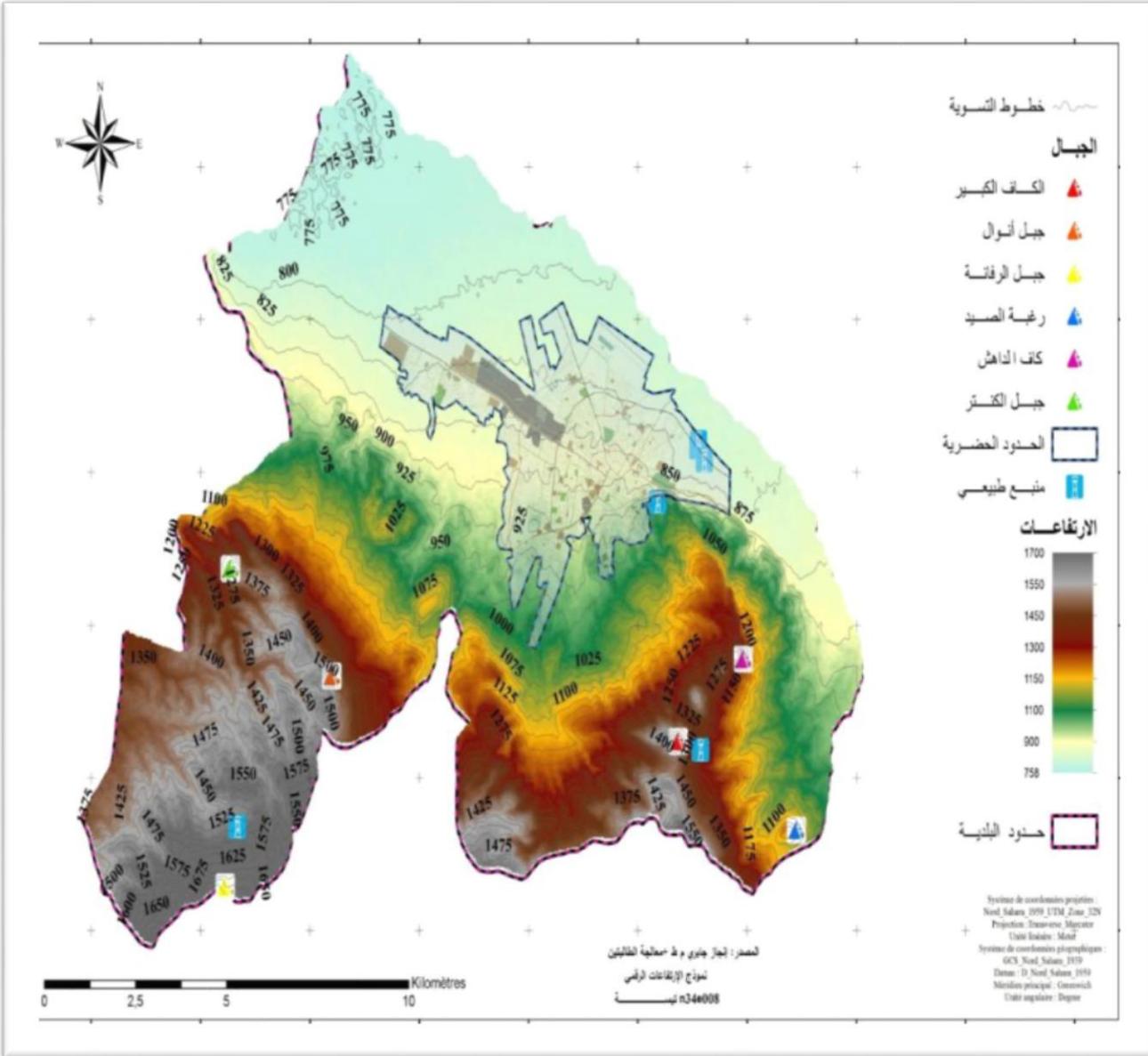
تمثل هذه الوحدة ما يقارب 50%. من مساحة البلدية متمثلة في جبل جوة في الجهة الجنوبية الشرقية، وجبل أزموور في الجهة الجنوبية، وفي الجهة الجنوبية الغربية نجد كل من جبل أنوال وجبل الدكان. هذه الجبال تتميز بانحدارات شديدة. وغطاء غابي يساعد على التقليل من ظاهرة انجراف التربة.

✓ السهول:

توجد هذه الوحدة في الجهة الجنوبية من المدينة وتحدها الطريق الوطني رقم 10 إلى غاية الحدود الإدارية لبلدية تبسة من الجهة الشمالية وهي متمثلة في سهل المرجة. متوسط ارتفاعها 800م عن سطح البحر.

³¹ مديرية التعمير والبناء والهندسة المعمارية لولاية تبسة، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تبسة، سنة 2008.

خريطة رقم (03): البيئة التضاريسية لبلدية تبسة



المصدر: جابري محمد الطيب، رسالة دكتوراه بتعديل من الطالبتين

• الانحدارات:

تعتبر الانحدارات أحد العوامل الأساسية التي من خلالها توضع الخطط العمرانية لأشكال استخدامات المجال. ومدينة تبسة في هذا الجانب تمتاز بسطحها بأربعة فئات من حيث درجة الانحدار، كما توضحه الخريطة رقم 32.03.

✓ **الفئة الأولى من 0-5%:** وتعتبر من أحسن الأراضي للبناء إذ لا تكلف الكثير في عمليات التهيئة وشق الطرق بها ونجدها تحتل المساحة الأكبر من المنطقة، وتمتد في الجهة الشمالية لمنطقة الدراسة، غير أن الاستخدام أفلحي قد يحول دون استعمالها في التعمير والبناء.

✓ **الفئة الثانية من 5-15%:** تعتبر هذه الأراضي صالحة للتعمير ذات انحدار يساعد على مد الطرقات والشبكات، وهي أقل انتشار من سابقتها وتتواجد في الجهة الجنوبية للمحيط العمراني.

✓ **الفئة الثالثة من 15-25%:** نجدها في الجهة الجنوبية للبلدية عند بداية الجبال الجنوبية الشرقية والجبال الجنوبية الغربية هذه الأراضي قليلة الصلاحية للتعمير إذ ترتفع بها تكاليف البناء ومد الشبكات التقنية بالإضافة إلى أنها مناطق غابية.

✓ **الفئة الرابعة أكبر من 25%:** أراضيها غير صالحة للبناء نجدها في جنوب المدينة وهي قليلة.

• الجيوتقنية:

أظهرت الدراسات الجيوتقنية تباينا خاصا في نوعية الأرضيات المحيطة بالمدينة، وهذا نتيجة للتكوينات الجيولوجية والنوعية الجيوتقنية للأراضي، التضاريس، تواجد مياه جوفية، والوديان، وكذلك احتمال وجود الفيضانات.³³

³² بوصفصاف رشيد، الخدمات وعلاقتها بالتنظيم المجالي حالة مدينة تبسة، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في المشروع الحضري، جامعة ام البواقي، سنة 2012، ص65
³³ مرجع سابق، ص67

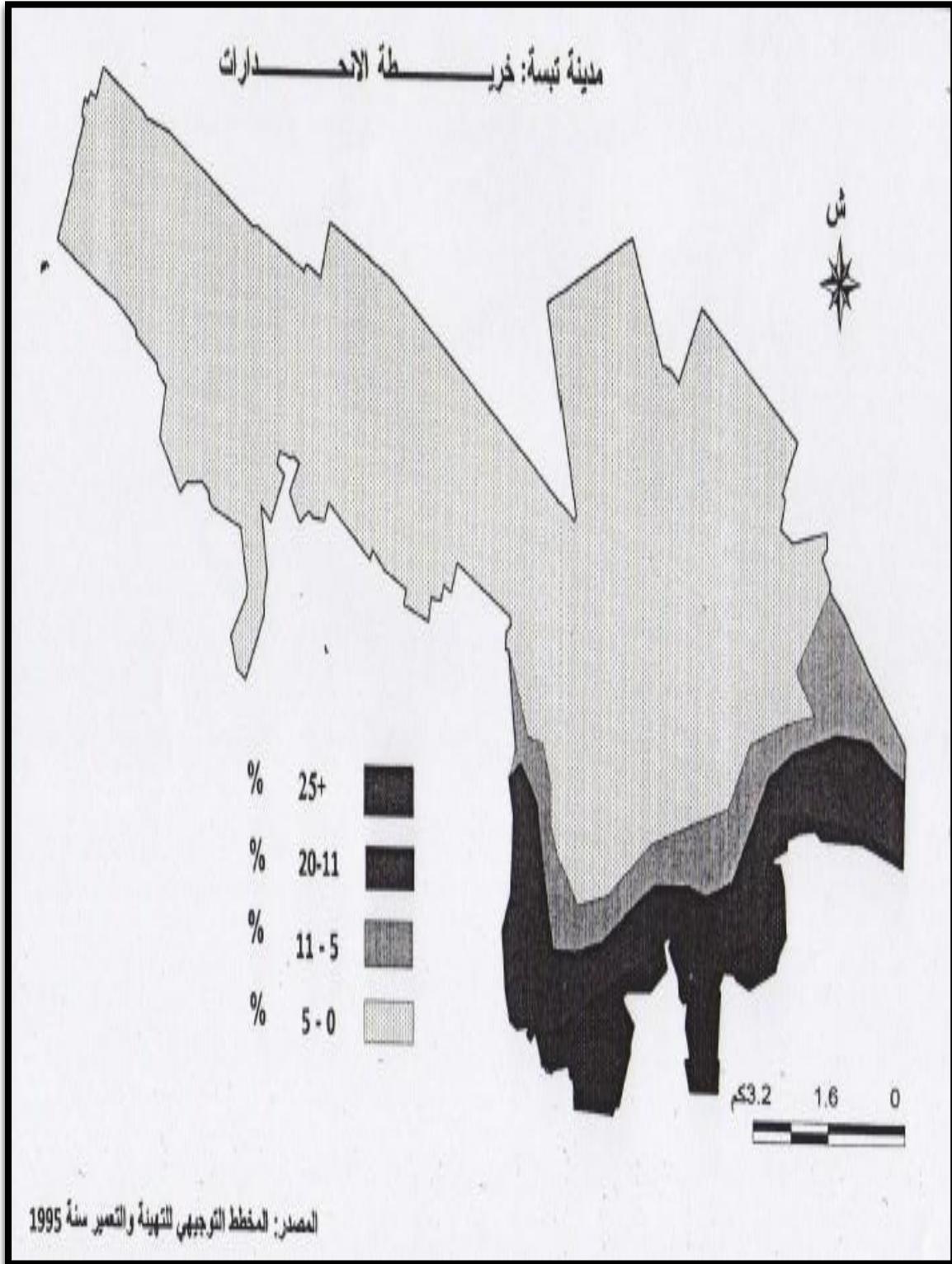
✓ الأراضي الصالحة للبناء: عبارة عن طين، وحصى جد متراص يكون أرضية صلبة، تحتل هذه الأراضي معظم أجزاء المدينة، و يمكن أن يصل البناء فيها إلى أربعة طوابق حسب الأساس..

✓ أراضي متوسطة للبناء: تقع شمال المدينة وغربها على طول الطريق الوطني رقم 10، عبارة عن ترسو بات مختلفة يمكن الوصول إلى طبقة المقاومة فيها عن عمق 3م، عليها يمكن تشييد مباني ذات أربعة طوابق.

✓ أراضي ذات مقاومة ضعيفة: هي معظم الأراضي الواقعة في منخفض الجبل أين تكثر الوديان صعبة الاجتياز.

✓ أراضي ذات خصائص مختلفة: تقع في منخفض السهل، تتكون من طبقة سطحية تحوي ترسبات وهي الأكثر عرضة للفيضانات.

خريطة رقم (04): الاتحادات لمدينة تبسة



المصدر المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير سنة 1995

• التطور العمراني للمدينة:

إن دراسة المميزات العمرانية للمدينة، وذلك من خلال تتبع مراحل تطورها العمراني وأبرز الاتجاهات التي سلكتها في توسعها، للتطور العمراني للمدينة دورا هاما في تنظيم مجالها الحضري وتوجيه استخدامات الأرض فيها، وذلك من خلال برمجة المنشآت والمرافق وفق خطة محكمة ومدروسة. ومدينة تبسة عرف نسيجها العمراني تطورا ملحوظا على عدة مراحل أهمها:³⁴

✓ المرحلة الأولى (1842-1932):

بداية هذه المرحلة هي سنة دخول الفرنسيين، حيث كانت المدينة عبارة عن النواة الأولى المحاطة بالسور البيزنطي وتبلغ مساحتها حوالي 8.9 هكتار. تميزت هذه المرحلة بعمران يعود إلى الرومان، البيزنطيين، ثم العرب المسلمين والأتراك وقام المستعمر بإنشاء أولى المرافق.

✓ المرحلة الثانية (1832-1962):

بعد استقرار المعمرين، بدأ التفكير الجدي في استغلال الأرض وشغلها بطريقة منظمة، ووضعت مشاريع عمرانية أهمها إنشاء ثكنة عسكرية، خط السكة الحديدية، مستشفى، كنيسة، مقر للبلدية، وحدائق عمومية. وبلغت مساحة المدينة 53.35 هكتار.

✓ المرحلة الثالثة (1962-1972):

عقب الاستقلال توسع العمران باتجاه محوري الطريقتين الرئيسيتين للمدينة (طريق شمال جنوب وطريق شرق غرب) بشكل منظم. وشمل الفراغات المتواجدة ضمن المرحلة السابقة. وقد بلغت مساحة المحيط العمراني بحوالي: 05.126 هكتار.

³⁴ علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة، ص 104 ص 107

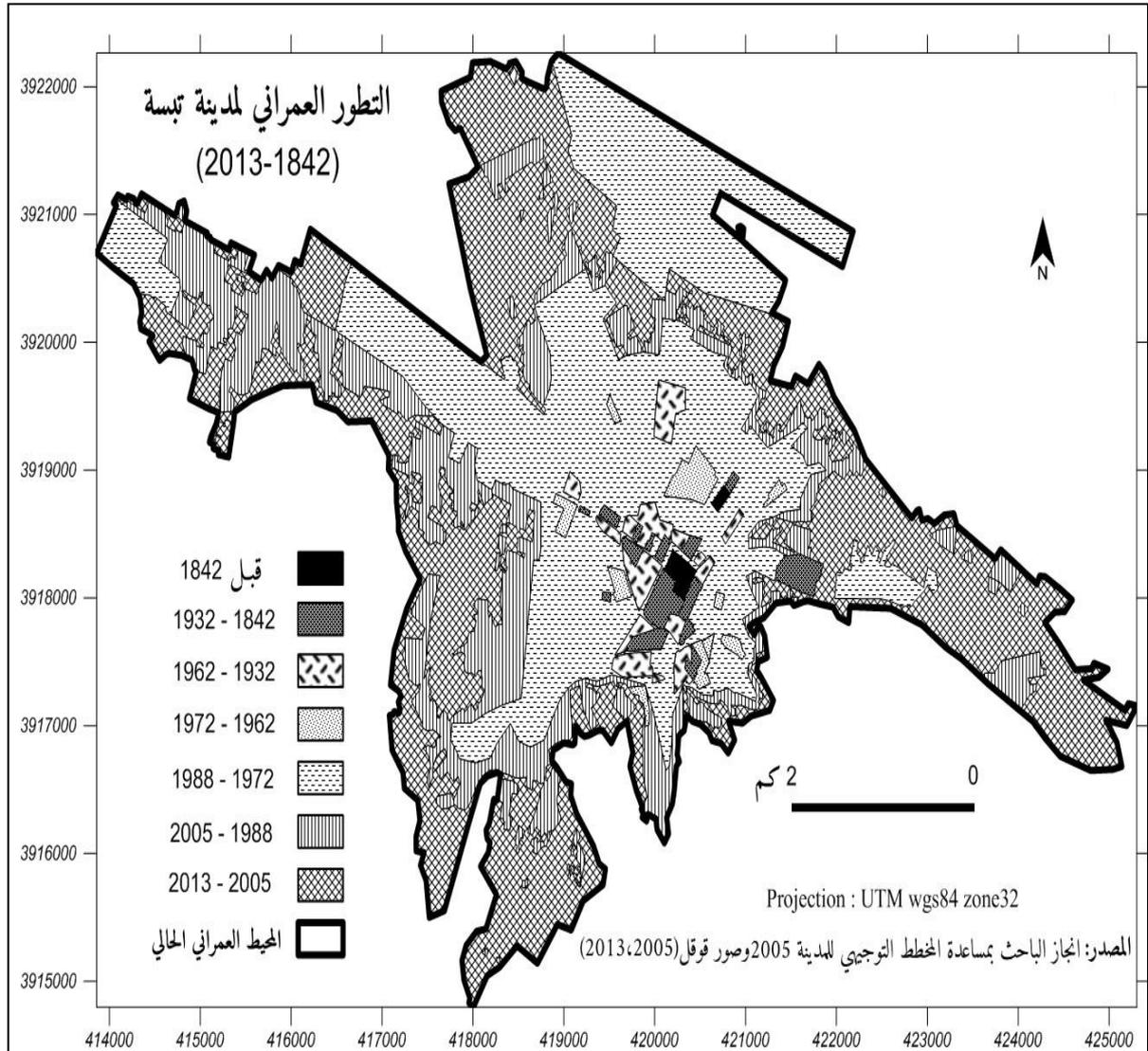
✓ المرحلة الرابعة (1972-1988):

خلال هذه المرحلة توسع العمران باتجاه الشمال والشرق والغرب. تم توسعت المدينة نحو الجنوب والجنوب الشرقي من المدينة القديمة. وظهر أحياء عشوائية (حي جبل الجرف، حي الميزاب)، بينما في الجهة الشمالية والغربية كان العمران منظما ضمن مخططات التهيئة.

✓ المرحلة الخامسة (ما بعد 2005):

عرفت مدينة تبسة استمرارا في وتيرة التوسع العمراني، إذ واصل العمران زحفه في الاتجاه الغربي للمدينة على طول الطريق الوطني رقم 10، بالمنطقة الصناعية، ZHUN3، كما أنجزت مشاريع سكنية.

خريطة رقم (05): التطور العمراني لمدينة تبسة



المصدر: علي حجلة، التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة

الفصل الرابع: الدراسة الميدانية

أولاً/ تقديم عينة الدراسة:

عينة الدراسة (مخطط شغل الأرض رقم 18)، هي جزء لا يتجزأ من مدينة تبسة، المتاخمة لوسط المدينة، والتي تتجمع معاً وفقاً للمبادئ التوجيهية للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تبسة، وتقع في منطقة نفوذ مباشر تتميز بما يلي:

✓ الكثافة العالية للإسكان الفردي 2672 مسكناً أو حوالي 11720 ساكن

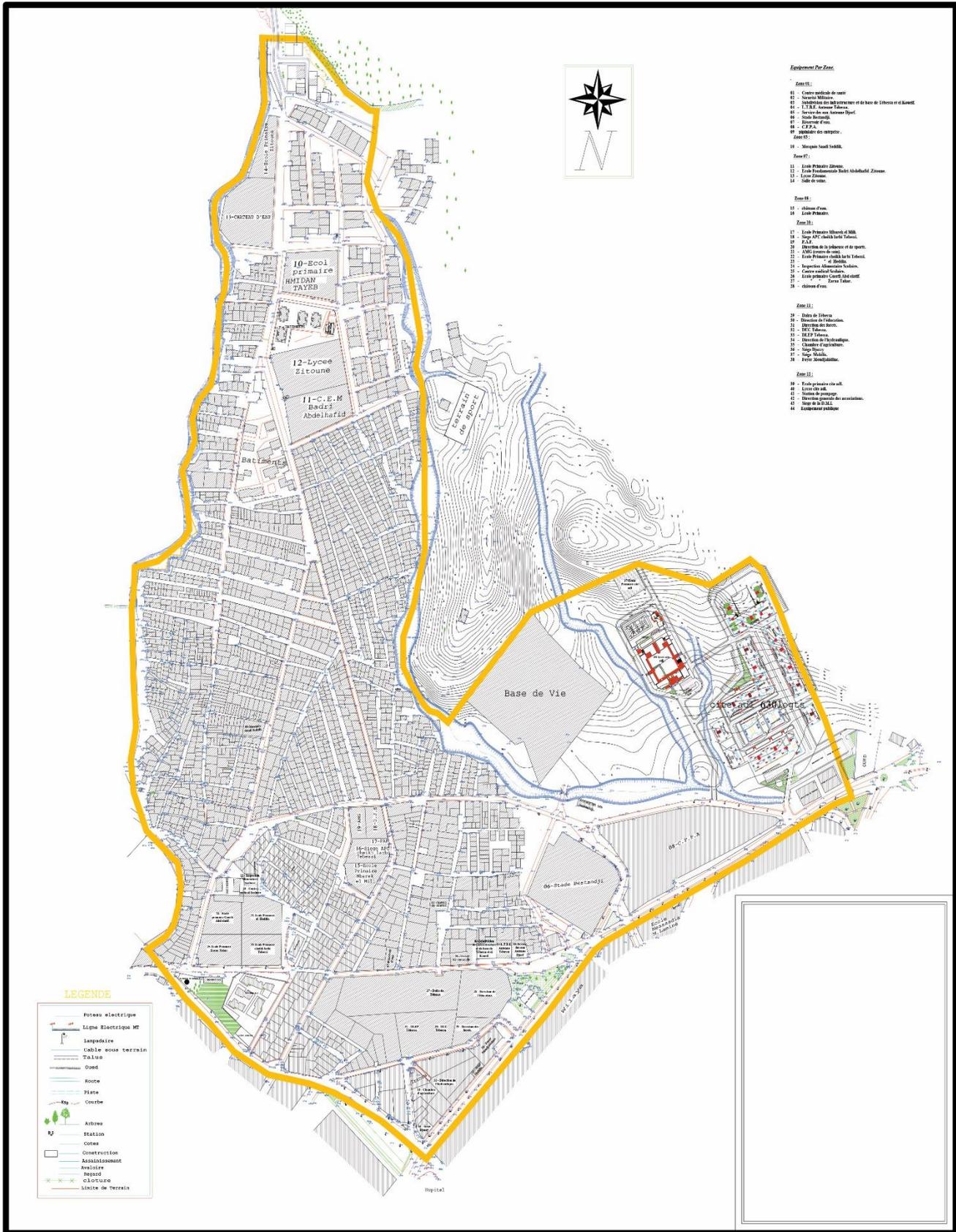
✓ انخفاض كثافة المساكن الجماعية 800 مسكن أو نحو 4800 نسمة

مع الاستهلاك المفرط للأراضي وبالتالي، فإن تكاليف الاستدامة مرتفعة للغاية، فالمنطقة التي تتركز فيها مجموعة من المرافق التعليمية والرياضية المختلفة التي يتجاوز تأثيرها حدود المنطقة بكثير (ملعب بسطانجي)، ووجود المعدات والأنشطة والخدمات الأساسية. وبالتالي، يجب ألا يقتصر التفكير الذي يتعين القيام به على المناطق الداخلية من منطقة الدراسة، بل يجب أن يأخذ في الاعتبار التأثير الذي يمارسه كل منهما على الآخر، أو أن يضع جنباً إلى جنب مع نسيج من المساكن الفردية المجهزة ومن الجانب الآخر نسيج من المساكن الجماعية المجهزة جزئياً.

تقع عينة الدراسة جنوب مدينة تبسة. تبلغ مساحتها 100 هكتار، وهي بسبب موقعها تعتبر حد التحضر للمدينة من جهتها الجنوبية، يحدها من الشمال م.ش.أ رقم 01، ومن الشرق م.ش.أ رقم 17، ومن الغرب م.ش.أ رقم 02، ومن الجنوب حدود المحيط العمراني للمدينة. يجب الإشارة إلى أن منطقة الدراسة تم تقسيمها إلى 12 منطقة.³⁵

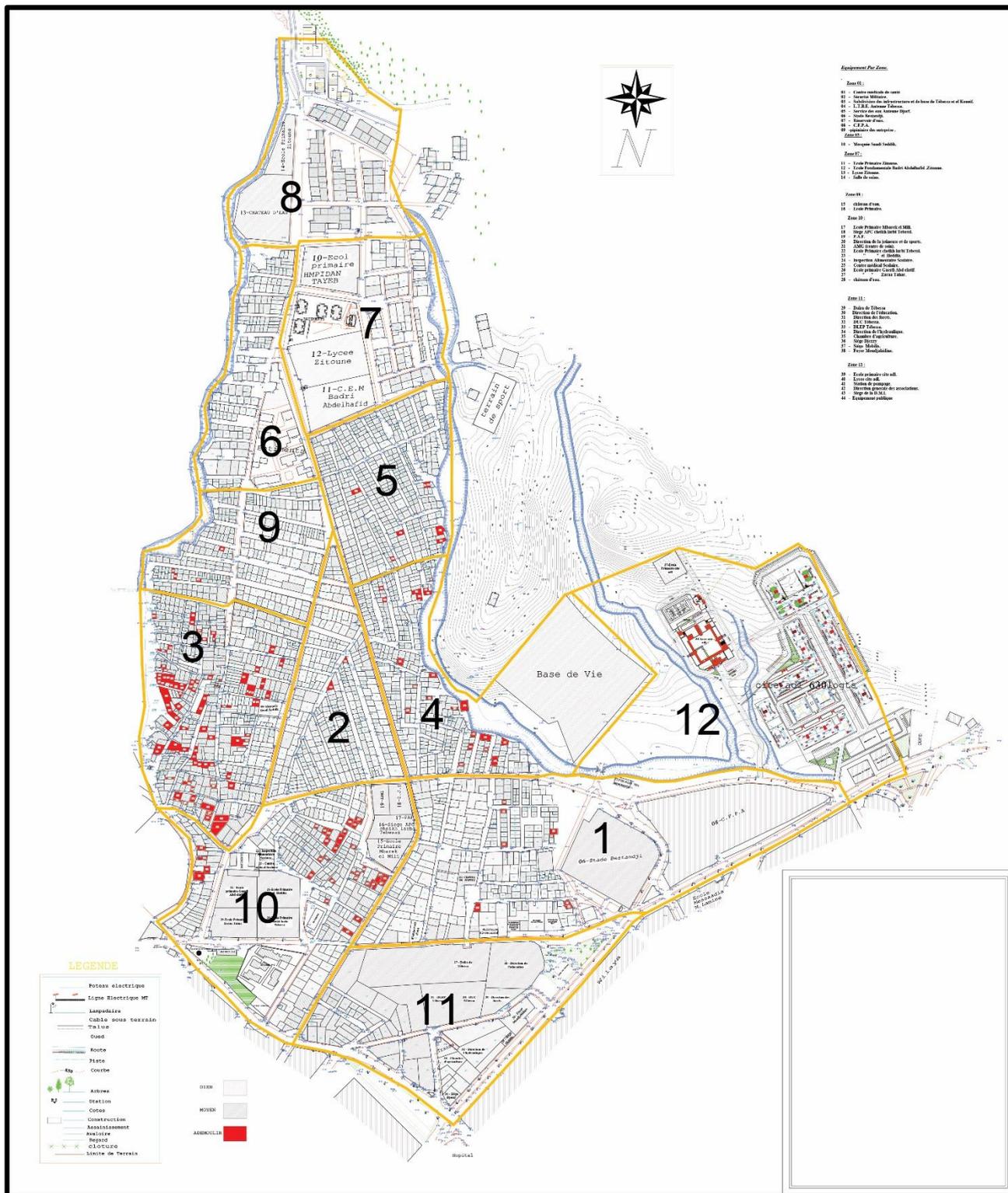
35 مديرية البناء والتعمير والهندسة المعمارية لولاية تبسة، 2023، مخطط شغل الأرض لمدينة تبسة، التقرير النهائي، مكتب الدراسات مرمرية نورالدين، تبسة

خريطة رقم (06): حدود عينة الدراسة



المصدر: مديرية البناء والتعمير والهندسة المعمارية لولاية تبسة

خريطة رقم (07): تقسيم منطقة الدراسة إلى مناطق



المصدر : مديرية البناء والتعمير والهندسة المعمارية لولاية تيسة

1. تحليل عينة الدراسة:

• جيوتقنية الأراضي:

تتكون الأرض المعنية بشكل أساسي من رواسب الطمي القديم ناتجة عن تآكل الجبال المحيطة، وهذه التكوينات مكونة من طمي رخو بمتوسط سمك 1.5 متر. هذه التشكيلات الطينية تمثل حدود السهل الصخري لمنطقة تبسة.

في الحالة الأولى ، صُنعت من marnes sénoniens إلى الغرب من تبسة وفي الحالة الثانية من الحجر الجيري المايستريخي إلى الغرب. أظهرت الدلائل التي قدمتها دراسات التربة المختلفة التي أجراها مختبر الأشغال العامة للمشاريع المختلفة التي تم تنفيذها أو قيد التنفيذ وجود طبقة من الطمي الرملي الباهت إلى الحصى المصفر، وطبقة من الحصى والحصى المغلفة في مصفوفة طينية. وطبقة من الرمل الجرانيتي غنية بخرسانة الحجر الجيري. وفقاً للنتائج التي تم الحصول عليها، أظهرت التربة الموجودة خصائص جيدة، وحتى جيدة جداً من وجهة التحمل، فضلاً عن قدرتها على تحمل الأحمال الزائدة الناتجة عن الأعمال المخطط لها. وأظهرت اختبارات قياس الحبيبات أن التربة الموجودة في المكان جيدة أو متوسطة، مع نسبة مرور عبر المنخل 80 تزيد عن 50%.

أساسات معظم المشاريع المنفذة داخل المنطقة سطحية: من نوع القاعدة المعزولة المرتبطة ببعضها البعض بواسطة مراسلين ومثبتة بعمق 1.50 متر في الأرض الطبيعية. ويبلغ الضغط المسموح به في المتوسط 2000 كلغ/سم².

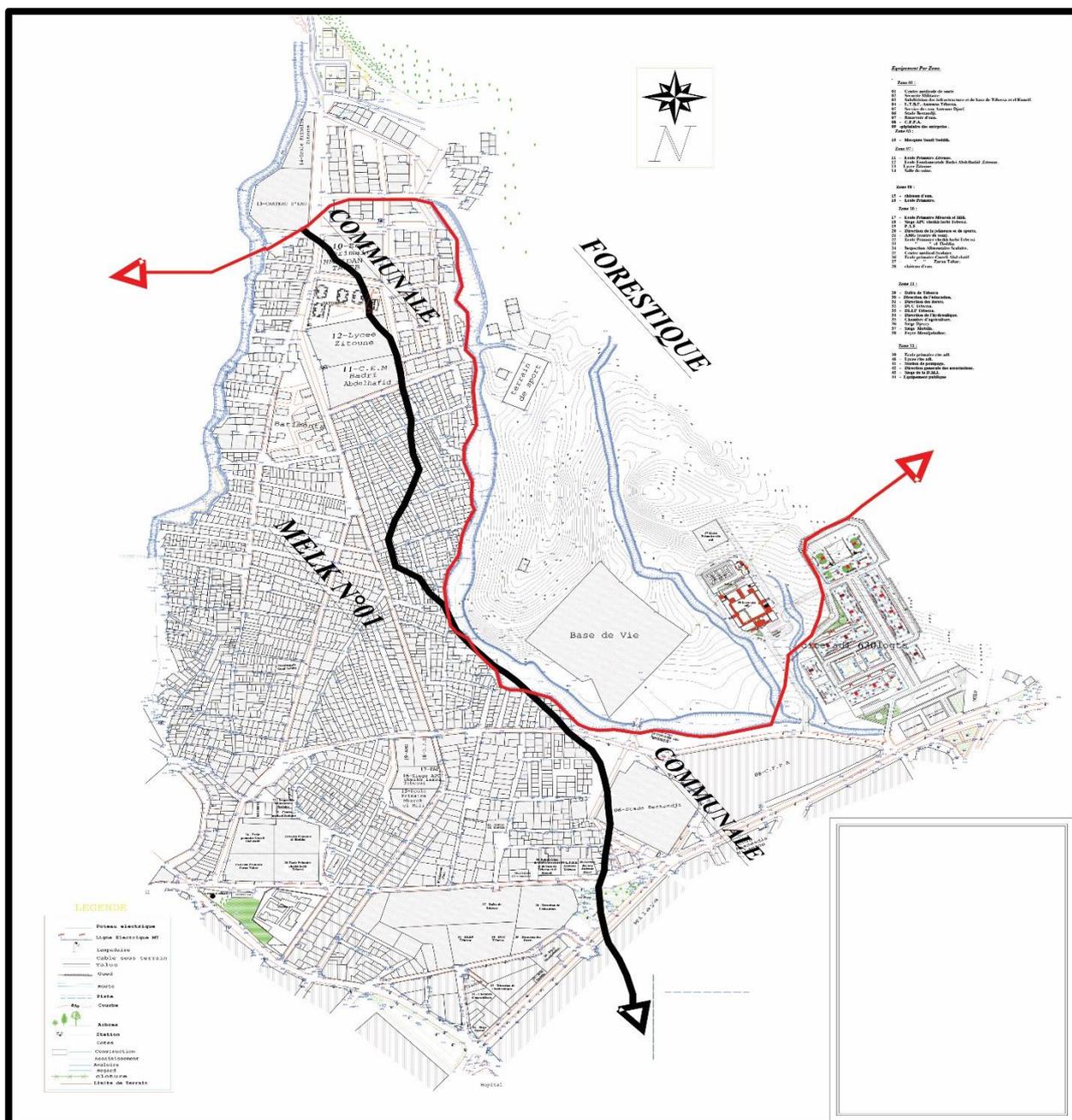
• الانحدارات:

يتميز المنحدر من سفح المرتفع نحو السهل، وهو لطيف على كامل سطح المنطقة بقيم تتراوح بين 2% و 5% من الجنوب الغربي إلى الشمال الشرقي. وهذا له نتيجة مباشرة لتقليل أعمال الحفر بشكل كبير وبالتالي التأثير بشكل إيجابي على التكاليف النهائية للمشاريع. من ناحية أخرى، فإن وجود منحدر طبيعي لطيف سيعزز التدفق الطبيعي لمياه الأمطار.

● الطبيعة القانونية للأراضي:

مجموعتان من الأراضي في منطقة الدراسة، المنطقة 23 و17، تم نقلهما إلى ملكية البلدية بموجب الأمر 74-26 المتعلق باحتياطي الأراضي، المنطقة الثالثة تمثل أراضي ذات ملكية خاصة أضف إلى ذلك منطقة رابعة تنتمي أراضيها إلى تراث أراضي الغابات.

خريطة رقم (09): الطبيعة القانونية للأراضي



المصدر: مديرية البناء والتعمير والهندسة المعمارية لولاية تبسة

• هيراركية المجال العمراني:

قد اتخذت منطقة الدراسة توسعها من امتداد مركز المدينة بداية من حي البلدية. وقد تكاثرت جنوباً حتى منطقة الزيتون، وعلى التوالي على الجانبين الشرقي والغربي لتصل إلى منطقة الزاوية الشرقية ومنطقة الجرف. وتجدر الإشارة إلى أنه على الرغم من هذا النمو الكبير، فإن الأنشطة التجارية والخدمات تركزت على الطرق الرئيسية التي تخدم الموقع، للحفاظ على ألفة المساكن نفسها التي تخدمها الأزقة أو الطرق المسدودة.

• حالة المباني:

✓ **المباني القديمة:** حددت الدراسة الميدانية حالتين من المباني القديمة، الحالة الأولى تشغل 20% من المباني وهذه الفئة من النوع الاستعماري. يكشف عن مظهر مقبول على الرغم من وقت بنائه البعيد. منظم جيداً ومحكوم بالمعايير القديمة (استخدام الجدران الحجرية الحاملة، والأجر المقاوم، وشرائح القصب للأسقف والبلاط كسقف)، ويتركز بشكل أساسي في منطقة حي البلدية. والحالة الثانية، بنسبة عالية إلى حد ما (50% من مجمل المباني)، يحكمها النظام التقليدي بدون معايير واضحة، تقدم جانباً مقبولاً في بعض الأحيان، بسبب التجديدات، وأحياناً المظهر المتداع. وتجدر الإشارة، مع ذلك، إلى أن مثل هذه الإنشاءات منتشرة في جميع أنحاء الموقع.

✓ **المباني الجديدة:** تشغل 30% من مجمل المباني، وتتركز الإنشاءات الجديدة (الجماعية أو الخاصة والتجهيزات) بشكل رئيسي في الجهة الغربية من الموقع (630 وحدة سكنية)، في الشمال وخاصة على الطرق الرئيسية التي تخدم الموقع أو حتى متناثرة هنا وهناك، نتيجة لإعادة هيكلتها وإعادة تطويرها بشكل جذري. وتجدر الإشارة إلى أن هذا النوع من البناء له مظهر حديث، تحكمه معايير فنية، مع زخرفة متزايدة للواجهات.

• السكن:

وينقسم إلى سكن فردي وسكن جماعي.

✓ **السكن الفردي:** وتجدر الإشارة إلى أن عمليات بناء المساكن الفردية هي مبادرة من السكان (تحاصيص سكنية عائلية أو ضمن إطار منظم مثل التعاونيات

العقارية: الزيتون والعهد الجديد. بالنسبة لبرنامج 2672 وحدة سكنية على مساحة 321360.70 م². بكثافة سكنية تقدر بـ 83.50 وحدة سكنية للهكتار. وتسارعت إنجازات هذه السكنات مما أعطى انطباعاً عن أعمال غير مكتملة، ويتم تنفيذها في معظم الحالات دون احترام رخص البناء. وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن جميع إنشاءات المنازل الفردية تقريباً غير قانونية، في المستويين طابق أرضي + 01 وطابق أرضي +02. وتغطي ما يقارب من 32% من كامل مساحة النسيج العمراني موضوع دراستنا، أي ما يقرب من 32 هكتاراً.

صورة رقم (01): السكن الفردي على مستوى منطقة الدراسة



المصدر: من التقاط الطالبتين 2023

✓ **السكن الجماعي:** يقدر عدد المساكن الجماعية بـ 850 مسكناً لإجمالي مساحة أرض تعادل 54694.00 متر مربع منها 630 مسكناً من البرامج الحديثة. يمكن ملاحظة أن كثافة المساكن الجماعية تكاد تكون مكافئة للمعايير التي تعطي كثافة سكنية متغيرة بين 80 إلى 120 مسكناً لكل هكتار.

صورة رقم (02): السكن الجماعي على مستوى منطقة الدراسة



المصدر: من التقاط الطالبتين 2023

جدول رقم (01): السكن على مستوى منطقة الدراسة

الرقم	التعيين	المساحة (م ²)
01	قسم الزيتون الفرعي (50 قطعة)	52.890,07
02	تعاونية العهد - جديد (10 قطع)	8.764,65
03	156 مبنى جماعي (R + 3)	9.392,37
04	حي شهلة (40 سكن جماعي)	6.114,75
05	حي الزيتون (24 سكن جماعي)	3.806,99
06	حي عدل (630 سكن جماعي)	35.664,65
07	سكنات فردية	348.719,66
	المجموع	506.807,14

المصدر: مديرية التعمير وهندسة المعمارية والبناء لولاية تبسة 2023

- التجهيزات العمومية:

تتمتع منطقة الدراسة، إذا جاز التعبير، بامتياز كبير، وذلك من خلال منحها للتجهيزات العمومية ذات الأهمية الكبيرة، مثل مقر الولاية، على حدود المنطقة، مقر الدائرة. وتقريباً معظم تجهيزات الولاية مثل: مديرية البناء والتعمير والهندسة المعمارية، مديرية التجهيزات العمومية،

مديرية السكن، مديرية الري، مديرية التربية، وكذلك الملاحق والتجهيزات الدينية، التعليمية والصحية وتجهيزات التكوين المهني.

جدول رقم (02): التجهيزات العمومية على مستوى منطقة الدراسة

رقم	تعيين التجهيز	المساحة م ²
المنطقة 01		
01	المركز الطبي	620.43
02	تجهيز أمني	581.42
03	قسمة الأشغال العمومية	974.66
04	فرع تبسة L.T.P.E.	721.72
05	فرع الجزائرية للمياه	50
06	ملعب بيستانجي	14666.45
07	خزان مياه	
08	FPAC	12650
09	حاضنة الأعمال	
المنطقة 02		
10	مسجد سعدي الصديق	816.24
المنطقة 07		
11	مدرسة الزيتون الابتدائية	9303
12	مدرسة بدري عبد الحفيظ الأساسية	7700
13	مدرسة زيتون الثانوية	
14	قاعة العلاج	
المنطقة 08		
15	فرع الجزائرية للمياه	10368.76
16	مدرسة ابتدائية	1304.94
المنطقة 10		
17	مدرسة مبارك الميلي الابتدائية	2381
18	الفرع البلدي الشيخ العربي تبسي	120
19	إدارة شرطة الحدود	530.80
20	ديرية الشباب والرياضة	785
21	مركز رعاية الشباب	1298.83
22	مدرسة الشيخ العربي تبسي الابتدائية	3248.72
23	مدرسة الهداية الابتدائية	3810.51
24	مفتشية الأغذية المدرسية	371.26
25	مركز الطب المدرسي	421.35
26	مدرسة قرفي عبد اللطيف الابتدائية	3130.68
27	مدرسة زارعي طاهر الابتدائية	3419.63
28	فرع الجزائرية للمياه	8119

المنطقة 11		
29	مقر الدائرة	6548.24
30	مديرية التربية.	6031.09
31	قسمة الغابات	1847.01
32	مديرية البناء والتعمير والهندسة المعمارية	2826.60
33	مديرية التجهيزات العمومية	3173.50
34	مديرية الري	2155
35	غرفة الفلاحة	866.50
36	مقر دجيزي	478.24
37	مقر موبيليس	242.60
38	نادي المجاهدين	
المنطقة 12		
39	المدرسة الابتدائية حي عدل	1600
40	ثانوية حي عدل	9312
41	محطة ضخ	952
42	المديرية العامة للجمعيات	900
43	مقر مديرية الصناعة والمناجم	2016.445

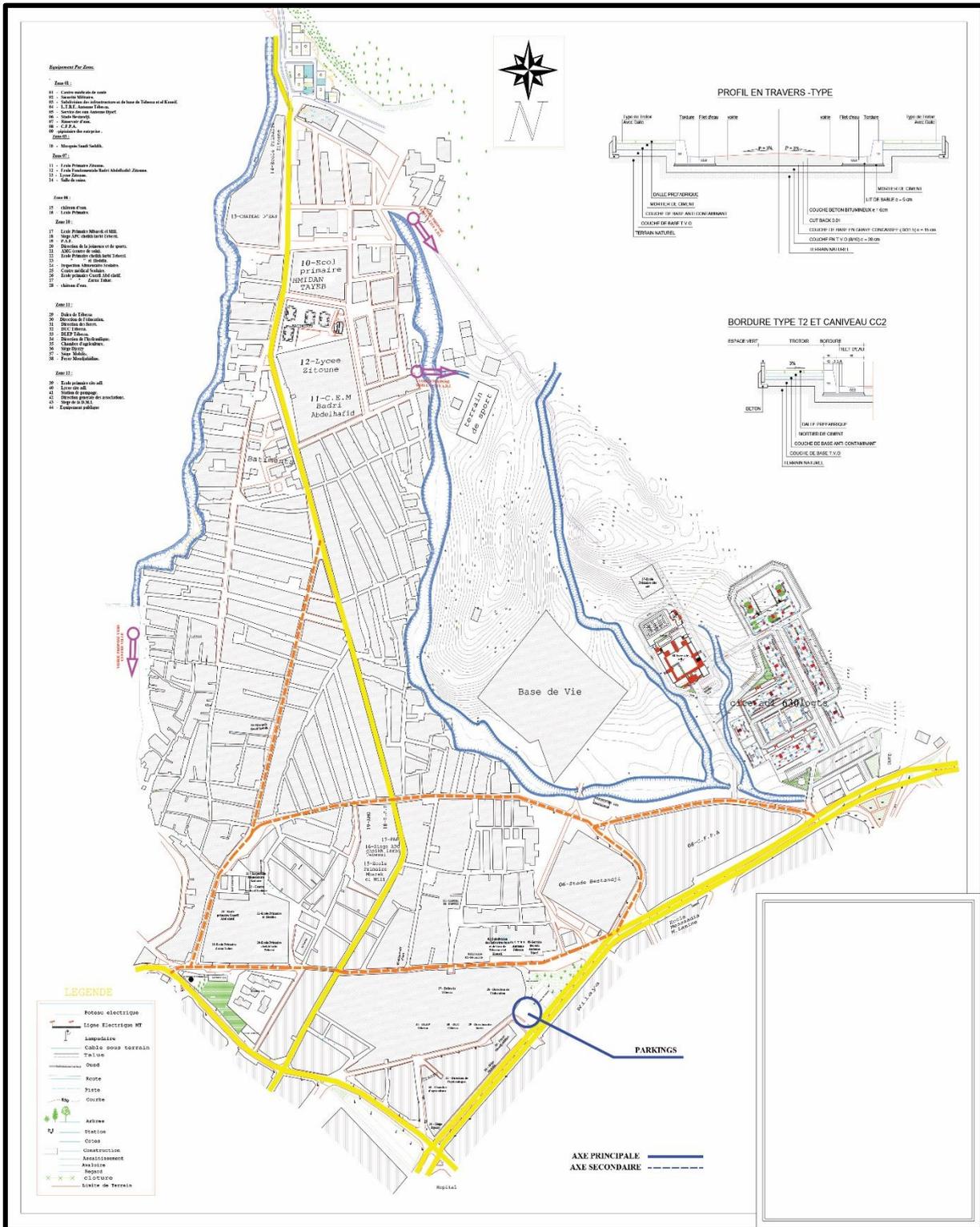
المصدر: مديرية التعمير وهندسة المعمارية والبناء لولاية تبسة 2023

• الطرق:

بفضل التجهيزات المختلفة، ترتبط منطقة الدراسة ارتباطاً جيداً بالنسيج العمراني المحاذي لها، وعلى الرغم من ذلك، تزداد كثافة حركة المرور التي تنتشر في جميع أنحاء مدينة تبسة. في الواقع بالإضافة إلى الطرق الثانوية والثالثية، يحكمها شمالاً وجانبياً إلى الشمال الشرقي بطريقين رئيسيين (RW) أو طريق ولاية، والتي تخدم في وقت واحد باتجاه الجرف ومركز المدينة والطريق الاستراتيجي. مؤدية إلى بلدية بكارية. يضاف إليه ثلث يخدم وسط المدينة (الجانب الشرقي) باتجاه منطقة الزيتون، ويمر في منتصف الموقع تقريباً.

في هذا السياق، تجدر الإشارة إلى أنه بالنظر إلى الخصوصيات التي يتسم بها هذا الموقع (موقعها المحاذي لوسط المدينة، كثافتها السكانية، كثرة التجهيزات التي تشتمل عليها والتي تشكل عامل جذب كبير) يمكننا أن نؤكد أن شبكة الطرق، خاصة داخل الموقع، غير كافية عملياً، وبالتالي تتطلب اهتماماً خاصاً للتعامل مع الازدحام المروري المحتوم والأوضاع المقلقة بالفعل التي تشكل مشكلة حركة المرور في مدينة تبسة. وقد تكون هذه إحدى النقاط السوداء لمنطقة الدراسة، نتيجة التوسع غير المخطط، فلا يوجد احترام للتسلسل الهرمي من حيث بناء الطرق، أي المرور من الطريق الأولي إلى الثانوي ثم أخيراً إلى الثالثي.

خريطة رقم (11): الطرقات على مستوى منطقة الدراسة



المصدر: مديرية البناء والتعمير والهندسة المعمارية لولاية تبسة

• الشبكات المختلفة:

منطقة الدراسة مجهزة بجميع الشبكات: شبكة الكهرباء، والهاتف، وشبكة غاز المدينة، وشبكة المياه الصالحة للشرب، وشبكة الصرف الصحي. وهي قيد الخدمة، وتغطي الموقع بأكمله وهي في تلاحم جيد مع المحيط الخارجي المجاور.

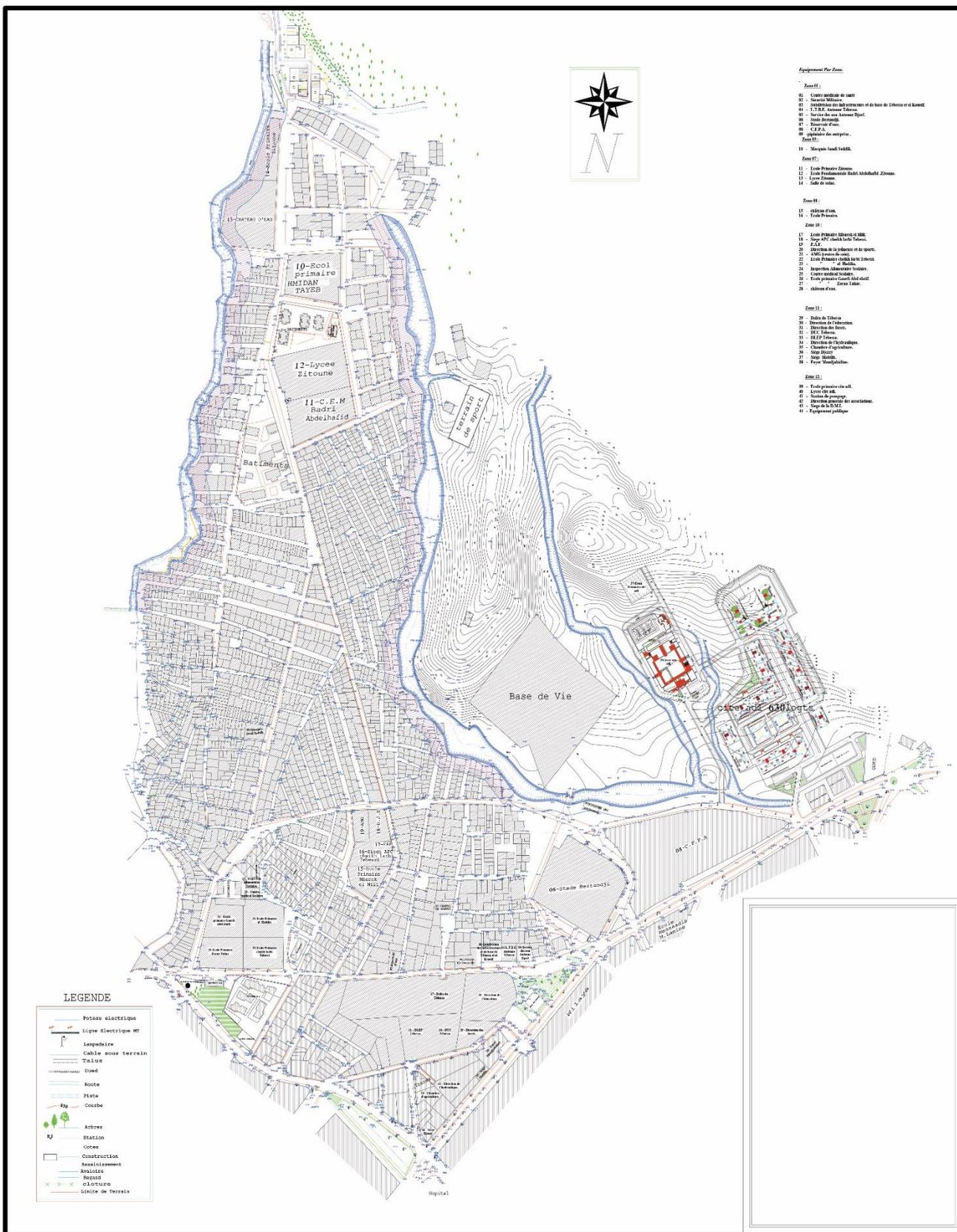
• المساحات الخضراء:

باستثناء حي عدل الجديد، فإن الموقع خالٍ من المساحات الخضراء. والمساحات الخضراء القليلة في حالة متداعية (مساحات مقابل مقر رعاية الشباب ومقابل الولاية). من المهم التأكيد على أنه على الرغم من الجهود التي تبذلها الجماعات المحلية، لا يزال هناك الكثير الذي يتعين القيام به لخلق مساحات خضراء لا سيما في حالة عدم وجود أراضٍ شاغرة.

• الارتفاعات:

يوجد نوع واحد من الارتفاعات ، متمثلة في الأودية التي تحد الموقع على الجانبين، والتي لا تؤثر على إجراءات التعمير المتخذة، ولكنها تشكل، على 15 مترًا من ضفافها منطقة يمنع منعًا باتًا تشييد المنشآت عليها. بالإضافة إلى ذلك، وجود ممرات الحماية المختلفة للشبكات المائية (إمدادات مياه الشرب، معالجة مياه الصرف الصحي ومياه الأمطار، الغاز، الهاتف).

الخريطة رقم (12): الارتفاعات في منطقة الدراسة



المصدر : مديرية البناء والتعمير والهندسة المعمارية لولاية تيسة

ثانيا/ التحقيق الميداني:

تعتبر طرق وأدوات تحليل مادة البحث أمر ذو أهمية بالغة وهذا من أجل التوصل إلى نتائج واضحة ومحددة لموضوع البحث ومن هنا مده بمؤشرات عن معلومات وأفكار يكون للبحث من خلالها قيمة علمية.

• التحقيق عن طريق الاستبيان:

الاستبيان هو أحد الأدوات المستخدمة خلال عملية البحث، حيث تمكن الباحث من جمع البيانات حول بحثه. وهذا عن طريق استمارة يجري تعبئتها من قبل مجتمع العينة المستهدفة. وهي من أفضل الطرق للحصول على المعلومات والحقائق حول موضوع البحث، وهذا لما تتميز به من سهولة وسرعة في توزيعها، وأنها توفر الكثير من الوقت والجهد والتكلفة. وكذلك تعطي للمستجيب حرية الإدلاء بأية معلومات يريدها.

فالتحقيق عن طريق الاستبيان يمكن الباحث من الحصول على البيانات والمعلومات بأكثر موضوعية مما توفره باقي الأدوات، بسبب أن الاستبيان لا يشترط فيه أن يحمل اسم المستجيب مما يحفزه على إعطاء معلومات وبيانات موثوقة.

• الاستمارة الاستبائية:

تمثل الاستمارة الاستبائية أحد الأدوات الرئيسية للبحث، وقد تم خلال إنجازها اختيار الأسئلة المناسبة لموضوع الدراسة. مع تجنب الأسئلة التي تكون جانبية وليس لها صلة بالموضوع. وتم الحرص على تجنب الأسئلة المثيرة لأي حساسية من طرف الأشخاص الذين توجه إليهم الاستمارة. كذلك تم الحرص على إنجاز استمارة موجزة ومفهوم مضمونها، وهذا لتسهيل عملية فرز المعلومات. واستمارة موضوع بحثنا موجهة إلى أفراد مجتمع العينة المختارة، وهي تتكون من شقين:

✓ **الشق الأول:** ويتضمن خمسة أسئلة مغلقة تغطي الجانب الاجتماعي والديموغرافي لمجتمع الدراسة. وترتكز أسئلة هذا الشق على: الجنس، العمر، الوضعية العائلية، وجود الأبناء، المستوى الدراسي.

✓ **الشق الثاني:** يتضمن إحدى عشرة سؤالاً مغلقاً ومفتوحاً فيه فقرات وبنود تغطي المحيط الفيزيائي للحي. وترتكز أسئلة هذا الشق على: سبب الإقامة في الحي، مدة الإقامة في الحي، ملكية السكن، أسباب اختيار السكن، وجود تجهيزات عمومية على مستوى الحي، نوع التجهيزات العمومية، سبب عدم وجود تجهيزات عمومية على مستوى الحي، بعد التجهيزات العمومية عن مقر الإقامة، تموضع التجهيزات الاستشارة بخصوص إنجاز تجهيزات عمومية، وابداء الرأي حول قيمة الوعاء العقاري.

• العينة:

العينة هي جزء من المجتمع الأصلي وبها يمكن دراسة الكل بدراسة الجزء، فالنتائج المتحصل عليها من دراسة العينة تنطبق إلى حد كبير على المجتمع الأصلي. وتختلف العينات من حيث تمثيلها للمجتمع الأصلي من بحث لآخر، وبالتالي تختلف ميزاتها بحسب موضوع الدراسة وباختلاف جانبها التطبيقي.

وضمن هذه الدراسة تم اختيار طريقة العينة العشوائية البسيطة. بمعنى أن يكون لكل فرد في العينة فرصة متساوية في الاختيار للدراسة. وهي أكثر العينات تمثيلاً للمجتمع الأصلي وما تتميز به من إعطاء فرص متكافئة لجميع أفراد المجتمع. وتتكون العينة الخاصة بموضوع دراستنا من 200 فرداً، يمثلون عينة مجال الدراسة.

• طريقة إجراء التحقيق الميداني:

إن القيام بالتحقيق الميداني قبل الشروع في تحليل معطيات الظاهرة المراد دراستها بهدف الإلمام الشامل بجميع المعطيات والبيانات يساعد الباحث على الحصول على نتائج تترجم جهود ونجاعة ما تم دراسته مسبقاً. وهذا لما يمتاز به التحقيق الميداني من مزايا أهمها أنه

يمكن من جمع كميات هائلة من المعلومات في ظرف زمني قصير. والحصول على توضيحات قيمة حول باقي المجموعة بكاملها، وكذلك المعلومات وإن كانت متنوعة يحصل عليها في نفس الوقت.

جرى التحقيق الميداني خلال الفترة الممتدة من: 21-05-2023 إلى غاية: 25-05-2018 عن طريق توزيع استمارات الاستبيان وفقا لمنهجية البحث للأماكن المستهدفة 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.

• طريقة جمع ومعالجة النتائج:

بعد إعطاء المدة الكافية لأفراد العينة المختارة لملا الاستمارات، تم جمع هذه الأخيرة بنفس طريقة التوزيع. وبعدها تم تعدادها وترتيبها حسب العينة. والجدول التالي يوضح حجم العينة وعدد الاستمارات المستعادة لكل عينة على مستوى الأماكن المستهدفة.

جدول رقم(03): حجم العينة وعدد الاستمارات المستعادة

منطقة التحقيق	حجم العينة	نسبة العينة %	الاستمارات المستعادة	نسبة الاستعادة %
م.ش.أ رقم 18	200	10%	153	76.5%

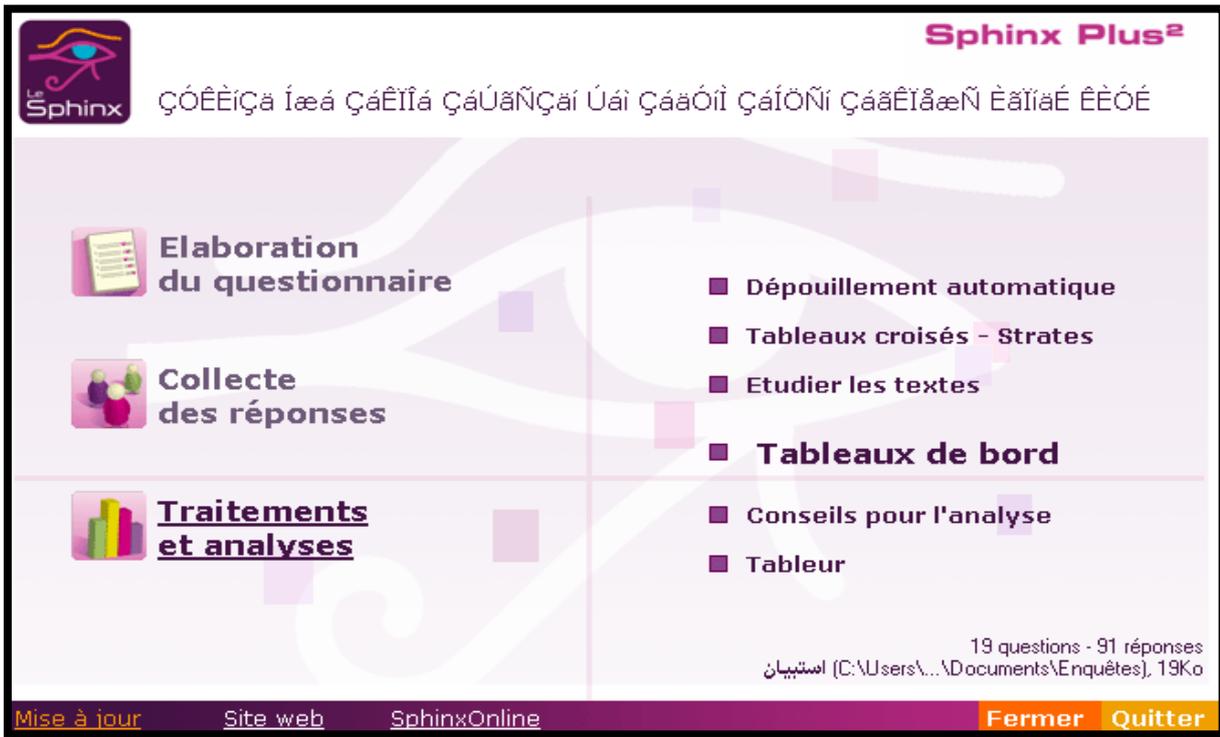
المصدر: التحقيق الميداني 2023

ويتضح من خلال الجدول أن العينة الفعلية قد بلغت 153 استجابة بنسبة 76.5% من العينة المستهدفة البالغة 200 فردا.

• طريقة المعالجة:

بالنسبة لمعالجة النتائج المتحصل عليها عن طريق التحقيق الميداني تم خلال الخطوة الأولى استعمال البرنامج الآلي سفنكس "sphinx" لإنجاز وتحليل الاستمارة الاستبائية، وقد تم اختيار هذا البرنامج لسهولة استعماله وإعطائه نتائج تمكننا من التحليل بأفضل صورة ممكنة.

صورة رقم(03): التقاط شاشة للبرنامج الآلي Sphinx



المصدر: معالجة شخصية للطلبة 2023

الفصل الخامس: تطيل النتائج

• تحليل النتائج:

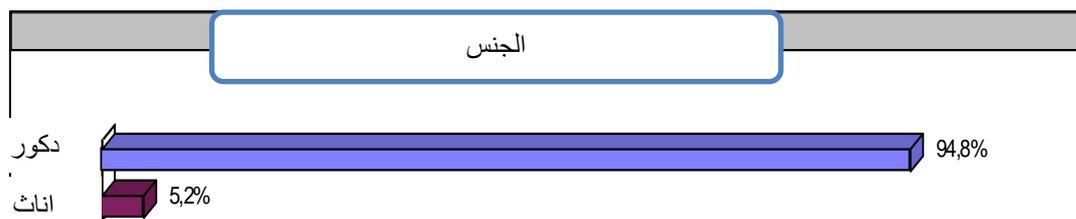
خلال هذه الخطوة وفي ضوء الاستمارة الاستبائية التي تم توزيعها على عينة الدراسة، تم الخروج بمجموعة من النتائج وفقا لأسئلة الاستمارة، وفيما يلي عرض وتحليل لهذه النتائج:

✓ مؤشر الجنس :

جدول رقم (1): معطيات خاصة بمؤشر الجنس

الجنس	العدد	النسب المئوية
ذكر	145	%94.8
أنثى	08	%5.2
المجموع	153	%100

شكل بياني رقم (1): معطيات خاصة بمؤشر الجنس



نلاحظ من خلال الشكل أن نسبة الجنس الذكوري في عينة الدراسة تشكل أعلى نسبة مقارنة مع الجنس الأنثوي. يمكن تفسير ذلك كون المجتمع الجزائري يتسم اجتماعيا بسيطرة العنصر الذكوري في كل ما يتعلق بالحياة العامة خصوصا في شقه الأسري كالتفقة، تسيير شؤون الأسرة، التواصل مع العالم الخارجي والجيران وغيرهم.

إن هذه الميزة والمتمثلة في ارتفاع نسبة العنصر الذكوري في هذا الحي يمكن أن يشكل عنصرا إيجابيا خصوصا في ما تعلق بشقه، الخدماتي، تسيير شؤون الحي، المساهمة في الحفاظ على مختلف المرافق الخدماتية بشتى أنواعها. كما يمكننا الإشارة إلى أهمية ضرورة توفير مختلف الخدمات والهياكل ذات الاستغلال الذكوري خصوصا لدى فئة الأطفال والشباب على غرار مساحات اللعب، الرياضة، والمساحات الخضراء التي تعد ملجأ ومنتفسا لهم في

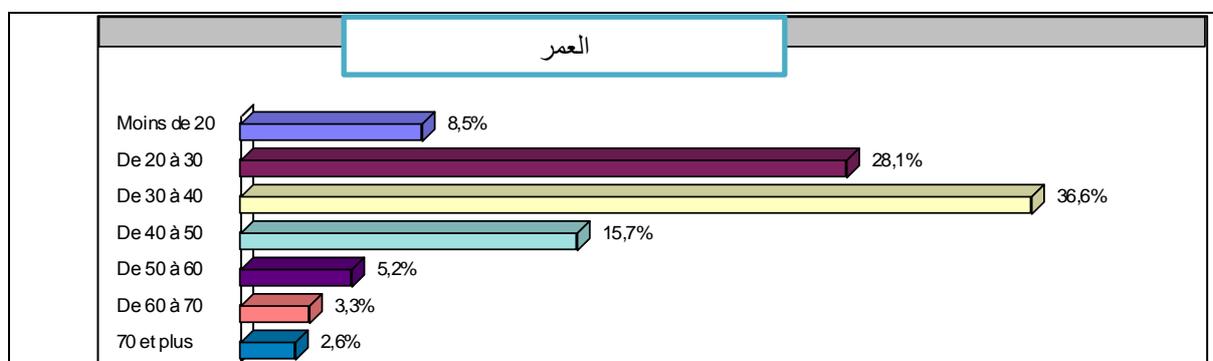
ساعات الفراغ. كما أن هذه الفئة غالباً ما تحتاج إلى اهتمام خاص بغية الحيلولة دون انحرافها، من خلال توفير هياكل التعليم والتكوين وغيرها.

✓ العمر:

جدول رقم (2): معطيات خاصة بمؤشر العمر

العمر	العدد	النسب المئوية
أقل من 20	13	8.5 %
من 20 إلى 30	43	28.1 %
من 30 إلى 40	56	36.6 %
من 40 إلى 50	24	15.7 %
من 50 إلى 60	8	5.2 %
من 60 إلى 70	5	3.3 %
أكثر من 70	4	2.6 %
المجموع	153	% 100

شكل بياني رقم (2): معطيات خاصة بمؤشر العمر



من الشكل نلاحظ أن تم تقسيم الفئات العمرية إلى 7 فئات وهي:

- الفئة الأولى (الأقل من 20 سنة) وتبلغ نسبتهم 8.5%
- الفئة الثانية (من 20 إلى 30 سنة) وتبلغ نسبتهم 28.1%
- الفئة الثالثة (من 30 إلى 40 سنة) وتبلغ نسبتهم 36.6%

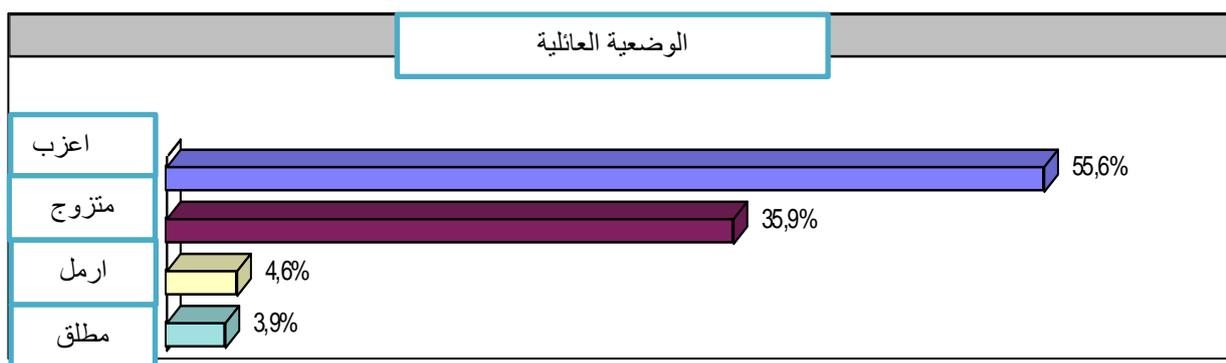
- الفئة الرابعة (من 40 إلى 50 سنة) وتبلغ نسبتهم 15.7%
- الفئة الخامسة (من 50 إلى 60 سنة) وتبلغ نسبتهم 5.2%
- الفئة السادسة (من 60 إلى 70 سنة) وتبلغ نسبتهم 3.3%
- الفئة السابعة (الأكبر من 70 سنة) وتبلغ نسبتهم 2.6%

✓ ما هي وضعيتك العائلية:

جدول رقم (3): معطيات خاصة بالوضعية العائلية

الوضعية العائلية	العدد	النسبة المئوية
أعزب	85	% 55.6
متزوج	55	%35.9
مطلق	7	%4.6
أرمل	6	%3.9
المجموع	153	% 100

شكل بياني رقم (3): معطيات خاصة بالوضعية العائلية



من خلال الشكل نلاحظ أن فئة العزاب مرتفعة في الحي حيث تمثل 55.6% تليها فئة المتزوجين بنسبة 35.9% بينما شكلت فئة الأسر الهشة (الأرامل، المطلقات) مجتمعة ما نسبته حوالي 8.5% إن هذه النسب تمنحنا فكرة واضحة حول طبيعة ونمط الحياة السكنية بالحي، حيث أن وجود نسبة مرتفعة من العزاب، لعل السبب يرجع بالأساس لدعم الدولة لهذه الفئة بغية

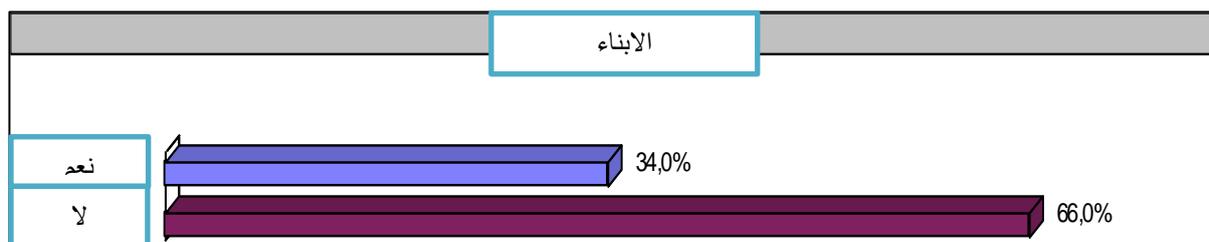
الحصول على سكنات في مختلف الصيغ المتاحة، وذلك دعما منها لفئة الشباب. حيث أن فئة المتزوجين غالبا ما تتطلب ضرورة توفر مختلف المرافق والهياكل الضرورية لحياة السكان سواء داخل السكن أو خارجه (التهيئة الخارجية بالحي السكني) خصوصا بالنسبة لفئة الاطفال.

✓ هل لديك أبناء:

جدول رقم (4): معطيات خاصة بالأبناء

هل لديك أبناء	العدد	النسبة المئوية
نعم	52	% 34.0
لا	101	% 66.0
المجموع	100	% 100

شكل بياني رقم (4): معطيات خاصة بالأبناء



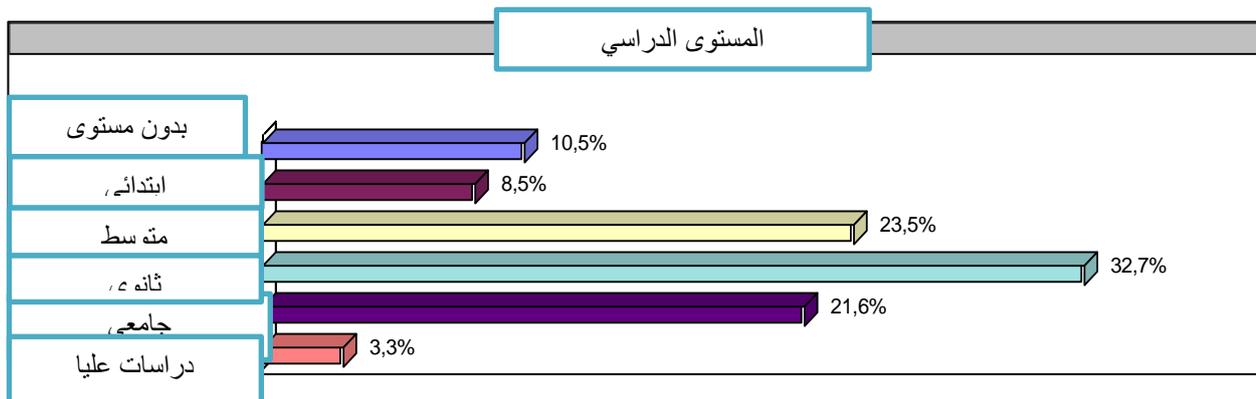
نلاحظ من الشكل أن فئة التي لديها ليس لديها أولاد أكبر من فئة التي لديها أولاد وهذا راجع بسبب الفئة المدروسة تحتوي على أكبر نسبة من العزاب .

✓ ما هو مستواك الدراسي:

جدول رقم (5): معطيات خاصة بالمستوى الدراسي

المستوى الدراسي	العدد	النسبة المئوية
بدون مستوى	16	% 10.5
إبتدائي	13	%8.5
متوسط	36	%23.5
ثانوي	50	%32.7
مستوى جامعي	33	%21.6
دراسات عليا (ما بعد التدرج)	5	%3.3
المجموع	153	%100

شكل بياني رقم (5): معطيات خاصة بالمستوى الدراسي



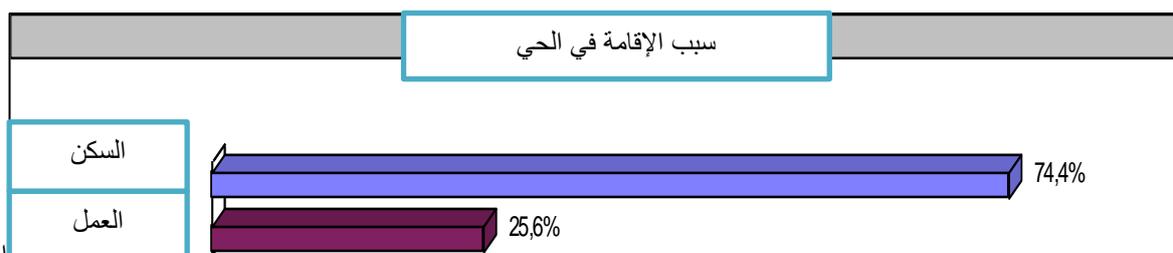
من الشكل نلاحظ أن المستوى الثانوي يحتل أكبر نسبة بنسبة 32.7% يليه المستوى المتوسط بنسبة 23.5% ثم تليه مستوى الجامعي بنسبة 21.6 هذه المستويات الثلاثة تعتبر أكبر نسبة ثم يليه بدون مستوى بنسبة 10.5% ثم يليه المستوى الابتدائي بنسبة 8.5% وفي الأخير الدراسات العليا بنسبة 3.3% هذا المؤشر ضروري جدا لاطلاع على مختلف المستويات. ونفس ارتفاع نسبة المستوى الثانوي هذا راجع لارتفاع نسبة الشباب.

✓ ما سبب إقامتك في الحي:

جدول رقم (6): معطيات خاصة بسبب الإقامة في الحي

سبب إقامتك في الحي	العدد	النسبة المئوية
لسكن	134	87.6%
للعمل	36	30.1%
المجموع	153	

شكل بياني رقم (6): معطيات خاصة بسبب الإقامة في الحي



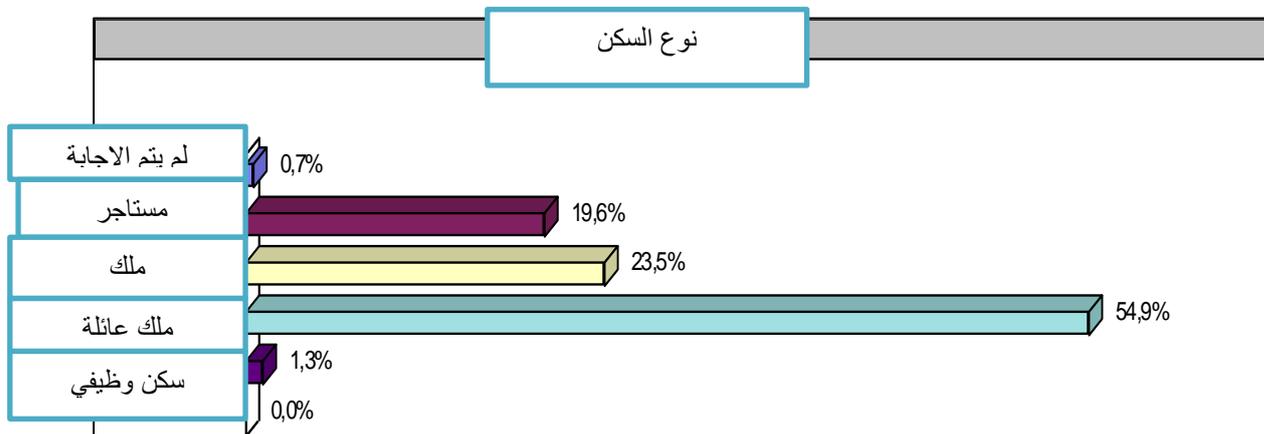
اغلب القاطنين بالحي بسبب السكن حيث يمثل 74.4% اما السبب الثاني هو العمل بنسبة 25.6% هذا راجع لعتاقة الحي

✓ نوع المسكن:

جدول رقم (7): معطيات خاصة بنوع السكن

هل تقطن في سكن	العدد	النسبة المئوية
لم يجب	1	0.7%
مستأجر	30	19.6%
ملك	36	23.5%
ملك العائلة	84	54.9%
وظيفي	02	1.3%
أخرى	00	0.0%
المجموع	153	100%

شكل بياني رقم (7): معطيات خاصة بنوع السكن



يعتبر هذا المتغير من المؤشرات العمرانية المهمة في الدلالة على مستوى جودة الحياة الحضرية، وذلك على اعتبار أن المسكن يعد العامل الأساسي والرئيسي لراحة الساكن، إذ فيه يمارس حياته الاجتماعية ويحقق رغباته واحتياجاته إن على مستوى الأفراد أو الجماعات.

من خلال الشكل نلاحظ بوضوح 54.9 من عينة الدراسة صرحوا بان السكن ملك لعائلة فيما صرح 23.5 بملكيتهم لسكن ويلييه 19.6 الذي يمثل السكن المستأجر وحوالي 1.3 سكنات وظيفية اما البقية فضلوا أصحابها عدم الإجابة

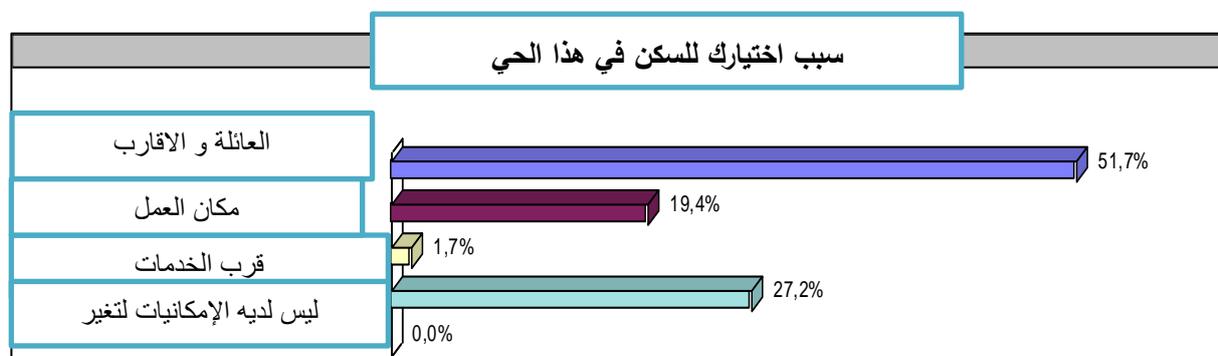
إن هذه النسب تعد عاملا مشجعا للسكان للمضي قدما في تحسين مستواهم المعيشي في الحي عبر الانخراط في مختلف العمليات التنموية التي من شأنها الارتقاء بجودة الحياة الحضرية ضمن محيط حيهم السكني. كم أن هذه الوضعية تجعل من سكان الحي في أريحية نظرا لتملكهم لسكناتهم مما يدفعهم لتحسينها خصوصا من الناحية المعمارية من الداخل مما يساهم في تحسين نمط حياتهم بما يتوافق ومتطلبات الحياة.

سبب اختيارك لسكن في هذا الحي:

جدول رقم (8): معطيات خاصة بسبب اختيارك للسكن في هذا الحي

النسبة المئوية	العدد	ما هو سبب اختيارك لسكن في الحي
60.8%	93	عائلة و أقارب
22.9%	35	مكان العمل
2.0%	3	القرب من الخدمات
32.0%	49	ليس لدي الإمكانيات لتغيير مكان الإقامة
0.0%	0	أخرى
100%	153	المجموع

شكل بياني رقم (8): معطيات خاصة بسبب اختيارك للسكن في هذا الحي



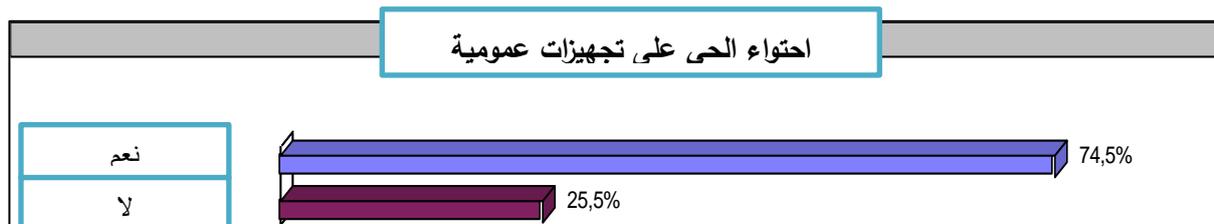
نلاحظ من الجدول اختيار 51.7% الإقامة في هذا الحي بسبب العائلة والاقارب إن الإنسان بطبعه اجتماعي النزعة، إذ غالباً ما يميل للعيش والتعايش مع الآخرين ضمن إطار اجتماعي عام تحكمه مختلف العادات والتقاليد والنظم الاجتماعية، التي يمكنها تحل محل القوانين، مما يضيف عليها نوعاً من القوة التي تمكنها من لعب دور بارز في تنظيم الحياة العامة للسكان والارتقاء بها بما يخدم الصالح العام. وهذا راجع لترابط العائلي بين الاسر وبلية 27.2% من عينة الدراسة بعدم رغبتهم في تغيير مقر سكنهم، بمعنى عدم الرحيل من الحي بل الاستقرار فيه. بسبب الظروف المعيشية وتواجد ظاهرة الفقر بكثرة وحوالي 19.4% مكان العمل اما البقية 1.7% كانت اجابتهم بسبب القرب من الخدمات.

✓ هل يحتوي حيكم على تجهيزات عمومية:

جدول رقم (9): معطيات خاصة باحتواء الحي على تجهيزات عمومية

هل يحتوي حيكم على تجهيزات عمومية	العدد	النسبة المئوية
نعم	114	74.5%
لا	39	25.5%
المجموع	153	100%

شكل بياني رقم (9): معطيات خاصة باحتواء الحي على تجهيزات عمومية



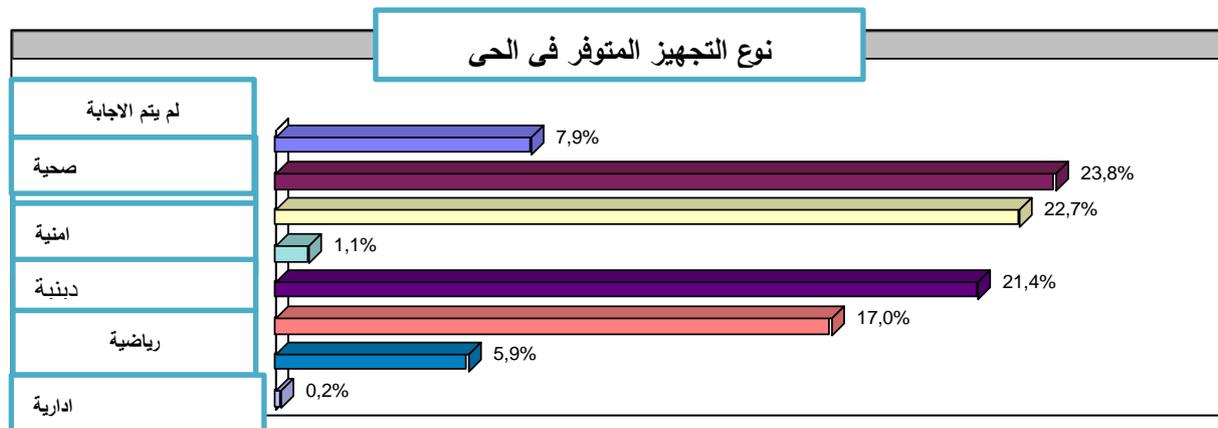
نلاحظ أن 74.59% من سكان الحي قاموا بالاجابة بـ نعم يحوي الحي على تجهيزات عمومية أما 25.59% فقاموا بالاجابة بـ لا و هذا راجع إلى بعد التجهيزات عن تناول هذه الفئة.

✓ ما نوع التجهيز المتوفر في حيكم:

جدول رقم (10): معطيات خاصة بنوع التجهيز المتوفر في الحي

النسب المئوية	العدد	إذا كانت إجابتك بنعم ما نوع التجهيز
24.2%	37	لم يتم الإجابة عنها
73.2%	112	تعليمية
69.9%	107	صحية
3.3%	05	أمنية
66.0%	101	دينية
52.3%	80	رياضية
18.3%	28	إدارية
0.7%	01	أخرى
	153	المجموع

شكل بياني رقم (10): معطيات خاصة بنوع التجهيز المتوفر في الحي



من الشكل نلاحظ أن 23.8% من أفراد العينة قاموا بالإجابة بوجود تجهيزات تعليمية وذلك بسبب تواجد مدارس ابتدائية أما 22.7% قاموا بالإجابة بوجود تجهيزات صحية وذلك لوجود وحدة صحية تليه تجهيزات دينية بنسبة 21.4% وذلك بسبب تواجد مسجد أما 17.0% قاموا بالإجابة بتواجد تجهيزات رياضية بسبب وجود مركب رياضي أما 5.9% فأجابوا بوجود

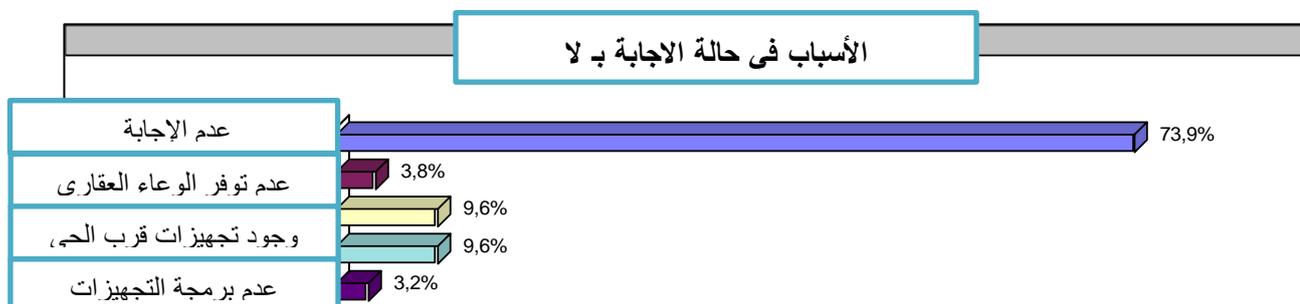
تجهيزات إدارية بسبب تواجد ملحق إداري في الحي و 1.1 % من أفراد العينة قاموا بالإجابة بوجود تجهيزات أمنية مع أنه لا يوجد أي أمن في تلك المنطقة و 7.9% قرروا عدم إجابتنا نهائيا وهذا راجع لعدم معرفتهم الكلية للحي.

✓ في حالة الإجابة ب لا ما هي الاسباب:

جدول رقم (11): معطيات خاصة بالأسباب في حالة الاجابة ب لا

النسبة المئوية	العدد	في حالة الإجابة ب لا ما هي الأسباب
75.8 %	116	لم يتم الإجابة عنها
3.9 %	06	عدم توفر الوعاء العقاري
9.8 %	15	وجود تجهيزات قرب حيك
9.8 %	15	عدم برمجة هذه التجهيزات
3.3 %	05	أخرى
	153	المجموع

شكل بياني رقم (11): معطيات خاصة بالأسباب في حالة الاجابة ب لا



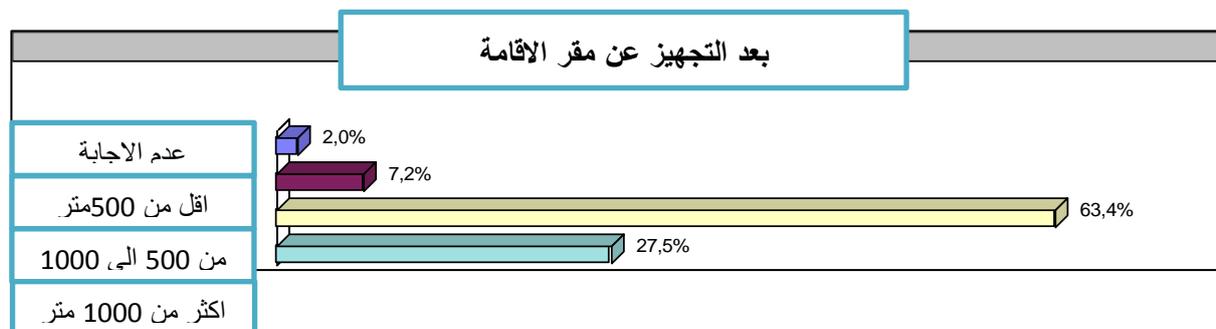
من الشكل نلاحظ أن الذين لم يقوموا بالإجابة على هذا السؤال بلغت نسبتهم 73.9% وهذا راجع لوجود تجهيزات بالحي ثم تليه 9.6% من الذين قالوا بأنه لم تبرمج هذه التجهيزات نهائيا بسبب إقامتهم في ضواحي الحي وبنفس النسبة قالو بأنه يوجد تجهيزات قرب حيهم و ذلك بسبب قربهم أكثر من الاحياء المجاورة

✓ كم تبعد هذه التجهيزات عن مقر إقامتك:

جدول رقم (12): معطيات خاصة ببعد التجهيز عن مقر الإقامة

النسبة المئوية	العدد	كم تبعد هذه التجهيزات عن مقر الإقامة
2.0%	3	لم يتم الإجابة
7.2%	11	أقل من 500 متر
63.4%	97	من 500 ل 1000 متر
27.5%	42	أكثر من 1000 متر
100%	153	المجموع

شكل بياني رقم (12): معطيات خاصة ببعد التجهيز عن مقر الإقامة



من الشكل نلاحظ بأن أغلبية سكان قاموا بالإجابة على هذا السؤال ب من 500 إلى 1000 متر بنسبة 63.4% وهذا راجع لإقامتهم في وسط الحي ثم تليه أكثر من 1000 متر بنسبة 27.5% وذلك بسبب إقامتهم بعيدا عن التجهيزات ثم 7.2% قالوا بأن التجهيزات تبعد عنهم ب أقل من 500 متر وهذا بسبب إقامتهم قرب التجهيزات و 2.0% لم يجيبوا عن هذا السؤال.

٧ موضع التجهيزات:

جدول رقم (13): معطيات خاصة بموضع التجهيزات

هل موضع التجهيزات ملائم	العدد	النسبة المئوية
لم يتم الإجابة	02	%1.3
نعم	70	%45.8
لا	81	%52.9
المجموع	153	%100

شكل بياني رقم (13): معطيات خاصة بموضع التجهيزات



من الشكل نلاحظ أغلب القاطنين بالحي قالو بأن موضع التجهيزات غير ملائم بنسبة %52.9 و ذلك لان الحي شعبي ووجود بنايات فوضوية أما %45.8 فقالو بأن موضع التجهيزات ملائم بسبب إقامتهم قرب التجهيزات أما %1.3 فقرروا عدم الاجابة.

✓ هل تم استشارتك بخصوص إنجاز التجهيزات العمومية:

جدول رقم (14): معطيات خاصة بالاستشارة بخصوص إنجاز التجهيزات العمومية

هل تم استشارتك	العدد	النسبة المئوية
لم يتم الإجابة عنها	04	% 2.6
نعم	04	%2.6
لا	145	%94.8
المجموع	153	%100

شكل بياني رقم (14): معطيات خاصة بالاستشارة بخصوص إنجاز التجهيزات العمومية



من الشكل نلاحظ بأنه لم يتم استشارة 94.8% من سكان الحي بسبب قدم التجهيزات أما 2.6% فقدم تم استشارتهم لأنهم أعضاء جمعيات و 2.6% لم يجيبوا عن هذا السؤال.

✓ ما رأيك في قيمة الوعي العقاري الموجه لاستيعاب التجهيزات العمومية. وكيف يتم الحفاظ عليه:

نسبة كبيرة من الفئة المستهدفة رأّت أن الوعي العقاري الموجه لاستيعاب التجهيزات العمومية له أهمية كبيرة، ويدعم تطور الحي والمدينة في توفير الخدمات.

أما بالنسبة لطريقة المحافظة عليه فتتم بالتطبيق الصارم للقوانين، وتطبيق الرقابة الميدانية لهذه الأوعية العقارية.

خلاصة الفصل:

من خلال ما توصلنا اليه من هذا الفصل فان برمجة التجهيزات العمومية و توفير الوعاء العقاري تم اخذ عينة من مجال الدراسة لمدينة تبسة و هي مخطط شغل الأراضي رقم 18 من خلال الدراسة لاحظنا ان هناك نوعين من التوسعات منها المخطط و العشوائي و ان العقار يعاني من فوضى و استنزاف كبير تم على حساب المصلحة العامة و لاحظنا غياب الجدية في عملية تسيير و حماية الاحتياطات العقارية و الذي انعكس عليه عدم تجسيد الكثير من المشاريع و التجهيزات العمومية

التحولات

تخلص هذه الدراسة بمجموعة من التوصيات التي نرى أنه بالإمكان تعميمها على باقي مخططات شغل الأرض لمدينة تبسة، وذلك في إطار إعادة بعث وظيفة هذه الأخيرة، وخلق انتعاش للأوساط الحضرية في شتى المجالات. وتتمثل هذه التوصيات في مجموعة النقاط التالية:

- ✓ إعطاء أهمية أكبر لمخططات شغل الأرض، وهذا بالتطبيق الصارم لمحتوى قوانين وتشريعات التهيئة والتعمير.
- ✓ تقليص مدة دراسة المخططات العمرانية والتسريع في تطبيقها. وهذا تقاديا لكل التجاوزات للمدة المحددة، والتفاوت بين عمليتي الدراسة وتعمير المجال.
- ✓ خلق آلية للتنظيم والتنسيق بين مختلف الفاعلين في مجال التسيير العقاري، والشراكة مع مختلف المتدخلين ومستعملي المجال. وهذا من خلال تحميل المسؤوليات لكل فرد وكل جهة في عملية التسيير والمحافظة على العقار.
- ✓ تفعيل الرقابة في تنفيذ المخططات والبرامج التنموية بما يحقق فعالية أدوات التهيئة والتعمير ميدانيا.
- ✓ تفعيل دور الهيئات الادارية الرقابية لمختلف العمليات الخاصة بالعقار الحضري.
- ✓ تعزيز دور المجتمع المدني في عمليات المراقبة، وهذا من خلال إشراكه كفاعل أساسي في عمليات البرمجة والتخطيط.
- ✓ تنمية التعاون بين مختلف الإدارات والقضاء على مصادر الخلاف والتناقض والنزاع، وذلك من خلال تحديد المسؤوليات والمواقع والمتابعة والمراقبة لتنفيذ المشاريع.
- ✓ تشجيع الاستثمار الخاص، وهذا من خلال مبدأ المشاركة في إنجاز المشاريع التنموية والعمرانية
- ✓ برمجة التجهيزات العمومية خلال عملية إنجاز مخططات شغل الأراضي، ومراعاة خصائص المحيط المجاور في عملية اختيار مواقع لتجهيزات.

- ✓ مراعاة التأثيرات الناتجة عن تموضع التجهيزات العمومية على الأحياء أثناء عملية اختيار الموقع، وذلك بتطبيق معايير الشبكة النظرية للتجهيزات العمومية أثناء انجازها.
- ✓ خلق التوازن في توزيع التجهيزات العمومية في المدينة والتموضع الملائم واستغلال مناطق التوسع العمراني الجديدة والأحياء الهامشية في إنشاء تجهيزات عمومية بديلة.
- ✓ خلق آلية فعالة لمحاربة البناء الفوضوي، وذلك بالاعتماد على خطط مدروسة تأخذ بالاعتبار خصائص المنطقة وتطورها.

الذاتية العامة

لقد تناول هذا البحث موضوع برمجة التجهيزات العمومية وعلاقتها بتوفير الوعاء العقاري وتم أخذ عينة من مجال الدراسة لمدينة تبسة وهي مخطط شغل الأرض رقم 18. وفي إطار الإشكالية المطروحة قمنا بدراسة موجزة لمدينة تبسة التي تعتبر إحدى مدن الجزائر التي تعاني من افتقار الوعاء العقاري وذلك راجع لعدة أسباب أهمها التطور المجالي ومختلف التوسعات التي عرفتها المدينة منذ وقت الاستعمار إلى يومنا هذا، وقد لاحظنا أنه خلال هذه الفترة هناك نوعين من التوسعات ومنها المخطط ومنها العشوائي وعليه ارتأينا إلى تسليط الضوء على مختلف المساحات العقارية بهدف تلبية احتياجات سكان منطقة الدراسة. ولاحظنا أن العقار يعاني من فوضه عارمة واستنزاف كبير تم على حساب المصلحة العامة، ونظرا لعدم الصرامة في عمليات التعمير المخطط والمدروس مسبقا، وكذلك غياب الجدية في عملية تسيير وحماية الاحتياطات العقارية، والذي انعكس عليه عدم تجسيد الكثير من مشاريع التجهيزات العمومية. ومن ثم حال دون تلبية حاجيات مواطني المدينة. وأصبح من الضروري على جميع السلطات وضع خطة تشاركية يساهم فيها جميع المتدخلين ومستعملي العقار من أجل التسيير الأمثل لهذا العامل الأساسي الذي يتم من خلاله تجسيد تطور وازدهار المدينة.

الـ راجع

المذكرات

- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية الخاصة، رسالة ماجستير، قسنطينة، سنة 2008
- سنوسي رفيقة، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق: دراسة حالة مدينة باتنة، رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية، سنة 2012
- زرقين صبرينة، واقع النقل الحضري في مدينة تبسة، مذكرة ماستر
- د. علي حجلة: التهيئة الحضرية والتنمية المستدامة في مدينة تبسة، رسالة دكتوراه، جامعة قسنطينة.
- مراكش فضيلة، الأملاك العقارية البلدية وأثرها على التنمية المحلية، كلية علوم الأرض والكون قسنطينة، سنة 2000

الكتب

- د. مولود ديدان: القانون المدني، دار بلقيس، سنة 2000
- د. البشير التيجاني: التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000
- عبد الله عطوى جغرافية المدن الجزء الأول دار النهضة العربية
- عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، بوزريعة، سنة 2004

الجريدة الرسمية

- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 25 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1411هـ
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52 القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

مواقع الكترونية

- الموقع الإلكتروني <http://www.startimes.com>

المديريات

- مديرية البناء و التعمير لمدينة تبسة
- مكتب الدراسات مرامرية نورالدين، تبسة

أخرى

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية تبسة، سنة 2009

الله لا اله الا هو

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة -

هذه استمارة استبائية في إطار التحضير لمشروع مذكرة تخرج ماستر تخصص تهيئة حضرية حول التجهيزات العمومية والأوعية العقارية

الرجاء منكم ملاً هذه الاستمارة بكل عناية وشكراً

• الجانب الاجتماعي والديمقراطي

1-الجنس : ذكر أنثى

2-العمر : سنة

3-الوضعية العائلية : أعزب متزوج

مطلق أرمل

4-هل لديك أبناء ؟ نعم لا

5-مستواك الدراسي :

- بدون مستوى
- ابتدائي
- متوسط
- ثانوي
- مستوى جامعي
- دراسات عليا (ما بعد التدرج)

• المحيط

6- ما هو سبب إقامتك في الحي: للسكن للعمل

7-منذ متى وأنت تقيم في هذا الحي ؟ منذ سنة

8-هل تقطن في سكن:

- مستأجر
- ملك
- ملك العائلة
- وظيفي

- أخرى :

9- ماهي أسباب اختيارك للسكن في هذا الحي ؟

- العائلة والأقارب
- مكان العمل
- القرب من الخدمات (التعليم-المركز الصحي-الإدارات)
- ليست لدي الإمكانيات لتغيير مكان الإقامة

- أخرى :

10- هل يحوي حيكم على تجهيزات عمومية؟ نعم لا

11- إذا كانت إجابتك بنعم، ما نوع هذه التجهيزات؟

- تعليمية - صحية - أمنية
- دينية - رياضية - إدارية
- أخرى:

12- في حالة الإجابة بـ لا. ما هي أسباب ذلك؟

- عدم توفر الوعاء العقاري وجود تجهيزات قرب حيك عدم برمجة هذه التجهيزات
- أخرى:

13- كم تبعد هذه التجهيزات عن مقر إقامتك؟

- أقل من 500 م من 500م-1000م أكثر من 1000م

14- كيف ترون موضع تواجد التجهيزات العمومية في حيك؟

- ملائم غير ملائم

15- هل تم استشارتك بخصوص إنجاز تجهيزات عمومية؟ نعم لا

16- في كلمات مختصرة، ما رأيك في قيمة الوعاء العقاري الموجه لاستيعاب التجهيزات العمومية. وكيف يتم الحفاظ عليه؟

.....
.....

أنتم مشكورون على مساهمتكم القيمة وشكرا جزيلا

الملخص:

تعتبر العلاقة بين الوعاء العقاري على مستوى المدينة وإقامة المشاريع العمرانية، إلزامية لتلبية حاجيات ومتطلبات مستعملي هذا المجال. فتشييد التجهيزات العمومية وما تحمله من خاصية حضرية، يعتبر عامل أساسي لرفي المجتمعات. فمع توفير الخدمات وجعلها في متناول السكان بغية تحسين إطار معيشتهم، فهي تهدف إلى الربط الوظيفي بين الأجزاء المكونة للمدينة وضواحيها وهذا من أجل خلق نسيج عمراني متكامل. ويمكن أن يتعدى تأثيرها الوظيفي مجالها الاقليمي.

غير أن وجود العديد من المشكلات وأهمها التعمير العشوائي والتوسع العمراني الغير متحكم فيه حال دون إنجاز العديد من مشاريع التجهيزات العمومية ومن ثم القضاء على تطور المدينة وحرمان ساكنيها تلبية متطلباتهم. ومدينة تبسة على غرار جل المدن الجزائرية، تشهد زيادة مستمرة في حجم سكانها، وتوسع نسيجها العمراني، تعاني من هذه الاشكالية، وعليه تم انجاز هذه الدراسة ومحاولة الاجابة عن مجمل التساؤلات.

الكلمات المفتاحية: المدينة – التخطيط – العقار الحضري - التجهيزات العمومية – التوزيع المكاني.

Abstract :

The relationship between the real estate base at the city level and the establishment of urban projects is mandatory to meet the needs and requirements of users of this field. The construction of public facilities and the urban characteristic they bear is considered an essential factor for the advancement of societies. With the provision of services and making them accessible to the population in order to improve their living framework, it aims to link functionally between the constituent parts of the city and its suburbs, in order to create an integrated urban fabric. Its functional impact may extend beyond its regional scope.

However, the presence of many problems, the most important of which is the random construction and uncontrolled urban expansion, prevented the completion of many public equipment projects, and thus the elimination of the development of the city and depriving its residents of meeting their requirements. The city of Tebessa, like most Algerian cities, is witnessing a continuous increase in the size of its population, and the expansion of its urban fabric, suffers from this problem, and accordingly this study was completed and an attempt was made to answer all questions.

Key Words : City - planning - urban real estate - public facilities - spatial distribution.