

Université Mohamed Khider – Biskra
Faculté des Sciences et de la technologie
Département : Architecture
Ref :



جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم و التكنولوجيا
قسم: الهندسة المعمارية
المرجع:

Thèse présentée en vue de l'obtention
Du diplôme de
Doctorat en sciences en : Architecture
Spécialité (Option) : Architecture

**التشكيل العمراني لنسيج مدينة المسيلة وعلاقته
بطبيعة الأراضي الحضرية القابلة للبناء.**

Présentée par :
BENKHALED El hadj

Soutenue publiquement le 02/07/2019

Devant le jury composé de :

Dr. BENABBAS Moussadek
Dr. MAZOUZ Said
Dr. BADA Yacine
Dr. BOUTABBA Hinda

Professeur
Professeur
Maitre de Conférences 'A'
Maitre de Conférences 'A'

Président
Rapporteur
Examineur
Examineur

Université de Biskra
Université de Oum El-Bouaghi
Université de Biskra
Université de Msila

Université Mohamed Khider – Biskra
Faculté des Sciences et de la technologie
Département : Architecture
Ref :.....



جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية العلوم و التكنولوجيا
قسم: الهندسة المعمارية
المرجع:.....

Thèse présentée en vue de l'obtention
Du diplôme de
Doctorat en sciences en : Architecture
Spécialité (Option) : Architecture

**التشكيل العمراني لنسيج مدينة المسيلة وعلاقته
بطبيعة الأراضي الحضرية القابلة للبناء.**

Présentée par :
BENKHALED El hadj

Soutenue publiquement le 02/07/2019

Devant le jury composé de :

Dr. BENABBAS Moussadek
Dr. MAZOUZ Said
Dr. BADA Yacine
Dr. BOUTABBA Hinda

Professeur
Professeur
Maitre de Conférences 'A'
Maitre de Conférences 'A'

Président
Rapporteur
Examineur
Examineur

Université de Biskra
Université de Oum El-Bouaghi
Université de Biskra
Université de Msila

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

التشكرات

رب أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي
وأن أعمل صالحاً ترضاه وأدخلني برحمتك في عبادك الصالحين.

أولاً وأخيراً أشكر الله عز وجل الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة
ووقفني لإتمام هذا العمل.

كما أتوجه بشكري وامتناني وفائق تقديري وعرفاني، إلى كل من ساعدني في إنجاز
هذا العمل، وفي تذليل ما وجهناه من صعوبات ولو بكلمة طيبة، وأخص بالذكر:

المشرف الاستاذ الدكتور مزوز السعيد الذي قبل الإشراف على أطروحتي
وساعدني خطوة بخطوة لإتمام هذا البحث.

الأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة
على تفضلهم بقبول المناقشة وحرصهم على ذلك.

إلى من رباني، أرشدني وعلمني منذ صغري إلى يومنا هذا
إلى كل من أنار لي الطريق إلى النجاح.

إلى كل هؤلاء أقول شكراً لكم جميعاً.....والحمد والشكر لله رب العالمين.

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً.

الإهداءات

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى:

أمي وأبي العزيزين حفظهما الله لي، اللذان سهرا وتعبا على تربيتي وتعليمي
وكانا سببا في وصولي إلى ما أنا عليه

إلى أم أولادي زوجتي الغالية
التي بادرتني بإهتمامها ودعمها وتشجيعها المتواصل لأحقق هدفي

إلى أولادي الاعزاء حفظهم الله: كوثر، عبير، يونس

إلى إخوتي، أخواتي وكل أولادهم الأعزاء
إلى كل أفراد عائلتي الحبيبة دون استثناء.

إلى كل من علمني ولو حرفا في مشوار حياتي العلمية.

* إلى كل من يكافح ويجاهد من أجل طلب العلم.

إلى كل من سقط من قلبي سهوا.

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع الذي أرجوا أن يكون موفقا بإذن الله.

ملخص البحث

يعد الوعاء العقاري القابل للتعمير، من أهم عناصر التنمية الحضرية: فتوسع أي مدينة، سواء أكان تمدا نحو الأطراف، أو تكثيفا في أجزائها الشاغرة، يعتمد بالدرجة الأولى على مدى توفر رقعة أرض قابلة للتهيئة والتعمير، وذلك من أجل أن تبنى عليها المباني بكل أنواعها وأشكالها (سكنية، خدماتية، صناعية...)، وتهيأ عليها الفضاءات العامة (شبكات الطرق، الساحات العامة، مساحات اللعب والتوقف...)، تلبية لاحتياجات السكان الفضائية واستجابة لرغباتهم الوظيفية والنفسية.

غير أن خصائص هذه الاراضي من حيث طبيعة ملكيتها، قيمتها العقارية، طبوغرافيتها، صلابتها، موقعها واستخداماتها، تؤثر بطريقة مباشرة وغير مباشرة على التشكيل العمراني للمدينة، بكل مركباته وكذا مختلف الوظائف والأدوار التي يؤديها كل حيز مكاني.

علما أن الشكل العام للنسيج العمراني لأي مدينة هو عبارة عن نظام مكون من مجموعة من العناصر المبنية وغير المبنية، متشابكة ومتراصة، ملتحمة ومتلاصقة، يسودها جو من التنافس الذي يصل في بعض الاحيان الى تصارع بين مختلف المكونات، التي تشكل الوحدة القاعدية للنسيج العمراني. ويعود سبب ومنشأ هذا التنافس بين مختلف الفضاءات إلى نوعية استخدامات الأرض (سكنية، ترفيهية، الخ).

مع علمنا بأن عملية تشكيل الفضاء العمراني جاءت نتيجة تعاقب مجتمعات مختلفة، وأنظمة حكم، وأدوات تسيير تغيرت خلال فترة طويلة من تاريخ المدينة، حيث إن كل عنصر له تأثير معين في نمط التشكيل العمراني، كما أن كل عامل من تلك العوامل المتعددة له فاعلية وتأثير من نوع خاص... من بينها طبيعة الملكية العقارية التي تمتاز إما كونها ملكية خاصة أو ملكية عامة.

حاولنا من خلال هذا الموضوع كشف واطهار مدى وكيفية تأثير طبيعة الملكية العقارية للأراضي القابلة للبناء على الشكل العمراني للمدينة، وذلك انطلاقا من الشكل العام للمدينة ووصولاً الى المكونات الأساسية للنسيج العمراني لها، والمتمثلة في (الجزيرات، الطرقات، البنايات والفضاءات الحرة). وقد أخذنا مدينة المسيلة كحالة دراسة لكونها تتمتع بمميزات يمكن أن تكون حقلًا وافرا لأمثلة متعددة لموضوع بحثنا.

الكلمات الدالة:

المدينة، الشكل العمراني، التشكيل العمراني، النسيج الحضري، الملكية العقارية، الارض الحضرية القابلة للتعمير.

Résumé

L'assiette foncière à urbaniser est l'un des plus importants éléments du développement urbain : la croissance de toutes les villes, qu'elle soit étendue vers les banlieues ou densifiée en occupant les terrains vierges dépend, en amont, de la disponibilité des superficies foncières constructibles et urbanisables. Et ce, afin d'y construire des bâtiments de tous types et de toutes formes (résidentiels, de service, industriels ...), et d'y aménager des espaces publics (réseaux routiers, places publiques, aires de jeux, parking, etc.). Ces divers aménagements et constructions seront conçus pour répondre aux besoins sociospatiaux, fonctionnels et psychologiques de la population.

Les caractéristiques des terrains fonciers, de par leur nature, leur valeur immobilière, leur topographie, leur solidité, leur localisation et leurs utilisations, affectent directement ou indirectement la composition urbaine de la ville, et ce, à travers ses composantes construites et non construites, ainsi que les différentes fonctions et rôles joués par chaque espace.

La configuration générale des tissus urbains des différentes villes est assimilée à un système composé d'un ensemble d'éléments construits et non construits, mélangés, agencés, dépendants et parfois indépendants, contigus et assemblés. Ces diverses caractéristiques génèrent une sorte de concurrence qui mène parfois à une compétitivité entre les différentes composantes qui forment l'unité de base du tissu urbain. La raison et l'origine de cette concurrence entre les différents espaces reviennent à la nature et à la qualité des usages des espaces (zone résidentielle, zone de récréation, etc.).

Le processus de formation de l'espace urbain est le résultat d'une succession des différentes sociétés ancestrales, des systèmes de gouvernance et des outils de gestion qui ont changé au cours de la longue période de l'histoire de la ville. Chaque élément a eu un certain effet authentique sur le modèle d'urbanisation. En plus, chacun de ces multiples facteurs d'urbanisation avait une certaine efficacité et un effet particulier. Parmi ces facteurs, nous citons la nature juridique des terrains qu'elle soit de nature privée (propriétés privées) ou de nature publique (propriétés communales ou domaniales).

Par cette recherche, nous avons essayé d'illustrer et de montrer combien et comment le facteur de la nature juridique des terrains urbanisables engendre un impact capital sur la forme urbaine. Et ce, en analysant en premier lieu la configuration générale de la ville puis les composantes fondamentales des tissus urbains à savoir : les îlots urbains, la voirie, les bâtiments et les espaces libres). La ville de M'sila a été choisie comme cas d'étude vu ses multiples spécificités qui constituent un champ riche pour la recherche.

Mots – clés : Ville, forme urbaine, composition urbaine, tissu urbain, nature juridique, terrains urbanisables.

Abstract

The land base to be urbanized is one of the most important elements of urban development: the growth of all cities, whether extended to the suburbs or densified by occupying the virgin lands, depends, upstream, on the availability of land that can be built and urbanized. And this, in order to build buildings of all types and forms (residential, service, industrial ...), and to develop public realms (road networks, public squares, playgrounds, parking, etc.). These various developments and constructions will be designed to meet the sociospatial, functional and psychological needs of the population.

The characteristics of land, by their nature, real estate value, topography, solidity, location and use, directly or indirectly affect the urban design of the city, through its built and unbuilt components, as well as the different functions and roles played by each space.

The general configuration of the urban fabrics of the different cities is assimilated to a system composed of a set of built and unbuilt elements, mixed, arranged, dependent and sometimes independent, contiguous and assembled. These various characteristics generate a kind of competition that sometimes leads to competitiveness between the different components that form the basic unit of the urban fabric. The reason and the origin of this competition between the different spaces comes back to the nature and quality of the uses of the spaces (residential area, recreation area, etc.).

The process of formation of urban space is the result of a series of different inherited societies, governance systems and management tools that have changed over the long period of the city's history. Each element has had some authentic effect on the urbanization model. In addition, each of these multiple factors of urbanization had a certain efficiency and a particular effect. Among these factors, we cite the legal nature of land that is private (private property) or public (communal or public property).

Through this research, we have tried to illustrate and show how the factor of the legal nature of urbanized land generates a capital impact on the urban form. And this, by analyzing in the first place the general configuration of the city and the basic components of urban fabrics namely: urban blocks, roads, buildings and open spaces). The city of M'sila has been chosen as a case study given its many specificities that constitute a rich field for research.

Keywords: City, urban form, urban composition, urban fabric, legal nature, urbanized land.

فهرس المواضيع

العنوان الصفحة

الفصل الأول: تقديم البحث وأسه المنهجية

01	.....	مقدمة
04	.....	الإشكالية
09	.....	الفرضية
09	.....	المتغيرات الرئيسية للبحث
10	.....	أهمية الدراسة
11	.....	مببرات اختيار الموضوع
13	.....	أهداف البحث
15	.....	المنهجية المتبعة وتقنيات البحث المستعملة
16	.....	تحديد إطار البحث
16	.....	تحديد الإطار المكاني
22	.....	تحديد الإطار الزماني
22	.....	تحديد الإطار الموضوعي
22	.....	التشكيل العمراني للمدينة
23	.....	النسيج العمراني
23	.....	الشكل العمراني
24	.....	الاراضي القابلة للبناء
26	.....	هيكلة البحث
29	.....	خلاصة البحث
30	.....	مراجع البحث

الفصل الثاني: نظريات تخطيط المدن

33	.....	مدخل
33	.....	تعريف المدينة
34	.....	أسباب نشوء المدن
35	.....	موقع المدينة وأهميتها

37	.....التخطسب الحضرس
37	.....تارسب تخطسب المدن
37	.....تخطسب المدن الاورسبة قبل الملسلاد
39	.....تخطسب المدن الاورسبة فس العصور الوسطى
40	.....تخطسب المدن الاورسبة فس عصر النهضة
40	.....تخطسب المدن فس التراث العربى الإسلسمى
42	.....نظرسبب تخطسب المدن
42	.....نظرسة المأسنة الخطسبة
42	.....نظرسة المأسنة النموسببة
43	.....نظرسة المدن البمسلة
43	.....نظرسة المدن الءائقسبة
45	.....نظرسة البى السكنب المنكامل
45	.....نظرسة المأسنة الصناسبة
46	.....نظرسة المدن التوابع
47	.....نظرسة مأسنة البء
48	.....نظرسة المأسنة المائلسبة
49	.....نظرسة المبارة السكنببة
51	.....نظرسة البلوك الكببر
52	.....نظرسة المأسنة الواسعة
53	.....نظرسة التوسع الشبكبى
54	.....نظرسة البلاس السءاسسبة
54	.....نظرسة المأسنة العضوسبة
54	.....نظرسة المأسنة القطرسة
55	.....نظرسة المأسنة الئابعة الءأسبة
56	.....نظرسة الأماكن المركبسبة
57	.....نظرسببب فس تطور تخطسبب وبناء مدن المسئقبب
58	.....بلاصة البصل
60	.....مرابع البصل

الفصل الثالث: نظريات التركيب الوظيفي للمجال الحضري.

64	.....مدخل
64	.....النظرية الايكولوجية الكلاسيكية
65	.....نظرية الدوائر المركزية
67	.....نظرية شابو
69	.....نظرية القطاع
71	.....نظرية النويات المتعددة
73	.....نظرية شكل النجمة
73	.....نظرية التحليل المتدرج
74	.....العمليات الايكولوجية والتغير الحضري
74	.....التركز والتشتت
74	.....المركزية واللامركزية
75	.....الفصل أو العزل
75	.....الغزو والاحتلال
75	.....الاتجاهات الإيكولوجية الحديثة
76	.....النظرية الإيكولوجية المحدثة
76	.....نظرية البيئة والمجتمع المحلي
76	.....نظرية الهجرة وتوسع المجتمع
76	.....نظرية المركب الايكولوجي
77	.....النظرية السوسيو ثقافية
78	.....نظرية المتغيرات الثقافية في تفسير الواقع الحضري
78	.....نظرية أهمية القيم الثقافية في تحديد استخدام الأرض الحضرية
78	.....نظرية العزل المكاني
79	.....النظرية الماركسية المحدثة
79	.....نظرية أقطاب النمو
80	.....النماذج النظرية لدراسة السعر العقاري واستعمال المجال الحضري
80	.....المدرسة الكلاسيكية ونظرية الريع التفاوتي

81	..... المدرسة الكلاسيكية الحديثة ونظرية منفعة الأرض (الريع)
82	..... نموذج لودون وينغو
82	..... نموذج وليام الونسو
83	..... المدرسة الأمريكية لاقتصاد الأرض الحضري
83	..... نموذج ريتشارد هارد
83	..... نموذج روبير موراي هاي
84	..... المدرسة الاجتماعية
84	..... نظرية نقص السوق العقاري
85	..... نموذج رالف تورفاي
85	..... نموذج ريشارد راتكليف
86	..... نموذج بول واند
86	..... نموذج مايار
87	..... نموذج ماديسون كوزن
88	..... العوامل المشكلة لثمن الأرض
88	..... عامل المجال وتحديد سعر الأرض في المدينة
89	..... عامل الزمن و تحديد سعر الأرض في المدينة
89	..... عامل النقل و تحديد سعر الأرض في المدينة
90	..... عامل المناخ المحلي وتحديد سعر الأرض في المدينة
90	..... خلاصة الفصل
94	..... مراجع الفصل

الفصل الرابع: استخدام الأرض في المدينة

96	..... مدخل
96	..... مفاهيم عامة
96	..... تناثية الأرض والمدينة
96	..... تقسيم الأرض
97	..... البلوك
97	..... قطعة الأرض
97	..... الكتلة السكنية
97	..... المجاورة السكنية

97	.....الحي
98	.....الضواحي
98	.....استخدامات أرض المدينة (أو استعمالات)
99	.....أهمية دراسة استخدامات الأرض
99	.....تخطيط استخدام الأرض
100	.....خريطة استعمال الأرض في المدينة
100	.....مبشرات تخطيط استخدام الأرض
100	.....أهداف تخطيط استخدام الأرض
100	.....العوامل التي تتحكم في تخطيط استخدامات الأرض
101	.....العوامل التي تؤثر على تخطيط استعمالات الأراضي
102	.....مخاطر عشوائية استعمال الأراضي
102	.....تناقض وتسارع استعمالات الأراضي
103	.....آليات ووسائل السيطرة على استخدام الأرض
103	.....الاستعمال الأمثل للأرض
104	.....أهمية تنظيم وتقنين استعمالات الأرض
105	.....مظاهر استخدام الأرض في المدينة
105	.....الأنشطة التجارية بأنواعها المختلفة
106	.....المنطقة الصناعية
108	.....الطرق والمواصلات
108	.....استعمالات الأرض للخدمات العامة
109	.....الاستعمالات اخرى
109	.....الاستعمالات السكنية
116	.....التحليل المكاني
116	.....مفهوم التحليل المكاني
117	.....منهجية التحليل المكاني
118	.....تقييم الملائمة المكانية للأرض الحضرية
119	.....خلاصة الفصل
121	.....مراجع الفصل

الفصل الخامس: أطر وآليات تنظيم المجال الحضري في الجزائر

126	مدخل
126	مفاهيم عامة
126	التهيئة
127	التهيئة الحضرية
128	التعمير
129	قانون التعمير
129	البيئة الحضرية
129	التمية العمرانية المستدامة
130	التسيير العمراني
130	قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر
130	المرحلة الأولى ما قبل 1962
130	مخطط التصفيف والاحتياطات العقارية
131	شبكة التجهيزات
133	المرحلة الثانية من 1962 الى غاية 1990
134	المرحلة الثالثة ما بعد 1990
135	المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
137	مخطط شغل الارض
139	القانون رقم 06/06 اطار لتنمية عمرانية مستدامة
140	قانون مطابقة البناءات وإتمام انجازها أداة لتحسين المظهر الجمالي للمدينة
144	عقود التعمير (الرخص والشهادات)
144	الرخص العمرانية
145	رخصة التجزئة
147	رخصة البناء
148	رخصة الهدم
148	الشهادات العمرانية
149	شهادة التقسيم
149	شهادة التعمير
150	شهادة المطابقة

151	.....	خلاصة الفصل
153	.....	مراجع الفصل
الفصل السادس: نظام الملكية العقارية في الجزائر.		
158	.....	مدخل
158	.....	الملكية
158	.....	العقار
158	.....	العقار الحضري
159	.....	أنواع العقارات في القانون
159	.....	العقارات بطبيعتها
159	.....	العقارات بحسب موضعها
159	.....	العقارات بالتخصيص
160	.....	حق الملكية
161	.....	سلطات الملكية العقارية الخاصة
161	.....	حق الانتفاع
161	.....	حق الاستغلال
162	.....	حق التصرف
162	.....	خصائص الملكية العقارية الخاصة
162	.....	حق جامع مانع
162	.....	الملكية حق دائم
162	.....	الملكية ليست حق مطلق
163	.....	طرق اكتساب الملكية العقارية
163	.....	الحيازة
163	.....	الاستلاء
163	.....	الالتصاق
163	.....	الميراث
164	.....	الوصية
164	.....	الشفعة
164	.....	العقد
165	.....	نظام الملكية العقارية في الجزائر

165	..... نظام الملكية العقارية في العهد العثماني
165	..... ملك الدولة
165	..... ملكيات البابليك
165	..... أراضي العزل
166	..... أراضي المخزن
166	..... اراضي الحبس (الأوقاف)
166	..... أراضي الموات
166	..... الملكيات الخاصة
167	..... أراضي الملك
167	..... أراضي العرش (القبائل)
167	..... مرحلة الاحتلال الفرنسي
168	..... أمر 01 أكتوبر 1844
168	..... الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846
168	..... قانون 16 جوان 1851
170	..... قانون 22 أبريل 1863
169	..... قانون 22 جويلية 1873 المتمم بقانون 1887
169	..... قانون 16 فيفري 1897
169	..... المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956
169	..... الأمر رقم 41/59 المؤرخ في 03 جانفي 1959
169	..... الأمر رقم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959
170	..... مرحلة ما بعد الاستقلال
170	..... سياسة الاقتصاد الموجه
171	..... سياسة الاحتياطات العقارية
173	..... سياسة التنازل عن أملاك الدولة
173	..... سياسة الاقتصاد الحر
177	..... تسوية العقارات المبنية وغير المبنية
178	..... البناءات المشيدة فوق أراضي عمومية
178	..... البناءات المشيدة دون رخصة بناء
178	..... البناءات المشيدة فوق أراضي الخواص وكانت محل صفقات غير مشروعة
179	..... نزع الملكية

179	تعريف نزع الملكية.....
180	شروط قيد نزع الملكية العقارية الخاصة.....
180	خصائص عملية نزع الملكية.....
181	خلاصة الفصل.....
184	مراجع الفصل.....
الفصل السابع: المقاربات المعتمدة في دراسة الشكل العمراني للمدينة	
188	مدخل.....
189	الدراسة المورفولوجية (دراسة الأشكال) هي المفتاح لفهم المشهد الحضري.....
189	الشكل العمراني كتركيب لشكل النسيج (المدارس الايطالية والفرنسية).....
190	من وجهة نظر (Bill. Hillier) أو مقارنة التركيب الفضائي.....
190	من وجهة نظر (K. Lynch) أو المشهد الحضري.....
191	من وجهة نظر (Albert Levy, 2005) الشكل الحضري والمناخ.....
191	من وجهة نظر جون بول لاکاز (Jean-Paul Lacaze, 2012) أو تداخل مجموعة من المعايير.....
193	من وجهة نظر فيليب بنري (Panerai Philippe, 1999) أو مزج المقاربة التاريخية والجغرافية.....
195	من وجهة نظر (Joris Danthon) أو الطريقة الوظيفية.....
196	من وجهة نظر الان ريمي (Allain Rémy, 2004) المقاربة النظامية.....
200	من وجهة نظر (Hélène Jannière et Frédéric Pousin) مقارنة عقلانية للتصور والتشكيل المعماري والحضري.....
200	من وجهة نظر الباحث (Alain Borie) والباحث (François Denieul).....
203	مقاربات متفاوتة ووجهات نظر متكاملة.....
203	دراسة الحالة والمنهجية المتبعة.....
204	العناصر المعتمدة في تحليل الشكل العمراني لمدينة المسيلة.....
204	المستوى الأول المشهد الحضري العام للمدينة.....
204	المستوى الثاني التركيب العمراني.....
205	اعتماد معايير اختبار وتحقق لدراسة النسيج العمراني لمدينة المسيلة.....
205	معيار النمطية.....

206	.....معيار الشكل الهندسي
206	.....معيار الأبعاد
206	.....المعايير المميزة لتحليل الجزيرات
207	.....المعايير المميزة لتحليل الطرقات
209	.....المعايير المميزة لتحليل البنايات
210	.....المعايير المميزة للتحليل المجالات أو الفراغات
212	.....خلاصة الفصل
214	.....مراجع الفصل

الفصل الثامن: المستوى الاول دراسة الشكل العمراني العام للمدينة

216	.....تطور الملكية العقارية والشكل العمراني العام
217	.....تحديد الفاعلين وجمع المعلومات
217	.....قراءة وتحليل المعطيات
217	.....المرحلة الأولى قبل الاستعمار
224	.....المرحلة الثانية الاستعمارية
224	.....العمل على تغيير الملكية العقارية
224	.....الخطوة الأولى احصاء كل الأراضي الموجودة
227	.....الخطوة الثانية العمل على حصر الملكية العقارية على اشخاص
227	.....الخطوة الثالثة الاستلاء على الاراضي و بداية ظهور نمط تخطيطي جديد
233	.....حتمية التوسع في ظل ندرة الأراضي
235	.....عدم تأثير الملكية العقارية على شكل المدينة
235	.....المرحلة الثالثة بعد الاستقلال
235	.....الفترة الممتدة من 1962 الى غاية 1974
240	.....من 1974 الى غاية 1989
240	.....ظهور شكل جديد للمدينة (مفهوم التطبيق)
242	.....التجزينات الترابية كبديل للحد من أزمة السكن
244	.....من 1990 إلى غاية يومنا هذا
245	.....بداية تحديد القوام التقني والنظام القانوني للأماكن العقارية
246	.....تكثيف النسيج العمراني للمدينة
246	.....خلاصة الفصل

247	مراجع الفصل
	الفصل التاسع: المستوى الثاني دراسة مختلف مكونات الانسجة العمرانية
250	مدخل
251	العناصر المعتمدة في تحليل الانسجة العمرانية
251	معايير الاختبار والتحقق
252	تقديم القطاعات
252	القطاع الأول
253	مببرات الاختيار
254	تحليل العينات
258	الاستنتاج
260	القطاع العمراني الثاني
261	مببرات الاختيار
262	تحليل العينات
266	الاستنتاج
268	القطاوعن الثالث والسابع
269	مببرات الاختيار
270	تحليل العينات
274	القطاعات الرابع، الخامس والسادس
275	مببرات الاختيار
276	تحليل العينات
279	الاستنتاج
282	خلاصة الفصل
286	الخاتمة
295	مراجع البحث
308	الملاحق

الجانب النظري للدراسة

الفصل الأول

تقديم البحث و أسسه المنهجية

- I. مقدمة.
 - II. إشكالية البحث.
 - III. الفرضية الرئيسية.
 - IV. أهمية الدراسة.
 - V. مبررات اختيار الموضوع.
 - VI. أهداف البحث.
 - VII. تحديد المفاهيم الأساسية للبحث (الكلمات المفتاحية).
 - VIII. المنهج المتبع و تقنيات البحث المستعملة.
 - IX. تحديد إطار البحث.
 - X. هيكلية البحث.
- خلاصة الفصل.
- مراجع الفصل.

I. مقدمة:

صاحبت الزيادة الكبيرة لنسبة التحضر في المدن الجزائرية ومدينة المسيلة- موضوع دراستنا واحدة منها- نمو، عمرانيا سريعا واستهلاكيا قياسي وغير عقلاني للأراضي المخصصة للتعمير (أكثر من 250 هكتار تقريبا في مدة 20 سنة حسب تقرير المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المسيلة 2009). وهذا في ظل ندرتها، حسب ما يؤكد التقرير العام للمجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر (2004، ص:10) والذي جاء تحت عنوان **La Configuration du Foncier en Algérie: Une Contrainte au Développement Economique** (إن من مجموع المساحة العامة للجزائر والتي تفوق 238 مليون هكتار، نجد أن الأراضي القابلة للتعمير لا تتعدى 0.5 % في كل الأحوال. أي ما يقارب 1.19 مليون هكتار.)

هذا النمو المتسارع للمجال الحضري لمدينة المسيلة، ترتبت عليه العديد من المشكلات المعقدة والمتداخلة في آن واحد، وقد مست جميع الجوانب الحياتية للمدينة (اقتصادية، سكنية واجتماعية، بيئية، خدماتية ونقلية، عمرانية وتخطيطية...)، وانعكست بصورة كلية على الصورة العامة للمدينة، وتتجلى بشكل مباشر في أشكال الكتل المبنية، وعلى أنواع الفراغات (الفضاءات العامة الخاصة بالسير والحركة، التجمع، الترفيه، والفضاءات التقنية... الخ) المنتشرة عبر الجزئيات الترابية، الوعاء الحامل لكل وظائف المدينة.

حيث مضى سكان المدينة بكل شرائحهم المختلفة في إيجاد فضاءات تتوافق مع متطلباتهم الاجتماعية والاقتصادية، وفي تشكيل بناياتهم وفق أنماط معمارية وعمرانية تتماشى وأذواقهم الفنية وميولاتهم الشخصية، وحسب إمكانياتهم المادية. كانت نتيجته النهائية ظهور مدينة ليس لها طابع معماري وعمراني يمكن أن ننسبه الى نمط معين، بل وجود مدينة حوت - وبطريقة لا تتم عن تنظيم واضح-

أشكال متعددة من التجزئات الترابية منها المخططة، ذات الأشكال الشطرنجية المنتظمة وغير المنتظمة، ومنها ذات الشكل العضوي، والأخرى "العفوي" أو غير المخطط بكل أشكاله (غير واضحة المعالم). منها ما يحتوي على شبكة طرق تمتاز بالتدرج الهرمي للشوارع، ومنها ما يمكن اعتباره نقيضا لذلك. منها ما يحتوي على مساحات خضراء ومساحات للعب ومنها ما يفتقر لذلك.

هذا التباين في النمط العمراني والمعماري انعكس على التشكيل العام للمدينة بجميع أحيائها ومناطقها سكنية كانت أم خدماتية، سواء تلك المتواجدة بأطراف المدينة والناطقة عن تمدد هذه الأخيرة بطريقة تجعلها تتعدى على البيئة الحضرية، أو تلك المتواجدة ضمن محيطها الحضري والتي نتجت بسبب عمليات التكثيف، متسببة في ازدحام مروري مكلف جدا للبيئة الحضرية... الخ.

يحدث هذا في ظل وجود مجموعة من القوانين المنظمة للتهيئة والتعمير، نذكر منها - على سبيل المثال- قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90، المحدد للقواعد العامة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة للتعمير، وما يتضمنه من أدوات للتهيئة والتعمير، إضافة إلى الشهادات والرخص التي تخول وتسهل للإدارة الرقابة القبلية والبعديّة لكل أنواع المشاريع العمرانية حتى يتسنى لها تنظيم واستغلال المجال الحضري. وقانون التوجيه العقاري رقم 25/90، الذي جاء ليحدد القوام التقني والنظام القانوني للأماكن العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية وفقا لما تسطره أدوات التهيئة والتعمير.

كما تم تدعيم هذه القوانين بالقانون التوجيهي للمدينة 06/06، الذي يهدف في عمومته إلى تقليص الفوارق وترقية التماسك الاجتماعي، وتحسين الاطار المبنى وتطوير البنية التحتية خاصة ما تعلق بالطرق، وسائل النقل والشبكات المختلفة، مكافحة الآفات الاجتماعية، الإقصاء والفقر وترقية الشراكة والتعاون بين المدن والاقاليم في اطار التنمية المستدامة. وآخر القوانين الصادرة نجد القانون 15/08 الذي

يهدف إلى تحديد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، لتحسين وترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي ومهياً
ينعكس على التشكيل العمراني للمدينة.

فمن خلال الاطلاع على هذه القوانين وغيرها، المنظمة والمسيرة للمجال الحضري في الجزائر، نجد
أن المشرع سعى في كل مرة لتصحيح الأخطاء وإعطاء وجه منسجم ومتكامل للمدينة، يأخذ بعين
الاعتبار المميزات التي تفرضها كل منطقة من أجل الوصول الى ما تنص عليه كلمة " مدينة " .

لكن الواقع المعاش يؤكد أن تطبيق مقتضيات هذه القوانين والمخططات يعرف مجموعة من
الاختلالات، كونها حاولت معالجة المدينة بنظرة تقنية في كثير من الاحيان وأهملت جوانب اجتماعية،
ثقافية، اقتصادية وبيئية تؤثر بشكل أو بآخر في تشكيل خصائص ومميزات المنتج العمراني والمعماري
للمدينة. خاصة في ظل الاهتمام بالكم على حساب الكيف وغياب نظرة شمولية في تسيير المجال
الحضري. هذه الأخيرة تبنى على مبدأ المشاركة وتهدف إلى تحقيق تنمية عمرانية مستدامة، الأمر الذي
زاد في توسيع الهوة بين مقترحات التهيئة وما يتم إنجازه على أرض الواقع.

ونظرا لتعدد وتشعب أبعاد ومؤشرات الموضوع، ولتحديد مساره العلمي والمنهجي بطريقة سليمة،
ركزنا على دراسة تأثير بعض العناصر التي لها علاقة بالجانب التشريعي الاجتماعي والمتمثلة
بالخصوص في عنصر الملكية العقارية محاولين إبراز تأثيراته على الجانب التشكيلي للمدينة وذلك
بإبراز مدى وكيفية تأثير هذا العنصر الأخير على مجموع الفضاءات العمرانية المختلفة والتي تشكل
النسيج العمراني للمدينة. وللوصول إلى الهدف المسطر فقد طرحنا الاشكالية الآتية:

إن دراسة " الاشكال العمرانية " والنظريات المشتقة منها أو المتعلقة بها، يمكن أن تشكل معاً، سنداً من المعرفة التي يمكن أن تعتمد في توجيه قرارات التخطيط العمراني والتسيير الحضري.

كون أن هذا المفهوم والمتمثل في "الشكل الحضري" المكون للشق الأول من بحثنا، يستخدم من قبل العديد من المختصين بشكل منتظم. من بينهم المخططين الحضريين والمهندسين المعماريين والجغرافيين وعلماء الاجتماع الحضريين فهو يعرض مجموعة من المعاني والمفاهيم الواسعة وغير الموحدة.⁽¹⁾

فعلى سبيل المثال يعرف بيير ميرلين (Pierre Merlin) الشكل الحضري في قاموس تخطيط المدن والتهيئة بأنه "جميع عناصر البيئة الحضرية التي تشكل كلاً متجانساً"⁽²⁾. أما بالنسبة لكيفن لينش (Kevin Lynch)، فيرى بأن القطاع الحضري أو شكله هو "جزء من المنطقة الحضرية التي تم تحديدها عموماً، والتي تقابل منطقة متجانسة شكلياً. قد يكون لها واحد أو أكثر من الحدود الواضحة المعالم أو تنتهي مع هوامش منتشرة يمكن تسميتها، من حيث الممارسة الحضرية، بمفهوم الحي."⁽³⁾

كما أن "الشكل العمراني" في حد ذاته فكرة تمتاز بنوع من التعقيد، كونه يعكس حقيقة مفادها أن المدن تتشكل عبر عدة أجيال من الاشكال الحضرية. كما أن آثار أزمنة التحضر المتتالية واضحة المعالم في مختلف الفضاءات العمرانية، كما هو الحال في تخطيط المباني والأماكن العامة وشبكات الطرق،⁽⁴⁾ ومن هنا فإنه لا يوجد شكل عمراني واحد، بل أشكال عمرانية متعددة ومختلفة.

فمن حيث التقسيم الزمني يمكن أن نتكلم عن أشكال عمرانية بنيت في الحقب التاريخية الأولى لبناء المدن (اشكال عمرانية اغريقية يونانية...) والتي لا تزال أجزاء معتبرة منها تنتشر بين أنسجة بعض المدن، ومن الاشكال العمرانية التي بنيت في حقب تاريخية جاءت بعدها. كل حقبة تاريخية أنتجت

أشكالا عمرانية لها مميزات التي تتفرد بها، من حيث التقسيم الجغرافي يمكن أن نتكلم عن أشكال عمرانية بالمناطق الصحراوية وأخرى ذات طابع جبلي الخ... ومن حيث نسبتها الى الجانب الثقافي فيمكن أن نجد اشكالا عمرانية تعكس ثقافات متباينة...وهكذا.

أما من حيث اسقاطها على الجانب القانوني فنلاحظ وجود اشكال عمرانية لأحياء سكنية "مخططة" وأشكال عمرانية لأحياء تسمى بالعفوية أو بالأحياء غير الشرعية، حيث نلاحظ أن كل شكل عمراني له مميزاته الخاصة، وخصائصه المتحكمة فيه.

وعموما تتكون جل المدن في المناطق المختلفة من العالم من أشكال عمرانية متعددة تملئها عوامل مختلفة كالمواد المستعملة في البناء، وتقنيات البناء، وأفكار المصممين، وتوفر المساحات العقارية...الخ ونتيجة لاختلاف أنماط الاشكال العمرانية ولتعدد مفاهيمها والتعددية التي تتطلبها دراستها، فقد أشار بعض الباحثين، أمثال (Lacaze Jean-Paul) على أن " للشكل الحضري" أهمية بالغة لوصف وتحليل المدينة، من خلال التحديد الفيزيائي لتنظيم مساحتها أو الحي الذي سيتم تطويره. ويهدف (الشكل العمراني) في عمومه إلى توفير صورة عامة للمدينة أو لجزء منها من جهة، ومن جهة أخرى، وضع القواعد المتعلقة بالتموضع، وتوتيد وتطوير مشاريع البناء المتعاقبة.(5)

كما حاول العديد من الدارسين للتركيب العمراني من بينهم (Candon Nathalie) وزملاؤها إعطاء صورة شاملة لأهم المراجع التي تناولت الموضوع، ومن ذلك محاولة إعطاء لمحة مجملة عن المعالم الرئيسية في تاريخ تخطيط المدينة، والتي تركز معظمها حول الوسط التي تتواجد به المدينة (الإدراج في الموقع)، التراث الثقافي للمجتمع المنتج للأشكال العمرانية والبيئة القائمة. تلك هي أهم العوامل التي تحدد الخصائص الأساسية العامة للمشهد العمراني ونقاط قوته وقيوده. هذا من جهة، أما من جهة ثانية، فإن القراءة التاريخية للمدينة تبين بأن الشكل العمراني لهذه الأخيرة جاء نتيجة تراكمات

لأشكال سابقة. حيث نلاحظ أن اختلاف نمط تسيير الحكم (عسكرية، دينية، أو تجارية) في المدينة وتطوره قد افرز أشكالا عمرانية معينة، ففي عصرنا هذا تمر بمرحلة أخرى تؤثر على شكلها الذي يساهم، أكثر فأكثر، في تقدم قوتها الاقتصادية. في هذا السياق، كان لزاما على المهتمين اليوم بتخطيط المدينة ترجمة المصطلحات الاقتصادية إلى مصطلحات فضائية، ومنه فإن المعاملات العقارية المختلفة أصبحت تلعب دورا هاما في تشكيل المدينة.⁽⁶⁾

وفي السنوات الأخيرة، بدأ التفكير في نوعية الشكل العمراني يأخذ ابعادا جديدة: ففي محاولة لدراسة "الشكل الحضري: القضايا والتحديات"، ركز (Levy Albert) على عدة مستويات من تحليل مورفولوجيا للمناطق الحضرية، (المسارات، الفضاء الاجتماعي، الفضاء البيومناخي)، ومنه تم اصدار نموذج متعدد التخصصات يمكن اعتماده لدراسة المناطق الحضرية وأشكالها أو العوامل التفسيرية لأساليب التثمين/ تخفيض قيمة المساحات الحضرية. باستخدام استطلاعات لصانعي القرار (المسؤولين المنتخبين، والمخططين المعماريين، ووكلاء العقارات)، والقيام بعمليات مسح للسكان لمعرفة مساراتهم عبر الفضاء الحضري ومعرفة مفهومهم للجودة الحضرية، والتي تعكس نوع الشكل العمراني.⁽⁷⁾

ففي الوقت الحالي، أصبحت التحديات في تسيير المناطق الحضرية من الأمور التي لا يمكن تجنبها فيما يتعلق بالتسيير الإداري، خاصة ما تعلق بالأراضي الحضرية القابلة للتعمير، التي تلعب دورا هاما في ربط أجزاء المدينة بعضها ببعض، والمدينة بأقاليمها وبمحيطها الخارجي، انطلاقا من مختلف الشبكات، مكونة بذلك نسقا عاما نسميه عادة الشكل العمراني للنسيج الحضري.

وأمام هذه الرهانات الصعبة، والطلب المتزايد على الأراضي الحضرية القابلة للبناء نتيجة التوسع العمراني المحتوم والمستمر للمدن، وجب على مختلف المتدخلين في عملية تسيير المجال الحضري، تبني فكرة استخدام أكثر عقلانية لهذه الاراضي، من خلال تدخلات الدولة والجماعات المحلية باستمرار من

أجل تنسيق سياسة عامة لتسييرها، ليتسنى لنا توفير مساحات أكبر يمكن استغلالها كأوعية للإدارات ومختلف الخدمات العامة الواجب توفيرها موازاة للمناطق السكنية. هذه الأراضي، إذا ما كانت متواجدة بمراكز المدن، فإنها عادة ما تكون مثقلة بالآثار التي خلفتها استخداماتها الماضية والحالية، مما يشكل صعوبة في تكيفها وتلبيتها للاحتياجات التي تكون دوما مستقبلية.

مما سبق ذكره، يمكن القول أن الأراضي الحضرية يمكن أن يكون لها دور فعال في خلق تنمية متكاملة ومستدامة، في حالة تسييرها تسييرا عقلانيا. ومنه فإن أي غموض يشوب مختلف التعاملات الإدارية والقانونية، وغياب وتغييب الدراسات التقنية المعمقة والدقيقة لمختلف عناصرها (موقعها، مساحتها، طوبوغرافيتها، مكوناتها، صلابتها...) قد يؤدي إلى تأثيرات سلبية على الشكل العمراني للنسيج الحضري.

هذه التأثيرات السلبية نلمسها بشكل واضح في مدينة المسيلة، فمن خلال الملاحظة الأولية لمختلف أحيائها، سواء أكانت سكنية أو غير ذلك، فإننا نرى مدى الاختلاف والتباين الواضح بينها، سواء من ناحية تشكيلها العمراني (التخطيط العام، نمط السكن، الكثافة السكنية، الارتفاعات الحجوم والشكل العمراني...)، والمعماري (الشكل والمضمون، الارتفاعات، مواد البناء، الألوان، الفتحات...)؛ أو من ناحية الاختلالات في توزيع الوظائف والخدمات (التجهيزات، المرافق، خطوط النقل الحضري، التغطية بشبكة الطرق والشبكات المختلفة...)

هذا الواقع غير المنظم والمشوه في كثير من الأحيان الذي يعرفه المجال الحضري للمدينة، خضع لمتغيرات متعددة أثرت بشكل أو بآخر في ترتيب وهيكلية عناصر الشكل العمراني (الجزيرات والقطع الأرضية، الكتل المبنية، الطريق والفضاءات الحرة.) على امتداد حقبة زمنية متعاقبة، إذ تعمل في معظم الأحيان مجتمعة وقد يبرز أحد العوامل أكثر من غيره في موضع معين من المدينة وتنقص درجة، لعل

من ابرزها طبيعة الارض الحضرية القابلة للبناء (التي صنفها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، على شكل قطاعات معمرة، المبرمجة للتعمير، وقطاعات التعمير المستقبلية)، من حيث (طبوغرافية الموقع، تركيبية التربة وصلابتها، القيمة العقارية، طبيعة الملكية...).

من هنا، وفي ضوء التحديات المتعلقة بتخطيط الأراضي في المناطق الحضرية، لإيجاد نوعية للشكل العمراني الذي يحقق جودة للأماكن العامة، نوعية وخصوصية للأماكن الخاصة: شكلا عمرانيا يمكن أن يحقق الى درجة كبرى توازنا للبيئة الحضرية، ويتماشى مع الاستعمالات المفضلة للأرض، ويحقق رغبات المستخدمين، كما يعبر بصدق عن نوايا السلطات العامة في تخطيط أراضيها وتطويرها في المستقبل، ويبرز خصوصية المنطقة. وانطلاقا مما سبق، جاء الموضوع الرئيسي لدراستنا هذه، والمتمثل بالضبط في التفكير في درجة العلاقة السببية بين طبيعة الأراضي الحضرية القابلة للتعمير والشكل العمراني للمدينة، سواء أكان الشكل العمراني العام للمدينة أو الاشكال العمرانية التي تعكسها الجزيرات الحضرية.

ونظرا لتعدد أبعاد ومؤشرات مفهوم طبيعة الاراضي كما سبق ذكره من جهة، وللتحكم في الموضوع بشكل جيد من جهة ثانية، أردنا التركيز في دراستنا هذه على الطبيعة العقارية لهذه الاراضي بشكل خاص، وعليه طرحنا السؤال التالي الذي ارتكزت عليه اشكاليتنا: ما مدى تأثير طبيعة الأراضي الحضرية القابلة للبناء على الشكل العمراني للمدينة ؟ وكيف يكون ذلك ؟

III.الفرضية الرئيسية:

طبيعة الملكية العقارية للأراضي الحضرية القابلة للبناء، ساهمت في تحديد الشكل العمراني

لمدينة المسيلة.

1. المتغيرات الرئيسية للبحث:

✚ متغير تابع ويتمثل في: شكل النسيج العمراني لمدينة المسيلة. من خلال تناول العناصر التالية:

(الجزيرات، الطرق، البنايات، الفضاءات الحرة)

✚ ومتغير مستقل: هو طبيعة الأراضي الحضرية القابلة للبناء. من خلال التركيز على: (طبيعة

الملكية العقارية.)

2. المؤشرات الدالة: عبر الملاحظة الميدانية وجدنا أن من أهم المؤشرات التي تدل على

الاختلال الذي يعرفه الشكل العمراني لمدينة المسيلة ما يلي:

✚ على مستوى التخطيط:

✓ تنوع عشوائي وغير متجانس للأنسجة الحضرية في المدينة.

✓ تغير مستمر وغير موجه في الشكل العمراني للمدينة.

✓ عمليات التكتيف الداخلي المستمرة على حساب أماكن اللعب والمساحات الخضراء.

✓ حتمية اتجاه التوسع العمراني في الجهة الشمالية الغربية.

✓ كثافة سكنية عالية في الجهة الشرقية من واد القصب (معظمها اراضي خاصة) مقارنة بالجهة

الغربية منه (جل الاراضي ملك عام)

✚ على مستوى البنايات:

✓ تعدد أنماط وأشكال المباني غير منسجم وغير متجانس (الاهتمام بالكم دون الكيف).

✓ اتساع رقعة السكن الجماعي في السنوات العشر الأخيرة. (نتيجة زيادة الطلب على السكن) من

جهة وتوفر أراضي ملك للدولة لا تطرح أي تعقيدات إدارية أو قانونية.

✓ انتشار أنماط السكن العشوائي (الفوضوية) على أطراف المدينة. (معظمها ملك خاص).

✚ على مستوى المجالات الخارجية:

- ✓ غياب المساحات الخضراء بكل أنواعها وأدوارها في المدينة، (بدرجة أكبر في الجهة الشرقية منها).
- ✓ غياب أماكن اللعب والالتقاء (المساحات المهيأة) في الجهة الشرقية من المدينة (ملك خاص) مقارنة بالجهة الغربية منها (ملك عام).
- ✓ وجود مساحات شاغرة وغير مهيأة في كثير من الأحياء خاصة الجماعية منها.

✚ على مستوى الصورة العامة للمدينة:

- ✓ قلة المعالم المسيطرة (البارزة) ذات الدلالات التاريخية، الثقافية والاجتماعية في المدينة.
- ✓ غياب هوية معمارية وعمرانية واضحة ومتكاملة، تعكس ثقافة وعادات المجتمع وتترجم طموحاته وتطلعاته وتتماشى مع بيئته الطبيعية.

IV. أهمية الدراسة:

إن لكل دراسة أكاديمية أهمية ومكانة تحتلها داخل الحقل المعرفي، تدفع الباحث لمحاولة التوصل إلى نتائج تجيب على تساؤلاته، ولا يكون ذلك إلا بالاستعمال الصحيح للأدوات البحث العلمي المختلفة ومناهجه بطريقة علمية وموضوعية. هذه الأهمية تكون نابعة بالأساس من رغبة الباحث نفسه وحبه الدائم في الكشف عن الأسباب الحقيقية التي دفعته لتحقيق جملة من الأهداف حيث تساهم في إثراء المجال العلمي بصفة عامة.

ويعتبر الموضوع المقترح (دراسة وتحليل العلاقة السببية بين طبيعة الأراضي الحضرية وشكل الأنسجة الحضرية) ذو أهمية بالغة (علميا وعمليا) كونه كان ومازال مجالا خصبا للعديد من المختصين، من بينهم المخططين الحضريين والمهندسين المعماريين والجغرافيين وعلماء الاجتماع

الحضريين وعلماء الاقتصاد. وسندا من المعرفة التي يمكن أن تعتمد في توجيه قرارات التخطيط العمراني والتسيير الحضري.

ونظرا لما تعاني منه المدن الجزائرية بصفة عامة ومدينة المسيلة بصفة خاصة، من غياب طابع عمراني ومعماري منسجم ومدروس ينعكس على جمالية الصورة العامة للمدينة ككيان مادي ومعنوي في آن واحد، ويتمشى مع ثقافة وعادات المجتمع وظروفه الطبيعية والاقتصادية، في وقت أصبح اهتمام كل الفاعلين والمتدخلين في المجال الحضري ينصب حول الجانب الكمي دون الكيفي. وعلى هذا الاساس فإن أهمية هذا البحث تتسبب حول النقاط التالية:

- ✓ الحفاظ على القيم التاريخية والموروث الحضاري الموجود.
- ✓ الاهتمام بالجانب البصري والجمالي للمدينة والعمل على تحسينه.
- ✓ استغلال الأرض الحضرية بشكل أمثل وإعادة توزيع النشاطات الحضرية.
- ✓ كون استخدام الأراضي الحضرية وتسييرها هي من الموضوعات التي مثلت أهم الاهتمامات الاجتماعية، السياسية والفضائية لمسيري المدن.

V. مبررات اختيار الموضوع.

1. سبب شخصي: الاحتكاك المباشر بالعديد من الأساتذة الجامعيين والزملاء الذين يعملون في مختلف الهيئات والمصالح العمومية والخاصة التي لها علاقة بالمدينة، إضافة إلى طبيعة التكوين الأكاديمي (تخصص تسيير المدينة)، والملاحظات الميدانية اليومية للمشاكل التي تتخبط فيها المدينة، جعلنا نشعر مبكرا بأهمية وضرورة القيام بدراسة حول انعكاسات طبيعة الأرض الحضرية، على الشكل العامة للنسيج الحضري لمدينة المسيلة.

2. سبب علمي:

- ✓ **التكوين الأكاديمي:** الموضوع من اهتمامات ومجالات تكويني العلمي تخصص تسيير المدينة.
- ✓ **حادثة الموضوع:** رغم الأهمية الكبرى للأراضي الحضرية القابلة للتعمير في دعمها للحياة الحضرية لا تزال قليلة التفكير في البحوث المعمارية والعمرانية، في عالم تلعب فيه المنافسة بين نوعية الفضاءات الحضرية وكيفية استخدامات الأرض في المدن دورا هاما. فهو موضوع ثري وجدير بالدراسة.
- ✓ **السياسة المنتهجة:** التوجه الاقتصادي الحر الذي تبنته الدولة الجزائرية، والذي يتمثل في أحد أبعاده. في تراجع وتخلي الدولة عن أداء دورها السابق كمنظم ومسير للسوق العقارية، كان له تأثيرات سلبية مباشرة وغير مباشرة تجلت في الاختلاف الواضح للنسيج العمراني للمدينة.
- ✓ **قصور نظرة الفاعلين للمدينة:** انشغال مختلف المتدخلين في المجال الحضري بحل المشاكل العمرانية الظاهرة للعيان) كالبناء العشوائي، الاكتظاظ المروري، أزمة السكن... التي تشهدها مختلف المراكز الحضرية وتؤثر على سيرورتها بشكل مباشر، وإهمال الجوانب الأخرى ذات التأثير غير المباشر (كتدهور الصورة الجمالية للمدينة) وهذا في غياب أو تغييب المعطيات الحقيقية ومحدودية المتدخلين فيها.
- ✓ **التنمية العمرانية المستدامة:** يعتبر العقار بصفة عامة والأرض الحضرية الصالحة للبناء بصفة خاصة، من أهم وأندر العناصر المكونة للمجال الحضري، مما جعل هذا النوع من المواضيع من بين أهم مواضيع الساعة، نظرا للدور الحساس الذي يلعبه والتأثيرات السلبية التي يمارسها داخل الوسط الحضري، وعليه كان لزاما علينا البحث على حلول وضمانات لتسييرها بشكل جيد لتحقيق التنمية العمرانية المتكاملة والمستدامة.

✓ الرغبة العلمية: السعي لأن تكون هذه الدراسة جزءا من نظام معلومات شامل ومرجع لدراسات مستقبلية على المستوى المحلي والوطني.

✓ اختيار حالة الدراسة: تم اختيار مدينة المسيلة كحالة دراسية لأمرين أساسيين هما كوني من سكان هذه المدينة وأعيش يومياتها من جهة، ومن جهة أخرى لتوفر المعطيات.

VI. أهداف البحث.

تهدف هذه الدراسة الى محاولة إبراز الأهمية الكامنة وراء تأثير طبيعة الملكية العقارية للأراضي الحضرية القابلة للبناء على شكل النسيج الحضري للمدينة، كي لا يكون هذا الأخير نتيجة حتمية، بل شكلا يمكن أن نتوقعه ونتحكم فيه مسبقا. وهذا من خلال تحليل وفهم عناصره المتمثلة في أنماط الشوارع القطع الارضية والكتل المبنية، وعملية تطوره مكانيا وزمانيا.

كما نسعى إلى وضع آليات واضحة وفعالة للتسيير العقاري، على جميع المستويات الإدارية، التقنية، الاجتماعية والاقتصادية، والتي من شأنها أن تساعد في تنظيم المجال الحضري، وهذا من خلال الاطلاع على القوانين المنظمة له وتوضيح العلاقة الموجودة بين مختلف المتدخلين فيه، وتحديد العوامل التي تحكمه. ويمكن توضيح وتبسيط الهدف العام للدراسة من خلال طرح مجموعة من الأهداف الثانوية نوجزها فيما يلي:

1. الأهداف الجزئية.

✓ دراسة التطور التاريخي للمدينة والوقوف على أهم مراحل نموها والتغيرات التي طرأت على نسيجها والعوامل التي أثر في ذلك، بالتركيز على عامل طبيعة الملكية العقارية.

- ✓ تحديد أنواع الأنسجة العمرانية المكونة للمدينة والخصائص التي تميزها، والوقوف على درجة التوازن، الانسجام والتوافق الموجود بينها.
- ✓ العمل على إعادة تفكيك العناصر المكونة للشكل العمراني للمدينة، لفهم هذا النظام وتحديد الاختلالات التي حدثت واستخلاص الأخطاء.
- ✓ الاطلاع على القوانين وأدوات تنظيم وتسيير المجال الحضري، والوقوف على درجة اهتمامها بالجانب الجمالي والشكلي للمدينة.
- ✓ تحديد الآليات والوسائل التي تعتمد في توجيه قرارات التخطيط العمراني والتسيير الحضري. وتسمح بتحسين الشكل العمراني للمدينة، وكيفية الحفاظ على نموه وتطوره الطبيعي.
- ✓ توعية القارئ بصفة عامة ومختلف الفاعلين في المدينة بصفة خاصة، بأهمية تحسين واقع الاطار المعيشي (المدينة) الذي يعد مرآة عاكسة لعادات، تقاليد وثقافة المجتمع وتطوره الحضاري. من خلال التمييز بين القرارات الصائبة والقرارات الخاطئة.
- ✓ كما أننا نهدف من وراء هذا البحث الى الوصول لنتائج واقتراحات من شأنها المساهمة في تحسين الشكل العامة للمدينة في الوقت الحالي والمستقبلي.

VII. المنهج المتبع وتقنيات البحث المستعملة:

1. المنهج:

يقصد بالمنهج تلك الطرق والأساليب التي تستعين بها فروع العلم المختلفة في عملية جمع البيانات

واكتساب المعرفة من الميدان. (8)

وتختلف المناهج باختلاف المواضيع المدروسة، فكل منهج وظيفته وآليات يستخدمها كل في ميدان اختصاصه. والمنهج كيف ما كان نوعه، هو الطريقة التي يسلكها الباحث للوصول إلى تحقيق هدفه العلمي.

من أجل فهم أعمق لموضوع دراسة تأثيرات طبيعة الملكية العقارية للأرض الحضرية القابلة للبناء، على الشكل العام للنسيج الحضري، ومن أجل الحصول على بيانات دقيقة تتعلق بهذا النوع من الدراسات، فإننا سنعتمد على:

1.1. المنهج الوصفي: والذي يهدف إلى وصف الظاهرة وتشخيصها وإلقاء الضوء على مختلف جوانبها، وجمع البيانات اللازمة عنها مع فهمها وتحليلها.⁽⁹⁾ وهو منهج نراه مناسباً لموضوع البحث، قصد التعمق أكثر في معرفة مركبات النسيج الحضري لمدينة المسيلة، ومحاولة تفسيرها في ضوء تحليل النتائج. لكننا إلى جانب هذا المنهج سنوظف منهجين تدعيميين هما:

1.1. المنهج التاريخي: يعتمد هذا المنهج على عملية استرداد ما كان في الماضي للتحقق من مجرى الأحداث، ولتحليل العوامل التي صاغت الحاضر. حيث إننا نحاول من خلاله معرفة تطور تشكيل النسيج الحضري لمدينة لمسيلة من فترة لأخرى والوقوف على أهم العوامل التي ساهمت في ذلك.

3.1. والمنهج المقارن: وذلك لإجراء مقارنة بين مختلف مكونات المدينة من جهة، ومن جهة ثانية الدراسات والأبحاث المحلية منها والأجنبية التي تناولت هذا الموضوع والاستفادة منها والوقوف على أوجه الاختلاف والتشابه، للوصول في النهاية إلى وضع نموذج لتحسين الصورة العامة للمدينة.

2. تقنيات البحث:

أما وسائل التقصي أو تقنيات البحث، والتي عرفها موريس أنجرس، بأنها إجراءات التقصي المستعملة منهجياً،⁽¹⁰⁾ فتفرضها طبيعة العمل في حد ذاته، حيث تركز المعلومات والبيانات الواردة في هذه الدراسة على عدد من المصادر أهمها:

1.2. المصادر المكتبية: وتشمل مجموعة الكتب، المراجع، الدوريات، الرسائل العلمية ذات العلاقة

بالموضوع، المقالات الصحفية والمنشورات المحلية، الجهوية، الوطنية وحتى الدولية...

1.2. المصادر الرسمية: وترتكز على جميع القوانين والمراسيم ومختلف التقارير، الوسائل والأدوات

المتعلقة بتهيئة وتسيير المجال الحضري لمدينة المسيلة.

3.2. الملاحظة الميدانية: تعتبر من الركائز التي اعتمد عليها هذا البحث كونها تقنية مباشرة للتقصي،

وسنستعمل هذا النوع من التقنيات لجمع المعطيات من ميدان الدراسة.

والغرض من التقنيات التي تم اختيارها هو الوصول إلى الواقع بغية التحقق من فرضيات وأهداف

البحث.

VIII. تحديد إطار البحث: حدد إطار دراستنا للموضوع بـ:

1. الإطار المكاني: تركز الحدود المكانية للدراسة على كل المجال الحضري لمدينة المسيلة، بجميع

مركباته، ومختلف استعمالات الأرض فيه كما يلي:

1.1. التعريف ببلدية المسيلة :

أ. الموقع الجغرافي والاداري: تقع بلدية المسيلة، في الجهة الشمالية الغربية للولاية، وحسب المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهي تتربع على مساحة تقدر بحوالي 232 كلم²، حيث يحدها:

- ✓ من الشمال: ولاية البرج (بلدية العش).
- ✓ ومن الجنوب: بلدية أولاد ماضي.
- ✓ ومن الشرق: بلدية المطارفة + السوامع.
- ✓ ومن الغرب: بلدية أولاد منصور.

أما مدينة المسيلة فتتوسط مجموعة من التجمعات الثانوية، ثلاثة شبه حضرية وهي: مزير، وغزال في الجهة الجنوبية، وبوخميسة في الجهة الشمالية وستة تجمعات ريفية وهي: تجمع سد القصب، تجمع لمجاز، تجمع ذراع برباح، تجمع الحصن، تجمع أولاد سلامة، تجمع أولاد بديرة.

ب. عدد سكانها البلدية: يقدر بـ 161103 نسمة حسب تعداد 2008 أي بمعدل 694 نسمة/كلم².

ت. الهيكل العام للمدينة: تعتبر مدينة المسيلة نقطة تقاطع ثلاثة طرق وطنية هامة والمتمثلة في، الطريق الوطني رقم 40 الرابط بين مدينة بريكة ومدينة تيارت، والطريق الوطني رقم 45 الرابط بين مدينة برج بوعريبيج ومدينة بوسعادة، والطريق الوطني رقم 60 الرابط بين بريكة والجزائر العاصمة. والمجرى المائي (واد القصب) وهاته العناصر المهيكلية، ساهمت بشكل كبير في نشأة وتطور النسيج الحضري للمدينة عبر مراحلها الزمنية المختلفة من جهة، وحددت ملامح الشكل العمراني العام للمدينة من جهة أخرى (سنتطرق لها بالتفصيل في الفصل الثامن).

ث. النسيج العام للمدينة: من خلال الملاحظة الميدانية للعناصر التي تكون النسيج الحضري لمدينة المسيلة والتي سنتطرق إليها بالتفصيل في الدراسة الميدانية، نجده يتكون من خليط من الوحدات الحضرية المختلفة ذات الطابع المعماري والعمراني المميز، هذا ما يعكس بوضوح تنوع الحضارات والشعوب التي تعاقبت عليها عبر حقبة تاريخية مختلفة، حيث تركت كل حقبة بصمتها.

فالمجال الجغرافي العام للمدينة يحتوي على مجموعة من الأحياء العتيقة ذات النسيج العمراني العضوي المتراس والمتمثلة في (حي الكوش، حي العرقوب، حي الجعافرة... إلخ)، ومساحة معتبرة من

التجزئات الترابية التي تتميز بالنسيج الشطرنجي (كحي 700، 924، 322، 500 سكن فردي....الخ)، والأحياء الجماعية (كحي 1000، 300، 600 مسكن حي 05 جويلية والقطب الحضري الجديد...الخ)، إضافة إلى المنطقة الصناعية ومنطقة النشاطات في الناحية الجنوبية.

ج. التجمعات الثانوية (الشبه حضرية): وهي التجمعات ذات الطابع الشبه الحضري حيث نجد مجال منطقة الدراسة يشمل ثلاثة مراكز أو تجمعات سكانية تنتمي إلى هذا الصنف من التجمعات وهي:

✓ مركز غزال:

ويقع في الجهة الجنوبية الغربية من مجال منطقة الدراسة، يتميز بموقع محاصر بالأراضي الفلاحية ذات الجودة المتوسطة، يشقه طريق بلدي يربط بين طريق أولاد منصور والطريق الوطني 45، يتربع على مساحة قدرها 40 هكتار يسكنه 1520 نسمة أي بمعدل 7.3 ف/م. كما أن مركز غزال يتمتع بجملة من التجهيزات أهمها: مسجد، مدرسة، مركز بريدي، خزان مائي.

✓ مركز مزير:

يقع هذا التجمع في الجهة الجنوبية من مجال الدراسة، على الطريق الرابط بين مدينة المسيلة وبلدية أولاد ماضي. ونسجل أن نسيجه السكني يأخذ شكل خطي تقريبا على طول الطريق المذكور، وهو يقع في منطقة فلاحية تصنف ضمن الأراضي ذات الجودة الحسنة، وأن هذه الأراضي تتميز بانبساطها أي انحدار ضعيف كما أنها تدخل ضمن الأراضي المسقية لسد القصب (أراضي مسقية أو قابلة للسقي). وبناء عليه فإن توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تصنف هذا المركز ضمن المراكز التي يجب تحديدها ومراقبتها، إلا أننا نسجل بناء على المعاينة الميدانية أن هذا المركز ازدادت وتيرة البناء فيه بطريقة غير مدروسة وبدون رخصة.

يتربع هذا المركز على مساحة قدرها 203 هكتار تقطنه حوالي 3053 نسمة أي بمعدل 15 ن/هكتار. كما يشمل 404 مسكن بمعدل 7.5 ف/م ومن أهم التجهيزات نجد: (2) مسجد - (2) مدارس - (1) إكمالية جديدة - (1) فرع بلدي - (1) مركز صحي.

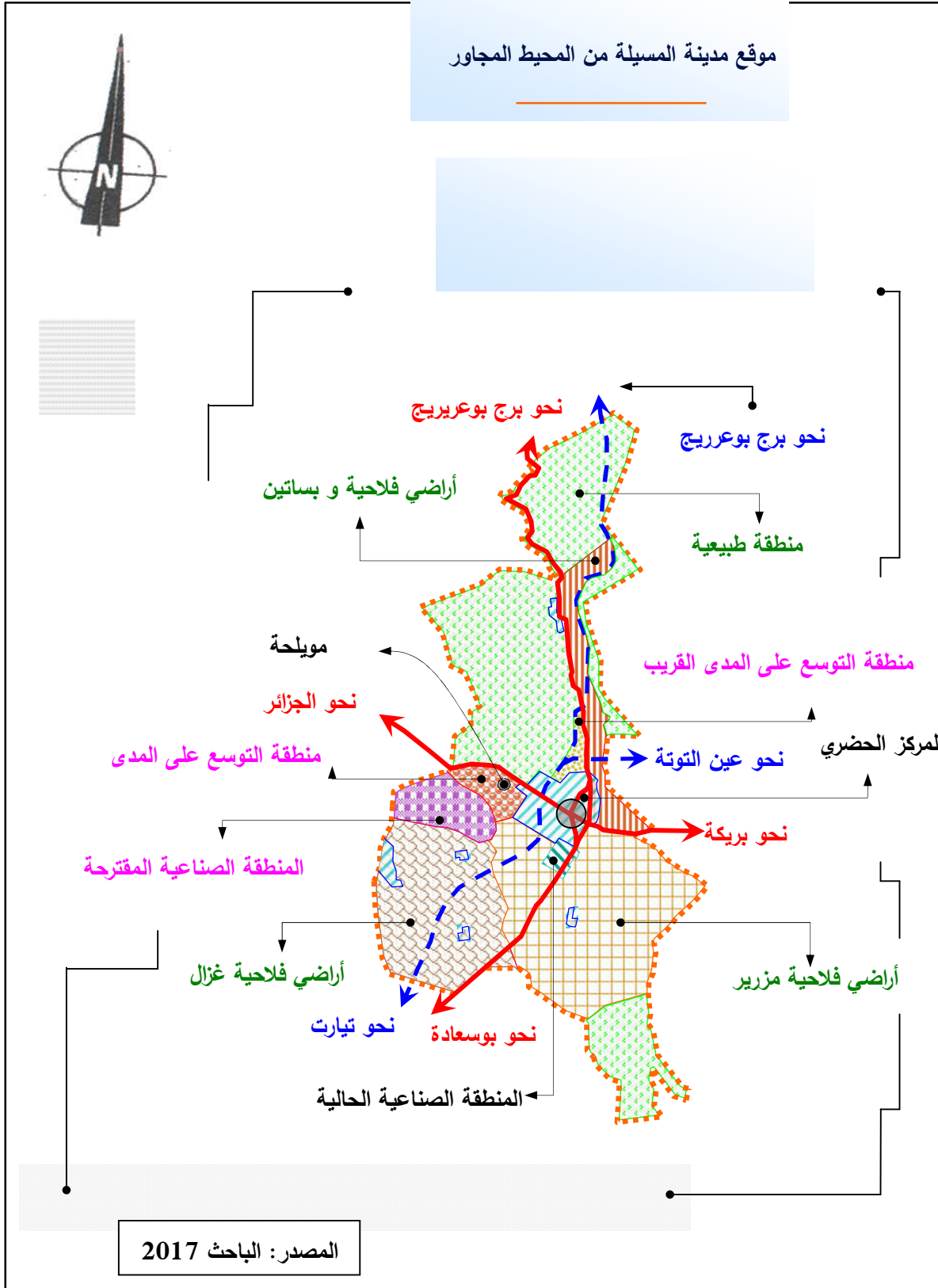
✓ مركز بوخميسة:

يقع مركز بوخميسة في الجهة الشمالية من مجال منطقة الدراسة على الطريق الوطني رقم 45 ويمتد نسيجه السكني على طول الطريق المذكور على مساحة قدرها 213 هكتار تقريبا يقطنه حوال 4435 نسمة أي بمعدل 20.8 ن/الهكتار كما يشمل 469 مسكن أي بمعدل 9,4 ف/م.

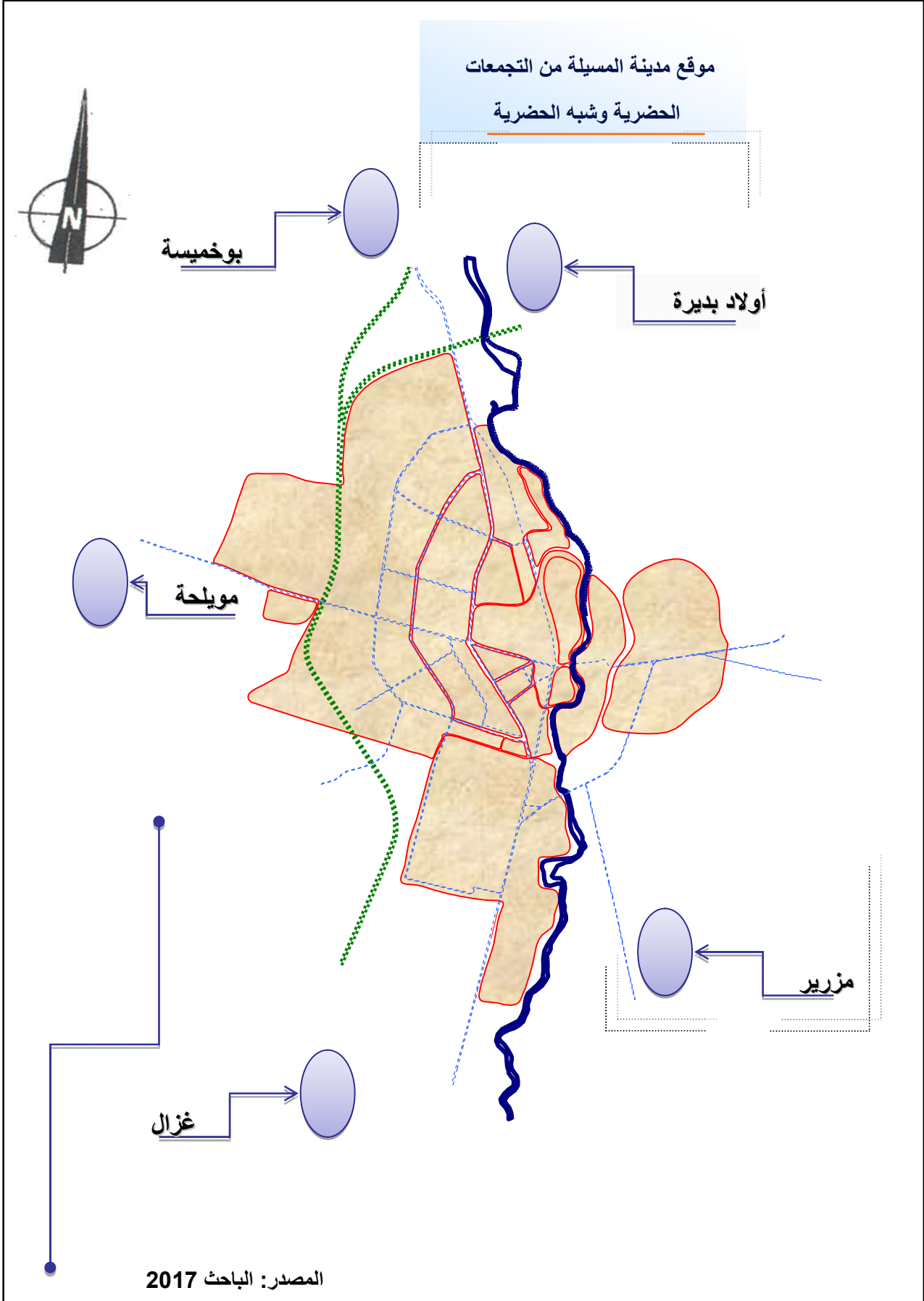
وحسب توجيهات المخطط التوجيهي التهيئة والتعمير فإن هذا المركز يعتبر كمجال استقطاب يقلل الضغط على المركز الحضري الرئيسي (مدينة المسيلة). لكن هذا الدور المنوط به اصطدم بوجود عوائق تتمثل في المساحات المهمة من الأشجار المثمرة مع تطور وتوسع هذه المساحات في الآونة الأخيرة وأحيانا بصورة فوضوية. وجود بعض الوديان والشعاب التي تتطلب أشغال كبيرة لتسويتها.

ح. التجمعات الريفية: يعتبر المجال الريفي من المجالات الخلفية للمدينة والتي تؤثر بشكل عام على الحياة الحضرية والاجتماعية للمدينة الأم، ومجال بلدية المسيلة يشمل مجموعة من التجمعات الريفية تتفاوت فيما بينها، من حيث تعداد السكان المساحة، وكذلك عدد التجهيزات والمرافق وهي: تجمع سد القصب، تجمع لمجاز، تجمع ذراع برباح، تجمع الحصن، تجمع أولاد بديرة، تجمع أولاد سلامة).

الرسيمة رقم 01: موقع مدينة المسيلة من المحيط المجاور



الرسيمة رقم 02: موقع مدينة المسيلة من التجمعات الحضرية وشبه حضرية



2. الإطار الزمني: أما الإطار الزمني فهو محدد بالمدة التي استغرقتها هذه الدراسة وخاصة الجانب

الميداني فكانت بدايتها من 2014 إلى غاية 2018 تقريبا.

3. الإطار الموضوعي: أي تحديد المفاهيم الأساسية للبحث.

يمثل تحديد المفاهيم وشرح المصطلحات المستخدمة في أي بحث أو دراسة، أمرا أساسيا وذلك لضرورته في تحديد الموضوع والمتطلبات النظرية والمنهجية التي يستخدمها الباحث، وكذا تحديد أبعاده ومؤشراته الدالة التي تساعدنا في توضيح ثم تحديد مسارات البحث العلمي من أجل الوصول الى معالجة الظاهرة المدروسة بطريقة سليمة وموضوعية، وارتكزت دراستنا على عدة مفاهيم أهمها ما ورد في العنوان الرئيسي للبحث وإشكاليته المطروحة وهي: (التشكيل العمراني، النسيج الحضري، الاراضي القابلة للبناء).

1.3. التشكيل العمراني للمدينة: تتكون المدينة في مظهرها المادي من ثلاثة عناصر تشكل بنية مظهرها

العام وهي استعمالات الأرض (كتل المباني المقامة على الأرض بشكل ما) إضافة إلى مجموعة من

الفراغات التي تتخلل كتل المباني. حيث لكل فراغ نشاطه ووظيفته الخاصة به.⁽¹¹⁾

والتشكيل البصري للمدينة ينتج من العلاقة البصرية للتكوينات المعمارية الممثلة في مجموعة الصفات والخواص التي تميز موضوعا معماريا عن غيره من حيث، (المواد، الإنشاء، البيئة، المناخ، والشخصية المعماري)، بشبكة مسارات الحركة وطريقة عرضها للمشاهد المار (سائرا على الأقدام- سائق السيارة).⁽¹²⁾

ومن ثم فإن التشكيل البصري هو علاقة التكوينات المعمارية للكتل المبنية والفراغات وتتابعها البصري الذي يتكون ويظهر على محاور الحركة الرئيسية بالمدينة وقد حددت خمسة عناصر أساسية تمثل في مجموعهم التكوين البصري والتشكلي للمدينة وهي: الحدود والأطراف، المناطق والأحياء، الطرق والمسارات، العلامات المميزة ونقط التجمع.⁽¹³⁾

1.3. النسيج العمراني le Tissu Urbain: وهو مجموعة ملامح نظام الفراغات والكتلة العمرانية،⁽¹⁴⁾

والعلاقات التي تنشأ بين جميع عناصره التي لها خاصية الثبات والتكرار، القطع الأرضية، الطرق... الخ. إذن فالنسيج العمراني هو نظام يتكون من مجموعة من الأنظمة، وهو جزء مدمج في الشكل العمراني هذا الأخير هو جزء لا يتجزأ من المجال المعمر أي المدينة.⁽¹⁵⁾

3.3. الشكل العمراني la Forme Urbaine : عرف Pierre Merlin الشكل العمراني في معجم العمران

والتهيئة (le Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement) كمجموع مكونات إطار المدينة التي تشكل كلا متجانسا، في إطار علاقة تكاملية.⁽¹⁶⁾ بين النسيج العمراني والهيكلة العمرانية والتي تتكون من مجموع العناصر الفريدة التي تميز المدينة. (المحاور الكبرى المهيكلة للمدينة، التجهيزات الكبرى والمعالم وتشكيل الحدود).⁽¹⁷⁾

كما يعبر عن العلاقة بين الاطار المبني وغير المبني (مباني، طريق، ممر، ساحة...) داخل التجمعات الكبرى ومختلف انواع التجمعات الحضرية.⁽¹⁸⁾

أما **كفلنش Kevin Lynch** صاحب كتاب صورة المدينة فذكر أن القطاع أو الشكل العمراني هو جزء من إقليم المدينة معرف بالإجمال بأنه منطقة متجانسة من الناحية الشكلية مورفولوجية، وقد تتضح بحد أو مجموعة حدود بارزة. ويمكن كذلك ان نعرفه بأنه جزء من المدينة يرسم نسيجا خاصا أو متميزا.⁽¹⁹⁾ وهو يتشكل من:

✓ **التجزئة le Parcellaire:** هو نظام تقسيم مجال الاقليم إلى عدة وحدات عقارية. أو هي نتاج تقسيم الأرض إلى قطع في عمومها تكون مخصصة للبناء. وهي ذات طابع تاريخي معقد في كثير من الأحيان من ناحية أصلها.⁽²⁰⁾

✓ الجزيرات l'Ilot: هي مجموعة قطع أرضية محدودة بطرقات وهي جد متميزة في النسيج الحضري.

تكون متغيرة المساحة، و قد تكون الوحدة الأساس في تكوين الحي. (21)

✓ الكتل المبنية le Bâti: نظام البناءات هو مجموع الكتل المكونة للشكل العمراني، مهما كانت

وظيفتها (سكنية، تجهيزات و مرافق، صناعية، ترفيه...) أو بعادها وتعد عنصرا مهما في تحديد

الشكل العمراني. (22)

✓ الطريق la Voirie: نظام الطرق هو نظام ربط مجال الإقليم، وهو يتكون من مجموعة التنقلات

والوظائف. هذه الشبكة موجهة لتغذية التحصيلات أي ربطها بمختلف أجزاء الإقليم. (22)

✓ الفضاءات الحرة les Espaces Libres: شبكة الفضاءات الحرة هي مجموعة العناصر الغير مبنية

للشكل العمراني سواء كانت عمومية (ساحات، حدائق، طرقات...) أو خاصة (فناء، حديقة

منزل...) والتي تحيط أو تتخلل المباني. وهو إطار ذو ثلاثي الأبعاد (ارضيات، سقف وجدران) له

صفة الاحتواء (الأشياء والأشخاص والأنشطة). (24)

4.3. الأراضي القابلة للبناء: ونقصد بها كل القطاعات التي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

والقطاع كما عرفته المادة 19 فقرة 02 من قانون التهيئة والتعمير (29/90) جزء ممتد من تراب

البلدية يتوقع تخصيص أراضيها لاستعمالات عامة في آجال محددة للتعمير. (25) هذه القطاعات

مفصلة كما يلي:

✓ القطاعات المعمرة Secteurs Urbanisés (S.U): هي الأراضي التي تتواجد أساسا وسط المدينة.

وتشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة فيما بينها الموجهة إلى خدمة هذه البناءات المتجمعة. (26)

✓ القطاعات المبرمجة للتعمير Secteurs a Urbanisés (S.A.U): وهي قطاعات مخصصة لكي

تعرف كثافة تعمرية عالية في آجال قصيرة تمتد إلى 5 سنوات أو مدة متوسطة تمتد من خمس سنوات

إلى 10 سنوات حسب الأولوية.⁽²⁷⁾ وقد تكون هذه القطع الأرضية عند انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أراضي فلاحية أو غير مجهزة.

✓ **قطاعات التعمير المستقبلية (S.U.F) Secteur d'Urbanisation Future**: نصت عليها المادة

22 من قانون التهيئة والتعمير وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20

سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية. والهدف من تخصيص

هذه الأراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة والتجمعات

السكانية من خلال تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات.⁽²⁸⁾

✓ **طبيعة الأراضي القابلة للبناء**: نقصد بطبيعة الأراضي القابلة للبناء كل العناصر التي تحدد

استخداماتها، شكلها ومساحتها... نذكر منها: طبوغرافية الموقع، طبيعة الملكية العقارية، تركيب

التربة ومدى تحملها للمباني المقامة عليها، عامل قيمة الأرض، طرق المواصلات والنقل، المنافسة

بين الاستخدامات المختلفة على نفس الحيز المكاني.⁽²⁹⁾

IX. هيكلية البحث:

تناولنا البحث في جانبين أحدهما نظري احتوى على ستة فصول والآخر ميداني وشمل ثلاث فصول و هذا على النحو التالي:

أولاً: الجانب النظري:

يتم في هذه المرحلة تجميع وتدوين المعلومات النظرية المختلفة ذات العلاقة بموضوع الدراسة، التي حصلنا عليها من خلال المراجع المكتوبة والسجلات والبيانات المتوفرة لدى مختلف الهيئات العمومية والخاصة، ومن الاطلاع والاستفادة من الدراسات والأبحاث والخبرات المحلية والدولية ذات الصلة بالموضوع أو المشابهة له.

✓ **الفصل الاول (تقديم البحث وأسس المنهجية):** تناول فيه مقدمة عامة للبحث، ومشكلة الدراسة وأهدافها وتساؤلاتها، المنهجية المتبعة وخطوات تطبيقها.

✓ **الفصل الثاني (نظريات تخطيط المدن):** في هذا الفصل نتطرق إلى أهم النظريات التي تناولت تخطيط المدن والاشكل العمرانية التي أخذتها عبر مختلف مراحل تكوينها، والأسباب التي دفعت اصحاب هذه النظريات الى تبني هذا الشكل دون الآخر.

✓ **الفصل الثالث (نظريات التركيب الوظيفي للمدينة):** أردنا من خلاله تسليط الضوء على أهم نظريات التركيب الوظيفي للمجال الحضري، لإعطاء نظرة عامة وشاملة عن التوزيعات الوظيفية التي يمكن أن توجد في أي مركز أو تجمع حضري، ومعرفة العوامل المؤثرة على هذه الاستعمالات من خلال عرض لأهم النماذج النظرية التي تناولت استخدام الأرض في المدينة.

✓ **الفصل الرابع (استخدامات الأرض في المدينة):** تطرقنا فيه لمختلف أنواع استعمالات الأرض

داخل المدينة وتوزيع الوظائف، التي تخضع إلى متغيرات متعددة تؤثر بشكل أو بآخر في ترتيب وهيكلية هذه الاستعمالات مكانيا وعلى امتداد حقب زمنية.

✓ **الفصل الخامس (أطر وآليات تنظيم المجال الحضري في الجزائر):** عرضنا في هذا الفصل أهم

المعايير والضوابط القانونية والتنظيمية (قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر) التي تحدد المواصفات العمرانية والمعمارية للمجال الحضري، وتضمن تنظيم النشاط العمراني ككل من حيث تهيئة الفضاء، استعمال الأراضي تنظيم عمليات البناء. وبالتالي تحديد الشكل العام للمدن.

✓ **الفصل السادس (نظام الملكية العقارية في الجزائر):** من خلال هذا الفصل حاولنا إلقاء نظرة حول

مفهوم أبعاد ومؤشرات الملكية العقارية وأهم القوانين التي تضبطها. والتطرق الى درجة التأثير الذي تمارسه الملكية العقارية على تهيئة المجال.

ثانيا: الجانب الميداني:

يتم الحصول على المعلومات في هذه المرحلة بالاعتماد على التحليل البصري والملاحظة المباشرة والتصوير الفوتوغرافي وعمل الرسومات والمخططات وعقد اللقاءات الشخصية مع المواطنين والمختصين في القطاعين العام والخاص وعمل المسح الميداني لمختلف قطاعات المجال الحضري للمدينة. وعلى هذا الأساس قسمنا الجانب الميداني الى فصلين هما:

✓ **الفصل السابع (المقاربات المعتمدة في دراسة الشكل العمراني للمدينة):** أردنا من خلاله الوقوف

على أهم البحوث المشابه للموضوع، ومختلف المقاربات المعتمدة في التحليل.

✓ **الفصل الثامن (المستوى الاول دراسة الشكل العمراني العام للمدينة):** سنتناول فيه دراسة وتحليل

النمو العمراني لمدينة المسيلة من خلال التعرف على النسيج العمراني ومكونات البيئة العمرانية

والأنماط المعمارية وخصائصها ومعاييرها التصميمية، مع تحليل اتجاهاته وصولاً إلى استخلاص أهم مكوناته عبر الزمن ومحاولة ربطها بأهم العناصر التي ساهمت في تشكيله، مع التركيز على طبيعة الملكية العقارية للأراضي الحضرية القابلة للبناء.

✓ **الفصل التاسع (المستوى الثاني دراسة مختلف مكونات الانسجة العمرانية):** سنحاول من خلال

هذا الفصل تسليط الضوء على مختلف مكونات الانسجة العمرانية وهذا بتقسيم المجال الحضري لمدينة المسيلة الى قطاعات متماثلة من حيث مراحل نموها و هذا بالاعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ثالثا الخاتمة:

✓ حاولنا من خلالها استخلاص النتائج وتحليلها وتفسيرها، ومقارنتها بالفرضية المطروحة، وفي الأخير تسطير مجموعة من التوصيات، الاقتراحات والحلول التي من شأنها المساهمة في الحد من التدهور الذي يعانيه النسيج العمراني لمدينة المسيلة. وبالتالي تحسين الشكل العمراني لها وإعطائها صورة واضحة المعالم.

خلاصة الفصل

يعاني المجال الحضري لمدينة المسيلة، العديد من المشكلات المعقدة والمتداخلة في آن واحد، انعكست على شكله العام. هذا الواقع غير المنظم والمشوه في كثير من الأحيان، خضع لمتغيرات متعددة أثرت بشكل أو بآخر في ترتيب وهيكلية عناصر الشكل العمراني (الجزيرات والقطع الارضية، الكتل المبنية، الطريق والفضاءات الحرة.)، على امتداد حقب زمنية متعاقبة، لعل من أبرزها طبيعة الارض الحضرية القابلة للبناء، من حيث (طبوغرافية الموقع، تركيبة التربة وصلابتها، القيمة العقارية، طبيعة الملكية...).

وبدرجة أدق ركزنا على إبراز الأهمية الكامنة وراء تأثير طبيعة الملكية العقارية للأراضي الحضرية القابلة للبناء على شكل النسيج الحضري للمدينة، كي لا يكون هذا الأخير نتيجة حتمية، بل شكلا يمكن أن نتوقعه ونتحكم فيه مسبقا. وهذا من خلال تحليل وفهم عناصره وعملية تطوره مكانيا وزمانيا. وللوصول الى الهدف المسطر اعتمدنا على مجموعة من المناهج أهمها المنهج الوصفي الذي يهدف إلى وصف الظاهرة وتشخيصها وإلقاء الضوء على مختلف جوانبها. أما وسائل التقصي أو تقنيات البحث فكانت في عمومها، المصادر المكتبية، المصادر الرسمية، الملاحظة الميدانية.

وبما أن شرح المفاهيم يعد أمرا أساسيا في تحديد الموضوع والمتطلبات النظرية، وكذا أبعاده ومؤشراته الدالة، تناولنا أهمها والتي وردت في العنوان الرئيسي للبحث وإشكاليته المطروحة وهي: (التشكيل العمراني، النسيج الحضري، الاراضي القابلة للبناء).

بعد تقديم البحث وأسس المنهجية، سنحاول في الفصل الموالي التطرق إلى أهم النظريات التي تناولت تخطيط المدن، والاشكل العمرانية التي أخذتها عبر مختلف مراحل تكوينها، والأسباب التي دفعت أصحاب هذه النظريات الى تبني هذا الشكل دون الآخر.

مراجع الفصل

1. Dominique. R, **Forme urbaine: une notion exemplaire du point de vue de l'épistémologie des sciences sociales**, Mars 2017, <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00006241>
2. Merlin. P, et Choay. F, le **Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement**, 1996, P: 360
3. Lynch. K, 1960, **The Image of the City**,
4. Mangin.D, Panerai. P, 2009, **Projet urbain**, éditions Parenthèses, P :07
5. Jean-Paul. L, **Les méthodes de l'Urbanisme**, Collection que sais-je? 2012, P: 127
6. Nathalie. C, **la composition urbaine note et bibliographique**, réalisées pour le compte de la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, Centre de Documentation de l'Urbanisme, 1996.
7. Lévy. A, **La qualité de la forme urbaine, Problématique et enjeux**, 1992.
 8. الجوهرى عبد الهادي، معجم علم الاجتماع، مكتبة نهضة الشرق، القاهرة، 1982 ، ص:182.
 9. محمد شفيق، البحث العلمي، الخطوات المنهجية لإعداد البحوث الاجتماعية، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1998، ص:55
 10. أنجريس موريس، منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية تدريبات عملية ترجمة، بوزيد صحراوي، كمال بوشارف، سعيد سبعون، دار القصة للنشر، الجزائر، 2004، ص:184
 11. سليمان محمد أحمد، منهج لتجميل البيئة البصرية للمدينة العربية (دراسة حالة مدينة الكويت)، 1996، ص: 4 أكتوبر 2017، <http://www.bu.edu.eg/.../Architectural/Engineering/.../Mohammed/Ahmed/Solim>
 12. سليمان محمد أحمد ، المرجع نفسه، ص:6
13. Lynch. K, 1960, Op cit.
14. نسيمات عبد القادر ود، التونسي سيد محمد، إشكالية النسيج والطابع، العربي للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 1997، ص:33
15. Borie. A, Denieul. F, **Méthode d'Analyse Morphologique des Tissus Urbains Traditionnels (Sanaa)** , Études et documents sur la patrimoine culturel (UNESCO) CLT-84/WS/13, P :2
16. Merlin. P, et Choay. F, **Op cit**, 1996, P : 363
17. Borie. A, Denieul, F, **Op cit**. P :2
18. Max Antoni. R, **Vocabulaire français de l'Art urbain**, Préface de André Rossinot, Association pour l'Art Urbain, Éditions du Certu, P :44 , Avril 2017 <http://www.bv.transports.gouv.qc.ca/mono/1175523.pdf>
19. Lynch. K, 1960, **Op cit**.
20. Borie. A, Denieul. F, **Op cit**, P :4
21. Borie. A, Denieul. F, **Op cit**, P :4
22. Borie. A, Denieul. F, **Op cit**, P :4
23. Borie. A, Denieul. F, **Op cit**, P :4
24. Borie. A, Denieul. F, **Op cit**, P :4

25. القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم (05/04) المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية رقم: 52، ص: 1654.
26. القانون 90-29 المرجع نفسه.
27. القانون 90-29 المرجع نفسه.
28. القانون 90-29 المرجع نفسه.
29. غنيم عثمان محمد، تخطيط استخدامات الارض الريفي والحضري، دار صفاء للطباعة والنشر، 2008، ص: 37.

الفصل الثاني

نظريات تخطيط المدن

مدخل.

I. تعريف المدينة.

II. أسباب نشوء المدن.

III. موقع المدينة وأهميتها.

IV. التخطيط.

V. التخطيط الحضري.

VI. تاريخ تخطيط المدن.

VII. نظريات تخطيط المدن.

خلاصة الفصل.

مراجع الفصل.

مدخل:

يعتبر تخطيط المدينة، العامل الرئيسي الذي ينعكس على شكلها، وظيفتها وتركيبها الداخلي، والمدينة بدون تخطيط، يعني تطور عمراني غير منظم. وللحديث عن تخطيط المدن في اطاره النظري لا يكتمل إلا بالحديث عن نظريات ظهرت في السابق وحاولت أن تنظر إلى المدينة من وجهة نظر رواد أصحاب تلك النظريات، حيث رأى كل منهم أولوية في تخطيط المدينة، إما على أساس شكلها الهندسي او معالجة مشاكلها المتعددة او بالرجوع للطبيعة وابرز الجانب الجمالي.

في هذا الفصل سنتناول أهم تلك النظريات، كونها تشكل احد ابرز مراجع عمليات التخطيط بكل مستوياته وانواعه، من خلال البحث عن الدوافع والمبررات التي انطلقت منها وما هي الأفكار التي تبنتها. وقبل هذا كله سوف نسلط الضوء على تعريف المدينة أولاً كمجال لعملية التخطيط، ثم التخطيط كفعل.

I. تعريف المدينة:

1. المدينة شيء ملموس: يتجلى ذلك من خلال مظهر مبانيها وكتلها وطبيعة شوارعها،⁽¹⁾ وبشكلها المنظم بدرجة أو بأخرى، والمجمع حول نواة من السهل تمييزها، عناصرها شديدة التباين،⁽²⁾ مبنية على تشكيلات رياضية وهندسية،⁽³⁾ تضبطها وتنظمها مجموعة من القوانين والنظم،⁽⁴⁾ تتغير باستمرار من ناحية حجمها، شكلها ووظيفتها.⁽⁵⁾ وهي دائمة التأثر بعوامل عديدة ومتداخلة غالباً ما يصعب الفصل بين تأثيراتها المختلف.⁽⁶⁾

2. المدينة تاريخ وثقافة: فهي بعد تاريخي يعكس هويتها، أنماطها، بنائها وخطتها،⁽⁷⁾ يتوقف شكلها وطبيعتها على الزمن الذي تنتمي إليه والمكان والحضارة التي تتبعها.⁽⁸⁾ وهي أصدق تعبير لانعكاس ثقافة الشعوب وتطور الأمم.⁽⁹⁾

3. المدينة تزوج مادة وروح: إن الإشكالية الأساسية للمدينة تكمن في كيفية التواصل بين مجموعة الفضاءات المادية، من ناحية وبين مجموعة الناس، بما في ذلك من ميزات اجتماعية وأثنية وديمقراطية من ناحية ثانية. (10) فهي شبكة من الرموز والدلالات. (11)

فالمدينة إذن هي مساحة جغرافية تتميز بشكلها المنظم في كثير من الأحيان، ومظهرها شديد التنوع المؤلف من عناصر شديدة التباين، ممثلة في طراز مبانيها، كتلها وطبيعة شوارعها. لها بعدها التاريخي، الذي نستشفه من مختلف أنماطها المعمارية والعمرانية التي تعكس خصائص الزمان والمكان الذي تواجدت فيه، وهي دائمة التأثر بعوامل عديدة ومتداخلة، وتعبر عن هوية الشعوب وثقافتهم المختلفة، لذا وجب علينا دوما قراءتها.

II. أسباب نشوء المدن:

يرى العلماء والباحثون أن المدن لا تنشأ دفعة واحدة ولا لسبب واحد وإنما نشأة كمجتمع محلي بسيط مكون من عدد من الأسر والجماعات التي تستقر في مكان معين يلائم حياتهم، وأن هذا الاستيطان يرجع لمجموعة من الأسباب اختلقت بين الماضي والحاضر. (12) وهي:

1. الأمن: السكن يعني الأمن والاستقرار والإنسان يبحث دائما عن الأماكن التي يتوفر فيها عنصر الأمن لذلك لجأ الإنسان منذ القدم إلي اختيار مسكنة في موقع استراتيجي بحيث يساعده على تجنب الخطر، لذلك كان يختار مسكنة في مناطق المرتفعات وأودية الأنهار. (13)

2. العوامل الجغرافية (أو الموقع): يقول علماء الجغرافيا أن المدن تنشأ على الأرض في بيئة جغرافية معينة وأنها تستمد وجودها وبقائها من هذه البيئة، فموقع معظم المدن قديما كان العامل الاول لنشأتها، هو شواطئ الأنهار أو على أماكن مرتفعة وسط الأحواض الزراعية، كما كان بعضها تعد مراكز أسواقا تتبادل فيها السلع. وطرق تبادل وسائل النقل. (14)

3. عامل التقدم الصناعي: مما لا شك فيه هو أن نمو الصناعة يؤدي إلى زيادة الحاجة للعمل وزيادة حجم

المدن ويؤكد لويس ممفورد أن المدن الأمريكية تدين في وجودها إلى حد كبير للثورة الصناعية وما صاحبها

من تقدم صناعي ترك آثارا مادية وإنسانية تمثلت بوضوح في مدن سانت لويس وشيكاغو. (15)

4. العوامل السكانية: تنمو المدن نتيجة زيادة عدد السكان وتتم هذه الزيادة من خلال مصدرين أساسيين

هما: زيادة عدد السكان والهجرة خاصة نحو المدن والحواضر الكبرى، التي تكون فيها الظروف

الاقتصادية وفرص العمل مواتية للكسب ورفع مستوى المعيشة. (16)

5. التقدم التجاري: لقد اعتمدت المدن في فترة ما قبل الثورة الصناعية في نشأتها على التجارة. وحسب

لويس ممفورد، فهي تعتبر من الأسباب المباشر لما تم في القرن الحادي عشر، من بناء المدن

وانتشارها. (17)

6. العوامل السياسية والحربية: لعبت القوة السياسية دورا مميزا في تشكيل المدن وتحديد بنائها إذ تختار

الحكومات عادة مراكزها في المدن. (18)

7. العوامل الثقافية: لعبت دورا كبيرا في ظهور المدن فقد عملت ثقافة الإنسان على خلق المدن وتغيير

الشكل الفيزيقي للمدينة التي نمت بفضل التراكمات الثقافية. (19)

إن نشأة المدن عبر التاريخ، ومنذ أن عرف الإنسان الاستقرار ليس وليد الصدفة، بل هي نتيجة

دوافع اجتماعية وثقافية، أمنية وسياسية، اقتصادية وتجارية، فرضتها احتياجات الإنسان، لضمان أمنه،

استقراره وتطوره في البيئة المحيطة به. وتختلف درجة تأثير كل عامل لخصوصية المكان والزمان الذي

نشأت فيه.

III. موقع المدينة وأهميتها:

إن لموقع المدينة وأهميتها دور هام في إبراز الدور الذي تلعبه هذه المدينة بين المدن الأخرى في

الدولة، حيث تحتل المدن التي تتمتع بموقع مركزي في وسط الدولة أو في موقع ذو طبيعة وظروف

مناخية معتدلة أهمية بين باقي المدن وأيضا الخدمة التي تقدمها المدينة كأن تكون هذه المدينة عاصمة سياسية توجد فيها مؤسسات الدولة أو أن تقدم وظيفة تجارية أو اقتصادية أو سياحية ومثال على ذلك مدينة القاهرة بتعدد وظائفها ونيويورك ولندن وباريس.⁽²⁰⁾

1. الشروط التي يمكن إتباعها عند اختيار موقع المدينة: ليس من السهل اختيار موقع المدينة وذلك

لحاجة هذا الموقع من توفر العديد من العوامل التي توفر للإنسان الراحة وتعمل على جذب السكان

إلى هذا الموقع ومن هذه الشروط التي يمكن إتباعها عند اختيار موقع المدينة ما يلي:

✓ أن تكون ذات تضاريس طبيعية ملائمة، وأن تأخذ بالاعتبار البيئة والتركيب الجيولوجي.

✓ أن تتوفر فيها بيئة صحية مناسبة، خالية من التلوث على اختلاف انواعه ودرجاته.

✓ أن تتوفر فيها موارد المياه والطاقة، وقريبة من شبكة الطرق والمواصلات الداخلية والخارجية.

✓ أن تكون ملائمة من حيث ظروف المناخ، وتتوفر فيها إمكانية التوسع المستقبلي.⁽²¹⁾

2. موقع المدينة وتأثيره في شكلها وتكوينها: شكل الموقع الجغرافي ومظهره الطبيعي وطوبوغرافيته

وطريقة اتصاله وارتباطه بالإقليم المحيط به، والخصائص المناخية أو الجغرافية المتعلقة بالبيئة، كلها

عوامل تؤثر في تكوين المدينة. بالإضافة الى ذلك نظام هندسة الطرق وتركيب اجزاء المدينة

ومناطقها تعد أهم العوامل التي تؤثر في شكل المدينة.⁽²²⁾

3. العوامل التي توجه نمو المدينة: قد تعمل طبيعة موقع المدينة وطوبوغرافيتها وطبيعة الأراضي التي

تحيط بها من غابات أو أراضي زراعية أو مسطحات مائية أو استعمالات صناعية أو أثرية أو

خدمائية أو محددات أخرى متعلقة بملكيات الأراضي أو غيرها على الحد من نمو المدينة باتجاه معين

بل وتوجيهه باتجاه آخر.⁽²³⁾

IV. التخطيط الحضري:

التخطيط الحضري هو عرض للمدينة القائمة وإعادة تخطيطها بشكل ما⁽²⁴⁾، من خلال خطوات مدروسة وفق اجراءات قانونية ومالية تسمح للهيئات العمومية لمعرفة تطور الأوساط الحضرية، وتحديد فرضيات التهيئة الخاصة بها وتنميتها.⁽²⁵⁾ من خلال استخدام الأرض، وإقامة المباني، وشق الطرق، وتسيير المواصلات.⁽²⁶⁾ آخذين بعين الاعتبار مجموعة العناصر الهندسية التي تبدو بصيغ كمية مثل عدد الشوارع، المنازل والمنشآت.⁽²⁷⁾ ومن الجانب القانوني يرى عبد الهادي بأنه ممارسة لإجراءات الضبط في استخدام الأرض داخل المدن والتجمعات الحضرية.⁽²⁸⁾

ومن أهم أسباب نجاح عملية التخطيط الحضري المشاركة الجماعية في اتحاد القرار (مؤسسات هيئات، تنظيمات مجتمع مدني...إلخ)، وتزيد من الشعور بالانتماء والمسؤولية وروح المبادرة.⁽²⁹⁾ بالشكل الذي يحقق أقصى مردود اقتصادي واجتماعي عن طريق تحسين البيئة.⁽³⁰⁾

يعتبر التخطيط أمر في غاية الأهمية، من خلال التنظيم الجيد لاستعمالات للأرض (مجاليا ووظيفيا) مع مراعاة الجوانب الهندسية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والإنسانية والتاريخية، للوصول الى تحقيق بيئة عمرانية مناسبة لحياة الإنسان وتتماشى مع تطلعاته وأفكاره، وتعطي صورة جميلة للمدينة تنعكس على شكلها وتركيبها الداخلي، فالمدينة بدون تخطيط، يعني تطور عمراني عشوائي يتصف بالفوضى والارتباك.

V. تاريخ تخطيط المدن

1. تخطيط المدن الأوروبية قبل الميلاد: يظهر للعيان حضارتان مهمتان، أرست كل منهما شكلا لتخطيط المدينة، وطبعت فيه روحها وهنا الحديث عن الحضارتين اليونانية والرومانية، و الذي اتخذ فيه التخطيط الشكل التالي:

1.1. تخطيط المدن اليونانية: اعتمد على النظام الشبكي، وتعامل مع المدينة تعاملًا هندسيًا، وذلك بتنظيم الوحدات السكنية بشكل يسمح الوصول إليها لتحقيق الربط العضوي، ومن مميزات تخطيط المدن اليونانية التناسب العمراني بين الفضاء الداخلي للمدينة والبيئة، حيث كان يتم اختيار موقع المدينة بشكل دقيق نظرا للغزوات التي كانت بين المدن اليونانية وبين الأجانب. أما شوارعهم فكانت أكثر انحدارًا وتم خطها وفق دراسات حول اتجاه الرياح والشمس.⁽³¹⁾

2.1. تخطيط المدن الرومانية: لقد أثرت النزعة العسكرية على مظاهر الحياة الرومانية وعلى تخطيط المدن بشكل خاص، حيث تتخذ المدينة شكلًا مربعًا يتوسطها ميدان فسيح تقام فيه النشاطات العامة، وتحتوي المدينة على المعبد والحمام والمكتبة والمسرح والملعب.⁽³²⁾ أما بيوت العمال فقد انتشرت خارج المدينة على طول شوارع ضيقة ومزدحمة.⁽³³⁾

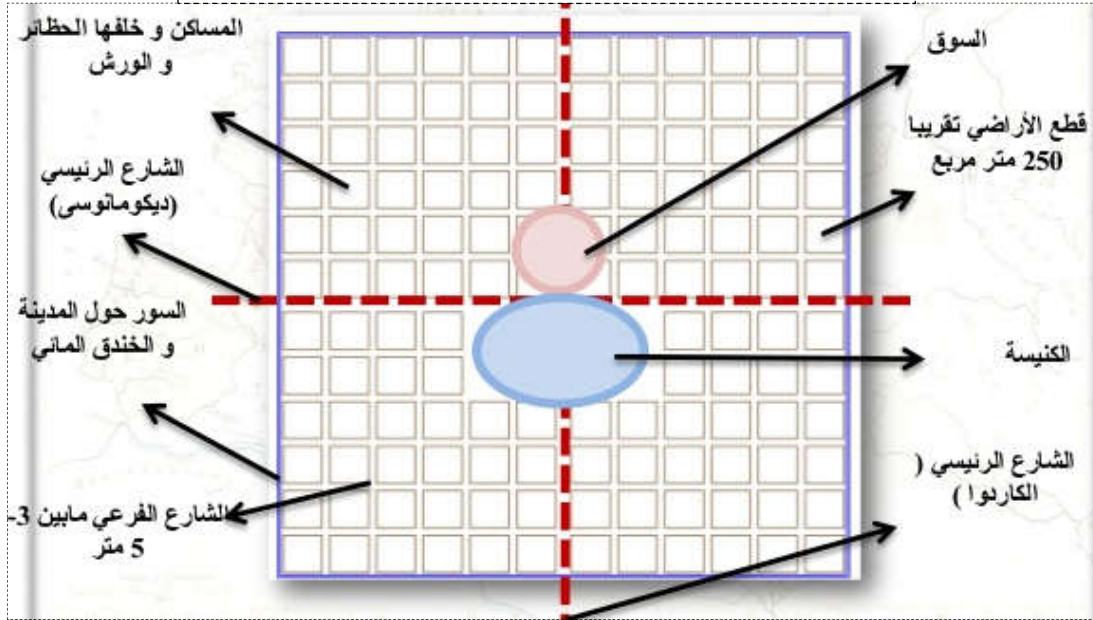
وتم استخدام النظام الشبكي لشوارع المدينة والتي كانت واسعة مقارنة باليونانيين لمرور العربات العسكرية، واستخدموا مبدأ التدرج الهرمي للشوارع من الرئيسية إلى الثانوية، وتم تقسيم المدينة إلى أربعة أقسام وفي هذا نظرة عسكرية، وشيئا فشيئا بدا يظهر نظام الطوابق لتوفير وحدات سكنية جديدة.⁽³⁴⁾

تكون المدينة بالعادة مربعه أو مستطيلة يخرقها طريقان رئيسيان متقاطعين "طريق كارودو، وطريق ديكومانوسي" متعامدان بهما أعمدة تميزها عن باقية الشوارع، وعند التقاطع يكون الميدان الرئيسي للمدينة المربعة ويحيط بها سور ذو بوابات. عرض الطرق الرئيسية الرومانية يتراوح بين 4 إلى 8 م ولكن القاعدة العامة 5 م. لهذا يعرف بأن تخطيط المدن الرومانية سهل وبسيط في التنفيذ وينتج عنه بلوكات يسهل قياسها وتحديدها، يبلغ مساحة البلوك الواحد حوالي 250م مربع. وتميزت المدينة ذات الأسوار بصغر الحجم وبمرور الزمن زاد عدد السكان وصعب امتداد المدينة خارج السور فامتدت المباني رأسيا إلى 4 أو

5 طوابق. (31 ماي 2017) تاريخ تخطيط المدن، علام أحمد خالد وآخرون، الطبعة الاولى، مكتبة الانجلو مصرية،

1993، ص:99.

الشكل رقم 01: صورة توضح تخطيط المدن الرومانية



المصدر: <https://www.google.dz/search?q=صور+و+مخططات+تخطيط+المدن+الرومانية، ماي 2017>

2. تخطيط المدن الأوروبية في العصور الوسطى: تبدأ العصور الوسطى منذ بداية القرن الرابع ميلادي حتى

نهاية القرن الخامس عشر، اين تم نقل العاصمة من روما إلى القسطنطينية في 330 م وهذا التحول الديني

والسياسي انعكس على المدينة الأوروبية.⁽³⁵⁾ حيث ظهرت نماذج جديدة تماشيا مع النظام الإقطاعي الذي

خلق ملكا لكل أرض عكس كل منهم شخصيته عليها.⁽³⁶⁾

ولزيادة التنافس بين الاقطاعيين وتحوله إلى حروب زاد تشييد القلاع والتي بنيت على مرتفعات، مما

جعل المدينة تضحي بجزء منها خارجا، ومع دخول عصر الإقطاع تحولت الحصون المبنية من جذوع

الأشجار إلى حصون مشيدة من الحجارة للسيد وأسرته وسكن العامة خارج الأسوار.⁽³⁷⁾

3. تخطيط المدن الأوروبية في عصر النهضة: امتاز ببعث التراث الكلاسيكي اليوناني والروماني، والذي

أحيى المدينة الأوروبية في جوانب عديدة تعكس نمط تخطيطها.⁽³⁸⁾ تميزت هذه الفترة بإقامة مباني جديدة في الشوارع المزدهمة، ونشأت المراكز التجارية وبنائات أصحاب المهن، وزاد حجم الشارع عما كان عليه من قبل، وتحولت قيمة الأرض من كونها زراعية إلى أرض تستعمل لأغراض البيع، وظهر نظام الباروك الذي يفضل إحاطة الأبنية والطرق بالحدائق. وبدأ التركيز على الجانب الجمالي للمباني خاصة الكنائس والساحات، وظهر مبدأ المحور في تنظيم الحركة داخل الميادين العامة وبعد اختراع البارود أدى إلى إزالة عنصر مهم في حماية المدينة وهو السور.⁽³⁹⁾

4. تخطيط المدن العربية الإسلامية: تبدأ نشأة المدينة الإسلامية من يثرب بعد هجرة الرسول (صلى الله

عليه وسلم) إليها فحولها إلى مدينة بمفهوم حضاري واضح، وبنواة جديدة هي المسجد، الذي يحتل فيها الوسط الوظيفي أكثر منه الوسط الهندسي، ومن حوله أنشئت المنازل، والاسواق في مناطق خاصة من المدينة. وفي هذا التخطيط تجميع للمسلمين ضد الأخطار.⁽⁴⁰⁾

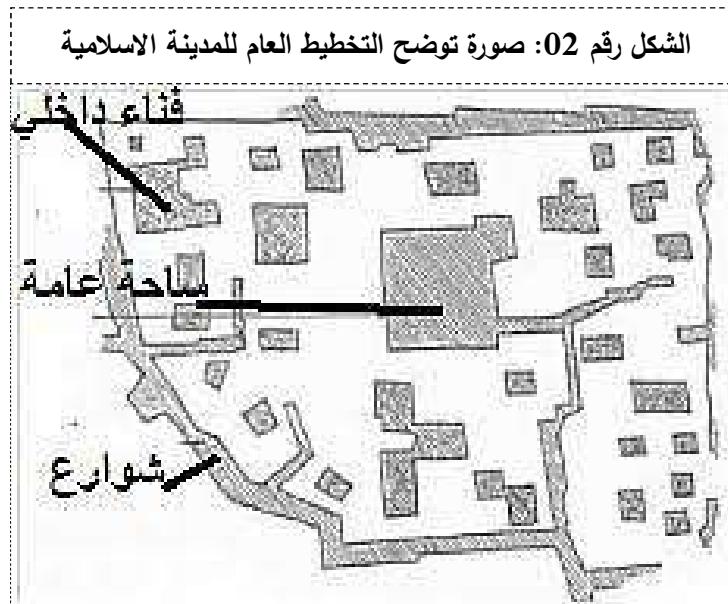
إن التكوين الشكلي والفضائي للمدينة الإسلامية لم يكن نتيجة تخطيط مسبق ولا نتيجة عفوية، بل جاء نتيجة طبيعية لتفاعل الإنسان مع بيئته الثقافية والطبيعية. فتسم في عمومها بالتلاحم والتكامل بين مختلف مكوناتها، فالوحدات السكنية في معظمها متشابهة حجماً، متناسقة كتلة وتصميماً، بحيث تبدو في مجملها متسلسلة ومتجانسة ضمن إطارها الكلي.

ويعتبر المسكن عنصراً مهماً في التكوين المرفولوجي للمدينة العربية الإسلامية، فالسائر عبر مختلف الأزقة والشوارع يشعر بجمالية الوحدات السكنية بتكويناتها المعمارية (الزخارف، الأقواس، مواد البناء...) والامتداد الأفقي أو الارتفاع المحدود. المساكن بها أفنية تضمن التهوية والانارة، أما الواجهات الخارجية فهي مغلقة ما أدى إلى تحقيق العزلة وحرمة العائلة.⁽⁴¹⁾

تتل هذا النسيج العمراني شبكة من الطرق والمسالك المترابطة والملتوية مشكلة صورة بصرية جميلة، الهدف من هذا التخطيط هو تحقيق غايات بيئية في الحفاظ على رطوبة الهواء لأطول فترة ممكنة في فصل الحر. و كذا التماسك والتلاحم المادي والاجتماعي لمكوناتها.(42)

وباعتبار انظمة الطرق شرايين المدينة فقد كان اتساع الشارع مهما للرسول صلى الله عليه وسلم فجعل عرض الشوارع الرئيسية عشر اذرع أما الفرعية فتراوحت بين خمس إلى سبع اذرع.

وإيلاء منه بالجانب البيئي، جاءت سنته عليه السلام تدعو للتشجير وإمطاة الأذى عن الطريق وكان يدعو دائما إلى الاهتمام بالنظافة وجمال المدينة.(43)



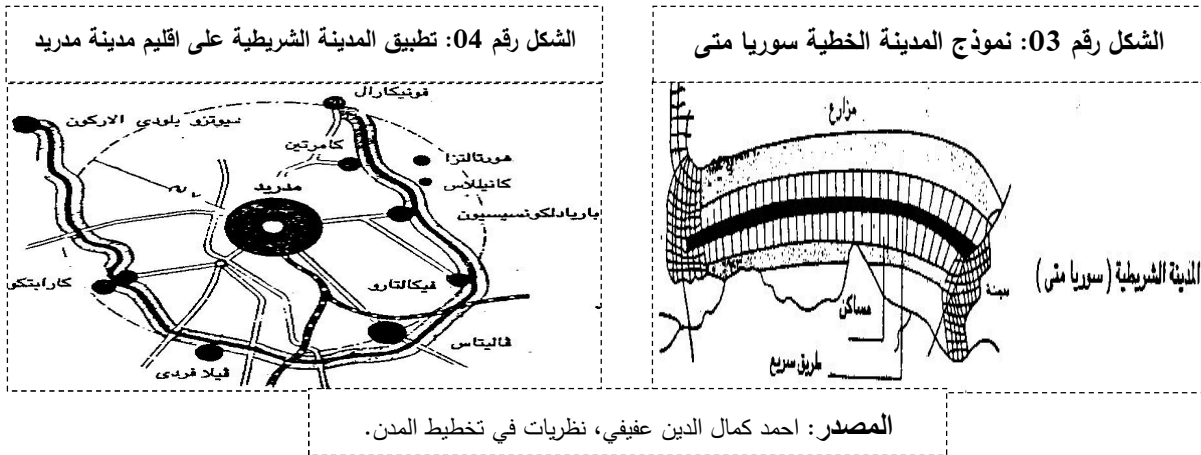
المصدر : <https://www.google.dz/search?biw=1600&bih=709&tbn=isch&sa>، ماي 2017

VI. نظريات تخطيط المدن:

حيث يعود ظهور معظم هذه النظريات إلى عصر الثورة الصناعية، أين توسعت ونمت المدن الأوربية بشكل سريع وفوضوي، أدى إلى ظهور العديد من الأزمات والمشاكل مست جميع الجوانب وخاصة الجانب الاجتماعية، والبيئي وشملت جميع مجالات المدينة وخاصة مراكزها، وهذا نتيجة لتطور وتركز الصناعة فيها.

1. نظرية المدينة الخطية: تعود هذه النظرية للمهندس المعماري الاسباني سوريّا متى Soria MATA

سنة 1822م، الذي يعد أحد رواد الفكر العمراني، وقد عمد إليها لإلغاء الشكل المركزي للمدينة، حيث اعتمدت النظرية على محور رئيسي للحركة يمثل العمود الفقري في المدينة بعرض 50 م، أما الطول فيتوقف على امتداد المدينة الحالي والمستقبلي. تمتد على جانبيه المناطق السكنية والمناطق الصناعية طولياً وبشكل متواز مع محور الحركة المذكورة، والذي يربط المدن الجديدة سواء قائمة او مفتوحة ببعضها البعض. (44)



2. نظرية المدينة النموذجية: في عام 1849 ونتيجة للمشكلات الناتجة عن الصناعة التي كانت تشهدها

معظم المدن البريطانية، قام (بكنجهام جيمس - Buckingham. J) باقتراح المدينة النموذجية المخصصة لحوالي 10 آلاف نسمة. لحل هذه المشكلة حيث يركز التخطيط العام لهذه المدينة على مساحة محددة

تقدر بـ 2.6 كلم²، ذات شكل مربع منتظم يتوسطها فراغ مربع الشكل كذلك، به مبنى عام يختلف في الطابع والطرز ويعتبر المعلم الرئيسي للمدينة. وتقام الخدمات حول هذا الميدان لترسم هي الاخرى مربعا يحيط بالساحة الرئيسية للمدينة. ثم يلي ذلك مستويات الاسكان المختلفة على شكل حلقات مربعة الشكل ومتدرجة من الاعلى فالأوسط ثم الطبقات الدنيا من الاسكان بالمناطق المتطرفة. ويخترق المدينة محاور رئيسية التي تلتقي بمنطقة المركز بالإضافة الى الطرق التي تفصل مستويات الاسكان عن بعضها داخل مربع المدينة الا ان هذه المدينة لم تنفذ. (45)

3. نظرية المدينة الجميلة: تعود هذه النظرية إلى دانيال برنهام (Brenham. D) وهو مهندس قدم في شيكاغو سنة 1893 م الجوانب السلبية في الثورة الصناعية، وهاجم البيئة القبيحة في لندن، وتقوم نظريته على احتواء المدينة شوارع واسعة وانطلق من فكرة انه لا يجب القيام بمخططات صغيرة لأنها لا تحرك شعور الناس بل يجب القيام بمخططات كبيرة، لذا قام في 1909م بتخطيط مدينة شيكاغو. مستعينا في ذلك على التقدم الصناعي في تطوير المباني والمنشآت مع التأكيد على تخطيط الطرق العريضة والميادين الواسعة والحدائق العامة المنسقة واقامة المباني العامة ذات التكوين الفخم.

وفي هذه المرحلة كان الاهتمام منصبا على عمليات التجميل والتحسين للمدينة وخاصة النواة الرئيسية أو قلبها النابض، كما كان لها بعض الأثر في مد الطرق في اشكال هندسية تربط بين اجزاء المدينة و تخدم حركة المواصلات فيها. ولكن لم تحل فيها المشاكل الرئيسية التي تعاني منها المدينة ولم تتحسن ظروف معيشة السكان ومناطق سكناهم. (46)

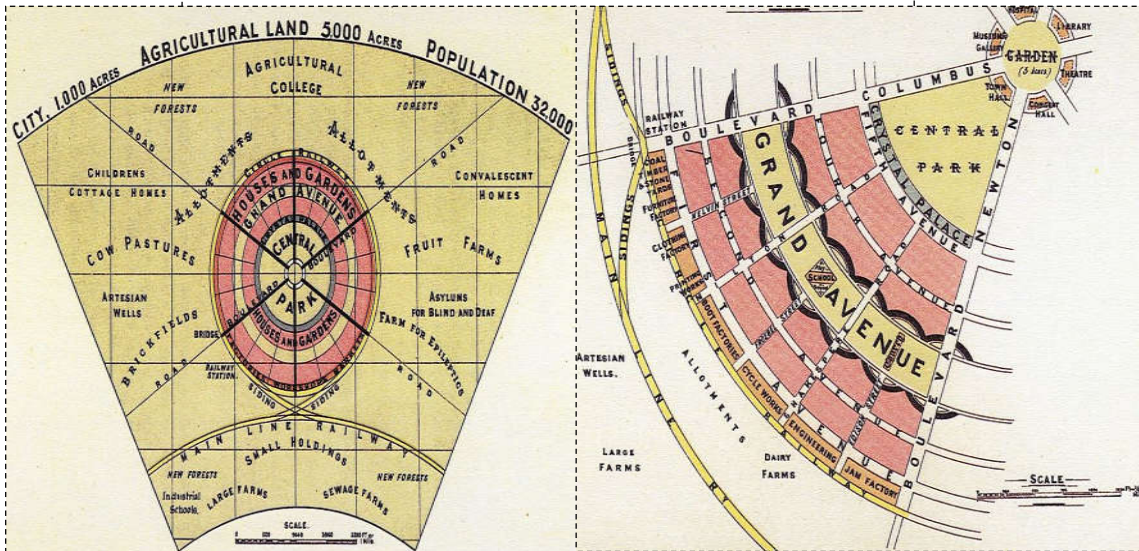
4. نظرية المدن الحدائقية: ظهرت فكرة المدن الحدائقية في لندن عام 1898، نتيجة لما تميزت به المدن الصناعية من ازدحام سكاني ونمو غير منتظم. رائد النظرية هو المهندس الانجليزي ابن آزر هاورد (Howard. E) حيث انطلق من تساؤل حول المدينة والقرية، وأي هذين التكوينين يوفر للإنسان ظروف

الحياة الكاملة ؟ ووصل إلى أنهما معا لديهما عيوب ومزايا، واستخلص أن الحياة اللائقة لا تتوفر إلا في ظروف تجمع فيها مزايا المدينة والقرية وتتفى عيوبهما.

حيث فكرته كانت إنشاء مدينة تشغل المساحات الخضراء فيها 5 أضعاف من مساحة المدينة وهي بشكل دائري تقسم فيه المدينة إلى 6 مجاورات سكنية وكل مجاورة بها سكنات وتحوي المدينة ميدان مركزي به حدائق كبيرة تتجمع حولها المباني العام. (47)

أما شبكة الطرق فتتكون من مجموعة الطرق الدائرية التي تفصل بين الحلقات المختلفة لاستخدامك الارض بالمدينة، ثم ثلاث اقطار أو محاور تتقاطع في وسط المدينة وتقسّمها الى ستة مناطق متساوية ومتشابهة في جميع استخدامات الارض (48). ويحيط بالمدينة من الخارج خط السكة الحديدية الذي يربطها بالمحيط المجاور والمدن التابعة الاخرى. وقد تم تطبيق هذه النظرية في مدينة ليتشورث البريطانية. (49)

الشكل رقم 05: نماذج نظرية المدينة الحداثية لابن آر هاورد



المصدر: نظرية المدينة الحداثية <https://ar.wikipedia.org/wiki> ماي 2017

5. نظرية الحي السكني المتكامل: وقد اقترحها العالم باتريك جيديس (Geddes. P) منذ سنة 1910م،

حيث يرى بعض المؤرخين أنه وضع قواعد التخطيط العمراني بمفهومه الحالي. ويعتبر جيديس أول من اهتم بالبيئة السكنية على أساس العمق الحقيقي لمشاكل الاسكان وما يتعلق بها.

وقد حدد نطاق السكن على أساس احتياجات الأسرة وبأنه يمتد ليشمل محيط المسكن المباشر له وهو الحي السكني. أما محيط السكن غير المباشر له فهو المدينة والإقليم. ولذلك فإن الأسرة على حد قوله لا تحتاج فقط إلى المأوى، ولكن تحتاج إلى غذاء وعمل وترفيه وحياة اجتماعية مما يجعل المسكن جزءا يكمله الحي والمدينة والإقليم ليتم تحقيق هذه الاحتياجات.

ولذلك فقد عرف جيديس مبادئ الحي السكني الذي يجب إتباعه عند تصميمه أو إنشاء مجموعة سكنية لها قيمة فيه، حيث أن تعكس عليها الخصائص الوظيفية والثقافية والطبيعية للموقع الذي ينشأ فيه. ولا يتأتى حصر خصائص الموقع إلا بدراسة عميقة وشاملة للإقليم كله، وطريقة حياة السكان فيه. ولذلك طالب بدراسة المدينة وظروفها وكل ما بها مع دراسة المنطقة التي بها دراسة شاملة عميقة كأساس لأي عمل في تخطيط وبناء المدينة. ومثل هذه الدراسة الأساسية سماها مسح، ويعني بها دراسة تحليلية جغرافية وطبيعية واجتماعية واقتصادية...

وإذا كان جيديس قد عرف المدينة على أنها وحدة منفصلة إلا أنه يرى أنها جزء من منطقة أكبر هي الإقليم و يجوز حل مشاكلها بيولوجيا بإدخال الاعتبارات التاريخية والاجتماعية لها. كما اعتبر المكان والعمل والناس وحدة متكاملة لها علاقة وثيقة في تخطيط المدينة ولذلك طالب بأن يحقق هذا التكامل في مرحلتي الدراسة والتخطيط. (50)

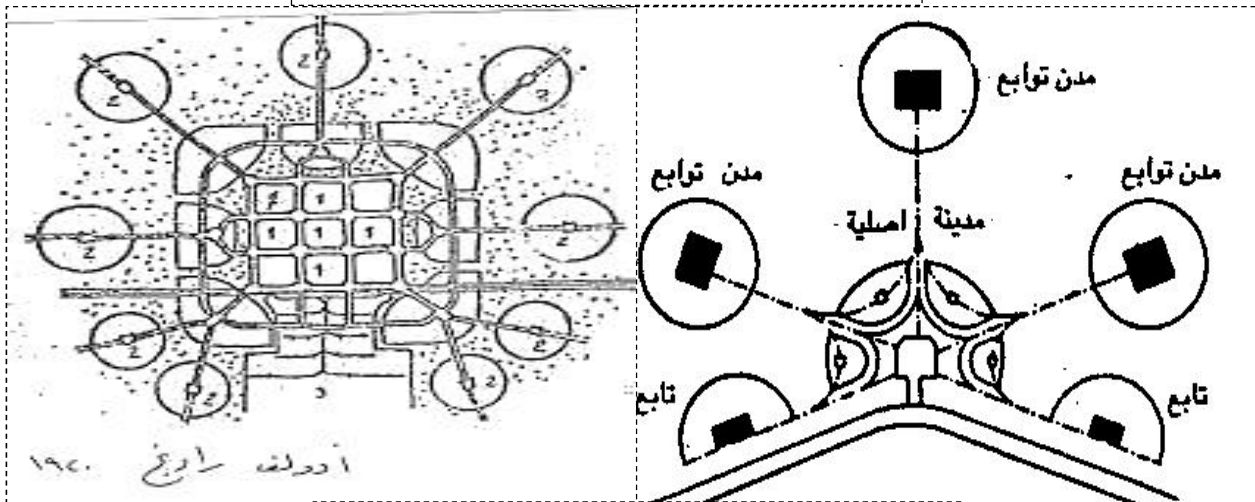
6. نظرية المدينة الصناعية: اعتمدت هذه النظرية على فكرة عمل توازن بين التنمية الحضرية والريف المحيط بها والخروج بالمناطق الصناعية إلى أطراف المدن لعزلها عن المناطق السكنية ومراكز النمو رائد

هذه النظرية هو " توني جرانيز " حيث نشر سنة 1917 فكرة المدينة الصناعية، التي خطت على أساس فصل الحضر والإسكان عن المناطق الصناعية، وذلك عن طريق أحزمة خضراء، أما الطرق الرئيسية والسكك الحديدية فقد استخدمت لتربط بين الاستعمالات. (51)

7. نظرية المدن التوابع: تقوم هذه النظرية على أساس تكوين خلايا عمرانية متباعدة، يرتبط بينهما مركز كبير، وقد ترتبط الخلايا بمجموعة أكبر منها قبل اتصالها بالمركز، أو يكون اتصالها به مباشرة. رائد هذه النظرية هو أودولف رانج (Rading. A) عام 1920، وتبعه ريموند أونوين (Unwin. R) عام 1922 ، ثم روبيرت هويتن عام 1923. حيث تأثر رواد هذه النظرية بنظرية المدينة الحداثية التي جعلها تابعة لمدينة رئيسية.

اعتمدت هذه النظرية، على أن يتراوح حجم سكان الضاحية بين 12 و 18 ألف بحيث لا تتطلب مواصلات داخلية من خلال الاقتصاد في عدد الشوارع التي لا لزوم لها، وتوفير الأماكن الفضاء والحدائق العامة والملاعب واقتراح فكرة إنشاء ضواحي حول المدن، وقد تشمل بعض الصناعات، ولكن يجب ربطها بالمدينة الأم بواسطة شبكة مواصلات سريعة ومريحة. (52)

الشكل رقم 06: نموذج المدن التوابع أودولف رانج



المصدر: علاء العيشي و آخرون، نظريات تخطيط المدن، بدون سنة.

8. نظرية مدينة الغد:

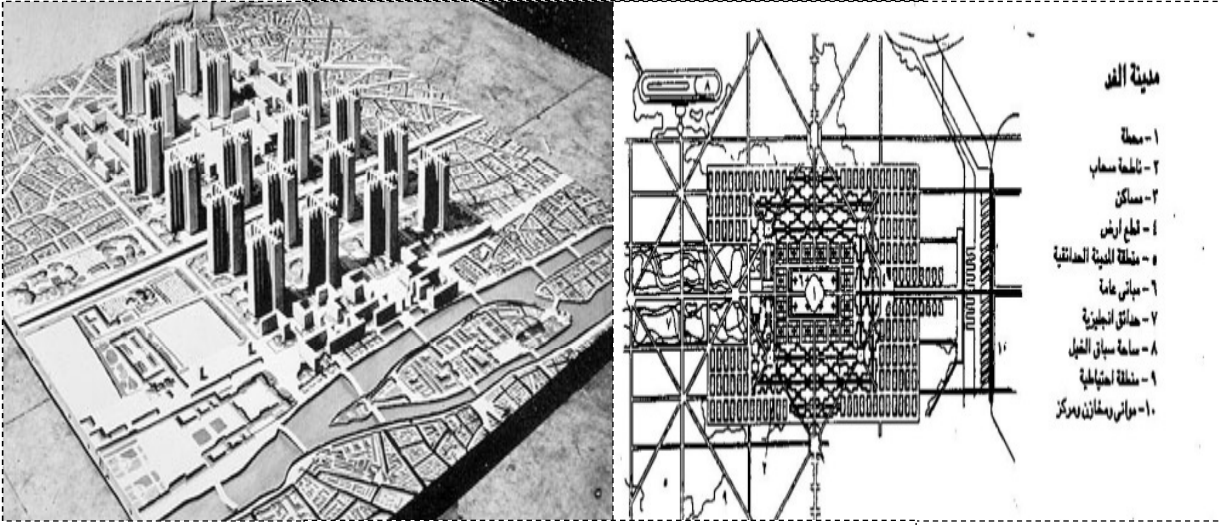
جاءت فكرة هذه النظرية بعد مرحلة ما بعد الحرب العالمية الأولى، حيث كانت تتسم بعملية البناء السريع، بسبب الدمار الذي سببته الحرب، والتوسع العشوائي الذي ميز المدن الأوروبية، صاحب النظرية هو الفرنسي (شارل ادوارد قري Charles-Édouard Jeanneret-Gris) المدعو لوكوربوزيه Le Corbusier الذي قدم مشروعاً للمدينة الحديثة أسماه مدينة الغد في فرنسا. (53)

وتقوم نظريته على توضيح المحاور التركيبية الأساسية للمخطط المركزي لهذه المدينة بشوارع عريضة تقوم على جوانبها العمارات العالية. وفي القسم المركزي من المدينة أقيمت عمارات على شكل صليب في المسقط الأفقي مؤلفة من ستين طابقاً تتكون من عمارات عمومية وإدارية حيث تشغل هذه العمارات 5% من مساحة المدينة.

ورتببت المناطق السكنية حول المركز من مساكن ذات ستة طوابق متعرجة الشكل في المسقط الأفقي. وتتخلل العمارات مساحات خضراء وفي خارج المدينة توجد البيوت الضخمة الجميلة. أما الشوارع الرئيسية للمناطق السكنية التي يبلغ عرضها 50 متر فإنها تبعد عن بعضها البعض بـ 400 متر. وقد صممت المدينة لإيواء 3 مليون نسمة بكثافة 120 نسمة للفدان. (54)

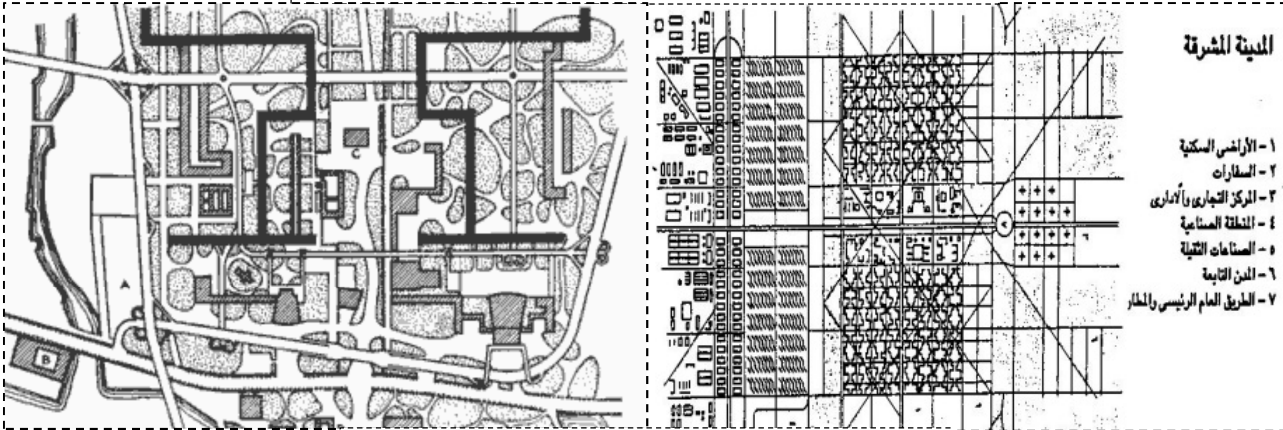
بعدها طور " لوكوربوزيه " في عام 1922م مخطط المدينة وأطلق عليه اسم المدينة المعاصرة (La Ville Contemporaine) أو المدينة المشرقة حيث تميزت بأنها ذات هيكل غير مقفل يمكن تطويره بحرية في المستقبل. وعرف المساحة العمرانية بأربع وظائف هي (المسكن، العمل، المواصلات والراحة الفكرية والجسدية). (55)

الشكل رقم 07: نموذج نظرية مدينة الغد لوكوريبيزييه



المصدر: احمد خالد علام. تاريخ تخطيط المدن، 1993

الشكل رقم 08: نموذج نظرية المدينة المشرفة لوكوريبيزييه



المصدر: احمد خالد علام. تاريخ تخطيط المدن، 1993

9. نظرية المدينة المثالية:

وقد جاءت فكرتها من طرف العالم إيريك جلودن سنة 1923م، على أساس تكوين المدينة بخلايا دائرية متساوية المساحة بقطر 2.40 كلم، تسع كل منها 100 ألف ساكن. وكل من هذه الخلايا مصمم لتأدية وظيفة معينة، من برنامج يحدد وظائف كل خلايا المدينة مع مراعاة أن تكون كل هذه الخلايا

مكتفية ذاتيا من حيث الخدمات. وقد حدد **جلودن** المسافة الملائمة بين المسكن وموقع العمل وكذلك بين المسكن والخدمات وخاصة المدارس بزمان (أي رحلة) ألا يتجاوز 15 دقيقة سيراً على الأقدام.

وقد وضع في مركز كل خلية المؤسسات والخدمات المناسبة لوظائفها على أن يحيط بالمركز حلقات من المساكن المتدرجة الكثافة. كما أوجد أيضاً مواقع الصناعات في أماكن مناسبة بالنسبة لمركز المدينة. وتتكون حركة المواصلات في هذه المدينة من شبكة من السكك الحديدية تحقق التنقل السريع وكذلك شبكة من الطرق لتربط مراكز الخلايا. وقد اعتمد على النظام العضوي بإنشاء خلايا مستجدة لنمو المدينة. وقد انتقدت هذه النظرية باستحالة تحقيقها في الواقع نظراً لتساوي خلاياها. (56)

10. نظرية المجاورة السكنية:

وكان لفكرة هذه النظرية أثر هام في تطور التخطيط، ويعتبر المخطط **كليرنس بيرى (Clarence Perry)** أول من فكر في هذه النظرية في سنة 1927 م، وقد أطلق عليها المجاورة السكنية في عام 1929 م. (57)

حيث يتفاوت حجم المجاورة من ناحية السكان والمساحة وأن المجاورة صغيرة الحجم تكون لدرجة تساعد السكان على الوصول إلى الخدمات العامة المحلية دون مشقة وخلق حياة اجتماعية تشجعهم على ممارسة الديمقراطية، وكبيرة الحجم تكون لدرجة تساعدهم على أن يتحملوا إنشاء هذه الخدمات دون مشقة عالية ويتراوح حجم السكان بين (8000/2000 نسمة) وقد يصل داخل المدن إلى (20/15/10 ألف نسمة) حيث ترتفع الأسعار. (58)

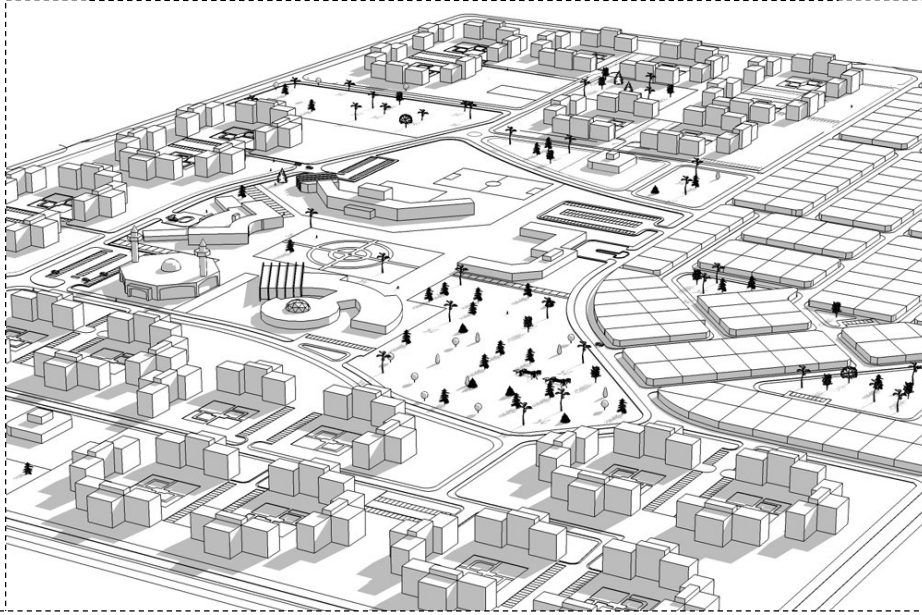
وضع نظريته على أساس أن مساحة وحدة ارض المجاورة السكنية تحدد بعدد من السكان لهم متطلبات معيشية مميزة، حيث جعل المدرسة الابتدائية مركزا يسع 1000 إلى 1200 تلميذ، وهذا الاتساع المذكور يجعل أهالي المجاورة السكنية في حدود 5000 إلى 6000 نسمة.⁽⁵⁹⁾

وعادة يتم تعمير وتنمية وتخطيط هذه المجاورة السكنية ببناء مساكن لها كثافة سكانية مقدارها 10 أسر في الفدان الواحد كما يتم تحديد مساحتها في شكل نموذجي في حدود 160 فدان. وينبغي ألا تتعدى المسافة التي يسيرها التلميذ من منزله إلى مدرسته الابتدائية 0.5 كلم. بالإضافة إلى ذلك يتم تقدير حوالي 10% من مساحة المجاورة السكنية لتكون متنزهات مع تنظيم شوارعها الرئيسية على خطوط حدودها واستغلال شوارعها المحلية الداخلية لخدمة مبانيها والتركيز على وضع المحلات التجارية والكنيسة والمكتبة... في أماكن مميزة.⁽⁶⁰⁾

أما الصناعة فيخصص لها مساحة كافية وموقع مناسب، وتقسّم إلى مساحات مختلفة حسب نوع الصناعة وتزود المنطقة بالبنية التحتية بالإضافة إلى المساحات الخضراء والأشجار حتى تصبح جذابة.⁽⁶¹⁾



الشكل رقم 10: صورة توضيحية عن المجاورة السكنية



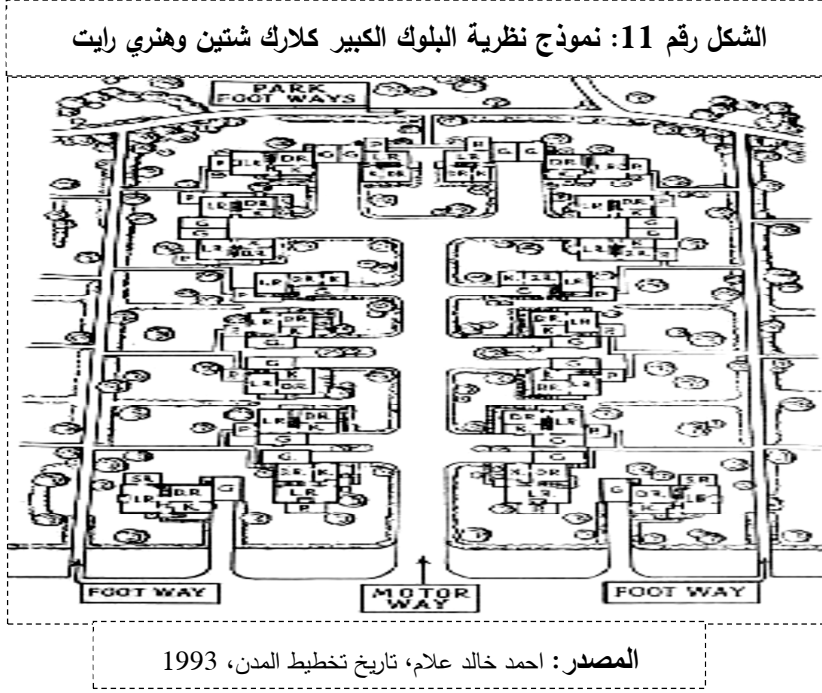
المصدر: <https://www.google.dz/search?q=صور+مخططات+نظرية+المجاورة+السكنية>، ماي 2017

11. نظرية البلوك الكبير:

وقد عمل الكثير من علماء التخطيط على إيجاد حلول أخرى لتخطيط التجمعات العمرانية السكنية، وكان من أشهرها تخطيط مشروع السوبر بلوك لمدينة رادبورن (Radburn) بولاية نيوجيرسي بالولايات المتحدة الأمريكية في عام 1929م أي بعد الحرب العالمية الثانية. والذي قام به المخططان كلارك شتين (Clark Stein) وهنري رايت (Henry Right) واستقر رأيهم بتخطيط المدينة على شاكلة المدينة الحدائقية ونظرية المجاورة السكنية.⁽⁶²⁾

وقد أحدث هذا المشروع صدى واسعاً في هذا الوقت في علم تخطيط التجمعات السكنية حيث وضع الشوارع الرئيسية على حدود الأرض المراد تخطيطها وخروج الشوارع المحلية منها لخدمة مساكنها على أن ينتهي كل شارع منها بساحة صغيرة تسمى النهاية المغلقة (Cul-de-Sac).⁽⁶³⁾

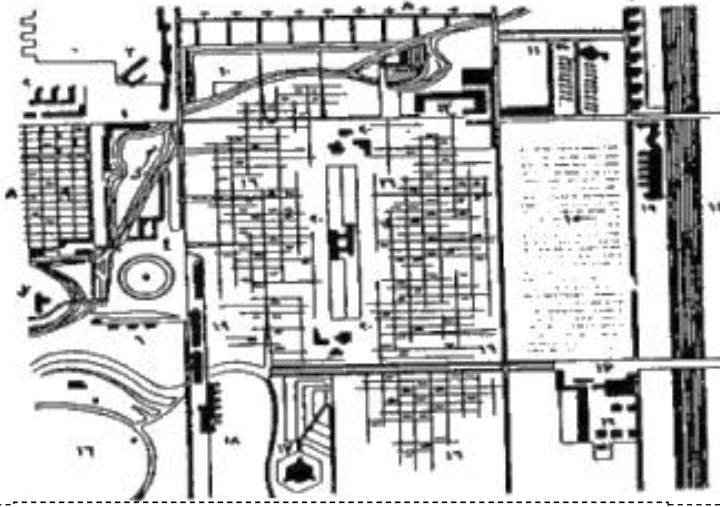
تم فصل الطرق بين المشاة والسيارات والبلوك محاط بشوارع رئيسية، حيث الحدائق العمود الفقري للبلوك الكبير، وتوجد المدارس وسط الحدائق أما المساكن فمفردة، والمركز التجاري والخدمات العامة في مدخل المدينة وليست في المركز، وتربط المساكن شوارع المشاة تقود إلى مساحة خضراء.⁽⁶⁴⁾



12. نظرية المدينة الواسعة: ظهرت هذه النظرية في عام 1932م بواسطة العالم المعماري الأمريكي فرانك لويد رايت (Frank Loyed Wright) حيث اقترح أن تمتد المدينة أفقياً بعكس ما اقترحه لوكوربوزيه، بمساحة 6.44 كلم² للمدينة تأوي 1400 أسرة ممتدة على الطريق العام، بحيث تكون أقرب ما تكون إلى المناطق الزراعية لتحقيق كثافة منخفضة، يتم فيها توزيع الصناعات والمتاجر والمساكن والخدمات الاجتماعية والمزارع والحدائق على امتداد الطرق الرئيسية للمدينة وخطوط المواصلات.

وقد سماها المدينة المثالية أو يوتوبيا ومعناها مدينة تكون فيها الحياة مثالية وطبيعية بعيدة عن المزعجات والمشاكل. ويلاحظ بناء أساسيات تخطيط هذه المدينة على طريقة شبكة المساحات المتفرقة. بمساحات قليلة وذات كثافات سكانية هائلة.⁽⁶⁵⁾

الشكل رقم 12: نموذج نظرية المدينة الواسعة فرانك لويد رايت



المصدر: علاء العيشي و آخرون، نظريات تخطيط المدن بدون سنة .

13. نظرية التوسع الشبكي: وقد اقترحها المخطط الألماني لودفيج هيلبر زيمر (Hilber. L) في بداية القرن التاسع عشر والتي على أساسها أعاد تخطيط وبناء المدن القديمة. والنظرية مبنية على أساس التضاعف الهندسي والتوسع الأفقي بدلا من التوسع الرأسى والانتقال خارج المدن والهروب من أسعار الأراضي داخل المدن.⁽⁶⁶⁾

الفكرة عبارة عن وحدة تخطيطية ذات كثافة سكانية منخفضة واكتفاء ذاتي محدود الحجم، ويمكن ربطها مع طريق رئيسي للمرور بغية تكوين المجتمع الكبير للمدينة، حيث يمكن الزيادة في الوحدات كلما تطلب ذلك، وكل وحدة مستقلة تحتوي على خدمات ضرورية للمجتمع الصغير، وتقع المصانع على جانبي الطريق العام أما في الجانب الأخرى توجد المحال التجارية والمكاتب الإدارية والمناطق السكنية والحدائق العامة والمساحات الخضراء، التي تتوسطها الملاعب والمدارس والمباني العامة، أما الشوارع التي تخدم المناطق السكنية فهي ذات نهايات مغلقة، أقصى مسافة من السكن إلى العمل لا تزيد عن (15-20) دقيقة سيرا على الأقدام.⁽⁶⁷⁾

14. **نظرية الخلايا السداسية:** رائد النظرية هو **هونولان كوثون (Kotton. H)** قدمها في كندا، وتقوم النظرية على عمل طرق حول المدينة تتميز بانفراج الزاوية 120 درجة فتسهل المرور، وتتقارب نظرية الخلايا السداسية مع نظرية التوسع الشبكي ولكن الطرق تأخذ الشكل السداسي. لقد نجحت نظرية الخلايا السداسية في تحسين وسهولة المرور بفضل إستراتيجية الزوايا المفتوحة في الطرق وكذلك توزيع الخدمات في المدينة مما قلل الازدحام وهي ميزات تحتسب للنظرية. (68)

15. **نظرية المدينة العضوية:** صاحب نظرية المدينة العضوية هو **هانز رايجوف (Hunner Rajuff)** حيث رأى المدينة كإنسان ينمو وترتبط أجزاؤه بعضها البعض مثل الشرايين والأوردة، حيث يتم تصميم شبكة التخطيط على أساس عضوي، فتتكون المدينة من خلايا سكنية سعة كل منها 10 آلاف نسمة حيث بدأت الأبحاث الأولى للمدينة العضوية على يد **هانز** وأول مدينة طبقت النظرية هي برلين قبل الحرب العالمية الثانية. (69)

16. **نظرية المدينة القطرية:** وقد جاءت هذه الفكرة أيضا من العالم المعماري **لوكوربيزيه** بعد نظرية مدينة الغد السابق ذكرها، حيث أن فكرة تخطيط هذه المدينة عبارة عن صفوف من العمارات العالية المتعرجة، وقد طبقت هذه النظرية في مدينتي الجزائر العاصمة واستوكهولم. وكان الغرض هو منع تكديس السكان في وسط المدينة، وذلك بزيادة الحائق والأماكن المفتوحة وزيادة وسائل المواصلات بها، وكانت الفكرة الرئيسية التي اعتمدها **لوكوربيزيه** في تخطيطه لتلك المدينة، هو إحداث تزاوج بين المدينة والريف وتأكيد على الامتداد الرأسي بدلا من الأفقي، لدرجة أكد أنه يمكن إقامة مجاورة سكنية في مبنى واحد. وقد تم تنفيذ هذه الفكرة في باريس عام 1925م ولكنها لم تحل مشاكل هذه المدينة وخفضت كثافتها بقدر ملحوظ.

وفي عام 1950م حقق **لوكوربيزيه** عمليا نظريته الخاصة بتخطيط وبناء المدن الحديثة، وذلك بتصميم وإنشاء مدينة شانديجار عاصمة ولاية البنجاب وهاريان في الهند. وقد خصص لهذه المدينة رقعة

من الأرض مساحتها 3568 هكتار عند سطح جبل الهملايا ليقطنها 500 ألف نسمة من السكان في المستقبل حيث يسكنها 150 ألف نسمة في المرحلة الأولى، وقد أخذ في الاعتبار خصائص المناخ الحار ولذلك صمم نظام المسطحات الخضراء في المدينة على هيئة مساحات مشجرة نافذة تمر خلال منطقة المباني السكنية. وبمحاذاة ممرات وطرق المشاة مباني ثقافية توجيهية ومباني تجارية. وشبكة الشوارع في المدينة هي شبكة نظامية، وقد قسمت مساحة أرض المدينة إلى أقسام مستطيلة متساوية هي عبارة عن قطاعات تتراوح أبعادها من 800م إلى 1200م تخلف عن بعضها البعض بتخطيطها، بطبيعة وكثافة مبانيها وتكوين مؤسسات الخدمات العامة فيها. وذلك طبقاً لمستوى الرفاهية لمختلف طبقات السكان اجتماعياً.

وقد تم الفصل الكامل بين حركة مرور السيارات ومرور المشاة في المخطط التصميمي وكذلك تم الفصل الدقيق للمراكز في المدينة، حيث نجد في الشمال المركز الإداري للعاصمة، وفي الشمال الغربي يقع المركز الثقافي والجامعة داخل المنتزه العام أما في وسط الأرض المخصصة للمباني السكنية ومرافق المدينة العامة فيقع مركز المدينة الرئيسي، وتشغل المنطقة الصناعية رقعة أرض صغيرة وذلك لأن المدينة مصممة لتكون في الأساس بمثابة مركز إداري و ثقافي رئيسي بالنسبة للمقاطعات الهندية.⁽⁷⁰⁾

17. نظرية المدينة التابعة الحديثة: اقترحها المهندس المعماري البريطاني **كيبيل** بعد الحرب العالمية الثانية. الذي رأى أن المدن الدائرية ذات الشوارع الشعاعية هي المدن المثالية، بحيث تتسع لعدد 60 ألف نسمة. وتقسم إلى عدة شرائط شعاعية تقام عليها الملاعب الرياضية والمدارس، تقع في مركزها المؤسسات التجارية والهيئات الإدارية والمعاهد الدراسية، وتحاط منطقة مركز المدينة بطريق دائري عام تتفرع منه طرق رئيسية نحو المركز، وتقسم المدينة إلى أربع قطاعات يخصص أحدهما للأغراض الصناعية أما البقية فتخصص للأغراض السكنية. وتتألف المنطقة السكنية من منطقتين تستوعب كل

منهما 10 آلاف نسمة. ويوجد في كل منطقة مركز تجاري عام. وفي حالة الزيادة السكانية، يمكن إنشاء

مدن مجاورة لها نفس الشكل الدائري وإحاطتها بالمدينة الأم تماشياً مع فكرة المدن التابع. (71)

18. نظرية الأماكن المركزية: وصاحب هذه النظرية العالم الألماني المخطط والتر كريستلر

(Christaller. W). وتقوم هذه النظرية عموماً على أن نطاق نفوذ المدن المتماثلة يتمثل في شكل دوائر

متساوية، إما أن تكون متماسة فيوجد بينها فراغ وظيفي يتنازعه نفوذ المدن المختلفة أو أن هذه الدوائر لا

تتماس بل تتقاطع حتى تتلاشى هذه الفراغات ومن ثم تكون مناطق النفوذ ذات أشكال مضلعة لا تترك

فراغات بينية، وقد رأى كريستلر أن الشكل السداسي هو الشكل المضلع المثالي الذي يحدد نطاق النفوذ

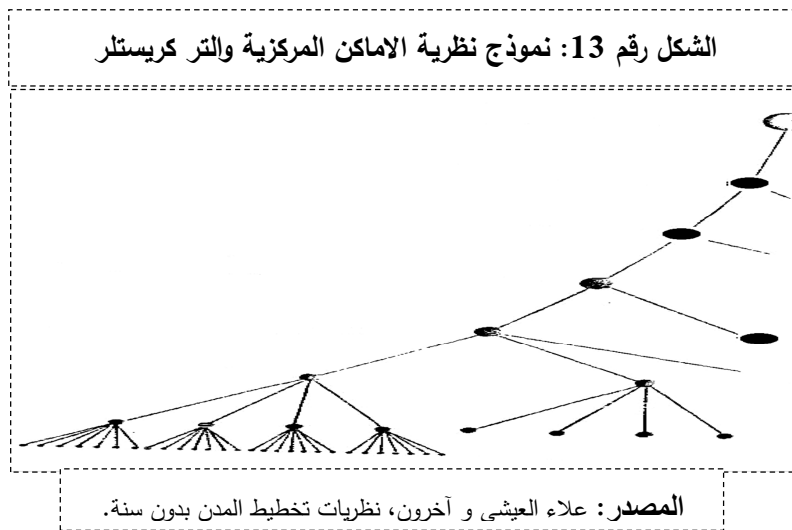
والتباعد بين المراكز ذات المرتبة الواحدة، وبنفس النظرية يكون التباعد للمراكز ذات المرتبة الأعلى من

المرتبة الصغرى خاضعاً لنظام الشكل السداسي، أي أن لكل مجموعة من ستة من هذه المراكز سيكون

هناك مركز أكبر وهكذا إلى أعلى مراتب المراكز في الإقليم. ويوضح الشكل التسلسل التدريجي للتجمعات

العمرانية وخدماتها في هذه النظرية مع ربط علاقة بعضها ببعض حسب تصور المخطط العالمي

(72). (Constantine Doxiadis)



19. نظريات في تطور تخطيط وبناء مدن المستقبل: إن آفاق تطور تخطيط وبناء المدن في المستقبل تقترن بالبحث عن أنظمة جديدة لتوزيع السكان في المدن الحديثة الطراز حتى تساعد على تخفيف ازدحام المدن المكثسة بالسكان، وتحسين الطرق ووسائل مواصلاتها مع تقريب أماكن مزاولة العمل من المناطق السكنية، وخلق ظروف أكثر ملاءمة للحياة في هذه المدن المستقبلية.

ولقد اهتم بعض المهندسين المعماريين بهذا الشأن و قاموا بعمل تخطيطات لتصاميم فراغية جديدة

لإنشاء مدن مستقبلية لها صفة الخيال متجاهلين الأساسيات الاجتماعية و الاقتصادية لها. (73)

خلاصة الفصل

من خلال ما سبق، يمكن القول أن المدينة صورة متكاملة رسمها (خطتها) الانسان حسب متطلباته وحاجياته، على قطعة أرض. تتميز بشكلها المنظم في كثير من الاحيان، الذي تحدده مجموعة من الانماط المعمارية والعمرانية المتنوعة والمتباينة، ممثلة في مظهرها مبانيها، كتلها وطبيعة شوارعها.

إلا أنها تشهد في كثير من الاحيان مشكلات اجتماعية، بيئية، اقتصادية، عمرانية ومعمارية... الخ التي تنجم عن التداخلات والتنافس الذي يصل في بعض الاحيان الى تصارع بين مختلف مكوناتها المادية والبشرية سواء من الناحية الوظيفية أو المجالية، ولكي نضمن استمرارية المدينة وتطورها السليم والمنظم، وجب علينا الاستعمال الجيد للأرض مع مراعاة الجوانب الهندسية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والإنسانية والتاريخية، وفق دراسات متناسقة ومحدد الاهداف، تبنى على معطيات علمية وواقعية، تنعكس على شكلها وتركيبها الداخلي وتعطي صورة جميلة للمدينة، وهو ما يعرف بالتخطيط الحضري.

فالمدينة بدون تخطيط، يعني تطور عمراني عشوائي يتصف بالفوضى والارتباك، هذا ما عرفته العديد من مدن العالم بصفة عامة والاوربية منها خاصة في بداية القرن التاسع عشر، نتيجة الثورة الصناعية بإيجابياتها وسلبياتها، والحرب العالمية الثانية وما خلفته من دمار، بالإضافة للعديد من المشاكل التي كانت تتخبط فيها، (كثافة سكانية عالية، تقادم الانسجة العمرانية القائمة وعدم ملاءمتها لمتطلبات السكان).

كلها عوامل أثرت بشكل كبير في حدوث تغيرات اجتماعية واقتصادية وسياسية وبيئية كبيرة لتلك المدن، وجعلت من إعادة تخطيطها هدفا لحل تلك المشاكل المطروحة آنذاك، والوصول إلى مدن مثالية تلبي رغبات الإنسان المادية والمعنوية على حد سواء. وما نسجله هنا أن طبيعة الملكية العقارية لم تشكل عائق كبير في إعادة تخطيط تلك المدن.

ومن هنا ظهرت مجموعة من نظريات التخطيط التي تباها مجموعة من المفكرين، المعماريين، والمخططين، استندت على أهداف تختلف باختلاف الظروف الثقافية أو المعتقدات الدينية والعسكرية لهذه المجتمعات.

وبعد استعراضنا لكل هذه النظريات، والتي تنوعت حسب وجهة نظر كل واحد وقناعاته، يتضح لنا أنها تشترك في مجموعة من النقاط الإيجابية أهمها، توفير بيئة عمرانية مناسبة لحياة الانسان تضمن له الراحة والهدوء في وسط متناسق، متكامل وجميل. أما ما يعاب عليها أنها اهتمت بشكل المدينة في مسقطها الأفقي، الذي انحصرت على العموم بين:

✓ الشكل الشريطي: والذي انتشر على أطراف الطرقات الرئيسية وخطوط السكة الحديدية.

✓ الشكل المربعة: وهي المدينة التي يأخذ تخطيطها شكل المربع، ويكون موقعها مستويا في الغالب وتأخذ فيها منطقة وسط المدينة شكلا قريبا من المربع.

✓ الشكل الدائري (المستديرة): حيث تأخذ الطرق شكل الدوائر أو اقواس، مع خلق احزمة خضراء ويعرف هذا النوع من المدن بالمدن المركزية ايضا.

وأهملت هذه النظريات المشاكل الخاصة بالعمران مثل توزيع الوظائف والاستعمالات والدراسات الاقتصادية والاجتماعية. وعليه سنحاول في الفصل الثالث من هذا البحث عرض أهم النماذج التي تناولت استخدام الأرض في المدينة، وإعطاء نظرة عامة عن التوزيع الوظيفي لها. وتسليط الضوء على العوامل المؤثرة على هذه الاستعمالات.

مراجع الفصل

1. حمدان جمال، **جغرافية المدن**، ط 2، عالم الكتب القاهرة، 1977، ص: 9.
2. وني مصطفى، **علم الاجتماع العمراني**، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية- كلية الهندسة حلب، سوريا، 1981، ص: 24.
3. خلف الله بوجمعة، **العمران والمدينة**، دار الهدى للطباعة والنشر، دون طبعة، 2005، ص: 67.
4. Saidouni, M, **Eléments d'introduction à l'urbanisme**, Casbah Edition, Alger, 2000, P :10
5. إسماعيل احمد علي، **دراسات في جغرافية المدن**، القاهرة، دار الثقافة والنشر والتوزيع، 1993، ص: 57.
6. غيث محمد عاطف، **علم الاجتماع الحضري**، مدخل نظري، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1995، ص: 125.
7. الأشعب خالص حسني، **التوثيق ومفهوم مراحل نمو المدينة العربية**، مجلة التراث والحضارة، العدد 9، المكتبة الوطنية، بغداد، 1987، ص: 19.
8. غيث محمد عاطف، **المرجع السابق**، 1995، ص: 125.
9. مشاري عبد الله نعيم، **التراث العمراني تحت ضغوط التمدن**، مجلة البناء العدد، 196، السعودية، الرياض، 2007.
10. صيداوي حيان جواد، **السن المدينة، الدراسات المدنية الحديثة**، دار قابس للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 2004، ص: 15.
11. صيداوي حيان جواد، **المرجع نفسه**، 2004، ص: 71.
12. نيب مؤمن محمد، **كتاب التخطيط العمراني من منظور جغرافي**، غزة، 2013، ص: 16 و 17.
13. عبد المجيد عبد الرحيم، **علم الاجتماع الحضري**، مكتبة الانجلو المصرية، دون طبعة، بدون سنة، ص: 53 .
14. عبد المجيد عبد الرحيم، **المرجع نفسه**، ص: 53.
15. لويس ممفورد، **المدينة على مدى العصور (أصلها، نشأتها، تطورها)** المكتبة الأنجلو مصرية، الجزء الأول، 1964، ص: 638.
16. حسن عبد الحميد رشوان، **المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري**، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، الطبعة الخامسة، 1989، ص: 107.
17. ممفورد لويس، **المدينة على مدى العصور (أصلها، نشأتها، تطورها)** المكتبة الأنجلو مصرية، الجزء الأول، 1964، ص: 189 .
18. السيد عبد العاطي السيد، **محاضرات علم الاجتماع الحضري**، دار المعرفة الجامعية، 1978 ، ص: 178 .
19. حسن عبد الحميد رشوان، **مرجع سابق**، ص: 140.
20. نيب مؤمن محمد، **كتاب التخطيط العمراني من منظور جغرافي**، غزة، 2013، ص: 17.
21. نيب مؤمن محمد، **المرجع نفسه**، ص: 17.
22. حلیم حسین عارف ومحسن بياض، **تخطيط وتنظيم المدن بين النظرية والتطبيق**، الجزء الاول، جامعة الاسكندرية، بدون سنة، ص: 115.

23. نيب مؤمن محمد، المرجع السابق، ص: 23.
24. Cullingwort. B, and Nadin. V, **Town and country planning in uk** , 14ED, London And Newyork, Routledge, 2006, P: 17
25. Merlin. P, et Choay. F, **Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement**, 2eme édition, Presses Universitaires de France, 1996, P :592.
26. حسين عبد الحميد أحمد رشوان، التخطيط الحضري، دراسة في علم الاجتماع، مركز الإسكندرية للكتاب، 2005 ، ص: 55.
27. غيث محمد عاطف، علم الاجتماع الحضري، دار النهضة العربية، بدون سنة، بدون سنة، ص 29/28.
28. والي عبد الهادي محمد، التخطيط الحضري، تحليل نظري وملاحظات واقعية، دار المعرفة الجامعية -الإسكندرية. مصر، 1983، ص: 21.
29. وتي مصطفى، المرجع السابق، ص: 21.
30. البحيري صلاح الدين، قراءات في التخطيط الاقليمي وجهة نظر جغرافية، دمشق: دار الفكر المعاصر للطباعة والنشر والتوزيع، 1993، ص: 09.
31. Haverfied. F, **Ancien town planning By**, Oxford at The Clarendon Press 1913, OXFORD UNIVERSITY PRESS London, Edinburgh, Glasgow, New York Toronto, <https://uomustansiriyah.edu.iq/media/lectures/5/5/2018.10.07/PM.pdf>
32. سراج أحمد، نشأة الجمهورية في التاريخ الروماني، ط1، دار افريقيا الشرق، 2001، ص: 30.
33. السيد الحسيني، المدينة: دراسة في علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 2000، ص: 24.
34. فرح نعيم، الحضارة الاوروبية في العصور الوسطى، ط 1، منشورات جامعة دمشق، دمشق، 2000 ، ص: 7.
35. فرح نعيم، المرجع نفسه، ص: 8.
36. حازم الببلاوي، اصول الاقتصاد السياسي، ط 1، الاسكندرية: منشأة المعارف، 2001، ص: 245 .
37. فرح نعيم، المرجع السابق، ص: 10.
38. فرح نعيم، المرجع نفسه، ص: 10.
39. السيد الحسيني، المرجع السابق، ص: 26.
40. عثمان محمد عبد الستار، المدينة الإسلامية، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، 1988، ص: 47.
41. عثمان محمد عبد الستار، المرجع نفسه، ص: 52.
42. عثمان محمد عبد الستار، المرجع نفسه، ص: 54.
43. عثمان محمد عبد الستار، المرجع نفسه، ص: 54.
44. عفيفي احمد كمال الدين، نظريات في تخطيط المدن كلية الهندسة جامعة الازهر الشريف، بدون سنة، ص: 33.
45. عاطف حمزة حسن، تخطيط المدن اسلوب و مراحل، جامعة الازهر، دار الكتاب القطرية، 1992، ص: 10.
46. عارف حليم حسين وبياض محسن ، تخطيط وتنظيم المدن بين النظرية والتطبيق، الجزء الاول، جامعة الاسكندرية، بدون سنة، ص: 105

47. علام أحمد خالد ، تاريخ تخطيط المدن، القاهرة، مكتبة الانجلو المصرية، 1993، ص: 412.
48. عاطف حمزة حسن، المرجع السابق، ص: 11.
49. علام أحمد خالد ، المرجع السابق، ص: 412.
50. حيدر فاروق عباس ، تخطيط المدن والقرى، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، مصر، 1994، ص:91.
51. علاء العيشي وآخرون، نظريات تخطيط المدن، بحث منشور على الأنترنت، 30 مارس 2013، ص: 11-18
https://issuu.com/47473/docs/_d2732c16e235cb/27
52. حسين عبد الحميد أحمد رشوان، المرجع السابق، 2005 ، ص: 81.
53. عتريسي نايف محمود ، قواعد تخطيط المدن، بيروت، دار الراتب الجامعية، بدون سنة، ص:18.
54. Scott. C & Susan. F, **Reading in planning theory, second edition, published by: Blackwell publishing LTD, 2003, P: 21-61.**
55. علام أحمد خالد، المرجع السابق، ص: 124.
56. حيدر فاروق عباس، المرجع السابق، ص:118.
57. حيدر فاروق عباس، المرجع نفسه، ص:101.
58. علام أحمد خالد، المرجع السابق، ص: 130 إلى 135.
59. حيدر فاروق عباس، المرجع نفسه، ص:101.
60. حيدر فاروق عباس، المرجع نفسه، ص:101.
61. علام أحمد خالد، المرجع السابق، ص: 130 إلى 135.
62. حيدر فاروق عباس، المرجع السابق، ص:109.
63. حيدر فاروق عباس، المرجع نفسه، ص:109.
64. علام أحمد خالد، المرجع السابق، ص: 412.
65. Scott. C & Susan. F, **Op cit, P: 21-61.**
66. حيدر فاروق عباس، المرجع السابق، ص:97.
67. علام أحمد خالد، المرجع السابق، ص: 120.
68. علام أحمد خالد، المرجع السابق، ص: 122.
69. علام أحمد خالد، المرجع نفسه، ص: 418.
70. حيدر فاروق عباس، المرجع السابق، ص:115.
71. حيدر فاروق عباس، المرجع نفسه، ص:123.
72. حيدر فاروق عباس، المرجع نفسه، ص:97.
73. حيدر فاروق عباس، المرجع نفسه، ص:149.

الفصل الثالث

نظريات التركيب الوظيفي للمدينة

مدخل

I. النظرية الايكولوجية الكلاسيكية.

II. النظرية الإيكولوجية المحدثّة:

III. العمليات الايكولوجية والتغير الحضري:

IV. النماذج النظرية لدراسة السعر العقاري واستعمال المجال الحضري:

V. العوامل المشكّلة لثمن الأرض.

خلاصة الفصل

مراجع الفصل الثالث

مدخل

يعد استخدام الارض أحد أشكال الاختلاف المكاني للأنشطة داخل المدينة، التي تتميز بالديناميكية تبعا لاحتياجات السكان المتغيرة. ويأخذ أنماطا توزيعية متعددة، وتتدخل في تحديد، جملة من العوامل التي تؤثر في عملية التوزيع.

ولفهم هذا التوزيع رأينا أنه من الضروري التعرض إلى نظريات التركيب الوظيفي للمجال الحضري، لإعطاء نظرة عامة وشاملة عن التوزيعات الوظيفية التي يمكن أن توجد في أي مركز أو تجمع حضري، ومعرفة العوامل المؤثرة على هذا الاستعمالات من خلال عرض لأهم النماذج النظرية التي تناولت استخدام الأرض في المدينة.

I. النظرية الايكولوجية الكلاسيكية.

ظهرت النظرية الايكولوجية لدراسة المكان الحضري، كإمتداد للمحاولات المبكرة التي إستهدفت فهم العلاقة بين الإنسان وبيئته. على أن أهم الجهود النظرية والأمبريقية التي قدمت في العشرينات وساهمت في تطوير الايكولوجيا الحضرية، هي أعمال برجس **Burgess** وهويت **Hoyt**، وهاريس وألمان **Harris et Ullman**. ولقد تمحورت هذه الأعمال حول ايكولوجيا المدن، ومن حيث التوزيع المساحي والجغرافي للأفراد والخدمات والامتداد الفيزيقي.⁽¹⁾

فالمدينة من وجهة نظرهم هي عبارة عن نظام إيكولوجي، في تغير مستمر، وإن كل ما يتعلق بالجانب الإنساني والبشري داخل هذه المدن يطلق عليه "الإيكولوجيا البشرية" والتي تتمحور دراستها حول القيم والمعايير الثقافية التي تحكم سلوك الأفراد وهذا تمييزا لها عن الإيكولوجيا الحيوية التي تهتم بالتركيب المادي والحيوي للبيئة والتوزيع المكاني لأفراد المجتمع.⁽²⁾

وفي هذا الصدد يوضح السيد عبد العاطي السيد أن للمدينة جذور ممتدة من عادات وتقاليد الناس الذين يعيشون بها، ويترتب على ذلك أن للمدينة تنظيماً أخلاقياً جنباً على جنب مع تنظيمها الفيزيقي، وأن كلا من التنظيمين يتفاعل مع الآخر، وله جذوره وأساسه في الطبيعة البشرية التي يكون في ذاته تعبيراً عنها.⁽³⁾

1. نظرية الدوائر المركزية:

ظهرت هذه النظرية بعد أن قام الباحث الاجتماعي ارنست بيرجيس (Burgess) بدراسته لمدينة شيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية عام (1923). ولقد عرض إسهامه هذا في كتابه: "نمو المدينة مدخل لمشروع بحث" ولكي يحقق برجس أهدافه، عالج نمو المدينة في ضوء امتدادها الفيزيقي وتمايزها في المكان، وجوهر هذه النظرية يتلخص بأن اتساع المدن يحدث بشكل دوائر متداخلة مشتركة المركز واعتبر ذلك نموذج ينطبق على جميع المدن وخاصة الكبيرة منها وهكذا استطاع أن يميز خمس مناطق دائرية. وأرجع سبب التوسع إلى الضغط الذي يولده نمو المنطقة التجارية والصناعية على المنطقة السكنية بالإضافة إلى نمو هذه المنطقة عند الأطراف ورغبة سكانها للابتعاد عن مركز المدينة الصاخب. كما انطلق من فكرة أساسية هي أن أسعار الأراضي وسهولة الوصول، تبلغ أقصاها في قلب المدينة التجاري ثم تتخف تدريجياً بالبعد عن المنطقة المركزية. ثم أكد بيرجيس أن المدينة تتخذ في نموها خمس حلقات، أو نطاقات متناقصة ومتحدة المراكز، وقد صور عملية زحف المناطق بعضها على البعض الآخر بعملية غزو مستمرة إلى جميع الجهات، أما أهم هذه المناطق فهي:

أ. منطقة الأعمال المركزية: تقع هذه المنطقة في مركز التوزيع الايكولوجي للمدينة وتشكل النواة الحيوية اقتصادياً واجتماعياً وثقافياً فهي ملتقى طرق المواصلات، وأكثر أجزاء المدينة التي يسهل الوصول إليها، كما تدور فيها أكثر نشاطات المدينة كثافة، وتكثر فيها المسارح ودور السينما، والمتاجر المتخصصة

والفنادق الكبرى والإيرادات، والمكاتب التجارية والبنوك. فضلا عما سبق، أدى أفضلية الموقع في منطقة الأعمال المركزية وسهولة الوصول إليه، إلى زيادة الطلب على الأرض وارتفاع أسعارها. وهذا هو السبب الذي دفع "برجس" إلى القول أن الأعمال التي تحقق ربحا مرتفعا نسبيا وتستخدم الأرض بكثافة، هي التي يمكنها أن توجد في المنطقة الأولى.

ب. **المنطقة الانتقائية أو التحول:** وتتميز بالكثافة السكانية العالية، والانخفاض الملحوظ في الدخل الفردي، وانتشار الأمراض الاجتماعية كظهور التفكك الشخصي والاجتماعي كما يسودها أحوال سكنية متدهورة حيث تكثر الأكواخ والمنازل القديمة، وتنتشر مخازن السلع والبضائع والمصانع والغرف المفروشة للإيجار. وبسبب أن السكن والمهن التي توجد في المنطقة الانتقائية مرفوضة اجتماعيا فإنها توصف عادة بالانحلال والفساد الخلقي والفيزيقي. وعلى هذا الأساس فإن أسعار الأرض فيها تكون أقل من المنطقة الأولى.

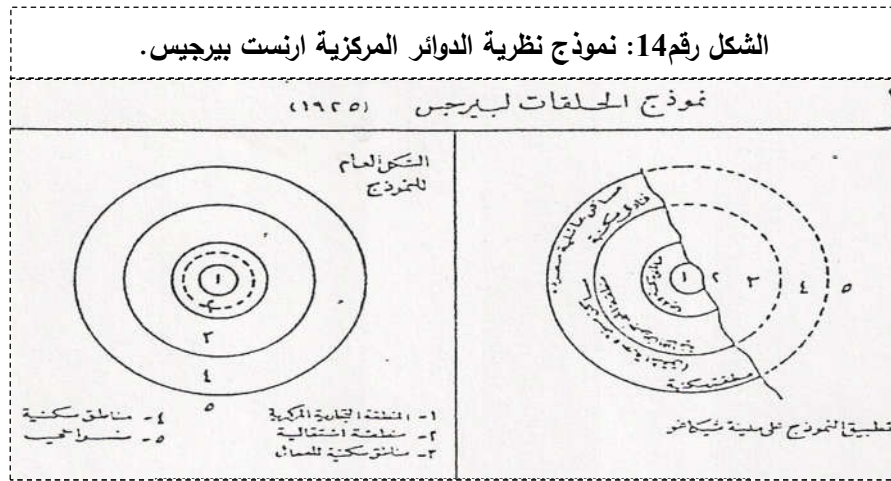
ت. **منطقة سكن العمال:** يقطن هذه المنطقة العمال ذوي الياقات الزرقاء، وأصحاب المهن الكتابية وأطفال المهاجرين، ولكن الشيء الواضح من ذلك هو أن قاطني المنطقة الثالثة لهم تطلعات لتحسين مستوى معيشة أطفالهم ودفعهم لصعود السلم الاجتماعي (الحراك).

ث. **منطقة سكنية أفضل:** تتضمن هذه المنطقة مساكن الأسرة الواحدة، وأحياء الأعمال المحلية والشقق والعمارات الجميلة وبعض فنادق الإقامة. ويسكن هذه المنطقة ذوي الياقات البيضاء وأصحاب المهن وصغار المنظمين.

ج. **منطقة السفر اليومي أو الضواحي:** تقع منطقة السفر اليومي خارج حدود المدينة، وتمثل منطقة سكنية لذوي الدخل المرتفعة، كما يمكن أن تكون مقرا لبعض الأحياء المتخصصة. تتكون منطقة السفر اليومي إذن من الطبقات العليا، كما أن معظم سكانها من الذين يقومون برحلة العمل اليومية.

وعلى أية حال، فقد أوضحت محاولة برجس أن المدينة تنمو وتتوسع في شكل حلقات ودوائر، وتمثل هذه الحلقات (الخمس) مناطق متتابعة من الامتداد الحضري. وفضلا عن ذلك أوضح برجس انه كلما ازدادت المسافة عن مركز المدينة، كان هناك ميل نحو زيادة أحجام القطع الأرضية، وانخفاض في كثافة التملك.

أما أهم الانتقادات التي توجه إلى النظرية فهي أن برجس أهمل عامل سطح الأرض والمناخ فليس من الضروري أن تتوسع المدينة من جميع أطرافها بنفس معدل النمو فقد تعترض التوسع عوارض طبيعية كالبحيرات أو البحار أو المرتفعات. (4)



المصدر: إسماعيل قيرة وآخرون، 1999، ص: 32

وعلى غرار هذه النظرية ظهرت نظريات العالمين شابو وفيكاتور جرون في وصف تقسيم إقليم

المدينة كما يلي:

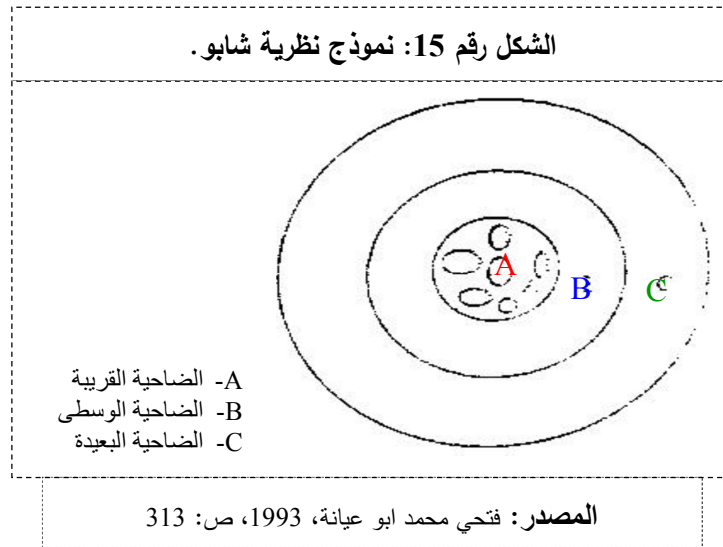
1.1. نظرية شابو (G.Chabot) وقد جاءت نظرية شابو سنة 1952م كما هو مبين في الشكل رقم:

(15). على تركيب هيكل استعمالات أرض إقليم المدينة بحلقات مركزية مكونة من ثلاثة مناطق هي :

أ. الضاحية القريبة: وهي امتداد المدينة بكثافة منخفضة وتتفصل عنها بأجزاء فضاء.

ب. الضحية الوسطى: وهي المنطقة التي لا تعد جزء من المدينة، ولكنها تعتمد عليها مباشرة مع وسائل المواصلات، وقد ترتبط بالمدينة بواسطة رحلات ليست يومية ولكن على فترات منتظمة لقضاء المصالح المهمة.

ت. الضاحية البعيدة: وهي المنطقة التي تضعف قوة تأثير المدينة عليها والحركة بينها وبين المدينة تكون طارئة في الحالات الهامة كالاستشارات الطبية.



هذه النظرية تبقى أهميتها قائمة كأساس نظري ممكن أن تبنى على أساسه أفكار ومفاهيم جديدة تخدم نمو وتطور المدن، خاصة وأن الكثير مما جاءت به يصح على الكثير من المدن من حيث تتابع القطاعات الدائرية وانتظامها. إلا أن هذه النظرية لم تخل من نقاط الضعف نذكر منها:

✓ ليس من الضروري أن تتوسع المدن من جميع أطرافها بنفس معدل النمو، فقد تعترض التوسع

عوائق طبيعية واصطناعية.

✓ بنى برجس فرضياته على مدينة واحدة هي شيكاغو رغم أن لكل مدينة خصائصها الطبيعية

والاجتماعية والوظيفية.

✓ لم يأخذ برجس في حسابه التطورات المستقبلية للمدن من حيث طرق النقل والمواصلات وزيادة

عدد السكان وتغيرات وظائف المدينة وحيزها المكاني.

✓ لا يمكن بأي حال إطلاق صفة الهندسية أو المنتظمة لاستعمالات الأرض داخل المدينة، فحتى المنطقة المركزية ممكن أن يكون شكلها مثلثا أو مستطيلا، فضلا عن تداخل نوعيات الدور بعضها مع البعض الآخر، وهذا ما لم ينتبه إليه برجس.⁽⁵⁾

2. نظرية القطاع:

ظهرت هذه النظرية في نهاية الثلاثينات (1939) كرد فعل للانتقادات العديدة التي تعرضت لها نظرية برجس، ولقد تحقق ذلك حينما قدم **هومر هويت Homer Hoyt** إطارا تصوريا يحدد فيه النمط الإيكولوجي في ضوء فكرة القطاع بعد دراسته 142 مدينة من ناحية إيجارات المساكن ومميزاتها وتتلخص في أن المدينة تنقسم إلى قطاعات مختلفة لا حلقات.⁽⁶⁾

ولقد منح **هويت** هذا المفهوم أهمية خاصة في تحليل نمو المدينة، بدراسات عقلية استعمل فيها خرائط لثمانية متغيرات سكنية لتلك المدن. وأهم ما تضمنته تلك المتغيرات القيمة الإيجارية للأرض، وقيمة الإيجار للمناطق السكنية لعدد من المدن الأمريكية، ويؤكد **هويت** أن الطبقات الاجتماعية للسكان في أي مدينة تحاول أن تتكثرت كل منها على انفراد مكونة قطاعات تبدأ من المنطقة التجارية المركزية ذات الشكل الدائري في المدينة، فالمساكن ذات الأثمان العالية أو الإيجارات المرتفعة تتركز في قطاعات خاصة، فهناك تدرج في أثمان وإيجارات المساكن والأرض يبدأ بالتناقص كلما ابتعدنا عن قلب المدينة ذي الإيجار العالي، في مختلف الاتجاهات.⁽⁷⁾

ويرتب **هويت** على هذه القضية، قضية أخرى هي أن هذه المناطق السكنية تنقسم إلى ثلاث

قطاعات رئيسية إلى جانب مناطق النشاطات التجارية في مركز المدينة:

✓ قطاع الإيجارات المنخفضة، ويضم العمال ذوي الدخل المحدودة؛

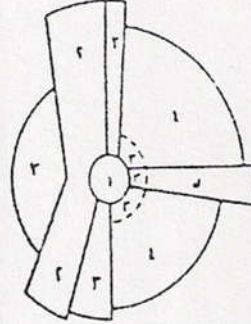
✓ قطاع الإيجارات المتوسطة، ويضم الأفراد ذوي الدخل المتوسطة؛

✓ قطاع الإيجارات المرتفعة، ويضم الأغنياء ذوي الدخل المرتفعة.

الشكل رقم 16: نموذج نظرية القطاعات لهومر هويت.

نموذج القطاعات لبويت (١٩٣٩)

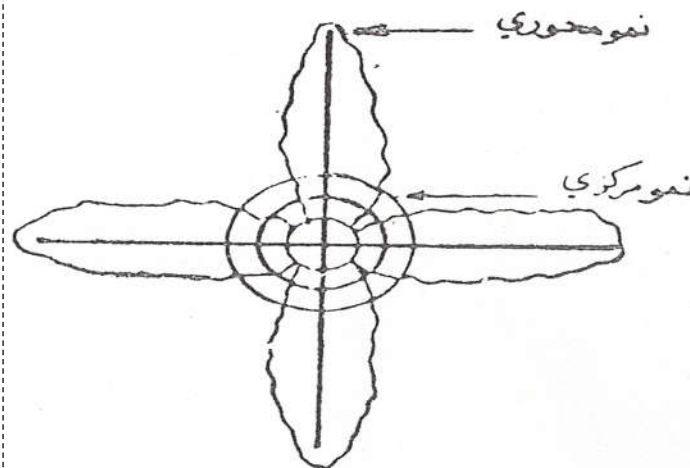
- ١- المنطقة التجارية المركزية
- ٢- منطقة تجارة الجملة والمساكن الحضرية
- ٣- منطقة سكنية لذوى الدخل المنخفض
- ٤- منطقة سكنية لذوى الدخل المتوسط
- ٥- منطقة سكنية لذوى الدخل المرتفع



المصدر: فتحي محمد ابو عيانة، 1993، ص:315

واستنادا إلى الفهم الخاص الذي قدمه هويت لنمو المدينة، أكد أن النمو الحضري يتحدد في ضوء امتدادات النمط السائد من أنماط استخدام الأرض، ونظر إلى المدينة كدائرة، وإلى المناطق المختلفة كقطاعات، كما أوضح أن النمو الحضري يتم بأقصى سرعته على خطوط النقل الرئيسية وعلى طول الخطوط الأقل مقاومة. وعلى غرار هذه النظرية ظهرت نظرية العالم بوج.

الشكل رقم 17: نموذج نظرية بوج.



المصدر: فتحي محمد ابو عيانة، 1993، ص:317

تجدر الإشارة إلى أن هذه النظرية لم تغفل تأثير المواصلات السريعة في تشكيل بنية المدينة وخاصة المناطق السكنية، ومع ذلك فإنها تعرضت إلى انتقادات عديدة نذكر منها:

✓ ركزت النظرية بشكل رئيس على الاستعمال السكني في ما أهملت استعمالات الأرض الأخرى بشكل شبه كامل.

✓ من النادر جدا أن نجد تمايزا واضحا ومنفردا لاستعمالات الأرض السكنية أو لغيرها من الاستعمالات الأخرى، بل إن التداخل بين نوعية الدور السكنية من جهة وتداخلها مع الاستعمالات الأخرى في القطاع الواحد نفسه من جهة ثانية هو السائد في المدن.

✓ بالرغم من أن النظرية أشارت إلى امتداد القطاعات على طول الطرق السريعة لكنه لم يشر إلى دور هذه الطرق في ظهور الضواحي الحضرية.

3. نظرية النويات المتعددة:

صاغ نظرية النويات المتعددة هاريس وألمان (Harris et Ullmann) (1945)، وظهرت هي الأخرى بسبب الانتقادات الموجهة إلى نظرية الدوائر المتركزة والقطاع، وتستند هذه النظرية إلى فكرة أساسية تؤكد أن نمو المدينة، أنماط استخدام الأرض فيها، والخصائص الاقتصادية والاجتماعية لها، لا يعتمد على نواة واحدة وإنما على نويات متعددة ومنفصلة، وأن كل مدينة تختلف عن الأخرى في نوع وعدد مراكزها. (8) ومن أمثلة تلك الأنوية:

✓ نواة النشاطات التجارية والخدمات الرئيسية في مركز المدينة؛

✓ نواة تجارة الجملة والصناعات الخفيفة؛

✓ نواة الصناعات على أطراف المدينة.

✓ المنطقة السكنية الراقية، والمتوسطة، والمتدهورة، ومنطقة الضواحي. (9)

وفضلا عما سبق، أشار هاريس وألمان إلى أن هناك أربعة عوامل تؤثر على توزيع أنشطة (قيام

النويات) في المدينة:

✓ تتطلب بعض الأنشطة تسهيلات خاصة، توجد في أجزاء محددة من المدينة، من هذا مثلا منطقة

الأعمال المركزية التي تتطلب سهولة في الوصول إليها؛

✓ تستفيد بعض الأنشطة من وجودها في مكان واحد (تجاورها) كما هو الحال في الصناعة ومحل

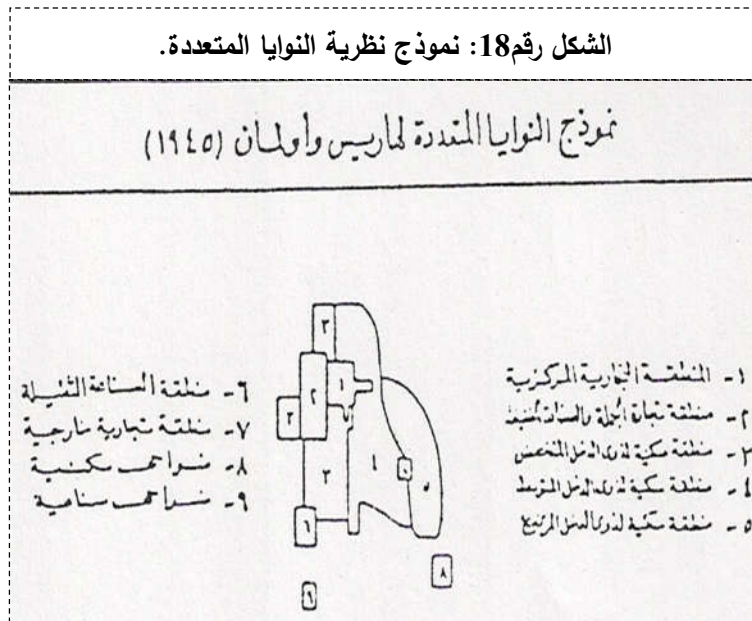
إقامة الطبقة العاملة؛

✓ تميل بعض الأنشطة إلى أن تكون متعارضة، وأن يكون تأثير بعضها سلبيا، الأمر الذي يقلل من

احتمال تواجدها في مكان واحد كما هو الحال في تعارض تجاور المصانع لمساكن الطبقة الراقية؛

✓ لا تستطيع بعض الأنشطة الحصول على المواقع الممتازة، الشيء الذي يدفعها للبحث عن مواقع

ذات إيجار منخفض. (10)



المصدر: فتحي محمد ابو عيانة، 1993، ص: 318

4. نظرية شكل النجمة:

قدم هونت (Hunt) في سنة 1903 نظرية المدينة التي تتوسع على شكل نجمة والمعروفة باسم نظرية النجمة للإيكولوجيا الحضرية، فقد لاحظ (هونت) أن المدن تتوسع من المركز على طول خطوط المواصلات، لتكون نجمة على شكل أخطبوط. وتملاً في آخر الأمر الفجوات التي تبين أذرع هذه النجمة بالمباني، لكن بعد أن تملأ نقاط رؤوس النجمة أولاً، فإذا كان الناس ينتقلون بواسطة القطارات، فإن المنازل عادة ما تتجمع بمسافة قريبة من المحطة بالنسبة للسائرين على أقدامهم أو مسافة سهلة بالنسبة للذين يستخدمون السيارات الخاصة.⁽¹¹⁾

5. نظرية التحليل المتدرج:

وهي على النقيض من النظرية النوايا المتعددة إذ تعتمد في دراستها على الكم، وليس على الكيف وفكرة هذه النظرية أن عددا من الظواهر المرفولوجية في المدن المتشابهة تختلف في تتابعها المنطقي إذا ما بعدت مسافاتهما عن وسط المدينة. وبعبارة أخرى فإن هذه النظرية لا تهتم بمجرد دراسة تطور المدينة بقدر ما تهتم بدراسة العلاقة القائمة بين مختلف الظواهر الاجتماعية والاقتصادية والتي توجد في أجزاء المدينة المختلفة.⁽¹²⁾

في الأخير يتبين أن أغلبية هذه النظريات والنماذج الإيكولوجية أرادت أن تضع تقسيم للمجال الحضري، فكل نظرية لها محتواها وتقسيمها الخاص وتختلف باختلاف الاتجاه الذي تنتمي إليه، وذلك على أسس اقتصادية واجتماعية تعكس طبيعة المجتمع الذي ينتمون إليه. أي قائمة أساسا على الصراع والتنافس على احتلال المجال لحضري واستغلال الأرض.

وهكذا ترى هذه النظرية أن هناك تصنيف قائم على الطبقة والعزل الذي يميز المجتمع أي وجود طبقات ومستويات في الإسكان، تحدد حسب مستوى الأفراد وكلما كان مستوى الدخل ضعيف كلما تعزل هذه الفئة في مناطق هامشية محدد خاصة بالفئات الفقيرة والمحرومة.

II. العمليات الايكولوجية والتغير الحضري:

إن النظرية الايكولوجية الكلاسيكية بجميع أفكارها وروادها (نظرية الدوائر المركزية، القطاع، النويات المتعددة، شكل النجمة، والتحليل المتدرج.) تعتمد على العمليات الايكولوجية في التغير الحضري والتنمية من خلال المتغيرات التالية: (13)

1. **التركز والتشتت:** يشير التركيز إلى تجمع وتوطن الوحدات الايكولوجية (الأفراد، الأنشطة، المؤسسات) في أجزاء محدودة من المدينة، مما يؤدي إلى تغير المناطق وتأثيرها في المناطق المحيطة والتي تتسع على حسابها. وبذلك فالتركز هو درجة كثافة السكان.

ويشير التشتت إلى ميل الوحدات الايكولوجية إلى ترك مناطق الارتكاز والانتقال إلى مناطق أخرى من المدينة، أي انخفاض نسبة السكان في وسط المدينة.

فالتركز والتشتت عمليتان تساعدان على توازن النسق الفيزيقي، فإذا كان التركيز يؤدي إلى زيادة الإنتاج فإن التشتت يؤدي إلى إحداث التوازن في توزيع الأنشطة والسكن، وتقاس عمليتا التركيز والتشتت بمؤشر الكثافة.

2. **المركزية واللامركزية:** المركزية هي ميل الوحدات الايكولوجية المتشابهة (المؤسسات ذات الوظائف المتشابهة) إلى التجمع حول نقاط محورية وأنشطة حيوية، وتكون عادة حوله المحاور الأساسية للنقل والتنقل. وتقاس هذه العملية بمؤشر السيطرة.

أما **اللامركزية** فتعني ميل الوحدات الايكولوجية (الأفراد أو الوظائف) إلى ترك النقاط المحورية في المدينة، واللجوء إلى أماكن معينة منها بحيث تحافظ على سيطرتها وتأثيرها في التنمية الحضرية للمدينة

3. **الفصل أو العزل:** تشهد المناطق الحضرية تنافسا عن الموارد النادرة والمواقع الجيدة وتفرز هذه العملية نوع من الصراع على الموقع، الذي يعني توجه الجماعات والمؤسسات مثل (الأحياء الراقية والصناعات المختلفة والأنشطة والخدمات المتشابهة والمتماثلة...) إلى التكتل في بعض المناطق، أي تصبح بمقتضاها المدينة متخصصة في أنماط استخدام الأرض أو الخدمات أو السكان.

4. **الغزو والاحتلال:** هما عمليتان إيكولوجيتان تعبران عن التغير الذي يصيب بعض أجزاء المكان الحضري. فالأولى يشير إلى توسع سكاني أو خدمي يتم من خلال انتقال الوحدات الإيكولوجية إلى منطقة الانفصال أحيزي أو إدخال نمط جديد ومختلف في استخدام الأرض. أما الاحتلال فهو عملية إيكولوجية يتحول بموجبها الغزو إلى سيطرة كلية على المنطقة المحتلة من حيث السكن أو النشاطات. (14)

إن هذه المتغيرات الإيكولوجية السبعة هي في الواقع الأدوات الأساسية التي اعتمدت عليها النظرية الإيكولوجية الكلاسيكية في تنمية المجتمع المحلي الحضري. وتتأثر بشكل مباشر أو غير مباشر بطبيعة الأرض الحضرية.

III. الاتجاهات الإيكولوجية الحديثة:

ظهرت محاولات بحثية تسعى إلى الاهتمام بالبناءات الإيكولوجية والاجتماعية تتلخص في جملة من المحاور من أهمها الهجرة وخصائص المهاجرين، انحراف الأحداث والجريمة.. الخ . سيطر خلال الخمسينات توجهان فكريان، أسماهما " جورج تيودرسن (Theodorssen. G) المدخل الإيكولوجي المحدث والمدخل السوسيو- ثقافي. والواقع أن الإسهام الحقيقي الذي قدمه رواد هذين المدخلين يتمثل في دراستهم للمجتمع المحلي كوحدة متكاملة وكوحدة للتنظيم الاجتماعي. (15)

1. النظرية الإيكولوجية المحدثة:

تمثل النظرية الإيكولوجية المحدثة نموذجاً جديداً للنظرية الإيكولوجية المبكرة التي صاغها بارك، برجس، هوايت آخرون، تستند هذه النظرية إلى فكرة أساسية هي: أن النظرية الإيكولوجية كأى نظرية سوسيولوجية أخرى يجب أن تغطى كل سلسلة الظواهر الاجتماعية. (16)

1.1. نظرية البيئة والمجتمع المحلي: تمثل هذه النظرية نموذجاً جديداً للنظرية الإيكولوجية المبكرة بعد إعادة صياغتها بحيث يحصر كوين (Quin) الموضوع في تقسيم العمل وتأثيره على التوزيع المساحي والجغرافي، ويرى أنه لا يمكن إقامة تحليل إيكولوجي شامل لكل المشكلات الحضرية، بل يجب في المقابل التركيز والاهتمام بالعلاقات الجدلية (التبادلية) بين الجماعات والبيئة. (17)

2.1. نظرية الهجرة وتوسع المدن: كما تعتبر كتابات "أموس هاوولي (Amos Hawley) بمثابة إحياء النظرية من جديد. (18) حيث قدم إطار نظري يركز على دراسة أنماط التنظيم الإنساني من خلال إطار الزمان الاجتماعي. حيث رأى أن تطور المدن وتوسعها، هي نتيجة عوامل خارجية كالهجرة وليست ناتجة عن نمو السكان الداخلي، هذه الهجرة من شأنها أن تؤدي إلى زيادة النمو الحضري، الذي يؤدي إلى ظهور ظاهرة الإسكان المتخلف التي تعتبر من مشاكل الإسكان التي تعاني منها المدن، ومنه يؤدي ذلك إلى انتشار الأحياء المتخلفة وبيوت الصفيح في الوسط الحضري. و أن هناك علاقة عكسية بين البعد عن مركز المدينة والقيمة الإيجارية للمساكن. (19)

3.1. نظرية المركب الإيكولوجي: وتسجل كتابات كل من دونكان (Duncan) وشنور (Schnore)

(1959) الطابع العام للنظرية الإيكولوجية المعاصرة. وتهدف هذه النظرية عندهما إلى تحليل التنظيم الاجتماعي كفكرة محورية وأساسية هي: السكان والتنظيم والبيئة والتكنولوجيا، ترتبط فيما بينها على نحو وظيفي متبادل لتكون ما يسمى بالمركب الإيكولوجي. وهي بالتالي محددات أساسية في التنمية الحضرية، والتي تساعدنا في فهم طبيعة نمو مدينة ما وطبيعة التسيير الحضري الذي يسودها. (20)

كما قام كل من **دونكان و اموس** بدراسة حول توزيع المناطق السكنية والوضع المهني محاولين التأكد من الفرضية التالية: هناك علاقة إرتباط بين المسافة الفيزيقية بين الجماعات وتوزيعهم في المجال والمسافة الإجتماعية فيما بينهم (فرضية بارك.) ولقد توصلنا إلى ما يلي:

✓ إن التحليل الإيكولوجي يساعدنا على تفسير الإرتباط بين المسافة المكانية والمسافة الإجتماعية يقاس

هذا الإرتباط من خلال مؤشرات الوضع السوسيوولوجي والإقتصادي والاختلاف في المهنة.

✓ إن تركيز مقرات الإقامة يرتبط بالوضع السوسيوولوجي والاقتصادي.

ظهرت النظرية الإيكولوجية المحدثة في فترة لاحقة بعد النقد الكبير الموجه إلى النظرية الكلاسيكية، مطورا بذلك هذه الأخيرة في دراستها وتحليلها للمجال الحضري من خلال إدخال أنساق ومقولات معرفية جديدة، من أهمها النسق الإيكولوجي والمركب الإيكولوجي.

فالنسق الإيكولوجي أستعمل كأداة لدراسة العلاقات القائمة بين المتغيرات أو الظواهر الحيوية

(المنافسة، التكافل، الغزو، الإحتلال... إلخ) ودراسة هذه الأخيرة ترتبط جوهريا بالظواهر الإجتماعية. (21)

2. النظرية السوسيو ثقافية:

ظهرت النظرية السوسيو- ثقافية كرد فعل للانتقادات الشديدة التي وجهت للنظرية الايكولوجية، وتقوم

على أساس التأكيد على دور الثقافة في تحديد السلوك البشري، تعرف الثقافة وفق هذا التصور على أنها

السلوك المتعلم الذي قد يرتبط بالاستخدام الاقتصادي العقلاني للأرض والمواد النادرة. وتنطلق من حقيقة

مفادها أن الأفراد في تفاعلهم مع الآخرين ومع بيئتهم يخلقون ويعيدون الثقافة التي تضم القيم، المعتقدات

والمعايير التي تحكم الفكر والتفاعل. (22) ومن أهم الدراسات التي اهتمت بالعوامل الثقافية نجد:

1.2. نظرية المتغيرات الثقافية في تفسير الواقع الحضري: حيث نجد دراسة فيري (Firey)، عن استخدام

الأرض. وبوسطن (Boston) وجوناس (Jonassan) في دراسة المجتمع المحلي النرويجي في نيويورك.

ولقد استندت هذه الدراسات إلى المتغيرات الثقافية في تفسير الواقع الحضري. (23)

2.2. نظرية أهمية القيم الثقافية في تحديد استخدام الأرض الحضرية: كما نجد الدراسة التي قام بها

كل من كبير L.Kuperk وواط H.Watt، وديفس Davies حول العزل الاجتماعي والتميط الأيكولوجي

في ديربان Durban جنوب إفريقيا.

حيث قدموا في تحليلهم لهذا البعد، صورة عن تأثير القرارات السياسية على التنمية الأيكولوجية،

حين أوضحوا أن سياسة حكومة جنوب إفريقيا القائمة على أساس التمييز العنصري لا تسمح لمناطق

سكنى السود أن تحيط بها مناطق سكنى البيض. كما أن أغلب المناطق السكنية التي يقطنها السود توجد

في المناطق الهامشية، والشيء الجدير بالملاحظة هنا هو أن مناطق البيض المحاذية للمدن توصل

بخطوط اتصال، في حين "توضع" مناطق السود بعيدا عن شريان المواصلات. وكشفت هذه الدراسة عن

نتائج (أهمية القيم الثقافية في تحديد استخدام الأرض الحضرية). (24)

3. نظرية العزل المكاني:

حيث يرى ويرث أنه كلما كبر حجم المدينة، اتسع نطاق التنوع الفردي، وارتفع معدل التمايز

الاجتماعي بين الأفراد، الأمر الذي يؤدي بدوره إلى زيادة انتشار للأفراد والجماعات على أساس السلالة أو

المهنة أو المكانة، حيث يؤدي ذلك إلى إضعاف روابط الجيرة والعواطف التي تنشأ نتيجة المعيشة المشتركة.

فهو يرى أن المجتمع الحضري الذي يتميز بالحجم والكثافة واللاتجانس، هو الأساس المحدد للتنظيم

الاجتماعي للسلوك. (25)

لقد بين ويرث أن المجتمع الذي يعيش في بيئة حضرية تتميز بكبر الحجم واللاتجانس والكثافة العالية من السكان، تظهر فيه العديد من المشكلات، ناتجة حتماً من هذه المتغيرات الثلاثة، ارتفاع الكثافة السكانية و ظاهرة التحضر وسوء التخطيط. مما يؤدي إلى خلق أحياء مزدحمة ومناطق حضرية متخلفة تعيق السير الحسن للمدينة.⁽²⁶⁾

4. النظرية الماركسية المحدثة:

ظهر الاتجاه الماركسي المحدث في فرنسا نهاية الستينات وبداية السبعينات من القرن الماضي، على إثر المظاهرات التي عرفتها شوارع فرنسا للمطالبة بتغيير الأوضاع المتعلقة بالعمل والحياة الحضرية، مما دفع بعلماء الإجماع الفرنسيين وعلى رأسهم مانويل كاستال إلى انتقاد النظرية الإيكولوجية التي انطلقت من عوامل فيزيقية لتفسير ظواهر اجتماعية وتنظيمية للحياة الحضرية. ويرى أنه علينا الرجوع إلى الأسباب الحقيقية التي أدت إلى خلق التناقضات في البناء الاجتماعي الحضري، وعدم تغطيتها بتفسيرات وتبريرات إيديولوجية للحفاظ على الوضع القائم، من خلال:

✓ الإهتمام بالمحتوى الاجتماعي للظواهر، ولا ينبغي النظر إليها في إطارها الفيزيقي فحسب.

✓ أن المواقع والمجالات الحضرية هي مظاهر تفرعت عن الصراع الطبقي .

✓ ضرورة الإهتمام بالطبقة العاملة والجماعات الإجتماعية والبرجوازية الكبيرة والأقليات الحضرية

والصراع.⁽²⁷⁾

5. نظرية أقطاب النمو:

ظهرت هذه النظرية على يد فرانسوا بيرو في النصف الثاني من القرن الماضي، للدلالة على عملية

التنمية الإقليمية، فيجب أن تتوفر على خصائص وأسباب النمو كالعوامل الاقتصادية والاجتماعية والجغرافية

وغيرها من الخصائص التي تجعلها كقطب.⁽²⁸⁾

وأن تنمية ذلك القطب أو المحور تؤثر على تنمية المناطق التي تقع في نطاق نفوذه أو تأثيره، ويمكن لهذا القطب أن يتسبب بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تحديد العلاقات بين الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية وفي طريقة تأديتها لوظائفها. وتتمتع بميزات معينة، اقتصادية، اجتماعية وجغرافية تجعلها محور للتنمية بالنسبة للمناطق الأخرى وتؤثر فيها بحيث تجعلها تتجه إليها دائما. وهنا نميز بين نوعين من أقطاب النمو: قطب النمو النشط وقطب النمو الكامن، وأن عملية التوازن بين الأقطاب التنموية تعد ضرورية لأن لها علاقة مباشرة بالتغيرات التي تحدث في مجال نمو السكان وحجمهم وكثافتهم.⁽²⁹⁾

هذه النظريات ما هي إلا محاولات لوضع تصورات حقيقية لطبيعة استخدامات الأرض داخل المدينة على الرغم من أن هذه الاستخدامات ليست أماكن ثابتة جامدة، بل تتنافس ويتوسع بعضها على حساب بعضها الآخر، كما يختلف سكان كل مدينة عن المدينة الأخرى في حاجتهم للاستخدامات المختلفة، ومن البديهي أن ينعكس ذلك على نمو وتطور المدينة.

IV. النماذج النظرية لدراسة السعر العقاري واستعمال المجال الحضري:

إن الاقتصاديين الذين ربطوا اهتمامهم بالدوافع أكثر من النتائج الملحوظة اجبروا على إعادة بناء نظريات عديدة تخص السعر العقاري. حيث ذكر (Derycke Pierre Henri) أن العديد من المدارس التي تنادي باتجاهات فكرية مختلفة تخص قيمة الأرض في المجال الحضري، ظهرت نظرا للدور الذي أصبحت تلعبه هذه الأخيرة في التوزيع الجغرافي للسكان ورسم الصورة العامة للمدن.⁽³⁰⁾ ومن أهم هاته النظريات والمدارس نجد:

1. المدرسة الكلاسيكية ونظرية الربح التفاوتي:

ظهرت العديد من النظريات التي تحاول تفسير كيفية تحديد ربح الأرض، وكانت أولها نظرية دافيد ريكاردو (Ricardo. D) سنة 1817 والتي أصبحت تدعى بالنظرية الريكاردية في الربح، ويفترض ريكاردو

أن العامل الوحيد المحدد لاختلاف الريع بين الأقاليم المختلفة أو بين المناطق في نفس الإقليم يتمثل في درجة خصوبة الأرض. أما إذا افترضنا تساوي خصوبة الأرض فيرى ريكاردو أن المناطق القريبة من مركز المدينة ريعها يكون أكبر من سواها لتمتعها بميزة نسبية أكثر وهي قربها من المراكز والأسواق.⁽³¹⁾

وفي سنة (1826) قام فون تونان (Thunen. J.H) بوضع علاقة لقيمة الأرض في الريف، على هيئة أحزمة وظيفية تحيط بالمدينة، وكل حزام يمثل نوعا محددًا من الإنتاج الزراعي، كما تعتبر تكاليف النقل عاملا مهما في تنظيم الحيز المكاني، بمعنى أن الأشخاص الواقعين في المناطق البعيدة عن مركز المدينة يتحملون تكاليف نقل أعلى، تدخل ضمن تكاليف المشروع فيخفض الريع نتيجة لزيادة التكاليف الخاصة بنقل المنتجات من مواقع الإنتاج إلى مراكز التوزيع (مركز المدينة).⁽³²⁾

2. المدرسة الكلاسيكية الحديثة ونظرية منفعة الأرض (الريع):

لقد اهتم مؤسسو المدرسة الكلاسيكية الجديدة لاسيما المدارس النمساوية والانجليزية بالطلب والمنفعة الحالية والمستقبلية للأموال العقارية، حيث نادى مارشال (1890) بأهمية أرض المدينة وأعطى لهذه الأرض القيمة الأولية. من خلال إصداره لكتاب "أسس ألفريد مارشال"، حيث يرى أن قيمة أي موقع حضري تعادل القيمة الفلاحية للأرض مضاف إليها القيمة الحقيقية للموضع التي تتغير حسب نوع الاستعمال لا سيما الاستعمال التجاري والصناعي، ومن هنا تنشأ المنافسة بين مختلف المشتريين للأرض متعددة الاستعمالات التي تسبب ظهور حركة المزايدة في الأسعار من أجل المساواة بين دخل الأرض في استعمالها الجديد وقيمة الشراء مضاف إليها تكاليف المنشآت المزعم بناؤها من مسكن، مصنع، محل تجاري... الخ.⁽³³⁾

وقد استمرت هذه المدرسة إلى سنوات الستينات حيث ظهرت عدة نماذج أساسية للقيم العقارية كانت من أهمها نموذجي: لودون وينغو Lowdon Wingo وويليام ألونسو William Alonso اللذان

يشارك في ارتباط سعر الأراضي بتكلفة النقل، وفي إدماج ميكانيزمات تكوين القيم العقارية في نظرية تنظيم المجال الحضري ونمو المدن.⁽³⁴⁾

1.2. نموذج لودون وينغو 1961 Lowdon Wingo: وهو يعتبر أول محاولة تخص إدماج تكاليف النقل في تحليل القيم العقارية للمدينة، حيث يشترط وينغو Wingo من خلال كتابه (النقل والقيم الحضرية)، حيث أكد أن كل فرد يسعى لأقصى دخل ممكن وهو يقيم بالقرب من مكان عمله كي ينقص من التكلفة العامة للنقل، وهذا ما سيؤدي حتما للمنافسة على المواضع الأقرب إلى المركز أين تتركز الأعمال وبالتالي ترتفع الكثافة السكانية به، لذلك افترض وينغو Wingo أن سعر الأرض معدوم في الضاحية مما يسهل قياس ريع الموقع لكل موضع في المدينة.⁽³⁵⁾

نستخلص من هذا النموذج أنه من الممكن تحديد تركيب القيم العقارية في المجال الحضري انطلاقا من معرفة شبكة وتكاليف النقل، وبالخصوص تحسين الشبكة التي ستعمل على انخفاض القيم العقارية والكثافات السكانية ويؤدي إلى امتداد الحدود المجالية للمدينة. وأن القيمة العقارية للمكان الذي يقيم فيه أعلى من قيمة المكان البعيد عنه. وكل زيادة في حجم المدينة يوافق في نفس الوقت زيادة في القيمة العقارية والكثافة السكنية.⁽³⁶⁾

2.2. نموذج ويليام ألونسو - Alonso. W (1960-1964) بالنسبة له فإن التركيز والاهتمام يجب أن يقع على الإمكانيات المالية للأفراد. فميزانية العائلة (ب) عنده تنقسمها ثلاثة أجزاء: مصاريف النقل (ت) والسكن (ل) والاستهلاك الضروري (ص) حيث: $ب = ت + ل + ص$ وباعتبارنا (ص) ثابتا نرى أن التغيرات المعدلة تؤثر على ت، ل.⁽³⁷⁾

فإذا أخذنا أكبر قيمة من الدخل للنقل انخفض وتقلص الجزء الخاص بالمسكن والأرض التي بني عليها هذا المسكن. فالعامل يتحمل نفقات الهجرة اليومية لكنه يسكن نطاقا أكثر بعدا من مكان عمله ذلك

لانخفاض قيمته. وفي حالة استقرار المتغيرات السابقة فإن شدة الطلب تزيد من المنافسة بين المستعملين وتطرد الفقراء شيئاً فشيئاً من المركز. (38)

3. المدرسة الأمريكية لاقتصاد الأرض الحضرية:

أهم من تناول وكتب في موضوع الريع أو الإيجار من المحدثين هارد، هيچ وريتشارد أتكليف وغيرهم، و سنحاول تلخيص أفكارهم على النحو التالي:

1.3. نموذج ريتشارد هارد 1903 Richard Hurd: أكد على الإطار التحليلي لمارشال عند دراسته لمدينة أثناء نموها، أن الريع العقاري مرتفعاً في مركز المدينة ويقل كلما اتجهنا إلى الضاحية، كما قام بتوضيح دور حجم المدينة، (وتيرة نمو المدن فيما بينها)، والنقل والخدمات العمومية في تحديد القيم العقارية، وتوقع أن يكون لتحسين النقل الفضل في تخفيض القيم العقارية بشق الطرق نحو أراض جديدة من أجل التعمير. (39)

وبذلك فإن هارد يرى أن المنافع تتزايد كلما قرب الموقع من مركز المدينة وتكون الأراضي في المركز أعلى منفعة من المواقع البعيدة. ولعل أهم هذه المنافع انعدام تكاليف النقل أو تذيها في وسط المدينة. ويضيف هارد أيضاً أن مساحة أو حجم الأرض ليس هو المحدد الرئيسي لقيمتها إنما الموقع أولاً وقبل أي شيء آخر. (40)

2.3. نموذج روبير موراي هاي 1927 Robert Murrau: أكمل ما بدأه هارد فيما يتعلق بدور النقل، فقد قام بتحضير النظرية التي سميت " تكاليف الاحتكاك "، في إطار التحضير لمخطط النقل للمنطقة الحضرية نيويورك. (41)

وحسبه، فإن هناك علاقة تكامل بين اكتساب عقار وتكاليف النقل، إذ أن مشتري الأرض في المدينة يكون قد اقتنى ملكاً عقارياً واستفاد من سهولة الدخول إلى المركز، فالموضع المركزي يكون كثير

الطلب عليه، لأنه يضمن سهولة الحركة ويسمح بأقصى انخفاض لتكاليف وزمن التنقل، ومنه تكون القيم العقارية مرتفعة في المركز مقابل انخفاضها في المواقع الضاحوية التي يقل الطلب عليها لارتفاع تكاليف النقل بها. (42)

4. المدرسة الاجتماعية:

أكد كل من موريس هالب واشز الفرنسي (Maurice Halp Washs 1909) على دور العوامل النفسية والاجتماعية في تحديد القيم العقارية، فالمدرسة الاجتماعية لشيكاغو تؤكد على التقسيم الاجتماعي للمجال الحضري المكون من أحياء، وتطور هذا التيار بعد الحرب العالمية الثانية بفضل العديد من المؤلفين أمثال هاوولي Hawlay، مارك كنزي Mark Kenzie، و Quin في 1950 الذين طالبوا بالبيئة الإنسانية، فقد لاحظوا أن القيم العقارية تشكل انفصالا، ليس فقط بين الأسر حسب إمكانياتهم المادية لدفع الكراء المرتفع بالمركز، بل أيضا بين الأسر والأعمال، هذه الأخيرة تطرد الأسر ذات الدخل المرتفع من مركز المدينة إلى الضاحية. (43)

مشاركة علماء الاجتماع في النظريات العقارية كانت هامة ومتنوعة مثل فيراي FIREY، ببوسطن الذي أكد على دور العوامل غير الاقتصادية في تحديد القيم العقارية مثل العادات، التقاليد، الجانب الرمزي للملكية كاستعمال الأراضي التي ترتبط بقيم متباينة للأرض، فقربها من أماكن هامة كمقر الحكومة يمكن أن يرفع أو يقلل من قيمتها تبعا لوجهة نظر مالكيها وأهمية الاستخدام. (44)

5. نظرية نقص السوق العقاري:

صدر في سنة 1933 مؤلفان يعالجان نظرية التنافس غير الكامل تحت عنوان (نظرية التنافس الاحتكاري) لإدوارد تشمبرلين (Edward Chamberlin) (واقصديات التنافس غير الكامل) لجوان روبنسون (Jean Robinson)، فقد كان لهما بالغ الأثر على تطور النظريات العقارية بإدخال عناصر

عدم تكامل التنافس في السوق العقاري في نظرية المدرسة الكلاسيكية الجديدة لمارشال. من بين مؤسسي هذه النظرية نذكر: (45)

1.5. نموذج رالف تورفاي 1957 (Ralph Turvey): حلل القيم العقارية بواسطة خصائص سوق العقار المبني، فقيمة البناية تتعلق بمعطيات فيزيائية كعمر البناية، التجهيزات والإصلاحات الداخلية... الخ، وموقعها وسهولة الحركة العامة والخاصة، واتصالها بمختلف النشاطات، فالحركة العامة نجدها بالمواقع المركزية أما الحركة الخاصة فهي التي تكون بالقرب من بعض الخدمات والمواقع كأماكن الترفيه، المسارح، المساحات الخضراء... الخ. (46)

2.5. نموذج ريشارد راتكليف 1961-1949 (Richard Ratcliff): جاء محاولاً تفسير ريع الأرض بأن هناك عوامل مختلفة طبيعية واقتصادية واجتماعية تتداخل في التركيبة السكانية والحضرية للمواقع أو المناطق في داخل المدينة. حيث بين أن قيمة الأرض تتعلق بثلاث عوامل: (عوامل فيزيائية، عوامل الموقع، والعوامل التنظيمية). وأضاف أن هناك عدة مواقع في المدينة نجد أن العامل الاقتصادي يعمل بشكل كبير على التركيز السكاني، حيث تكون هناك منطقة خاصة بالأغنياء ومنطقة لمتوسطي الدخل، وأخرى لذوي الدخل المنخفض. (47)

كما أن هناك عوامل اجتماعية تتحكم في التوزيع السكاني، فهناك مناطق للسود ومناطق للبيض أو مناطق لذوي الأصل اللاتيني وأخرى لذوي الأصل الصيني وهذا ما يحدث عادة في المدن الكبيرة. وبدون شك فإن ذلك يؤثر على الريع ومستوياته بين المناطق، وعادة يكون وسط المدينة الأعلى ريعاً، حيث يمثل مركزاً حيويًا للشركات الكبيرة وذات القدرة على دفع إيجار أعلى. (48)

كما أكد راتكليف على الدور الكبير الذي يلعبه الموقع في تحديد قيمة الأرض، حيث أن اختلاف القيم بين التوضعات ما هو إلا انعكاس مباشر لمحاسن الموقع، والمتعلقة بالحركة وسهولة الاتصال. ومنه فإن سعر الأرض يتعلق أيضاً بسوق العقار المبني وبدوافع المكتسب بين الذي يشتري أرضاً

للاستعمال الشخصي أو لأجل المضاربة. ومن هنا جمع راتكليف التغيرات التي تحدثها المنافسة في استعمال الأرض في فئتين:

أ. الأولى تكمن في إمكانية انتقال الأرض من استعمال غير حضري إلى استعمال حضري، أو تحويل أرض شاغرة في منطقة حضرية إلى أرض مبنية.

ب. أما الثانية فهي تكمن في إمكانية تعاقب استعمالات الأرض كتقسيم مبنى كبير إلى عدة مساكن أو إضافة طابق في بناية، فهذا التغيير يتعلق بكثافة الاستعمال، كما يمكن أن يتعلق التغيير بنوع النشاط أو بنوع الاستعمال كتحويل منطقة سكنية إلى منطقة صناعية.⁽⁴⁹⁾

3.5. نموذج بول واند 1956: Paul Wantd: اتخذ موقفا يتعلق بالدفاع عن سعر السوق كمقياس للقيمة معبرا عن وجهة نظر الكثير من الخبراء العقاريين ومعتدا على معطيات السوق والحساب الاقتصادي للدخل المنتظر من التوظيف.⁽⁵⁰⁾

قام العالم الأمريكي وأند Wantd باقتراح نموذج للقيم العقارية وهو ملخص في الصيغة التالية:

<p>V : القيمة العقارية حيث R : الدخل الإجمالي للمبنى. C : التكاليف المحتملة. a : معدل التجديد.</p>	$V = \frac{R \times C}{a}$
--	----------------------------

✓ R = يتعلق بتطور حجم المدينة، أي بعدد السكان، الفوائد المنتظرة من الخدمات العمومية

الحضرية، التجهيزات الجماعية و خصائص عرض الأرض الحضرية.

✓ C = يتعلق بالضرائب العقارية المحلية، بمصاريف الصيانة وبالإصلاحات الداخلية... الخ.

✓ أما a = فهو يتعلق بمعدلات الفوائد، بتوقع المكسب المالي... الخ.⁽⁵¹⁾

4.5. نموذج مايار 1965 Renne Mayer: وفي نفس الوقت تقريبا اقترح مايار نموذجا آخر للحساب،

مبني مرة أخرى على القيمة المتناقصة للأعباء العقارية من المركز نحو الأطراف وعلى التدرج العكسي

لقيمة الوقت الضائع في التنقلات من الأطراف إلى المركز. حيث تتجمع معظم الأشغال، والحركتان متعارضتان. (52)

5.5. نموذج دراسة ماديسون كوزن 1968: إن الفحص الدقيق والموضوعي للتطور التاريخي للاحتلال وتحولات الإقليم الحضري، سواء بالنسبة للمدن العتيقة أو الحديثة منها، الذي تبنته دراسة ماديسون (كوزن 1968) ساعده على توضيح أن قاعدة تشكيل أثمان الأرض مرتبطة بوضعية الممثلين لها، في الحاضر الذين يمكن أن نصنفهم إلى ثلاث مجموعات:

✓ مجموعة ملاك الأرض؛

✓ مجموعة المشترين مباشرة (الأرض) أو غير مباشرة (المساكن) أو المستفيدين (المستأجرين)؛

✓ ثم المجموعة الثالثة وهم الوسطاء أي الذين بإمكانهم التدخل بين المجموعتين السابقتين.

هذه المجموعات الثلاثة يخلق بينها حالة من التنافس حيث أن كل واحد يسعى إلى تحقيق أقصى قدر ممكن من الفوائد.

فالمالك للأرض إن كان فلاحا يبيع أرضه المنتجة وهي التي تضمن له الحياة ويجب عليه أن يخرج من هذه الصفقة بما يتمكن به من إعادة تنصيبه في أحسن ما يمكن.

والوسطاء يشتررون بأرخص الأثمان الممكنة، ثم يجهزون، يبنون ويعيدون بيع المتر المربع بأعلى قيمة ممكنة، ولرفع فوائده، يستعمل الوسيط الوسائل النفسية، كالإشهار لخلق صورة ملائمة (الطبيعية، التذكير بمكان يجلب الانتباه أو يعود للذاكرة بعض التصورات...) فهو يستعمل كل المبررات، لذا فإن قيمة الأرض تزداد مع مرور الزمن.

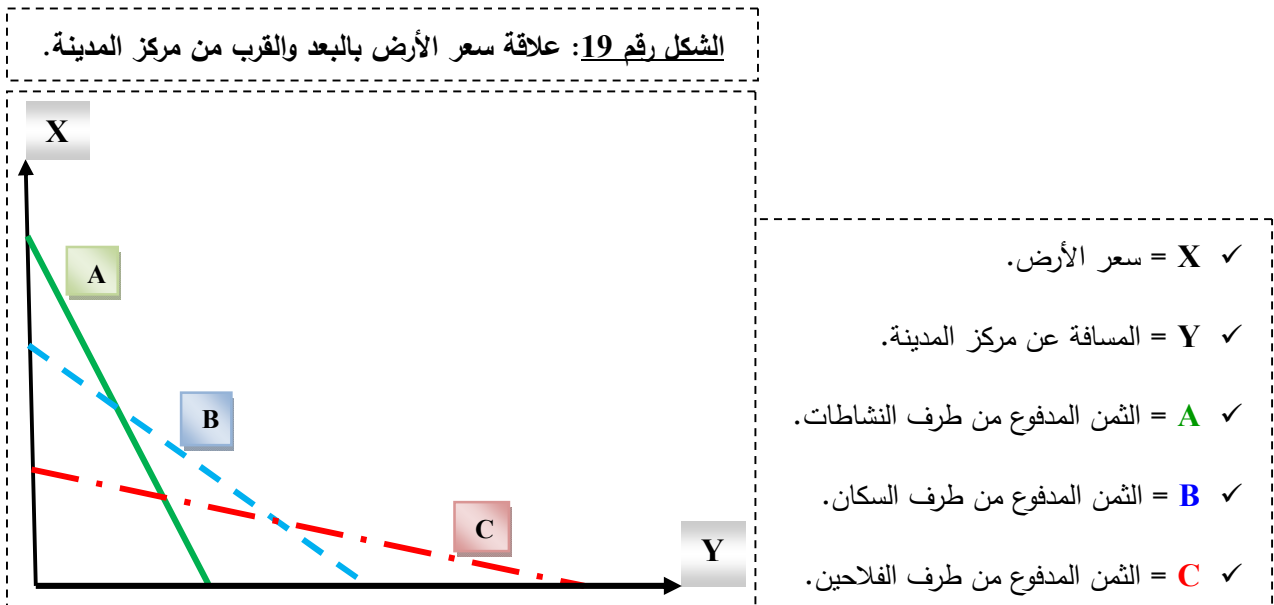
أما المشتري فهدفه هو الحصول على أقصى الارتياح والسعادة تبعا لإمكانياته المادية، فهو يظهر بذلك كالمحرك (لأن له حاجيات) وفي نفس الوقت كفرامل (لأنه يريد تحديد نفقاته) للسوق العقاري. (53)

V. العوامل المشكلة لثمن الأرض.

أثمان الأرض تخضع إلى مجموعتين من العوامل، البعض منها يمكن أن نطلق عليها اسم الاقتصاديات الكبرى وهي التي ترسم الخطوط العريضة والبعض الآخر مرتبط بشدة المحل، فهي محلية ودقيقة. ففي البلدان الرأسمالية الحرة أثمان الأرض من اللازم أن يعكسها قانون السوق، أي التوازن بين العرض والطلب. وهذا التوازن له مظهر مجالي وآخر زمني.⁽⁵⁴⁾

1. عامل المجال وتحديد سعر الأرض في المدينة.

إن مركز المدينة يعتبر مكانا مفضلا عن غيره، إذ عادة ما تلتقي محاور الاتصالات فيه، وأيضا أقدم المباني والتجهيزات المنتهية، وعلى هذا الأساس كان الطلب عليه قويا والعرض فيه منخفضا لأن المجال فيه ضيق ومحصور ثم أن كثافة الاحتلال مرتفعة، وينتج عن هذا أن المركز هو الذي تبلغ فيه أثمان الأرض أقصى حدودها. وكلما ابتعدنا عن هذا المركز، يقل التزامح للمساحة المبنية. وقد قامت جاكلين بوجوقارنيي تمثيل هذه الملاحظات على رسم بياني الموضح في الشكل (رقم 21) أسفله.⁽⁵⁵⁾



2. عامل الزمن وتحديد سعر الأرض في المدينة.

وإذا أدخلنا عامل الزمن، تغيرت الظروف العامة، فكلما مر الزمان إلا وازدادت المساحة المحتلة من طرف المدينة وتغيرت الظروف المجالية. فالدارة الخارجية تتوسع شيئاً فشيئاً، والنطاق المركزي المفضل يصبح هدفاً لتحويلات متضاعفة، إذ من جهة يمتد ومن جهة أخرى يتشعب. ففي المرحلة الأولى التي من الممكن أن تدوم مدة طويلة كما حدث لمعظم المدن الكبرى في العالم ترتفع الأثمان إلى حدودها القصوى في الجزء المركزي وبذلك يكون السبب في طرد الأقل ثراء لفائدة النشاطات الأكثر دخلاً.

ثم فيما بعد إذا لم تتدخل السياسة الحضرية أو لم تكن حازمة، أو إذا توجه نمط حياة السكان نحو تصور مختلف لدور نواة المدينة إذا كان هذا، ظهرت أنويه أخرى ثانوية. فإن الصناعات القديمة المندمجة بالحرف والمنخرطة في النسيج الحضري تحتل أو تضاف المصانع الحديثة المهمة التي تتركز على حدود المدينة للحصول على الأراضي الواسعة والأقل ثمناً.

وقد تبدو مظاهر الاحتقان والشيخوخة وأحياناً حتى التقهقر والرفض في النواة المركزية للمدينة. ففي هذه الحالة تبقى الأرض دائماً قليلة بالمركز لكنها أقل رغبة فيها أو أقل طمعا فيها مما يؤدي إلى انخفاض قيمة المراكز. (56)

3. عامل النقل وتحديد سعر الأرض في المدينة.

مبدئياً عامل النقل بإمكانه أن يظهر في أشكال متنوعة، شبكة جديدة أو طرق واسعة وسريعة، تساعد على الرفع المحلي للأثمان بجوار المحطات أو نقاط التحويل. خاصة إذا كانت له أو ستكون له تصورات ربطه الجيد بالمركز الحضري. فالمحتكرون يشترون الأراضي الزراعية المختلفة البعيد عن

الجهة الحضريّة لتهيئتها ثم ينتظرون لبيعها مرة أخرى أو لبنائها فترة تحرك ضاحية المدينة نحوها. فهذا الاحتكار المسبق منتشر في المدن السريعة النمو. (57)

4. عامل المناخ المحلي و تحديد سعر الأرض في المدينة. وداخل المجال الحضري نجد الاعتبارات المناخية المحلية، (السعي نحو الأبهة أو الفعالية، التصرفات العنصرية، إرادة المحافظة على تقوية المجموعة العائلية...)، كل هذه تتعاون وتتضافر لرسم الفسيفساء وتؤثر بعمق على الرسم العام لاستخدام الأرض. هذه المجالات هي المكان المفضل لدى المقرات الاجتماعية والمؤسسات الوطنية الكبرى وكذلك الدولية، وفيها تبلغ القيمة العقارية أعلى مستواها. (58)

خلاصة الفصل

بعد استعراضنا لأهم نظريات التركيب الوظيفي للمجال الحضري، التي تعد ترجمة لأفكار وآراء وتصورات بعض المهندسين حول تخطيط المدينة. خلصنا إلى أنها ارتكزت في نشأتها، نموها وتطورها على ثلاث ركائز أساسية هي: الجانب الاقتصادي، الاجتماعي والبيئي. وأرادت أن تضع تقسيم للمجال الحضري، يختلف باختلاف الاتجاه الذي تتبناه، وتعكس طبيعة المجتمع الذي ينتمون إليه. القائم أساسا على الصراع والتنافس على احتلال المجال لحضري واستغلال الأرض.

وكما اعتبرت هذه النماذج أن المدينة عبارة عن نظام إيكولوجي يتميز بالديناميكية تبعا لاحتياجات السكان المتغيرة وبأخذ أنماط توزيعية متعددة، وأشكال هندسية متباينة، جاءت انعكاس لعوامل عديدة متغيرة وغير ثابتة، أثرت عليه بطريقة مباشرة وغير مباشرة أهمها: **البعد والقرب من مركز المدينة، سعر الارض، طرق المواصلات، طبيعة الأنشطة... الخ.**

وتجمع هذه النظريات المقترحة لتخطيط استعمالات الأراضي في المدينة، العديد من النقاط المشتركة أهمها: التركيز على المنطقة المركزية باعتبارها قلب المدينة، حيث الخدمات التجارية، المباني العامة ومختلف الخدمات، تصنيف السكان حسب المستويات الاجتماعية، تخطيط المناطق الصناعية خارج المدينة وعلى محيطها الخارجي، والذي تكون نهايته حزام اخضر. تخترق هذه المدن مجموعة من الطرق منها ما هو رئيسي يربط قلب المدينة أو مركزها بالمحيط الخارجي أو الاطراف. ومنها ما هو ثانوي تشكل في كثير من الاحيان حلقات دائرية.

ولمنع عشوائية استعمال الاراضي، حرص أصحاب هذه النظريات على أن تكون ملكية الاراضي عامة أو شائعة بين الناس، وهذا حتى يتسنى لهم تنفيذ بعض الاشتراطات التخطيطية مثل تحديد الكثافة

السكنية، أو منع التوسع على حساب المساحات الخضراء، أو لضمان تحقيق نمط عمرانية ومعماري معين.

كما خلصنا إلى أن للأسعار الأرض الحضرية، تأثير كبير على التوزيع العام للمجال الحضري في جانبه المادي (الأنسجة العمرانية، شبكات الطرق، توزيع النشاطات...) وكذا في جانبه الاجتماعي، الإنساني (توزيع السكان، والمهن، الطبقات الاجتماعية...).

ومع مرور الزمن تطرح عدة تساؤلات حول مدى صلاحية هذه النظريات لمقتضيات العصر الجديد الذي تغيرت فيه كثير من المفاهيم والقيم والعادات والتقاليد، والابعاد البيئية والاقتصادية التي اتسع نطاقها. ولم تعد المدينة جزء من اقليمها العمراني فحسب، وإنما غدت جزءا من منظومة عمرانية عالمية متكاملة. فإلى أي مدى تصلح هذه الأفكار لمسايرة التطور الهائل في تخطيط المدن اليوم وغدا؟

ولكون معرفة استخدامات الأرض في المدينة يساعدنا في دراسة أنشطة عمل الأفراد وتوزيع مختلف الخدمات العامة (اجتماعية، اقتصادية، صحية... الخ)، وكذا تفسير علاقات التوزيع الفراغي مع أنشطة الأفراد وخدماتهم، خصصنا الفصل الرابع المعنون (استخدامات الأرض في المدينة) لمعرفة مختلف أنواع هذه الاستعمالات والعوامل التي تتدخل في تحديدها، وتؤثر بشكل أو بآخر في ترتيب وهيكلتها مكانيا وعلى امتداد حقب زمنية.

مراجع الفصل

1. قبيرة إسماعيل، وآخرون الإشكالات النظرية والواقع - مجتمع المدينة نموذجا، منشورات جامعة منتوري قسنطينة. 1999، ص:13.
2. قبيرة إسماعيل، المرجع نفسه، ص:32.
3. السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، ج2، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2000، ص 44-45.
4. قبيرة إسماعيل، المرجع السابق، ص:32.
5. حيدر فاروق عباس، تخطيط المدن والقرى، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، مصر، 1994، ص:155.
6. شوقي عبد المنعم، مجتمع المدينة، دار النهضة العربية، ليبيا، 1981، ص: 139.
7. عشاوي عبد الحكيم ناصر، جغرافية المدن الإسكندرية، المكتب الجامعي الحديث، 2008، ص: 41.
8. عشاوي عبد الحكيم ناصر، المرجع نفسه، ص:142.
9. أبو صبحه كايد عثمان، جغرافية المدن عمان: دار وائل للنشر، 2003، ص: 238.
10. أبو صبحه كايد عثمان، المرجع نفسه، ص: 240.
11. الزوي لوجلي صالح، علم الاجتماع الحضري دار الكتب الوطنية، بنغازي، الطبعة الأولى، 2002، ص:130.
12. غلاب محمد السيد، الجوهري يسري عبد الرزاق، جغرافية الحضر دراسة في تطور الحضر ومناهج البحث فيها، دار الكتب الجامعية، الطبعة الأولى، 1972، ص: 29.
13. بريز جيرالد وليم، مجتمع المدينة في البلاد النامية، دراسة في علم الاجتماع الحضري ترجمة محمد الجوهري، دار المعرفة. الجامعية، الإسكندرية، 1989، ص: 207.
14. قبيرة إسماعيل وآخرون، التخطيط والتنمية الحضرية، دار الهدى للطباعة والنشر عين مليلة، 2008، ص: 109.
15. قبيرة إسماعيل وآخرون، المرجع نفسه، ص: 115.
16. قبيرة إسماعيل، المرجع السابق، 1999، ص: 40.
17. فادية عمر الجولاني، علم الاجتماع الحضري - الرياض - دار علم الكتب للنشر والتوزيع، 1984، ص: 76.
18. السيد الحسيني، المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري، دار المعارف، القاهرة، 1981، ص: 410.
19. إسماعيل قبيرة وآخرون، الإشكالات النظرية والواقع، منشورات جامعة منتوري، قسنطينة، 1998، ص: 30.
20. قبيرة إسماعيل وآخرون، المرجع السابق، 2008، ص:73.
21. قبيرة إسماعيل وآخرون، المرجع نفسه، ص:77.
22. بريز جيرالد وليم، المرجع السابق، ص: 15.
23. بريز جيرالد وليم، المرجع نفسه، ص: 19.

24. فادية عمر الجولاني، المرجع السابق، ص: 65.
25. الضبع عبد الرؤوف، علم الاجتماع الحضري - قضايا و إشكاليات - دار الوفاء للنشر، ط1 ، 2003، ص:02.
26. قبيرة إسماعيل وآخرون ، المرجع السابق، 2008، ص:109.
27. قبيرة إسماعيل وآخرون ، المرجع نفسه، ص:109.
28. الكردي محمد، النمو الحضري، الطبعة الثانية، دار المعارف، كلية الأدب جامعة القاهرة، 1980، ص:22.
29. الكردي محمد، المرجع نفسه، ص:27.
30. Derycke. P-H, 1979, **Economie et planification urbaines, l'espace urbain**, collection dirigée par Maurice Duverger, P :327 .
31. Derycke. P-H, **op cit**, P :327 .
32. Derycke. P-H, **op cit**, P :328 .
33. Derycke. P-H, **op cit**, P :328 .
34. Derycke. P-H, **op cit**, P :328 .
35. Derycke. P-H, **op cit**, P :328 .
36. Derycke. P-H, **op cit**, P :328 .
37. Derycke. P-H, **op cit**, P :329 .
38. Derycke. P-H, **op cit**, P :329 .
39. Derycke. P-H, **op cit**, P :329 .
40. Derycke. P-H, **op cit**, P :331 .
41. Derycke. P-H, **op cit**, P :331 .
42. Derycke. P-H, **op cit**, P :331 .
43. Derycke. P-H, **op cit**, P :331 .
44. Derycke. P-H, **op cit**, P :331 .
45. Derycke. P-H, **op cit**, P :333 .
46. Derycke. P-H, **op cit**, P :333 .
47. Derycke. P-H, **op cit**, P :333 .
48. Derycke. P-H, **op cit**, P :333 .
49. Derycke. P-H, **op cit**, P :333 .
50. Derycke. P-H, **op cit**, P :334 .
51. Derycke. P-H, **op cit**, P :334 .
52. Derycke. P-H, **op cit**, P :334 .
53. Derycke. P-H, **op cit**, P :334 .
54. جاكلين بوجوقاني، الجغرافية الحضرية، ترجمة حلمي عبد القادر، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 1989، ص:154.
55. جاكلين بوجوقاني، المرجع نفسه، ص:154.
56. جاكلين بوجوقاني، المرجع نفسه، ص:155.
57. جاكلين بوجوقاني، المرجع نفسه، ص:155.
58. جاكلين بوجوقاني، المرجع نفسه، ص:155.

الفصل الرابع

استخدامات الأرض في المدينة

مدخل

I. مفهوم الأرض.

II. استخدام (أو استعمالات) الأرض.

III. مظاهر استخدام الأرض في المدينة.

IV. التحليل المكاني.

خلاصة الفصل.

مراجع الفصل.

مدخل

عرفنا في فصل سابق، أن التخطيط الحضري كان وأصبح أمر بالغ الأهمية في تنظيم مختلف مكونات المجال الحضري المادية واللامادية، والتي من أهمها الرقعة الجغرافية التي تبنى عليها المدينة. فالأرض الحضرية تعد من أهم الموارد الطبيعية المحدودة، وهي عنصر غير متجدد وجب المحافظة عليه واستخدامه بالشكل الأنسب في إطار منظم ومدروس، لا مجال فيه للإفراط أو التفريط أو إساءة استعمالها.

I. مفاهيم عامة

1. ثنائية الأرض والمدينة:

المدينة عبارة عن قطعة من الأرض يبني عليها المساكن لتعيش فيها مجموعة من السكان.⁽¹⁾ والأرض تعد من أهم الموارد المحدودة وهي عنصر غير متجدد لذلك تظهر أهمية المحافظة عليها واستخدامها بالشكل الأنسب دون استهلاكه أو استنفاد مواردها، فلا مجال هنا لضياح أو إهمال أي من أجزائها أو ترك بعض الأراضي مهملة أو إساءة استعمالها.⁽²⁾ من أجل تحقيق تنمية عمرانية مستدامة، كون توسع المدن يعتمد على رقعة الأرض التي تمتد عليها.⁽³⁾ ومن أجل تحقيق سياسة عمرانية فعالة لابد من معالجة المشكل العقاري سواء على المستوى الاقتصادي أو الاجتماعي أو القانوني.⁽⁴⁾

فالأرض الحضرية القابلة للبناء على وجه الخصوص عنصر غير متجدد، لذلك وجب المحافظة عليها واستخدامها بالشكل الأنسب دون استهلاكها أو استنفادها، لأن نقصها يعمل على استحالة الحياة.

2. تقسيم الأرض:

ونعني به تجزئة أية أرض داخل نطاق المدينة إلى قطعتين أو أكثر وذلك لإقامة أكثر من مبنى واحد بملحقاته على الأرض سواء كان إنشاء هذه المباني متصلا أو منفصلا.⁽⁵⁾

3. البلوك:

قطعة من الأرض مخصصة للأغراض العمرانية تكون محاطة من جميع جوانبها بشوارع أو طرق عامة أو حدائق عامة أو مجاري مياه أو صرفها. (6)

4. قطعة الأرض:

جزء من البلوك أو أية مساحة من الأرض معدة كوحدة للتصرف في ملكيتها أو القيام أعمال التنمية العمرانية عليها. (7)

5. الكتلة السكنية:

المساحة المبنية في المدينة المشغولة بالأنشطة المختلفة وما يتخلل هذه المساحة من أرض فضاء أو مزروعة أو مسطحات مائية كما يشمل التقسيمات التي تم اعتمادها. (8)

6. المجاورة السكنية:

عبارة عن مجموعة متكاملة من المساكن بمرفقاتها العامة وخدماتها الضرورية، وأن توفر لسكانها الوصول إلى الخدمات العامة بها بدون مشقة. ويهدف تخطيطها إلى خلق بيئة سكنية صحية آمنة وأن توفر لسكانها المساهمة في الأنشطة الاجتماعية وممارسة الحياة الديمقراطية وهي إطار مناسب لإعادة تخطيط المدن. (9)

7. الحي

من وجهة نظر سوسولوجية بأنه مجموعة الأماكن السكنية التي يمنحها سكانه خصائص الارتباط الاجتماعي، والمصلحة المشتركة، ويؤثر بعضهم على بعض، وهو أيضا المكان الذي يشعر فيه هؤلاء السكان بالانتماء إلى المجتمع الذي يعيشون فيه. (10)

✓ هو مجموعة من المجاورات السكنية تكون نواته مدرسة او ثانوية. (11)

الحي هو وحدة عمرانية لها تنظيم مجالي معين، حيث يشغل مساحة من الأرض تقع ضمن حدود المدينة، له حدود جغرافية مميزة. يتخصص بوظائف معينة كالوظائف الإدارية والتجارية أو السكنية.

8. الضواحي: تمثل الضواحي بأنواعها المختلفة وأدوارها الوظيفية المتميزة وحدة سوسيو إيكولوجية من وحدات المجتمع المحلي، كما تعد حركة الانتقال إلى الضواحي من مظاهر النمو الحضري.⁽¹²⁾

هي ذلك التنوع السكني الذي يقع خارج الحدود الإدارية للمدينة، وإن كان على مقربة منها بمسافة تعرف بمنطقة الانتقال اليومي للعمل. وتتميز الضاحية في نظر الباحثة بالاعتماد على المدينة المركزية من الناحية المهنية.⁽¹³⁾

وهي تعتبر وحدات بيئية من وحدات المدينة أو المجتمع المحلي.⁽¹⁴⁾ وتعرف على أنها رقعة من الأرض على أطراف المدينة تجري بها عملية تحول من الأنماط الريفية المتميزة بالإنتاج الاقتصادي والتفاعل الاجتماعي واستغلال الأرض إلى أنماط حضرية متميزة.⁽¹⁵⁾

II. استخدامات أرض المدينة:

معرفة استخدامات الأرض في المدينة تساعدنا في دراسة أنشطة عمل الأفراد وتوزيع مختلف الخدمات العامة (اجتماعية، اقتصادية، صحية... الخ)، وتفسير مختلف العلاقات التي تنشأ بينهم.⁽¹⁶⁾ والمفاضلة بين مختلف وظائف المدينة، حسب الأولوية والحاجة لضمان التوصيل إلى أفضل الاستعمالات.⁽¹⁷⁾ التي نعني بها التوزيعات المكانية لوظائف المدينة المتعددة ممثلة بالوظيفة السكنية والصناعية والتجارية والخدمية والترفيهية.⁽¹⁸⁾

استعمالات (أو استخدامات) الأرض في المدينة هي مجموعة الأعمال والوسائل (عمليات التهيئة المختلفة) التي يقوم بها الإنسان على مساحة معينة من سطح الأرض (حضرية أو ريفية)، من أجل تلبية

متطلباته الحياتية المختلفة (عمل، نقل، ترفيه، وسكن). ينتج عن ذلك تفاوتات واختلافات في استخدام الأرض بين حي وآخر، هذا التفاوت ينعكس على مختلف الوظائف في المدينة.

1. أهمية دراسة استخدامات الأرض

يعد تركيب المدينة الداخلي من الأمور البالغة الأهمية عند دراسة المدينة، حيث أصبح استخدام الأرض علما قائما بذاته موضوعه ومنهجه الخاص المتمثل أساسا في دراسة موقع وكثافة ومساحة الأرض اللازمة حتى تؤدي المدينة وظائفها المختلفة، إذ يعد استغلال الأراضي وتحليل أنماطها احد المحاور المهمة التي تناولها الباحثون عند دراسة مورفولوجية المدينة أو شكلها الخارجي إضافة إلى دراسة نسيجها الحضري، وكلاهما يمثل انعكاسا لوظائف المدن. (19)

ولدراسة استخدام الأرض أهمية خاصة تتمثل في بعدها التاريخي، إذ أن دراسة منطقة معينة خلال فترة زمنية محددة تظهر أهميتها بعد عدة سنوات عند إجراء دراسة تطويرية لتتبع ما طرأ على أنماط استخدام الأرض من تغيرات. (20)

2. تخطيط استخدام الأرض:

هو مجموعة من النشاطات المنطقية المتتابعة التي تهدف إلى تنظيم المجتمعات البشرية من خلال دراسة وفهم العلاقات القائمة بين أنماط التجمعات البشرية ووظائفها في مكان وزمان محددين. (21) وإيجاد الحلول الكفيلة لتوزيع عادل ومتوازن لهذه الاستخدامات. (22) من خلال دراسة وتقييم العوامل الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية. (23) التي تقوم على أساس الحوار بين جميع الأطراف المعنية. (24)

إذن فتخطيط استعمالات الأراضي هو دراسة شاملة لجميع العوامل الطبيعية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والعمرانية التقنية، المؤثرة على استعمالات الأراضي داخل مكان أو منطقة محددة ومن ثم

تحديد العلاقات التبادلية بين هذه العوامل والاستعمالات المختلفة بهدف إيجاد توزيع وتنظيم متوازن ومناسب لتلك الاستعمالات في إطار خطة زمنية محددة. تضمن دمج العمليات الاجتماعية والاقتصادية والطبيعية في عملية الاستخدام.

3. خريطة استعمال الأرض في المدينة:

تعتبر خريطة استخدام الأرض في المدينة وسيلة رئيسة يلجأ إليها الجغرافيون عند دراستهم للتركيب الوظيفي للمدينة،⁽²⁵⁾ حيث تعد أنماط استخدام الأرض في أية مدينة نتاجاً للتطور الذي مرت به المدينة عبر تاريخها وانعكاساً لمنطقياً لأهمية الوظائف التي تمارسها.⁽²⁶⁾

4. مبررات تخطيط استخدام الأرض:

الدافع الأساسي لتخطيط استخدام الأرض في المدينة هو تغيير الوضع الحالي والقائم، بتطوير إدارة الأرض من خلال أنماط استخدام تعمل على تغيير الظروف الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية ومنع حدوث تغييرات غير مرغوب فيها من قبل السكان.⁽²⁷⁾

5. أهداف تخطيط استخدام الأرض:

أما أهداف تخطيط استخدامات الأرض فهي متعددة، ومن أبرزها تقدير الحاجات الحالية والمستقبلية للسكان وتقييم قدرة الأرض على تلبية، مع وضع الحلول المناسبة للاستخدامات المتنافسة بين المصالح الفردية والعامة وبين الأجيال الحالية والمستقبلية.⁽²⁸⁾

6. العوامل التي تتحكم في تخطيط استخدامات الأرض:

تتحكم في استخدامات الأرض مجموعة من العوامل أهمها:

✓ **طبوغرافية الموقع** حيث تميل الأنشطة لتكون في المناطق السهلية والقريبة من طرق المواصلات؛

✓ **تركيب التربة ومدى تحملها للمباني** المقامة عليها؛

✓ **عامل قيمة الأرض** والذي يتفاوت تبعاً للعرض والطلب والقرب أو البعد عن المركز والطبوغرافية

والوظيفة والكثافة السكانية.. الخ؛

✓ **طرق المواصلات والنقل** والتي عادة ما تفرض أنماطاً معينة من الاستخدامات وتوجه امتداد وتحرك

استخدامات الأرض الحضرية؛

✓ **المنافسة بين الاستخدامات المختلفة على نفس الحيز المكاني.** (29)

7. العوامل التي تؤثر على تخطيط استعمالات الأراضي:

1.7. **العوامل السياسية:** البلد الذي يعيش تحت مظلة الحرية ويشترك المواطنون في رسم سياسة البلد في

جميع المناحي وشاركون في التقييم والتنفيذ سيصل حتماً إلى نتائج تختلف بشكل جذري عن بلد يعيش تحت

الاستعمار المباشر أو غير المباشر أو يعيش في ظل حكم مستبد يخطط ويرسم ما يشاء دون رقيب أو

حسيب. (30)

2.7. **العوامل الاقتصادية:** مع نمو واتساع المدينة تتعقد العلاقة بين قيمة الأرض واستعمالاتها. حيث نجد

أن الاستخدامات ذات العائد القليل تظل تتراجع لصالح الاستخدامات ذات العائد الأعلى. (31)

3.7. **العوامل الاجتماعية:** حيث يميل الناس إلى البناء الأفقي والمستقل، ويعزفون عن سكن الشقق

والمجمعات الإسكانية إلا للضرورة، وفي المجتمعات الغير متجانسة نجد الاتجاه للتجمع في مناطق معينة

لكل طبقة أو لون أو أبنية، فظهرت الأحياء الراقية والأحياء الفقيرة والمعدومة وظهر سكان القبور وسكان

العشش وبيوت الصفيح حول الأحياء الراقية في كثير من المدن، كما أن رغبة المواطنين في البناء لأبنائهم

وأقاربهم بجوارهم أدى إلى ظهور المناطق المكتظة غير الملتزمة بأنظمة البناء كالارتدادات والنسبة السطحية

والنسبة الطبقيّة وارتفاع الأبنية. (32)

4.7. **العوامل الثقافية:** كلما كان الناس أكثر مشاركة في صياغة سياسات استعمالات الأراضي وتطبيق وتعديل هذه السياسات كلما عكست هذه الاستعمالات ثقافات وعادات وعقائد المجتمع وأمكن تطبيقها على الواقع والعكس صحيح تماما. (33)

5.7. **العوامل الإدارية والتخطيطية:** ويقصد بهذا العامل نوعية التخطيط الممارس على التجمعات السكانية والسكان، وتشكيل الهيئة المسؤولة عن التخطيط من خلال انتمائها وخبرتها وكفاءتها وعقيدتها وثقافتها ومميزاتها. (34)

8. مخاطر عشوائية استعمال الأراضي:

تؤدي عشوائية استعمالات الأراضي إلى العديد من المشاكل، لعل من أهمها وبرزها للعيان تشوه النسيج العمراني في المدينة، حيث نجد عدم الالتزام بأي أنظمة ورخص بناء عن البلدية أو البناء بدون ترخيص على الإطلاق، أنه يسارع في شيخوخة الحي أو المدينة، حيث يضطر من يستطيع إلى البحث عن مواقع أخرى والابتعاد عن المشاكل الناجمة، عن سوء الاستعمال والتكسب وعم كفاية الخدمات وازدحام الشوارع والأحياء. وهذا ما حصل تاريخيا مع قلب المدن. (35)

9. تناقض وتسارع استعمالات الأراضي:

تظهر تناقضات بين استعمالات الأراضي الريفية والحضرية وتداخل كل منهما، والمثال الأشد وضوحا هو اعتداء الاستعمالات الحضرية على الحزام الأخضر المحيط بالمدن وتغيير الوجه الطبيعي له بسبب زحف العمران والمنشآت الحضرية. (36)

استعمالات الأرض في المدينة تخضع إلى متغيرات متعددة تؤثر بشكل أو بآخر في ترتيب وهيكلية النسيج العمراني للمدينة على امتداد حقب زمنية متباعدة، إذ تعمل في معظم الأحيان مجتمعة وقد يبرز احد

العوامل أكثر من غيره في موضع معين من المدينة، ويضمحل في مواضع أخرى، كطبوغرافية الموقع، تركيبية التربة، عامل قيمة الأرض، طرق المواصلات والنقل، مختلف الوظائف والنشاطات العمرانية... الخ.

10. آليات ووسائل السيطرة على استخدام الأرض.

هناك خمس وسائل مستخدمة للسيطرة على استعمالات الأراضي وهي:

✓ وصف الاستعمالات الموجودة للأرض؛

✓ سن الأنظمة والقوانين للحيلولة دون إساءة استعمال الأراضي مثل تحديد المناطق الصناعية؛

✓ اتخاذ الوسائل اللازمة لمنع تردي استعمالات الأرض مثل تفتت الملكيات وإفراز الأرض بشكل

مدرّوس؛

✓ تنظيم طرق استعمال الأراضي الغير مستخدمة (البكر) أو الأرض المتروكة (البور)؛

✓ توجيه دراسات استعمال الأرض بالأوجه الأكثر ملائمة لحاجيات المواطنين الحالية المستقبلية. (37)

11. الاستعمال الأمثل للأرض:

ومن أهم السياسات الممكن إتباعها في إطار الاستعمالات الأمثل للأراضي يمكن التنويه إلى كل مما يلي:

✓ عمل حزام أخضر يحتضن المناطق الحضرية؛

✓ إتباع سياسات الكثافة الحضرية للتأكد من فعالية استعمال الأرض الحضرية؛

✓ تنمية وتطوير القرى الحضرية والتجمعات الجديدة لتقليل استعمال السيارة بتوفير الوظائف والمسكن

والمحلات في مكان محدد؛

✓ تشجيع التنمية التي تعنى باستعمالات الأرض المختلطة بشكل فعال بحيث تدمج الأنشطة السكنية

والتجارية والصناعية والترفيهية والخدماتية والمؤسسية مع بعضها لتقليل استخدام السيارة؛

- ✓ تشجيع بدائل المواصلات وتشجيع المشي كوسيلة للتنقل بين الأنشطة عن طريق تقليل المسافات بين الاستعمالات واستخدام قاعدة الخمس دقائق التي يمشي فيها الفرد مسافة لا تزيد عن خمس دقائق مشيا على الأقدام من أي مكان في المدينة باتجاه المركز الذي تقع فيه الخدمات؛
- ✓ إضافة لسياسات إعادة استعمال الأرض في محاولة لاستغلال الأرض بالشكل الأنسب وعدم إهمالها. (38)

12. أهمية تنظيم وتقنين استعمالات الأرض.

وتتبع أهمية تنظيم وتقنين استعمالات الأراضي من عدة أسباب أهمها: (39)

- ✓ شح مساحات الأرض المتيسرة للاستعمال.
- ✓ التزايد المستمر في عدد السكان ومعدلات النمو.
- ✓ الضغط المتزايد على الخدمات والمرافق العامة، والحاجة لمزيد منها نتيجة التزايد السكاني.
- ✓ التطور السريع في حياة البشر وتغير أنماط الحياة والأولويات والاحتياجات، مما يدفعه إلى تزايد الطلب على الأراضي اللازمة لاستعمال أكثر.
- تعرف المدينة على أنها نظام ذو ثلاثة أبعاد أولها فيزيائي أو مكاني يشمل الجزء المبني إضافة للمساحات والفراغات. والثاني اجتماعي إنساني متعلق بالسكان وتراكيبهم وأنماطهم وخصائصهم ومشاكلهم. أما الثالث فهو اقتصادي خاص بمختلف النشاطات الانتاجية التي تقوم عليها. ومن اهم مقومات نجاح تسيير هذا النظام المعقد هو وجوب التحكم والتوجيه الجيد والامثل لاستعمالات الارض، من خلال تنظيم وتقنين هذه الاستعمالات بآليات ووسائل السيطرة (احترام وتطبيق قوانين التهيئة والتعمير).

III. مظاهر استخدام الأرض في المدينة:

1. الأنشطة التجارية بأنواعها المختلفة:

والمتمثلة في التجارة الطولية، والواجهات التجارية، والأسواق والمجمعات التجارية والمركز التجاري للمدينة.⁽⁴⁰⁾ هذا الأخير أي المركز (القلب) التجاري للمدينة يعتبر من أبرز مكوناتها المجالية والوظيفية وله تأثير كبير على توزيع وشكل المدينة وعليه سوف نتطرق إليه بشيء من التفصيل.

1.1. المركز التجاري للمدينة: وهو المركز الرئيسي للتجمع الحضري وبؤرة نشاطه الداخلي ويمتاز بكثافة المباني وحركة المرور، حيث تنتهي إليه معظم الطرق الرئيسية، ولأن التجارة هي عصب الحياة فهي تساهم في تنشيط الحي الذي تكون فيه وتساهم في رفع قيمته العقارية، وحسب صبري فارس الهيتي فإن الشكل النموذجي لتوزيع الأنماط التجارية هو كما يلي:

✓ المنطقة التجارية الرئيسية.

✓ المنطقة التجارية الثانوية.

✓ الشوارع التجارية الرئيسة الممتدة والمتفرعة من المنطقة التجارية المركزية.

✓ الأشرطة التجارية وهي أيضا نوعين: الممتدة على الشوارع العامة، والممتدة على الشوارع

الفرعية.⁽⁴¹⁾

2.1. مميزات المركز التجاري: ويمتاز المركز أو القلب التجاري بما يلي:

✓ سهولة الوصول: وهي أكبر ميزة حيث يمكن الوصول إليه من كل الاتجاهات ويستخدم لذلك مختلف وسائل النقل والمواصلات.

✓ ارتفاع قيمة الأرض: يؤدي عادة الطلب المتزايد على الخدمات المتنوعة التي تتركز في قلب

المدينة إلى المنافسة الشديدة للحصول على مساحات من الأرض لإنشاء المحلات التجارية أو

المكاتب المختلفة فيه. وهذا ما يؤدي طبعا إلى ارتفاع قيمة الأرض مما ينتج عنه كثافة في

استخدام الأرض تعكسها تركيز المباني العالية والوصول بها إلى أقصى ارتفاع مسموح، لتوفير أكبر عدد ممكن من المكاتب والخدمات في بناية واحدة.

✓ **قلة السكان المقيمين:** الكثافة السكنية والمرورية التي يعرفها مركز المدينة من جهة وارتفاع أسعار الأراضي من جهة أخرى، عوامل جعلت السكان يعدلون عن السكن في هذه المنطقة.

✓ **قلة الصناعة:** تقل الصناعة في المركز وذلك بسبب عدم توفر المساحة الكافية وكذلك نتيجة للتلوث الذي قد يحدث إلا أننا نجد بعض الصناعات الخفيفة والحرفية مثل صناعة الحلبي والنحاس...⁽⁴²⁾

ويعد استعمال الأرض لأغراض التجارة من الاستعمالات البارزة في المدينة والتي لها تأثير مباشر على تقسيم الأراضي فيها وبالتالي على شكلها العام، ويمكن احصاء العديد من المعايير التي من خلالها نصنف استخدامات الأرض التجارية على الرغم من تفاوتها في مناطق معينة ومنها: سعر الأرض، الإيجارات، عدد المحلات التجارية، نوع المحلات التجارية، ارتفاع المباني، طرق النقل.⁽⁴³⁾

2. المنطقة الصناعية:

مع ظهور وتطور الثورة الصناعيّة منتصف القرن الثامن عشر، عرفت معظم مدن العالم وخاصة الأوروبية منها تطور عمراني سريع انعكس على مختلف مكوناتها المادية والاجتماعية المجالية والوظيفية كانت نتيجته تحول جذري في كثير من الأحيان في شكل نسيجها العمراني. تلازم المدينة والصناعة أصبحت الصمة الغالبة على معظم دول العالم بل تعتبر من أهم مقومات الكثير منها.

1.2. أنواعها: على العموم فالمناطق الصناعية تشمل نوعين من الصناعات ألا وهي:⁽⁴⁴⁾

✓ **الصناعات الخفيفة:** وهي تلك الصناعات التي تقع داخل المدينة والتي تتميز بصغر حجمها قياساً بالصناعات الثقيلة، فضلاً عن انخفاض مخلفاتها سواء كانت الصلبة أو السائلة، وتشتمل المصانع

الصغيرة ومصانع الحرف اليدوية ومصانع البلاستيك ومصانع النسيج والمصانع الغذائية والمشروبات الغازية... الخ. (45)

✓ أما الصناعات الثقيلة: فهي تتسم بكبر حجمها وموادها الأولية الكبيرة الحجم والتي تحتاج إلى مخازن وساحات فضلا عن مخلفاتها المطروحة التي تكون عالية جدا قياسا إلى الصناعات الخفيفة وأهم ما يمثلها هو مصنع الحديد الصلب ومصانع الأسلحة ومصانع السيارات و... الخ. (46)

2.2. موقعها من المدينة: هنالك العديد من الأساليب التي اعتمد عليها الباحثون، التي تناولت الخصائص الجغرافية والموقعية للمنطقة الصناعية نذكر منها:

✓ ينبغي أن تكون الأرض واضحة حتى تكون لها المرونة في التخطيط.

✓ قريبة من المدينة للاستفادة من الخدمات.

✓ قريبة من مصادر الطاقة ولاسيما النفط.

✓ قريبة من مصادر التموين ولاسيما الغذائية.

✓ رخيصة الثمن.

✓ وينبغي توفر وسائل النقل والاتصال السريعة.

✓ طبوغرافية الأرض. (47)

لقد كان لتطور الصناعة أثر كبير على شكل المدن ووظائفها، فمع تطور الصناعة وانتقالها نحو المدن ظهرت المدن الصناعية الكبرى. والتي كان لها تأثير كبير على نسيجها العمراني، وهي تستلزم مساحة اكبر لقيامها لذا نجدها تتموضع على أطراف المدن أين القطع الأرضية ارخص ثمنا. إلا أن رقعة المدينة غالبا ما تنتسج لتشمل المنطقة الصناعية. وكما أثرت الصناعة في موقع المدينة أثرت كذلك في تركيبها الداخلي ونشأت عنه منافسة في استخدامات الأرض.

3. الطرق والمواصلات:

تعتبر شبكة الطرق وما يتبعها من مرافق ومواقف ومحطات الباصات والمرور والقطارات والجسور والموانئ... الخ، الأساس التخطيطي للمدينة فهي تؤمن المواصلات داخلها. وقد ازدادت أهمية النقل في المدينة مع التطور الذي شهده نموها، حيث تمثل استعمالات النقل كمرفق مهم لما تقدمه من خدمات، فنجد الشوارع على شكل شرايين داخل المدينة تفصل مختلف مناطقها وخاصة السكنية عن بعضها البعض.

وتمتاز الشوارع داخل المدينة بعدة أنواع، منها الشوارع الرباعية والشوارع الدائرية والشوارع الإشعاعية والشوارع العضوية... الخ. وقد تكون قائمة ومتعامدة وقد تكون دائرية وملتوية، وهي ذات جدوى اقتصادية حيث تتوزع على جوانب الشوارع المناطق التجارية والترفيهية، فهي من أهم عوامل التنمية الحضرية.⁽⁴⁸⁾

4. استعمالات الأرض للخدمات العامة:

المرافق العمومية هي نسبة من المجال الحضري والمتشكلة من مساحة مشغولة، حرة و/أو حجم مبني أين تتم نشاطات محددة حسب تنظيمها الخاص، هيكلتها وخياراتها الوظيفية، لخدمة الجماعات أو المنشطة بوجودهم.

ويتزايد الاهتمام إلى تلك الاستعمالات الثلاثة المهمة في دراسة استعمالات الأرض لما تشكله من أهمية في تنظيم استعمالات الأرض حيث اخذ الاهتمام بها يتزايد حتى أنها تأخذ من المدينة مساحات من الأرض تقدر بـ 4% - 8% من مجموع المساحة الكلية للمدينة.⁽⁴⁹⁾

5. الاستعمالات الأخرى:

وتشمل الاستعمالات الدينية (المساجد والمقابر)، ومحطات الوقود، ومحطات توزيع الكهرباء وخطوط الضغط العالي، وفي بعض الأحيان نسبة قليلة من الأراضي الزراعية.

6. الاستعمالات السكنية:

يعد الاستعمال السكني من الوظائف المهمة التي تكون وتبني المدينة حيث يكون له النصيب الأكبر ضمن مجموع الاستعمالات الأخرى،⁽⁵⁰⁾ حيث يمثل حوالي 45% إلى 50% من مساحتها، وتتطور المساكن عادة حول نواة التجمع العمراني ثم تنتسح نحو الخارج، وقد تنمو المنطقة السكنية وتتسع استجابة حتمية لتطور وظائف أخرى كالصناعة والتجارة والإدارة داخل المدينة وقد يبدو ظاهريا في حالات أخرى أن هذه المنطقة أسرع في نموها وتوسعها وتحركها من مناطق أخرى في المدينة.⁽⁵¹⁾

وتتميز المناطق السكنية عادة بالكثافة والوضوح، وتبرز من خلال الصور الفضائية والجوية بأشكال وأحجام هندسية مختلفة.⁽⁵²⁾

1.6. تعريف المسكن:

أ. **المسكن ثقافة مادية:** يعرف السكن بأنه ليس مجرد بناء إسمنتي خرساني أو خشبي بل، هو أكثر من ذلك ثقافة مادية والمسكن ليس مجرد أداة ذات قيمة معينة عند المخطط مثله في ذلك مثل وسائل النقل والعمل والخدمات، فالمسكن قيمة مركزية. ولذلك يعتبر غاية في حد ذاته، أكثر منه وسيلة وهذا راجع لأهمية المسكن في تدعيم كثير من نواحي النشاط البيئي والتي تصبح ضرورية لتنمية المجتمع.⁽⁵³⁾ فهو عبارة عن انعكاس لصورة ثقافية تمثل المجتمع، تجسدها الخبرة المهنية والقدرة الإبداعية للعمارة.⁽⁵⁴⁾

ب. **المسكن عنصر شامل متكامل:** المسكن يجب أن يوفر مكانا خاصا بالأطفال، ويوفر كذلك مكانا للتركيز النفسي والاستهلاك العاطفي، ويجب أن يوفر أيضا مجال يسمح لكل عضو من أعضاء العائلة أن يقوم بدوره، وأن يطور وظائف الاستقبال، الحياة الاجتماعية، التنظيم الحر للمجالات، وظيفة الحفاظ على الأشياء القديمة، وإمكانية إدماج وسائل الحياة العصرية. (55)

ت. **المسكن وحدة عمرانية:** المسكن ليس منشأة هندسية مستقلة في فراغ اجتماعي، بل هو خلية عمرانية اجتماعية، لها أهداف أخرى غير هدف المأوى، هي "اللقاء" مع الآخرين، "التوافق" بينهم، وتحقيق التفرد " والسكينة". (56)

ث. **المسكن عامل تنظيم اجتماعي:** المسكن من أهم العوامل التي تؤدي وتؤمن الاستقرار للحياة الاجتماعية، ويعد من أهم أشكال الثقافة المادية للمجتمع، حيث نجد أن المسكن يتفق بشكل ما مع التنظيم العائلي، كما أنه يدعمه ويقويه. (57) فهو عنصرا أساسيا في الربط بين الفرد والأسرة والوسط الاجتماعي ويربط الصلة اليومية بالإطار التاريخي والجمالي والوظيفي مما يضع نموذجا من الإنسانية. (58)

ج. **المسكن عامل استقرار نفسي:** وفي هذا الخصوص يقول M. Bryee أن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته وعاملا مؤثر في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية والمسكن يعتبر مسألة اقتصادية أو بالأحرى محصلة مجموعة من العوامل الاقتصادية مثل تكاليف الموقع والبناء والصيانة. (59)

ح. **المسكن أهمية بالغة:** فالمسكن يأتي في الدرجة الثانية من أولويات الحياة بعد الغذاء فهو المكان الذي يقضي فيه الإنسان معظم وقته ويرعى أسرته ويستعيد قواه ليباشر عمله من جديد غير أنه عندما لا تتوفر هذه الحاجة الضرورية والملحة في حياة الإنسان، أو لأنها تتوفر ولكنها ضمن شروط غير لائقة فإنه لا يمكن توقع سوى العواقب الوخيمة على الفرد والمجتمع بل وعلى البيئة بصفة عامة،

فبموجب ميثاق أثينا الذي وضع فيه **le Corbusier** المفاتيح الأربعة للتحضر والتي من بينها ضمان المسكن الصحي المناسب للإنسان.⁽⁶⁰⁾

يعد المسكن أحد الحاجات الأساسية للإنسان وعنصرها هاما يحدد نوع الحياة ويؤثر في صحة الفرد حالته النفسية، ويعتبر من أهم الملامح الرئيسية في مورفولوجية المدينة كونه يحتل مساحة معتبرة من المدينة، وأحد الأسس التي تحدد الحالة الاقتصادية والاجتماعية لسكانها وتعكس ثقافة الافراد والمجتمعات. فهو الوحدة الأساسية للنسيج العمراني الذي يحدد الشكل الخارجي للمدينة ومدى انسجام وتناسق مختلف عناصرها.⁽⁶¹⁾

2.6. أنماط الأبنية السكنية: تتجه أغلبية أنماط النسيج الحضري نحو احد الاتجاهين الآتيين:

أ. الكتل العمرانية المنفصلة عن بعضها: من خلال ترك الفضاءات حول الأبنية.

ب. الكتل العمرانية المترابطة مع بعضها: بدون وجود فضاءات حضرية بينها، وإنما الفضاءات والشوارع الحضرية هي تلك الأفنية الداخلية لهذه المساكن، وهو الأسلوب المتبع في اغلب أنسجة المدن التقليدية في المناطق العربية الإسلامية بصورة خاصة.⁽⁶²⁾

3.6. اشكال البناء داخل المدينة:

1.3.6 البناء الفوضوي: هو ذلك السكن الذي يعتمد على مدى شرعية احتلال الأرض أو المسكن أو كليهما

ومن خصائصه عدم قانونيته ونشأته غير منتظمة.⁽⁶³⁾ وجد نتيجة حتمية للنمو العمراني المتسارع الذي يؤدي في الغالب إلى ازدياد نموها وقيامها في مناطق تؤثر على باقي أجزاء المدينة.⁽⁶⁴⁾ يسكنها اناس ليست لهم موارد رزق جاؤوا من الضواحي واحتلوا مجالا لا يستهان به من المدينة، وغالبا ما يكون هذا المجال عبارة عن مناطق معرضة للفيضانات أو أنها عبارة عن منحدرات، وقد بنيت هذه المباني بمواد تحصلوا عليها مجانا وهي عبارة عن صفيح (صفائح من القصدير) أو القش

وتفتقر تماما إلى أبسط الشروط الصحية كما تعكس صورة حقيقية عن فقر المساكن الريفية التي جاؤوا منها. (65)

أ. **خصائص الأحياء الفوضوية:** بالرغم من اختلاف أنماط الأحياء العشوائية عن بعضها البعض إلا أن هناك بعض الظواهر الاجتماعية والمادية المشتركة، فمن الناحية المادية نجد رداءة نوعية المساكن وعدم توفر الخدمات الاجتماعية والمرافق العامة وشدة الازدحام وتراكم القمامة في أزقتها وشوارعها غير مهدة ، أما من الناحية الاجتماعية تدهور الأحوال الصحية والتعليمية وانتشار الجريمة وجنوح الإحداث وقلة الاهتمام بالأمر الخاصة والعامة لسكانها. (66)

ومن أبرز الخصائص المشتركة للمناطق الحضرية المتخلفة ما يلي:

✚ **حالة السكنات:** تعتبر المنطقة المتخلفة مكانا مزدحما بالمباني والسكان وذات طابع عمراني قديم

ومهمل وعدم توفر الإنارة والتهوية ونقص الخدمات الصحية والتعليمية والمرافق العامة.

✚ **الكثافة السكانية العالية:** المناطق الحضرية المتخلفة أماكن مزدحمة بالأبنية المكتظة بالسكان أو

ازدياد كثافة السكان وسكن أكثر من عائلة في كل وحدة سكنية. (67)

✚ **كثرة تغيير محل السكن:** إن أغلبية سكان المناطق الحضرية يعيش في حرية دائمة ومستمرة في التنقل

من محل سكنهم إلى مناطق أخرى. (68)

✚ **نقص الخدمات الاجتماعية والمرافق العامة:** تتميز الأحياء الفوضوية بالنقص في الخدمات

الاجتماعية والتسهيلات الضرورية التي تقدمها المؤسسات الاجتماعية والإدارية والتعليمية والصحية

والترفيهية كما أنها تعاني من نقص في البنية الأساسية التي تتمثل في الشوارع والأزقة والممرات

والأرضية بدون صيانة. (69)

2.3.6. الأحياء القديمة:

وهي الأحياء التي تكون غالبا في وسط المدينة وتتميز بنسيج عمراني متراس ومتضام، كما نجد شوارع تسمى بالأزقة ملتوية وضيقة بعضها مفتوح والآخر مغلق عادة ما تتقاطع في ساحة تسمى الرحبة وهي في الأخير تتخذ شكل عضوي. وقد ساهم في تشكيل هذا النسيج العمراني العديد من العوامل الاجتماعية والثقافية والطبيعية. (انظر الفصل الثاني ص:34)

3.3.6. السكن الجماعي (العمارات):

ظهر السكن الجماعي بعد الحرب العالمية الأولى وذلك للتغلب على أزمة السكن والإسكان التي عرفتها الدول الأوروبية نتيجة الدمار الذي لحق بها. وقد اتجهت هذه الدول إلى إنتاج هذا النمط من السكن نتيجة الفوائد الاقتصادية التي يقدمها، والمردود المرتفع من السكنات مقارنة مع السكن الفردي. كما يوفر أراضي كثيرة تستعمل كمساحات خضراء ومرافق عمومية.

أ. العمارة: هي المبنى الذي يتكون من طابق واحد فأكثر فيه درج داخلي أو خارجي يخدم جميع الطوابق في المبنى، وقد تستخدم للسكن فقط في حالة وجود شقق سكنية.⁽⁷⁰⁾

ب.العمارات: نصت عليها المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم (175/91) المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء: تعد عمارات سكنية، المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق، الإقامات الجامعية، المستشفيات، الملاجئ...⁽⁷¹⁾

ت.المجمعات السكنية: نجد في المنجد (Dictionnaire encyclopédique)، تعريفا يحدد فيه المجمع هو تجمع مجموعة سكنات مبنية في ضواحي المدن الكبيرة وتستفيد من بعض التجهيزات الجماعية.⁽⁷²⁾

أما الكاتب (Laborde Pierre) كان تعريفه أكثر تحديداً، حيث يقول: "المجمع كلمة تشير إلى تجمع عضوي، لعدّة عمارات جماعية، وعندما تحوي على الأقل ألف مسكن، تكون تجمّعا كبيرا (Grand Ensemble)⁽⁷³⁾

4.3.6. النمط الفاخر الفلل:

برز هذا النمط من البناء في الدول الأوروبية ثم انتقل إلى الجزائر عن طريق المستعمر الفرنسي، ويعبر اسم فيلا (Villa) عن منزل للسكن واسع وبه حديقة ويكون على ضفاف البحر أو في المناطق الريفية.⁽⁷⁴⁾

5.3.6. التخصيصات شكل من أشكال استعمال الأرض:

التخصيصات، التجزئات، التقسيمات السكنية les Lotissements، مصطلحات متعددة، لشكل من الأشكال السكنية، اختلفت تسميتها من بلد إلى آخر ومن منطقة إلى أخرى. لكنها تشترك في كونها شكل من أشكال السكن الفردي، الذي جاء نتيجة لفكر ايدولوجي ظهر في بداية الأمر بسبب عزز المدن الصناعية عن مراقبة نموها العمراني، والذي تحول في ما بعد إلى نمط مخطط ومقنن في إطار توسع الضواحي، التي عرفت أولى بوادر البناء بمواصفات التخصيصات بعد نهاية الحرب العالمية الأولى، نتيجة للأزمة السكنية التي عرفتتها معظم مدن العالم خاصة النامية منها، أين كانت في البداية بمبادرة من الأسر المتواضعة من خلال إنجازها لمساكنها بنفسها. لتشهد العملية في ما بعد تدخل وسطاء عرفوا بالمجزئين، أو ما يعرف حاليا بالمرقين العقاريين. هؤلاء كان دورهم يقتصر على تقسيم القطعة الأرضية التي يشترونها من البلديات الريفية المجاورة للمدن الكبرى دون إضافات. أين تهمل مختلف عمليات التهيئة من طرق وشبكات الصرف الصحي ومياه الشرب، ما ساهم في الإخلال بتوازن بيئتها العمرانية.⁽⁷⁵⁾

فرع على انه كل تقسيم أو تجزئة لملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحة، بهدف إنجاز مباني موجهة إلى نشاط معين، سكني، تجاري، صناعي. (76)

وهو نفس التعريف الذي ورد في الجريدة الرسمية الجزائرية، (77) على أنه كل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، مهما كان موقعها، من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية أو عدة بنايات.

وبحسب التشريع الفرنسي، يعرف التخصيص بأنه العملية التي تهدف إلى، أو التي ينتج عنها تقسيم إرادي لقطع من ملكية واحدة أو عدة ملكيات عقارية. عن طريق البيع أو الكراء. بصورة إما متزامنة أو متعاقبة بهدف إنشاء وحدات سكنية، حدائق أو منشآت صناعية وتجارية. (78)

وهي عملية تدخل في إطار العمران العملياتي، تسمح بخلق نسيج عمراني عن طريق التهيئة (Viabilisation) وتقسيم حقوق البناء على القط، الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية. (79)

فهي فضاء منظم من أجل حياة اجتماعية، وهي عبارة عن طريقة للتعمير الفردي. على كل شخص أن يحترم مجموعة من القوانين والتوصيات ذات طابع عمراني ومعماري، منصوص عليها في دفتر الشروط الخاص بالتخصيص، من أجل ضمان خصوصية كل أسرة وتوطيد العلاقات الاجتماعية. (80)

تتنوع الانماط السكنية في المدينة من حيث المساحة، الارتفاع الخصائص العمرانية والمعمارية نتيجة عوامل اقتصادية (الدخل، أسعار الاراضي) اجتماعية (المهنة، المستوى الثقافي، و الطبقة)، قانونية (معامل شغل الارض والاخذ من الارض) طبيعية (طبوغرافية الارض ومكوناتها، المناخ)... هذا التنوع ينعكس حتما على التشكيل العمراني لها.

IV. التحليل المكاني:

1. مفهوم التحليل المكاني:

وهو أسلوب لقياس العلاقات المكانية بين الظواهر وبما يضمن تفسير العلاقات المكانية والاستفادة منها، وفهم اسباب وجودها وتوزيعها على سطح الأرض، والتنبؤ بسلوكها في المستقبل. (81)

كما يمكن تعريفه بأنه تحديد النمط الذي انتظم به المكان وخصائص هذا النمط . وهذا يعني أن عملية التحليل تعطي صورة واضحة عن المركب الطبيعي لسطح الأرض وخصائصها التي تهتم الإنسان ونشاطاته المختلفة مثل التضاريس والعمليات الجيومورفولوجية والجيولوجية وكذلك خصائص الصخر، والتربة، والماء، والنبات الطبيعي، والموارد المتوفرة فيه. وهذه جميعها يتم تمثيلها في خرائط خاصة بتصنيف الأرض تشكّل مدخلات ضرورية لغرض تقييم الاراضي الريفية ومن ثم تحديد الاستعمالات المناسبة والمثلى لكل صنف من أصناف الأرض. (82)

وأما تقييم الأراضي الحضرية فيقوم على أسعار الأراضي الذي يختلف من منطقة لأخرى داخل المدينة بسبب تأثير مجموعة من العوامل التي يمكن حصرها في: (83)

- ✓ الكثافة السكانية.
- ✓ الموقع وخصائصه الطبيعية والاقتصادية.
- ✓ مقدار الضرائب والرسوم.
- ✓ درجة الأفضلية والمنافسة والاستثمار.
- ✓ مواقع المؤسسات العامة.
- ✓ سعة الشوارع وشبكات الطرق وسهولة الوصول.
- ✓ نوع الاستعمال السائد وأنواع الاستعمالات المجاورة.
- ✓ طوبوغرافية الأرض.

2. منهجية التحليل المكاني:

تعرف منهجية التحليل المكاني على أنها: مجموعة من الأسس والتطبيقات والأساليب لجمع البيانات وتحليلها وعرضها، تستخدم لتحقيق أهداف مشروع ما سواء أكان على المدى القصير أم البعيد بشكل متماسك ومتجانس ومسؤول وقابل للتكرار. وتحتوي المنهجية على مجموعة من المعايير لتقييم كل مرحلة من مراحل العمل. (84)

إن منهجية التحليل المكاني تعرف على أنها منهجية تحليلية لدراسة قدرة موقع ما لدعم نشاط محدد، كما أنها تعمل على دراسة العلاقات بين الخصائص الجغرافية للعناصر الطبيعية لموقع معين للتعرف على الميزات الكامنة به. (85) إن هذه العلاقات قائمة على ارتباط كل مظهر على سطح الأرض بغيره سواء كان مجاورا أم بعيدا عنه. وتتباين مستويات العلاقات الترابطية بين الظواهر، فهي تكون قوية أو ضعيفة، طردية أو عكسية، شاملة أو محلية، مؤقتة أو دائمة، تبعا لتباين مكوناتها وخصائص عناصرها، فالتغير الذي ينتابها هو محصلة التغير في ظواهر مكانية وزمانية. (86)

وعلى المخطط أن يشعر بالتغير الذي انتاب الظاهرة بقوة الملاحظة الميدانية، أو بتحويل خصائص الظاهرة إلى قيم كمية يمكن استعمالها إحصائيا في قياس العلاقة الارتباطية، أو باستعمال خصائصها إحصائيا في قياس العلاقات الارتباطية، أو باستعمال خصائصها المكانية من الموقع، والشكل، والمساحة، والأبعاد، والحدود، والمحيط، والامتداد، وما يحيط بها من ظواهر أخرى لكل منها خصائصها المكانية المستقلة في تقييم التغير في خصائص الظواهر، فالظاهرة لا تتغير منفردة ولكنها محصلة التغير الذي ينتاب الظواهر الأخرى، كما أنها تؤثر بدورها في الظواهر الأخرى. (87)

فالعلاقات المكانية علاقات غير منعزلة بل هي علاقات متشابكة ومعقدة، ترتبط بمجموعة كبيرة من القياسات المكانية التي تفسر سلوك العلاقات، ومستوى قوتها، ومدى ارتباطها بظواهر مجاورة أو بعيدة عنها، ومدى ارتباطها بالتنظيم المكاني للفعاليات الموجودة. (88)

وتأتي الفائدة من استخدام منهجية التحليل المكاني من كونه يعمل على تقييم درجة الملائمة والقابلية لموقع ما للتوسع الحضري. كما أن له قدرة على استنتاج التنبؤات، حيث يقوم بإبراز إمكانات الموقع وبرز ظواهره المكانية من حيث مكانها الجغرافي المعرف بإحداثيات مكانية محددة. وطريقة توزيع هذه الظواهر على منطقة الدراسة. (89)

3. تقييم الملائمة المكانية للأرض الحضرية :

إن تقييم الملائمة المكانية هي في جوهرها عملية تقدير الإمكانيات المتوافرة في الأرض لمختلف أنواع استعمالات الأرض ولجميع البدائل المتوافرة، إذ أن تخطيط استعمالات الأرض يجب أن يبنى على قاعدة العقلانية من خلال تقييم الموارد المتاحة. (90)

ويمكن تعريفه بأنه وسيلة لتخطيط إستراتيجية استعمال الأرض إذ يتم من خلاله التنبؤ بالأداء الذي تقدمه الأرض من خلال الإمكانيات والقيود المتوقعة من كل استعمال للأرض. (91)

إن الهدف من عملية التقييم هو تحديد الاستعمال الأفضل للأرض من الناحية الفعلية والكامنة، مع مراعاة الترابط مع المناطق المختلفة في المدينة، كما انه يوفر معلومات مكانية (نوعية وكمية) عن الآثار المترتبة من كل استعمال وإمكانية الاستدامة فيه ومتطلبات عمله... الخ.

خلاصة الفصل

تتنوع استعمالات الأرض داخل المدينة الى عدة وظائف، منها السكنية، التجارية، الإدارية، الخدماتية، الترفيهية، الصناعية، الدينية... الخ. وكلما كبر حجم المدينة وازدادت أهمية موقعها كلما ازداد تنوع استعمالات الأرض فيها في جو يسوده إما التجاذب أو التنافر. وهذا ما يسمى بالتركيب الداخلي للمدينة أو البنية الداخلية.

وتخضع هذه الوظائف إلى متغيرات متعددة تؤثر بشكل أو بآخر في ترتيب وهيكلية هذه الاستعمالات مكانيا وعلى امتداد حقب زمنية متباعدة، إذ تعمل منفردة أو في معظم الأحيان مجتمعة وقد يبرز أحد العوامل أكثر من غيره في موضع معين من المدينة ويضمحل في مواضع أخرى بتأثير خصوصيات الموضع من جهة وتأثير متغيرات النمو والتخطيط من جهة أخرى، ومن أهمها، موقع الأرضية، طبوغرافيتها، قيمته، ملكيتها، تركيبية تربتها، طرق المواصلات والنقل والمنافسة بين الاستخدامات المختلفة على نفس الحيز المكاني.

وبالرغم من التشابك والتداخل بين الاستعمالات المختلفة للأرض في المدينة فإن المهتمين بدراسات المدن من جغرافيين واجتماعيين واقتصاديين، قد اكتشفوا قوانين وأفكار ونظريات تفسر توزيع هذه الاستعمالات سواء من حيث قربها لقلب المدينة أو ابتعادها عنه نحو الاطراف. وأن اغلبية أنماط النسيج الحضري تكون إما عبارة عن كتل عمرانية منفصلة عن بعضها من خلال ترك الفضاءات حول الأبنية، أو كتل عمرانية مترابطة مع بعضها.

ويعتبر الاستعمال السكني في المجال الحضري من أهم العناصر التي تحدد الملامح الرئيسية في مورفولوجية المدينة وأحد الأسس التي تحدد الحالة الاقتصادية والاجتماعية لسكانها، وتعكس ثقافة

الافراد والمجتمعات، فهو الوحدة الأساسية للنسيج العمراني الذي يحدد الشكل الخارجي للمدينة ومدى انسجام وتناسق مختلف عناصرها.

الى جانب ذلك تتفاعل وتتنافس الوظائف داخل المدن، على احتلال الأراضي ويتوسع بعضها وتتطور ويتقلص بعضها وينتقل ليفسح المجال لوظائف أخرى إذ أنها تتصف بالديناميكية والحيوية، لذا وجب وضع آليات ووسائل للسيطرة على استخدام الأرض أهمها: وصف الاستعمالات الموجودة للأرض، وضع دراسات مستقبلية للمجال الحضري بما يتماشى مع حاجيات المواطن، سن أنظمة وقوانين تضبط مختلف عمليات الاستخدامات.

لهذا ارتأينا أن يكون الفصل الخامس تحت عنوان (أطر وآليات تنظيم المجال الحضري في الجزائر) لعرض أهم المعايير والضوابط القانونية والتنظيمية (قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر) التي تحدد المواصفات العمرانية والمعمارية للمجال الحضري، وتضمن تنظيم النشاط العمراني ككل من حيث تهيئة الفضاء، استعمال الأراضي وتنظيم عمليات البناء.

مراجع الفصل

1. الصقار فؤاد محمد، التخطيط الإقليمي، ط2 ، منشأ المعارف 1977، ص: 300.
2. حيدر فاروق عباس، تخطيط المدن والقرى، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، مصر، 1994، ص:401.
3. لعروق محمد الهادي، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية مخبر التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية 10/09/2008/جانفي 2008)
4. شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص:28.
5. حيدر فاروق عباس، المرجع السابق، ص:401.
6. حيدر فاروق عباس، المرجع نفسه، ص:468.
7. حيدر فاروق عباس، المرجع نفسه، ص:401.
8. حيدر فاروق عباس، المرجع نفسه، ص:467.
9. حيدر فاروق عباس، المرجع نفسه، ص:467.
10. عوض السيد حنفي، سكان المدينة بين الزمان والمكان، المكتب العلمي، الإسكندرية، 1997، ص: 195.
11. حيدر فاروق عباس، المرجع السابق، ص:468.
12. السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري بين النظرية والتطبيق، مشكلات وتطبيقات دار المعرفة، الأزاريطة، الجزء الثاني، 2000، ص: 173.
13. السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، الجزء الاول، الطبعة، 2003، ص، ص: 196-197.
14. فادية عمر الجولاني، علم الاجتماع الحضري، دار علم الكتب للنشر والتوزيع، الرياض، 1993، ص:51.
15. السيد حنفي عوض، المرجع السابق، ص: 175.
16. حيدر فاروق عباس، المرجع السابق، ص:150.
17. غنيم عثمان محمد، تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري، ط 1، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2001، ص:14.
18. البغدادي عبد الصاحب ناجي رشيد، الملائمة المكانية لاستعمالات الأرض السكنية في مدينة النجف، أطروحة دكتوراه غير منشورة، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، 1999، ص: 10.
19. سعد خليل القزدي، التحضر، دراسة في الجغرافية، سرت، دار الجماهيرية للنشر والتوزيع والإعلان، 1995، ص: 343.
20. محمد خميس الزوكة، نوال فواد حامد، في جغرافية الريف، دار المعرفة الجامعة الإسكندرية، 1991، ص: 245.
21. غنيم عثمان محمد، المرجع السابق، ص: 32.

22. سطحية محمد، خرائط التوزيعات الجغرافية، دار النهضة العربية، ط2، القاهرة، 1984، ص: 41.
23. غنيم عثمان محمد، المرجع السابق، ص: 32.
24. سطحية محمد، المرجع السابق، ص: 41.
25. عمر محمد علي محمد، استخدام الأرض في مدينة ادفو دراسة جغرافية مجلة الجغرافية العربية، العدد 46، 2003، ص: 149.
26. إسماعيل أحمد علي، دراسات في جغرافية المدن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص: 292.
27. غنيم عثمان محمد، المرجع السابق، ص: 37.
28. غنيم عثمان محمد، المرجع نفسه، ص: 37.
29. غنيم عثمان محمد، المرجع نفسه، ص: 37.
30. أنطوني كون، التنظيم الهيكلي الاسرائيلي للمدن في الضفة الغربية، القانون والبولدوزر في خدمة الاستيطان اليهودي، مؤسسة الدراسات الفلسطينية، فلسطين، 1995، ص: 13.
31. غنيم عثمان محمد، المرجع السابق، ص: 35.
32. غنيم عثمان محمد، المرجع نفسه، ص: 32.
33. غنيم عثمان محمد، المرجع نفسه، ص: 38.
34. غنيم عثمان محمد، المرجع نفسه، ص: 38.
35. علام، أحمد خالد، تخطيط المدن، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، 1998، ص: 63.
36. علام، أحمد خالد، المرجع نفسه، ص: 65.
37. علام، أحمد خالد، المرجع نفسه، ص: 67.
38. Ratcliffe. J, Stubbs. M, and Shepherd, M, 1999, **Urban Planning and Real Estate Development**, Second, 2 ND Edition, London and New York, 1996, UCL Press Limited, London, P:98
39. غنيم عثمان محمد، المرجع السابق، ص: 38.
40. غنيم عثمان محمد، المرجع نفسه، ص: 40.
41. الهيتي صبري فارس، جغرافية المدن، الطبعة الاولى، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص: 133.
42. الهيتي صبري فارس، المرجع نفسه، ص: 133.
43. غنيم عثمان محمد، المرجع السابق، ص: 40.
44. غنيم عثمان محمد، المرجع نفسه، ص: 40.
45. غنيم عثمان محمد، المرجع نفسه، ص: 41.
46. غنيم عثمان محمد، المرجع نفسه، ص: 41.
47. غنيم عثمان محمد، المرجع نفسه، ص: 42.
48. غنيم عثمان محمد، المرجع نفسه، ص: 42.

49. Zuccheli. A. **Introduction à L'urbanisme Opérationnel et à la Composition**, vol 02, P : 165
50. غنيم عثمان محمد، المرجع السابق، ص:43.
51. الهيتي صبري فارس، المرجع السابق، ص:118.
52. غنيم عثمان محمد، المرجع السابق، ص:43.
53. غيث محمد عاطف، دراسات في التنمية والتخطيط الاجتماعي، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، 1986، ص: 296.
54. عكاشة سامر، العمارة و تجربة الحياة اليومية، مجلة المستقبل العربي، العدد 248، 1999، ص: 111-112.
55. دليمي عبد الحميد، دراسة في العمران السكن والإسكان، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، 2007، ص:36.
56. البهنسي عفيف، من الحداثة إلى ما بعد الحداثة في الفن، دار الكتاب العربي، دمشق 1997، ص:27.
57. بدوي أحمد زكي، معجم مصطلحات العلوم الاجتماعية، بيروت، بدون سنة، ص:201.
58. دليمي عبد الحميد، المرجع السابق، ص:37.
59. دليمي عبد الحميد، المرجع نفسه، ص:37.
60. منظمة المدن العربية، المدينة العربية، مجلة دورية متخصصة، الكويت، مارس - أبريل 2000، ص: 37.
61. غيث محمد عاطف، المرجع السابق، ص: 296.
62. غيث محمد عاطف، المرجع السابق، ص: 296.
63. السيد الحسيني، الإسكان والتنمية الحضرية، دراسة الأحياء الفقيرة في مدينة القاهرة، مكتبة غريب، 1991، ص:18.
64. دليمي عبد الحميد، المرجع السابق، ص:147.
65. مزهود الصادق، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دراسة تطبيقية عن مدينة قسنطينة دار النور هادف، الجزائر، 1995، ص:62.
66. بو ذراع أحمد، التطوير الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن (دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري، منشورات جامعة باتنة، بدون سنة، ص: 26.
67. فهمي سليم القروي وآخرون، المدخل إلى علم الاجتماع، دار الشروق للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية الإصدار الأول، 2000، ص: 346.
68. بو ذراع أحمد، المرجع السابق، ص: 26.
69. بو ذراع أحمد، المرجع نفسه، ص: 29.
70. Chaoui. Lamia. K, Plouin. M, 2012, **Villes et Croissance Verte**, Editions OCDE, Paris, P :73
71. دليمي عبد الحميد، المرجع السابق، ص:167.
72. Claude. K, 2002, **Dictionnaire encyclopédique**. Larousse Paris, P:456
73. Laborde. P,1989, P: 92

74. Claude. K, **op cit**, P :1654
75. bouyssou. F et hygo. J, 1982, **Lotissements et divisions foncières**, Paris, P:19
76. Zuchelli. A, 1984 **introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine**, volume 3, OPU, Alger, P :76
77. **المرسوم التنفيذي رقم (176/91)** مؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم، ورخصة البناء وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم، المادة 07، ص: 962 .
78. **Code d'urbanisme en France, Article I du décret n° 58-1466**
79. Ministère de l'Urbanisme et de la Construction, **l'aménagement des lotissements**, Alger, OPU, P :19
80. bouyssou. F et hygo. J, **op cit**, P:11
81. شرف محمد ابراهيم محمد. **التحليل المكاني باستعمال نظم المعلومات الجغرافية**. دار المعرفة الجامعية للطباعة والنشر والتوزيع، 2008، ص: 51.
82. غنيم محمد عثمان وأبو زنت ماجدة، **التنمية المستدامة، فلسفتها واساليب تخطيطها وأدوات قياسها**، دار صفاء للنشر والتوزيع، 2009، ص: 199.
83. غنيم محمد عثمان، المرجع نفسه، ص: 199.
84. الوكيل شفق العوضي، **التخطيط العمراني - مبادئ - اسس - تطبيقات**، الجزء الاول، الطبعة الاولى، 2006، ص:133.
85. عبد الحميد محمد عبد العزيز والمسند مساعد عبد الله، **تطبيق منهجية التحليل المكاني باستخدام نظم المعلومات الجغرافية في تقييم ملائمة الارض للتنمية العمرانية، دراسة تحليلية لمنطقة الملقا (الدرعية) غرب الرياض**، بحث منشور على الأنترنت html/geography.com/vb/t8137 ، ص: 2
86. الكناني كامل كاظم بشير والجابري أحمد عبد السلام حنش، **استخدام منهجية التحليل المكاني في تقييم الملائمة المكانية للتوسع الحضري لمدينة الكويت**، مجلة كلية التربية/ واسط، العدد الثاني عشر، ص:244.
87. شرف محمد ابراهيم محمد. **المرجع السابق**، ص: 50.
88. شرف محمد ابراهيم محمد. **المرجع نفسه**، ص: 50.
89. الكناني كامل كاظم بشير والجابري أحمد عبد السلام حنش، **استخدام منهجية التحليل المكاني في تقييم الملائمة المكانية للتوسع الحضري لمدينة الكويت**، مجلة كلية التربية/ واسط، العدد الثاني عشر، بحث منشور على الأنترنت <https://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&aId=65252> ، فيفري 2017، ص:243.
90. الكناني كامل كاظم بشير والجابري أحمد عبد السلام حنش، **المرجع نفسه**، ص: 246.
91. الكناني كامل كاظم بشير والجابري أحمد عبد السلام حنش، **المرجع نفسه**، ص: 246.

الفصل الخامس:

أطر وآليات تنظيم المجال الحضري في الجزائر

مدخل.

I. مفاهيم عامة.

II. أدوات التهيئة والتعمير.

1. المرحلة الأولى ما قبل 1962.

2. المرحلة الثانية من 1962 الى غاية 1990.

3. المرحلة الثالثة ما بعد 1990.

1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).

2.3. مخطط شغل الأراضي (POS).

3.3. القانون رقم 06/06 اطار لتنمية عمرانية مستدامة.

4.3. قانون مطابقة البناءات وإتمام انجازها أداة لتحسين المظهر الجمالي للمدينة.

III. عقود التعمير (الرخص والشهادات).

أ. الرخص العمرانية.

ب. الشهادات العمرانية.

خلاصة الفصل.

مراجع الفصل.

مدخل

إن التوسع العمراني نظريا في المدن الجزائرية خضع إلى معايير وضوابط قانونية حددت مواصفاته العمرانية والمعمارية، وسعت بواسطتها الى ضمان نمو العقلاني لها. وبحكم التبني الفكري والثقافي الفرنسي للمجتمع الجزائري كانت معظم قوانين وتشريعات التهيئة العمرانية المعمول بها سابقا وحاليا، مستمدة من القانون الفرنسي مما أدى إلى انعكاسات حقيقية على منتوجنا العمراني والمعماري والشكل العام لمدنتنا.

وعليه سنحاول في هذا الفصل معرفة مختلف قوانين وادوات التهيئة والتعمير في الجزائر التي تنظم وتسير المجال الحضري بكل أبعاده العمرانية، السوسولوجية، الاقتصادية والثقافية. من خلال الوقوف على أهم المحطات التي مرت بها، والاهداف التي سطرته تماشيا مع الواقع المحلي المعاش، من أجل ضمان ترقية إطار المعيشة وتحسين رفاهية السكان.

I. مفاهيم عامة

1. التهيئة: هي مجموعة العمليات الموجهة لتنظيم المجال الحضري. تقوم بها الهيئات العمومية (الحكومة، أو الهيئة التي تشرف على الإقليم) من أجل وضع تخطيط مجالي وتسخير فاعلين (سكان، مقاولات، هيئات محلية، إدارات...) لخدمة هذا المجال.⁽¹⁾ للحصول على أفضل تقسيم للأفراد والنشاطات على الإقليم،⁽²⁾ بإجراء تغييرات في السلم الكمي والكيفي في استهلاك واستعمال المجال الحضري أو الإقليمي.⁽³⁾

وقد تخص التهيئة مجال واسع من إقليم البلد وتسمى (التهيئة الإقليمية) وقد تخص مدينة أو حي وتسمى (التهيئة الحضرية أو عمران) إلى غاية تهيئة محل (مثل تهيئة بناية أو عمارة، مكتب، مصنع...) وفي الحالة الأخيرة فالعملية جد محدودة.⁽⁴⁾

مما سبق فالتهيئة هي عملية شاملة متكاملة تقوم بها هيئات عمومية وخاصة على مستويات مختلفة، من أجل تنظيم وتحسين ظروف حياة مواطنيها، في مرحلة معينة وهذا بتقسيم، تنظيم، تحسين، هيكلية.... مجال معين ومحدد بأبعاده وأشكاله وأصنافه ومستوياته (إقليم، مدينة، بناية) وبجميع مكوناته (المادية والمعنوية)، وجعله يتماشى مع متطلبات الأفراد (الاجتماعية، الثقافية، الاقتصادية، النفسية، البيئية...)، على المدى القصير المتوسط الطويل أي جعله قابل للحياة.

2. التهيئة الحضرية: التهيئة الحضرية هي الإرادة العمومية لتنظيم المظاهر الجغرافية، البشرية والاقتصادية لتحقيق التوازن بين الأماكن والتنظيم الشمولي الموجه لإسعاد السكان. حيث يراعى فيه الانسجام والتكامل بحيث لا ينبغي التركيز على مجال معين وإهمال المجالات الأخرى. ترمي في معظمها إلى تنظيم استخدام الأرض داخل المدينة وبالتالي إعطاء مظهر جمالي ومنظم للمدينة.⁽⁵⁾

وهي تشمل مجموع التدخلات المطبقة باستمرار في المجال الحضري الاجتماعي والفيزيائي من أجل تحسين مستوى التنظيم والوظائف، وكذا بتنميته من خلال عمليات إعادة التأهيل المجال (la **Réhabilitation** أو التجديد (**la Rénovation**) أو إعادة هيكلية المجال (**la Restructuration**) أو التوسع الحضري (**Extension Urbaine**).⁽⁶⁾

كما تعد وسيلة لتحقيق الانسجام والتوافق بين كل ما هو جديد (ينشئ) وكل ما هو قديم (يحافظ عليه) في كل العمليات التي تعني بالسياسة الحضرية. فالتهيئة تتعدد فيها سلم التدخلات، فمن التهيئة الإقليمية إلى تهيئة الحصة الأرضية مروراً بالتهيئة الحضرية بأتم معنى الكلمة.⁽⁷⁾

التهيئة الحضرية تعني في مفهومها الشامل الاستخدام الأفضل للمجال، من خلال التدخل المباشر سواء بالأفكار أو القرارات أو الدراسات لتطوير الشبكة العمرانية بصفة عامة وتحسين ظروف المعيشة

للمجمعات السكانية بصفة خاصة، وضبط قواعد استعمال الأرض. كل هذا من أجل تحسين الصورة العامة للمدينة.

4. التعمير: هو العلم الذي يهدف إلى تنظيم وترتيب المجال الحضري (التجمعات السكانية).⁽⁸⁾ من خلال مجموع الدراسات والتصاميم التي يكون موضوعها إنشاء وتهيئة المدن.⁽⁹⁾ وامتداد مجالها في الوقت الحالي والمستقبلي. بواسطة القواعد المتعلقة بتدخل الهيئات العمومية لاستعمال الأراضي.⁽¹⁰⁾ والسهر على تنميتها وتطويرها بمختلف الوسائل والتقنيات الحديثة.⁽¹¹⁾

وحسب تعريف المعجم الفرنسي، فالتعمير فن تنظيم المجال الحضري أو الريفي بمفهومه الواسع (من بنايات للسكن أو العمل أو الترفيه أو من خلال شبكات النقل والمبادلات) بغرض بلوغ أرقى الاستخدامات وتحسين العلاقات الاجتماعية.⁽¹²⁾ من خلال مجموعة المعارف التاريخية والثقافية للنظريات والتقنيات التي تعني بإشكالية التنظيم وتغيير المجال الحضري.⁽¹³⁾ في إطار القوانين السارية المفعول والخاصة بالتعمير.⁽¹⁴⁾ والتي تساعد على تطوير المجتمعات بشكل منسجم وعقلاني وإنساني.⁽¹⁵⁾ وهذا يتضمن تصحيح أخطاء الماضي بواسطة إعادة البناء والتهيئة المناسبة. كما يتضمن أيضا استغلال تجارب الماضي لوضع مشاريع توسعية جديدة، كل هذا من أجل تحسين الشكل العمراني.⁽¹⁶⁾

التعمير هو علم تتداخل فيه العديد من التخصصات، يهتم بتنمية وتطوير التجمعات الحضرية بشكل منسجم وعقلاني وإنساني، من خلال تهيئة، تغيير، وتنظيم المجال بجميع مركباته المادية والبشرية في مكان محدد وعبر مراحل زمنية مدروسة، بواسطة مجموعة من القواعد التقنية والقوانين التنظيمية المستمدة من تاريخ، ثقافة وطبيعة المجتمع، والتي تفرضها وتسهر على تطبيقها الهيئات العمومية، لضمان أمثل وأنجع لاستخدامات للأرض، وتحقيق حياة الرفاهية للجماعات والأفراد. وتحسين الشكل العمراني.

5. **قانون التعمير:** هو مجموع القواعد القانونية المتعلقة بتهيئة وتخصيص وتنظيم المساحات.⁽¹⁷⁾ ظهر في فرنسا بعد الحرب العالمية الأولى لمراقبة شغل الأراضي. أهمها قانون 1919/03/14 الذي أوجب ضرورة وضع مخططات التعمير والتوسع العمراني، كما اشترط رخصة بناء بالنسبة للبلديات التي تزيد كثافتها السكانية عن 10.000 نسمة.⁽¹⁸⁾

فهو الاطار الذي ينظم العمران في المدن والقرى، ويحكم تصرفات الأفراد والجماعات في مجال العمران لتحقيق الأهداف المسطرة وضمان إقامة المباني مستوفاة الاشتراطات والمعايير التي تكفل أمن السكان وراحتهم، وتوفير مستلزمات الصحة العامة، بالإضافة إلى تحقيق جمال وتنسيق المدن.⁽¹⁹⁾

قانون التعمير هو مجموعة التدابير والقواعد التي تنظم النشاط العمراني ككل، من حيث تهيئة الفضاءات، استعمال الأراضي وتنظيم عمليات البناء، التي تفرضها الهيئات العمومية من اجل تنظيم ومراقبة كل تصرف مادي على عقار ما سواء كان مبني أو غير مبني إلا بعد الحصول على قرار إداري يرخص له للقيام بهذه الأعمال، لتحقيق وضمان متطلبات الأمان، الاستقرار والتناسق.

6. **البيئة الحضرية:** هي كل ما يحيط بالإنسان من فراغات (شوارع، وأماكن انتظار سيارات، وممرات مشاة، وفراغات مفتوحة، ومناطق خضراء وغيرها) وكتل مباني (خدمية، إدارية، سكنية، تجارية، صناعية، ومرافق عامة وغيرها)، بالإضافة إلى تنسيق المواقع والوظائف والأنشطة التي يقوم بها الإنسان، وتختلف باختلاف طبيعة ونوعية الموقع والموضع والسكان وظروفهما المختلفة.⁽²⁰⁾

7. التنمية العمرانية المستدامة:

هي تحسين نوعية الحياة في المدينة، على المستوى العمراني فضلا عن المستوى البيئي، والثقافي، والسياسي، والمؤسساتي، والاجتماعي والاقتصادي، ضمن حدود الموارد المتاحة دون ترك اعباء للأجيال القادمة نتيجة استنزاف الموارد الرئيسية.⁽²¹⁾ وعلى هذا الاساس فان مفهوم التنمية العمرانية المستدامة

يجب أن يقوم على مبدأ التوازن بين المواد والطاقة، وكذا المدخلات والمخرجات المالية التي تلعب دورا مهما في جميع القرارات المستقبلية للتنمية في المناطق العمرانية.⁽²²⁾

7. **التسيير العمراني:** هو عملية تشرف عليها هيئات مشتركة ومختصة وفق أطر قانونية ووسائل تخطيطية. الهدف منه مراقبة عملية التهيئة العمرانية بمفهومها الشامل والمتكامل، من خلال التنمية، التوجيه، الضبط، والتحكم في التوسع المجالي للمدن وتوجيهه نحو خدمة الأهداف العمرانية والمعمارية والتهيئة المسطرة التي ترمي إلى تحسين وتنظيم شكل المدينة.⁽²³⁾

II. قوانين التهيئة والتعمير في الجزائر

هي الوسائل أو المناهج أو الخطط المحددة للتنظيم والتسيير الحضري، وهي بمثابة وسائل للمراقبة والعمل في ميدان التعمير، وتشمل القوانين والقواعد التي تترجمها المخططات والوثائق الخاصة بالتعمير على غرار الأدوات المحلية بالجزائر.⁽²⁴⁾

تهدف إلى تنظيم وتسيير المجال الحضري، وتترجم احتياجات السكان اليومية على شكل مخططات تصميمية ذات أبعاد مجالية مختلفة وأزمنة متفاوتة. ويمكن تلخيص أهم أدوات التهيئة والتعمير التي استخدمت في الجزائر إلى يومنا هذا، إلى ثلاث مراحل نراها أساسية وهي:

1. **المرحلة الأولى ما قبل 1962:** بعد الاحتلال شرعت فرنسا في إعادة تشكيل النسيج الحضري بما يتماشى مع أهدافها العامة، عن طريق مجموعة من القوانين، التي كانت مستمد من التشريعي المطبق في فرنسا منذ 1919، ولكن مع بعض التكييفات الخاصة لخصوصية المدن الجزائرية. بالاعتماد على العديد من المخططات والادوات اهمها:

1.1 **مخطط التصريف والاحتياطات العقارية (le Plan d'Alignement et de Reserves Foncières)**

والذي يعتبر أول أشكال أدوات التهيئة والتعمير التي طبقت في الجزائر، والتي انتجت نسيجا

عمرائيا مميّزا يتكون من تخصيصات منظمة وحدائق عمومية واسعة منتشرة عبر الأحياء وطرق واسعة مهيكلة.

2.1. شبكة التجهيزات (La Grille des Equipements) الذي بدأ العمل به لأول مرة سنة 1948 في

مخطط الجزائر العاصمة تحت إشراف المهندس المعماري الشهير لكربيزي (le Corbusier).

ومع زيادة نمو المدن الجزائرية الكبرى استحدثت المستعمر الفرنسي العديد من أدوات التهيئة والتعمير التي باتت مرجعا للتعمير بعد الاستقلال أهمها (مشروع قسنطينة) عام 1958 الذي ضم خطة عمل على مدى خمس سنوات (1958-1964). هذه الآليات القانونية سمحت بظهور مفهوم التخطيط الحضري لأول مرة إذ وضع هذا القانون مجموعة من آليات التسيير المجالي تمثلت في المخططات التالية: (25)

أ. **مخطط التعمير الموجه (P.U. Directeur)**: وهو مخطط التوجيه العام للتهيئة والتنمية. يهدف إلى تحديد المناطق الواجب تعميمها لضمان التحكم في توسع المدينة وتوجيه نموها الحضري على مدى 20 سنة وقد ركز على مبدأ تحقيق مجال عمرائي منظم من خلال:

- بناء المجموعات السكنية الكبرى لذوي الدخل المحدود من الجزائريين والمعمرين وتشجيع التخصيصات (البناء الفردي الراقى) في شكل أحياء منظمة.
- تخصيص مساحات لاستقبال التجهيزات.
- تهيئة شبكة النقل والطرق.

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

الفوضوي بسبب الحرب. (26)

ب. **مخطط التعمير المفصل (P.U. Détail)**: أداة تطبيق للتدابير التي أتى بها مخطط التعمير الموجه. ينجز على مستوى البلديات ويتمثل دوره في تنظيم القطاعات المعمرة والقابلة للتعمير مع تعيين مواقع التجهيزات.⁽²⁷⁾

ت. **مخطط التعمير المبدئي (P.U.Principe)**: في سنة 1962 أدخل مفهوما جديدا في السياسة الحضرية بالجزائر وهو مخطط التعمير المبدئي، الذي يهدف إلى استدراك التأخر في مجال التنمية والتعمير بالنسبة للبلديات ذات حجم السكاني أقل من 10000 ساكن.⁽²⁸⁾

كل هذه الأدوات تتميز بقدرتها على التدخل الفعلي من خلال عمليات التهيئة والتنمية الحضرية مثل مناطق التعمير ذات الأولوية (ZUP) والمجالات الكبرى (les Grands Ensembles).⁽²⁹⁾

ث. **مخططات التعمير أو إعادة الهيكلة**: تهدف إلى استعادة مراكز المدن وتجديد الأحياء المتدهورة.

ج. **برنامج المرافق الحضرية ومخطط التحديث والمرافق (PME)**: هو في الواقع عبارة عن غلاف مالي مخصص لتمويل برنامج التجهيزات وتنمية القطاع الاقتصادي.⁽³⁰⁾

ح. **برامج التعمير والقطاعات المبرمجة للتعمير ذات الأولوية (Z.U.P)**: والتي كانت مخصصة لقطاعات الضواحي ومناطق التوسع معتمدة في ذلك على شبكة المرافق.⁽³¹⁾ انطلاقا من وحدة الجوار (800 الى 1200 مسكن) ثم الحي (2500 الى 4000 مسكن) وصولا الى المجمعات السكنية الكبيرة (10000 مسكن).⁽³²⁾

إلا أنه وبعد أربع سنوات من تطبيقها استقلت الجزائر وبقيت هذه الأدوات فعالة وكانت المرجع الأساسي في سن المنظومة القانونية للتعمير في الجزائر بعد الاستقلال.⁽³³⁾

خلاصة القول أن سياسة التعمير الفرنسية بكل قوانينها ومخططاتها في المدن الجزائرية كان لها تأثير كبير على الطابع العمراني والمعماري للمدن الجزائرية وشكلها العام، الذي أصبح مغايرا لما كان

موجودا آنذاك، حيث سيطرت **الخطة الشطرنجية** ذات الشوارع الواسعة والمهيكلية بنايات عالية متناظرة ومتماثلة من حيث الطابع المعماري ومواد المواد على المجال الحضري لمدننا.

وبهذا الخصوص أرفد الأستاذ **مارك كوت** يقول: يجب أن نؤكد أن المدينة الجزائرية قد تأسست على مراحل وفترات تعاقبت عليها حضارات وثقافات، ولكن من الواضح أن التأثير الكولونيالي الفرنسي قد ترك بصماته بشكل كبير هيكليا ومجاليا. من خلال سعيه منذ دخوله الجزائري إلى طمس كل التراث المعماري والعمراني الذي كانت تزخر به المدن الجزائرية، والمشكل أساس من أنسجة عمرانية تعود إلى الفترة الإسلامية والتركية، والتي كانت تراعا في تخطيط أنسجتها الجوانب الثقافية، الاجتماعية والطبيعية للمجتمع. والنتيجة أن معظم المدن الجزائرية التقليدية انطمست في النسيج الحضري الفرنسي، وأصبحت عبارة عن أحياء مهمشة تفنقر إلى أدنى متطلبات الحياة العصرية آنذاك.⁽³⁴⁾

3. المرحلة الثانية من 1962 الى غاية 1990: بعد الاستقلال مباشرة 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 1962/12/31** الذي يجيز مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية. ففي مجال التعمير تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الصادر في 1958/12/31 "مشروع قسنطينة" خاصة (PUP - PUD) الى غاية صدور:

1.3. الامر المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الاملاك الشاغرة. و تنظيمها بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/18.⁽³⁵⁾ وكان الهدف الاساسي من هذه السياسة التشريعية في المدن الجزائرية هو:

- حساب الأراضي القابلة للتعمير على مدى 10 - 15 سنة.
- تحديد علو المباني والمساحات الودوية لكل ساكن.
- تنظيم المساكن عبر وحدات منسجمة ومتناسقة عبر الوحدات الجوارية والأحياء.

- تخصيص رواقات بالنسبة للهياكل (إرتقافات).
- تخصيص أراضي بالنسبة للنشاطات الصناعية.
- شروط استخدام الأرض والعوائق.⁽³⁶⁾

2.3. الامر 67/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخص البناء والتجزئة وهو أول تشريع يصدر

بعد الاستقلال في مجال البناء والتحكم في تسيير المجال.

كما نشير أيضا أن ظهور مرسوم الاحتياطات العقارية سنة 1975 قد أعطى دفعا في تحديد مخطط

المحيط المؤقت عبر بلديات الوطن.⁽³⁷⁾

2. المرحلة الثالثة ما بعد 1990: مع نهاية الثمانينات عرفت معظم المدن الجزائرية نموا ديمغرافيا كبيرا

نتيجة للزيادة الطبيعية للسكان من جهة، والنزوح الريفي من جهة ثانية. هذه الوضعية المتسارعة والغير

متحكم فيها، انعكست سلبا على الجانب المادي للمدينة حيث شهدت نمو عمراني سريع وغير منظم في

الكثير من الأحيان، تمثل في انتشار الأحياء العشوائية، غياب التجهيزات الضرورية عن التجمعات

السكانية، تدهور البني التحتية، انتشار الملوثات بمختلف أشكالها، غياب الطابع العمراني والمعماري،

ووضعية عقارية معقدة.

كل هذا جعل المشرع الجزائري يفكر في خلق آليات ووسائل جديدة تتماشى مع طموحات

ومتطلبات تلك المرحلة. فكان القانون رقم (25/90) المؤرخ في 01/12/1990 والخاص بالتوجيه العقاري

لإيجاد حلول للمشاكل العقارية العالقة، والقانون رقم(29/90) المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة

والتعمير لتنظيم وتسيير المجال الحضري من خلال أداتين مهمتين هما:

• المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

• مخطط شغل الأراضي (POS).

1.3. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) : الذي حل بديلا للمخطط العمراني الموجه، كان

الهدف منه هو تنظيم العلاقة بين مختلف المراكز والاوساط الحضرية على المستوى المحلي والاقليمي، من خلال مراعاة جوانب الانسجام والتناسق المجالي والوظيفي.

وقد عرفته المادة 16 من القانون 29/90 على انه: "أداة للتخطيط والتسيير المجالي والحضري، تحدد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية وضبط التوقعات المستقبلية للتعمير، بمعنى آخر هو وثيقة تهدف إلى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية ويحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية".⁽³⁸⁾

فهو بذلك وثيقة مستقبلية للتنبؤ وتوجيه التهيئة، وتوسّع التجمعات السكانية، كما يحدّد التوجيهات العامة للأراضي، ويقسم المجال المعني إلى مجموعة من القطاعات المتجانسة والمتماثلة. والقطاع كما عرفته المادة 19 فقرة 02 من قانون التهيئة و التعمير (29/90) هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير. هذه القطاعات مفصلة كما يلي:

أ. القطاعات المعمرة (S.U) Secteurs Urbanisés: كما جاء في المادة 20 من القانون رقم (29/90)

هي عبارة عن أراضي تتواجد أساسا وسط المدينة. حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها، والتجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة. كما تشمل القطاعات المعمرة أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها أو حمايتها.⁽³⁹⁾

هذه القطاعات في معظم الاحيان تكون مشبعة لا طاقة لها للاستيعاب ويكون الهدف من المخطط هنا إجراء تحويلات في خصائص النسيج العمراني من إعادة هيكلة أو تأهيل أو صيانة وترميم لبعض البناءات القائمة حتى تتكيف مع المنتج الجديد لمواد البناء والأشكال الهندسية والمعمارية الحديثة.

ب. **القطاعات المبرمجة للتعمير (S.A.U) Secteurs a Urbaniser**: نصت عليها المادة 21 من القانون (29/90) وهي قطاعات مخصصة لكي تعرف كثافة تعمرية عالية في آجال قصيرة تمتد إلى 5 سنوات أو مدة متوسطة تمتد من خمس سنوات إلى 10 سنوات. حسب الأولوية. (40)

وقد تكون هذه القطع الأرضية عند انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أراضي فلاحية أو غير مجهزة. وتمتاز هذه القطاعات بالمضاربة العقارية التي يقوم بها أصحاب أو ملاك الأراضي نظرا لقابليتها للتوسع الجديد.

ت. **قطاعات التعمير المستقبلية (S.U.F) Secteur d'Urbanisation Future**: نصت عليها المادة 22 من قانون التهيئة والتعمير وهي الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

والهدف من تخصيص هذه الأراضي هو الحفاظ على القدرات الكامنة للتوسع العمراني الصحيح لمستقبل المدينة والتجمعات السكانية من خلال تطبيق إجراءات صارمة على كل الأراضي المتواجدة في هذه القطاعات. (41)

ث. **قطاعات غير قابلة للتعمير (S.N.U) Secteurs Non Urbanisables**: نصت عليها المادة 23 من قانون التهيئة والتعمير (29/90) وهي القطاعات التي يمنع البناء عليها بأي شكل من الأشكال ولا يمكن أن تكون محلا لرخصة البناء وذلك لطبيعتها الخاصة أو لظروف استثنائية كونها مناطق محمية أو طبيعية أو فلاحية أو ذات خطورة على سلامة المواطنين، ولكن المنع ليس باتا وإنما يخضع لرقابة السلطة الإدارية المختصة التي تمنح رخصة البناء في هذه القطاعات. (42)

وتكمن أهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كونه وثيقة مرجعية ملزمة، ووسيلة لتقسيم العقارات على تراب البلدية، وتعريف للأماكن العقارية وطبيعتها، تقاديا للنمو العشوائي، والاستغلال اللاعقلاني للأماكن العقارية داخل حيز البلدية، وتوفيرا لاحتياجات المواطنين الأساسية داخلها.

2.4. مخطط شغل الأراضي (POS) : وهو النوع الثاني من الأدوات التنظيمية للمجال الحضري، مرتبط بالأساس بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من حيث المضمون والصلاحية. ويعرف على أنه وثيقة شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الأراضي.⁽⁴³⁾ يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي.⁽⁴⁴⁾

وهو احد الوثائق الإدارية والتقنية للتخطيط الحضري. وهو مرجع نثبت من خلاله القواعد الأساسية لشغل واستغلال الأرض وخصوصيات البناءات (التقنية، المعمارية، العمرانية) التابعة لها. هو أداة للتخطيط ألمجالي والتسيير الحضري المحلي، التي يلجأ إليها المشرع من أجل التخطيط لتوجهات التعمير المرسومة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

كما عرف على أنه وثيقة تحدد القواعد القانونية، التي تنظم عملية البناء في الأراضيات والمظهر الخارجي لها، وكذا الارتفاقات المفروضة عليها، فهو وثيقة تنظيمية تثبت وتحدد القواعد المتعلقة بشغل الأراضي إضافة إلى حماية المساحات العمرانية وكذا الطبيعية.⁽⁴⁵⁾

وهو أداة لقسم المجال الحضري الى قطاعات من اجل التحكم في تسيير المجال وتسهيل عملية الرقابة بتحديد المناطق القابلة للبناء عليها والتي يحظر البناء عليها وكذا الواجب حمايتها.

مما سبق يتبين لنا أن مخطط شغل الأرض يعمل على تحديد حقوق استعمال الاراضي والبناء عليها، على ضوء توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهو يعتبر أداة لرسم الشكل العمراني العام للمدينة، من خلال التخطيط التفصيلي لأشكال القطع الأرضية ومساحاتها ومداخل البناءات والارتفاقات اللازمة وطبيعتها وأهميتها، عن طريق تعيين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به

وفق معامل شغل الأرض. كما يهدف الى ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات، ويحدد الاحياء والشوارع، المعالم والمساحات الخضراء والمساحات العمومية ومميزات طرق المرور.

كما توجد مخططات أخرى تختلف باختلاف الاقليم الذي تغطيه وتتمثل في مخطط تهيئة الولاية، (PAW) وعلى المستوى الجهوي لدينا التصميم الجهوي للتهيئة العمرانية، (SRAT) وفي القمة التصميم الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) ، حيث الأداة الأخرى تستوحي منهما أدوات التهيئة والتعمير معظم توجهاتها وأهدافها، إلا أن الواقع يؤكد عكس ذلك، فمخططات التهيئة والتعمير وشغل الأرض تدرس ويصادق عنها في ظل غياب لهذه الأدوات المرجعية، لأنه وفي سنة 2001 م تم صدور قانون تهيئة الإقليم وتميمته المستدامة، والهيئات المختصة لم تصادق على مشروع التصميم الوطني للتهيئة العمرانية (SNAT) الموافق عليه من قبل مجلس الوزراء في 2007 م، في حين أن التصميمات الجهوية (SRAT) لا تزال قيد الدراسة، أما مخططات تهيئة الولاية فلا يزال العمل يتم بالمخططات القديمة.⁽⁴⁶⁾

إن أدوات التهيئة والتعمير هي تلك الآليات التي تحدد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية وتضبط توقعات التعمير وقواعده وتحدد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال الاراضي الحضرية بما يتماشى مع الاحتياجات الحالية والمستقبلية. واعتمدت الجزائر منذ الاستقلال على عدة وسائل لتنظيم مجالها العمراني تعرف بأدوات التهيئة والعمرانية، معظمها ورثته عن المستعمر الفرنسي واستمر العمل بها الى غاية 1990 التي كانت نقطة تحول في مجال التهيئة والتعمير بصدور القانون رقم 90/29 الخاص بالتهيئة والتعمير والقانون رقم 90/25 الخاص بالتوجيه العقاري. التي جاءت لتكريس نظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال الحضري.⁽⁴⁷⁾

وقد تلى القانون رقم (29/90) المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون (05/04)

المؤرخ في 14 أوت 2004 مجموعة من المراسيم التنفيذية من أجل تنظيم عمليات التهيئة والبناء أهمها:

المرسوم التنفيذي رقم (175/91) المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير

والبناء. الجريدة الرسمية رقم 26 الذي جاء بمجموعة من الضوابط والالتزامات التي تهدف الى:

- تحديد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الاراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء.
- ضمان مظهر عمراني ومعماري منسجم وجميل من خلال تحديد موقع البناية، حجمها، ارتفاع وابعادها والفتحات التي تحويها. وكذا كثافة ومظهر البنايات من خلال تحديد مواد البناء المستعملة والعلو المسموح به. وتطرق حتى الى تفاصيل التصميم الداخلي للبناية ومختلف الابعاد والمساحات التي يجب ان تحترم في ذلك.

المرسوم التنفيذي رقم (176/91) المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم شهادة

التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء، و شهادة المطابقة، ورخصة الهدم.

المرسومين التنفيذيين رقم (177/91) والمرسوم رقم (178/91) المؤرخين في 28/05/1991 المحددين

على التوالي إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي.

وبهذا يشكل القانون رقم (29/90) والنصوص التطبيقية له منظومة متكاملة للتهيئة والتعمير في

الجزائر، ويعد قفزة نوعية في ميدان النظام العقاري من حيث تهيئة الأراضي وتعميرها من أجل التكيف

المثالي للسوق العقارية في مجال البناء. وتنظيم عملية البناء بما يتلاءم مع المتغيرات الحديثة في المدينة

الجزائرية ومحاولة الاندماج في منظومة المدن العالمية.

3.4. القانون رقم 06/06 اطار لتنمية عمرانية مستدامة: صدر القانون رقم 06/06 في 20 فيفري

2006 الجريدة الرسمية رقم 15،⁽⁴⁸⁾ يندرج مشروع هذا القانون في سياق استكمال المنظومة التشريعية

المتعلقة بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة وحماية الفضاءات الحساسة وتثمينها وترقيتها. ويقوم هذا

المشروع على عدد من المبادئ والاعتبارات تتمثل في وضع إطار تشريعي منسجم يضمن ترقية المدينة.

من خلال تكريس مبدأ التنسيق والتشاور بين مختل الفاعلين، واعطاء الصلاحيات الكاملة لمختلف

الهيئات العمومية في تجسيد، مراقبة ومتابعة كل النشاطات المتعلقة بالبيئة الحضرية، والتكفل بانشغالات وحاجيات المواطنين الانية والمستقبلية، والعمل على تنميتهم واشراكه بصفة مباشرة أو في اطار الحركة الجموعية، في تسيير محيطهم المعيشي والمحافظة عليه بواسطة مختلف وسائل الاعلام. لتحقيق الانسجام والتضامن والتماسك الاجتماعي بين مختلف مكونات المدينة المادية والبشرية.

ويهدف هذا القانون في عمومه الى تقليص الفوارق وترقية التماسك الاجتماعي من خلال توفير الخدمة العمومية وتعميمها على كل المجال الحضري، وتحسين الاطار المبنى وتطوير البنية التحتية خاصة ما تعلق بالطرقات، وسائل النقل والشبكات المختلفة. مكافحة الآفات الاجتماعية، الاقصاء والفقر وترقية الشراكة والتعاون بين المدن والاقاليم.

ولتحقيق الاهداف المسطرة حدد القانون 06/06 في مادته 18 مجموعة من الادوات والهيئات التي تعمل على تأطير العملية ككل، واعداد نقلة نوعية للمجتمع نحو التقدم والرفاهية داخل المدن والتجمعات السكانية.

4.4. قانون مطابقة البناءات وإتمام انجازها أداة لتحسين المظهر الجمالي للمدينة: صدر القانون رقم 15/08⁽⁴⁹⁾ المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، في الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 44 بتاريخ 20 يوليو سنة 2008، جاءت نصوصه التنظيمية في 95 مادة مقسمة على أربعة فصول.

الفصل الأول احتوى على مجموعة من المفاهيم والمبادئ العامة التي ارتكز عليها القانون(المادة 02 منه)، من أهمها أن كل البناءات دون استثناء الموجودة في الوسط الحضري معنية بالمطابقة سواء كانت عمومية أو خاصة جماعية أو فردية، وأن إتمام انجازها، يعني الانجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها. وهذا لتحقيق مظهر جمالي منسجم من ناحية الشكل والواجهات، والشيء الملاحظ هنا أن القانون لم يبين العناصر التي من خلالها نقيس درجة هذا الانسجام، كما حددها

على سبيل المثال كل من (BROLIN)⁽⁵⁰⁾ و(شيرين شيرزاد)⁽⁵¹⁾ بالارتفاع والخط، الشكل والاتجاه، الجلاء واللون، وأخيرا الفتحات.

أما الفصل الثاني فتناول ماهية، كيفية ومراحل مطابقة البناءات. حيث حددت المادة 14 من القانون البناءات المعنية بالمطابقة، هي تلك التي انتهت بها أشغال البناء أو في طور الإتمام قبل جويلية 2008 تاريخ.

النقطة الأولى التي نسجلها هنا، هو استثناء القانون للبناءات المنجزة بدون رخصة بناء وبعد 2008، يعيدنا إلى نقطة الصفر في معالجة الظاهرة لأنها واقع معاش يفرض نفسه، والنقطة الثانية التي نقف عليها هي هل كل البناءات لها ما يثبت انجازها قبل أو بعد تاريخ جويلية 2008 ؟

أما المادة 18 من هذا القانون فأكدت أنه عند إجراء تحقيق مطابقة البناءات يجب الأخذ بعين الاعتبار، طبيعة الوعاء العقاري الذي شيدت عليه البناءة والذي حددته المادة 35 بعقد ملكية أو حيازة أو أي عقد رسمي آخر. وفي حالة ما شيدت البناءة على قطعة أرض تابعة لأملاك الدولة، نصت المادة 40 على أنه يمكن تسوية الوضعية عن طريق التنازل بالتراضي. وهنا ستطرح إشكالية البناءات التي شيدت فوق أراضي خواص ويملك أصحابها عقود عرفية فقط (الأحياء العشوائية)، هل سيتم تسويتها أو هدمها حسب ما نصت عليه المادة 17 من نفس القانون.

ولكي يتم قبول ملف تحقيق المطابقة على مستوى مختلف المصالح المكلفة بالعملية فقد أكدت المادة 25، أن التصريح المقدم من صاحب البناءة يجب أن يرفق بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانات الضرورية للتكفل بالبناء. والتي حددها المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي سنة 2009،⁽⁵²⁾ بكشوف كمية، مخططات، مناظر فوتوغرافية، وثائق آجال الإتمام.

هذا الملف وما يحتويه من وثائق مكتوبة وبيانية يتطلب مصاريف مالية معتبرة تعد عبأ إضافيا على صاحب البناية، بالإضافة لمواد البناء، اليد العاملة ورسوم مختلف الرخص... الخ التي من شأنها عرقلت تطبيق القانون على أرض الواقع.

مدة الإنجاز التي حددتها المادة 29 ب 24 شهر تعد فترة قصيرة جدا لإنجاز مختلف أشغال إتمام البنايات ذات الاستعمال السكني على الخصوص. في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة التي يعيشها معظم السكان. وهذا ما تداركته وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية في تعليمتها رقم 2017/541 الصادرة بتاريخ 2017/10/09 والموجهة للمديرية العامة للجماعات المحلية، والتي تنص على تمديد آجال تسوية ومطابقة البنايات، بثلاث سنوات إضافية، وذلك من 2 أوت 2016 إلى غاية 2 أوت 2019.⁽⁵³⁾

أما الأحكام الجزائية والعقوبات في حق المخالفين فوردت في الفصل الثالث، حيث وضع المشرع الجزائري من المادة 74 إلى غاية المادة 92، مجموعة من الإجراءات والعقوبات الردعية في حق المخالفين لتطبيق هذا الأخير، تراوحت بين الغرامات المالية (من 5000 دج إلى 300.000 دج). وتصل إلى حد السجن من ستة (6) أشهر إلى سنة (1)، وهدم وإخلاء البنايات التي لم يلتزم أصحابها باحترام القانون وآجاله المحددة. وهذا حسب درجة وخطورة المخالفة.

والشيء الأكيد أن وضع مجموعة من الإجراءات والعقوبات الردعية في حق المخالفين لنصوص القانون، من شأنه أن يضمن احترام وتطبيق القانون على أرض الواقع، لكن لا يجب إهمال الجوانب الاجتماعية، الثقافية والاقتصادية للسكان، التي تؤثر وتتأثر بمختلف الظواهر العمرانية، والقوانين التي تضبطها وتسيرها.

وفي الأخير جاءت الأحكام الختامية كفصل رابع. حيث أكدت المادة 93 على تأسيس بطاقة وطنية (بنك معلومات) تسجل فيها كل أنواع عقود التعمير على مستوى الوزارة المكلفة بالتعمير.

أما المادة 94 فقد حددت المدة الزمنية لانتهاء مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها بـ 05 سنوات من تاريخ صدوره، سنة 2008. والشيء الذي نسجله هنا أنه بعد مرور 09 سنوات من صدور القانون ومن خلال الملاحظة الميدانية لوتيرة إتمام البناء في مدينة المسيلة على سبيل المثال، لم تعرف تقدما ملحوظا.

من أجل إزالة كل لبس والسهرة على تطبيق أحكام القانون 15/08، أصدرت الوزارة الوصية مجموعة من النصوص التنظيمية كان أولها التعلية رقم 2009/1000،⁽⁵⁴⁾ التي وجهت إلى مديريات التهيئة والتعمير أكدت من خلالها على تسوية الوضعية القانونية للقطع الأرضية المشيدة عليها البناء، التي لا تحوز على سند ملكية وأنجزت فوق أراضي ملك للدولة أو البلدية، عن طريق التنازل أو البيع مقابل سعر مرجعي مدروس، وتشكيل لجان مؤهلة لمتابعة العملية. وهذا يعتبر أمر إيجابي جاء به القانون.

ثم جاءت التعلية الوزارية المشتركة رقم 2016/02،⁽⁵⁵⁾ بعد مرور 08 سنوات على إصدار القانون، كإصرار وعزم من السلطات العليا في البلاد من أجل الإسراع في تطبيقه على أرض الواقع، من خلال التركيز على إتمام الغلاف الخارجي للبناء المعنية بالمطابقة أو الإتمام دون تحديد التفاصيل، كما ذكرنا سابقا (الشكل، اللون، الارتفاع، الفتحات، مواد البناء...)، وهذا من أجل التخفيف من تكاليف الانجاز والإسراع في العملية.

أما المجال الذي حددته التعلية فهو بالخصوص البناء الموجودة على المحاور الكبرى، مداخل المدن والمساحات العمومية كمواقع ذات الأولوية. التي في عمومها تابعة لهيئات حكومية أو خواص من أصحاب الأموال الذين لديهم بنايات على شكل ترقيات عقارية أو مراكز ومحلات تجارية، تسهل متابعتها. ومن أجل تشديد الخناق على أصحاب البناء وخاصة ذات الاستغلال التجاري (الطابق الأرضي) ارتأت وزارة السكن مراسلة مختلف الهيئات المعنية بمتابعة العملية بمراسلة تحت رقم 2016/65، بتاريخ

2016/11/06،⁽⁵⁶⁾ نصت على تجميد الإجراءات وتجديد عقود الإيجار، هذا الإجراء وفي ظل تدني المستوى المعيشي لمعظم السكان وحرمان أصحاب المحلات والبنائيات من مداخيل إيجارها، سينعكس حتما على مستوى إنجاز المباني.

لتسهيل العملية أكدت الوزارة الوصية في نفس التعلية السابقة، على تقديم تنازلات عن بعض الشروط الواجب توفرها في البناية المعنية بالتسوية، من خلال عدم المطالبة بشهادة المطابقة كشرط مسبق لتسريع العملية. ويعد هذا الإجراء من ضمن النقاط الايجابية التي جاء بها القانون لتسريع العملية. في الأخير يمكن القول أن القانون رقم 15/08 يعتبر من أهم الآليات التشريعية والتنظيمية التي سطرته السلطات العمومية من أجل وضع حد للتشوهات العمرانية الناجمة عن عدم إكمال البنائيات، وبالتالي الارتقاء بالمظهر الجمالي للمدن. لكن هذا القانون حسب رأينا شابهته مجموعة من الثغرات لعل من أهمها: عقود الملكية، استثناء البنائيات المنجزة بدون رخصة بناء وبعد 2008، مدة الصلاحية بـ05 سنوات وشهادة إثبات انجاز البناية قبل 2008 كلها عوامل قد تحد من تطبيقه على أرض الواقع.

5.4. عقود التعمير (الرخص والشهادات): ولضمان احترام ما جاء به قانون 29/90 ممثل في ادوات التهيئة والتعمير (PDAU – POS)، سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم عملية تخصيص الاراضي والبناء عليها، لتحقيق جمالية المدينة. من خلال مجموعة من الرخص والشهادات تمثلت في:

أ. الرخص العمرانية:

يعد المرسوم التنفيذي رقم (176/91) المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم، شهادة المطابقة شهادة التقسيم وتسليم ذلك المعدل بالمرسوم (03/06) المؤرخ في 2006/01/07 الإطار العام بالنسبة لمختلف الرخص، الشهادات المتعلقة بكيفية استغلال واستعمال الأراضي العمرانية.

رخصة التجزئة:

اتفق على تعريفها بأنها عملية تقسيم الوحدة العقارية بهدف تحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر بغرض البناء عليها،⁽⁵⁷⁾ وبالتالي تنشئ لكل قطعة حقوق بناء جديدة.⁽⁵⁸⁾ وهي بمثابة قرار اداري تصدره سلطة مختصة قانون.⁽⁵⁹⁾

وعلى أساس فإن حق البناء يرتبط أساسا بهذه الرخصة بموجب نص المادة 50 من قانون (29/90) المؤرخ في 1990/12/01، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19. المؤرخ في 25 جانفي 2015. التي جاء فيها أن: حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الارض ويخضع لرخصة أو التجزئة، فإن وجودها الزامي لكل عملية تجزئة لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها.

وجاء في مضمون المادة 57 أنه: تشترط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال احدي القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

وقد نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم (176/91) المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، أنه لا ترخص التجزئة إلا إذا كانت موافقة لمخطط شغل الأراضي الذي يحدد الكمية الدنيا والقصوى للبناء المسموح به، والمحدد للمساحات العمومية والخضراء وأنماط البناءات المسموح بها.

✓ معامل شغل الأرض (C.O.S): وهو معامل يهدف من ورائه الاستغلال الأحسن والمنسجم للبنىات

في أبعادها الثلاثة أي الطول العرض والارتفاع. وهو عملية حسابية تقنية وهو يساوي:

معامل شغل الأرض = مجموع المساحات المشطوبة / المساحة العقارية

معامل الأخذ من الأرض (C.E.S): أو معامل الاستيلاء على الأرض والهدف من هذا المعامل هو

ترك جزء من المساحة المخصصة للبناء لأنشاء المساحات الخضراء أي إعطاء منظر جمالي وبيئي

للمنتوج المعماري للمسكن والعمراني للمدينة. كم يحدد شروط استعمال الأرض الحسن لكل منطقة من

حيث ضبط الشروط المتعلقة بعرض الشوارع والطرق ومختلف المسالك والممرات وهو يساوي: معامل

الأخذ من الأرض = المساحة المبينة / المساحة العقارية

وقد حدد المعاملان بموجب المرسوم التنفيذي (178/91) المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق

بإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

كما أن القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام

إنجازها، في المادة 02 فقرة 08 عرف التجزئة كما يلي: "التجزئة هي: القسمة من أجل البيع أو الإيجار

أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام

مخطط التعمير.

إذن فرخصة التجزئة هي وثيقة ادارية اجبارية وضرورية، يطلبها صاحب القطعة الارضية

(المالك)، والتي تسمح له بتقسيم ملكيته العقارية غير المبنية الى قطعتين أو عدة قطع بهدف تشييد بناية

جديدة، سواء كانت لغرض سكني أو تجاري أو صناعي...، أو بهدف البيع أو الإيجار. ويمكن للإدارة أن

ترفض تسليم رخصة التجزئة اذا كانت مخالفة للقوانين المعمول بها او لا تتوافق مع مخطط شغل

الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

✚ رخصة البناء:

✓ **البناء:** يقصد به بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.⁽⁶⁰⁾ تكون خاضع لمجموعة من المعايير تجعل خصائصها تحدد مدى تحقيقها لمطالب قوانين البناء المعمول بها. هذه الأخيرة أي قوانين البناء تهدف وترمي إلى تحقيق متطلبات الأمان، الاستقرار، التناسق ومستوى الرفاهية، مع مستوى المتطلبات الاجتماعية خلال عملية الإنشاء وكذا خلال فترة خدمة البنايات.⁽⁶¹⁾

حق البناء إذن مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها.

✓ **رخصة البناء** هي وثيقة إدارية تسلمها السلطة المختصة التي تسمح وترخص من خلالها،⁽⁶²⁾ للشخص طبيعيا أو معنويا،⁽⁶³⁾ بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء.⁽⁶⁴⁾ وأيضا لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسليح.⁽⁶⁵⁾ وهذا كله بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه.⁽⁶⁶⁾ أي احترام ارتفاعات وقواعد البناء.⁽⁶⁷⁾ تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والشروط والأجال التي يحددها التنظيم. المادة 52 من قانون (29/90) وتعد رخصة البناء إجراء سابق للبناء يؤدي منحها إلى احترام قواعد التعمير والصحة والأمن العموميين.⁽⁶⁸⁾ تمنح لكل مالك يقدم سند ملكية مشهرا بالمحافظة العقارية أو دفترا عقاريا يثبت ملكيته، أو يقدم شهادة حياة طبقا للمادة 39 من قانون (25/90) المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري.

مما سبق ذكره فيمكن القول أن رخصة البناء هي قرار اداري تصدره جهة مختصة بمتابعة وتنظيم عملية البناء (البلدية) تترجم على شكل وثيقة رسمية، نضمن من خلالها احترام قواعد قانون التهيئة

والتعمير التي نص عليها كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي من جهة، ونعطي الحق لأي شخص طبيعي أو معنوي لإقامة بناء جديد أو تغييره أو تحويله من جهة أخرى، بشرط تقديم ما يثبت ملكيته لها. (سند ملكية). والهدف من هذا كله تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد من خلال حاجاتهم للبناء وبين المصلحة العامة العمرانية بأبعادها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية والجمالية للمدينة.

✚ رخصة الهدم:

هي قرار إداري يصدر من الجهة المختصة. (69) يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال. (70) وهذا ما اكدته المادة من القانون رقم (29/90) على أن يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم.

وعليه فإن رخصة الهدم قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير معد للاستعمال لأي سبب كان، أو أصبحت تشكل خطرا على الأفراد والبنائات المجاورة. وبالتالي فهي تعد من بين أدوات الرقابة القبلية والبعديّة على العقار المبني خاصة المحمي منه.

ب. الشهادات العمرانية:

حرصا منه على ضبط العمليات العمرانية أكثر في فقد وضع المشرع الجزائري أمام المالكين للعقار الحصول على بعض الشهادات وهي:

✚ شهادة التقسيم:

تعتبر شهادة التقسيم ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة للرقابة على تقسيم العقارات المبنية وتنظيم عمليات البناء. حيث نصت المادة 59 من القانون (29/90) على أن تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه

شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام. (71) وتطبيقا لنص المادة 59 أقرت المادة 26 من المرسوم (176/91) على أنه تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

ونخلص إلى تعريفنا لشهادة التقسيم أنها وثيقة رسمية لتنظيم عمليات البناء تصدر عن جهات إدارية مختصة تخول لصاحب الملكية العقارية المبنية حق تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام عقارية.

ويمكن أن نميز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة من كون، أن شهادة التقسيم تخص العقارات المبنية ولا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار. بينما رخصة التجزئة فتشترط لقطع أرضية غير مبنية وتمنح لكل قطعة بناء حقوق بناء جديدة.

🚧 شهادة التعمير:

يكن دورها من خلال تحديد السلطة الإدارية لطريقة استعمال الافراد لملكيتهم وحقوقهم العينية على العقارات للبناء. فهي تحدد المجال المكاني والارتفاقات لأجل عملية البناء، وتحدد اذا ما كانت الأرض قابلة للبناء أو لا.

ونصت المادة 51 من القانون (29/90) على أنه: يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة تعميم تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية. وتطبيقا لنص المادة 51 جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي (176/91) تنص على أن: "شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية."

من خلال ما جاء في المادتين المادة 51 من القانون (29/90) والمادة 02 من المرسوم التنفيذي (176/91) فإن شهادة التعمير تطلب اختياريا وليس إلزاميا بحسب كلمة (يمكن وبناء على طلب) وذلك قبل وضع مخطط للبناء المراد انجازه من أجل تحديد حق البناء والارتفاقات اللازمة لعقاره، فهي سابقة لرخصة البناء ولزامة لتحديد حقوق البناء، لأجل ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها.

شهادة المطابقة:

تعتبر وثيقة تؤكد أن انشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به. (72) تدخل ضمن الرقابة البعدية، تمنح للمالك أو صاحب المشروع عند انتهاء أشغال البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي. (73) اذن فشهادة مطابقة الأشغال نتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء.

خلاصة الفصل

اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال الى يومنا هذا على مجموعة من التدابير والقواعد القانونية التي تنظم النشاط العمراني ككل من حيث تهيئة الفضاء، استعمال الأراضي وتنظيم عمليات البناء، من أجل تنظيم ومراقبة كل التصرفات العمرانية، معظمها ورثته عن المستعمر الفرنسي، الذي سعى منذ دخوله الجزائر إلى طمس كل التراث المعماري والعمراني الذي كانت تزخر به المدن الجزائرية، والمشكل أساسا من أنسجة عمرانية تعود إلى الفترة الإسلامية والتركية.

واستمر العمل بهذا الموروث الى غاية 1990 التي كانت نقطة تحول في مجال تنظيم المجال الحضري، بصدور القانون رقم 90/25 الخاص بالتوجيه العقاري، الذي جاء لتكريس نظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال، بعد أن استنفذت البلديات مساحات عمرانية شاسعة دون الاعتماد على تخطيط محكم، وهذا في ظل قانون الاحتياطات العقارية "26/74" مما أثر سلبا على عمليات التخطيط العمراني وكنتيجة حتمية الشكل العام للمدينة. لذا كان من الضروري تبني سياسة عقارية جديدة (القانون رقم 90/25)، مبنية على تسيير محكم لاستغلال العقار والتعامل معه بجدية باعتباره محل منافسة كبيرة في المدينة.

أما فيما يخص تهيئة المجال وتنظيم الشكل العمراني العام، فكان القانون رقم 90/29 الخاص بالتهيئة والتعمير الذي يقوم على أداتين مهمتين، هما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS). اللذين يعدان من الركائز الأساسية التي اعتمد عليها المشرع الجزائري لتحديد قابلية الاراضي للبناء واستغلالها وتسييرها في اطار منظم يضمن شكل عمراني متناسق وجميل للمدينة. من خلال إلزام الإدارة والأفراد باحترام محتواها باعتبارها مجموعة قواعد قانونية جوهرية من النظام العام.

وقد تلى القانونين المذكورين أعلاه، مجموعة من القوانين والمراسيم التنفيذية من أجل تنظيم عمليات التهيئة والبناء أهمها: المرسوم التنفيذي رقم (175/91) المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء. المرسوم التنفيذي رقم (176/91) المحدد لكيفيات إعداد تسليم شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء، شهادة المطابقة، ورخصة الهدم. المرسومين التنفيذيين رقم (177/91) والرسوم رقم (178/91) المؤرخين في 1991/05/28 المحددين على التوالي إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ومخططات شغل الأراضي المعدل والمتمم. القانون التوجيهي للمدينة 06/06، وآخر القوانين الصادرة نجد القانون 15/08 الذي يهدف إلى تحديد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

كل هاته القوانين والمراسيم تعد من الناحية النظرية منظومة متكاملة لضبط الاستخدام الأفضل للمجال، وتنظيم عملية البناء بما يتلاءم مع متطلبات الأفراد من جهة، وتحسين الشكل العمراني للمدينة من جهة أخرى. لكن الواقع المعاش يؤكد أنها (أي القوانين والتشريعات) حاولت معالجة المدينة بنظرة تقنية في كثير من الأحيان واهملت جوانب اجتماعية، ثقافية، اقتصادية وبيئية تؤثر بشكل أو بآخر في تشكيل خصائص ومميزات المنتج العمراني والمعماري للمدينة. خاصة في ظل الاهتمام بالكَم على حساب الكيف وغياب نظرة شمولية في تسيير المجال الحضري مبنية على مبدأ المشاركة، من أجل تحقيق عمران تشاركي تتداخل وتتفاعل فيه جميع الأطراف. ويهدف إلى تحقيق تنمية عمرانية مستدامة. ولعل من أهم وأبرز العناصر تأثيرا على مختلف عمليات التهيئة والتعمير هي طبيعة الملكية العقارية للأرضي العمرانية. وهذا ما سنحاول التطرق إليه في الفصل السادس (نظام الملكية العقارية في الجزائر) من خلال إلقاء نظرة حول مفهوم أبعاد ومؤشرات الملكية العقارية وأهم القوانين التي تضبطها. والتطرق إلى درجة التأثير الذي تمارسه الملكية العقارية على تهيئة المجال.

مراجع الفصل

1. Merlin. P et Choay. F, 1988, **Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement** 2^{em} édition, Paris , P:35
 2. Nonjon. A , 1995, **Comprendre l'économie mondiale**, Ellipses, sans édition, P: 125
 3. Zucchelli. A, 1983, **introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine**, OPU, Alger, P :12
 4. Merlin. P et Choay. F, **op cit**, P:35.
 5. بشير التجاني ، **التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر**، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2000، ص:84.
 6. Zucchelli. A, **op cit**, P:34.
 7. Saidouni. M, 2000, **Elément d'introduction à l'urbanisme**, casbah édition, Alger, P :255.
 8. Merlin. P et Choay. F, **op cit**, P:816.
 9. Herlem. Y , 1997, **le grand dictionnaire encyclopédique Larousse**, Edition, (ECP 2001). Paris, P :124
 10. Chapuissat. J, 1991, **le droit de l'urbanisme que sais- je** , PUF, Paris, 1991, P :21.
 11. Merlin. P et Choay. F, **op cit**, P:816.
 12. Herlem. Y, **op cit**, P:129.
 13. Zucchelli. A, **op cit**, P:68.
 14. Lauroux. N, 1991, **l'homme et son environnement, collection les soins infirmiers**, ENAP, Alger, 1991, P :87.
 15. Auby. M, 1973, **Droit Administratif**, Précis Dalloz, P:73
 16. البكريوي عبد الرحمان، **التعمير بين المركزية واللامركزية**، الشركة المغربية للطباعة والنشر، الرباط، 1993، ص:11.
 17. Morant, J , 1998, **droit de l'urbanisme**, 4^{ème} édition, Dalloz, Paris, P:1.
 18. Soler Couteaux. P, 1998, **droit de l'urbanisme**, 2^{ème} édition, Dalloz, paris, P:5.
 19. علام أحمد خالد، **تاريخ تخطيط المدن**، القاهرة، مكتبة الانجلو المصرية، 1993، ص: 76.
 20. محمدا احمد سلامة المدحجي، **أهمية التشريعات في الحفاظ على البيئة الحضرية**، مجلة العلوم والتكنولوجيا، المجلد 15، العدد 02، 2010، بحث منشور على الانترنت، 15 جانفي 2015، ص: 4
- file:///C:/Users/gtu2013/Downloads/120-Article%20Text-203-1-10-20140519.pdf

21. غادة موسى رزوقي السلق وميثم حسن مهدي الصفار، التنمية العمرانية المستدامة في مركز الكرخ التاريخي، مجلة المهندس، العدد 11، نوفمبر 2014، بحث منشور على الانترنت، ص:7
<https://www.iasj.net/iasj?func=fulltext&aId=94411>
22. ديب ريده يوسف، استراتيجية التنمية العمرانية المستدامة في المناطق شبه حضرية، اطروحة دكتوراه، جامعة دمشق، 2009، ص:52.
23. Merlin. P et Choay. F, **op cit**, P:654.
24. رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية، رسالة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، 2006. ص:45.
25. Zucchelli. A, **op cit**, P:253
26. رفيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة، ماجستير هندسة معمارية - جامعة باتنة-2011، ص:07.
27. رفيقة سنوسي، المرجع نفسه، ص:09.
28. Zucchelli. A, **op cit**, P:259
29. Zucchelli. A, **op cit**, P:273
30. رفيقة سنوسي، المرجع السابق، ص:10.
31. Saidouni. M, 2000, **Elément d'introduction à l'urbanisme**, casbah édition, Alger, P :204
32. رفيقة سنوسي، المرجع السابق، ص:11.
33. Revue tribune socialiste –spécial Algérie –le plan de Constantine.N°10 du 11juin 1960
34. Cote. M, 1983, **l'espace algérien**, OPU, Alger, 1983, P :220
35. Centre National d'Etudes et de Recherches pour, **l'Aménagement du Territoire, Cahiers de l'aménagement de l'espace**, OPU 1980, P :77.
36. Zucchelli. A, **op cit**, P:315.
37. Centre National d'Etudes et de Recherches, **op cit**, P:77.
38. القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية 52، ص 1654، المعدل والمتمم بالقانون رقم (05/04) المؤرخ في 14/08/2004.

39. القانون 90-29، المرجع نفسه، ص: 1655.
40. القانون 90-29، المرجع نفسه، ص: 1655.
41. القانون 90-29، المرجع نفسه، ص: 1656.
42. القانون 90-29، المرجع نفسه، ص: 1656.
43. Morant, J, **op cit**, P:47
44. Paul Gilli. J et autre, 1996, **les grand arrêts du droit de l'urbanisme**, 4^{em} édition , Dalloz, P :02.
45. Jacquot. H, Priet. F, 1998, **Droit de l'urbanisme**, 3^{em} éd, dalloz, paris, P:167
46. لعروق محمد الهادي، **التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية مخبر التهيئة العمرانية**، جامعة منتوري قسنطينة، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، 09/10/2008، ص: 37.
47. النذير الزريبي وآخرون، **البيئة العمرانية بين التخطيط والوقاع** مجلة العلوم الانسانية عدد 13 جوان 2000، ص: 36.
48. **القانون رقم (06/06)** المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية عدد 15.
49. **القانون رقم 08/15** المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 جويلية سنة 2008 الذي يحدد مطابقة البنيات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية رقم 44. المادة 02، ص: 21.
50. Brolin B. (1980), **“Architecture in context: Fitting new buildings with old”**, Van Nostrand Reinhold company, New York, P:152
51. شيراد شيرين إحسان، **مبادئ في الفن والعمارة**، الدار العربية، بغداد، العراق، 1985. ص: 68.
52. **المرسوم رقم 154/09**، مؤرخ في 07 جمادي الأول عام 1430 الموافق 02 مايو سنة 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة. الجريدة الرسمية رقم: 27
53. **التعليمية رقم 2017/541** الصادرة بتاريخ 09/10/2017 عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية الموجهة للمديرية العامة للجماعات المحلية، والتي تنص على تمديد آجال تسوية ومطابقة البنيات، بثلاث سنوات إضافية، وذلك من 2 أوت 2016 إلى غاية 2 أوت 2019.
54. **التعليمية رقم: 2009/1000**، تاريخ 10/09/2009، تبين تطبيق أحكام القانون رقم 08/15. المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد مطابقة البنيات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية رقم 44.

55. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 2016/02 المؤرخ في 21/02/2016 بين وزارة السكن والعمارة والمدينة، ووزارة

الداخلية والجماعات المحلية وكذا وزارة التجارة، تحدد كيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية

بالمطابقة و/ أو الإتمام.)

56. مراسلة الوزير الأول رقم 2016/65 بتاريخ 06/11/2016 إلى وزارة الداخلية ووزارة العدل ووزارة السكن للتبليغ إلى

(الولاية.)

57. Gerard. P, **Pratique du droit de l'urbanisme**, 4eme édition, Egralles, Paris, 2004,P :220

58. حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية (في ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام)، طبعة جديدة، دار

هومة، الجزائر، 2015، ص:350.

59. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس

الدولة، دار الفجر للنشر و التوزيع ، القاهرة ، الطبعة الأولى،2005، ص:43.

60. قانون رقم 11- 04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. والقانون رقم

(15/08) 2008، المرجع السابق، المادة 02.

61. Revue Construire, 1987, P :14

62. Adja. D, Drobenko. B, 2007, **Droit de l'Urbanisme**, Editions Berti, P :190.

63. عزري الزين، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد الثالث،

جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008، ص:11.

64. Jacquot. H, Priet. F, **op cit**, P:547

65. القانون رقم 29/90، المرجع نفسه، الجريدة الرسمية 52.

66. Savy. R, 1981, **droit de l'urbanisme**, P:519

67. Drobenko. B, 2006, **Droit de l'urbanisme**, 3 édition , gualino éditeur, EJA, Paris, P :217

68. Gerard. P, 2007, **Pratique du droit de l'urbanisme**, 5e éd, EYROLLES, Paris, P :97

69. عزري الزين، المرجع السابق، ص:57.

70. عايدة ديرم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011، ص: 89.

71. Adja. D, Drobenko. B, **op cit**, P:188.

72. عايدة ديرم، المرجع السابق، ص: 107.

73. القانون رقم 29/90، المرجع السابق، المادة: 75.

الفصل السادس

نظام الملكية العقارية في الجزائر

مدخل.

I. الملكية.

II. العقار.

III. حق الملكية.

1. تعريفه.

2. سلطات الملكية العقارية الخاصة.

3. خصائص الملكية العقارية الخاصة.

4. طرق اكتساب الملكية العقارية.

IV. نظام الملكية العقارية في الجزائر.

1. نظام الملكية العقارية في العهد العثماني.

2. مرحلة الاحتلال الفرنسي.

3. مرحلة ما بعد الاستقلال.

V. تسوية العقارات المبنية وغير المبنية.

VI. نزع الملكية.

خلاصة الفصل.

مراجع الفصل.

مدخل

العقار هو أحد أهم عناصر التنمية العمرانية المستدامة، حيث يعتمد توسع المدن على رقعة الأرض التي تمتد عليها، إلا أن طبيعة هذه الأراضي، من حيث طبيعة ملكيتها واستخدامها، قد تضع رغبات المالكين لها، في وضع معارضة مع أهداف مخططات التهيئة والتعمير، أو تصبح محل مضاربة ولهذا كان من الضروري أن يوفر التشريع، الآليات القانونية لتمكين البلديات من توفير حاجاتها من العقار، بما يخدم مصلحة المدينة والمجتمع والتنمية ويضمن التوجيه والتحكم في نمو المدن بما يراعي الاقتصاد الحضري والتوازنات البيئية، وتحقيق شروط السلامة والأمن والتناسق للنسيج الحضري.⁽¹⁾

I. مفاهيم عامة

1. الملكية: ميزة يمنحها القانون لشخص ما ويحميها بطرق قانونية، وبمقتضاها يتصرف الشخص، متسلطا على مال معترف له به بصفته مالكا أو مستحقا له.⁽²⁾ ويحق له التمتع والتصرف فيه، بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة،⁽³⁾ على أن يكون الاستعمال والانتفاع والتصرف، متفقا مع ما لحق الملكية من وظيفة اجتماعية.⁽⁴⁾

2. العقار: هو كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله من مكان لآخر دون تلف، كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو بصنع صانع،⁽⁵⁾ كالأرض والمنزل.⁽⁶⁾ وعليه فالعقار من الناحية القانونية هو الذي لا يمكن نقله وتحويله من مكان لآخر مع بقاء هيئته، بينما المنقول يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف.

3. العقار الحضري: إن الأمر رقم (23/74) المؤرخ في 1974/12/20 والمراسيم التطبيقية له رقم (27/76) (28/76) (29/76) المتعلقة بالاحتياجات العقارية البلدية التي كانت الوسيلة القانونية، وسببا

في إحداث تغييرات جذرية في الملكية العقارية بالمناطق الحضرية، حيث أوجب هذا الأمر تحويل الأراضي الواقعة في المدن والمناطق العمرانية أو القابلة للتعمير إلى البلديات.

4. أنواع العقارات في القانون: توجد ثلاثة أنواع من العقارات، عقارات بطبيعتها وعقارات تبعا لموضوعها وعقارات بالتخصيص نتناولها وفق ما يلي:

1.4. العقارات بطبيعتها: هي الأشياء المادية التي لها وضعية ثابتة غير متقلبة، (7) فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات وأشجار. (8)

✓ الأرض: لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو البناء، وسواء كانت في المدن أو في الريف، فهي عقارا بطبيعته لأنها ثابتة ومستقرة، وتشمل الأرض سطحها وباطنها. (9)

✓ المباني والمنشآت: تعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية والمنشآت المقامة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقرار، وتشمل جميع أنواع المنشآت سواء على سطح الأرض أو تحتها كالمساكن، المصانع، الجسور، الأنفاق، الآبار، أعمدة الإنارة، أنابيب البترول والغاز المدفونة في الأرض. (10)

✓ النباتات المتأصلة في الأرض: كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته مادام متصلا بها، وجذوره ممتدة في باطن الأرض سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة أو الأشجار الكبيرة. (11)

2.4. العقارات بحسب موضوعها: عرفت المادة 684 من القانون المدني الجزائري على أنه: يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار. " فالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق وحق الاستعمال، والحقوق العينية التبعية الأخرى كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، وحق الامتياز، تعد كلها عقار كون موضوعها عقارا، فإذا كان موضوعها منقولا فتعد منقولا. (12)

3.4. العقارات بالتخصيص: إن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته منح له صفة العقار نظرا لاستغلاله وتخصيصه من قبل مالكة لخدمة عقاره. ورد في الفقرة الثانية من المادة 683 من القانون المدني

الجزائري تعريف هذا النوع من العقار: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمته هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص"، فالمشرع جسد شمولاً أحكام العقار على المنقولات التي أعدت لخدمته واستغلاله لمنع أي عرقلة تعطل منفعة العقار.

ووافق المشرع الفرنسي في المادة (524) من القانون المدني الفرنسي بقوله: "الأشياء التي يضعها مالك العقار في عقاره لخدمة هذا العقار واستغلاله تكون عقاراً بالتخصيص".⁽¹³⁾

5. حق الملكية: نظمت المواثيق الدولية حق الملكية من خلال الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر بتاريخ 1948/12/10 في مادته 17 ما يلي: كل شخص سواء كان وحده أو بين الجماعة له الحق في أن يمتلك، ولا يجوز حرمان أحد من ملكه تحكما تعسفياً.⁽¹⁴⁾

أما الملكية في القانون الفرنسي المادة 544 منه فهي: الحق في استعمال واستغلال والتصرف في الشيء على نحو مطلق فيما لم يمنعه القانون.⁽¹⁵⁾ وهي تعد ميزة يمنحها القانون لشخص ما ويحميها بطرق قانونية.⁽¹⁶⁾

وعرفت المادة 27 من قانون (25/90) المتضمن التوجيه العقاري، ان الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها وأغراضها.⁽¹⁷⁾

وعلى هذا الأساس فإن الحق في البناء هو أحد أوجه حق الملكية لأن الأصل للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء.⁽¹⁸⁾

مما سبق ذكره فإن الملكية العقارية شيء مقدس ومضمون تحفظه المواثيق والقوانين الدولية والمحلية، بحيث تعطي لصاحبها حق الاستعمال والاستغلال والتصرف الدائم في ملكيته، بشرط ألا يستعمل استعمالاً يتنافى مع القوانين والأنظمة المعمول بها، ويتعارض مع المصلحة العامة. أي مع

مراعاة القيود التشريعية والتنظيمية التي تشكل الإطار القانوني الذي لا يمكن تجاوزه لممارسة حقوق الملكية العقارية الخاصة (أهمها قانون 29/90 و 25/90).

وجاء القانون (25/90) ضمن مجموع حركات الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي استهدفتها الجزائر، حيث يضمن حق الملكية وكرس مبدأ حرية المعاملات العقارية في المجال الحضري أو الفلاحي، وتضمن كيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية في المعاملات العقارية.

6. سلطات الملكية العقارية الخاصة: لصاحب الملكية سلطات ومزايا يستطيع ممارستها أو التمتع بها فيما يخص حق ملكيته، والتي أطلقوا عليها اسم عناصر الملكية.

1.6. حق الاستعمال: ويقصد به الإفادة من المنفعة التي يمكن أن يخولها الشيء من غير ما يمكن استخراج منه من منتجات وثمار. (19)

أي استخدام الملكية للحصول على منافعتها، كسكناه منزله أو تهديمه. كما يحق له أن لا يستعمله كمن له منزل، ولا يسكنه ويتركه خاليا. فالأصل عند المالك إباحة كل أوجه الاستعمال إلا ما استثناه القانون. (20)

وفرض القانون على المالك قيود على الاستعمال مثل عدم البدء في البناء إلا بعد الحصول على رخصة البناء، وكذا عدم فتح مطلا على جاره إلا على مسافة معينة حددها القانون. (21)

2.6. حق الاستغلال: هو القيام بالأعمال اللازمة للحصول على ثمار الشيء، (22) وينقسم هذا الاستغلال إلى مباشر وغير مباشر.

• فالاستغلال المباشر: هو قيام مالك باستغلال ملكه بنفسه.

• أما غير المباشر: فيكون بتوكيل المالك غيره بالنيابة عنه في استغلاله لما يملك من شيء.

وهذا كله في إطار القوانين المعمول بها.

3.6. حق التصرف: يقصد بالتصرف في القانون، سلطة المالك على الشيء المملوك. وقد يكون التصرف قانوني أو مادي. (23)

• **فالتصرف المادي** يكون باستهلاك الشيء إلى حد إتلافه حسب الإرادة وبالتالي فهو يشبه الاستعمال.

• **أما التصرف القانوني** فهو التصرف الذي ينقل الملكية بصفة آلية كالبيع والهبة والقرض وغيرها، وهذا النوع من التصرف يعد أوسع ضروب التصرف القانوني.

7. خصائص الملكية العقارية الخاصة:

1.7. حق جامع مانع: إن مالك العقار له جميع السلطات الممكنة فهو يجمع بين يديه، سلطة الاستعمال الاستغلال والتصرف ولا يحد من سلطاته إلا ما يفرضه القانون، وإن كان للمالك حق التمتع بسلطاته الجامعة فالقانون يكبح في بعض الحالات هذه السلطات، كأن يرخص للإدارة الاستيلاء على عقارات الخواص لضمان سير المرافق العمومية. (24)

2.7. الملكية حق دائم: والمقصود بهذه الخاصية أن حق الملكية لا يرتبط بأية مدة زمنية فهو يستمر طالما أن موضوعه موجودا، وبالتالي فهو ملازم للشيء المملوك ما دام هذا الشيء باقيا. وحق الملكية لا تسقط بعدم الاستعمال، فلا توجد مدة معينة بانقضائها يفقد الشيء صفته كمال مملوك بخلاف الحقوق العينية الأخرى فهي مؤقتة. كحق الانتفاع مؤقت بالمدة المتفق عليها أو بحيازة المنتفع وكذلك الشأن بالنسبة لحقوق الاستعمال والسكن. (25)

3.7. الملكية ليست حق مطلق: لا يعتبر حق الملكية في القانون الجزائري حقا مطلقا وهذا ما أكدته المادة 690 من القانون المدني والتي جاء فيها: يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري العمل بها والمتعلقة بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة "

نخلص مما سبق أن لمالك العقار شخصا طبيعيا كان أو معنويا، حق التمتع والتصرف والاستعمال في عقاره، يتميز هذا الحق بأنه جامع وانه ليس مطلقا، بما في ذلك حق البناء التعلية والترميم والهدم. بشرط ان لا يخالف القوانين والتشريعات المعمول بها.

8. طرق اكتساب الملكية العقارية: تكتسب الملكية العقارية عن طريق عدة طرق نذكرها:

1.8. الحيازة: الحيازة هي وضع مادي، به يسيطر الشخص سيطرة فعلية على شيء يجوز التعامل فيه، أو يستعمل بالفعل حقا من الحقوق.⁽²⁶⁾ أي يستعمله ويستغله ويتصرف فيه تصرف المالك، سواء كان الشخص هو صاحب الحق أو لم يكن.

2.8. الاستيلاء: انطلاقاً من المادة (773) من القانون المدني الجزائري: "تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم."

3.8. الالتصاق: يعتبر الالتصاق طريقا لاكتساب الملكية العقارية، عندما يتحد شيء مملوك لشخص معين بشيء مملوك لشخص آخر بصفة تبعية دون اتفاق بينهما على هذا الاندماج، بحيث يتعذر الفصل بين الشيئين دون تلف يلحق بأحدهما أو بكليهما، وطبقا لقاعدة الأصل يتبع الفرع، فإن ملكية الشيء الفرعي تكون لمالك الشيء الذي التصق به، على أن يعوض مالك الأصل مالك الفرع، طبقاً للمادة (788) من القانون المدني الجزائري. وقد يكون الالتصاق بفعل الطبيعة فيسمى التصاقا طبيعيا، وقد يكون بفعل الإنسان فيسمى التصاقا صناعيا.⁽²⁷⁾

4.8. الميراث: يعتبر الميراث سببا مكسبا للملكية بحكم شرعي لا دخل لإدارة الإنسان فيها بسبب وفاة المورث. من هذا المنطلق أخرجته المشرع الجزائري من نطاق القانون المدني وأحاله إلى قانون الأحوال الشخصية، وكل ما لم يرد النص عليه في هذا القانون، يرجع فيه إلى أحكام الشريعة الإسلامية.

5.8. الوصية: تعتبر من بين الأسباب المكتسبة للملكية عن طريق التصرف القانوني، والمشرع الجزائري أحالها إلى قانون الأحوال الشخصية في المادة **775** من القانون المدني الجزائري: "يسري على الوصية قانون الأحوال الشخصية والنصوص القانونية المتعلقة بها." (28)

6.8. الشفعة: عرفها المشرع الجزائري انطلاقاً من نص المادة (794) من القانون المدني الجزائري بقوله: الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها.

من هذا التعريف يتضح بأن الشفعة هي سبب من أسباب كسب الملكية، رخصة إذا استعملها الشفيع، تملك عقاراً باعه صاحبه إليه وحل الشفيع محل المشتري في هذا البيع. (29)

7.8. العقد: يمكن للملكية العقارية أن تكتسب عن طريق العقد، الذي يعد من قبيل التصرف القانوني الصادر من جانبين. والعقد يعتبر مصدر من مصادر الالتزام، وقد نص عليه المشرع الجزائري في المادة **54** من القانون المدني الجزائري، بقوله: العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص نحو شخص أو عدة أشخاص آخرين، بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما، وأهم العقود التي تنقل الملكية: البيع، والهبة، والمبادلة.

- **البيع:** هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر مقابل ثمن نقدي، ويعتبر الأكثر تداولاً بين الناس في حاضرتنا. (30)
- **الهبة:** هو عبارة عن عقد يبرم بين شخص يسمى الواهب الذي يتبرع بماله لشخص آخر، يسمى الموهوب له بدون مقابل. (31)
- **المبادلة:** عقد يلتزم بموجبه كل من المتعاقدين أن ينقل للآخر على سبيل التبادل، ملكية ما ليس من النقود. (32)

أما بالنسبة لإجراءات نقل الملكية العقارية، فلا تتم إلا بإخضاعها للشكلية الرسمية، وبالتالي مراعاة قوانين الشهر العقاري، وفقا للمادتين 165/793 من القانون المدني الجزائري، وإثباتها بعقد رسمي مشهر بالمحافظة العقارية، طبقا للمادة 29 من قانون التوجيه العقاري: يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي، يخضع لقواعد الإشهار العقاري.⁽³³⁾

II. نظام الملكية العقارية في الجزائر:

سنحاول استعراض واقع الملكية العقارية في الجزائر، من خلال عرض تاريخي لنظامها، أنواعها، والقوانين التي كانت تضبطها، كميّات استغلالها وطرق التصرف فيها، وكل هذا من أجل معرفة مختلف العوامل التي أثرت بصفة مباشرة وغير مباشرة في تحديد معالم النسيج الحضري للمدينة.

وسنتطرق إلى تاريخ تطور الملكية العقارية في الجزائر على ثلاث مراحل زمنية مختلفة، الأولى الخاصة بالحكم العثماني، المرحلة الثانية أثناء الاحتلال الفرنسي للجزائر، وأخيرا مرحلة ما بعد الاستقلال، والتي بدورها شهدت سياستين مختلفتين هما: سياسة السوق العقارية الموجهة وسياسة السوق الحرة. وهذا حسب ما جاء في كتاب الملكية والنظام العقاري في الجزائر للكاتب.⁽³⁴⁾

1. نظام الملكية العقارية في العهد العثماني.

1.1. ملكيات الدولة:

🚩 **ملكيات البايليك:** وهي الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة مباشرة ويحق للحكام التصرف فيها، وأغلبها تم إلحاقه بسجلات البايليك عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة الشغور أو عند، ترحيل السكان القيمين عليها، عند امتناعهم عن دفع المطالب المخزنية أو عصيانهم أوامر القيادة ورجال البايليك.

✚ **أراضي العزل:** نظريا وعمليا تعتبر أراضي العزل ملك الدولة. الفرق بينها وبين أراضي البايلك هو أن أراضي العزل بقيت تستغل من طرف القبائل التي أخذت منها وأن مداخل هذه الأراضي كانت موجهة نحو دفع رواتب موظفي الدولة.

✚ **أراضي المخزن:** تعتبر هذه الأراضي أيضا ملك الدولة، فقد سلمت لبعض القبائل مقابل مساهمتها عسكريا في جمع الضرائب. وكما هو الحال في كل أراضي الدولة فإن أراضي المخزن لا يمكن تملكها أو توريثها.

✚ **أراضي الحبس (الأوقاف):** ارتبط هذا النوع من الملكية بالمؤسسات الدينية، كالمساجد والزوايا والمدارس. ومن هنا ارتبط بالحياة الحضرية، احواز المدن، وبعض المزارع المجاورة لها. ونظرا للأحكام الشرعية المتعلقة بها والمعاملات القانونية الخاضعة لها، فإنها لم تكن تخضع لأية ضريبة أو رسم وهي غير قابلة للبيع ولا للشراء، ولم تكن تتعرض لأية مصادرة أو حجز من طرف الحكام. لذا أصبحت تستعمل من طرف الملاك للحفاظ على ملكيتهم وحمايتهم من تسلط الحكام.

✚ **أراضي الموات:** وهي الأراضي التي تركت بدون استغلال ولم تكن ملك لأحد أو متصرف عليها، وشكلت أراضي الموات كل الجبال، الأراضي الحجرية، الأنهار، وغيرها. وهي عادة تكون بعيدة عن العمران وخالية من المساكن. نظريا كل من أستصلح هذه الأراضي أصبحت ملك له، لكن عمليا يبدو أن السلطة التركية راقبتها.

2.1. الملكيات الخاصة:

✚ **أراضي الملك:** وهي التي كان يستغلها أصحابها مباشرة، ولا يتوجب عليهم إزاء الدولة سوى فريضة العشر والزكاة، وقد كانت تتصف بعدم الاستقرار وصغر المساحة نظرا لخضوعها لأحكام الوراثة، البيع والشراء، ولتعريضها في كثير من الأحيان إلى المصادرة والحيابة من طرف الحكام

ولوقوع أغلبها في المناطق الجبلية المكتظة بالسكان، أو بجوار المدن حيث يكثر الإقبال على امتلاكها من طرف سكان المدن وموظفي الدولة.

✚ أراضي العرش (القبائل): هي تلك الأراضي التي تنازل عليها الحاكم التركي للقبائل المغاربية لاستغلالها فقط. فأرض العرش تعتبر ملكية جماعية لا تقبل لا القسمة ولا تخضع لعملية البيع والشراء ولا الإرث، فهذا الصنف من الملكيات يجمع بين حق الملكية الجماعية والاستغلال الفردي. وتمتد على مساحات شاسعة مما يكسبها أهمية اقتصادية واجتماعية.

ومن خلال هذه الأصناف للملكية ونوعية الانتفاع بها وطبيعة المطالب المالية المتعلقة بها، يمكننا القول أن نظام الملكية العقارية السائد في الجزائر في ظل السيادة العثمانية كان يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية التي تميزت بفكرة الأموال العامة للدولة. كما نتج عن طبيعة الملكية وكيفية استغلال الأرض اضطراب في توزيع السكان واختلال في نسبة الكثافة السكانية من جهة إلى أخرى، ومهما اختلفت أشكال ملكية العقار في الفترة المذكور، إلا أنها كانت محمية وتعتبر حقا مقدسا.

2. مرحلة الاحتلال الفرنسي:

بعد الغزو الفرنسي للجزائر عام 1830 وجدت الإدارة الاستعمارية نفسها أمام هيكل غريب للملكيات العقارية يختلف عن نظامه القانوني الذي كانت تعمل به. ويمكن تقسيم هذا الهيكل إلى قسمين: الأول تملكه الطبقة الحاكمة التركية ويتمثل في أراضي البايك، المخزن أو العزل، والثاني خاص بأراضي العرش والاحباس، وهو خاضع في معاملاته لنظام الشريعة الإسلامية. ومن اجل تسهيل عملية الاستيلاء على الأراضي وتثبيت المعمرين فيها لجأ المشرع الفرنسي إلى إصدار العديد من الأوامر والقوانين التي تساعد على ذلك ومن أهمها نجد:

1.2. أمر 01 أكتوبر 1844: وكان الهدف منه تحقيق هدفين هما:

✚ إلغاء قاعدة عدم التصرف في أملاك الحبوس لفائدة المشتري الأوربي.

✚ وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب وإلا أدمجت أرضيه ضمن أملاك

الدولة الفرنسية.

2.2. الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846: الذي نص على مصادرة كل الأملاك التي هي بدون

صاحب، أو صنفت سنداتها غير كافية، وضمها إلى أملاك الدولة الفرنسية، والتي شملت أراضي البور والرعي التابعة للعرش.

3.2. قانون 16 جوان 1851: حيث يعتبر بمثابة القاعدة الأولى التي تخضع لها كل المعاملات

العقارية حيث جاء في نصه (يستمر تحويل الأملاك من مسلم إلى مسلم وفق الشريعة الإسلامية، أما بين الأشخاص الآخرين تخضع للقانون العام). هذا وقد تضمن القانون سلسلة من القواعد التي تهدف إلى:

✚ حماية الملكية العقارية الخاصة (وهذا بإخضاعها للقانون الفرنسي).

✚ تأكيد حرية المعاملات العقارية.

✚ وجوب تطبيق القانون الفرنسي واختصاص القاضي الفرنسي للنظر في كل معاملة عقارية تتم

بين الأهالي والمعمرين.

✚ تحديد قواعد نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة.

4.2. قانون 22 أبريل 1863: حيث سمح هذا القانون بتقسيم الأراضي بين العشائر، وهذا من أجل إدخال أراضي العرش ضمن نظام السوق العقاري، بطريقة قانونية وهذا عن طريق تسليم عقود ملكية انفرادية تسمح بتسهيل مختلف المعاملات العقارية (بيع وشراء) الخاصة بها.

5.2. قانون 26 جويلية 1873 المتمم بقانون 1887: تسليم سندات الملكية للأهالي وهذا من أجل إخضاع أملاكهم العقارية للقانون الفرنسي، والهدف من ذلك هو تسهيل المعاملات العقارية من الأهالي إلى الأوربيين.

6.2. قانون 16 فيفري 1897: بدأ المشرع الفرنسي يبتعد شيء ما على سياسته القديمة بعد أن حققت له النتائج المنشودة، وأصبح في ظل هذا القانون يعطي الأولوية إلى عمليات التطهير العقاري، وهذا عن طريق استحداث لجان تحقيق حول هوية الملاك تمهيدا لتسليمهم سندات تثبت ملكيتهم.

7.2. المرسوم رقم 290/56 المؤرخ في 26 مارس 1956: المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر والذي يهدف أساسا إلى:

✚ تشجيع عمليات التبادل الودية من أجل توقيف تجزئة الأراضي.

✚ إعادة تنظيم الملكية العقارية.

✚ إعادة ضم المستثمرات الفلاحية.

8.2. أمر رقم 41/59 الصادر في 03 جانفي 1959: كان هدفه إنشاء نظام عقاري جديد يقوم على إثبات حقوق الملكية العقارية، وتعيين حدودها. على أن تسلم سندات الملكية المنفردة.

9.2. مرسوم 1190/59 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959: المتعلق بإصلاح الشهر العقاري وتوسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية واعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر

عقارية للملاك. (35)

منذ أن وطئت أقدام المعمرين أرض الجزائر، اتبعت سياسة عقارية تخطيطية لتكوين أملاك عقارية لمعمرها بمصادرتها والاستيلاء عليها بالقوة مستعملا في ذلك مختلف الأساليب بما في ذلك مجموعة من القوانين لفرنسة العقار وتسهيل انتقال ملكيته للمعمرين.

3. مرحلة ما بعد الاستقلال:

منذ نيل الجزائر استقلالها سنة 1962 والى غاية 1988 فإن مجال تدخل الدولة بصفتها هي السلطة المخططة والمقررة والمنفذة كان واسعا في جميع المجالات، ولا سيما النشاط العقاري. بدليل أن كل النصوص التي صدرت في تلك الفترة، أعطت للدولة حق القيام بجميع المعاملات العقارية وخاصة تلك المتعلقة بالأراضي القابلة للتعمير تحت إشراف الجماعات المحلية. ولما جاء دستور 1989 حرر جميع المعاملات العقارية، من خلال قانون رقم: 25/90 الذي اعتبر نصه إعلانا صريحا على السياسة الجديدة للعقار والتي تقوم على:

✚ تحديد العلاقة القانونية بين المالك (العام/الخاص) والملكية العقارية.

✚ إنشاء سوق عقارية حرة.

وفي هذا السياق يمكن القول أن السوق العقارية في الجزائر بعد الاستقلال خضعت إلى سياستين مختلفتين، لكل واحدة مميزات والقوانين والمراسيم التي كانت ومازالت تسيروها وهي:

1.3. سياسة الاقتصاد الموجه: يتحدد السعر العقاري في الجزائر خلال سياسة الاقتصاد الموجه وفق

عدة قوانين ومراسيم، يرجع تاريخ صدورها إلى سنوات السبعينات، وهي تتجسد في سياستين عقاريتين،

هما: سياسة الاحتياطات العقارية وسياسة التنازل عن أملاك الدولة.

أ. سياسة الاحتياطات العقارية: والتي خولت للجماعات المحلية احتكار كل العقارات الموجودة داخل محيطها العمراني وفق الأمر رقم 74 / 26 المؤرخ في: 20 / 02 / 1974 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

أنشئت الاحتياطات العقارية البلدية خصيصا لتلبية الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع عمومية وجماعية، فقد منح الأمر رقم 74-26 والنصوص اللاحقة المتخذة لتطبيقه، السلطة المطلقة للبلدية في مجال التهيئة والتعمير على كامل ترابها انطلاقا من تخصيص واستعمال الأراضي في الوسط الحضري، حيث ينص الأمر السابق ذكره في مواده 07-10-11 على مايلي:

✚ يتم اكتساب الأراضي التي تملكها الدولة أو الخواص من قبل البلدية لدمجها في احتياطاتها العقارية لقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة.

✚ فيما يخص الاستثمارات، فإن البلدية تتنازل عن الأراضي لقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة، كما أنها تتحمل جميع أنواع النفقات.

✚ يمكن للبلديات أن تبيع قطع الأراضي بعد تهيئتها على أساس تقدير مصلحة أملاك الدولة، ويكون ذلك بالتراضي بين البلدية والمكتسبين الجدد.⁽³⁶⁾

هذا وحسب المرسوم رقم 108/79 المؤرخ في 23/06/1979، فإنه يمكن للبلديات أن تحصل على تسبيقات من الخزينة العامة لشراء أراضي تدخل في إطار الاحتياطات العقارية وتهيئتها باستثناء ما كان منها مخصصا لتأسيس الاستثمارات المخططة، ويتم التنازل عن الأراضي التابعة لأملك الدولة أو الولاية في إطار الاحتياجات العقارية مقابل دينار واحد رمزي للبلديات المحرومة، ولقاء عوض تقدره مصلحة أملاك الدولة بالنسبة للبلديات الأخرى.

تتكون الاحتياطات العقارية البلدية من أراضي واقعة داخل المنطقة العمرانية المحددة بمخطط عمراني والمنصوص عليها في الأمر رقم 74 / 26 كما يلي:

✚ الأراضي التابعة لأملاك الدولة بما فيها الأراضي التي آلت ملكتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 76 / 102 المؤرخ في 06 / 05 / 76 والمتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة.

✚ الأراضي التابعة للجماعات المحلية.

✚ الأراضي التابعة لمزارع التسيير الذاتي لأفلاحي.

✚ الأراضي الممنوحة للتعاونيات الفلاحية لقدماء المجاهدين.

✚ الأراضي الموهوبة للصندوق الوطني للثروة الزراعية.

ولأجل تحديد المساحة المتعلقة بالتعمير والاستعمال المعقول للأراضي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار المبادئ الأساسية التالية:

✚ حفظ الأراضي الصالحة للزراعة بقدر الإمكان.

✚ تحديد المساحة الضرورية على أساس الزيادة التقديرية لعدد السكان، ضرورة البناء المرتفع

والمساحة الموحدة لكل ساكن، والمحددة تبعا للموقع الجغرافي، التضاريس، القيمة العقارية

للأراضي وأهمية المحيط الحضري. وأخيرا تنظيم السكن في وحدات متلازمة مجهزة بشبكة

الطرق والشبكات المختلفة. وذات نسق تدريجي (وحدات الجوار من 2500 إلى 5000 ساكن

والحي من 25000 إلى 35000 ساكن).

وكان الهدف من سياسة الاحتياطات العقارية، هو وضع كل الأراضي الواقعة داخل المحيط

العمران للبلديات تحت تصرفها، وذلك مهما كان نوعها وبنيتها العقارية، قصد تلبية الاحتياجات المختلفة

سواء تعلق الأمر بإقامة التجهيزات والاستثمارات العامة أو تلبية احتياجات المواطنين فيما يخص بناء المساكن والمحلات ذات الطابع المهني أو الحرفي.

ب. سياسة التنازل عن أملاك الدولة: التي حثت على التنازل عن الأملاك العقارية المبنية فقط والمساحات التابعة لها في المناطق الحضرية وفق القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، حيث أوكلت بموجبه مهمة تقدير الأملاك العقارية القابلة للتنازل عنها إلى إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

2.3. سياسة الاقتصاد الحر: نظرا للتغيرات التي تعرض لها اقتصاد البلاد والتي بدأت تظهر نتائجها منذ سنوات الثمانينات أصبحت السياسة المتبعة من قبل السلطات لا تجدي أي نفع، ولأجل ذلك اهتم دستور فيفري 1989 بتحديد سياسة اقتصاد السوق، التي يكون أساسها مبنيا على تحرير كافة المعاملات لا سيما تلك الخاصة بالعقار، لأنها لا تعكس الأوضاع الواقعية للسوق، الذي يتطلب توفر حرية التبادل بين الأطراف ورفع القيود التي تؤثر على إرادة الأفراد، حيث من خلاله تحدد أسعار الأملاك العقارية انطلاقا من الصفقات المبرمة بين المتعاملين والكمية والنوعية المعروضة بالسوق.

ولهذا صدر القانون رقم 25 / 90 المؤرخ في 18 / 11 / 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري، للحد من سيطرة البلديات فيما يخص الصفقات العقارية، وتشجيع سوق عقاري حر، تقوم الجماعات المحلية بفضل مختلف التشريعات بتنظيم هذا السوق والمحافظة على طابعه القانوني، لتفادي سوق المضاربة الذي لا يمكن التحكم فيه والمتميز بالاضطراب وسوء التنظيم.

حيث جاء نص المادة (74) منه ليضع حدا لكل الشروط والقيود التي كانت مقررة بموجب الأحكام التشريعية السابقة، والتي كانت تتضمنها العقود الإدارية، مثل الشروط المانعة للتصرف في الأراضي المعدة للبناء، والبناءات المقامة عليها طيلة عشر سنوات من تاريخ اكتسابها، والتي لم تعد تنسجم

ومتطلبات التحولات الاقتصادية والاجتماعية، حيث نصت المادة المذكورة على أنه « لا تخضع المعاملات العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير لأي شرط آخر غير الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإبراداتهم وتعيين موضوع الاتفاقية المحررة في الشكل الرسمي طبقاً للتشريع المعمول به.»

ومن ثم فإن نص المادة (74) المشار إليه يكون قد أرسى قاعدة حرية المعاملات العقارية، بإزالة جميع العوائق التي كانت مفروضة عليها. ولتوضيح مفهوم هذه القاعدة، فقد صدر المنشور الوزاري المشترك بين وزارات الداخلية والاقتصاد والتجهيز بتاريخ: 27 أبريل 1991، والذي نص على أن « كل المعاملات العقارية حرة وغير مقيدة بأي شرط ما عدا تلك المتعلقة بأهلية ورضا الأطراف المعنية، وكذا شرعية الاتفاقية التي يلزم إصدارها في شكل رسمي، وطبقاً للقانون الساري المفعول.»

وإذا كان قانون التوجيه العقاري قد أرسى بموجب المادة (74) قاعدة حرية المعاملات، فإنه قد وضع في يد السلطات العمومية للدولة والجماعات المحلية أدوات قانونية تمكنها من المحافظة على النظام العام للمعاملات العقارية، وحماية المصلحة العامة التي تبقى إطاراً عاماً لممارسة الحقوق الفردية الخاصة، وهي أدوات تتمثل في سلطة ممارسة حق الشفعة كلما اقتضت الضرورة ذلك وهذا بموجب نص المادة (71) من قانون التوجيه العقاري، التي تنص على أنه « ينشأ حق الدولة والجماعة المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل على إجراء نزع الملكية.» ويطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم.

إن قانون التوجيه العقاري عندما رفع كل القيود والشروط عن المعاملات العقارية، قد جعلها خاضعة لأحكام القانون المدني، وأن قاعدة حرية المعاملات التي جاءت بها المادة (74) المشار إليها لا تتعارض مع القاعدة العامة المقررة في القانون المدني بمقتضى المادة (106) التي تنص على أن

« العقد شريعة المتعاقدين »

وانطلاقاً من هذا المبدأ، فقد جاءت أحكام المرسوم التنفيذي رقم (454/91) المؤرخ في: 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ليميز بين حالتين:

🚩 **الحالة الأولى:** في حالة البيع بالمزاد العلني طبقاً للمادة (10) من المرسوم المذكور، أو البيع بالتراضي في بعض الحالات الخاصة التي حددها المادة (11) من نفس المرسوم وهي: (حالة الشيوخ، الأراضي المحصورة، حالة الشفعة، إعادة إسكان الملاك المنزوعة ملكيتهم، في حالة عدم جدوى المزايدة مرتين.)، ويمكن أن يضاف لها حالة المبادلة طبقاً للمادة (34) من نفس المرسوم. ففي هذه الحالات كلها، لا تتضمن عقود البيع أو التنازل أو المبادلة أية شروط أو قيود على حرية المالك في التصرف في العقار المكتسب بكل حرية.

🚩 **الحالة الثانية:** في حالة البيع بالتراضي لفائدة متعاملين عموميين أو خواص أو تعاونيات عقارية، لعقارات مخصصة للتعمير والبناء، طبقاً للمادة (12) من نفس الرسوم. وفي هاته الحالة فإن الفقرة الثالثة من نفس المادة (12) من الرسوم المذكور، قد نصت على أنه « تحدد شروط استعمال العقارات من قبل المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط تعدها مصلحة الأملاك الوطنية بمساعدة الوزارة المكلفة بالبناء، تحدد دفاتر الشروط كفاءات فسخ البيوع في حالة عدم تنفيذ المتنازل لهم عنها لالتزاماتهم. »

وهذا إعتباراً لخصوصية التنازلات الودية والأسعار الامتيازية التي تتم بها هذه التنازلات لفائدة المرقين والمستثمرين والتعاونيات العقارية، كما بررت ذلك المديرية العامة للأملاك الوطنية في إحدى مذكراتها التفسيرية.

وفي هذا السياق فإن شروط استعمال الأرض كتحديد طبيعة ومحتوى المشروع، وأجال الإنجاز، وكفاءات التمويل، تحدد كلها في دفتر الشروط الذي يتضمن خاصة الشرط المانع للتصرف في الأرض

على حالتها بالبيع أو التنازل أو الإيجار، وأن هذه الشروط تكون مضمنة في صلب عقد البيع أو التنازل الذي بمقتضاه تم اكتساب الأرض، فهي إذن شروط اتفاقية تضعها الدولة أو الجماعة المحلية المعنية، وعلى أساسها تقبل التنازل لهؤلاء الأشخاص، وهي تتبثق من القاعدة العامة «العقد شريعة المتعاقدين»⁽³⁷⁾.

وتطبيقا لهذا المبدأ فقد صدر القرار الوزاري المشترك بين وزارات التجهيز والسكن والاقتصاد والداخلية: 19 فبراير 1992، يتضمن تحديد دفتري نموذجيين، الأول: خاص بالأملك العقارية المبنية، والثاني خاص بالأملك العقارية غير المبنية، التي تتنازل عنها الدولة في إطار أحكام المادتين (12 و 13) من المرسوم التنفيذي رقم (91 / 454) المشار إليه أعلاه.

ثم صدر قرار وزاري مشترك آخر بتاريخ 07 جوان 1994، يقضي بإلغاء القرار الوزاري المشترك السابق، وتوحيد دفتري الشروط السابقة في دفتر شروط نموذجي واحد، وبنفس البنود والشروط تقريبا. ولإضفاء حرية أكبر على المعاملات العقارية قام المشرع الجزائري بإلغاء العديد من نظام الرخص التي كانت تعقد وتعرقل المعاملات العقارية المختلفة، وتحد من حرية الأجانب خاصة في التعامل في العقار، وقد لخصها الأستاذ سماعيل شامة في كتابه النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية،⁽³⁸⁾ في النقاط التالية:

✚ **شهادة التعرف:** حسب ما جاء في التعليم الوزاري المشتركة بتاريخ 28 مارس 1981 أن كل تصرف في عقار من قبل أجنبي يخضع إلى تحقيق مسبق من أجل معرفة ما إذا كان العقار محل المعاملة قد تم دمجها ضمن أملك الدولة بعد إعلان شغوره أم لا.

✚ **رخصة التعامل في العقار:** إن إلغاء رخصة التعامل في العقار التي كرسها المرسوم رقم: 83/344 الصادر في 22/ 05/ 1983 وجعلها قيد على الأجانب دون المواطنين.

✚ **ترخيص المديرية الخارجية للمالية بإتمام المعاملات:** وقد تم إنشاء هذا الترخيص بموجب المرسوم رقم: 32/72 الصادر في 21 جانفي 1972، حيث يقوم الموثق المكلف بتحرير المعاملة، بطلب من وزارة المالية (المديرية المالية الخارجية) رخصة عدم معارضتها عن تصرف الأجنبي في ملكيته العقارية ويكون للمصلحة المذكورة مدة شهرين من تاريخ استلامها للطلب من أجل إبداء رأيها في الموضوع.

✚ **إلغاء الحد الأقصى المسموح امتلاكه من الأراضي العمرانية:** حيث أشارت المادة (6) من أمر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، على أن الأراضي التابعة للخواص تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء، وفعلا قد تم تحديد مساحة 20م² كمساحة مرجعية لكل مواطن على أساس المقاييس المحددة من قبل المنظمة العالية للصحة O.M.S وهذا من أجل تلبية الحاجة للسكن، أما حاجيات الميدان المهني (تجارة، صناعة، مهن حرة...) فحددت بـ 600 م² وبـ 1500م² بالنسبة لبقية النشاطات. حسب المرسوم رقم: 28 / 76 الصادر في 07 فيفري 1976.

III. تسوية العقارات المبنية وغير المبنية:

أمام تفشي ظاهرة البناءات اللاشعرية، التي برزت في غالبية المدن الجزائرية، اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية بعض البناءات الغير الشرعية التي أنجزها أصحابها إما دون الحصول على رخصة بناء أو المنجزة فوق أراضي عمومية أو خاصة، أو حازوا القطع الأرضية المعدة للبناء بعقود مخالفة للقوانين. ولتسوية وهذه الوضعيات صدر المرسوم (212/85) المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية وضعية الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة التي كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة لقواعد المعمول بها.)

1. البنايات المشيدة فوق أراضي عمومية: هنا يجب التمييز بين حالتين:

أ. شغل الارض برخصة سلمت قبل الإنجاز: بموجب المرسوم التنفيذي (212/85) المؤرخ في 1985/08/13 وطبقا للمادة (02/02) منه إذا كان للشاغل رخصة أشغال أو وثائق رسمية فإن البناء يعد مشروعا وتعتبر الرخصة قانونية حتى وإن كانت الأرض التي شيد عليها البناء أدرجت ضمن مخطط التعمير، ففي هذا الإطار يتنازل الشخص المعنوي المالك عن القطعة الأرضية للشاغل الفعلي الذي أنجز البناء، وتقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير سعر التنازل الذي يكون وفقا للسوق العقاري، ويتوج التنازل بعقد ملكية حسب الشكل الإداري.

ب. شغل الأرض أو البناء عليها دون رخصة: بموجب المرسوم التنفيذي (212/85) المؤرخ في 1985/08/13 إذا أنجز الشاغل بناية دون رخصة فوق الأرض العمومية جاز للشخص المعنوي التنازل عنها، وذلك بتقويم الأرض بنفس الطريقة التي يتم فيها تقييم الأرض التي شيدت فوقها البناية بسند أو رخصة سلمت قبل الإنجاز، ويضاف له سعر البناية مخصوم منه مواد البناء التي استعملها الشاغل. المادة(02/03)

2. البنايات المشيدة دون رخصة بناء: إذا شيد المالك بناء دون رخصة بناء فإن التسوية تكون على أساس مراقبة مواقع البناية والمقاييس التقنية وقواعد التعمير، وإذا كانت البناية تستجيب إلى حد معين لهذه الشروط فالتسوية تكون بتقديم رخصة بناء لاحقة دون أن يترتب عن التسوية عقوبة مالية، ويشترط على الباني أن يقدم طلب رخصة البناء.

3. البنايات المشيدة فوق أراضي الخواص وكانت محل صفقات غير مشروعة: أكدت المادة(01/14) من أمر(01/85) المؤرخ في 1985/08/13 المتعلق بقواعد شغل الأراضي والمحافظة عليها على أن أراضي الخواص تدمج قانونا في الملك الخاص للبلديات وتحول إليها دون مصاريف وتعويضات والتي نقلت ملكيتها بين أناس أحياء خارقين الأحكام التشريعية الجاري بها العمل، فالبنايات المشيدة فوق أراضي

الخواص أو الأراضي التي كانت محل صفقات غير مشروعة والمخالفة للقوانين والمتمثلة في العقود العرفية تعد باطلة بطلانا مطلقا، وتدمج العقارات (الأرض + البناء) ضمن الأملاك الخاصة للبلدية بدون تعويض المالك أو رد الثمن المدفوع والمصاريف.

إلا أنه حسب نص المادة (02/14) من نفس الأمر وبعد دمج العقارات للبلدية تقوم هذه الأخيرة بتثبيت الشاغلين في حقوقهم الحيازية والسكنية بعبوض مالي وبالتراضي متى كانت المباني التي شيدت تتوافر على الشروط التي يتطلبها التنظيم الجاري العمل به في مجال البناء، ويسلم عقد للملكية بعنوان التسوية.

IV. نزع الملكية

1. تعريفها: هي وسيلة مخولة للأشخاص الإداريين يمكن اللجوء إليها لاكتساب ملكية الاشياء العقارية والمادية، وإجبار مالك العقار على التنازل عن ملكية العقارية وذلك بهدف تحقيق المنفعة العامة وفي مقابل تعويض عادل ومسبق.

أما المادة 17 من الاعلان العالمي لحقوق الانسان نصت على: باعتبار أن الملكية حق مصون ومقدس لا يمكن ان ينزع من احد الا في حالات الحاجة العمومية المثبتة قانونا، تتطلب بصفة مؤكدة ذلك وبشرط تعويض عادل ومسبق.⁽³⁹⁾

وأكدت المادة 20 من دستور 1996 الصادر بموجب استفتاء 1996/11/28 والمعدل لدستور 1989 أن نزع الملكية لا يتم إلا في إطار القانون ونصت المادة 77 من أمر (58/75) المتضمن القانون المدني أنه (لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن: « للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة. « مقابل تعويض منصف وعادل.

2. شروط قيد نزع الملكية العقارية الخاصة: ربط المشرع الجزائري نزع الملكية بشروط أهمها:

✚ تنزع الملكية العقارية بشرط استنفاد جميع الوسائل الأخرى، فهذا الطريق استثنائي. (40)

✚ أن يكون الهدف من نزع الملكية الخاصة هو المنفعة العمومية، ولا يجوز الاستحواذ على العقار

ونزع الملكية المادية لمنفعة خاصة. (41)

✚ حق الإدارة في نزع الملكية في إطار قانوني يقابله تعويض عادل ومنصف، حتى لا تتعدى

الإدارة على الملكية الخاصة.

نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العمومية هي حق كرسه القانون لصالح الجماعات المحلية

مقابل تعويض مسبق وعادل ومنصف لصاحب العقار، بغرض جمع رصيد عقاري كافي لإنجاز أعمال

ذات منفعة عمومية (اقتصادية، اجتماعية...)، فإذا تعارضت حقوق المالك مع المصلحة العامة فإنه

يضحى بها لأن المصلحة العامة أكثر فائدة ونفعا للجميع بما في ذلك المالك نفسه لأنه يستفيد من

المرافق العامة التي تنتجزها السلطات. وهي تعتبر طريقة استثنائية.

3. خصائص عملية نزع الملكية:

✚ وسيلة استثنائية: نظرا لدرجة الخطورة التي تشكلها على الملكية الخاصة.

✚ طريقة إجبارية: باستعمال الادارة لقواعد قانونية صارمة. لتحقيق المنفعة العامة.

✚ تحقيق المنفعة العامة: أي ال تكون الغرض منها تحقيق منفعة خاصة سواء لشخص طبيعي

أو معنوي (شركة)

خلاصة الفصل

يعد العقار الحضري أحد أهم عناصر التنمية العمرانية، ولهذا كان من الضروري على المشرع الجزائري ايجاد الآليات القانونية والادارية التي تنظم وتسيير مختلف المعاملات الخاصة به، وتضمن حق الفرد في استعمال واستغلال والتصرف الدائم في ملكيته، بما في ذلك حق البناء التعلية والترميم والهدم. بشرط أن لا يخالف القوانين والتشريعات المعمول بها أو يتعارض مع المصلحة العامة التي تهدف إلى تحقيق التناسق والانسجام للنسيج الحضري.

وعلى العموم فالوضعية العقارية للأرض الحضرية في الجزائر، مرت بثلاث محطات أساسية هي: **➤ مرحلة الحكم العثماني**، التي تميزت في مجملها بنمط ريفي يعتمد بالأساس على فكرة ثبات الملكية العقارية (اللاقسمة) أي عدم إخضاع الملكية للتقسيم، وكل المعاملات تفصل فيها النصوص الشرعية الاسلامية.

➤ ثم بعد ذلك جاءت الحقبة الاستعمارية، والتي اتسمت بإصدار المشرع الفرنسي لمجموعة من النصوص القانونية على الملكية العقارية في الجزائر، كان هدفها الأول والأخير هو الاستيلاء والسيطرة على أكبر قدر ممكن من الأراضي لصالح المعمارين، وتشجيعهم على الاستثمار فيها. لكن من جهة أخرى، فإن هذه القوانين واللوائح ساعدت على إعادة تنظيم وتوزيع الملكية العقارية، ما أدى إلى خلق ديناميكية ونشاط في السوق العقارية للأراضي وتحرير المعاملات العقارية، كل هذا انعكس على شكل الانسجة العمرانية لمعظم المدن الجزائرية.

➤ مرحلة ما بعد الاستقلال، والتي مرت السياسة العقارية فيها بمحطتين مختلفتين ولكل واحدة منها أهدافها، تصوراتها، ومبرراتها وهما:

الأولى: سياسة الاقتصاد الموجه، أين اعتبرت الدولة المنظم والمسير والمتحكم الوحيد مختلف المعاملات العقارية، والهدف من تقييد حرية التصرف في الأراضي العمرانية هو ضبط عملية التعمير والحد من

البناءات العشوائية التي شهدتها معظم المدن الجزائرية. لآكن وفي مقابل ذلك كانت من بين العوامل التي دفعت بالملك لتحرير عقود عرفية وغير قانونية وإقامة بنايات غير شرعية.

والثانية: سياسة الاقتصاد الحر، التي وضعت نهجا جديدا للتسيير وألغت الصفة الاحتكارية للدولة، أين يتعدد المتعاملون العقاريين وتتحرر المعاملات والأسعار في سوق حر. وهذا بصور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990.

هذا القانون جاء لوضع حدا لاحتكار البلديات في ميدان المعاملات العقارية عن طريق تبني مبدأ تحرير السوق، وذلك بإنشاء سوق عقارية حرة، مع تكليف الجماعات المحلية بأن تجعلها شفافة بفضل الأدوات التقنية المنصوص عليها قانونا، وذلك لتفادي إقامة سوق المضاربة وفوضى يصعب التحكم فيها. ولإنجاح العملية قام المشرع الجزائري بالتمييز بين الأملاك العقارية التابعة للدولة (تسيير المحافظة العقارية التابعة للدولة) وبين تلك التابعة للجماعات الإقليمية المحلية (تسيير المحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية). ثم وضع الأطر والآليات التي تسييرها ويمكن تلخيصها فيما يلي: رفع قيد ثلثية الملكية العقارية الحضرية، للحاجات العائلية وكذا وضع حد لاحتكار البلديات للمعاملات الواردة على الأراضي الحضرية تنبأ بإنشاء سوق عقارية حرة.

هذا وقد تبع عملية إلغاء القيود الواردة على التملك والتصرف في الملكية العقارية، اتخاذ سلسلة من الإجراءات الهادفة إلى تحقيق المساواة فيما بين المتعاملين الخواص والعموميين على الأراضي التابعة لأملك الدولة، بقصد تكريس سوق عقارية قائمة على المنافسة الحرة.

ونتيجة للقيود التي كانت مفروضة على العقارات المبنية وغير المبنية، هذه الوضعية دفعت بالكثير من المواطنين والملك لتحرير عقود عرفية وإنشاء بنايات مخالفة للنصوص التشريعية المعمول بها، مما جعل الوضعية القانونية لبعض العقارات غير شرعية، ووضعت السلطات العمومية أمام حتمية إيجاد الوسائل القانونية لحل مشكلة إثبات حق الملكية الخاصة.

في نهاية هذا الجزء من البحث (الجانب النظري)، الذي اردنا من خلاله وضع الأسس النظرية للبحث، سنحاول في الشق الثاني من المذكرة (الجانب الميداني)، دراسة وتحليل المجال الحضري لمدينة المسيلة، والوقوف على مدى تأثير طبيعة الملكية العقارية على شكلها العام عبر مختلف المراحل الزمنية لتكوينها، وكذا على مختلف مكونات انسجتها العمرانية. وقبل هذا وذلك سنحاول عرض أهم المقاربات والدراسات المشابهة التي تناولت شكل المدينة، والوقوف على الخطوات المنتهجة والوسائل المستعملة، في عملية الدراسة والتحليل حتى تكون لنا منهجية عمل سليمة.

مراجع الفصل

1. لعروق محمد الهادي، التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية، 10/09/2008.
2. Dabain. J, 1995, **Le Droit Subjectif** , Editions Economica, P :105
3. القانون رقم 75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم. المادة 674.
4. يكن زهدي، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، سيما، د ط، ص: 27 .
5. مرسي محمد كامل، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال الحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، 2005، ص: 37.
6. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هوما، الجزائر، 2000 ، ص: 5.
7. Muller. M ,2007, **droit civil , parcours juridiques**, France, édition Foucher, P:70
8. حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 06.
9. علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، ط 2004 ، ص: 118.
10. حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 06.
11. السنهوري احمد عبد الرزاق وسلامة أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي بيروت لبنان، 1967، ص: 28.
12. حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 08.
13. حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص: 08.
14. المادة 17 من الاعلان العالمي لحقوق الانسان لسنة 1948
15. همام محمد محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية- حق الملكية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2007، ص: 31.
16. Dabain. J, **op cit**, P:105
17. القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المعدل بالأمر رقم (25/95) المتضمن التوجيه العقاري. الجريدة الرسمية رقم 49.
18. بوطريكي الميلود، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، صادرة عن جامعة محمد الأول وجدة المملكة المغربية ، دون سنة طبع، ص: 3
19. مصطفى الجمال، نظام الملكية، دار الفتح، الإسكندرية، 2000، ص: 62 .
20. السنهوري احمد عبد الرزاق وسلامة أحمد الوسيط، الملكية الفردية في القانون المصري، القاهرة، ط 1/1970، ص: 103.
21. السنهوري احمد عبد الرزاق وسلامة أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، المجلد 8 الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان ، 2000، ص: 498.

22. كيرة حسن، الموجز في أحكام القانون المدني ، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها ، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998، ص75 .
23. يكن زهدي، الملكية والحقوق العينية الأصلية، منشورات الملكية العصرية، بيروت -لبنان، ط 2، ص:232.
24. السوار محمد وحيد الدين، حق الملكية في ذاته، الكتاب الأول، دار الثقافة، عمان الأردن، 1993، ص: 37.
25. القانون رقم75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، المادتين (857/852).
26. السنهوري احمد عبد الرزاق وسلامة أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب اكتساب الملكية، منشأة المعارف بالإسكندرية، جلال جزبي وشركاؤه. ط/ 2004، ص:28
27. حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 37.
28. حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص: 35.
29. حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص: 33.
30. حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص: 26.
31. حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص: 26.
32. حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص: 26.
33. حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص: 26.
34. علوي عمار، المرجع السابق، ص: 25 إلى ص: 100.
35. حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص: 64 الى ص:76.
36. الامر (26/74) المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية المادة 02/06.
37. المذكرة رقم 1479. عن المديرية العامة للأماكن الوطنية: 28 مارس 2000.
38. شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص:65.
39. لباد ناصر، دساتير ومواثيق سياسية، الإعلان العالمي لحقوق الانسان، دستور الجمهورية الفرنسية، ودستور الولايات المتحدة الأمريكية، الطبعة الأولى، لباد، سطيف، 2007، ص: 21.
40. القانون رقم (11/91) المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية العدد21، المادة 02.
41. الدريني فتحي، الحق ومدى سلطات الدولة في تقييده، مؤسسة الرسالة، القاهرة، 1999، ص: 234.
42. محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة تأصيلية مقارنة، دار النهضة العربية، 1988، ص:08.

الجانب الميداني للدراسة

الفصل السابع

المقاربة المعتمدة في دراسة الشكل العمراني للمدينة

مدخل

I. الدراسة المرفولوجية هي المفتاح لفهم المشهد الحضري.

1. الشكل العمراني كتركيب للشكل النسيج (نظرة المدارس المعمارية الإيطالية والفرنسية).
2. من وجهة نظر (Bill. Hillier) أو مقارنة التركيب الفضائي.
3. من وجهة نظر (K. Lynch) أو المشهد الحضري.
4. من وجهة نظر (Albert Levy, 2005) الشكل الحضري والمناخ.
5. من وجهة نظر جون بول لاكاز (Jean-Paul Lacaze) أو تداخل مجموعة من المعايير.
6. من وجهة نظر فيليب بنري (Panerai Philippe) أو مزج المقاربة التاريخية والجغرافية.
7. من وجهة نظر Joris Danthon أو الطريقة الوظيفية.
8. من وجهة نظر الان ريمي (Allain Rémy) المقاربة النظامية.
9. من وجهة نظر (Hélène Jannièrè et Frédéric Pousin) مقارنة عقلانية للتصور والتشكيل المعماري والحضري.
10. من وجهة نظر الباحث (Alain Borie) والباحث (François Denieul).

II. مقاربات متفاوتة ووجهات نظر متكاملة.

III. دراسة الحالة والمنهجية المتبعة.

1. العناصر المعتمدة في تحليل الشكل العمراني لمدينة المسيلة.
2. اعتماد معايير اختبار وتحقق لدراسة النسيج العمراني لمدينة المسيلة.
3. المعايير المميزة لتحليل الجزيرات.
4. المعايير المميزة لتحليل الطرقات.
5. المعايير المميزة لتحليل البنايات.
6. المعايير المميزة لتحليل المجالات أو الفراغات.

خلاصة الفصل

مراجع الفصل

مدخل:

قبل الشروع في بداية تحليل النسيج الحضري لمدينة المسيلة، حاولنا تحديد المقاربة التي ننتهجها، لتمكننا من الإجابة على تساؤلنا المطروح في الإشكالية. ولكون الموضوع المناقش في هذا البحث مرتكزا حول العلاقة بين الأشكال العمرانية لنسيج المدينة وطبيعة الملكية العقارية للأراضي الحضرية، ارتأينا أن تكون خطوتنا الأولى هي فهم وعرض تركيبية النسيج الحضري للمدينة المعنية، من خلال إعادة قراءته، وتحليل مكوناته الفضائية وطبيعة الظروف التي كانت سببا في إيجاد هذا الشكل أو ذاك.

وكان هذا بالرجوع والاعتماد على جملة من البحوث والدراسات من التخصصات ذات الصلة، والتي كانت قد تناولت موضوع التشكيل العمراني، وبعض الدراسات التي تشير إلى مختلف الظروف الكامنة وراء التشكيل العمراني أو تلك التي تؤثر في تشكيله، خاصة من وجهة نظر فضائية، وكذا الظروف المحيطة به، نشير إلى أنه في بعض الحالات وجدنا أن كل دراسة ركزت على عنصر دون آخر في تحليلها للعناصر المختلفة للنظام المورفولوجي- والتي سوف نتطرق لها فيما بعد.

كما استحضرنا، من جهة ثانية، بعض الدراسات المتعلقة بالعقار الحضري (أنظر الفصول الثاني، الثالث والرابع)، إضافة إلى القوانين المتحكمة فيه (أنظر الفصلين الخامس والسادس). ومن خلال تراكم العنصرين أي نوعية الملكية العقارية للأراضي الحضرية بمدينة المسيلة/الشكل العمراني للنسيج الحضري لهذه الأخيرة، أو مواجهتهما حاولنا أن نستنتج الارتباط بينهما.

I. الدراسة المورفولوجية (دراسة الأشكال) هي المفتاح لفهم المشهد الحضري:

إن المتصفح في المراجع العلمية يلاحظ أن الدراسات المورفولوجية أو دراسة الاشكال الحضرية، أو ما تعرف بالفرنسية (**les Etudes Morphologiques**) قد تناولها العديد من الباحثين المهتمين بها، خاصة من تخصصات الهندسة المعمارية والعمران والجغرافية وعلم الاجتماع، وفي مختلف المدارس ومخابر البحث، والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

1. الشكل العمراني كتركيب لشكل النسيج (نظرة المدارس المعمارية الإيطالية والفرنسية):

دون التعمق في دراسة المفاهيم والمدارس العمرانية يمكن أن نسجل بأنه في المدة الأخيرة سيطرت بعض الأنواع من المفاهيم، على الدراسات الشكلية (الدراسات المورفولوجية) والتي تمت على وجه الخصوص في مدارس الهندسة المعمارية بإيطاليا وفرنسا. حيث ظهرت طريقة التحليل هذه في المدرسة الإيطالية للهندسة المعمارية، أولاً، في الستينات، عند كبار المهندسين مثل المهندس و المؤرخ الايطالي (**Muratori. 1910-1973 Saverio**) والمهندس الايطالي صاحب كتاب « **L'architecture de la ville** » (**Aldo. Rossi. 1931-1997**) وغيره من المدرسة الفرنسية مثل المهندسون التابعون لمدرسة الهندسة المعمارية في فرساي، من أهمهم المهندس والمخطط المعماري المدني، (**Philippe Panerai**). صاحب كتاب التحليل العمراني (**Analyse urbaine**).

يتكون هذا النوع من التحليل عند التقاطع بين الهندسة المعمارية والعمران، فهي تمزج بين الدراسة المورفولوجيا العمرانية (**l'étude de la morphologie urbaine**)، ودراسة التصنيف المعماري (**la typologie architecturale**)، لذلك نجد أن هذا النوع من التحليل يهتم بالعلاقات بين الشكل الحضري (هيكله الطريق والجزيرات، والحدود...) وأنواع البناء خاصة موقع المبنى في القطعة الأرضية، والتوزيع الداخلي للفضاءات... الخ.

2. من وجهة نظر (Bill. Hillier) أو مقارنة التركيب الفضائي:

أما بيل. هيلير - Bill. Hillier (1984، 1996)، فقد طرح منهاجاً آخر حديثاً يسمى التركيب الفضائي (syntaxe spatiale). يقترح تعريفاً مختلفاً لموضوع الدراسة، الفضاء الحضري، بدلاً من النهج التقليدي. حيث أن مصطلح هذا النهج التركيب المكاني (la syntaxe spatiale) يشمل مجموعة من النظريات والتقنيات لتحليل التكوينات المكانية. فهي تحاول إبراز الترجمة الفضائية للعلاقات الاجتماعية، من خلال القيام بعملية تحليل نفاذية الأماكن (accessibilité)، تكويناتهم أو منافذهم. وبالتالي فهي تفرق في مكان الدراسة (objet urbain) بين الفضاء والشكل المبني، وتركز على العلاقات بين مكونات الفضاء والوظائف المتعلقة بها. لأن الفضاء هو المستعمل، أما الشكل يسعى فقط لتغطية ذلك.⁽¹⁾ وبالتالي فتصبح هذه المقاربة النظرية الوصفية والتفسيرية للحيز الحضري، التي تجمع بين الشكل المدمج والمساحة الحضرية الهدف الأسمى في بحثه.

3. من وجهة نظر (K. Lynch) أو المشهد الحضري:

يضاف إلى هذه المقاربات مناهج أخرى، منها منهج الشكل الحضري كشكل من أشكال المشهد الحضري (paysage urbain)، أين يعتبر أن الفضاء المدني المدرك بصرياً في أبعاده الثلاثة وفي مادته البلاستيكية (الملمس، اللون، المواد، الأنماط، الحجم، القوالب... المبنى المساحات العامة). هذا المنهج قد طور من قبل العديد من الباحثين أمثال (K. Lynch).⁽²⁾

في هذه الحالة، قام الباحثون بتحليل منظر الفضاء الحضري، ومميزاته البصرية، وتطوره، وبالتالي الجمع بين سجلين من الأشكال: النسيج والمناظر الطبيعية. نهج الشكل الحضري كشكل اجتماعي (أو مورفولوجي اجتماعي)، أي الفضاء المدني المدروس في استغلاله من قبل مختلف المجموعات الاجتماعية أو الديموغرافية أو توزيع الأنشطة والوظائف في المدينة، وقد تم تطوير ذلك من قبل البعض

منهم (E. Durkheim). نهج الشكل الحضري كشكل مناخي بيولوجي، أي المساحة الحضرية المدروسة في أبعادها البيئية، من بين ما أشار إلى ذلك العديد من الأعمال في علم المناخ الحضري، أو البيئة الحضرية، أو في المناهج الخاصة بدراسة "البيئات الحضرية".

4. من وجهة نظر (Albert Levy, 2005) الشكل الحضري والمناخ:

دون أن نتطرق الى جانب الطاقة في الاشكال وعلاقتها بالأشكال الهندسية، وما يترتب عن ذلك من العمليات الحسابية (التحليل الكمي) يمكن القول بأن مقارنة الشكل الحضري كشكل مناخي، أي المساحة الحضرية المدروسة في أبعادها البيئية، التكيف مع استخدام الأراضي، وجودة الهواء، من المواضيع التي أشارت اليها العديد من الأعمال في علم المناخ الحضري، أو البيئة الحضرية، أو في المناهج الخاصة بدراسة "البيئات الحضرية" وسيطرت في المدة الأخيرة، بعض الأنواع من المفاهيم، على الدراسات الشكلية (الدراسات المورفولوجية) التي أجريت على وجه الخصوص في مدارس الهندسة المعمارية بإيطاليا وفرنسا، حيث أشار⁽³⁾.

كما أشار (Albert Levy) إلى أن الشكل الحضري كشكل من أشكال النسيج (forme du tissu) تم تطويره في ثلاث مدارس مورفولوجية، والإيطالية، والفرنسية، والإنجليزية، الشكل الحضري كشكل من الآثار أو رسم للأشكال (forme des tracés) التي وضعها الجغرافيون الألمان في فترة ما بين الحربين العالميتين⁽⁴⁾.

5. من وجهة نظر جون بول لاکاز (Jean-Paul Lacaze, 2012) أو تداخل مجموعة من المعايير:

انطلاقاً من أن المدينة تتكون من أشكال حضرية متعددة تملئها مجموعة من العوامل والظروف كتوفر الأراضي الحضرية، ايدولوجيات العصر، تقنيات البناء... الخ، هذا من جهة، ومن جهة ثانية كون الشكل العمراني ما هو إلا نتاج لمجموعة عمليات التهيئة التي تمت على مستويات مختلفة (من مستوى

المحيط العمراني للمدينة ككل الى مستوى شكل البناية أو ساحة). هذا الشكل، الذي هو مكون بدوره من أشكال مختلفة، يترجم على شكل تجمعات مكونة من أحياء وشوارع ومباني مختلفة، مكونة بذلك شكلاً معيناً للمدينة. علماً أن هذا الأخير يكون دوماً وفقاً لنوعية استغلال الإنسان للمنطقة.

فلاحظ على سبيل المثال جون بول لাকা (Jean-Paul Lacaze) الذي تكلم عن الطرق المتعلقة بالدراسات العمرانية، وما مدى تعقيدها. في دراسته لمختلف المناهج المستعملة في الدراسات العمرانية، ويرى أن هذه الأساليب مختلفة إلى حد ما بحيث يكون من المفيد اقتراح تصنيف فيما يتعلق بمجموعات مختلفة من المعايير، لإعداد تحليل منهجي، بالمعنى الحقيقي للكلمة، يمكن تطبيقها في أرض الواقع. ويرى نفس الباحث في كتابه " Les méthodes de l'Urbanisme, P :3 "، أن هذا الأخير يبدو معقداً. وعلى النقيض من النهج الأخرى، لا يمكن بسهولة عزل العمران في منطقتي علمية أو مهنية داخلية، يمكن نقل معرفته عن طريق التعليم الجامعي، ويكون كافياً لتبرير صحة اقتراح تهيئة معينة". إضافة إلى ذلك كون أن المدينة كمحل للدراسة معقدة.

"...Ces démarches se révèlent assez différentes pour qu'il soit utile d'en proposer un classement par rapport à différents groupes de critères, et d'esquisser ainsi une analyse méthodologique, au sens propre du terme, de champs d'action.

Ce dernier se révèle complexe. Contrairement à d'autres démarches, l'urbanisme ne se laisse pas enfermer aisément dans une logique scientifique ou professionnelle interne, dont la connaissance pourrait être transmise par enseignement de type universitaire, et qui suffirait à justifier le bien-fondé d'une proposition d'aménagement." (5) (Jean Paule Lacaze).

كما بين أن أهم دور للدراسات العمرانية (التكوينية العمرانية) هو التحديد الفيزيائي لتنظيم فضاء المدينة أو الحي الذي سيتم تهيئته. وأن هذا النوع من الدراسات لها هدفين رئيسيين: أولاً، توفير صورة شاملة للمدينة أو الحي الذي يخدم هوية هذه الأخيرة، وثانياً، وضع وضبط القواعد المتعلقة بالموقع،

بإعداد مشاريع البناء المتعاقبة وتطويرها كالموقع، والسياسة العقارية وسياسة التعمير والجوانب الأخرى الاقتصادية والاجتماعية وغيرها.⁽⁶⁾

كما يرى الباحث نفسه في الصفحة 106 من الكتاب السابق الذكر أن من المثير للاهتمام من وجهة نظر منهجية أن من بين العناصر التي تحدد المنطق الرئيسي الذي استخدم في بناء أدوات التهيئة والتعمير تتمثل في السياسة العقارية، والتي تهدف إلى توفير وبالكمية الكافية من المادة الأولية للتعمير، والتي تشكل شرطاً مسبقاً للتهيئة، والمتمثلة في الأراضي القابلة للبناء.⁽⁷⁾

6. من وجهة نظر فيليب بنري (Panerai Philippe, 1999) أو مزج المقاربة التاريخية والجغرافية

ويوضح، على سبيل المثال، فيليب بنري (Panerai Philippe, 1999) في كتابه التحليل العمراني (Analyse urbaine)، مسلكاً لفهم تعقيد المدينة، خاصة الحديثة، التي تميل إلى التمدد الحضري، وشكلت تراكماً بين الماضي والحاضر. حيث يرى أنه من خلال التركيز على وصف الهيكلة العامة للأنسجة الحضرية، وعلى تفسير عمليات البناء التي استنبطتها الممارسات والتقنيات المستعملة، فإن المقاربة المعتمدة على الأشكال الحضرية تبقى مفتوحة على القرارات المعقدة والتي تتطور حسب الزمن.⁽⁸⁾

ويرى، للذهاب أبعد في استخراج الحقائق، يجب تطوير المعرفة التحقيقية عن طريق مزج المقاربة التاريخية والجغرافية، واستغلال الخرائط والتحليل المعماري، والملاحظة المتعلقة بأساليب الحياة، لأن الأدوات الأساسية هي المنهج التاريخي والجغرافي وعمل الخرائط والتحليل المعماري والملاحظة البناءة وأنماط الحياة. كما أن إحدى طرق إدراك المدينة هي اعتبارها أثناء تطورها، من خلال التأكيد على أهمية الرسم كوسيلة من وسائل الفهم والتفهم.⁽⁹⁾

وللتمكن من معرفة المدينة وذلك بتوفير بعض العناصر والأساليب الأساسية لذلك فقد قسم كتابه الى مجموعة من الفصول. في الفصلين الأولين تم عرض مفهوم المناطق التي تم تأسيس المدينة وتطويرها فوقها، وما ينتج عنها " المناظر الطبيعية في المناطق الحضرية".⁽¹⁰⁾

وخصص الفصل الموالي لظاهرة " النمو"، وركز على العناصر التأسيسية من وجهتي نظر: "الأنسجة الحضرية" حيث تتداخل الممرات، الجزيرات (*parcellaires*) والمباني، و"النماذج".

أما تقسيم الأراضي العقارية والجزيرات. فيشير الكاتب في كتابه (ص: 83) أن منطقة المجال المبني لا تتكون من وحدة متجانسة من الجزر المحددة سلفاً، بل تتألف من مجموعة من الأراضي العقارية المرتبطة بها، والتي يتم تحديد حدودها بواسطة الجدران أو الأسوار على خريطة مسح الأراضي.⁽¹¹⁾

كما يشير إلى أن العلاقة بين الجزيرات والشوارع هي التي تؤسس وجود النسيج الحضري، وهي التي تهيكّل البناء، حيث يلاحظ بأن أغلب القطع الأرضية موازية للشوارع. القاعدة الشاذة لذلك تكون تتشكل من الوضعيات القديمة. أما المباني الاعتيادية فهي عبارة عن وحدة عمرانية موجهة بدلالة الشارع (موازية، محاذية، منفصلة...مرتفعة أو منخفضة) فهي دوماً بدلالة الشارع (الفضاء العام). من هنا فإن شبكات الطرق هي التي تعطي الشكل العام للحي وللمدينة ككل.⁽¹²⁾

ومن هنا فإن النسيج العمراني للمدينة لا تميز خارج إطاره، الذي يعتمد أساساً على القطعة المبنية (البنية الراسية في الأرض). وعليه فدراسة العلاقة بين أنواع المباني (التي بنيت في أزمنة مختلفة) والشكل الحضري يعتبر يفسر حقيقة المدينة المكونة من مباني شيدت في السابق وأخرى متواصلة في البناء. الغائب الكبير في هذا النوع من العمل الذي يحل العلاقة بين الاطار المبني وشبكات الطرق والقطع الأرضية وفق منهجية تاريخية بالدرجة الأولى نجده يتمثل في علاقة الملكية العقارية بشكل النسيج العام للمدينة.⁽¹³⁾

7. من وجهة نظر (Joris Danthon) أو الطريقة الوظيفية:

في دراسته " تحليل الأنسجة الحضرية": الطريقة الفسيولوجية (الطريقة الوظيفية)، يرى (Joris Danthon) في مقاله المنشور في مجلة العمران (2013/12/28)، بأن التحليل العمراني لا يتعامل مع " المفردات" الحضرية (أنواع الساحات والشوارع والمباني) فحسب، بل يشمل أيضًا وصف العلاقات بين الوحدات المكونة للنسيج الحضري، أي أنماط الجمع بين عناصره والوظائف المرتبطة بها (syntax urbaine)، لأنها تشكل شرط أساسي للعديد من المشاريع الحضرية. كما أنها تجعل من الممكن تحديد دور المبنى من وجهة نظر الهيكل الحضري. (14)

كما يفرق صاحب المقال بين الشكل الحضري الذي يعتبره مجموعة من العلاقات بين العناصر الحضرية ذات الطابع التكراري، والشكل الحضري الذي يعد بمثابة العلاقة بين النسيج الحضري، والهيكل الحضري والذي هو بمثابة مجموعة العناصر المهيكلية للمدينة (المحاور الرئيسية والحدود والآثار والتجهيزات الرئيسية).

كما يحدد صاحب المقال طريقتين رئيسيتين في تحليل النسيج الحضري هما: (15)

✚ المنهج التشريحي، الذي يقسم النسيج الحضري إلى وحدات صغيرة يتم دراستها الواحدة تلو الأخرى،
✚ النهج الفسيولوجي (المقاربة الوظيفية)، الذي يؤدي إلى تقسيم النسيج الحضري بأكمله إلى نظم،
لدراستها بشكل منفصل ثم تحليل تفاعلاتها.

ويصل الكاتب الى وجود أربع أنظمة على التوالي هي:

- ✓ نظام الجزيرات، توزيع الأراضي في وحدات ملكية الأراضي،
- ✓ نظام الطرق، الذي يسمح بالتوزيع بين القطع الأرضية،
- ✓ النظام المبني، جميع المباني بغض النظر عن وظيفتها وشكلها،

✓ نظام المساحات الحرة، أي المساحات الغير المبنية، غير المدرجة في نظام الطرق، سواء كانت عامة أو خاص.

هذا التحلل يمكن أن يتم عادة بالاعتماد على الخطة المساحية. يتم تحليل كل من هذه الأنظمة بشكل مستقل من خلال المعايير الطوبولوجية (نسب العناصر بينها) والمعايير الهندسية (الخصائص الهندسية لمكوناتها) ومعايير الأبعاد (نسب الحجم بين عناصرها) ، كما هو موضح أدناه.

ونلاحظ في تحليل النسيج الحضري، أن فيه الإشارة الى الأراضي الحضرية القابلة للتعمير، إلا أن هذه الإشارة تبقى منفردة، أي لا تعكس بأي حال من الأحوال التأثيرات المتبادلة بين الأشكال التي يمكن أن يأخذها النسيج الحضري ووضعيات القطع الأرضية.

من خلال الجمع بين خصائص كل من الأنظمة المذكورة سابقا، يمكن الحصول على عدد كبير جداً من أنواع الأنسجة الحضرية. غير أن التأثيرات الممكنة بين هذه الأنظمة والطبيعة العقارية للأراضي الحضرية تبقى بعيدة التوضيح.

ويستعين الكاتب بدراسة في نفس الموضوع اجراها السيد (M.R. Conzen) ليبين بأن الجزيرات هي التي تهيكّل نظام الطريق أو العكس، يتوقف ذلك على حسب للأهمية المعطاة لملكية الأراضي أو للحركة. أما المساحات الحرة فيتم رسمها، وفقاً لأنواع التفاعلات الاجتماعية المطلوبة (التجمعات الكبيرة، تشكيل مجموعات صغيرة، الفصل أو إدراج أنواع المستخدمين...).⁽¹⁶⁾

8. من وجهة نظر الان ريمي (Allain Rémy, 2004) المقاربة النظامية:

بالنسبة للكاتب الان ريمي (Allain Rémy) فقد تناول، في كتابه المعنون "المورفولوجيا الحضرية.

الجغرافيا، التخطيط والهندسة المعمارية للمدينة. (Morphologie Urbaine, Géographie,)

(Aménagement et Architecture de la Ville)،⁽¹⁷⁾ دراسة مورفولوجيا للمدينة من وجهة نظر تتقاطع

فيها الجغرافيا والتخطيط والهندسة المعمارية.

وأكد بأن الدراسة المورفولوجية (دراسة الاشكال) هي المفتاح لفهم المشهد الحضري، وأن أشكال المدينة هي مؤشرات على تكوينها. وهي تعكس تنفيذ البرامج وقواعد توزيع المباني ومساحات التوزيع، وتعيين وظائف محددة لأماكن معينة (التجارة، الإدارة، العبادة، الترفيه...).

وانطلاقاً من ذلك حاول شرح مكونات الدراسة المورفولوجيا، وذلك من خلال اعتماده في تحليله على مقاربة نظامية (Approche Systémique)، لكونه يرى بتداخل مستويات قراءة المدينة، هذه الأخيرة التي تعتبر في نظره شكلاً معقداً. حيث يشير في مقدمة كتابه الى أن دراسة الشكل الفيزيائي للمدينة (la Morphologie) والتكوين التدريجي لنسيجها الحضري والعلاقات المتبادلة بين عناصر هذا النسيج التي تحدد تركيبات خاصة، وأشكالاً عمرانية (شوارع، أماكن وفضاءات عمومية أخرى)، ويرى كذلك بتعقيدات دراستها.

« Cette réalité complexe analysable à différents niveaux d'échelles et de plusieurs points de vue, traverse les cloisonnements disciplinaires. Elle est partagée entre plusieurs savoirs. Par ses aspects théoriques elle se rattache à la géographie urbaine, à l'histoire et à l'architecture. Sous ses formes appliquées, elle est une composante importante de l'urbanisme, mais relève à la fois de l'aménagement urbain et de la composition urbaine ».⁽¹⁸⁾

وبعد عرضه، في الفصل الأول، للمناهج المتبعة، والتي حاولت دراسة المدينة من مقاربة "الصورة الطبيعية" (Paysage Urbain)، وما مدى إدراكها لها من خلال المسارات، والمسافات، وظروف الملاحظة، والظروف الخارجية (الإضاءة، الظلام...)، يعود الكاتب ليؤكد بأن دراسة الاشكال الحضريّة، وتحديد المناهج (المورفولوجية التاريخية، المورفولوجية الوظيفية، المورفولوجية المعيارية...) مناسبة لذلك ويجب أن توضع في نظام حضري شامل، هذا الأخير مكون من عناصر من بينها القطع الأرضية

المجزأة من أجل الاستلاء عنها أو استغلالها، إنها بمثابة دعم للآطار المبنى الذي يؤثر فيه والذي يمكن

أن يتأثر به. ⁽¹⁹⁾ « *Il sert de support au bâti qu'il influence et par lequel il peut être influencé* »

رغم التفاصيل التي يقدمها (Allain Rémy) في هذا الجزء من كتابه والمتعلقة بمكونات نظام الشكل الحضري، وإشاراته للعلامات التي تربط مختلف المكونات، وشرحه للتطورات التي عرفت الأشكال الحضرية، فإنه لا يتكلم عن علاقة كل ذلك مع الطبيعة العقارية للأراضي الحضرية.

في فصله الثاني تتبعنا تقديم الكاتب للعوامل التفسيرية للأشكال الحضرية، حيث يري بأنها تتلخص في كون أن الأشكال الحضرية ما هي إلا نتيجة للعمل المشترك والتفاعلي للعمليات الاجتماعية الاقتصادية والسياسية على الفضاءات التي تميزها عن طريق مواقعها وتراثها الحضري والثقافي.

« *Les formes urbaines sont effectivement le résultat de l'action conjuguée et interactive de processus socioéconomiques et de politique sur des espaces différenciés par leurs site et leur héritage urbanistique et culturel* » ⁽²⁰⁾

وبالتالي فهو يرجح العلاقات الاجتماعية، والسياق الثقافي والفكري بكونها هي التي تساعد في تفسير التنظيم الفضائي للمدينة، إلا أنه يشير وبوضوح أن التنافس على استخدام الأراضي المركزية لا يزال هو المؤشر الرئيسي الذي يحدد كثيرا من العوامل منها الكثافة، ومظهر البناء، والبنية الاجتماعية.

في الفصل الثالث من كتابه، ينتقل الكاتب إلى مستوى أعلى في سلم الشكل الحضري، ليشير إلى العلاقة الترابطية بين تنظيم الفضاءات الحضرية على مستوى أكبر والعوامل المؤثرة في ذلك. وهنا يشير إلى الدور الذي يلعبه نظام النقل في هذا التكوين، والعوائق الفيزيائية.

في الفصل الرابع يركز عمله محاولا توضيح الأشكال الهندسية المتكونة من مخططات وشبكات الطرق، هذه الأخيرة هي التي تحدد في الواقع نوع الشكل الذي يأخذه الفضاء الحضري.

ويكرس **الفصل الخامس** في دراسة الجزيرات والقطع الأرضية والاشكال التي تأخذها، إضافة الى تبيان بعضا من أنواعها، وكذلك العلاقة بين هذه الأخيرة والبعد والقرب بينها وبين مركز المدينة. مركزا في جل دراسته على الناحية الوصفية.

أما في باقي الفصول الأخرى فينتقل الى دراسة البعد الثالث كأحجام مباني الانسجة العمرانية، في **الفصل السادس**. ثم يتحول الى دراسة الفضاءات الحضرية مثل الشوارع، الساحات والحدائق كمكونات النسيج الحضري ولها أشكالا وابعادا محددة، في **الفصل السابع**. ويعرج في **الفصل الثامن** ليشير الى المدينة العمودية، والعلاقة بين مبناها والعوامل الاقتصادية والاجتماعية.

أما في **الفصل التاسع** فيبين بأن التمدد الحضري يخلق أشكالا حديثة التكوين (مناطق صناعية، سكنية، نشاطات...) تمتاز بالعديد من التحديات كالانقطاع الحضري (**Discontinuité Urbaine**)، لكن ليست دوما جديدة (غير معهودة).

ويختم الكاتب فصول كتابه عن الكلام عن التجديد الحضري وأشكاله، وأن هذه الأخيرة في تجدد مستمر (تجدد الانسجة الحضرية أو تأكلها وتلفها) موضحا العوامل والميكانيزمات المؤدية لذلك.

إن كشف الجوانب المختلفة للتشكل الحضري هو تحدٍ حاول من خلاله الكاتب (**Allain Rémy**) تقديم عرض تحليلي للعناصر المكونة للمدينة، مأخوذة بنوع من التفصيل. كما أن الكاتب، وفي اشارته الى أن في المدينة " الكل له تأثير على الكل" يذكر ان الجانب العقاري كغيره من العوامل الأخرى (المنطقية، الاقتصادية، التقنية، التشريعية...) التي تؤثر في الشكل العمراني، الا أنه لا يبينه بشكل مباشر وواضح.

9. من وجهة نظر (Hélène Jannièrè et Frédéric Pousin) مقارنة عقلانية للتصور والتشكيل المعماري والحضري.

إضافة الى ما ذكرناه أعلاه بنوع من التفصيل، والمتعلق ببعض الدراسات التي تطرق من خلالها أصحابها الى دراسة الشكل الحضري من زاوية او من أخرى، يوجد هنالك العديد من الدراسات الأخرى، نذكر منها، دراسة (Hélène Jannièrè et Frédéric Pousin)⁽²¹⁾ اللذان تطرقا إلى دراسة المشهد الحضري (المشهد الحضري: من موضوع إلى موضوع بحث) خاصة من جانب نشأته، تمثيله والتحديات الحالية التي تواجهه، من جهة، ومن جهة أخرى الى دراسة الأشكال العمرانية (التركيب العمراني) والمشهد الحضري، بالاعتماد على مكوناتها المبنية. ومما جاء في الدراسة نذكر على سبيل المثال اقتراح طريقة التحليل المورفولوجي للمباني- دراسة منطقة لياج (Liège) الحضرية ببلجيكا التي قام بها (Fabian De Smet,2009)⁽²²⁾ حيث ركز في هذه الدراسة على الملاحظة الميدانية (ك تقنية بحث) من أجل القيام بعملية تحليل للمناطق المسكونة، وكيفية تحديد حدود المجموعات العمرانية.

10. من وجهة نظر الباحث (Alain Borie) والباحث (François Denieul)

بالنسبة للباحث (Alain Borie) والباحث (François Denieul) فقد تطرقا في كتابهما المعنون بـ " طرق التحليل المورفولوجي للأنسجة العمرانية التقليدية"

(Méthode d'Analyse Morphologique des tissus urbains traditionnels)⁽²³⁾ فقد حاولا،

من خلال دراسة مورفولوجية (Etude à Caractère Morphologique)، تقديم مقارنة عقلانية للتصور والتشكيل المعماري والحضري، لذا منحا للشق النظري وما كتب في هذا الميدان أهمية، كما دعما عملهما بالأمثلة المتواجدة في مختلف الثقافات. واجتهدا على اظهار تنوع مختلف مكونات الفضاء الحضري (أنماط الجزيرات، المباني، الشوارع، والمساحات...) التي تختلف من منطقة الى أخرى (le Vocabulaire

(Urbain)، ناهيك عن التركيب الحضري (وصف العلاقات بين مختلف مكونات الفضاء الحضري والوظائف المرتبطة بها (Syntaxe Urbaine)).

والهدف من ذلك كله هو اكتساب معلومات مركزة ومدققة تساعد على معرفة معمقة لهذا النوع من المدن ومختلف الأنسجة العمرانية، والتي بدورها تسمح بإبراز العلاقات والتفاعلات المتبادلة بين الأشكال الهندسية فيما بينها، وإظهار دور كل مكون في النسيج الحضري ككل، والعلاقات بين مختلف المستويات في النسيج الحضري.

ولبلوغ الهدف المسطر والمتمثل في إبراز العلاقات المتداخلة على مستوى مكونات أحياء المدينة، ركزت الدراسة على عدة مستويات أهمها:

الأنواع المعمارية والتي تعكس مرجعية الهندسة المعمارية المطبقة على المباني، النسيج الحضري المشكل من مختلف العلاقات بين مكونات النسيج الحضري (القطع الأرضية، المباني، الشوارع، المساحات الحرة) والذي تم التركيز عليه في هذه الدراسة، والشكل الحضري الذي يعتبر بمثابة العلاقة بين النسيج الحضري والهيكل العمرانية والمواقع المعمره، والتي تعكس العلاقة بين الشكل الحضري ومورفولوجية الموقع الطبيعي.

تم تقسيم الدراسة الى عدة فصول، ففي الفصل الأول تم تحليل الأنسجة الحضرية الى نظم، كون أن الانسجة الحضرية مشكلة من مجموعة من المكونات التي تترايط فيما بينها بعلاقات متنوعة، تحتاج تبسيطها، وتركيبها (Superposer)، في حالات أخرى، وذلك لإمكانية توضيح نوعية العلاقات التي تربط بها هذه المكونات فيما بينها.

تفكيك مختلف المكونات وتحديد النظم (Système Organiseurs) التي تنظم النسيج الحضري والمتمثلة في نظام التجزئات (Parcelaire) والتي تمثل تقسيم الإقليم المعني الى مجموعة من الوحدات العقارية، نظام الطرق والتي تمثل ربط الفضاء بالإقليم المتواجد به، نظام المبني (مجموعة الكتل المبنية

من النسيج الحضري)، ونظام الفضاءات الحرة والمتمثل في مجموعة الأجزاء الغير مبنية من الشكل الحضري، سواء كانت عامة أو خاصة (ساحات، شوارع...)

عملية التحليل وفق المنهجية المختارة كالاقتران (Couplage)، التفاعل بين النظم المذكورة آنفا، أو عمليات التراكم (la Superposition)، تسمح بالوصول الى مختلف العلاقات التي تحكم مكونات الفضاء الحضري المعني. ويكون ذلك بعد تحديد معايير اختبار وتحقق تبنى عليها عملية التحليل. من بين هذه المعايير نذكر على سبيل المثال معايير النمطية (Critères Topologiques)، معيار الشكل الهندسي (Critères Géométriques)، معيار الأبعاد (Critères Dimensionnels)، معيار طوبولوجي (Critères Topologiques). وهي المعايير التي اعتمدنا عليها في تحليل دراسة الحالة.

كما ذكرنا بأن الشكل العمراني الذي يتراوح من التكوين العام للمدينة إلى شكل الجزيرة (Ilot). يتميز عموما بمجموعة من العناصر، حيث بتغيير خصائص ومميزات (أشكال) هذه العناصر، يتغير الشكل العام للمدينة. نلخصها في:

✓ التجزئات (Ilots) وهي أصغر وحدة في الحيز الحضري، مفصولة بالكامل بطرق. وقد تحوي هذه التجزئات الإطار المبني: الذي يتم تحديده من خلال التخطيط والقوالب وحجم المباني. الكثافة (Densité) والاكتمال (Compacité)

✓ الجزيرات (Parcelles) وهي وحدة ذات خصائص متغيرة الحجم، ولكنها عموما ذات أشكال مختلفة (منها رباعي الزوايا ومنها غير ذلك). زيادة الى الشبكات الأخرى التي تضاف إلى شبكة الطرق (الشبكات المختلفة) ...

✓ الهيكل أو النسيج الحضري: هو طريقة تنظيم العناصر المذكورة أعلاه فيما بينها. يمكن أن تكون مستمرة، متقطعة، قليلة أو عالية الكثافة... ويشمل المسارات، الجزر، القطع الأرضية...

✓ **المنطق والوسائل:** السياق الاجتماعي والاقتصادي والسياسي والتقني والمحلي والتفكير الحضري الذي أوجد نوع النسيج الحضري. والكيفية التي بها يتم توزيع الأنشطة والتجهيزات (مناطق سكنية، صناعية، خدماتية...) وكيفية استغلال الأراضي الحضرية....

II. مقاربات متفاوتة ووجهات نظر متكاملة:

قد تختلف وجهات نظر الباحثين في مجال دراسة الشكل العمراني، أو التركيب العمراني نتيجة لتقنيات التحليل المتبعة وطرق التدخلات المقترحة، وكذلك للمقاربة المتبعة (الكمية أو الخصائص الهندسية الذاتية مثل تلك التي قام بها (A. Bernabé وآخرون 2013)، أو المقاربة الكيفية التي تهتم بالدرجة الأولى بنوعية الفضاء الحضري وعلاقته مع المستعمل أو البيئة بصفة عامة كدراسات فيليب بنري، أو المقاربة التاريخية والتي تركز عن تكوين الفضاءات عبر مختلف العصور Michel Dufresne، أو تلك التي تولي اهتماما بجوانب أخرى كالجانب الاجتماعي: Albert Lévy وDominique Raynaud، Henri Raymond... الخ). لكن تتفق في مجملها على أنه إذا كانت كل فترة من الفترات التاريخية للمدينة قد تنتج مجموعات من الأشكال العمرانية المتجانسة، فبتغيرها تنتج المدينة مجموعات من الأنسجة العمرانية غير متجانسة تماما أو متجانسة بشكل أقل.

III. دراسة الحالة والمنهجية المتبعة.

للقيام بدراسة وتحليل الشكل العمراني لمدينة المسيلة، فقد اتخذنا العديد من الدراسات، مثل ما هو موضح أعلاه، كمرجع لذلك، خاصة تلك التي اهتمت بتحليل الفضاءات الحضرية، أو التي تناولت الشق المنهجي لهذا النوع من الدراسات. واستنبطنا من كل دراسة ما يتناسب والفكرة المراد تحليلها، إلا أن تركيزنا في دراسة الأشكال العمرانية للفضاء الحضري لمدينة المسيلة، اعتمدنا فيه بشكل أساسي على الدراسة المقدمة من قبل الباحث (Borie Alain) والباحث (François Denieul) "طرق التحليل

المورفولوجية للأنسجة العمرانية التقليدية"، لكونها أقرب إلى اهتماماتنا في محاولة استنباط العلاقة المتبادلة بين الشكل العمراني والطبيعة العقارية للأراضي المتواجد عليها هذا الأخير، وذلك بالاعتماد على مجموعة من عناصر في عملية التحليل.

1. العناصر المعتمدة في تحليل الشكل العمراني لمدينة المسيلة.

بالاعتماد على ما جاء في دراسة الباحثين (Borie Alain) و(François Denieul)، سنحاول تحليل النسيج الحضري لمدينة المسيلة بالاعتماد على التحليل العمراني الذي يركز على "المفردات" الحضرية (أنواع الفضاءات والشوارع والمباني...)، ومحاولة فهمها، من جهة، ومن جهة أخرى نعتد ما يسمى "بالتركيب اللغوي" الحضري، أي طرق الجمع بين هذه العناصر وعلاقتها مع الطبيعة العقارية للأراضي الحضرية. وللوصول إلى مبتغاننا جزأنا عملية تحليل الشكل العمراني "فضائياً" إلى مستويين:

✓ **المستوى الأول:** يتمثل في المشهد الحضري العام للمدينة أو النسيج الحضري المكون من مجموع المناطق المكونة للمدينة. وهنا نحاول أن نبرز في تحليلنا المناطق الطبيعية والمناطق المهيأة وغير المهيأة، سواء أكانت مبنية أو شاغرة، والمعالم الواضحة في المدينة، إضافة إلى عوائق التعمير وعلاقة ذلك بشكل المدينة (المحاور الرئيسية والحدود والآثار والتجهيزات الرئيسية) من جهة، ومن جهة أخرى إبراز مدى ارتباطها بالطبيعة العقارية للأراضي.

✓ **المستوى الثاني يختص بالتركيب العمراني:** دراسة الأشكال العمرانية التي يتكون منها النسيج الحضري لمدينة المسيلة. وقد - ارتأينا الاعتماد في تحليلنا لمكونات النسيج الحضري للمدينة على، تقسيم النسيج الحضري بأكمله إلى أربعة (4) أنظمة، لدراستها بشكل منفصل ثم تحليل تفاعلاتها مع بعضها البعض، وذلك لكون أن هذه الطريقة تساعد على التلخيص (Synthèse)، وعلى الهيكلية، وتقديم المزيد من أجل التمثيل البياني. هذه الأنظمة، هي:

- ✓ نظام الجزيرات، وهو توزيع الأراضي إلى وحدات ملكية عقارية.
- ✓ نظام الطريق، الذي يسمح بالتحركات بين الجزيرات.
- ✓ النظام المبني، جميع المباني بغض النظر عن وظيفتها وشكلها.
- ✓ نظام المساحات الحرة (الشاغرة)، أي المساحات غير المبنية وغير المدرجة في نظام الطرق، سواء أكانت عامة أو خاصة.

2. اعتماد معايير اختبار وتحقيق لدراسة النسيج العمراني لمدينة المسيلة:

وبالاعتماد على تقسيم الفضاء الحضري لمدينة المسيلة وفق الأنظمة المذكورة آنفاً، نحاول إبراز علاقة المباني بالطرق العامة، أساليب التوتيد (Implantation)، وتوجيه المباني وهيكله الجزر (Orientation des Ilots)، الانقطاع وتجزؤ التطور البنيوي للجزر، تجانس المنتج الحضري من عدم تجانسه... وذلك على مستوى النسيج الحضري للمدينة حسب اختلاف الطبيعة العقارية للأرضية المتواجد عليها البناء.

ولإمكانية الاستنتاج نحدد مجموعة من الخصائص المميزة لمكونات أنسجة المدينة وأنظمتها وعلاقتها بين المكونات بعضها ببعض وبين الأنظمة بعضها ببعض. وسوف نعتمد مجموعة من معايير "المقارنة" نطبقها في كل أجزاء المدينة. تتمثل هذه المعايير فيما يلي:

1.2. معيار النمطية Topologique: نحاول من خلاله تسليط الضوء على موقع كل عنصر من مكونات

النظام العام مع بقية العناصر الأخرى (التباعد، التقارب، الالتصاق، التطابق والاحتواء) مستمر غير مستمر. ونعمل على مقارنة النتائج المتحصل عليها حسب اختلاف الطبيعة العقارية، لنستنتج مدى تأثير هذا العامل على العناصر المدروسة.

2.2. معيار الشكل الهندسي *Forme Géométriques*: حيث نسلط الضوء على الأشكال الهندسية هل

هي منتظمة أو غير منتظمة مكتملة أو غير مكتملة... إلخ. في كل من الأراضي المختلفة باختلاف طبيعتها العقارية، محاولين اختبار تأثير الطبيعة العقارية، إن وجد.

3.2. معيار الأبعاد *Dimensionnels*: نسلط الضوء هنا على أبعاد مختلف مكونات النظام والمساحة

المكونة لها. فاحصين بذلك هل تختلف أبعاد بعض المكونات (العامة أو الخاصة) للفضاء العمراني باختلاف الطبيعة العقارية.

3. المعايير المميزة لتحليل الجزيرات:

1.3. المعايير الطوبولوجية *Critères Topologiques*: نرتكز في تحليلنا لمختلف الجزيرات (حسب

اختلاف الطبيعة العقارية) على بعض المعايير المعتمدة في دراسة هذا النظام من النسيج العمراني، حيث نبين من خلاله خصوصية تنظيم والتموضع المنتهج أو الموجود بين مركبات النسيج الحضري (أو الأنظمة) بعضها إلى بعض (التباعد، التلاصق أو التجاور، التطابق، الاحتواء) (*Eloignement, Accolement, Superposition, Inclusion*) وكذلك معيار الاستمرارية أو الانقطاع للأنظمة. وكذا هل هي على استقامة واحدة في كل الاتجاهات أم لا. محاولين تسليط الضوء على تأثير الطبيعة العقارية، أين يكمن؟ وما نوعه؟

1.3. معيار الشكل الهندسي *Critère Géométriques*: حيث نبين بوضوح الأشكال الهندسية المنتهجة

أو الموجودة (مربع، مستطيل، مثلث، متوازي الأضلاع، شبه منحرف، دائري... (منتظم، غير منتظم) (*Régulières, Irrégulières, Résiduelles, non Résiduelle*). وهل هذه المعايير لها علاقة بالطبيعة العقارية؟

3.3. المعيار البعدي *Critères Dimensionnels*: حيث نبين بوضوح معايير الأبعاد (طول، عرض،

قطر، ارتفاع... بين مركبات النسيج الحضري (أو الأنظمة) بعضها إلى بعض (هل منسجمة

ومحترمة أم لا)، أي ندرس تقسيمات أحجام القطع داخل نظام القطع الأرضية (كبيرة الحجم، متوسطة، أو صغيرة) وعلى العموم فإننا نحاول أن نبرز بوضوح الترابط بين نوع الطبيعة العقارية للقطعة الأرضية المتواجد بها المبنى أو المشروع العمراني، خاصة وأن المعيار البعدي يعتبر مؤشرا قويا ومباشرا على أهمية القطع الأرضية. ونسبة القطعة الأرضية تحسب بالعلاقة بين بعدها في الواجهة على الطريق الرئيسي وبعدها في العمق.

4. المعايير المميزة لتحليل الطرقات:

بما أن الطرق الحضرية جزء هام من مكونات نظام الفضاء العام، فإن لها انعكاسا مباشرا على الأرض ذات الطبيعة العقارية الخاصة، والانعكاس صحيح: ففي الواقع المعاش نلاحظ وجود كثير من الإشكالات التي تقع حول المسالك والطرق المتروكة للسير عبرها في الأراضي الخاصة، غير المهيأة، أو التي لم تنفذ بها الأعمال التي تهدف إلى جعل الأرض صالحة للسكن (non Viabiliser). كما أن عددا من التجزئات الترابية الخاصة تأخذ بها شبكات الطرق أشكالا وانماطا تختلف في كثير من الأحيان عن مثيلاتها في التجزئات الترابية ذات الطبيعة العقارية العامة. ومن أجل الوقوف بوضوح على مميزات كل نوع من شبكات الطرق المنتشرة عبر النسيج الحضري لمدينة المسيلة، الذي يختلف حسب الطبيعة العقارية للأرضية التي تحملها، ارتأينا الاعتماد على مجموعة من المعايير منها ما هو وصفي (Les Paramètres Descriptifs) ومنها ما هو عددي (Les Paramètres Normatifs) لتساعدنا على تحليل شبكات الطرق المعنية، وإمكانية مقارنتها واستنتاج تأثير الطبيعة العقارية للأرض على الطرق الحضرية (الابعد، الشكل، التموضع، التجهيز...). تتلخص هذه المعايير فيما يلي:

1.4. المعايير الطوبولوجية Critères Topologiques: هناك ثلاثة أنواع رئيسية لشكل الطرقات وهي:

✓ النظام الخطي أو الطولي Systèmes Linéaires: نظام مفروض في كثير من الأحيان وهو

الأكثر تحكما في المراقبة والتنظيم العمراني حيث يسهل الانتقال من نقطة إلى أخرى.

✓ **النظام المغلق le Système en Boucle**: يتميز بوجود طريقين للانتقال من نقطة إلى أخرى

كما في النظام السابق لكن ليس بصورة مباشرة. ويمكن أن نميز فيه:

• النظام المغلق بمخرج أو ذو مخرجين **le Système en ul-de-sac ou à double issue**.

• النظام المغلق المتدرج أو غير متدرج **le Système en Hiérarchisé ou non**.

نظام الطرق المغلق (**le Système en Boucle**) كاستثناء يخلق شكل جزيرات (Ilot) جد خاص

ومتميز ومتباين (مغاير) للأنسجة العمرانية الأخرى. باحتوائه المتميز داخل الحلقة وفي هذا الشأن من

الأحسن أن نسميها نواة أو ساحة بدل جزيرة.

✓ **النظام الشبكي le Système Rézille**: يتميز النظام الشبكي بكثرة الممرات في تنقلنا من نقطة

إلى أخرى، في هذا النظام نرى بوضوح جزيرات حقيقية، أي أن المجال العمراني ينعزل من

كل الجهات بطرقات متقاربة في طبيعتها.

في هذا النوع عدد المخارج والمداخل تؤثر بشكل كبير على درجة تدرج النظام أي أنها تقل عكس

ما هو في النظام السابق المغلق.

2.4. **المعايير الجيومترية Critères Géométrique**: بينما المعيار الطوبولوجي وضع أساسا من أجل

إبراز التنظيم العام للطرق، فإن المعايير الجيومترية أو الشكلية تلعب دورا أقل أهمية.

✓ **نظام الطرق المتعامد Orthogonal**: التدرج في الطرق لا يتغير إلا في حالة تغير حجم

التنقلات فنجد طريقا رئيسيا وآخر ثانويا. وهو ذو زاوية قائمة على العموم.

✓ **نظام الطرق غير المتعامد**: نجد هذا النظام عكس الأول أي أن الطريق تشكل زاوية غير

قائمة.

3.4. المعيار البعدي **les Critères Dimensionnelles**: شيء بديهي أن عرض الطريق هو عامل جوهرى (أساسي) لتدرج نظام، لكن الطول يلعب دورا جد مهم في ذلك حيث كلما كانت الطريق طويلة كانت أكثر أهمية، تمييز وإدراك في الهيكلة العمرانية للمدينة. هذا المعيار البعدي (القياسي) قد يقوي أو ينقص الخصائص الطوبولوجية والجيومترية لشبكة الطرق.

5. المعايير المميزة لتحليل البنايات:

من أجل تسهيل تحليل وتصنيف ودراسة أشكال المباني المعقدة والمتنوعة. نقوم بدراسة تيبولوجية لاهم المكونات الفضائية من أجل ترتيبها وتجميعها لاستخراج مميزات المباني المتواجدة في الأراضي حسب طبيعتها العقارية. أهم العناصر التي نعتمدها في الدراسة، تتلخص فيما يلي:

1.5. المعايير الطوبولوجية **Critères Topologiques**: هنا نختبر الاستمرارية أو عدم الاستمرارية لمجموع الكتل المبنية والتي تتجم مباشرة من تموضع العمارات الواحدة تلو الأخرى سواء متلاصقة أو بعيدة أو قريبة من بعضها البعض.

نظام الكتل المبنية يمكن إذن أن يبرز ثلاث درجات كبيرة للاستمرارية أو عدم الاستمرارية وهي على النحو التالي:

✓ **البناء النقطي de Bâti Ponctuel**: البنايات تكون مفصولة عن بعضها بمسافات قريبة أو

بعيدة في هذه الحالة البناء غير مستمر. هذا التموضع للبنايات لا يعطي منظرا جماليا.

✓ **بنايات شريطية de Bâti Linéaire**: البنايات أو العمارات متجاورة مع بعضها على شكل

خط مستمر. أي أن هناك استمرارية في البناء باتجاه واحد في الوسط الحضري. في هذه

الحالة البنايات ليست متباعدة فرادى، بل تظهر كمجموعة وهذا يعني كتلة خطية مستمرة من البنايات. استمرارية البنايات ينتج عنها إدراك حسي بالتدرج أو التسلسل.

✓ **بنايات منبسط de Bâti Planaire**: البنايات متلاصقة مع بعضها البعض من جميع الجهات بطريقة تشكل كتلة مستمرة منفصلة فقط بالطرق. هناك إذن استمرارية في البنايات في جميع اتجاهات المجال. هذا البناء المنبسط عموما تخترقه ساحات قد تكون بارزة ومهمة وقد تكون أقل بروزا وأهمية، والتي لا تخفي استمراريته.

2.5. المتغير الجيومتري Variante Géométrique: كلما كانت اتجاهات البنايات متماثلة، كلما ظهرت على شكل تجمع متلاحم أو متجانس. إلا في البنايات النقطية فإن تموضع البنايات على خط واحد تضي نوعا من الاستمرارية. إن العلاقة بين البنايات من الناحية الجيومترية تشكل رابطا ماديا فيما بينها.

يجب أن نسجل بأن الالتحام أو الالتصاق (الترايط، التماسك...) الجيومتري للمجموعة السكنية ليس بالضرورة مربوطة ومتوازية أو تتمحور البنايات بعضها ببعض ولكن عندما تكون على استقامة واحدة.

3.5. المتغير البعدي (المسافة) Variante Dimensionnelles: نختبر في هذا الحالة أهمية الكتل المبنية بالنسبة للفراغ الذي في التصاق دائم معها بطريقة أخرى نقول الكثافة البنائية أو السكنية. وهذا مهما كان نوع الاستمرارية في نظام البنايات، حتى ولو كانت البنايات نقطية.

6. المعايير المميزة للتحليل المجالات أو الفراغات:

لطوبولوجية الفضاءات العمرانية تأثير مهم ومباشر على نظام البنايات. نجد في النسيج العمراني لأي مدينة أن كل فراغ عمراني موجود إلا ويكون محاطا أو محدودا أو مشخصا بواسطة بنايات. وعليه

لا يمكننا أن ندرس الفضاءات (الفراغات) العمرانية دون ربطها ومقارنتها بالنظام المبني المجاور له (تابع له).

وعليه سنحاول القيام بتحليل الفراغات سواء أكانت مهيبئة، أو عبارة عن جيوب فارغة محاولين استخراج مميزات كل من الفضاءات المتواجدة بالأراضي ذات الملكية العقارية الخاصة ومقارنتها بنظائرها المتواجدة في الأراضي ذات الملكية العقارية العامة، لمعرفة ما مدى تأثير هذه الأخيرة على هذا النوع من الفضاء العمراني بمدينة المسيلة. نعتد، من أجل الوصول إلى هدفنا، على الخطوات الآتية:

1.6. التحليل الجيومتري *Analyse Géométrique*: فيما يخص التحليل الجيومتري للفضاءات الحرة على

العموم نركز على دراسة الساحات لأنها مثال واضح للدراسة والتعميم.

2.6. التحليل الطوبولوجي *Analyse Topologique*: تموضع الساحة بالنسبة للبنىات حيث نجد أربعة

أشكال نقدمها على النحو التالي:

✓ الساحة التي تكون في وضعية معزولة مقارنة ببقية الفضاءات الحرة الأخرى، وبالخصوص

مقارنة بالطريق. في هذه الحالة الساحة محصورة بالكتل المبنية من جميع الجهات والدخول

والخروج منها يكون عن طريق ممرات صغيرة في الغالب تكون مغطاة.

✓ الساحة التي تكون في وضعية تجاور أو تلاصق مع الطريق والتي تكون مثل التجويف

داخل الكتل المبنية.

✓ الساحة التي تكون في وضعية ربط بين طريقين وهي تشكل مكان للتوقف

✓ الساحة التي تكون متطابقة مع الطريق أي أن الطريق تقسم الساحة إلى قسمين وتكون

تجويف أو نتوء داخل الكتل المبنية.

3.6. التحليل الجيومتري للساحة: نتكلم في هذه الحالة عن الصورة النهائية للساحات من خلال شكلها

الهندسي (مربعة، دائرية، مستطيلة...) وهنا نركز كذلك على فعالية ونشاط الساحة أي هل دورها

إيجابي أو سلبي مع الإطار المبني، ومدى اختلافاتها باختلاف الطبيعة العقارية للأراضي الحاملة

لها.

خلاصة الفصل

انطلاقاً من أن المدينة تتكون من أشكال حضرية متعددة تملئها مجموعة من العوامل والظروف كتوفر الأراضي الحضرية، إيديولوجيات العصر، تقنيات البناء... الخ، هذا من جهة، ومن جهة ثانية كون الشكل العمراني ما هو إلا نتاج لمجموعة عمليات التهيئة التي تمت على مستويات مختلفة (من مستوى المحيط العمراني للمدينة ككل إلى مستوى شكل البناية أو ساحة).

هذا الشكل، الذي هو مكون بدوره من أشكال مختلفة، يترجم على شكل تجمعات مكونة من أحياء وشوارع ومباني مختلفة، مشكلة بذلك شكلاً معيناً للمدينة. علماً أن هذا الأخير يكون دوماً وفقاً لنوعية استغلال الإنسان للمنطقة.

إن دراسة المدينة بصفة عامة وشكلها بصفة خاصة، يعد مجالاً للعديد من التخصصات (جغرافيين، عمرانيين، علماء اجتماع...). وقد تختلف وجهات نظر الباحثين في دراستها نتيجة لتقنيات التحليل المتبعة وطرق التدخلات المقترحة، وكذلك للمقاربة المتبعة كذلك التي اهتمت بنوعية الفضاء الحضري وعلاقته مع المستعمل أو البيئة بصفة عامة كدراسات فيليب بنري، أو المقاربة التاريخية التي تركز عن تكوين الفضاءات عبر مختلف العصور Michel Dufresne، أو تلك التي تولي اهتماماً بجوانب أخرى كالجانب الاجتماعي: Albert Lévy وDominique Raynaud، Henri Raymond.. الخ).

لكن تتفق في مجملها على أنه إذا كانت كل فترة من الفترات التاريخية للمدينة قد تنتج مجموعات من الأشكال العمرانية المتجانسة، فبتغيرها تنتج المدينة مجموعات من الأنسجة العمرانية غير متجانسة تماماً أو متجانسة بشكل أقل. كما سجلنا أن معظم هذه المقاربات لا تتكلم بشكل مباشر عن علاقة كل ذلك مع الطبيعة العقارية للأراضي الحضرية.

ولدراسة النسيج العمراني وجب التركيز على مختلف وحداته القاعدية التي تكونه والتي في عمومها، مجموعة القطع الأرضية من جهة، ومن جهة أخرى شبكة من الطرق المنتشرة عبر مجموع القطع

الأرضية، التي تختلف باختلاف الطبيعة العقارية (ملكية الأرض). ناهيك عن المباني بكل أنواعها، أحجامها وأشكالها ومختلف الفضاءات الحرة التي تتخلها...حيث تظهر هذه الوحدات القاعدية متشابكة ومترابطة فيما بينها.

ولكي نتمكن من قياسها سنعتمد على مجموعة من المعايير التقييمية، المطبقة عادة في دراسة الأشكال العمرانية، سواء أكانت مخططة أو عفوية وهي: المعايير الطوبولوجية، معيار الشكل الهندسي، معيار الأبعاد. و التي سنحاول التركيز عليها في دراستنا لمختلف انسجة مدينة المسيلة في الفصل الثامن والتاسع.

مراجع الفصل السابع

1. Hillier. B, **La morphologie de l' espace urbain: L'évolution de l'approche syntaxique** <https://lasur.epfl.ch/wp-content/uploads/2018/05/HILLIER.pdf>
2. Lynch. K, 1960, **The Image of the City**, MIT Press.
3. Levy. A, «**Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine** », *Espaces et sociétés*, 2005/3 (no 122), p. 25-48. DOI : 10.3917/esp.122.0025. URL : <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2005-3-page-25.htm>;
4. Levy. A, **op cit**.
5. Lacaze. J-P, 2012: **Les méthodes de l'Urbanisme**, PUF Collection :que sais-je ? P :3
6. Lacaze. J-P. **op cit**, P :25
7. Lacaze. J-P. **op cit**, P :106
8. Panerai. P, 1980, **Analyse Urbaine**, Éditions Parenthèses, analyse urbaine / ISBN 2-86364-603-6.
9. Panerai. P, **op cit**,
10. Panerai. P, **op cit**,
11. Panerai. P, **op cit**,
12. Panerai. P, **op cit**,
13. Panerai. P, **op cit**,
14. Danthon. J, 2013, **analyse du tissu urbain :la méthode physiologique, regards sur la ville, urbanisme, habitat et développement territorial**, 28/12/2013, *Urbanismes*, <https://regardssurlaville.wordpress.com/2013/12/28/analyse-du-tissu-urbain-la-methode-physiologique/>
15. Danthon. J, **op cit**,
16. Danthon. J, **op cit**,
17. Rémy. A, 2004, **Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville**. Paris, Armand Colin, (ISBN 2-200-26262-0).
18. Rémy. A, **op cit**,
19. Rémy. A, **op cit**,
20. Rémy. A, **op cit**,
21. Jannièrè, H et Pousin. F, 2007 « **Paysage urbain : d'une thématique à un objet de recherche** », *Strates* [En ligne],13| 2007, mis en ligne le 22 octobre 2008, URL : <http://strates.revues.org/4953>
22. De Smet. F, **Étude du paysage à travers sa composante bâtie Proposition d'une méthode d'analyse morphologique du bâti** - étude de la région urbaine liégeoise (Belgique), 2009, *Revue scientifique sur la conception et l'aménagement de l'espace* www.projetsdepaysage.fr/editpdf.php?texte=529
23. Borie A. et Danieul F. & UNESCO, **Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels**, UNESCO, Etudes et documents sur le patrimoine culturel, 1984

الفصل الثامن

المستوى الأول دراسة الشكل العمراني العام للمدينة

1. تطور الملكية العقارية والشكل العام لمدينة المسيلة.

✓ تحديد الفاعلين وجمع المعلومات.

✓ قراءة وتحليل المعطيات.

2. المرحلة الأولى قبل الاستعمار.

3. المرحلة الثانية الاستعمارية.

4. المرحلة الثالثة بعد الاستقلال.

خلاصة الفصل.

مراجع الفصل.

1. تطور الملكية العقارية والشكل العمراني العام:

كون فرضية بحثنا تربط بين الشكل العمراني للمدينة، وطبيعة الأرض الحضرية ربطا مباشرا، وكون أن الطبيعة العقارية قد تتغير بتغير مراحل التطور التاريخية للمدينة، وتتغير طبيعة الحكم خاصة ما تعلق بالجانب الإداري والقانوني، وكذا استراتيجيات التسيير، وأدوات التهيئة والتعمير، فقد ارتأينا أن نقوم بعملية تحليل متعلقة بالأراضي الحضرية لمدينة المسيلة، تعتمد على قراءة تاريخية نبرز من خلالها مراحل التطور التاريخي لطبيعة الملكية العقارية للأراضي التي كانت وعاء استقطاب لمختلف مركبات المجال الحضري للمدينة المعنية، وما أفرزته كل حقبة تاريخية من أشكال عمرانية متباينة.

وبعد نقاش مع العديد من الفاعلين في هذا المجال، ومع مجموعة من السكان الأصليين للمدينة من كبار السن الذين عايشوا فترات مختلفة من السياسات العمرانية، ارتأينا أن نقسم الدراسة التحليلية التي نقوم بها إلى مستويين، المستوى الأول نناقش فيه تطور الملكية العقارية وعلاقتها بالشكل العمراني العام للمدينة، والمستوى الثاني، وهو مستوى جزئي نناقش من خلاله، بنوع من التفصيل، وفي بعض الأحيان بنوع من الخصوصية، العلاقة الترابطية بين الطبيعة العقارية وشكل الجزيرات أو ما تفرزه من أشكال هندسية لبعض المباني.

وقد قسمنا كلا المستويين إلى عدة مراحل، يفرضها الواقع المعاش: المرحلة الأولى وهي قبل مجيء الاستعمار الفرنسي، المرحلة الثانية هي مرحلة وجود الاستعمار وما نتج عن ذلك من تغيرات في طبيعة الملكية العقارية، وطريقة تسييرها. أما المرحلة الثالثة وهي مرحلة الاستقلال وما اتسمت به من محاولات للتعامل مع الموروث الاستعماري وبالتحديد الأراضي الحضرية، والطبيعة العقارية التي تتماشى والتوجيهات الأساسية لسياسة التهيئة والتعمير في الجزائر.

المرحلة الأخيرة وهي ابتداء من عام 1990 حيث أخذ تسيير الأراضي الحضرية منحى جديد وواضح، وذلك بصدور قوانين ومراسيم تشريعية، نصت على آليات وأدوات جديدة تطبق على مستويات مختلفة، تسيير بموجبها الأراضي الحضرية، التي كانت انعكاسها جليا على العديد من الأشكال الحضرية. ولتحقيق الهدف المسطر تناولنا هذا العمل على مرحلتين: الأولى تتمثل في تحديد من له علاقة مباشرة بالملكية العقارية، أو يشرف على تسييرها، والثانية ركزنا فيها على قراءة ما تم جمعه من معطيات، ومقارنتها فيما بينها واستخراج النتائج الداعمة للبحث.

2. تحديد الفاعلين وجمع المعلومات:

من أجل الوقوف على تطور الملكية العقارية لمجال مدينة المسيلة، عبر مختلف مراحل النمو العمراني التي عرفتتها، وما أفرزته كل مرحلة من أشكال عمرانية مختلفة، قمنا بالاتصال بالعديد من الفاعلين في هذا المجال وعلى رأسهم: المديرية الجهوية لمسح الأراضي بولاية بسكرة، المديرية الولائية لمسح الأراضي بالمسيلة، والعديد من الخبراء العقاريين والمصالح التقنية (البلدية، مديرية التعمير). تحصلنا كم خلالها على مجموعة من المخططات من أهمها (مخطط مجلس الشيوخ لدوار المسيلة المنجز سنة 1882 ومخطط مجلس الشيوخ لدوار المسيلة المنجز سنة 1905) بالإضافة إلى العديد من المراجع ذات الصلة (مخططات، تقارير، مقالات، صور...).

3. قراءة وتحليل المعطيات:

1.3. المرحلة الأولى قبل الاستعمار:

تعتبر الحضارة الرومانية أول شاهد على نشأة مدينة المسيلة، من خلال بقايا مدينة زابي جوستنيانا (يعني مدينة مصب المياه أو سيل المياه) والتي تسمى حاليا بشيلقا، وتبعد حوالي 03 كلم عن مقر البلدية، لكن المدينة لم تعرف معمارا كبيرا لكونها كانت تعتبر تجمعا ذا طابع فلاحي نظرا لخصوبة أراضيها. في هذه الفترة كانت إشكالية ملكية الاراضي من نوع مميز، حيث أن السيطرة عليها كانت من منطلق القوة.

سنة 1015م انفرد جعفر بن حماد، بحكم ذاتي عن العاصمة الحمادية (قلعة بني حماد) وقام بإنشاء النواة الأولى للمدينة الحالية والمسماة حاليا بحي الجعافرة نسبة إليه (على مساحة تقدر بـ 02هكتار تقريبا)، والتي توسعت فيما بعد في الضفة الشرقية لواد القصب، فظهرت أحياء رأس الحارة، خربة التليس، الشتاوة، وكان يتوسط هذه الأحياء مركز تجاري يومي يدعى الشماس (موقع مسجد بلال حاليا).⁽¹⁾



المصدر: مديرية الثقافة لمدينة المسيلة 2017 + معالجة الطالب

في سنة 1560م دخل العثمانيون إلى مدينة المسيلة حيث بنيت القلاع العسكرية وشيد حي الكراغلة، الذي يعتبر امتداد لكل من حي رأس الحارة، الشتاوة، خرب التليس وبعد ذلك حي الجعافرة. تميز التكوين الشكلي والفضائي لعمران مدينة المسيلة في هذه الفترة (الاسلامية والعثمانية بالخصوص) بنسيج عضوي ذو كثافة سكنية عالية، هذا المنتج لم يكن نتيجة تخطيط مسبق ولا نتيجة عفوية، بل جاء نابعا من صلب حياة المجتمع بعاداته وتقاليده ومعتقداته ومتطلباته المعيشية وظروفه البيئية والطبيعية التي تضافرت جميعها في عملية بناء المدينة.

ومن بين العناصر التي كان لها أثر كبير في تحديد ملامح الشكل العام لهذا النسيج الذي جاء غير منتظم، طبيعة الملكية العقارية للأراضي التي كانت محدودة وتعود ملكيتها للأفراد أو العرش،⁽²⁾ وهذا انطلاقاً من القاعدة الفقهية التي سنّها رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من أحيأ أرضاً ميتة فهي له. وليس لعرق ظالم حق."⁽³⁾

ومن هذا المنطلق يتم تمليك الفرد للأرض عن طريق إحيائها، هذا من جهة، ومن جهة ثانية لأن الزراعة كانت تحتل أهمية حيوية في النشاط الاقتصادي، ومعاش الناس بالدرجة الأولى، فجل الأراضي خصصت للزراعة نظراً لخصوبتها.

أما الأراضي المخصصة للبناء فكانت محدودة جداً، حسب الضرورة التي تملّحها الحاجة (الاقتصاد في استهلاك المساحات)، وفق منطق وتسلسل البنية الاجتماعية السائدة (العرش، العائلة) وما تملكه من أراضي، ما أنتج تبايناً بين النسيج العمراني للمدينة من حيث أبعاد ومساحة القطع الأرضية، أشكالها والهيكل العام، وفق التخطيط التلقائي أو العشوائي.

أما الوحدات السكنية في معظمها متشابهة حجماً، متناسقة ومتماثلة كتلة وتصميماً من حيث ارتفاعاتها طابعها المعماري (الواجهات والفتحات الصماء التي تتماشى مع القيم الاجتماعية والعناصر المناخية). وببساطة مواد البناء المحلية (الطين، جدوع وأوراق النخيل والأشجار)، بحيث تبدو في مجملها متسلسلة ومتجانسة ضمن إطارها الكلي. (انظر الصورة رقم 02 و 03)

الصورة رقم 03: منظر علوي لمجموعة مساكن حي الكراغلة



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 02: واجهة لمجموعة مساكن حي الشتاوة



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

شوارعها جاءت بتدرج وتوزيع عضوي وانسيابي بحيث يحقق سيولة التواصل بين مختلف الاستعمالات. تمتاز بالالتواءات والانحرافات، فيها ما هو واسع وفيها (انظر الصورة رقم: 04) ما هو ضيقة ومغلق، (انظر الصورة رقم: 05) قد تكون مغطاة وقد تكون مفتوحة. هذا النظام يهدف الى تحقيق غايات مناخية (توفير الظل) واجتماعية ثقافية (الحرمة والتماسك الاجتماعي) تتخلل هذا النظام العضوي من الطرق، ساحات صغيرة (الحارة) وهو فضاء فارغ تحيط به سكنات يستعمل للتجمعات اليومية والمناسبات، وحتى النشاط التجاري.

الصورة رقم 05: أحد الشوارع المغلقة بحي الجعافرة



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 04: أحد الشوارع المفتوحة بحي الكراغلة



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

وتعد المساجد، الزوايا والأضرحة (أنظر الصورة رقم: 06-07-08-09) الوحدات الأساسية التي تركز عليها المدينة مجاليا وبدرجة أكبر وظيفيا دينيا واجتماعيا وشرط من شروط قيامها، معظمها يتوسط التجمعات السكانية.

الصورة رقم 07: منارة المسجد الكبير بحي الكراغلة



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 06: مسجد بوجمنين يتوسط حي الكراغلة



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 09: ضريح بوخالفة وجزار بحي الجعافرة



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 08: ضريح بالحاج العربي بحي الجعافرة



أما فيما يخص الموقع الذي شيدت عليه النواة الأولى للمدينة فكان بالقرب من واد القصب وبالذات في الجهة الشرقية منه، وهذا الاختيار في رأينا لم يكن وليد الصدفة بل راجع لتوفر العديد من العوامل الموضوعية من أهمها:

✓ المياه الوفيرة (واد القصب). (انظر الصورة رقم: 10، 11 و 14)

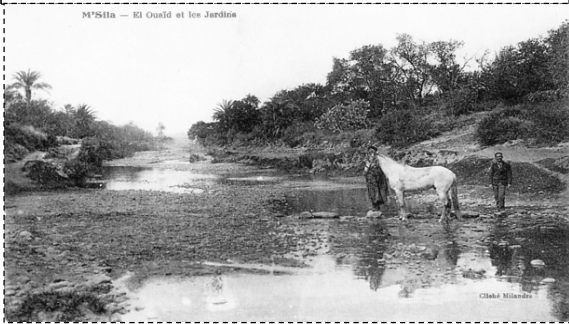
✓ وجود الأراضي الزراعية الخصبة ذات الطبيعة الطبوغرافية المنخفضة عن مستوى الواد مما

سهل عملية سقيها. (انظر الصورة رقم 10، 11 و 14)

✓ وجود أراضي مرتفعة نسبيا عن مستوى واد القصب والتي خصت للمساكن من اجل تفادي

الفيضانات. (انظر الصورة رقم 11 و 12)

الصورة رقم 11: مرور واد القصب وسط البساتين



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 10: مرور واد القصب وسط البساتين



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 13: ارتفاع مستوى المباني عن مجرى الواد



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 12: ارتفاع مستوى المباني عن مجرى الواد



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

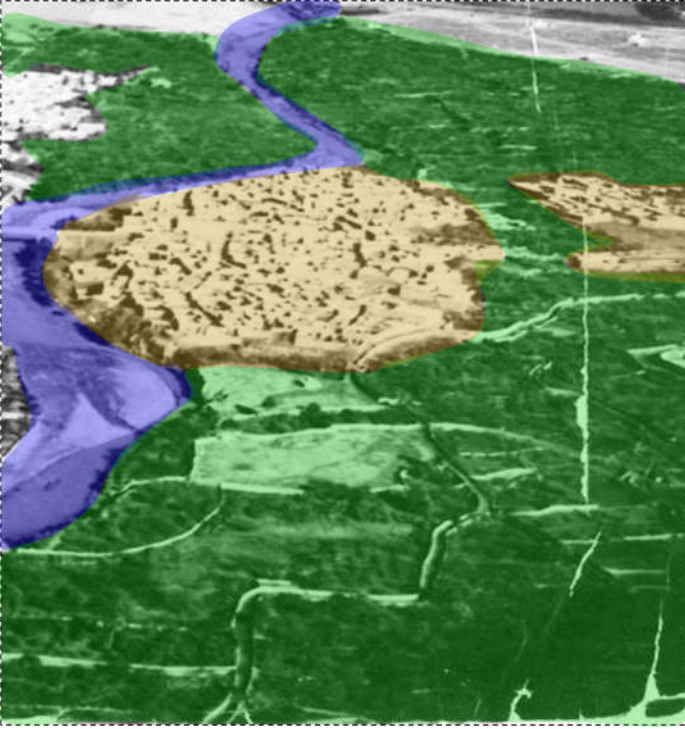
وهذا ما أكده الدكتور محمد الكردي في كتابه "التحضر دراسة اجتماعية"، حيث أُرِدَف يقول: « لا نستطيع أن ننكر أهمية عملية التجمع السكاني التي كانت تتم أساسا بالمناطق الزراعية وتجمع الماء، حيث الاستقرار الذي فرضته طبيعة النشاط الزراعي...»⁽⁴⁾

الصورة رقم 14: صورة جوية لأحياء الجعافرة الكراغلة، والشتاوة، والقصبة
سنة 1940 وسط البساتين (ملك خاص)



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017 + معالجة الباحث

الصورة رقم 15: صورة جوية للمدينة القديمة تتوسط الاراضي الفلاحية (الملكية الخاصة)



المصر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017 + معالجة الباحث

الشيء الملاحظ في هذه المرحلة أن طبيعة الملكية العقارية لعبت دورا هام في تحديد الشكل العام للنسيج الحضري للمدينة الذي جاء على شكل بيضوي (انظر الصورة رقم 14 و15)، نتيجة تموضعها وسط مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية ذات الملكية الخاصة التي أحاطت بها من كل الجهات الجنوب، الشرق والشمال، وبدرجة أقل العناصر الطبيعية المتمثلة في واد القصب، وفي الجهة الغربية.

بنفس درجة التأثير ساهمت طبيعة الملكية العقارية في تحديد أشكال ومساحة القطع الأرضية وابعاد الشوارع والمساحات وهذا ما انعكس على الشكل العام للنسيج الحضري. حيث نجد النسيج العمراني العام لتلك الحقبة يتكون في مجمله من قطع ارضية وجزيرات ذات طبيعة عقارية خاصة افرزت اشكال غير منتظمة (عضوية) أين نجد المباني متلاصقة ومتتابعة (Accroissement Successifs) أو (un Remplissage)، أي يتجاور أفراد العائلة الواحدة (الاخ بجانب أخيه) على قطع أرضية تعود ملكيتها إلى كبير العائلة أو العرش. من منطلق لا ضرر ولا ضرار في استهلاك الاراضي المخصصة للبناء التي كانت محدودة جدا. وعلى ضوء ذلك وجب على صاحب المنزل أن يلتزم بمساحة، أبعاد وشكل القطعة التي تخصص له، حسب الحاجة من البناء. ولا يتعدى الى القطعة الثانية، وليس له الحق في بيعها أو التصرف في طبيعة استعمالها (السكني).

كما جاءت مختلف مساحات التنقل والالتقاء على شكل مسارات ودروب بأبعاد تخدم مختلف احتياجات أفراد العائلة الواحدة دون إسراف. من هنا أتى شكل المدينة كتحصيل حاصل أو كنتيجة حتمية لأشكال القطع الأرضية والجزيرات بالدرجة الأولى. إضافة إلى عوامل أخرى طبيعية وثقافية بدرجة أقل.

2.3. المرحلة الثانية الاستعمارية:

في هذه المرحلة دخلت مفاهيم أخرى على الطبيعة العقارية، فكثيرا من القطع الأرضية "الجيدة" تم الاستلاء عليها، وتغيير طبيعتها مع تطبيق بعض مبادئ "العمران الاستعماري" "منطق القوة والعسكر".
أ. العمل على تغيير الملكية العقارية

في هذا الخصوص وصل الاستعمار الفرنسي إلى مدينة المسيلة سنة (1841م). ووجد أمامه هيكل غريب للملكيات العقارية يختلف عن نظامه القانوني الذي كان يعمل به. ويمكن تقسيم هذا الهيكل إلى قسمين: الأول يتمثل في أراضي البايك، المخزن أو العزل، والثاني خاص بأراضي العرش والاحباس، وهو خاضع في معاملاته لنظام الشريعة الإسلامية. ومن أجل تسهيل عملية الاستيلاء على الأراضي وتثبيت المعمرين فيها، بدأ المشرع الفرنسي في اتباع الخطوات التالية:

الخطوة الأولى إحصاء كل الأراضي الموجودة:

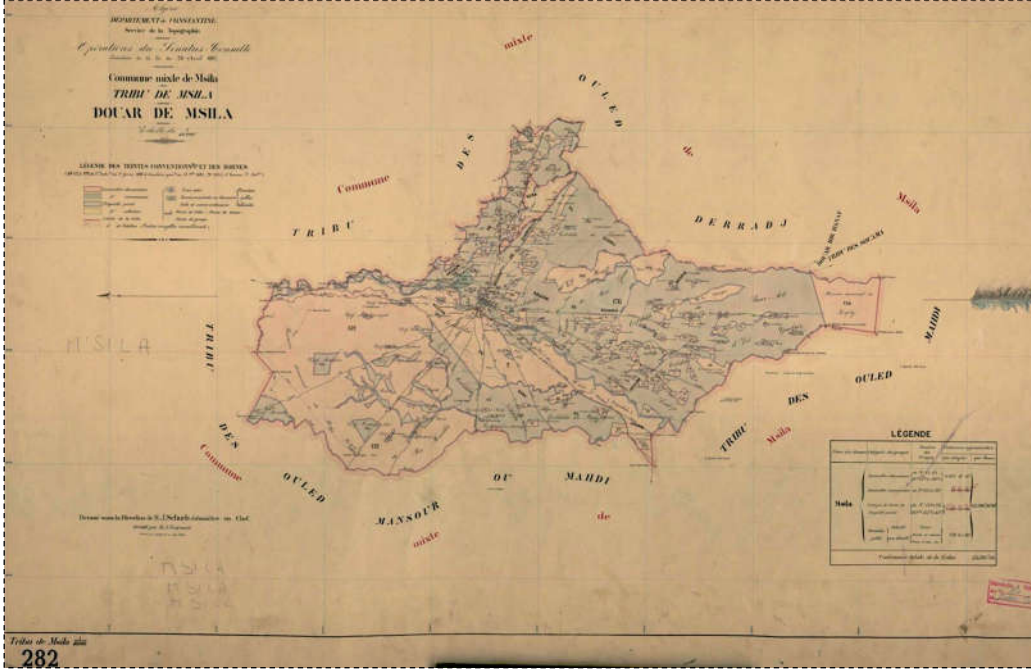
من خلال إجراء مسح شامل لأراضي ما كان يسمى دوار المسيلة على مساحة إجمالية تقدر بـ 13950 هكتار،⁽⁵⁾ حيث أحصى أكثر من 53% أراضي ملك خاص (Propriété Privée) (بين ملك أشخاص وعرش). معظمها توجد في الجهة الشرقية من واد القصب. أما مساحة الملكية العام فقدرت بحوالي 47% مقسمة بين 19% ملك دولة (Propriété Domaniale) و 28% ملك بلدية (Propriété Communale) معظمها في الجهة الغربية من واد القصب.

هذه الأخيرة أي الجهة الغربية من واد القصب، في تلك الفترة يقسمها طريق يصل المركز الإداري والمطار العسكري (حاليا الطريق الوطني رقم 60) إلى جزأين، جهة جنوبية تتساوى فيها الملكية العامة

والملكية الخاصة (عرش)، وجهة شمالية معظم الأراضي فيها ملكيتها عامة (دولة أو بلدية). (انظر الصورة

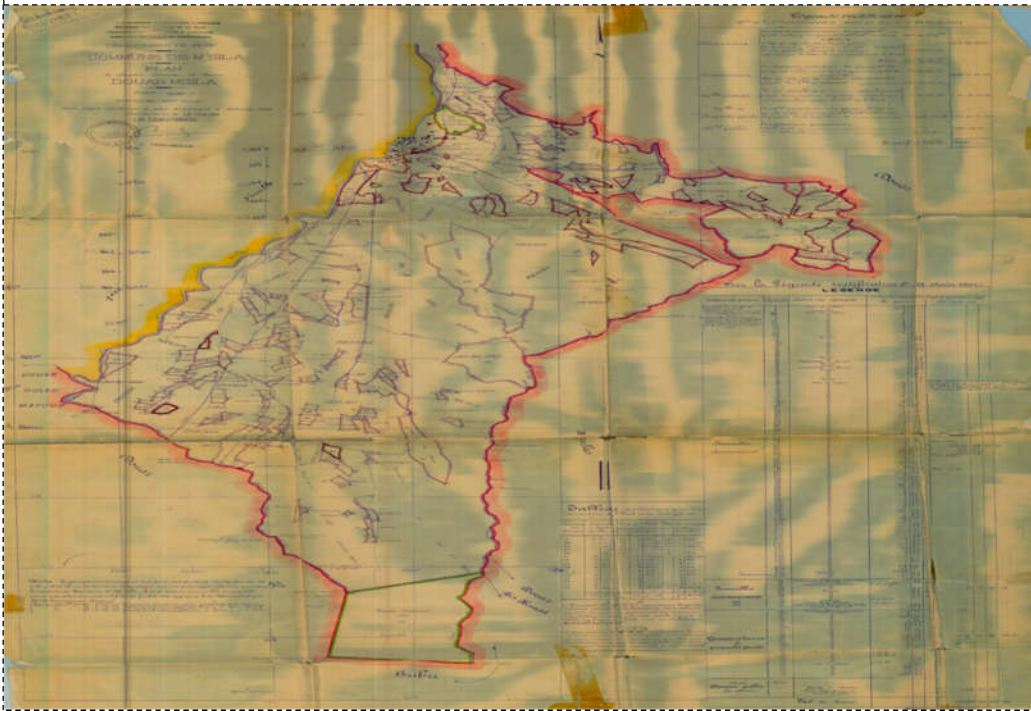
رقم:15) ثم تلتها عملية مسح ثانية للمجال الحضري سنة 1905. (انظر الصورة رقم 16 و17)

الصورة رقم 16: مخطط مجلس الشيوخ لدوار المسيلة المنجز سنة 1882



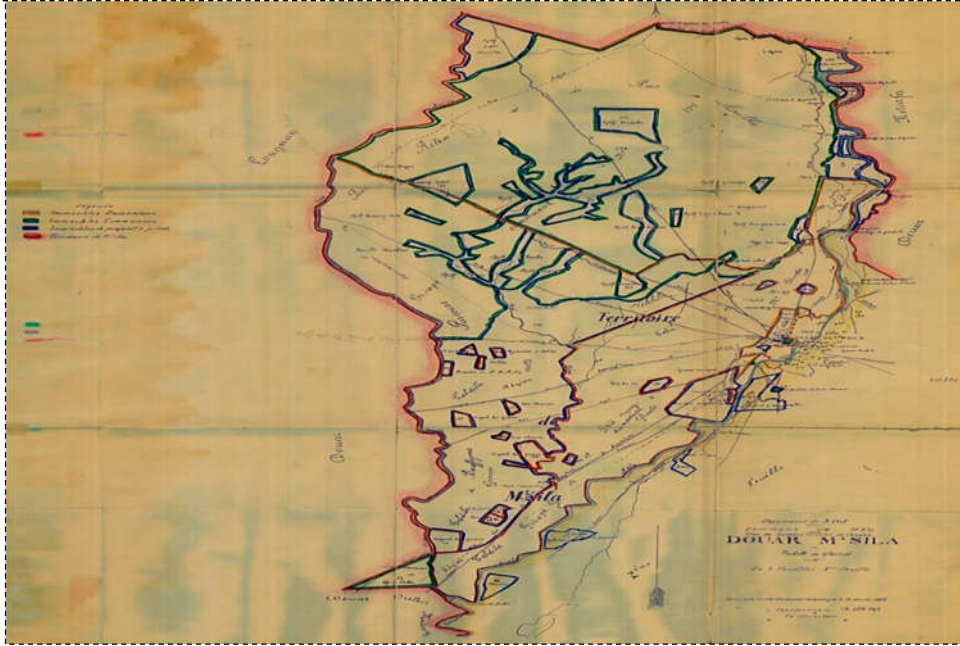
المصدر: المديرية الولائية لمسح الأراضي بالمسيلة 2017

الصورة رقم 17: مخطط مجلس الشيوخ لدوار المسيلة الجهة الشرقية من الواد القصب سنة 1905



المصدر: المديرية الولائية لمسح الأراضي بالمسيلة 2017

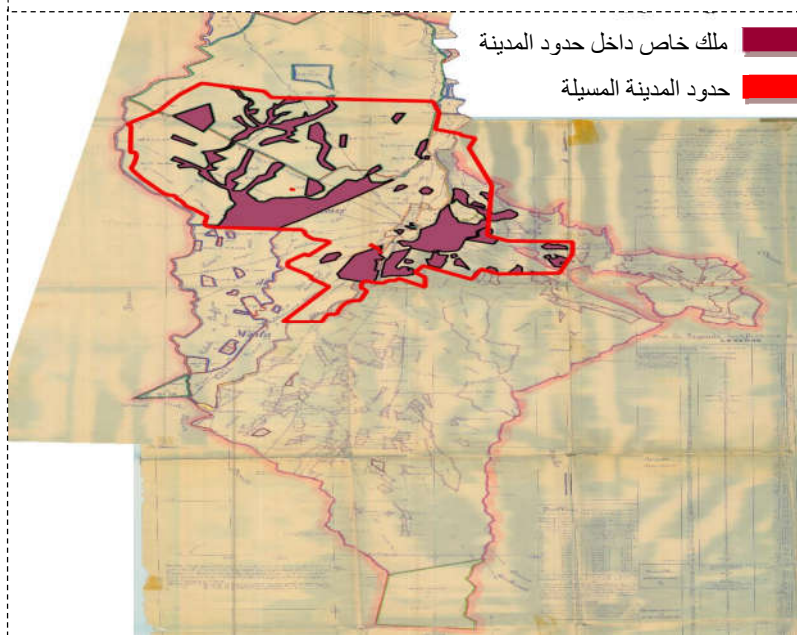
الصورة رقم 18: مخطط مجلس الشيوخ لدوار المسيلة الجهة الغربية من الواد القصب سنة 1905



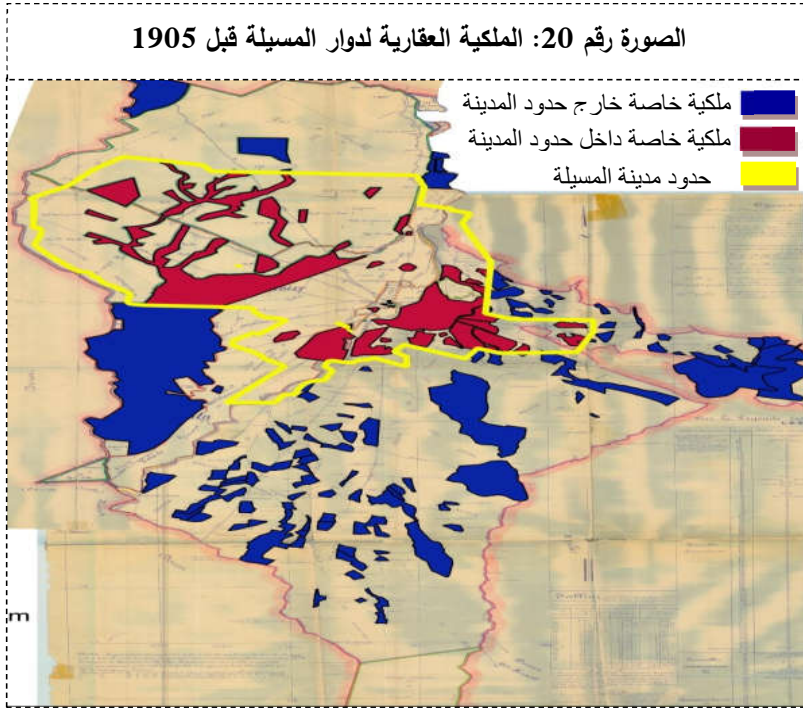
المصدر: المديرية الولائية لمسح الاراضي بالمسيلة 2017

وكان الهدف من عمليات المسح العقاري لمجال مدينة المسيلة هو إحصاء كل الأراضي الموجودة وتحديد أصحابها، ثم العمل على حصر الملكية العقارية للأراضي على أشخاص معينين (كبير العرش) بدل الملكية الجماعية (ملكية العرش أو الجماعة)، التي كانت لا تقبل القسمة ولا تخضع لعملية البيع والشراء ولا الإرث. (انظر الفصل السادس الصفحة 167-167).

الصورة رقم 19: الملكية العقارية الخاصة داخل حدود مدينة المسيلة قبل 1905



المصدر: المديرية الولائية لمسح الاراضي بالمسيلة + معالجة الباحث 2017



المصدر: المديرية الولائية لمسح الاراضي بالمسيلة + معالجة الباحث 2017

الخطوة الثانية العمل على حصر ملكية الاراضي على اشخاص:

من أجل تسهيل عملية الاستيلاء على الأراضي وتثبيت المعمارين فيها تم إصدار العديد من الأوامر والقوانين التي تساعده على ذلك. تمحورت كلها حول عمليات التصرف في العقار المهمل، تعويض أصحاب الاراضي في الجهة الغربية بمثلاتها في الجهة الشرقية، وخلق القسمات الريفية التي تباع في المزاد. (انظر الفصل السادس، الصفحة: 167-170).

الخطوة الثالثة الاستلاء على الاراضي وبداية ظهور نمط تخطيطي جديد:

هذا التغير الجذري في طبيعة الملكية العقارية للمجال الحضري لمدينة المسيلة خاصة في الجهة الغربية من واد القصب (الذي أصبح معظمه ملك للمعمارين)، كان له تأثير مباشر وكبير في ظهور أشكال وأنماط عمرانية ومعمارية جديدة، تختلف عن ما كان موجود في الجهة الشرقية من واد القصب (حي الجعافرة، الكراغلة والشتاوة). حيث ظهر البناء الفردي الراقي (حي الظهرة في الجهة الشمالية الغربية من الواد) المنظم، المترصف على استقامة واحدة والمتناظر على طول مسارات الطرق الرئيسية والثانوية

(أنظر الصورة 22 و 24)، وسط جزيرات متماثلة تقريبا من حيث الشكل، المساحة والابعاد هذا من الناحية العمرانية. أما من الناحية المعمارية فظهرت انماط جديد مخالف لما هو موجود في المدينة العتيقة، من حيث:

✓ المساحة العقارية الواسعة التي هي في حدود 300 م² لكل بناية.

✓ مواد البناء استعمال الاجر، القرميد، والسمنت... (أنظر الصورة رقم: 21 و 23)

✓ تصميم الواجهات (فتحات واسعة ومتناظرة حول محور الذي هو في الغالب المدخل

الرئيسي للبناية.) (أنظر الصورة رقم: 21 و 22)

✓ ارتفاعها محصور بين الطابق الارضي والطابق الارضي+1) (أنظر الصورة رقم: 21 و 22)

✓ مدخل المسكن عبارة عن مساحة خضراء (Véranda)

الصورة رقم 22: هندسة معمارية حديثة



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 21: حجم وارتفاع المباني



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 24: ترانصيف البنايات على طول الشارع



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 23: مواد البناء المستعملة



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

وخصصت مساحات لاستقبال مختلف التجهيزات العسكرية منها، ثكنة عسكرية على مساحة 2.2 هكتار، قسم الشرطة ومقر الدرك (أنظر الصورة رقم: 27 و28) والادارية المتمثلة في مقر إقامة الحكم (أنظر الصورة رقم: 25)، البريد والمحكمة، والتربوية والدينية كمدرسة الذكور (أنظر الصورة رقم: 26)، مدرسة الاناث والكنيسة، والتجارية سوق اسبوعي (أنظر الصورة رقم: 31)، محطة بنزين (أنظر الصورة رقم: 32) ومجموعة من المحلات التجارية (أنظر الصورة رقم: 29 و32). وبدل الرحبات في النسيج العتيق ظهرت الساحات العمومية والشوارع الواسعة...). ويفعل هذا التخصيص للأراضي أصبحت مدينة المسيلة مركزا إداريا.

الصورة رقم 26: مدرسة الذكور



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 25: مقر اقامة الحاكم



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 28: مقر الدرك



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 27: قسم الشرطة



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 30: نزل



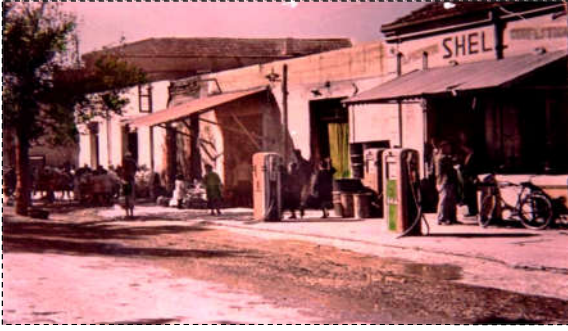
المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 29: نزل



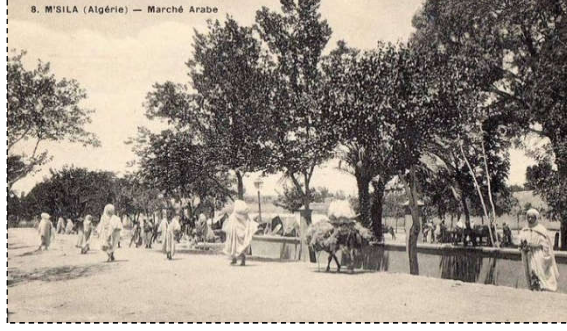
المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 32: محطة البنزين ومحلات تجارية



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

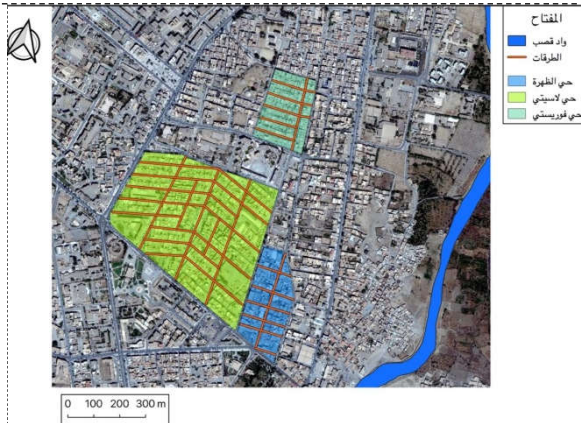
الصورة رقم 31: مكان السوق الأسبوعي



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

أما شبكة الطرق فكانت ذات نمط شطرنجي متماثلة، متعامد ومستقيمة، فرضتها ظروف أمنية بدرجة أولى، وجوانب عمرانية ومعمارية عكست ثقافية المستعمر. هذه الشبكة مكونة من مجموعة من الشوارع الواسعة التي حددتها بعادها (عرضها) عناصر اصطناعية (المباني السكنية، التجهيزات والساحات) وطبيعية (الاشجار، الحدائق العامة) المصطفة بانتظام وتماثل على طولها، هذه المسارات تتقاطع فيما بينها بزوايا قائمة، هذا ما نلاحظه بوضوح على مستوى حي الظهرة والأحياء التي أنشأت بعده كحي وعوac المدني وحي شيخ الطاهر. (انظر الصورة رقم: 33 و34).

الصورة رقم 34: أحياء الظهرة، وعوac المدني (المعروف la cité) وحي شيخ الطاهر (المعروف فورستي)



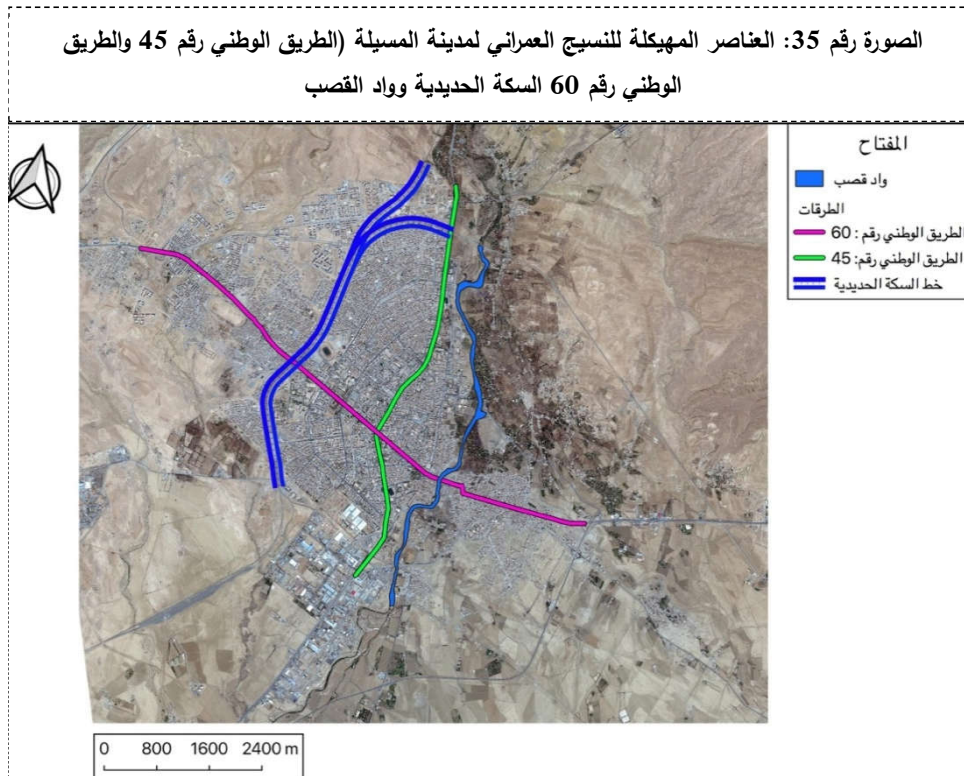
المصدر: الباحث 2017

الصورة رقم 33: حي الظهرة سنة 1940



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

كما أصبحت ملامح الطريقين الوطنيين (حاليا) رقم 60 الرابط بين الجزائر وبريكة والطريق الوطني 45 الرابط بوسعادة والبرج، واضحة من خلال مجموعة التجهيزات الخدماتية، التجارية، العسكرية الترفيهية التي امتدت على طولهما. (انظر الصورة رقم: من 35 الى 41).

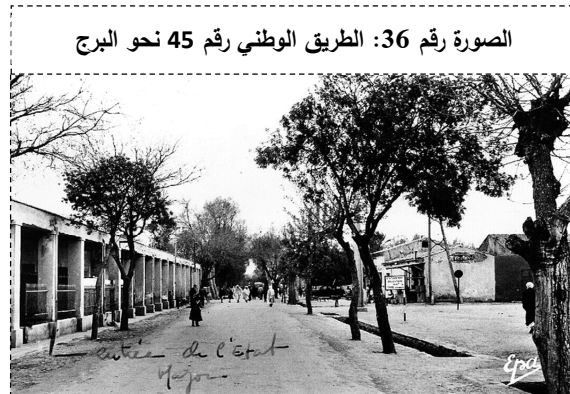


المصدر: الباحث 2017

يتقاطع المحوران المهيكلان (الطريق الوطني رقم 60 ورقم 45) لمجال المدينة آنذاك في ساحة مركزية (ساحة الشهداء حاليا أو كما هي معروفة بالرحبة)، كانت تعتبر القلب النابض للمدينة من الناحية الوظيفية. تقام فيها التجمعات ومختلف الاستعراضات وتتمركز بها معظم التجهيزات والنشاطات التجارية (انظر الصورة رقم: 42 و 43). والشيء الذي كان يميز هذه الفضاء المحوري لنسيج المدينة هو المساحات الخضراء، نافورة الماء والاقواس التي كانت تحيط به من كل الجوانب (انظر الصورة رقم: 44 و 45).



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الفصل الثامن: المستوى الأول دراسة الشكل العمراني العام لمدينة المسيلة

الصورة رقم 39: الطريق الوطني رقم 45 نحو بوسعادة



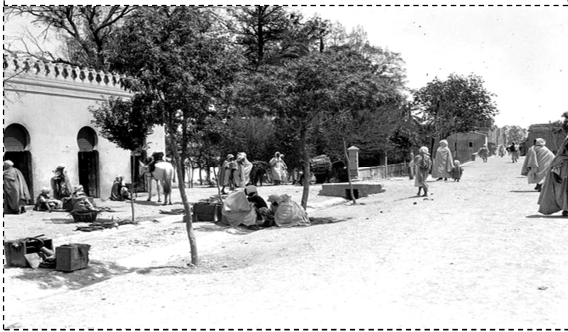
المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 38: الجسر الرابط بين المدينة العتيقة والحديثة



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 41: الطريق الوطني رقم 60 نحو الجزائر



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 40: الطريق الوطني رقم 60 نحو الجزائر



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 43: نشاط تجاري كثيف بالساحة المركزية



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 42: الساحة المركزية للتجمعات والاستعراضات



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 45: نافورة الماء وسط الساحة المركزية



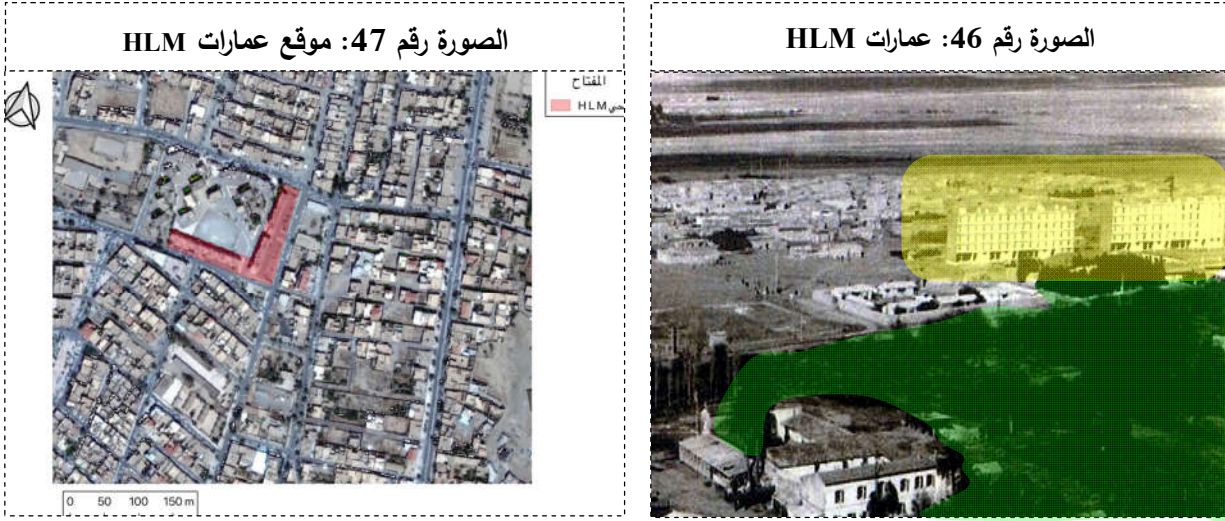
المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 44: الأقواس والمساحات الخضراء من مميزات الساحة



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

كما تميزت هذه الفترة بظهور السكنات الجماعية (عمارات HLM) (Habitat à Loger Modéré) في إطار سياسة بناء المجموعات السكنية الكبرى لإيواء ذوي الدخل المحدود. (أنظر الصورة 46 و47)



المصدر: الباحث 2017

المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017 + معالجة الباحث

الشيء الذي نسجله في هذه الفترة أن المدينة بدأت تأخذ اشكال وأنماط عمرانية غير معهودة، أي جديدة عن ما كان عليه في المدينة العتيقة، التي كانت لطبيعة الملكية العقارية الخاصة تأثير كبير على شكل النسيج العمراني لها، كما تم شرحه سابقا. بينها نجد أن تأثر هذا العامل أي الملكية العقارية لم يكن بنفس الحدة ودرجة التأثير في بداية تشكيل النواة الاولى للمدينة الاستعمارية بل كانت هناك عوامل أخرى خدمت الجوانب الامنية، والثقافية للمجتمع الفرنسي من منطلق القوة والسيطرة.

ب. حتمية التوسع في ظل ندرة الارض

ونظرا لندرة الاراضي المخصصة للبناء (معظمها أراضي ملك خاص مخصصة للفلاحة) في الجهة الشرقية من جهة، وبداية سعي المعمرين في الاستحواذ بشتى الطرق على الأراضي المتوفرة (في الجهة الغربية). كل هذه العوامل زادت من نسبة الطلب على الأراضي المخصصة للبناء، مما أجبر السكان الاصليين إلى الانتقال إلى الجهة الغربية بمحاذاة الواد وهذا مع بداية سنة 1850، فأنشئ حي العرقوب كامتداد لحي خرب التليس (أنظر الصورة رقم: 49 و50). وحي الكوش كامتداد لحي الكراغلة (أنظر الصورة رقم: 48 و50).، هذان الحيين عرفا توسعا عمرانيا سريعا كون الجهة الشرقية كانت محدودة المساحة

(معظمها ملك خاص مخصص للفلاحة ولا يمكن التوسع فيها). والعامل الذي ساعد على اختيار هذا الموقع بالذات هو ملكية الأراضي التي كانت ملك للخوادم من جهة، وسياسة المستعمر في حصر السكان في جهة واحدة للسيطرة وسهولة المراقبة من جهة ثانية. أما طبيعة النسيج فكان عبارة عن نسيج صورة طبق الاصل للمدينة الأم (حي الجعافرة، الكراغلة والشتاوة...) (أنظر الصورة رقم:50).

الصورة رقم 49: شارع رئيسي بحي العرقوب العتيق



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 48: شارع رئيسي بحي الكوش العتيق



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017

الصورة رقم 50: الموقع والشكل العام حي الكوش والعرقوب سنة 1940



المصدر: مديرية الثقافة لولاية المسيلة 2017 + معالجة الباحث

نتيجة لممارسة المستعمر لسياسته القمعية على الأهالي في القرى والمناطق المجاورة، أدى بمعظم قاطنيها إلى البحث على الاستقرار بالقرب من التجمع الحضري القائم آنذاك، والذي يحتوي على العديد من التجهيزات والخدمات العصرية، فكانت سنة 1958 بداية نشأة حي لاروكاد على طول الطريق الوطني رقم 40 الرابط بين بركة والمسيلة كمجال عمرانية بديلة (بداية ظهور الاحياء العشوائية) في ظل ندرة العقار المخصص للبناء وغياب آليات وسائل مراقبة وتنظيم المجال الحضري.

ت. عدم تأثير الملكية العقارية على شكل المدينة

التخطيط الجديد لمدينة المسيلة في هذه الفترة لم يكن وفق مخطط تهيئة شامل ومدروس، بل تميز بطابعه الظرفي الوظيفي الذي يلبي مختلف احتياجات المستعمر الفرنسي، من خلال السعي الى تغيير الطبيعة العقارية لمجال مدينة المسيلة بمختلف الآليات والوسائل القانونية المالية، والرديعية خاصة في الجهة الغربية منها، لتتماشى مع الشكل الذي يريد اعطائه للنسيج العمراني، الذي يخدم أمنه العسكري ويكرس ثقافته المبنية على طمس كل ما هو موجود ويعبر عن هوية المجتمع المحلي (المدينة العتيقة). وأصبح لتأثير عامل طبيعة الملكية العقارية على تكوين النسيج العمراني للمدينة، أقل حدة مما كان عليه في الفترة الاولى (قبل الاستعمار). في مقابل ذلك كان لهذا العامل (طبيعة الملكية العقارية) تأثير كبير اتجاه التوسع العمراني نحو الجهة الشمالية الغربية لمجالها.

فمن الناحية العمرانية ظهر نمط جديد يتميز (بالخطة الشطرنجية، الشكل المربع والمستطيل للقطع الأرضية والجزيرات، المنظمة، والبنائيات المتماثلة من حيث المساحة والارتفاع. الطرق المستقيمة، المتعامدة والمفتوحة وذلك لتسهيل مراقبة تنقل السكان. الساحات العمومية للالتقاء والاستعراضات المختلفة...)

أما من الناحية المعمارية فنجد (البنائيات المترصفة على استقامة واحدة ذات الواجهات المفتوحة، بها شرفات وحديقة خارجية...) وكذا مواد البناء (الاسمنت المسلح وتغطية الاسطح بالآجر...).

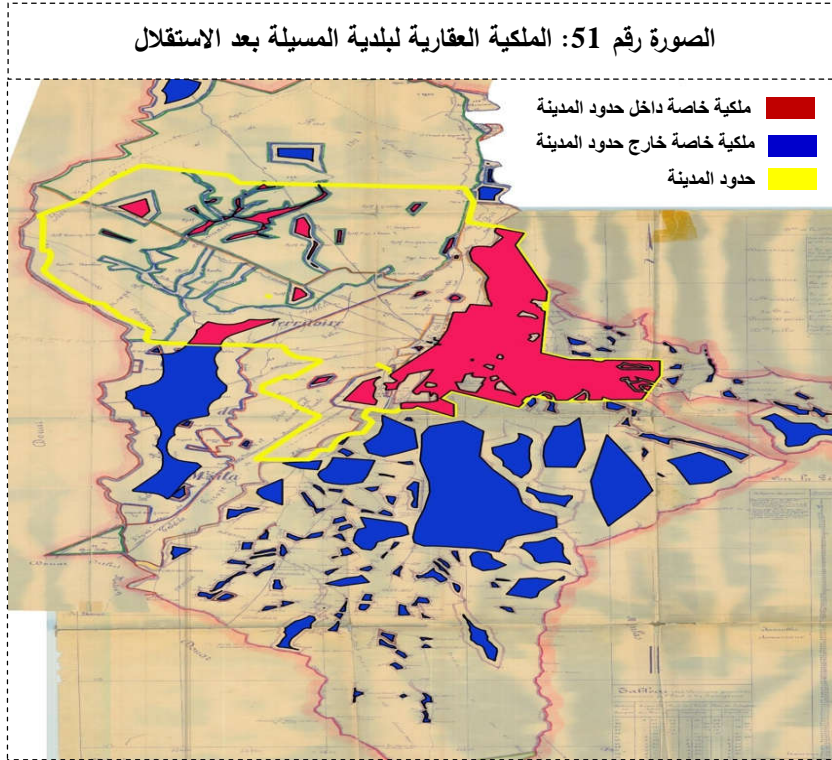
3.3. المرحلة الثالثة بعد الاستقلال: والتي بدورها تقسمها الى ثلاث مراحل نراها اساسية هي:

أ. الفترة الممتدة من 1962م إلى غاية 1974م:

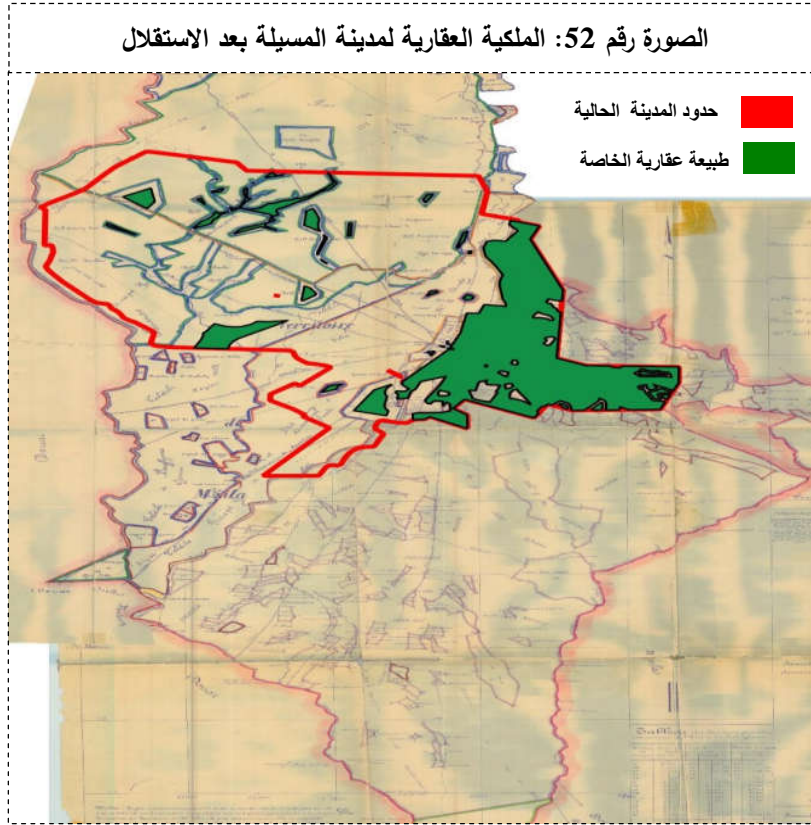
أهم ما ميز هذه المرحلة هو خروج المستعمر الفرنسي من مدينة المسيلة وتركه مجالا عمرانيا في الجهة الغربية يمتاز بمميزات عمرانية ومعمارية تختلف عن نظيراتها في أحياء المنطقة الشرقية. بداية هذه المرحلة عاشت مدينة المسيلة كغيرها من المدن الجزائرية وضعية عقارية غير واضحة، وغير مستقرة.

حيث أنه وبعد خروج الأوربيين ومن والاهم تركوا خلفهم عقارات مبنية شاغرة، ومساحات غير مبنية كثيرة منها مهياً وقابل للتعمير.

سيرت هذه العقارات بموجب الامر رقم 157/62. المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية، أو يشمل قواعد التمييز العنصري، ومن هذا المنطلق تم العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1958/12/31 مشروع قسنطينة" خاصة (PUP – PUD) الى غاية صدور الأمر المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الاملاك الشاغرة. وتنظيمها بموجب المرسوم المؤرخ في 1963/03/18. والأمر رقم 75/67 المؤرخ في 1975/09/26 والمتعلق برخصة البناء، رخصة التجزئة. ومرسوم الاحتياطات العقارية سنة 1975 الذي أعطى دفعا في تحديد مخطط المحيط المؤقت عبر بلديات الوطن. والتي تعد اول النصوص التشريعية التي تصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال.



المصدر: المديرية الولائية لمسح الاراضي بالمسيلة



المصدر: المديرية الولائية لمسح الاراضي بالمسيلة + معالجة الباحث

الشيء الملاحظ خلال هذه الفترة غياب شبه كلي للقوانين التي تنظم المجال الحضري بصفة عامة والأرض الحضرية بصفة خاصة، وصاحب ذلك عاملين هامين هما:

أولهما: العقارات المتخلي عنها من قبل الأوربيين، والتي أمتت من قبل الدولة (**Bien Vacant**)، وصارت ملك لها أو استولى عليها المواطنون (تمثلت في مجموعة من المباني متواجدة في حي الظهرة مثل دار الحاكم، مدرسة الذكور ومدرسة الإناث ومسكن...، وأخرى على مستوى حي العرقوب، مثل حوش منشي، حوش شمعون. ومساحة معتبرة من الأراضي الحضرية في الجهة الشمالية والغربية للمدينة، على شكل بساتين وأراضي فارغة (حولت فيما بعد لأراضي قابلة للتعمير).

ثانيها: الوضعية المزرية التي كان يعيشها سكان القرى والأرياف، والتي لا تتوفر على أدنى مقومات الحياة الكريمة آنذاك، نتيجة سياسة الأرض المحروقة التي كانت منتهجة من قبل الجيش الاستعماري الفرنسي كل هذا أدى إلى نزوح ريفي كبير.

هذه الظروف المتمثلة في توفر أملاك عقارية تابعة للدولة شاغرة، نزوح ريفي كبير، غياب نصوص تنظيمية وتشريعية تتحكم في نمو المدينة، جعل هذه الاخيرة تعرف ظهور أشكال عمرانية جديدة، واستعمالات للفضاءات العامة لم تكن معروفة سابقا. لعبت الطبيعة العقارية (ملك الدولة) دورا بارزا فيها، حيث سهلت استغلالها وأنتجت مدينة مركبة: مباني صممت من قبل المحليين، وهي مأهولة من قبل سكان المدينة (أحياء الجهة الشرقية)، ومباني أخرى صممت من قبل الاوربيين ليسكنها مجتمع غربي، أصبحت فيما بعد مستغلة من قبل السكان المحليين (حي الظهرة واجزاء متفرقة من مباني العرقوب والكوش...) كان ذلك غداة فترة الاستقلال.

منذ من هذا التاريخ اصبحت المدينة مركبة أو متداخلة (Ville Composite) وتتوسع بهذا الشكل، ليس لها شخصية واضحة بعدما كانت مدينة مكونة من جزئين " مدينة متجاورة " عمل الاستعمار فيها على تحديد أو توقيف نمو المدينة المحلية وأخذت شكلا منتهيا، وعمل في المقابل على توسيع المدينة ذات المميزات الاوربية.

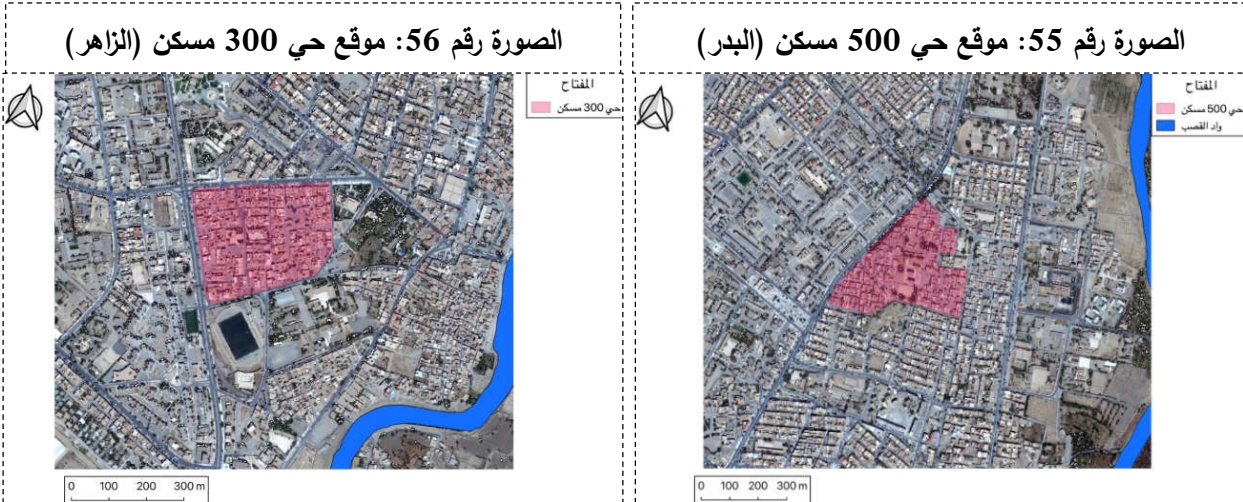
بعدها عرفت المدينة تغيرات جوهرية تمثلت في شروع السلطات المحلية في تطبيق مشروع البناء الذاتي، فكانت المنطقة الواقعة غرب الطريق المؤدي إلى برج بوعريريج أول منطقة توزع للمستفيدين، ثم تلتها أحياء أخرى مثل حي اشبيليا (القديمة)، وبعده حي وعواع المدني، وحي الشواف الذي صممه المهندس رولان ROLAND وفوريستي سنة 1963م.



وفي سنة 1965 تم انشاء حي 500 مسكن في الجهة الشمالية الغربية للمدينة، وحي 300 مسكن في الجهة الجنوبية الغربية لها، وذلك لإسكان المتضررين من سكان حي الكراغلة، الشتاوة، رأس الحارة وخربة التليس، وهذا إثر الزلزال الذي ضرب المنطقة.

ويعود سبب اختيار مواقع هذه الاحياء بالدرجة الأولى لكون الطبيعة العقارية ملكيتها عامة (ملك دولة أو بلدية) لا تطرح أي تعقيدات إدارية أو قانونية. وكذا كونها تدخلان ضمن المجال القابل للتعمير الذي حدده المخطط التوجيهي المؤقت (PUD).

كل هذه الاحياء صممت بنفس النمطية العمرانية المستوحاة من المدينة الاوربية الموجودة على شكل شبكة من الطرق المتعامدة (الخطة الشطرنجية) (انظر الصورة رقم: 55 و56)، تتخللها بنايات طابعها المعماري يشبه إلى حد كبير الطابع الأوربي (حي الظهرة) من حيث مواد البناء الواجهات الارتفاع والتصميم الداخلي.



المصدر: الباحث 2017

المصدر: الباحث 2017

كما تسارعت وتيرة النمو العمراني في الجهة الشرقية من وادي القصب، لتبدأ ملامح التكوين العمراني لحي لاروكاد على طول الطريق الوطني رقم 45 وذلك سنة 1956، على شكل بنايات فوضوية أنتجت نسيجاً عمرانياً غير منظم وغير متجانس. نتيجة قلة الأراضي المخصصة للبناء في الجهة الغربية من المدينة والتي كانت معظمها تابعة لأملاك الدولة، وفي المقابل وجود أراضي ملك خاص في الجهة الشرقية للمدينة يسهل تقسيمها، بيعها والبناء عليها في غياب الرقابة العمرانية في تلك الفترة.



المصدر: الباحث 2017

ب. ومن 1974م إلى غاية 1989:

في جويلية سنة 1974 تم تصنيف مدينة المسيلة كمقر ولاية تضم 23 بلدية. بعد هذا التقسيم الإداري زادت وتيرة النزوح الريفي نحو المدينة ما أدى إلى ظهور العديد من الأزمات الحضرية التي لم تكن معروفة من قبل، وفي مقدمتها البطالة والسكن.

🚧 ظهور شكل جديد للمدينة (مفهوم التنطيق)

بناء على ذلك تم سنة 1975 اقتراح العديد من المشاريع الإدارية والخدماتية والصناعية التي من شأنها الحد من التدهور الاجتماعي والاقتصادي، فكانت أول عملية هي إنجاز المنطقة الصناعية في الناحية الجنوبية من المدينة (لتوفير مناصب شغل) واختيار هذا الموقع بالذات يعود الى سببين اساسيين هما: الأول طبيعة ملكية الارض التي تعود للدولة وبالتالي لا تطرح أي تعقيدات ادارية او قانونية، والثاني سبب طبيعي بيئي والمتمثل في اتجاه الرياح السائدة على المدينة (شمالية غربية) وبالتالي كل

الغازات المنبعثة تذهب نحو الجنوب. أما شكل القطع الارضية والجزيرات التي قسمت بها المنطقة الصناعية فكانت عبارة عن اشكال مربعة ومستطيلة تتخللها طرق متعامدة (الخطة الشطرنجية).



المصدر: الباحث 2017

استفادة المدينة من مختلف المشاريع الإدارية والخدماتية والصناعية، تعتبر من أهم الأسباب التي زادت من حدة النزوح الريفي نحو المدينة للضفر بفرصة عمل والتقرب من مختلف الخدمات التي لم تكن موجودة في الارياف. استمرار الوافدين على المدينة طرح مشكلا أكثر حدة تمثل في زيادة الطلب على السكن وللحد منه تم اقتراح مشاريع سكنية جديدة تمثلت في المناطق السكنية الحضرية الجديدة (Z.H.U.N) في الجهة الغربية من المدينة، نظرا لتوفر رقعة الارض (ملكية عامة) كحي 1000 مسكن جماعي و300 مسكن جماعي، أما الشكل العمراني الذي صممت به فهو لا يختلف عن الخطة الشطرنجية في عمومها ذات الطرق المتعامدة والتي تتخللها جزيرات مربعة أو مستطيلة الشكل تتموضع عليها العمارات ذات اربع طوابق في عمومها.



المصدر: الباحث 2017

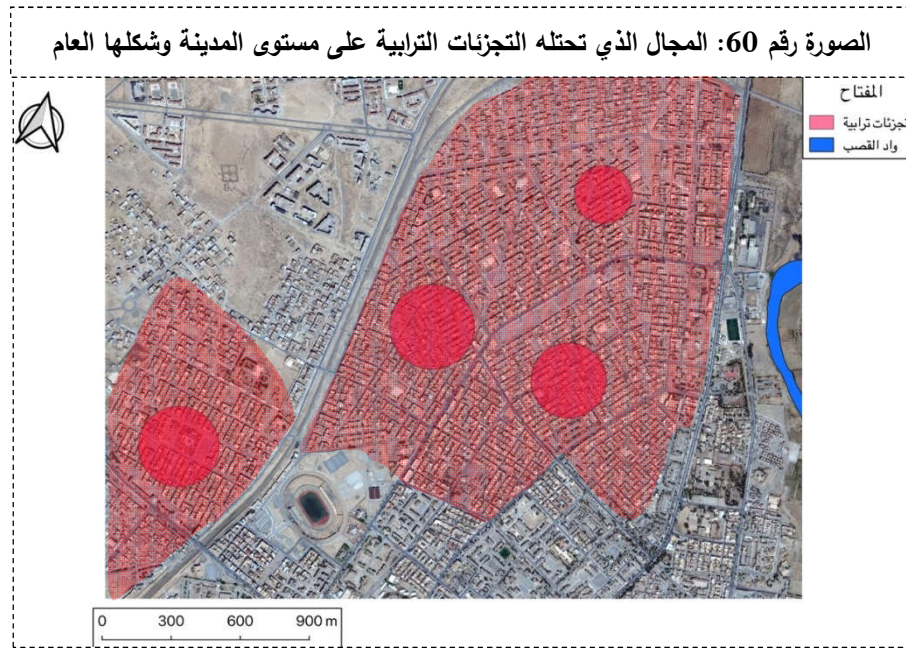
كل هذه المشاريع كانت في إطار التصور العام للمخطط العمراني الموجه (PUD)، ويتمويل الصندوق الجزائري لتهيئة الإقليم (C.A.D.A.T.). ويرمجت فوق أراضي ملك للدولة، أو فوق أراضي تم السيطرة عليها مهما كان نوعها وبنيتها العقارية، ضمن سياسة الاحتياطات العقارية التي خولت للجماعات المحلية احتكار كل العقارات الموجودة داخل محيطها العمراني انطلاقاً من تخصيص واستعمال الأراضي في الوسط الحضري، وفق الأمر رقم 26/74 المؤرخ في: 1974/02/20 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات (انظر الفصل السادس الصفحة: 171-173)، قصد تلبية الاحتياجات المختلفة سواء تعلق الأمر بإقامة التجهيزات والاستثمارات العامة أو تلبية احتياجات المواطنين فيما يخص بناء المساكن والمحلات ذات الطابع المهني أو الحرفي.

التجزئات الترابية كبديل للحد من أزمة السكن

ومع بداية الثمانين تغيرت السياسة العمرانية للمدينة، نتيجة الأزمات الاقتصادية التي عرفت البلاد (نزول سعر برميل النفط) وهذا بالانتقال من إنجاز المساكن الجماعية (التي تتطلب مبالغ مالية معتبرة تكون على عاتق الدولة) إلى نمط المساكن الفردية على شكل تخصيصات ترابية تعود ملكيتها للبلدية أو

الوكالة العقارية، مقسمة بانتظام من حيث الشكل (مستطيلة) ومتساوي المساحة في عمومها (180م²/200م²)، تهيكلاها شبكة من الطرق المتعامدة (الخطة الشطرنجية). حيث تقوم الهيئات الحكومية بتهيئة الأرضية المخصصة لاستقبال المساكن (توفير الشبكات المختلفة)، وتبيعها في إطار ما نص عليه وفق الأمر رقم 26/74 المؤرخ في: 1974 /02/20 إلى الخواص الذين يقومون ببنائه.

وفي هذا الإطار تم تشييد حوالي 28 تجزئة ترابية حتى 1989 معظمها يتواجد في الجهة الشمالية الغربية للمدينة، حيث كل الأراضي هي ملك للدولة أو البلدية. هذا الكم الهائل من القطع الأرضية التي وزعتها البلدية والوكالة العقارية فيما بعد (حوالي 6000 قطعة أرضية) استهلكت مساحة عقارية كبيرة قدرت بحوالي 174.6 هكتار.



المصدر: الباحث 2017

كما تم إنجاز بعض التجهيزات ذات التأثير الواسع على المستوى المحلي والوطني كالحى الإداري، جامعة محمد بوضياف والمركب الرياضي... حيث تنازلت البلدية عن الأراضي لقاء عوض مالي قدرته مصالحة أملاك الدولة. أما فيما يخص الدراسات العمرانية فقد تم إعداد أول مخطط توجيهي P.U.D في سنة 1977.

خلاصة هذه المرحلة أن مدينة المسيلة عرفت زيادة كبيرة في معدلات النمو الديمغرافي (نتيجة الهجرة الريفية الكبيرة) تضاعف معه الطلب على السكن والخدمات، مما أدى إلى زيادة متسارعة في النمو العمراني واستهلاك كبير للأراضي الحضرية (أكثر من 200 هكتار)، خاصة في الجهة الغربية للمدينة. كونها أراضي معظم ملكيتها تابعة للدولة ويسهل التدخل عليها.

أما فيما يخص شكل النسيج العمراني، فيتميز بتمائل في الشكل الهندسي للجزيرات (معظمها مستطيلة) تحيط بها الطرق من كل النواحي. هذه الجزيرات قسمت إلى قطع أرضية متراففة أخذت في عمومها شكلا مستطيلا بأبعاد (10 م واجهة/وبين 18م الى 20م كعمق) (بمساحة متوسطة بين 180م² - 200م² لكل قطعة).

تنوع الملكية العقارية لمجال مدينة المسيلة (ملك للدولة، أو ملك عام وملك خاص) وغياب قوانين تضبط وتسيير هذا التنوع إلى غاية هذا التاريخ، بنوع من الموضوعية والتفكير السليم، ناهيك عن تبني الدولة فلسفة احتكار العقار كلها عوامل كانت سببا مباشرا في إيجاد الشكل الذي تعرفه مدينة المسيلة حاليا.

ت. من 1990 إلى غاية يومنا هذا:

نظرا للأزمات الحضرية التي عرفتتها معظم المدن الجزائرية بدأ المشرع الجزائري يفكر في خلق آليات ووسائل جديدة تتماشى مع طموحات ومتطلبات السكان للعيش في بيئة حضرية مناسبة. فكان القانون رقم (29/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير لتنظيم وتسيير المجال الحضري من خلال أداتين مهمتين هما: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، و مخطط شغل الأراضي (POS) (انظر الفصل الخامس الصفحة 135 الى 138). حيث شرع في سنة 1992 في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) لمدينة المسيلة تلتها العديد من مخططات شغل الأرض (لحد الساعة أكثر من 20 مخطط). كانت متزامنة مع ظهور قوانين متعلقة بالعقار والتهيئة العمرانية.

➡ بداية تحديد القوام التقني والنظام القانوني للأماكن العقارية وادوات تدخل الدولة والجماعات

والهيئات العمومية (نظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال الحضري)

وفي إطار القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري الذي اعتبر نصه إعلانا صريحا على السياسة الجديدة للعقار والتي تقوم على تحديد العلاقة القانونية بين المالك (العام/الخاص) والملكية العقارية، وإنشاء سوق عقارية حرة. (انظر الفصل السادس الصفحة 173 الى 176)، تم وضع حد للسيطرة التي كانت تمارسها الدولة على حركية الأراضي داخل المجال الحضري، حيث فتح المجال أمام الخواص لممارسة حقهم في النشاط العمراني (تقسيم وتهيئة وبيع الأراضي)، حيث نصت المادة 50 على أن حق البناء مرتبط بملكية الارض ويمارس مع الاحترام العام للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الارض. من هنا نلاحظ ان الحق في البناء أصبح أحد أوجه حق ملكية الارض، إلا أن هذا الحق مقيد بمدى احترام المعني لقواعد وشروط التهيئة والتعمير، من كثافة ومعاملات شغل الأرض والتي من شأنها تحديد شكل النسيج العمراني. فصاحب قطعة الارض لا يستطيع أن يبني مثل ما كان عليه الحال في الاحياء العتيقة (الجعافرة، الكوش والعرقوب)، كما ان الدولة يصعب عليها احتكار قطعة أرضه.

وبهذه الطريقة يمكن التحكم في شكل المدينة مهما كان نوع الطبيعة العقارية. ووضعت الدولة يدها على نوع البناء وليس على الطبيعة العقارية للبناء مثل ما تشير الة المادة 52 من القانون 29/90 التي تنص على انه يشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدران صلبة للتدعيم او التسييج.

وهذا ما ترجم على أرض الواقع بتوزيع العديد من التجزئات الترابية على شكل تعاونيات عقارية (كتعاونية النصر، تعاونية الأمل، تعاونية بومدين...الوكالة العقارية) تجزئة خرخاش (60 قطعة) تجزئة

20 مسكن خواص، جنان بوديعة... هذه التجزئات تميزت بموقعها القريب من الطرق الرئيسية والتجهيزات الهامة في المدينة مما أعطها قيمة تجارية مهمة على مستوى المدينة.

✚ تكثيف النسيج العمراني للمدينة

مع بداية سنة 2001 شهدت مدينة المسيلة إعادة تكثيف في النسيج الحضري الموجود خاصة على مستوى الحي الإداري أين ظهرت مجموعة من المرافق العامة مثل المجلس القضائي دار المالية، بنك التنمية الريفية، ومقر جديد لمديرية الفلاحة... وكذا الوحدات الحضرية الجديدة حيث قدرت على سبيل المثال في التجزئات الترابية بحوالي 1195 قطعة من 1994 إلى 1999، أي 30 هكتار تقريبا.⁽⁶⁾

نفس الشيء بالنسبة لمختلف الأحياء الجماعية (كحي 500، 600، 1000 مسكن...). وهذا بعد الاستهلاك السريع لكل الأراضي التي حددتها أدوات التهيئة والتعمير كمجالات للتوسع المستقبلي من جهة وزيادة الاحتياج من جهة أخرى.

إن أهم ما ميز هذه المرحلة هو النمو العمراني السريع الذي قابلته زيادة طلب معتبرة على الأراضي القابلة للتعمير في ظل ندرتها، ما أدى بالسلطات المحلية إلى اللجوء إلى عمليات التكثيف في النسيج الحضري القائم، والتي كانت أحد الأسباب التي ساهمت في تغيير صورة المدينة، ونلمس ذلك من خلال:

✓ تناقص الفضاءات غير المبنية وبالتالي إنتاج تواصل في النسيج العمراني للأحياء التي

مستها عمليات التكثيف، مغيرة بذلك الوجه العام للمدينة.

✓ ظهور مباني بهندسة معمارية مغايرة حيث تم استعمال مواد بناء جديدة مثل الزجاج

والحديد، وواجهات معمارية فيها نوع من الرؤية للهندسة المعمارية الحديثة.

والملاحظ هنا ما سهل عمليات التكثيف التي كانت سببا في تغيير جزء من ملامح المدينة، هو

طبيعة الارض العقارية التي كانت ملكا للدولة أو للجماعات المحلية.

خلاصة الفصل

من خلال دراسة وتحليل مراحل تطور الشكل العمراني العام لمدينة المسيلة نستنتج أن هذا الأخير أو لأجزاء منه، كان في الغالب وراء تحديد صورته العامة الطبيعة العقارية لملكية الأرض، وهنا إما بطريقة مباشرة في إنتاج أشكال المباني والأحياء، كما هو الحال في الأحياء العتيقة (الجعافرة، العرقوب والكوش) أو بطريقة غير مباشرة وذلك بعد تحويل طبيعة الملكية العقارية، كما جرى الحال مع المستعمرين وتشييدهم لمباني الفترة الاستعمارية. أو ما نتج من تطبيق (Zoning) بعد عمليات الاحتكار التي قامت بها الدولة في بداية 1970، ثم العودة الى مراقبة المباني من قبل الدولة دون تغيير نوع الملكية العقارية، مما شجع الاستثمار العقاري، وفتح المجال أمام الخواص لممارسة حقهم في النشاط العمراني، ما جعل المجال الحضري للمدينة يعرف مزايدات وصراعات من أجل الحصول على الأراضي ذات الموقع الجيد والقيمة التجارية الهامة.

كما كان لمختلف عمليات التكثيف التي شهدتها المجال الحضري للمدينة خاصة في الجهة الشمالية الغربية (التي معظمها ملك عام)، على حساب المساحات الخضراء والمساحات المخصصة للعب والترفيه. الأثر الكبير في تغيير ملامح الشكل العمراني للمدينة.

كما لعبت طبيعة الملكية العقارية دورا كبيرا في تحديد اتجاه توسع المدينة الذي كان نحو الجهة الشمالية الغربية من واد القصب، كون معظم الأراضي ملك للدولة ولا تطرح أي تعقيدات إدارية أو قانونية من جهة، وجود أراضي ملك خاص في الجهة الشرقية للوادي، وبدرجة أقل المنطقة الصناعية في الجنوب من جهة أخرى.

مراجع الفصل

1. تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المسيلة 2009.
2. مخطط مجلس الشيوخ لدوار المسيلة رقم 282 المنجز سنة 1882
3. مالك ابن أنس، الموطأ، تعليق محمد فؤاد عبد الباقي، ط2، دار الحديث، القاهرة، 1993.
4. الكردي محمد، التحضر دراسة اجتماعية، 1986، ص: 33.
5. مخطط مجلس الشيوخ لدوار المسيلة سنة 1905.
6. تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 2015.

الفصل التاسع

المستوى الثاني دراسة مختلف مكونات الأنسجة العمرانية

مدخل

1. العناصر المعتمدة في تحليل الانسجة العمرانية.

2. معايير الاختبار والتحقق.

3. تقديم القطاع الأول.

✓ مبررات الاختيار.

✓ دراسة تحليلية لحي الكوش وحي لاروكاد.

4. تقديم القطاع العمراني الثاني.

✓ مبررات الاختيار.

✓ دراسة تحليلية لحي الظهر و حي 500 مسكن.

5. تقديم القطاعين الثالث والسابع.

✓ مبررات الاختيار.

✓ دراسة تحليلية لحي 1000 مسكن جماعي و حي 05 جويلية.

6. تقديم القطاعات الرابع، الخامس والسادس.

✓ مبررات الاختيار.

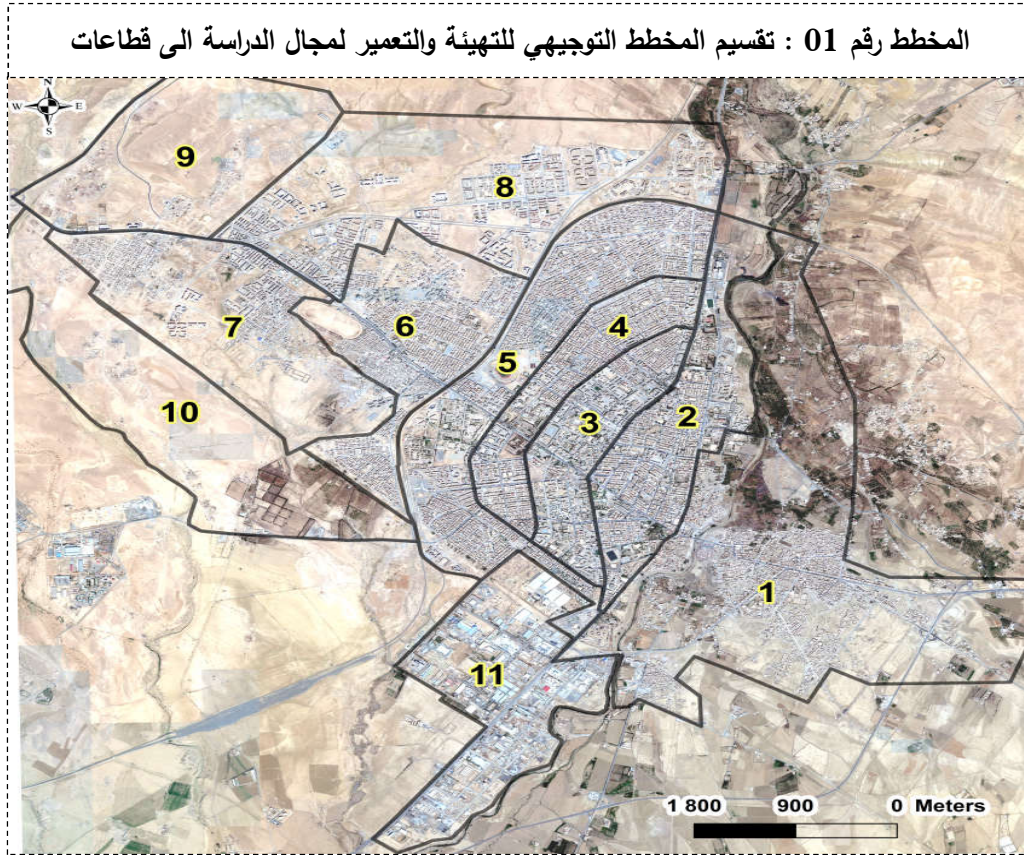
✓ دراسة تحليلية لحي 1093 مسكن وحي 700 مسكن.

خلاصة الفصل

مدخل

بعد أن تناولنا في المستوى الأولى من الدراسة التحليلية مختلف مراحل تكوين الشكل العام للمدينة. والذي تعاملنا معه ككتلة واحدة، خلصنا فيها أن طبيعة الملكية العقارية للأراضي كانت لها تأثيرات أحيانا تكون مباشرة وأحيانا غير مباشرة وفي كلتا الحالتين تتفاوت درجاتها من مرحلة الى أخرى، في تحديد الشكل العام للمدينة وكذا اتجاهات توسعه.

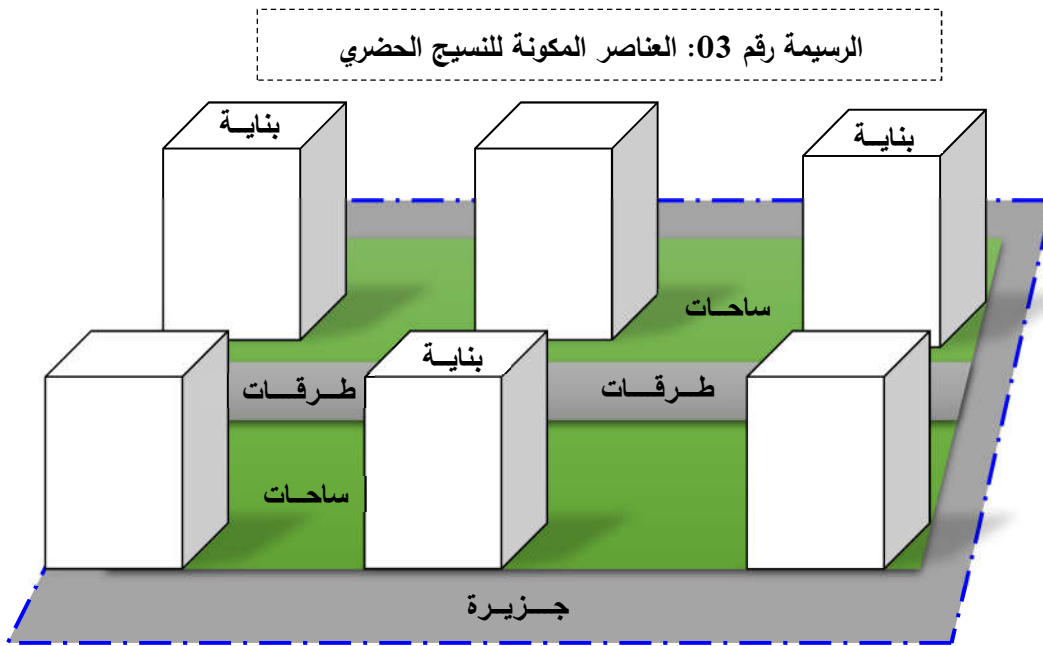
حاولنا في المستوى الثاني من الدراسة التحليلية لمدينة المسيلة، وكمرحلة أولى التركيز على التركيب العمراني لمختلف مكوناته وأشكالها، وربط ذلك بطبيعة ملكية الأراضي المستعملة. معتمدين في ذلك على تقسيم النسيج العمراني للمدينة بأكمله (النظام العام) إلى مجموعة من النظم (قطاعات عمرانية وأحياء) المتماثلة والمتقاربة من حيث مراحل النمو، نمط التكوين، وطبيعة العناصر المشكلة له. مستندين على تقسيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) لمجال الدراسة. حيث لاحظنا أنه قسم المدينة إلى 11 قطاع كل واحد يحتوي على مجموعة من الأحياء. ارتكز في هذا التقسيم على قطاعات متشابهة إلى حد كبير من حيث الخصائص العمرانية والمعمارية، كما راعى بدرجة كبيرة كذلك التسلسل الزمني لمراحل تكوينه، والهيكل العامة لمجموع طرقته. (انظر المخطط رقم: 01).



المصدر: تقرير PDAU لمدينة المسيلة + الباحث 2017

1. العناصر المعتمدة في تحليل الانسجة العمرانية.

وكمرحلة ثانية، قمنا بتفكيك هذه الانظمة الفرعية (القطاعات العمرانية والأحياء) إلى نظم أصغر، تعد القاعدة الاساسية التي تشكل نسيجنا العمراني من جهة، ومن جهة أخرى تساعدنا على التحليل والاستنتاج. وبعد القراءة الأولية ارتأينا التركيز على أربعة (04) عناصر، (الجزيرات، الطرق، المباني، وأخيرا المساحات الحرة (الشاغرة) (انظر ص: 194). التي تأخذ أشكالا متغيرة بتغير مكان تواجدها في النسيج العمراني. هذه العناصر تحتل مساحة عقارية تختلف طبيعة ملكيتها من نسيج إلى آخر.



المصدر: الباحث 2017

2. معايير الاختبار والتحقق

بعد اختيارنا لكيفية تقسيم النسيج العمراني لمدينة المسيلة محل الدراسة وفق النظم المذكورة آنفا، حاولنا إبراز درجة العلاقات الترابطية (Corrélations) بين مختلف مكوناتها. ومقارنة النتائج المتحصل عليها عند تغير طبيعة الملكية العقارية لكل نظام، لنستنتج في الأخير مدى تأثير هذا العامل (طبيعة الملكية العقارية) على العناصر المدروسة. وقد أخضعنا تحليل هذه المكونات إلى مجموعة من المعايير التي حددناها سابقا (انظر ص: 194) والمتمثلة في: معيار النمطية، معيار الشكل الهندسي، معيار الأبعاد.

بعد تحديد مجال الدراسة (القطاعات العمرانية) والعناصر التي ركزنا عليها في عملية التحليل (الجزيرات، الطرقات، البنايات، الساحات) وكذا معايير الاختبار. بعدها وكمرحلة ثالثة قمنا بتصنيف وترتيب القطاعات المتماثلة مع بعضها البعض، بالاعتماد على قراءة أولية لمخططات مختلف القطاعات، الملاحظة الميدانية والعديد من المقابلات مع مكاتب الدراسات التي ساهمت بشكل كبير في إعداد مخططات شغل الارض. خلصنا الى أنه توجد قطاعات متماثلة إلى حد كبير من حيث خصائص ومميزات مكونات نسيجها العمراني، وعليه سنقوم بدراستها مع بعضها البعض (03 مع 07 وكذا 04 و05 و06). وأخرى في طور التعمير، أي نسبة كبيرة من مجالها فارغ كما هو الحال في القطاعات (08 و09 و10) هذه الاخيرة لم نتطرق لها.

3. تقديم القطاعات

1.3. القطاع الأول: يتكون هذا القطاع من جزئين:

الجزء الاول: يقع بمحاذاة واد القصب، يتشكل من احياء الكوش والعرقوب من الجهة الغربية، ومن الجعافرة على الجهة الشرقية للواد. انشئت هذه الاحياء مع بداية 1850 (انظر ص: 220)، وتتميز بمميزات المدينة العتيقة.

الجزء الثاني: يقع شرقا من واد القصب، كانت بداية تشكيله عام 1950، وهي مستمرة إلى يومنا هذا. ويتكون من مجموعة من الأحياء أهمها حي لاروكاد، سيدي عمارة وقرفالة. ويمتاز بمميزات الاحياء الفوضوية. نتيجة النمو العمراني السريع كما تم ذكره سابقا. (انظر ص: 226).

يتربع هذا القطاع على مساحة إجمالية تقدر بـ 900 هكتار أكثر من 94 % منها ملك خاص.

(المديرية الولائية لمسح الاراضي لولاية المسيلة 2017). (انظر المخطط رقم: 02)

المخطط رقم 02: القطاع العمراني الاول



المصدر: تقرير PDAU لمدينة المسيلة + الباحث 2017

أ. مبررات الاختيار: لدراسة مكونات القطاع الأول، اعتمدنا على تحليل عينتين، كل واحدة تعكس نمطا عمرانيا ومعماريا يختلف عن الثاني. كما أن كل عينة بنيت في حقبة تاريخية تختلف عن الاخرى. العينة الاولى تتمثل في حي الكوش، الذي يتوفر على خصائص نجدها مماثلة لتلك المتواجدة بكل من حي العرقوب والجعافرة. أما الثانية التي قمنا باختيارها فهي حي لاروكاد، الذي يعكس مميزات الأحياء الفوضوية (من الناحية القانونية)، لكونه يحتل مساحة عقارية كبيرة مقارنة مع نظرائه في سيدي عمارة وقرفالة، واللذان يشتركان معه في نفس الخصائص والمميزات.

المخطط رقم 04: حي لاروكاد بداية النشأة سنة (1956)



الباحث: 2017

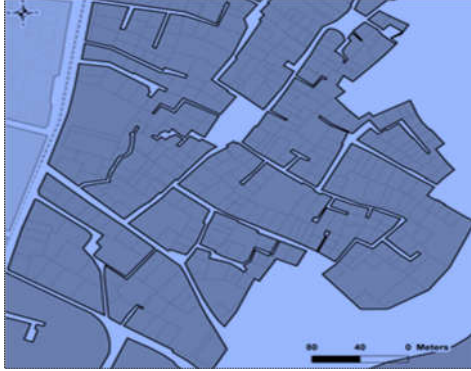

المخطط رقم 03: حي الكوش العتيق بداية النشأة سنة (1850)

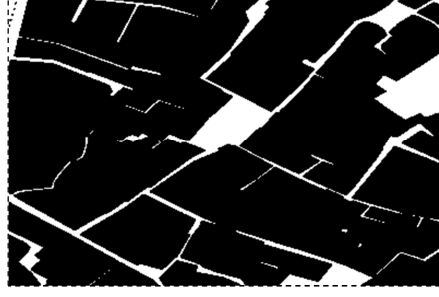


الباحث: 2017

ب. تحليل العينات

الجدول رقم 01: دراسة العناصر المكونة للنسيج العمراني لحي الكوش وحي لاروكاد

المكونات	حي الكوش	حي لاروكاد
النسيج العمراني		
الملكية	ملكية عقارية خاصة	ملكية عقارية خاصة
الجزيرات	<p>المعيار الطوبولوجي: الجزيرات ليست على استقامة واحدة رغم أنها جاءت متجاورة ومتلاصقة ما أعطى استمرارية في النسيج.</p> <p>معيار المورفولوجي (الشكلي): الأشكال الهندسية للجزيرات في عمومها غير منتظمة جاءت نتيجة حقوق امتلاك كل واحد.</p> <p>معيار الأبعاد: تقسيمات أحجام الجزيرات جاءت متفاوتة من حيث الطول، العرض والمساحة. (بين 500م² و7000م²)</p>	<p>المعيار الطوبولوجي: هذا النسيج أكثر تنظيم من الأول حيث نجد أن هناك استمرارية ترافقها الجزيرات على طول المسارات.</p> <p>معيار المورفولوجي (الشكلي): الأشكال الهندسية للجزيرات جاءت منتظمة على شكل مستطيل ومربع.</p> <p>معيار الأبعاد: مساحات الجزيرات جاءت بأبعاد متفاوتة مساحتها محصورة بين 600 م² و8000م²</p>



الطرق

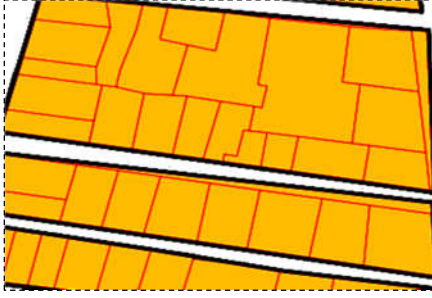
المعيار الطبولوجي: شبكة الطرق في حي لاروكاد جاءت مزيج بين النظام الطولي (على طول الطريق الوطني رقم 40) وشبكي وعضوي كلما توغلنا الى داخل النسيج (طرق ثانوية ملتوية ومغلوقه).

معيار المورفولوجي (الشكلي): مسارات الحركة في هذا النسيج هي تتقاطع في عمومها بزوايا قائمة. على شكل حرف (T). معيار الأبعاد: هناك تدرج في الطرق منها ما هو رئيسي يصل عرضه الى حدود 12م وشوارع مغلقة لا يتعدى عرضها 2.5م.

المعيار الطبولوجي: التنظيم العام للطرق في هذا النسيج هو ذو نمط عضوي متدرج من حيث الأبعاد والاستعمال من العام (مسارات رئيسة تقسم النسيج الى أجزاء كبيرة) إلى الخاص (دروب صغيرة مفتوحة ومغلقة).

معيار المورفولوجي (الشكلي): مسارات الحركة والتنقل في عمومها غير منتظمة (ملتوية) أي لا توجد زوايا قائمة في مختلف التقاطعات، معظمها يقارب الشكل (Y).

معيار الأبعاد: عرض المسارات في هذا النسيج يتراوح بين 05م في الطرق الرئيسية المهيكلة و1م فيما يخص الدروب والمسارات المغلقة.



المعيار الطوبولوجي: البنايات متجاورة مع بعضها على شكل كتل خطية أي أن هناك استمرارية في البناء على طول المسارات والطرق. تحدها الطرقات من جميع الجهات.

معيار المورفولوجي (الشكلي): أشكال البنايات في عمومها متماثل، وأكثر تنظيماً من حي الكوش، تظهر كتلة واحدة. يغلب عليها شكل المستطيل والمربع.

معيار الأبعاد: يتكون النسيج من وحدات بنائية متباينة من حيث المساحة (بين 100م^2 و 400م^2) وكذا الارتفاعات (طابق أرضي و $2+1$)

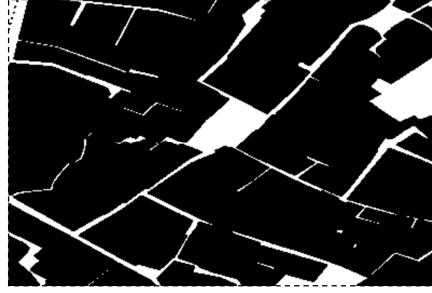


المعيار الطوبولوجي: هناك درجة كبيرة من الاستمرارية لمجموع الكتل المبنية التي نجمت عن تموضع البنايات الواحدة تلو الأخرى بشكل متلاصق ومتلاحم فيها بينها من جميع الجهات بطريقة تشكل كتلة مستمرة منفصلة فقط بالطرق. ما أعطى نظام بنايات منبسط تخترقه ساحات.

معيار المورفولوجي (الشكلي): تعد البنايات في عمومها متماثلة، تظهر على شكل تجمع متلاحم ومتجانس أشكالها في الغالب غير منتظمة.

معيار الأبعاد: يتكون النسيج من وحدات بنائية متباينة من حيث الأبعاد والمساحة (بين 150م^2 و 600م^2) متماثلة تقريبا من حيث الارتفاع (طابق أرضي و $1+1$)

البنايات



القضاءات الحرة

المعيار الطوبولوجي: مفهوم الساحة في هذا النسيج تغير حيث أصبح الطريق الوطني رقم: 40 الذي ترافقت على جانبيه البنايات هو المجال البديل للساحة الموجودة في المدينة العتيقة. مع وجود ساحات صغيرة موزعة داخل النسيج.

معيار المورفولوجي (الشكلي): الساحات الموجودة أخذت شكل المربع في عمومها كتجويف داخل الكتل المبنية.

معيار الأبعاد: الساحات في هذا النسيج مساحتها لا تتعدى في كل الاحوال 200م²، كون مالك الارض يسعى الى تحقيق الربح من خلال بيع أكبر مساحة ممكنة، وترك القليل منها فقط للاستعمال العام (طرق وساحات)

المعيار الطوبولوجي: الساحة الرئيسية جاءت وسط النسيج العمراني على طول المحور الرئيسي وهي تعد التقاء طريقين أو اكثر، وأخرى ثانوية توزعت على كامل النسيج حسب الخصوصية.

معيار المورفولوجي (الشكلي): شكل الساحة في هذا النظام غير منتظم (يشابه المنحرف)، تحده البنايات من كل الجوانب.

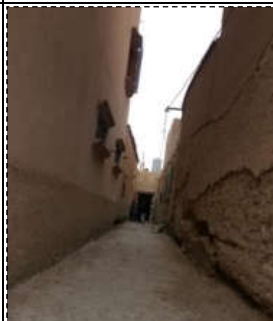
معيار الأبعاد: أبعاد الساحات تحددها وظيفتها وخصوصيتها. كلما كان الاستعمال عام تزيد أبعاد الساحة حيث تصل الى حدود 1000م² وكلما كان الاستعمال خاص تقل الأبعاد إلى حدود 100م².



الصورة رقم 63:
احد الشوارع الرئيسية



الصورة رقم 64:
احد الشوارع المغلقة



الصورة رقم 61:
احد الشوارع الرئيسية



الصورة رقم 62:
احد الشوارع المغلقة

صور الحي

ج. الاستنتاج:

لعبت الملكية العقارية الخاصة (تقدر بأكثر من 95% في القطاع الأول) دورا بارزا في تحديد الشكل العام لنسيج المدينة في بداية تكوينها (الجعافرة، الكوش، العرقوب لاروكاد...)، فكان المبدأ العام لتقسيم المجال الحضري لتلك الفترة، يمتاز بالتجاور والتلاصق (Accolement) للجزيرات والكتل المبنية مع بعضها البعض من جميع الجهات، بطريقة تشكل كتلة واحدة متلاحمة ومستمرة (على شكل بنايات منبسطة)، تتخللها طرق ضيقة وملتوية ما أضفى على النسيج العمراني درجة كبيرة من التناسق.

هذا البناء المنبسط عموما (خاصة في حي الكوش) تخترقه ساحات بارزة ومهمة، والتي لا تخفي استمراريتها. أما الشكل العام لتنظيم شبكة الطرق فنجد مزيج بين النظام الخطي أو الطولي (le Systèmes Linéaires) والشجري المتفرع (Système Arborescent)، الذي يمتاز بدرجة كبيرة من التسلسل الهرمي (Hiérarchisé) في توزيع الطرق من ناحية الأبعاد، الوظيفة والخصوصية. فالنسيج العمراني لكلا الحيين يرتكز على طريق رئيسي طولي يخترق النسيج من الشمال الى الجنوب (حي الكوش) ومن الشرق نحو الغرب (حي لاروكاد) مشكلا بذلك الطريق الوحيد للربط بالمحيط الخارجي. وعلى جانبيه نجد انحرافات لطرق ملتوية (حي الكوش) وأخرى مستقيمة (حي لاروكاد) تنتهي بمسارات الكثير منها مغلق على شكل فروع شجرة.

فالشكل العمراني لحي الكوش (بالمثل حي الجعافرة والعرقوب) كان نتيجة للتقسيمات التي طالت الجزيرات الكبيرة (ملك الأب)، على الفروع (الأولاد) حسب النصيب الشرعي لكل واحد (أنثى وذكر) وكذا حاجة كل عائلة من المساحة المخصصة للبناء (عدد الافراد وما يحتاج إليه من فضاء حسب الوظيفة). وهذا بغض النظر عن شكلها الهندسي، لذا فهي تأخذ أشكال متفاوتة وغير منتظمة. من هنا أتت الأشكال الهندسية للبنىات والجزيرات.

أما الطرق والمسالك فتماشت مع هذه التقسيمات، فظهرت الالتواءات والتعرجات لإيصال كل فرد ووسيلة تنقله (حيوان يجر عربة) إلى مسكنه، أما العرض فهو انعكاس للجانب الثقافي للسكان. فكون سكان الحي أو جلهم من قبيلة أو عائلة واحدة متقاربة في الأصل (الكراغة والشتاوة). فكل مالك يترك مسارا أمام منزله يمر من خلاله جاره ونفس الشيء بالنسبة للسكان المقابل بقدر الحاجة وهكذا، وهذه المسالك في الغالب تحدها الجماعة. هذا التقسيم خلق نظام طرق (نسق) مختلط بين نظام الطرق الشجري (*Systeme Arborescent*) ونظام الطرق المغلق (*Systeme en Boucle*).

من هنا نلاحظ أن هذا التغيير في اتساع الطريق وتضييقها ما هو إلا نتاج تقسيم القطع الأرضية ومساحاتها. أما إذا كانت قطعة الأرض من نوع المشاع أو الوقف فعادة ما يكون استعمالها للجميع، وهنا تأخذ أشكال ساحات وطرق واسعة. من خلال ما سبق نستنتج أن طبيعة الملكية العقارية للأراضي تركت بصماتها على مختلف مكونات النسيج العمراني لحي الكوش وكذا الجعافرة والعرقوب.

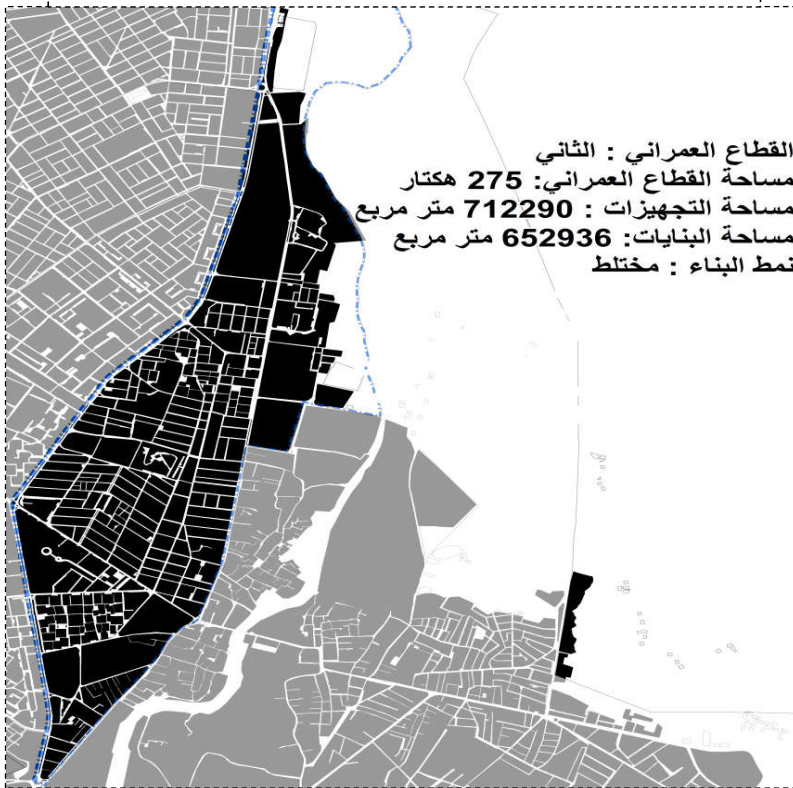
نفس الشيء في حي لاروكاد (سيدي عمارة وقرفالة) فإن طبيعة الملكية العقارية الخاصة للأراضي، فرضت منطقتها على شكل النسيج العمراني، فنجد الجزيرات أكبر من حيث المساحة وأكثر تنظيم، كون أن أشكال هذه الأخيرة غير ناتجة بطريقة مباشرة عن تقسيمات الأرض بالطريقة السابقة (حي الكوش)، وإنما دخل عنصر البيع والشراء، حيث أن صاحب الأرض يقوم بتقسيمها حسب الطلب وقدرة المشتري المادية واحتياجاته العائلية، أي إمكانية شراء شخص واحد لقطعة أو أكثر.

هذا التقسيم للأرض جعل البناءات في كثير من الأحيان على استقامة واحدة، خاصة على طول الطريق الرئيسي بشكل متراسف. أما التفرعات (التوسعات) فكانت خلف هذا الحزام الطولي للبناءات، بشكل متلاصقة مع بعضها البعض من جميع الجهات بطريقة تشكل كتلة مستمرة منفصلة فقط بالطرق. هذه الأخيرة أي الطرق فجاءت في معظمها مستقيمة ومتعامدة، تتخللها مسالك ودروب ملتوية ومغلقة (ضيقة). هذا التنظيم العام للطرق فرضه منطلق صاحب الأرض الذي سعى إلى ترك مسارات واضحة مستقيمة وعريضة نوعا ما لزيادة قيمتها التجارية من جهة أخرى.

وعليه نستنتج أن الملكية العقارية في هذا النوع من النسيج العمراني لعبت دورا هاما في تحديد ابعاد وأشكال الطرق بدرجة أقل مما كانت عليه في الاحياء العتيقة.

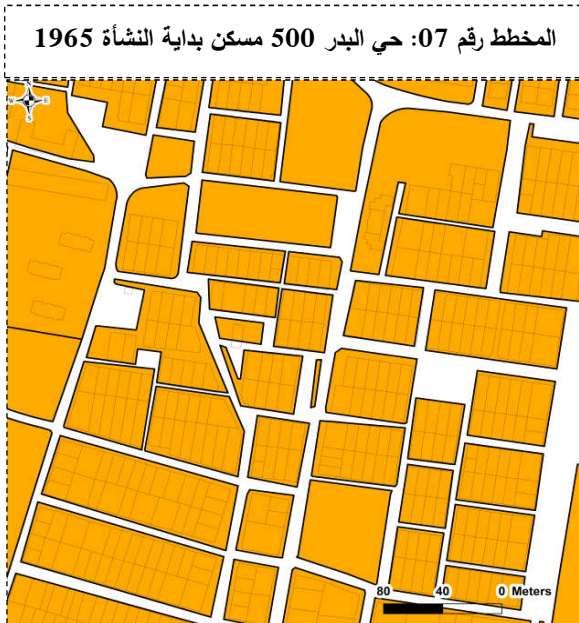
2.3. تقديم القطاع العمراني الثاني: يقع هذا القطاع في الجهة الغربية من واد القصب (انظر المخطط رقم: 05)، يشمل مجموعة من الانسجة العمرانية التي تشكلت في الفترة التي قضاها الاحتلال الفرنسي في مدينة المسيلة، مثل حي الظهرة، حي وعواع المدني، حي شيخ الطاهر وأخرى بنيت بعد الاستقلال مباشرة مثل حي الزاهر 300 مسكن وحي البدر 500 مسكن (انظر ص: 225 و226)، يتربع هذا القطاع على مساحة إجمالية تقدر بـ275 هكتار أكثر من 90% منها ملك عام (المديرية الولائية لمسح الأراضي لولاية المسيلة 2017) استولى عليها المستعمر الفرنسي (انظر الصفحة رقم: 211) ثم أمتتها الدولة بعد الاستقلال. (انظر الصفحة رقم: 224).

المخطط رقم 05: القطاع العمراني الثاني

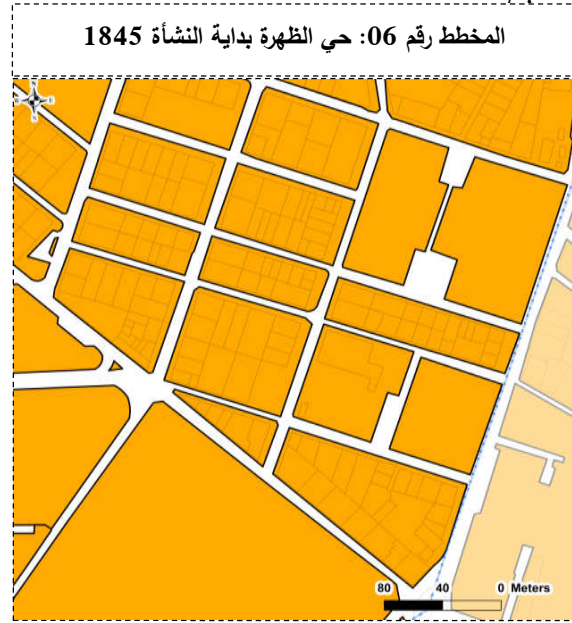


المصدر: تقرير PDAU لمدينة المسيلة + الباحث 2017

أ. مبررات الاختيار: وقع اختيارنا في هذا القطاع على دراسة حيين من فترتين مختلفتين هما حي الظهرة الذي يعتبر أول نموذج شيده الاحتلال الفرنسي في مدينة المسيلة (مع بداية 1845) وله خصائص عمرانية ومعمارية تختلف عن مكونات المدينة العتيقة التي تناولناها في القطاع الأول. وحي البدر الذي يعد من الأحياء الأولى التي شيدت بعد الاستقلال مباشرة لإسكان المتضررين من الزلزال الذي ضرب المدينة العتيقة (مع بداية 1965) وأكبرها مساحة ووحدات سكنية (500 مسكن) مقارنة مع مثيله حي الزاهر (300 مسكن).



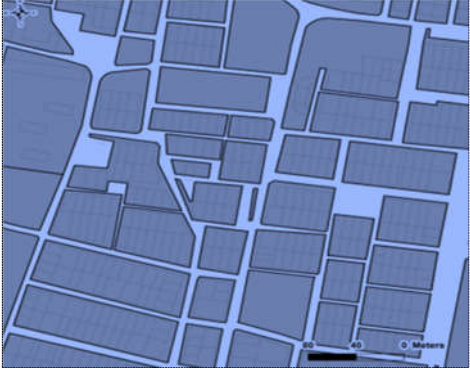
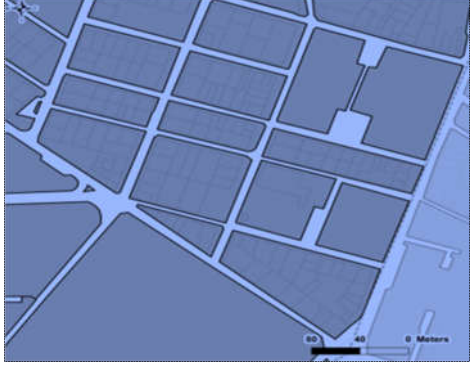
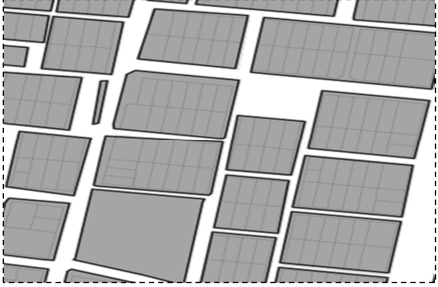
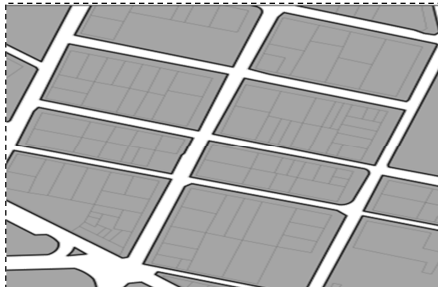
الباحث: 2017

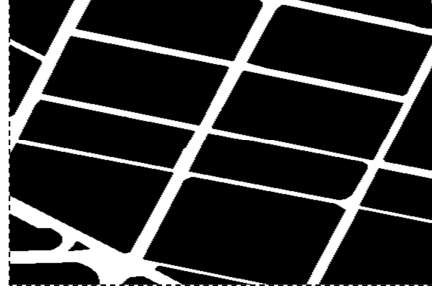
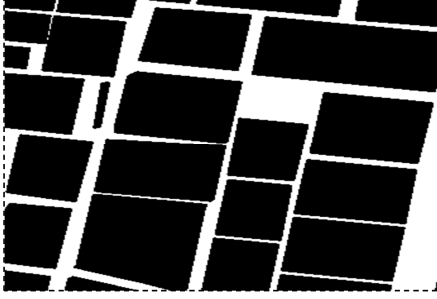


الباحث: 2017

ت. تحليل العينات

الجدول رقم 02: دراسة العناصر المكونة للنسيج العمراني لحي الظهرة وحي البدر 500 مسكن

حي البدر 500 مسكن (بعد الاستقلال 1965)	حي الظهرة (النمط الاستعماري)	المكونات
		<p>النسيج العمراني</p>
<p>ملكية عقارية عامة</p>	<p>ملكية عقارية عامة</p>	<p>الملكية</p>
 <p>المعيار الطوبولوجي: تقسيم الجزيرات كان بشكل أقل تنظيم من حي الظهرة. تقارب الجزيرات إلى بعضها البعض أعطى استمرارية في النسيج.</p> <p>معيار المورفولوجي (الشكلي): الأشكال الهندسية للجزيرات جاءت منتظمة يغلب عليها شكل المستطيل والمربع.</p> <p>معيار الأبعاد: مساحات الجزيرات جاءت بأبعاد متفاوتة من حيث المساحة المحصورة بين 400 م² و3000 م²</p>	 <p>المعيار الطوبولوجي: الجزيرات قسمت بشكل منظم تحدها الطرقات من جميع الجوانب ما خلق استمرارية في النسيج نتيجة تقارب الجزيرات الى بعضها البعض.</p> <p>معيار المورفولوجي (الشكلي): الأشكال الهندسية للجزيرات في عمومها منتظمة يغلب عليها شكل المستطيل.</p> <p>معيار الأبعاد: تقسيمات أحجام الجزيرات جاءت متفاوتة من حيث العرض (40م-80م) متساوية في الطول تقريبا (200م).</p>	<p>الجزيرات</p>



الطرق

المعيار الطوبولوجي: الشكل العام لهذا النسيج أقل تنظيم من الحي المقابل. في هذا النظام الجزيرات واضحة ومنعزلة من كل الجهات بطرق متقاربة من حيث أهميتها.

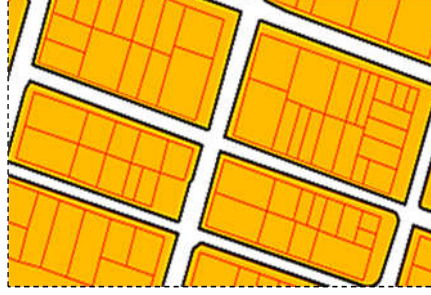
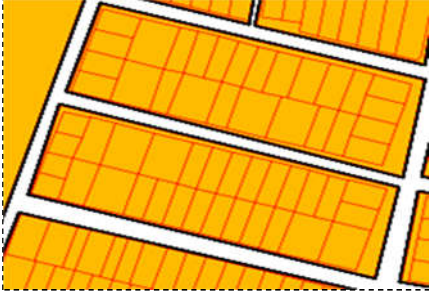
معيار المورفولوجي (الشكلي): الطرق منتظمة ومتعامدة بزوايا قائمة في مختلف التقاطعات على شكل حرف (T). حيث نجد الطرق الرئيسية مفتوحة بينما الطرق الثانوية نهايتها بنائية.

معيار الأبعاد: هناك تدرج في الطرق منها ما هو رئيسي عرضه 08م وآخر ثانويا عرضها 03م.

المعيار الطوبولوجي: التنظيم العام للطرق في هذا النسيج هو النظام الشبكي. حيث نرى بوضوح جزيرات حقيقية، تحيط بها الطرقات من كل الجهات. هذا النظام فرضته الظروف الامنية كونه الأكثر تحكما في المراقبة والتنظيم العمراني حيث يسهل الانتقال من نقطة إلى أخرى.

معيار المورفولوجي (الشكلي): الطرق جاءت منتظمة ومتعامدة بزوايا قائمة في مختلف التقاطعات (نظام شبكي). أكثرها على شكل (+).

معيار الأبعاد: هناك تدرج في الطرق حسب حجم التنقلات فنجد طرق رئيسية بعرض 08م وآخر ثانوية تصل الى 04 م.



البنائات

المعيار الطوبولوجي: البنائات متجاورة مع بعضها على شكل كتل خطية أي أن هناك استمرارية في البناء التي تظهر كمجموعة. تحدها الطرقات من جميع الجهات.

معيار المورفولوجي (الشكلي): أشكال

البنائات في عمومها متماثل متلاحمة فيما بينها، يغلب عليها شكل المستطيل.

معيار الأبعاد: يتكون النسيج من وحدات بنائية

متماثلة من حيث الأبعاد (7.5م/22م)

المساحة (160م²). أما الارتفاع فمحصور

بين (0 ط أو ط+2)

المعيار الطوبولوجي: تموضع البنائات جاء بطريقة متجاورة مترابطة ومنظمة تظهر ككتلة خطية مستمرة منفصلة فقط بالطرق. أما الجزيرات فجاءت على شكل صفيين مترابطين.

معيار المورفولوجي (الشكلي): تظهر

البنائات على شكل تجمع متماثل متلاحم ومتجانس يغلب عليها شكل المستطيل.

معيار الأبعاد: يتكون النسيج من وحدات

بنائية متباينة من حيث الأبعاد والمساحة

(بين 150م² و 400م²). والارتفاعات (ط0

وط+2)

 <p>المعيار الطوبولوجي: الساحات الموجودة في الحي موزعة بطريقة متدرجة (عامة، خاصة وأكثر خصوصية)، محاطة بمجموعة من الجزيرات. مستوحات من نسيج المدينة العتيقة.</p> <p>معيار المورفولوجي (الشكلي): شكل الساحة في هذا النظام منها ما هو منظم (مربع أو مستطيل) ومنها غير المنظم.</p> <p>معيار الأبعاد: مساحة الساحات في هذا النسيج محصورة بين 100م² و 500م² قليلة العدد.</p>	 <p>المعيار الطوبولوجي: الساحة في هذا النظام قليلة من حيث عددها وتكون على اطراف النسيج العمراني وليس في وسطه. في وضعية تجاور أو تلاصق مع الطريق على شكل تجويف داخل الكتل المبنية.</p> <p>معيار المورفولوجي (الشكلي): شكل الساحة في هذا النظام يماثل المربع والمستطيل.</p> <p>معيار الأبعاد: مساحة الساحة تقدر ب (1000 م²)</p>	<p>الفضاءات الحرة</p>
<p>الصورة رقم 67: احد الشوارع الرئيسية</p>  <p>الصورة رقم 68: احد الشوارع الرئيسية</p> 	<p>الصورة رقم 65: احد الشوارع الرئيسية</p>  <p>الصورة رقم 66: احد الشوارع الثانوية</p> 	<p>صور الحي</p>

ج. الاستنتاج:

في هذه المرحلة الزمنية من تكوين النسيج العمراني لمدينة المسيلة، فرض المستعمر الفرنسي منطق القوة للاستلاء على الأراضي (أنظر الفصل السادس ص: 167-169)، وتحرير ملكيتها الخاصة المقيدة التي كانت لا تقبل القسمة، البيع والشراء. إلى أرضي يمكن التصرف فيها وتحديد استعمالاتها بما يخدم مصالحهم الاستيطانية والأمنية، من خلال إصداره مجموعة من القوانين والامور التنظيمية. هذا التصرف (تحويل ملكية الأرض) كان له تأثير كبير على مختلف أشكال وأبعاد مكونات النسيج الحضري لتلك الفترة. حيث عمل المستعمر على طمس كل ما له علاقة بالهوية العربية الإسلامية للمجتمع الجزائري حتى في جانبه العمراني والمعماري، وفرض منطق جديد يتماشى مع ثقافته، أمنه واستقراره.

فأنشأ مجموعة من الأحياء الاستيطانية (الظهرة، وعواع المدني، شيخ الظاهر... أنظر الفصل الثامن، الصفحة: 214 إلى 217)، ذات نمط تخطيطي جديد، مغاير تماما لما كان في المدينة العتيقة (الجعافرة، الكوش والعقوب). يتميز جزيرات منظمة ومتماثلة من حيث شكلها (المستطيل) وأبعادها قطعها الأرضية. هذا التقسيم انعكس على تنظيم الاطار المبني، حيث جاءت البنايات متلاصقة ومتجاورة مع بعضها البعض في اتجاه واحد، على شكل مجموعة واحدة أي كتلة مستمرة.

أما نظام الطرق المعتمد فهو النظام الشبكي (شبكة صيد السمك)، الذي جاء مفتوح من كل الجهات حيث يسهل المراقبة والحركة من نقطة إلى أخرى. أين نلاحظ بوضوح جزيرات حقيقية أي قطع أرضية محاطة من كل الجهات بالطرقات بطريقة تقريبا متساوية. هذه الطرقات تتقاطع فيما بينها بزوايا متعامدة على شكل حرف (+) تتخل هذا النظام ساحات جاءت في وضعية تلاصق بالطريق وتدخل في وسط البنايات على شكل نتوء، كما نجدها في بعض الأحيان على شكل نقطة ربط بين طريقين وتشكل قطع في استمرارية الكتل المبنية. شكلها الهندسي في عمومها مربع.

أما الشكل العمراني لنسيج حي البدر (500 مسكن)، الذي انشأ في فترة زمنية ليست بعيدة عن المرحلة التي تواجد فيها الاستعمار الفرنسي (1965)، فكان يتميز بخصائص تشبه إلى حد كبير النسيج العمراني لحي الظهرة. حيث معظم الجزيرات جاءت منظمة ومتماثلة من حيث شكلها (خليط بين المربع والمستطيل)، مختلفة من حيث أبعادها (كبيرة، متوسطة وصغيرة)، واضحة المعالم نتيجة احاطتها من كل الجهات بالطرقات. هذه الجزيرات مقسمة إلى قطع أرضية في الأصل متساوية الأبعاد (7.5م/22م) والمساحة (تقريباً 160م²)، لكن في الوقت الحالي طرأت عليها بعض التغيرات (تم الجمع بين قطعتين أو أكثر كبنية واحدة).

البنائيات جاءت متلاصقة ومتجاورة مع بعضها البعض، على شكل مجموعة أي كتلة مستمرة داخل الجزيرة الواحدة متراففة على طول مسارات الطرق. هذه الأخيرة جاءت متشابكة ومتعامدة على بعضها البعض، منها طريقين رئيسيين يمتدان من الشمال إلى الجنوب ويقسم الحي إلى ثلاث أجزاء كبيرة مستطيلة الشكل، وتتفرع من هذه الطرق الرئيسية طرق ثانوية تمتد من الغرب إلى الشرق، متعامدة عليها على شكل (+) والكثير منها على شكل حرف (T). التقاطع الثاني (شكل T) جعل الشوارع الثانوية تبدو وكأنها مغلقة النهاية (جدار البنية المقابلة). تنظيم الطرق المعتمد في الحي والذي هو مزيج بين النظام الطولي، الشبكي والشجري، خلق نوع من الحرمة داخل المجال يتماشى مع ثقافة وعادات ساكنيه (المرحلون من حي الكراغلة والشتاوة) كونها تشبه إلى حد كبير تصميم الشجري الهرمي في النسيج العتيق (حي الكوش).

تتخل هذا النظام ساحات، منها ما هو محاط ومحدود بالبنائيات أي انها محتوات بداخلها، ومنها ما يوجد في وضعية تلاصق بالطريق وتدخل في وسط البنائيات على شكل نتوء. أما شكل هذه الساحات فيختلف باختلاف شكل المحيط المجاور لها، فمنها ما هو منتظم (كالمربع والمستطيل) ومنها من أخذت أشكال غير منتظمة (شبه منحرف).

المخطط رقم 08: القطاع العمراني الثالث



المصدر: تقرير PDAU لمدينة المسيلة + الباحث 2017

3.3. تقديم القطاعين الثالث والسابع:

يقع القطاع الثالث في الجهة الغربية من واد القصب (انظر المخطط رقم: 07)، يشمل مجموعة من الأحياء الجماعية التي أنشأت كمشاريع سكنية جديدة (Z.H.U.N) مع بداية 1980 كحي النصر 1000 مسكن، 300 مسكن، 600 مسكن (انظر ص: 229)، وبعدها الحي الإداري.

يتربع هذا القطاع على مساحة إجمالية تقدر بـ 174 هكتار أكثر من 90% منها ملك عام. (المديرية الولائية لمسح الأراضي لولاية المسيلة 2017). استولت عليها السلطات العمومية في إطار سياسة الاحتياطات العقارية التي خولت للجماعات المحلية احتكار كل العقارات الموجودة داخل محيطها العمراني (انظر ص: 229)

المخطط رقم 09: القطاع العمراني السابع



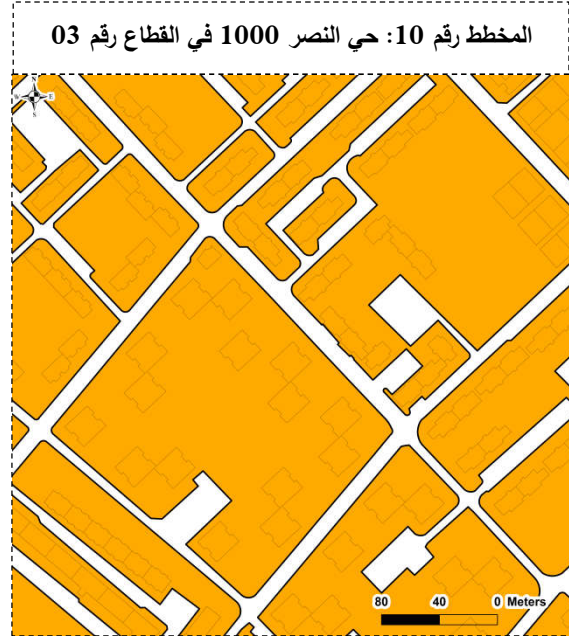
المصدر: تقرير PDAU لمدينة المسيلة + الباحث 2017

أما القطاع السابع فيقع في الجهة الجنوبية الغربية للمدينة (انظر المخطط رقم: 08)، يعتبر تجمع سكني كبير أنشئ مع بداية سنة 2001 في إطار سياسة الدولة للقضاء على أزمة السكن. يشمل مجموعة من الأحياء الجماعية (أكثر من 1200 وحدة سكنية جماعية) عكست سياسات سكنية مختلفة بصيغ متعددة (اجتماعي، تساهمي، تطوري، عدل). وكذا عدد من الأحياء فردية (أكثر من 650 مسكن) يتربع هذا القطاع على مساحة إجمالية تقدر بـ 371 هكتار أكثر من 90% منها ملك عام. (المديرية الولائية لمسح الأراضي لولاية المسيلة 2017).

أ. مبررات الاختيار: اجتناباً للتكرار سلطنا الضوء على قطاعين لهما نسيج عمراني متماثل من حيث نمط السكن (سكنات جماعية) مختلفين من حيث فترة النشأة، وتنوع السياسات السكنية المعتمدة (القطاع رقم: 03 والقطاع رقم: 07) هذا من جهة. ومن جهة أخرى اخترنا حي النصر 1000 مسكن جماعي من القطاع الثالث كعينة لمجموع الأحياء الجماعية الأخرى كونه أكبرهم مساحة ووحدات سكنية، ويعد من أوائل الأحياء الجماعية التي شيدت في مدينة المسيلة (1981) يتربع على مساحة اجمالية تقدر بـ 12.35 هكتار. أما العينة الثانية فهي حي 05 جويلية الذي يعتبر من أكبر التجمعات السكنية بالمدينة، ما يقارب 1594 وحدة سكنية، منها 1124 وحدة سكنية جماعية و 470 مسكن فردي، والذي كانت بداية نشأته سنة 2000، يتربع على مساحة اجمالية تقارب 40.17 هكتار. وكلا العينتين تشكل فيهما الملكية العقارية العامة ما نسبته 95% من المساحة الاجمالية. (المديرية الولائية لمسح الاراضي لولاية المسيلة 2017).



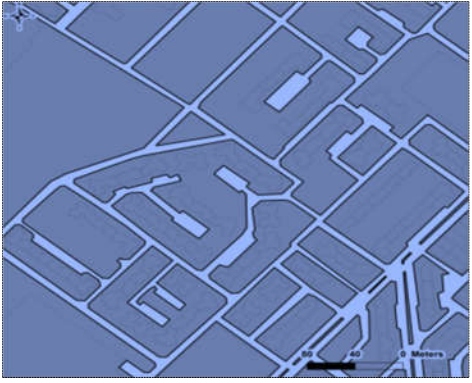
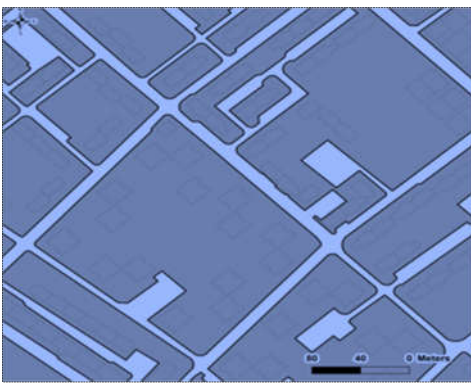
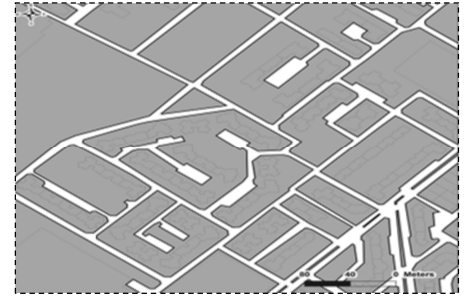
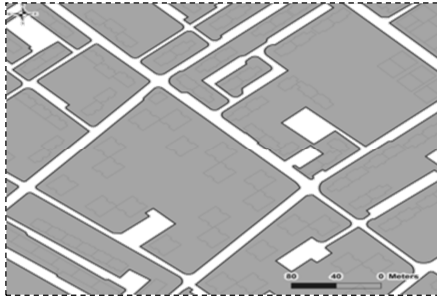
الباحث: 2017

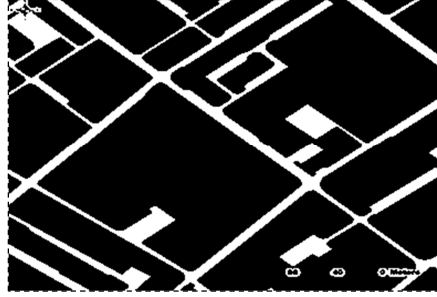
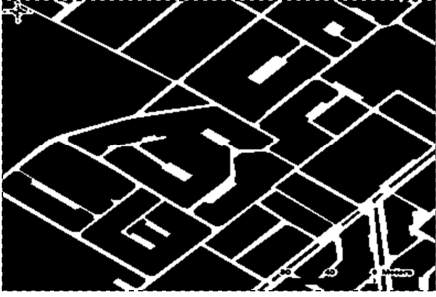


الباحث: 2017

ب. تحليل العينات

الجدول رقم 03: دراسة العناصر المكونة للنسيج العمراني لحي 1000 مسكن وحي 5 جويلية

حي 05 جويلية مع بداية 2000	حي النصر 1000 مسكن مع بداية 1881	المكونات
		النسيج العمراني
ملكية عقارية خاصة	ملكية عقارية خاصة	الملكية
 <p>المعيار الطوبولوجي: الجزيرات غير مقسمة بشكل منتظم. متقاربة فيما بينها ما خلق استمرارية في النسيج. تقدر المساحة المبنية بـ 20.60 هكتار أما الاطار غير مبني فيقدر 19.57 هكتار.</p> <p>معيار المورفولوجي (الشكلي): الأشكال الهندسية للجزيرات يغلب عليها شكل المستطيل والمربع.</p> <p>معيار الأبعاد: مساحات الجزيرات جاءت بأبعاد متفاوتة مساحتها محصورة بين 800 م² و 5000 م²</p>	 <p>المعيار الطوبولوجي: جزيرات هذا النسيج العمراني جاءت مقسمة بشكل منظم تحيط بها الطرق الرئيسية من كل الجوانب تتخللها بعض الطرق الثانوية. تمثل فيه المساحة المبنية 30.53% أما المساحة غير المبنية فتشكل 69.47%.</p> <p>معيار المورفولوجي (الشكلي): الأشكال الهندسية للجزيرات في عمومها بين المربع والمستطيل.</p> <p>معيار الأبعاد: تقسيمات أحجام الجزيرات جاءت متفاوتة مساحتها. (بين 1000 م² و 4000 م²).</p>	الجزيرات

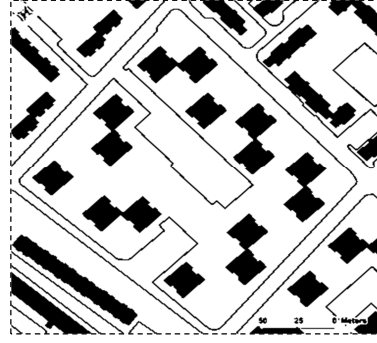
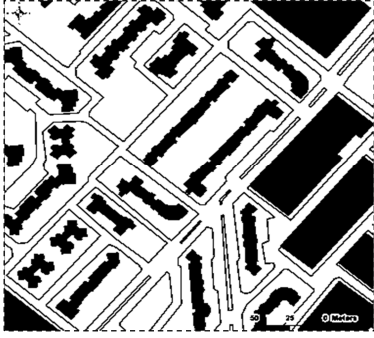


المعيار الطوبولوجي: النظام العام لشبكة طرق حي 05 جويلية هو شبكي، تتخلله شبكة من الطرق المغلقة على شكل نواة أو ساحة. مساحتها في حدود 7 هكتار.

معيار المورفولوجي (الشكلي): مسارات الحركة في هذا النسيج منظمة تتقاطع فيما بينها بزوايا قائمة على شكل حرف (T) وبدرجة أقل الشكل (+) تتخللها بعض المسارات الثانوية التي لا تشكل زاوية قائمة. **معيار الأبعاد:** هناك تدرج في الطرق منها ما هو رئيسي يصل عرضه الى حدود 16 م وأخر ثانوية مغلقة لا يتعدى عرضها 04م.

المعيار الطوبولوجي: تحتل مساحة تقدر بـ 3.75 هكتار ما يعادل 45.00% من المساحة غير المبنية. التنظيم العام للطرق في هذا النسيج هو الشبكي أين نرى بوضوح جزيرات حقيقية، يتخللها نظام من الطرق المغلق بمخرج أو ذو مخرجين.

معيار المورفولوجي (الشكلي): مسارات الحركة والتنقل في عمومها جاءت منتظمة تتقاطع فيما بينها بزوايا قائمة على شكل (+) وبدرجة أقل (T) **معيار الأبعاد:** عرض المسارات في هذا النسيج يتراوح بين 12 م للطرق الرئيسية و 03 م للطرق الثالثة.



البنيات

المعيار الطوبولوجي: البنيات متجاورة مع بعضها على شكل كتل خطية أي أن هناك استمرارية في البناء التي تظهر كمجموعة. تحدها الطرقات من جميع الجهات. تتربع البنيات على مساحة اجمالية تقدر بـ 20.60 هكتار.

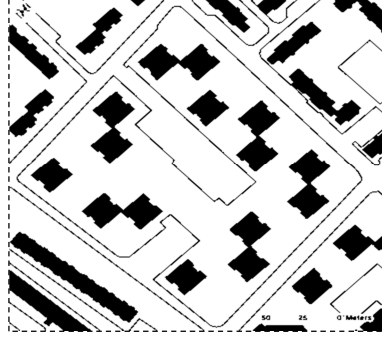
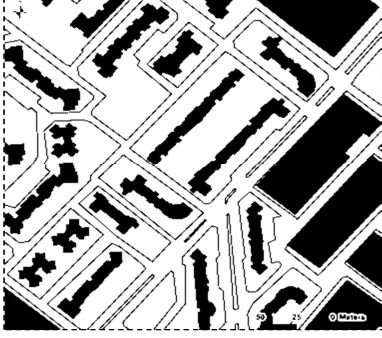
معيار المورفولوجي (الشكلي): أشكال البنيات في عمومها متماثل، تظهر ككتلة واحدة. يغلب عليها شكل المستطيل والمربع.

معيار الأبعاد: يتكون النسيج من وحدات بنائية متباينة من حيث المساحة (بين 200م² و 400م²). الكثافة السكنية في هذا النسيج تصل إلى 82.00 مسكن في الهكتار، ارتفاعها بين R₀+3 و R₀+4

المعيار الطوبولوجي: البنيات في هذا النسيج معظمها متباعدة عن بعضها (نقطية) موزعة بشكل غير منتظم، والقليل منها بشكل طولي. ما جعل الشكل العام للنظام غير مستمر. أما معامل الاخذ من الارض (CES) فيقدر بـ 0.30 ومعامل شغل الارض (COS) فيقدر بـ 1.7

معيار المورفولوجي (الشكلي): شكل البنيات في عمومها إما مستطيل أو يقارب المربع. اما ارتفاع العمارات بين R₀+2 و R₀+4

معيار الأبعاد: يتكون النسيج من وحدات بنائية متباينة من حيث الابعاد (19/20-11/21-19) والمساحة (190م²/375م²) الكثافة السكنية تقدر بـ(80.32 مسكن في الهكتار) ارتفاعها بين R₀+3 و R₀+4



الفضاءات الحرة

المعيار الطوبولوجي: الساحات في هذا المثال تظهر على شكل فراغات داخلية مفتوحة على البنايات ومحددة بالكتل المبنية من جميع الجهات، حيث تشكل حوائط البنايات كنهاية بصرية للفراغ، والدخول والخروج منها يكون عن طريق ممرات صغيرة. وهو يعد فراغ سلبي بدون وظيفة محددة. مساحتها في حدود 7 هكتار.

المعيار الطوبولوجي: الساحة جاءت نتاج من تجمع مجموعة البنايات حول فراغ مفتوح، وهي تحصيل حاصل لتموضع البنايات التي أحاطت بها من جميع الجهات، لا تبرز فيها جوانب جمالية أو فنية وفي الغالب ليس له وظيفة محددة. وهي فضاءات غير مهيأة رغم مساحتها الكبيرة والتي تقدر بـ 4.7 هكتار ما نسبته 55% من المساحة غير مبنية.

معيار المورفولوجي (الشكلي): أشكال الساحات الموجودة في حي 05 جويلية في عمومها تأخذ شكلا المربع تتجمع حوله البنايات أو مستطيل كشوارع رئيسية للربط والاتصال (الدخول والخروج) معيار الأبعاد: الساحات في هذا النسيج ابعادها غير متماثلة تتراوح بين 400م² إلى 5000م²

معيار المورفولوجي (الشكلي): شكل الغالب على فراغات هذا النظام هو المربع الذي يعطي شعور بالسكون. والمستطيل في الشوارع الرئيسية لمختلف التنقلات. وهو مفتوح على أربع جهات معيار الأبعاد: مساحة الساحات الموجودة في الحي تتراوح بين 500م² و 6000م².

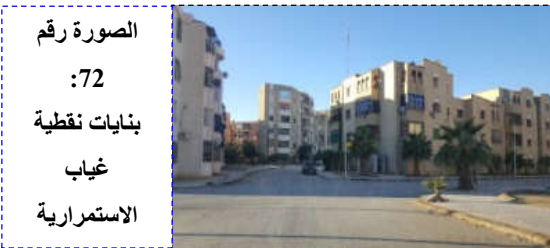
صور الحي



الصورة رقم
:71
استمرارية
البناء و الساحة
المحاطة



الصورة رقم
:69
استمرارية
البناء
والشارع
المغلق



الصورة رقم
:72
بنايات نقطية
غياب
الاستمرارية



الصورة رقم
:70
تباعد
البنايات
والساحة

4.3. تقديم القطاعات الرابع، الخامس والسادس:

تقع هذه القطاعات في الجهة الغربية للمدينة (انظر المخططات رقم: 11، 12 و 13)، بشكل متجاورة، متتابعة أعطى استمرارية في النسيج خاصة من ناحية نمط البناء (الفردى). تتربع هذه القطاعات على مساحة إجمالية تقدر بـ 635 هكتار أكثر من 90 % منها ملك عام. (المديرية الولائية لمسح الأراضي لولاية المسيلة 2017). تحوي هذه القطاعات 28 تجزئة ترابية. (حوالي 6000 قطعة أرضية) وزعتها البلدية والوكالة العقارية، استهلكت مساحة عقارية كبيرة قدرت بأكثر من 174.6 هكتار. على مدار 20 سنة تقريبا. (انظر ص: 230).

أهم الأحياء التي تشكل هذه القطاعات نجد (1093 قطعة بالقطاع الرابع)، (700 قطعة، وحي النسيج بالقطاع الخامس) (504 قطعة و608 قطعة، بالقطاع السادس) وكذا جزء من القطاع السابع (أكثر من 650

قطعة أرضية)



المصدر: تقرير PDAU لمدينة المسيلة + الباحث 2017



المصدر: تقرير PDAU لمدينة المسيلة + الباحث 2017

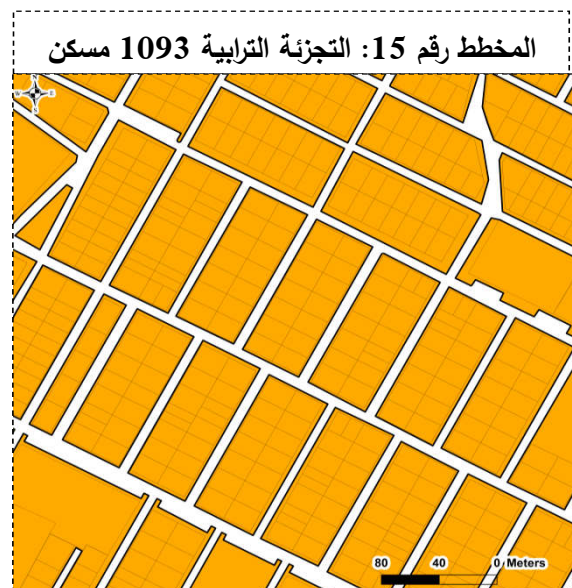


المصدر: تقرير PDAU لمدينة المسيلة + الباحث 2017

أ. مبررات الاختيار: نظرا للمساحة الكبيرة التي تحتلها التجزئات الترابية في مدينة المسيلة خاصة في القطاع العمراني الرابع، الخامس، السادس والسابع ولكون معظم تقسيماتها جاءت متماثلة إن لم نقل متطابقة من حيث شبكة الطرق، أشكال الجزيرات والبنائيات، وحتى أبعادها ارتأينا أن نتناول حين من قطاعين مختلفين هما حي 924 الذي يوجد في القطاع رقم 04 ويعد من أكبر الأحياء على مستوى مدينة المسيلة وعرف عمليات تكثيف عديدة (أصبح الآن 1093 قطعة). والعينة الثانية هو حي 700 مسكن الذي ينتمي للقطاع الخامس وهو كذلك من أكبر الأحياء على مستوى مدينة المسيلة.



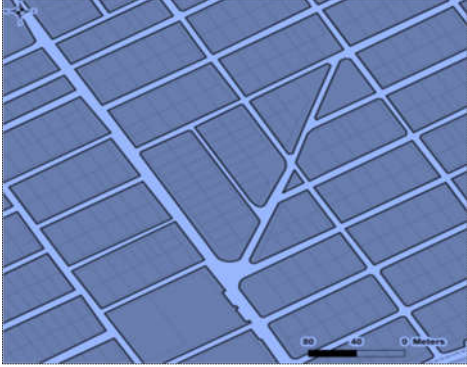
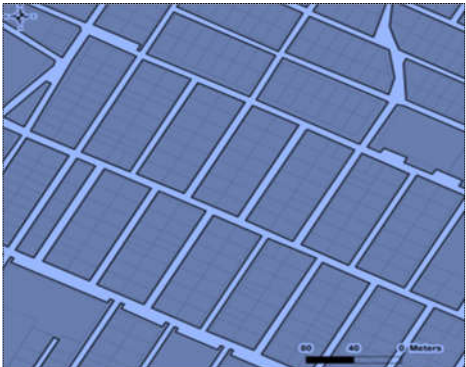
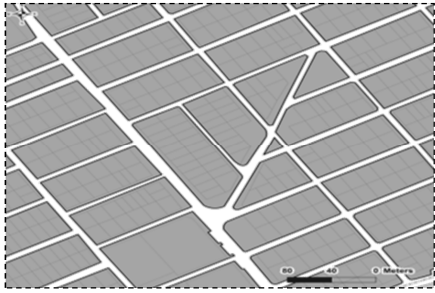
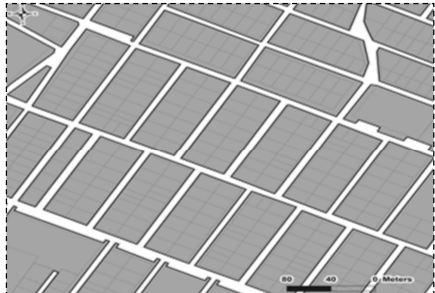
الباحث: 2017

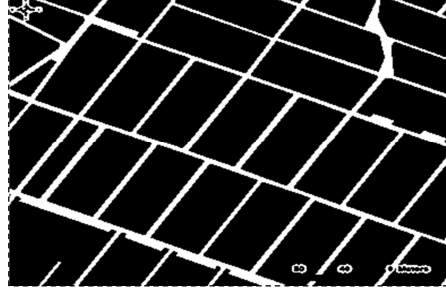
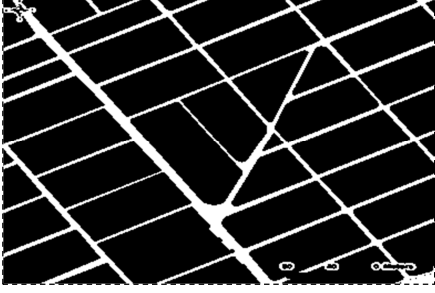


الباحث: 2017

ب. تحليل العينات

الجدول رقم 04: دراسة العناصر المكونة للنسيج العمراني لحي الظهرة وحي البدر 500 مسكن

التجزئة الترابية 700 بداية من 1990	التجزئة الترابية 1093 بداية من 1989	المكونات
		<p>النسيج العمراني</p>
<p>ملكية عقارية خاصة</p>	<p>ملكية عقارية خاصة</p>	<p>الملكية</p>
 <p>المعيار الطبولوجي: هناك استمرارية في النسيج نتيجة تلاصق البناءات الواحدة تلو الأخرى والجزيرة بجانب مثلثتها على طول المسارات. وتحيط بها الطرقات من كل جانب.</p> <p>معيار المورفولوجي (الشكلي): الأشكال الهندسية للجزيرات جاءت منتظمة يغلب عليها شكل المستطيل.</p> <p>معيار الأبعاد: أبعاد الجزيرات متساوية إلى حد كبير العرض 50 م والطول 100م المساحة (2م²5000)</p>	 <p>المعيار الطبولوجي: جاءت الجزيرات في هذا النسيج واضحة المعالم نتيجة احاطتها بالطرق وتجاورها على استقامة واحدة بنفس الشكل والابعاد ما أعطى استمرارية في النسيج على طول الطرق والمسارات.</p> <p>معيار المورفولوجي (الشكلي): الأشكال الهندسية للجزيرات في عمومها مستطيلة.</p> <p>معيار الأبعاد: أبعاد الجزيرات في عمومها متساوية إلى حد كبير العرض 50 م والطول 100م المساحة (2م²5000)</p>	<p>الجزيرات</p>



الطرق

المعيار الطبولوجي: التنظيم العام للطرق في هذا النسيج هو ذو نمط شبكي (شطرنجي) حيث نجد طرق رئيسية متوازية على استقامة واحدة. تقطعها طرق ثانوية هي الأخرى متوازية.

معيار المورفولوجي (الشكلي): مسارات الحركة والتنقل في عمومها جاءت منتظمة تتقاطع فيما بينها بزوايا قائمة. على شكل (+) وبدرجة أقل حرف (T)

معيار الأبعاد: هناك تدرج في الطرق منها ما هو رئيسي يصل عرضه الى حدود 12م وآخر ثانوية عرضها 5م.

المعيار الطبولوجي: التنظيم العام للطرق في هذا النسيج هو النظام الشبكي الذي يمتاز بكثرة الممرات في تنقلنا من نقطة إلى أخرى، أي أن المجال العمراني ينعزل من كل الجهات بطرقات. التي تكون متوازية على استقامة واحدة في كل الاتجاهات.

معيار المورفولوجي (الشكلي): مسارات الحركة والتنقل في عمومها جاءت منتظمة تتقاطع فيما بينها بزوايا قائمة. على شكل حرف (T) وبدرجة أقل (+)

معيار الأبعاد: عرض المسارات في هذا النسيج يتراوح بين 12 م في الطرق الرئيسية المهيكلة و 6 م فيما يخص الطرق الثانوية.

 <p>المعيار الطوبولوجي: البنايات متجاورة مع بعضها على شكل كتل خطية أي أن هناك استمرارية في البناء التي تظهر كمجموعة. تحدها الطرقات من جميع الجهات.</p> <p>معيار المورفولوجي (الشكلي): أشكال البنايات في عمومها متماثل، وأكثر تنظيماً تظهر ككتلة واحدة. يغلب عليها شكل المستطيل.</p> <p>معيار الأبعاد: يتكون النسيج من وحدات بنائية متماثلة من حيث المساحة (بين 180م² و 200م²).</p>	 <p>المعيار الطوبولوجي: هناك درجة كبيرة من الاستمرارية لمجموع الكتل المبنية التي نجمت عن تموضع البنايات الواحدة تلو الأخرى بشكل متلاصق ومتلاحم فيها بينها من جميع الجهات بطريقة تشكل كتلة مستمرة منفصلة فقط بالطرق.</p> <p>معيار المورفولوجي (الشكلي): تعد البنايات في عمومها متماثل، تظهر على شكل تجمع متلاحم ومتجانس يغلب عليها شكل المستطيل.</p> <p>معيار البعد: يتكون النسيج من وحدات بنائية متماثلة من حيث الأبعاد والمساحة (180م² و 200م²).</p>	<p>البنايات</p>
<p>غياب كلي لمفهوم الساحة في هذا النسيج العمراني.</p>	<p>غياب كلي لمفهوم الساحة في هذا النسيج العمراني.</p>	<p>القضاءات الحرّة</p>
 <p>الصورة رقم :75 احد الشوارع الرئيسية</p>  <p>الصورة رقم :76 احد الشوارع الثانوية</p>	 <p>الصورة رقم :73 احد الشوارع الرئيسية</p>  <p>الصورة رقم :74 احد الشوارع الثانوية</p>	<p>صور الحي</p>

ج. الاستنتاج:

في هذه المرحلة لم يعد لطبيعة الملكية العقارية التأثير الكبير في تحديد معالم الشكل العمراني. بل أصبح هذا التأثير تمارسه مختلف الإجراءات التنظيمية والقانونية، التي أصدرتها الدولة على مراحل زمنية متعاقبة لتهيئة وتنظيم المجال، والتي من أهمها القانون رقم (29/90) المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير لتنظيم وتسيير المجال الحضري، والقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري، الذي جاء بنظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال الحضري. وبعدها القانون التوجيهي للمدينة 06/06، والقانون 15/08 الخاص بمطابقة البناءات واتمام انجازها، والعديد من القوانين التي جاءت قبلها وبعدها.

كل هذه الترسانة من القوانين والأطر التنظيمية، فرضت منطقتها على تحديد قالب شكل الأنسجة العمرانية من خلال تحديد استعمالات الأرض، معامل الأخذ من الأرض، معامل شغل الأرض... هذا الشكل العمراني النهائي لمختلف القطاعات والأحياء، ومن خلال الملاحظة الميدانية ودراسة مختلف مخططات التهيئة (POS)، وجدنا معظمها وبدرجة كبيرة الفردية منها ما هي إلا صورة طبق الاصل للنسيج الاستعماري (حي الظهرة)، خاصة من ناحية تقسيم الجزيرات تخطيط الطرق وتوزيع البناءات.

ففي الأحياء الجماعية (حي 1000 مسكن و05 جويلية) جاءت الجزيرات متجاورة على استقامة واحدة في كل الاتجاهات، أحجامها كبيرة مقارنة بمثيلاتها في التجزئات الترابية، ذات أشكالها هندسية معظمها منتظم (Régulières) بين المستطيلة والمربع، أبعادها متساوية تقريبا ما أعطى النسيج قدرا من الانسجام.

نظام الطرق السائد في معظم الأحياء الجماعية لمدينة المسيلة، هو خليط بين النظام الخطي أو الطولي (Systèmes Linéaires) الذي يعد أكثر تحكماً في التنظيم العمراني، والنظام المغلق (le

(**Systeme en Boucle**) الذي يخلق شكل جزيرات (**Ilot**) جد خاص ومتميز ومتباين (**مغاير**) للانسجة العمرانية الأخرى. بإحتوائه المتميز داخل الحلقة على شكل نواة أو ساحة. وأخيرا النظام الشبكي (**le Systeme Résille**) الذي يساعد على رسم جزيرات حقيقية معزولة من كل الجهات بوضوح.

نظام الكتل المبنية في الاحياء الجماعية لمدينة المسيلة نجده على ثلاث حالات، العمارات المتجاورة مع بعضها الواحدة تلوى الاخرى على شكل خط مستمر (**بنايات شريطية**) (**de Bâti Linéaire**). والتي نجدها في الغالب على طول الشوارع الرئيسية للأحياء، أين نلمس درجة كبيرة من الاستمرارية لمجموع الكتل، باتجاه واحد في الوسط الحضري. هذه الاستمرارية نتج عنها إدراك حسي بالتدرج أو التسلسل.

ومنها ما يكون نقطي (**de Bâti Ponctuel**) حيث تظهر البنايات مفصولة عن بعضها بمسافات متباعدة وليست على استقامة واحدة في هذه الحالة البناء غير مستمر، هذا التوضع للبنايات لا يعطي منظرا جماليا كما هو الحال في حي 1000 مسكن. أما البنايات النقطية المتموضعة على استقامة واحدة فتبدو متلاحمة ومتماسكة ما أضفى نوعا من الاستمرارية كما هو الحال في الشوارع الرئيسية لحي 05 جويلية.

الساحة في الأحياء السكنية معظمها جاءت معزولة مقارنة ببقية الفضاءات الحرة الأخرى، وبالخصوص مقارنة بالطريق. أين تكون محصورة بالكتل المبنية من جميع الجهات والدخول والخروج منها يكون عن طريق مسالك صغيرة نوعا ما. شكلها الهندسي بين المربعة، والمستطيل، هي في الغالب فضاءات للعب.

أما في الاحياء الفردية (**التجزئات الترابية**) فنجدها تتميز بشكل هندسي منتظم يقترب من المستطيل، وتعتبر ذات مورفولوجية واضحة. أما أشكال وحداته (**Ilots**) التي نجدها متشابهة تقريبا، ممتدة في شكل طولي تفصلها أو تقسمها طرق ثالثة أو الطرق الخدمة.

الجزيرات متجاورة على استقامة واحدة في كل الاتجاهات، أحجامها متوسطة مقارنة بمثيلاتها في الاحياء الجماعية، ذات أشكالها هندسية منتظم (Régulières) معظمها مستطيل، أبعادها متساوية تقريبا ما أعطى النسيج قدرا من الانسجام.

شكل القطع الارضية المخصصة للبناء معظمه متشابه ومتماثل عبر مختلف التخصيصات، على شكل قطع متجاورة ومتقابلة إلا بعض الحالات التي تكون متجاورة فقط. نتيجة هذا التقسم جاء تنظيم المباني في أغلب التخصيصات منظمة تنظيما جيدا، تمتاز بالتلاصق والتجاور مع بعضها البعض، ومتراصة على استقامة واحدة تنظيم شريطي أو خطي، على شكل مجموعة واحدة أي كتلة مستمرة. وهذا نتيجة خضوعها لمختلف الشروط التقنية التي تخص التخصيص والمثلة بصورة واضحة في دفتر الشروط الخاص برخصة البناء والمبينة في المخطط التنظيمي للتخصيص (مخطط الكتلة).

أما نظام الطرق المعتمد فهو النظام الشبكي (Le Système Réville)، أين نلاحظ بوضوح جزيرات حقيقية أي قطع أرضية محاطة من كل الجهات بالطرقات بطريقة تقريبا متساوية. هذه الطرقات تتقاطع فيما بينها بزوايا متعامدة على شكل حرف (+)

وعلى العموم يمكن القول أن مختلف تخصيصات المدينة عرفت مورفولوجية متماثلة وهذا على اختلاف العوامل التي تحكمت فيها.

خلاصة الفصل:

عرفت مختلف مكونات القطاعات العمرانية (الجزيرات، الطرقات، البنايات والفراغات) لمدينة المسيلة والأحياء المشكلة لها، تغيرات كبيرة ومستمرة عبر مراحل زمنية مختلفة حددت معالمها مجموعة من العوامل، من أبرزها طبيعة الملكية العقارية للأراضي الحضرية خاصة في بداية نشأتها وتكوينها.

إما بطريقة مباشرة في إنتاج أشكال الجزيرات، المباني وأنظمة الحركة، كما هو الحال في الأحياء العتيقة الجعافرة، العرقوب والكوش (الخطة العضوية أو الشجرية). أو بطريقة غير مباشرة وذلك بعد تحويل طبيعة الملكية العقارية، كما جرى الحال مع المستعمرين وتشييدهم لمباني الفترة الاستعمارية التي تعد نمط عمراني ومعماري مخالف تماما لما كان سائد في المدينة العتيقة (الخطة الشطرنجية).

أو ما نتج من تطبيق (Zoning) بعد عمليات الاحتكار (قانون الاحتياطات العقارية) التي قامت بها الدولة في بداية 1970 (التجمعات السكنية الكبرى)، ثم العودة الى مراقبة المباني من قبل الدولة دون تغيير نوع الملكية العقارية مع بداية 1990 (التجزئات الترابية). كما لعبت طبيعة الملكية العقارية دورا كبيرا في تحديد اتجاه توسع المدينة نحو الجهة الشمالية الغربية التي معظم أراضيها ملك عام.

أما فيها يخص تقسيم المجال العمراني لمدينة المسيلة في بداية تكوينه، فقد جاء من منطلق التجاور والتلاصق للجزيرات، دون التركيز على الشكل الهندسي لهذه الأخيرة. ومع دخول المستعمر الفرنسي للمدينة، عرف التنظيم العام للمجال شكل عمراني مغاير يتميز بدرجة كبيرة من التناسق، حيث الجزيرات في عمومها جاءت مستطيلة نحو العمق على خط واحد. هذا النمط في تقسيم المجال أصبح السمة السائدة عبر مختلف مراحل تكوينه فيما بعد.

أما فيما يخص **نظام الطرق** فوجدنا أنه في عمومها مزيج بين ثلاث أنظمة رئيسية، أولها **النظام الخطي**، أين نجد طريق رئيسي طولي يخترق النسيج العمراني، وعلى جانبيه انحرافات لطرق ثانوية تبدو أقل عرض من الرئيسية. على شكل شجرة أي كل فرع يرتبط بفرع أكبر منه أهمية، كما هو الحال في الأحياء العتيقة والمحاور الرئيسية للمدينة. يتميز هذا النظام بسهولة المراقبة والحركة.

والثاني **نظام مغلق**، يتميز بكونه له مسارين للانتقال من نقطة إلى أخرى. وينشئ نوع من الجزيرات جد خاص تكون محتوات داخل الطرق (أي تحيط بها من كل جانب) على شكل نوات أو ساحة. ويصبح يشبه إلى حد كبير النظام الشبكي كما في الأحياء الجماعية.

أما الثالث فهو **النظام الشبكي** الذي يتميز بكثرة مسارات التنقل من نقطة إلى أخرى. وفيه نلاحظ بوضوح جزيرات حقيقية، يعني قطع أرضية محاطة من كل الجهات بالطرقات بطريقة تقريبا متساوية ومتعامدة على بعضها البعض بزوايا قائمة، هذا ما وقفنا عليه في التجزئات الترابية.

وعند دراستنا **لنظام البنايات** اختبرنا استمرارية أو عدم استمرارية مجموعة الكتل المبنية الذي ينطلق مباشرة من تموضع البنايات الواحدة تلو الأخرى. وهنا وقفنا على ثلاث أنماط منتشرة في النسيج العمراني للمدينة، الأول على شكل **بنايات نقطية** حيث تكون معزولة عن بعضها بمسافة قريبة أو بعيدة (البناء غير مستمر) كما هو الحال في بعض الأحياء الجماعية. والثانية على شكل **بنايات خطية** حيث تكون متلاصقة ومتجاورة مع بعضها البعض على شكل خط مستمر (أي استمرارية البنايات في اتجاه واحد في المجال) كما لاحظناه على طول المحاور المهيكلية للمدينة والتجزئات الترابية. أما الأخير فهي **البنايات المنبسطة** التي تكون متلاصقة مع بعضها البعض من جميع الجهات بطريقة تشكل كتلة مستمرة منفصلة فقط بالطرق، ليس فقط على طول الطريق بل كذلك في عمق الجزيرات. ما يجعل الاستمرارية

في البنايات في جميع اتجاهات المجال تخترقه الطرقات. كما هو الحال في الاحياء العتيقة والتجزئات الترابية.

أما الفضاءات الحرة في المدينة فمعظمها محاط أو محدود بالاطار المبني الذي يجاورها أي أنها محتوات بداخله، وهذا حسب تموضعها أو موقعها. أما الشكل الغالب للساحة في النسيج العمراني لمدينة المسيلة فهو المربع والمستطيل.

في الأخير نقول أن المجال الحضري لمدينة المسيلة، عرف علاقة جدلية بين الملكية العقارية ومختلف مكوناته، وشهدت معالمه تغيرات عديدة عبر مختلف مراحل تكوينه. بدرجات تأثير متفاوتة من فترة زمنية إلى أخرى، نتج عنها اختلافات واضحة في شكل النسيج الحضري للمدينة، ومجمل هذه التغيرات ساهمت بشكل واضح في تحديد الصورة العامة لها.

خاتمة الخط

الخاتمة

الأراضي الحضرية القابلة للتعمير تشكل الوعاء العقاري لكل التجمعات البشرية، وعامل أساسي في تشكيل المدينة. هذه الأخير التي يشكل صورتها الانسان حسب متطلباته وحاجياته على قطعة أرض، لها مواصفاتها الطبيعية (طوبوغرافيتها)، القانونية (ملكيتها)، التقنية (صلابتها)... الخاصة. تتميز هذه المدينة بشكلها العام المنظم في كثير من الاحيان وفق منطق معين، تحده مجموعة من العوامل منها، الانماط المعمارية والعمرانية المتنوعة والمتباينة، (مظهر مبانيها، كتلها وطبيعة فراغاتها ذات الأشكال والألوان المختلفة) ومنها الانشطة المنتشرة عبر الأحياء والموصولة بالطرقات والمسالك، ناهيك عن التفاعلات الناتجة بفعل العلاقات الاجتماعية والاقتصادية. التتابع البصري لهذه العناصر على طول محاور الحركة الرئيسية بالمدينة يرسم تشكيلات عمرانيا محددة تعكس الصورة العامة للمدينة.

ومن اجل ضمان استمرارية المدينة وتطورها السليم، وجب على الفاعلين العمرانيين كل حسب وظيفته وتخصصه تنظيم وتسيير عناصر هذا النظام الحضري (المدينة) بنظرة شمولية تتطرق من اشراك جميع الفاعلين فيها، مع مراعاة مجموعة من الجوانب حسب الأولوية التي تطلبها كل مدينة.

تمثل هذه الجوانب نظاما متكاملا حيث يؤثر كل جانب على بقية الجوانب الأخرى: فالعوامل الاقتصادية والاجتماعية تؤثر على الجوانب العمرانية، الهندسية لمكونات المدينة، وهذه الأخيرة بدورها لها انعكاسات على الجوانب البيئية، والكل يؤثر على الجانب التاريخي للتجمعات الحضرية، والعكس صحيح.

ومن هنا وجب التعامل مع كل هذا النظام المتكامل والمتربط بمقاربة نظامية (Approche systémique) (نتعامل من خلالها مع العوامل الأخرى والمتداخلة كمنظومة واحدة)، وفق أطر قانونية وأدوات مضبوطة ومدروسة تبنى على معطيات علمية وواقعية، وأي كان ذلك فإنها حتما تنعكس على

المدينة وتركيبها الداخلي وتعطي صورة واضحة لها. وبالتالي سوف تعكس ذوق وثقافة مستعمليها من جهة وتلبي احتياجاتهم اليومية من جهة اخرى، وتضمن النمو العقلاني لها.

تتجلى تفاعلات هذا النظام بشكله الايجابي أو السلبي على أرض حضرية لكل جزء عقاري منها له مجموعة من المميزات الفيزيائية أو القانونية قد تكون ايجابية، فتقوى نقاط القوة في هذا النظام(ترابط الاحياء والمباني، سهولة الوصول وتغذية الانسجة العمرانية بمختلف الشبكات، مناظر عمرانية منسجمة...) أو سلبية فتطرح مشكلات منها قانونية، ومنها ما تفرض استعمال تقنيات وأدوات جد متطورة ومكلفة من اجل التعامل مع تكوينها الفيزيائي (الحيومرفولوجي) أو الطوبوغرافي.

وبناء على ما ذكرناه أنفا فإن اتساع، نمو وتكثيف المدينة يبدو أنه تتحكم فيه مجموعة من العوامل التقنية والقانونية ناهيك عن العوامل الاقتصادية، الاجتماعية السياسية...الخ. كما ان شكلها العام، أو أشكال بعض من مكوناتها كالجزيرات، شبكة الطرق، المباني والمساحات تتقوّل (تتشكل) نتيجة لتداخل مجموعة من العناصر من بينها طبيعة الملكية العقارية للأرض الحضرية. هذه الاخيرة قد يكون لها في كثير من الحالات تأثير مباشر في ضبط شكل محدد للنسيج العمراني.

من خلال هذا العمل المتواضع حاولنا اسقاط ما ذكرناه سالفا على دراسة الشكل العمراني لنسيج مدينة المسيلة، بهدف الوصول إلى معرفة أثر الملكية العقارية من هذا الكم الهائل من العوامل التي ساهمت في تحديد الملامح العامة أو الجزئية للشكل العمراني، معتمدين في ذلك على تحليل مركباته الأساسية وللتحكم في الموضوع بشكل جيد، ركزنا على عنصر واحد من بين مجموعة من العناصر التي تساهم بشكل مباشر أو غير مباشر في انتاج شكل المدينة، ألا وهو طبيعة ملكية الارض الحضرية القابلة للبناء، من خلال التساؤل التالي: هل لطبيعة الملكية العقارية للأراضي الحضرية القابلة للبناء تأثير على الشكل العمراني للمدينة ؟ وللإجابة على التساؤل المطروح انطلقنا من فرضية تأكيدية مفادها أن

طبيعة الملكية العقارية للأراضي الحضرية القابلة للبناء، ساهمت في تحديد الشكل العمراني لمدينة المسيلة.

ومن أجل التحقق من ذلك على أرض الواقع، قمنا باختيار المنهج الوصفي كونه ساعدنا في دراسة وتحليل مختلف عناصر التشكيل العمراني للمدينة كما إستعنا ببعض المناهج الأخرى كالأستدلالي، أما تقنيات جمع المعلومات الميدانية فكانت أهمها الملاحظة الميدانية والمقابلات المباشرة مع مختلف الهيئات التي لها علاقة بالموضوع (مديرية مسح الأراضي، مديرية أملاك الدولة، مديرية التهيئة و التعمير...) من جهة، ومن جهة أخرى على المخططات، الجرائد رسمية، التقارير...ولكي يكون هذا البحث منظم ومتربط قمنا بتقسيمه إلى قسمين:

الأول نظري كان الهدف منه بناء خلفية نظرية للبحث، حيث تطرقنا في فصوله لأهم المفاهيم والنظريات التي تناولت المدينة وتكوينها المادي والاجتماعي وأهم العلاقات التفاعلية التي تحدث بها (اجتماعيا، اقتصاديا، مجاليا، وظيفيا)، ثم تناولنا الجانب التشريعي الذي ينظمها ويسيرها.

خلصنا من هذا القسم إلى أن ملامح أي نسيج عمراني تتدخل في تحديده مجموعة من العناصر والتي قد تتكامل أو تتداخل فيما بينها أحيانا، من بينها طبيعة الأرض الحضرية، الوعاء الحامل لكل الانسجة الحضرية وما تحويه من نشاطات. وكذا كل العوامل والعناصر المعيقة في بعض الحالات الأخرى لسهولة الربط والتواصل العمراني، والمعرقة لمحاولة تقادي بعض الاشكال الهندسية للبناء، في حالات أخرى يظهر هذا التموضع أو التأثير سواء من ناحية ملكيتها، سعرها، طوبوغرافيتها، صلابتها وموقعها الجغرافي...

ولإبراز خصوصيته، ارتأينا في القسم الثاني من البحث (الجانب الميداني)، التركيز على عنصر واحد في الدراسة هو الطبيعة العقارية للأرض الحضرية. واخترنا لذلك مدينة المسيلة كنموذج لدراسة

الإشكالية المطروحة. ولتحقيق الهدف المسطر تناولنا هذا العمل على مرحلتين: الأولى تتمثل في تحديد من له علاقة مباشرة بالملكية العقارية، أو يشرف على تسييرها، والثانية القيام بعملية تحليلية للمدينة ومكوناتها تطرقنا ركزنا فيها إلى قراءة ما تم جمعه من معطيات، ومقارنتها فيما بينها واستخراج النتائج الداعمة للبحث والتي نلخصها من خلال التركيز على مستويين هما:

مستوى الشكل العام للمدينة: توصلنا من خلاله إلى أن مجالها الحضري بجميع مكوناته، عرف أشكالاً تعددت وتنوعت بتنوع طبيعة الحكم (المرحلة العثمانية ثم الفرنسية وأخيراً الجزائر المستقلة)، وأخذت الطبيعة العقارية صوراً متعددة (ملكيات الدولة والعرش ثم ملكيات استولى عليها المعمرين وبعد الاستقلال سيطرت على معظمها الهيئات العمومية وبعض الأشخاص) عكست مميزات كل مرحلة من مراحل نموها، نتج عنها أشكالاً متباينة للمدينة.

حيث أنه في **المراحل الأولى** لنشأتها لعبت طبيعة الملكية العقارية دوراً هاماً في تحديد الشكل العام للنسيج الحضري للمدينة. الذي تميز بنسيج عضوي ذو كثافة سكنية عالية، يتكون في مجمله من قطع أرضية وجزيرات غير منتظمة، تعود ملكيتها للأفراد أو العرش. أما مختلف مساحات التنقل والانتقاء فجاءت على شكل مسارات ودروب بأبعاد تخدم مختلف احتياجات أفراد العائلة الواحدة دون إشراف، في استهلاك الأراضي المخصصة للبناء التي كانت محدودة جداً، وفق تخطيط تلقائي أو عشوائي.

ومع **دخول المستعمر الفرنسي** لمدينة المسيلة، لم يكن لعامل الملكية العقارية نفس درجة التأثير في بداية تشكيل النواة الأولى للمدينة مقارنة بالمرحلة الأولى، بل جاءت عوامل أخرى خدمت الجوانب الأمنية، والثقافية للمجتمع الفرنسي من منطلق القوة والسيطرة. هي التي لعبت دوراً بارزاً في إعطاء الشكل العام للمدينة. تميزت هذه المرحلة بظهور البناء الفردي الراقى المنظم، المترافف على استقامة واحدة

والمتناظر على طول مسارات الطرق الرئيسية والثانوية، وسط جزيرات متماثلة تقريبا من حيث الشكل، المساحة والابعاد. تتخللها شبكة من الطرق المستقيمة والمتعامد، تتقاطع في عمومها بزوايا قائمة.

أما من جانب الخلفية الفكرية فنلاحظ مركز للتجمع الحضري يمتاز بوجود الكنيسة(مسجد ساحة الشهداء حاليا)، المركز الاداري مركز البلدية (مقر البلدية الحالي)، والمقاطعة الادارية دار الحاكم(مركز الامن الحضري)، اضافة الى المدرسة ما كان يسمى مدرسة الذكور و الذي حول الى مركز تجاري والساحة العامة الموجودة حاليا أمام البلدية.

المحطة الثالثة في تكوين مدينة المسيلة، عرفت زيادة متسارعة في النمو العمراني واستهلاك كبير للأراضي الحضرية، خاصة في الجهة الغربية للمدينة. حيث نجد ان الطبيعة العقارية للأراضي الحضرية لعبت دورا كبيرا في تحديد جهة توسع المدينة، وكذا انواع ومساحات استغلال الارض. كونها أراضي معظم ملكيتها تابعة للدولة ويسهل التدخل عليها. وفي المقابل غياب قوانين تضبط وتسيير المجال الحضري بصفة عامة والملكية العقارية بصفة خاصة بنوع من الموضوعية والتفكير السليم، ناهيك عن تبني الدولة فلسفة احتكار العقار. كلها عوامل كانت سببا مباشرا في إيجاد الشكل الذي عرفته مدينة المسيلة في تلك الفترة. والذي تميز في عمومها بتمائل في الشكل الهندسي للجزيرات(معظمها مستطيلة) تحيط بها الطرق من كل النواحي. هذه الجزيرات قسمت إلى قطع أرضية متراففة أخذت أشكال مستطيلا.

المرحلة الرابعة جاءت بنظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال الحضري من خلال إصدار مجموعة من القوانين العمرانية أهمها القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري الذي جاء بنظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال الحضري من خلال تحديد القوام التقني والنظام القانوني للأماكن العقارية وادوات تدخل الدولة والجماعات والهيئات العمومية. ووضع حد للسيطرة التي كانت

تمارسها هذه الأخيرة على حركية الأراضي داخل المجال الحضري، وفتح المجال أمام الخواص لممارسة حقهم في النشاط العمراني (تقسيم وتهيئة وبيع الأراضي)، فنتج عن ذلك نسيج عمراني يتكون من قطع أرضية متفاوتة من حيث المساحة، الارتفاع والطابع المعماري وكذا نوعية الاستغلال (مراكز تجارية، سكنات ترفوية، تجهيزات وخدمات عمومية يملكها خواص).

كما أقر هذا القانون حق التملك والبناء إلا أن هذا الحق قيده بمدى احترام المعني لقواعد وشروط التهيئة والتعمير، من كثافة ومعاملات شغل الأرض. وبهذا أصبح الشكل العام للمدينة تحدده مجموعة من الأطر والقوانين التنظيمية مهما كان نوع الطبيعة العقارية. بعدها جاء القانون رقم (29/90) المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير لتنظيم وتسيير المجال الحضري من خلال أداتين مهمتين هما (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)).

وما ميز هذه الفترة كذلك لجوء السلطات المحلية لعمليات التكتيف في النسيج الحضري القائم، الذي كان معظمه في الجهة الغربية والشمالية الغربية للمدينة. على مستوى التجزيئات الترابية والاحياء الجماعية. هذه العمليات كانت أحد الأسباب التي ساهمت في تغيير جزء من ملامح المدينة، ولمسنا ذلك من خلال تناقص الفضاءات غير المبنية وبالتالي إنتاج تواصل في النسيج العمراني للأحياء التي مستها عمليات التكتيف، مغيرة بذلك الوجه العام للمدينة.

كما سجلنا أنه من بين العوامل التي سهلت عمليات التكتيف الداخلي، وحددت اتجاه التوسع في الجهة الغربية والشمالية الغربية لواد القصب، هو الطبيعة العقارية للأرضي التي كانت ملكا للدولة أو للجماعات المحلية، التي لا تطرح أي تعقيدات إدارية أو قانونية، في المقابل وجود أراضي ملك خاص في الجهة الشرقية للوادي، وكذا المنطقة الصناعية في الجنوب من جهة أخرى.

إذن فالشكل العمراني العام لمدينة المسيلة وعبر مختلف مراحل تكوينه، تدخلت في تحديده العديد من العوامل، من أهمها طبيعة الملكية العقارية للأراضي التي كانت لها تأثيرات أحيانا تكون مباشرة وأحيانا غير مباشرة وفي كلتا الحالتين تتفاوت درجاتها من مرحلة الى أخرى، في تحديد الشكل العام للمدينة وكذا اتجاهات توسعه.

أما المستوى الثاني من الدراسة التحليلية فاعتمدنا فيها على "المنهج الفسيولوجي"، الذي يركز على تقسيم النسيج الحضري بأكمله (النظام العام) إلى مجموعة من النظم (قطاعات عمرانية وأحياء) المتماثلة والمتقاربة من حيث مراحل النمو، نمط التكوين، وطبيعة العناصر المشكلة له، ودراستها بشكل منفصل ثم تحليل تفاعلاتها مع بعضها البعض. و تنطلق هذه المقاربة من فكرة مفادها ان الوحدة القاعدية لأي نسيج عمراني، تتكون وتتشكل من مجموعة القطع الأرضية مرتكزة على شبكة من الطرق هذه القطع الأرضية هي التي نشيد عليها المباني بكل أنواعها، أحجامها وأشكالها، ينتج عن ذلك تقييم خاص للفضاء الحر في كل حالة. ولتسهيل عملية التحليل والقياس أخضعناها إلى ثلاث معايير، تمثلت في معايير النمطية (topologique)، معيار الشكل الهندسي (géométriques) والأخير خاص بالأبعاد (dimensionnels).

وخلصنا إلى أن مختلف هذه العناصر عرفت تغيرات كبيرة ومستمرة عبر مراحل زمنية مختلفة حددت معالمها مجموعة من العوامل، من أبرزها طبيعة الملكية العقارية للأراضي الحضرية خاصة في بداية نشأتها وتكوينها، إما بطريقة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة. فبتغيرها تنتج المدينة مجموعات من الأنسجة العمرانية قد تكون متجانسة أو غير متجانسة تماما.

بناء على نتائج هذا البحث، نرى أن من بين الحلول التي ستساهم في تحسين الشكل العمراني العام للمدينة وتنظيم مختلف عناصره والتي لها علاقة مباشرة بالملكية العقارية أنه لا بد من معرفة البنية العقارية لمجال المدينة وذلك باتخاذ جملة من الإجراءات المتمثلة في:

✓ القيام بعملية مسح شامل للأراضي، (تمس جميع الأراضي المعمرة، والمخصصة للتعمير المستقبلي، الخاصة والعامة) وسريعة. حتى يمكننا توقع ومعرفة الشكل الذي يأخذه النسيج العمراني للمدينة.

✓ تفعيل دور المحافظة العقارية فيما يخص الإشهار العقاري.

✓ تسوية الوضعية القانونية للعقارات العالقة.

✓ إنشاء بنك للمعطيات يحتوي على معلومات تقنية وقانونية حول العقار على مستوى مدينة المسيلة.

✓ مراقبة كل العقود المرتبطة بحركة الأراضي القابلة للبناء وإعادة تنظيمها على مختلف الأصعدة (المؤسسية، الإدارية، القانونية الخ...)، وتأطير عمليات نقل الملكية ومتابعتها في فترة قياسية.

✓ ضرورة مراجعة القوانين المنظمة للبناء وتنظيم المباني، وسن قوانين تضمن الحفاظ على القيم الجمالية ومراعاة أسس ومبادئ التشكيل والتكوين البصري المعماري والعمراني.

✓ مراقبة المجال الحضري باستمرار وبشكل دوري، ومنع كل من يقوم بتشيد بناية مهما كانت نوعها، لا تحترم القوانين والأدوات المنظمة للمجال الحضري.

في نهاية هذا البحث نريد أن نشير إلى أن العوامل التي تتدخل في تحديد التشكيل العمراني للمدينة لا تقتصر على طبيعة الملكية العقارية للأراضي القابلة للبناء فقط، بل هو مجال مفتوح لمزيد من الدراسات والأبحاث العلمية، التي تهدف إلى معالجة الاختلالات وتطوير الشكل العمراني للمدينة كوحدة متكاملة لها طابعها العمراني والمعماري المنسجمة، ويراع فيه الحس الجمالي. وتسود مختلف مكوناته ونطاق تأثيرها وتأثرها علاقات قوية ومتكاملة وظيفيا ومجاليا في النظام العام.

المراجعي

مراجع البحث

I. المراجع باللغة العربية

- أبو عيانة، محمد فتحي، جغرافية العمران، دراسة تحليلية للقرية والمدينة، بيروت العربية، 1999 .
- إبراهيم عبد الباقي، تأصيل القيم الحضارية في بناء المدينة الإسلامية المعاصرة، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، القاهرة، مصر، 1982.
- أحمد بو ذراع، التطوير الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة بالمدن (دراسة نظرية في علم الاجتماع الحضري، منشورات جامعة باتنة).
- أحمد خالد علام، تاريخ تخطيط المدن، القاهرة: مكتبة الانجلو المصرية، 1998.
- احمد علي اسماعيل، دراسات في تخطيط المدن، دار الثقافة للنشر والتوزيع القاهرة، 1993.
- أحمد علي إسماعيل، دراسات في جغرافية المدن، دار الثقافة للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- احمد فراح حسين: « الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية » دار المطبوعات الجامعية. الإسكندرية، مصر، 1999.
- إسماعيل شامة: « النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية » دار هومة، بوزريعة. الجزائر. 2002.
- إسماعيل قيرة، علم الاجتماع الحضري ونظرياته، منشورات جامعة منتوري قسنطينة، 2004 .
- إسماعيل قيرة. حميد خروف. بلقاسم سلاطينية: « الإشكالات النظرية و الواقع - مجتمع المدينة نموذجاً - » منشورات جامعة منتوري قسنطينة. الجزائر. 1999.
- إسماعيل قيرة، توهامي إ، ديلمي ع، التخطيط والتنمية الحضرية، دار الهدى للطباعة والنشر عين مليلة، 2008.
- أناتولي ريمشا، « تخطيط وبناء المدن في المناطق الحارة »، ترجمة د. داود سليمان المنير، دار مير للطباعة و النشر، موسكو، 1977.
- الأشعب خالص حسني، التوثيق ومفهوم مراحل نمو المدينة العربية، مجلة التراث والحضارة، العدد 9 ، بغداد المكتبة الوطنية، 1987.
- السنهوري احمد عبد الرزاق وسلامة أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، المجلد 8 الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
- السنهوري احمد عبد الرزاق وسلامة أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب اكتساب الملكية، ط/ منشأة المعارف بالإسكندرية، جلال جزبيء وشركاؤه. 2004

- السيد الحسيني، المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري، دار المعارف-القاهرة- 1981.
- السيد الحسيني، الإسكان والتنمية الحضرية، دراسة الأحياء الفقيرة في مدينة القاهرة، مكتبة غريب، 1991 .
- السيد الحسيني، المدينة: دراسة في علم الاجتماع الحضري، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 2000.
- السيد حنفي عوض، سكان المدينة بين الزمان والمكان، المكتب العلمي، الإسكندرية، 1997.
- السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري بين النظرية والتطبيق، مشكلات وتطبيقات دار المعرفة، الأزرارطة، الجزء الثاني، 2000 .
- السيد عبد العاطي السيد ومحمد احمد بيومي: « علم الاجتماع الاقتصادي » دار المعرفة الجامعية. الإسكندرية. مصر. 2000.
- السيد عبد العاطي السيد، علم الاجتماع الحضري، الجزء الاول، الطبعة، 2003 .
- الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، دراسة تطبيقية عن مدينة قسنطينة دار النور هادف، الجزائر، 1995 .
- القباني هبة فاروق، دراسة التجمعات الحضرية في سوريا، جامعة دمشق 2007.
- النذير الزريبي وآخرون، البيئة العمرانية بين التخطيط والواقع مجلة العلوم الانسانية عدد 13 جوان 2000.
- بشير التجاني ، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000 .
- بوجمعة خلف الله العمران والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر دون طبعة 2005.
- بوشنافة جمال، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.
- جاكلين بوجوقانيي: « الجغرافية الحضرية » ترجمة حلمي عبد القادر. ديوان المطبوعات الجامعية. بن عكنون. الجزائر. 1989.
- جمال حمدان، جغرافية المدن، ط 2، عالم الكتب القاهرة 1977.
- جيرالد بريز، مجتمع المدينة في البلاد النامية، دراسة في علم الاجتماع الحضري ترجمة محمد الجوهري، درا المعرفة. الجامعية، الإسكندرية، 1989.
- حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية لجريمة البناء بدون ترخيص، الاسكندرية، سنة 1994 .
- حسين عبد الحميد أحمد رشوان مشكلات المدينة، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 2002 .
- حسين عبد الحميد أحمد رشوان ، التخطيط الحضري، دراسة في علم الاجتماع، مركز الإسكندرية للكتاب 2005.
- حسن كيرة الموجز في أحكام القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها ، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998.

- حيان جواد صيداوي، السن المدينة، الدراسات المدنية الحديثة، دار قابس للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، لبنان، بيروت، 2004.
- خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني، دار الكتب القانونية، مصر، 2007.
- رفعت محمد عكاشة، قانون المباني الجديد، مكتبة القاهرة، القاهرة سنة 1983.
- روبري أوزيل، « فن تخطيط المدن »، ترجمة بهيج شعبان، دار منشورات عويدات- بيروت-لبنان، 1983.
- رولا، احمد ميا، التخطيط الحضري في سوريا والتوجهات المعاصرة نحو التنمية الحضرية المستدامة، مجلة العلوم الهندسية، جامعة دمشق، المجلد 26، العدد الأول، 2010.
- زرواتي رشيد: « تدريبات على منهجية البحث العلمي في العلوم الاجتماعية » مطبعة دار هومة. طبعة 01. الجزائر. 2002.
- زروقي ليلي. حمدي باشا عمر: « المنازعات العقارية. »، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2004.
- زيان عمر محمد: « البحث العلمي مناهجه وتقنياته » ديوان المطبوعات الجامعية. طبعة 04. الجزائر. 1983.
- شدراوي جورج، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس- لبنان، 2006.
- شرف محمد ابراهيم محمد. التحليل المكاني باستعمال نظم المعلومات الجغرافية. دار المعرفة الجامعية للطباعة والنشر والتوزيع، 2008.
- شيرزاد شيرين إحسان، مبادئ في الفن والعمارة، الدار العربية، بغداد، العراق، 1985.
- شيرزاد شيرين إحسان، الحركات المعمارية الحديثة (الأسلوب العالمي في العمارة)، الطبعة العربية الأولى، المؤسسة العربية للدراسات والنشر، بيروت 1999.
- صبري فارس الهيتي، جغرافية المدن، الطبعة الاولى، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
- طاهر مرسى عطية: «إعداد رسائل الماجستير والدكتوراه» دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2001.
- عاطف حمزة حسن، تخطيط المدن اسلوب ومراحل، جامعة الازهر، دار الكتاب القطرية، 1992.
- عايدة ديرم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011.
- عبد الحكيم ناصر عشاوي، جغرافية المدن، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، 2008.
- عبد الحميد دليمي، دراسة في العمران السكن والإسكان، مخبر الإنسان والمدينة، دار الهدى للطباعة والنشر، عين مليلة، 2007.
- عبد الرحمان ابن خلدون المقدمة الباب الرابع الفصل 11
- عبد الرؤوف الضبع، علم الاجتماع الحضري- قضايا وإشكاليات- دار الوفاء للنشر، ط1، 2003.
- عبد الناصر توفيق العطار- تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، دون سنة.

- عبد الهادي محمد والي، التخطيط الحضري، تحليل نظري وملاحظات واقعية، دار المعرفة الجامعية - الإسكندرية. مصر، 1983 .
- عثمان عبد الستار، المدينة الإسلامية، سلسلة عالم المعرفة، الكويت، 1988.
- عثمان محمد غنيم: « تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري»، ط1، دار صفاء للنشر والتوزيع، الأردن، 2001.
- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر و التوزيع ، القاهرة ، الطبعة الأولى، 2005.
- عزري الزين، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2008.
- علي بوعنافة: « الأحياء غير المخططة وانعكاساتها النفسية -الاجتماعية على الشباب، دراسة ميدانية »، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1987.
- عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، ط، 2004.
- عمر عبد الجبار، معجم مصطلحات علم الاجتماع الحديث، الطبعة الأولى، الرياض، 2005،
- عمر محمد علي محمد، استخدام الأرض في مدينة ادفو دراسة جغرافية مجلة الجغرافية العربية، العدد 46، 2003.
- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، دار هوما، الجزائر سنة، 2000 .
- عمر حمدي باشا ، زروقي ليلي، المنازعات العقارية (في ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام)، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2015.
- غنيم عثمان محمد، تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري، ط 1، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان، 2001.
- فادية عمر الجولان: « علم الاجتماع الحضري » مطبعة الانتصار . الإسكندرية. مصر. 1993.
- فاروق عباس حيدر تخطيط المدن والقرى توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، الطبعة الأولى، مصر، 1994.
- فائق جمعة المنديل، سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية ، مقدم بالمؤتمر الاقليمي " المبادرات والإبداع التتموي في المدينة العربية "، المملكة الأردنية الهاشمية، من 14 إلى 17 جانفي، 2008 .
- فهيمي سليم القروي وآخرون، المدخل إلى علم الاجتماع، دار الشروق للنشر والتوزيع ، الطبعة الثانية الإصدار الأول، 2000.
- فواز مصطفى: « مبادئ تنظيم المدينة »، معهد الاتحاد العربي، بيروت، 1980

- كايد عثمان أبو صبحه، جغرافية المدن عمان: دار وائل للنشر، 2003 .
- كون أنطون، التنظيم الهيكلي الإسرائيلي للمدن في الضفة الغربية، مؤسسة الدراسات الفلسطينية، بيروت، 1995.
- لويس ممفورد، المدينة على مدى العصور (أصلها، نشأتها، تطورها) المكتبة الأنجلو مصرية، الجزء الأول، 1964.
- مالك ابن أنس، الموطأ ، تعليق : محمد فؤاد عبدالباقي ، ط2 ، دار الحديث ، القاهرة ، 1993.
- محمد السيد غلاب، يسرى الجوهري، جغرافية الحضر، الاسكندرية، منشأة العمارة، 1991.
- محمود الكردي: « التحضر دراسة اجتماعية » الكتاب الثاني « الأنماط و المشكلات » دار المعارف، القاهرة. مصر. 1986.
- محمد الهادي لعروق التهيئة والتعمير في صلاحيات الجماعات المحلية مخبر التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة ملتقى حول تسيير الجماعات المحلية 10/09/2008 (جانفي 2008)
- محمد شفيق، البحث العلمي، الخطوات المنهجية لإعداد البحوث الاجتماعية، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 1998 .
- محمد عاطف غيث، علم الاجتماع الحضري (مدخل نظري)، الإسكندرية : دار المعرفة الجامعية، 2009 .
- محمد عبد الستار عثمان، المدينة الإسلامية، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت 1988 .
- محمد عبد العال إبراهيم: « العمارة والعمران في الوطن العربي »، دار الراتب الجامعية، بيروت، 1976.
- محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة تأصيلية مقارنة، دار النهضة العربية، 1988.
- محمد عثمان الخشت: « فن كتابة البحوث العلمية وإعداد الرسائل الجامعية » دار رحاب للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 1989م.
- محمد كامل مرسي، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية والأموال الحقوق، حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، سنة 2005
- محمد مدحت جبار، جغرافية العمران الريفي والحضري، مكتبة الانجلو مصرية، القاهرة الطبعة الثانية، 2006.
- محمد وحيد الدين السوار، حق الملكية في ذاته، الكتاب الأول، دار الثقافة، عمان الأردن، 1993
- مصطفى الجمال، نظام الملكية، دار الفتح، الإسكندرية، 2000.
- مؤمن محمد ذيب، كتاب التخطيط العمراني من منظور جغرافي، غزة 2013.
- موريس أنجرس: « منهجية البحث العلمي في العلوم الإنسانية تدريبات عملية » ترجمة. بوزيد صحراوي. كمال بوشارف. سعيد سبعون. دار القصبه للنشر. الجزائر. 2004.

- ناصر سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986.
- نايف محمود عتريسي، قواعد تخطيط المدن، بيروت، دار الراتب الجامعية، بدون سنة.
- نزيه نعيم شلالا، دعاوي رخص البناء، الطبعة الاولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006
- نعيم فرح، الحضارة الاوروبية في العصور الوسطى، ط 1، منشورات جامعة دمشق، دمشق 2000 .
- نعيم مشاري عبد الله، التراث العمراني تحت ضغوط التمدن، مجلة البناء العدد 196، السعودية، الرياض، 2007.
- هاشم عبود الموسوي، التخطيط والتصميم الحضري، عمان، دار ومكتبة الحامد للنشر والتوزيع، 2006 .
- همام محمد محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية- حق الملكية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2007 .

II. المراجع باللغة الاجنبية

- Adja Djillali, Drobenko Bernard, **Droit de l'Urbanisme**, éditions Berti, 2007.
- Agence d'urbanisme du grand Lyon, **Programmer, évaluer les aménagements des quartiers prioritaires**, 1996.
- Alain Nonjon, **Comprendre l'économie mondiale**, édition Ellipses, 1995.
- Allain Rémy, **Morphologie urbaine, géographie, aménagement et architecture de la ville**, Armand Colin, 2004
- Alberto Zucchelli, **Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine**, vol 1, éditions OPU, Alger, 1984.
- Alberto Zucchelli, **Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine**, vol 02, éditions OPU, Alger, 1984.
- Alberto Zucchelli, **Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la Composition urbaine**, vol 03, éditions OPU, Alger, 1984.
- Auby M, **Droit Administratif**, éditions Dalloz, 1973.
- Bastié B, Bezert B, **L'espace urbain**, éditions Masson, 1980.
- Bahi Hassan, Hamdouni Alami Mohamed, **Urbanisation et gestion urbaine au Maroc**, imprimerie Toumi, Rabat, 1992.
- Barthélémy Dinis, **Comment mesurer la valeur des terres études fonciers**, éditions non citée, Paris, 1985.
- Bénévolo Leonardo, **La ville dans l'histoire européenne**, éditions du Seuil, Paris, 1993.
- Benmatti N.A, **Habitat du tiers monde, cas de l'Algérie**, éditions SNED, Alger, 1982.
- Bernard Dézert, Jean Bastie, **La ville**, éditions Masson, Paris, 1991.
- Blachère, Gérard, **Vers un urbanisme raisonné**, éditions Eyrolles, Paris, 1968.
- Bofill Ricardo, **Espace d'une ville**, éditions Odile Jacob, Paris, 1989.

- Borie A., Danieul F. & UNESCO, **Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels**, UNESCO, Etudes et documents sur le patrimoine culturel, 1984
- Boury P, **Comprendre l'urbanisme, collection vie locale**, éditions Moniteur, 1975.
- Campenhoudt Lucien, **Manuel de recherche en sciences sociales**, 1^{ère} éditions, France, 1999.
- Castex J et al, **Formes urbaines de l'îlot à la barre**, éditions Bordas, Paris, 1977.
- Chabane Benakezouh, **Le Droit des réserves foncières**, éditions OPU, Alger, 1990.
- Chapuissat Jerome, **le droit de l'urbanisme que sais- je**, éditions PUF, Paris, 1991.
- Cherpentier M, **Techniques urbaines**, éditions Eyrolles, 1973.
- Claude Kannas, **Dictionnaire encyclopédique**, Larousse, Paris, 2002, p165.
- Compbell Scott, Fainstein Susan, **Reading in planning theory**, second edition, published by: Blackwell publishing LTD, 2003.
- Derycke P.H, **Économie et planification urbaines**, Tomes 1, éditions PUF, Paris, 1982.
- Dubois Maury J, **L'aménagement urbain, outil juridique et forme urbaine**, éditions Dalloz, Paris, 1996.
- Drobenko Bernard, **Droit de l'urbanisme**, 3ème édition, éditions Gualino, EJA, Paris, 2006.
- École Polytechnique D'architecture et D'urbanisme EPAU, **Espaces libres en ville**, support didactiques n° 2, Alger, 1992.
- Fernand Bouyssou, Hugo Jean, **Lotissement et division foncière**, librairie techniques, Paris, 1982.
- Fabian De Smet ; **Étude du paysage à travers sa composante bâtie Proposition d'une méthode d'analyse morphologique du bâti - étude de la région urbaine liégeoise (Belgique)**, 2009, Revue scientifique sur la conception et l'aménagement de l'espace www.projetsdepaysage.fr/editpdf.php?texte=529
- Fernand Bouyssou, Hugo Jean, **Code de l'urbanisme**, Paris, 1996.
- Festinger L, Katz D, **Les méthodes de la recherche dans les sciences sociales**, Tome 1 et Tome 2, éditions PUF, Paris, 1974.
- Haverfied F, **Ancien town planning, LONDON**, The Oxford university press, 1993.
- Francois-charles Bernard, **Pratique des contentieux de l'urbanisme**, deuxième édition, éditions le Moniteur, 2001.
- Gérard Patrick, **Pratique du droit de l'urbanisme**, 5e édition, éditions Eyrolles, Paris, 2007.
- Ghorra-Gobin Cynthia, **Penser la ville de demain**, éditions le Harmattan, Paris, 1994.
- Hakanen Andriane, **Refaire la ville**, éditions Prince, 1984.
- Hélène Jannièr et Frédéric Pousin, « **Paysage urbain : d'une thématique à un objet de recherche** », *Strates* [En ligne], 13 | 2007, mis en ligne le 22 octobre 2008, URL : <http://strates.revues.org/4953>
- Jacqueline Morant, **Droit de l'urbanisme**, 4ème édition, éditions Dalloz, Paris, 1998.
- Jacques Granelle Jean, **La valeur du sol urbain et la propriété foncier – le marché des terrains à Paris**, éditions non citée, France, 1975.
- Jacquot Henri, **Certificat d'urbanisme**, éditions Dalloz, Paris, 1996.

- Jacquot Henri, Priet François, **Droit de l'urbanisme**, 3ème édition, éditions Dalloz, Paris, 1998.
- Jaquignon L, **Droit de l'Urbanisme**, éditions Eyrolles, Paris, 1979.
- Jean DABAIN, **Le Droit Subjectif**, Éditions Économisa, 1995.
- Jean Louis Mestre, **l'expropriation face a la propriété du moyen âge**, revue français de théorie juridique, éditions PUF, Paris, 1999.
- Jean Louis Bergel, **La propriété**, éditions Dalloz, Paris, 1994.
- Jean Paul gilli, Hubert Charles, Jacques De Lanversin, **Les grands arrêts du droit de l'urbanisme**, 4 édition, éditions Dalloz, 1996.
- Jean-Paul Lacaze : **Les méthodes de l'Urbanisme**, 2012, PUF Collection : que sais-je ?, 127 pages ;
- John Ratcliffe, Michael Stubbs, **Urban planning & real estate development**, UCL Press Limited, London. 1999.
- Joris Danthon, **Analyse du tissu urbain: la méthode physiologique**, in Regards sur la ville, 2013. <https://regardssurlaville.wordpress.com/.../analyse-du-tissu-urbain-la-methode-physiologique>
- Kandriche M, **Élément de la méthodologie de la recherche en sociologie de l'habitat**, in les cahiers de l'EPAU, n°2-3, éditions OPU, Alger, 1993.
- Lacaze Jean-Paul, **Les méthodes de l'urbanisme**, éditions La Découverte, Paris, 1990.
- Lahouari Abdi, **De l'Algérie précoloniale à l'Algérie colonial**, éditions ENAL, Alger, 1985.
- Lamia Kamal-Chaoui, Marissa Plouin, **Villes et Croissance Verte**, éditions OCDE, Paris, 2012, p73.
- Lesourne Jacques, René Loué, **La gestion des villes, collection aspects de l'urbanisme**, éditions Dunod, Paris, 1985.
- Lipietz Alain, **Le tribut foncier urbain circulation du capitale et propriété foncière dans la production du cadre bâti**, éditions non citée, Paris, 1974.
- Lynch Kevin, **L'image de la cité**, éditions Dunod, 1999.
- Saidouni M, **Éléments d'introduction à l'urbanisme, Histoire, méthodologie, réglementation**, éditions Casbah, Alger, 2000, p10.
- Marc cote, **L'espace Algérien**, éditions OPU, Alger, 1983.
- Segaud M, Brun J et Driant J.C, **Dictionnaire de l'habitat et du logement**, éditions Armand Colin, Paris, 2002, p35.
- Merlin P et Choay F, **Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement**, éditions PUF, 2ème édition, Paris, 1996.
- Merlin Pierre, **Croissance urbaine**, première édition, éditions PUF, Paris, 1994.
- Michel Muller, **Droit civil, parcours juridiques**, France, éditions Foucher, 2007.
- Panerai Philippe, Jean-Charles Depaule, Marcelle, **Analyse Urbaine**, 1980, Éditions Parenthèses, analyse urbaine /ISBN 2-86364-603-6
- Panerai Philippe. **L'étude pratique des plans de ville. In : Villes en parallèle**, n°12-13, novembre 1988. Formes urbaines. pp.100-109 ;
- Panerai. Philippe., 2009, **Les formes urbaines**, Editions Barzakh.

- Parfait François, **Qui fait la ville ?** éditions technique et documentation, Paris, 1978.
- Patrick Gérard, **Pratique du droit de l'urbanisme**, 4ème édition, éditions Eyrolles, Paris, 2004.
- Pecheul Arnel, **Droit de l'urbanisme**, éditions Ellipses, Paris, 2003.
- Pierre Soler Couteaux, **droit de l'urbanisme**, 2ème édition, éditions Dalloz, Paris, 1998.
- Omby Joseph, **Evaluer un terrain –Aspects économiques et juridiques**, éditions non citée, Paris, 1994.
- Roberta Capello, **Regional economics, London and New York**, Routledge, 2007.
- Robert Savy, **Droit de l'urbanisme**, 1981.
- Rutherford, **Land Use and Society**, Island Press, 2004.
- Saint-Alary Roger, Saint-Alary-Houin Corinne, **Droit de la construction**, 6ème édition, éditions Dalloz, Paris, 2001, p1, 26, 28.
- S-Bailly Antoine, **La conception de l'espace urbain : les concepts, les méthodes d'études et leurs utilisations dans la recherche urbanistique**, éditions non citée, Paris, sans année.
- Schoonbrodt Ansay pierre, **Penser la ville**, 1989.
- Yannick Harlem, **Le grand dictionnaire encyclopédique**, Larousse, Paris.1999.
- Yves Chalas, **L'invention de la ville**, éditions Économica, Paris, 2000.

III. القوانين

- القانون رقم 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
- قانون الأملاك الوطنية رقم (30/90) المؤرخ في 1990/12/01 الجريدة الرسمية العدد رقم 52.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير، الجريدة الرسمية رقم: 52.
- القانون رقم: (25/90) المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم: 49.
- القانون رقم: (30/90) المؤرخ في 10 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم: 52.
- القانون رقم: (11/91) المؤرخ في 1991/04/27 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية رقم: 21.
- القانون رقم: (06/06) المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية رقم: 15.
- القانون رقم: (15/08) المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم: 44.

IV. الاوامر

- الأمر رقم: (74-26) الصادر في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات
الجريدة الرسمية رقم: 19.
- الامر رقم: (75 / 58) المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.
- الأمر رقم: (76-48) الصادر في 25 مايو 1976 المتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة الجريدة
الرسمية رقم: 44.
- الامر رقم (01/85) المؤرخ في 13/08/1985 المحدد انتقاليا لقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها.

V. المراسيم

- المرسوم رقم: (72-32) الصادر في 21 جانفي 1972 يتعلق بالتحويلات العقارية والحقوق العقارية
وباللاكتسابات وتحويلات القيم المنقولة المرهونة أو الحصص في شركة جزائرية أو أجنبية موجودة في الجزائر
الجريدة الرسمية رقم: 08.
- المرسوم التنفيذي: (76-28) الصادر في 07 فيفري 1976 المحدد للسقف المسموح بامتلاكه من اجل
الحاجيات بالميدان المهني الجريدة الرسمية رقم: 17.
- المرسوم التنفيذي رقم: (80-278) الصادر في 29 نوفمبر 1980 المتضمن إلغاء المرسوم 63-88 المؤرخ
في 18 مارس 1963 والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية رقم: 49.
- المرسوم (212/85) المؤرخ في 13/08/1985 المحدد لشروط تسوية وضعية الذين يشغلون فعلا أراضي
عمومية أو خاصة التي كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة لقواعد المعمول بها.
- المرسوم التنفيذي رقم: (91-11) الصادر في 27 افريل 1991 المحدد للقواعد المطبقة بنزع الملكية من اجل
المنفعة العامة، الجريدة الرسمية رقم: 21.
- المرسوم التنفيذي رقم: (91-176) الصادر في 28 مايو 1991 يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير
ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية
رقم: 26.
- المرسوم التنفيذي رقم: (91-177) الصادر في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي
للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية رقم: 26.
- المرسوم التنفيذي رقم: (91-177) الصادر في 28 مايو 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل
الأرضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية رقم: 26.

- المرسوم رقم (154/09) مؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة، الجريدة الرسمية رقم: 27.

VI. القرارات والتعليمات

- القرار الوزاري المشترك الصادر في 09 أكتوبر 1978 يتضمن المصادقة على دفتري الشروط المتعلقة بتنازل البلديات عن الأراضي التابعة لاحتياجاتها العقارية، الجريدة الرسمية رقم: 42.
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم/ 01 والتعليمات المشتركة رقم 93/ المؤرخة في 02 جانفي 1993
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 بين وزارة الداخلية والتعمير والاقتصاد المؤرخة في 1993/10/27
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 02 المؤرخة في 1994/07/12
- المذكرة رقم 1479. عن المديرية العامة للأماكن الوطنية: 28 مارس 2000
- التعليمات رقم: 2009/1000، تاريخ 2009/09/10، تبين تطبيق أحكام القانون 08/15.
- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 2016/02 المؤرخة في 2016/02/21 بين وزارة السكن والعمران والمدينة، وزارة الداخلية والجماعات المحلية وكذا وزارة التجارة، تحدد كيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و/ أو الإتمام.)
- مراسلة الوزير الأول رقم 2016/65 بتاريخ 2016/11/06 إلى وزارة الداخلية ووزارة العدل ووزارة السكن للتبليغ إلى الولاية.
- التعليمات رقم 2017/541 الصادرة بتاريخ 2017/10/09 عن وزارة الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية الموجهة للمديرية العامة للجماعات المحلية، والتي تنص على تمديد آجال تسوية ومطابقة البنىات، بثلاث سنوات إضافية، وذلك من 2 أوت 2016 إلى غاية 2 أوت 2019).
- Code d'urbanisme en France, Article I du décret n° 58-1466

VII. المعاجم

- ابن منظور، لسان العرب المحيط، 1988.
- المنجد في اللغة والإعلام، الطبعة 28، دار الشروق، بيروت، 1986.
- لويس معلوف المنجد في اللغة العربية المعاصرة، الطبعة التاسعة عشر المطبعة الكاثوليكية بيروت، 2000.
- معجم مجاني الطالب، منشورات دار المجاني، بيروت الطبعة الثالثة. 1996.

VIII. المجالات

- الموسوعة العربية العالمية مؤسسة النشر والتوزيع ط 1 الرياض المملكة العربية السعودية
- منظمة المدن العربية، المدينة العربية، مجلة دورية متخصصة، الكويت، مارس أبريل 2000 .
- برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، أفضل الممارسات، مجلة العالم الحضري، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، العدد الأول، ديسمبر 2009 .
- **Revue Construire N25,1987.**
- publication du centre national d'études et de recherches pour l'aménagement du territoire, **Cahiers de l'aménagement de l'espace**, OPU, 1980.

IX. الرسائل الجامعية

- عبد الصاحب ناجي رشيد البغدادي، الملائمة المكانية لاستعمالات الأرض السكنية في مدينة النجف، أطروحة دكتوراه غير منشورة، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، 1999.
- عواطف زارة ، مسؤولية مالك العقار عن مضار الجوار غير المألوفة، اطروحة دكتوراه في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013/2012
- مرو باسم احمد تفاع، اثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين حالة دراسية المباني السكنية في مدينة نابلس، مذكرة ماجستير (غير منشورة) كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2009 .
- رياض تومي، أدوات التهيئة والتعمير وإشكالية التنمية الحضرية، رسالة ماجستير 2006.
- رقيقة سنوسي، ادوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق دراسة حالة مدينة باتنة، ماجستير هندسة معمارية جامعة باتنة 2011.
- مزابي العربي، إشكالية مخالفة قوانين وأدوات التعمير، رسالة تخرج ماجستير، 2013.

X. الهيئات

- تقرير مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة المسيلة 2015.
- ministère de l'urbanisme et de la construction, **l'aménagement des lotissements**, Alger, OPU.
- **Guidelines for land- use planning**, FAO, UN,1998.

الملاحق

الملحق رقم 01: قائمة المخططات

الصفحة	عنوان المخطط	رقم المخطط
20	موقع المحيط الحضري للمسيلة من المحيط المجاور.	الرسيمة رقم: 01
21	موقع مدينة للمسيلة من التجمعات الحضرية والشبه حضرية.	الرسيمة رقم: 02
250	تقسيم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجال الدراسة الى قطاعات	المخطط رقم: 01
251	العناصر المكونة للنسيج الحضري	الرسيمة رقم: 03
253	القطاع العمراني الاول	المخطط رقم: 02
253	حي الكوش العتيق بداية النشأة سنة (1850)	المخطط رقم: 03
253	حي لاروكاد بداية النشأة سنة (1956)	المخطط رقم: 04
260	القطاع العمراني الثاني	المخطط رقم: 05
261	حي الظهرة بداية النشأة 1845	المخطط رقم: 06
261	حي البدر 500 مسكن بداية النشأة 1965	المخطط رقم: 07
268	القطاع العمراني الثالث	المخطط رقم: 08
268	القطاع العمراني السابع	المخطط رقم: 09
269	حي النصر 1000 في القطاع رقم 03	المخطط رقم: 10
269	حي 05 جويلية في القطاع رقم 07	المخطط رقم: 11
274	القطاع العمراني الرابع	المخطط رقم: 12
275	القطاع العمراني الخامس	المخطط رقم: 13
275	القطاع العمراني السادس	المخطط رقم: 14
275	التجزئة الترابية 1093 مسكن	المخطط رقم: 15
275	التجزئة الترابية 700 مسكن	المخطط رقم: 16

الملحق رقم 02: قائمة الأشكال.

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
39	صورة توضح تخطيط المدن الرومانية	الشكل رقم: 01
41	صورة توضح التخطيط العام للمدينة الاسلامية	الشكل رقم: 02
42	نظرية المدينة الشريطية كما تصورها سوري ماتا	الشكل رقم: 03
42	تطبيق نظرية المدينة الشريطية على اقليم مدينة مدريد	الشكل رقم: 04
44	نماذج نظرية المدينة الحدائقية لابن آزر هاورد	الشكل رقم: 05
46	نموذج نظرية المدن التوابع أودولف راندج	الشكل رقم: 06
48	نموذج نظرية مدينة الغد لوكوربيزييه	الشكل رقم: 07
48	نموذج نظرية المدينة المشرقة لوكوربيزييه	الشكل رقم: 08
50	نموذج نظرية المجاورة السكنية كليرنس بييري	الشكل رقم: 09
51	صورة توضيحية عن المجاورة السكنية	الشكل رقم: 10
52	نموذج نظرية البلوك الكبير كلارك شتين وهنري رايت	الشكل رقم: 11
53	نموذج نظرية المدينة الواسعة فرانك لويد رايت	الشكل رقم: 12
56	نموذج نظرية الاماكن المركزية والتر كريستلر	الشكل رقم: 13
67	نموذج نظرية الدوائر المركزية ارنست بيرجيس.	الشكل رقم: 14
68	نموذج نظرية شابو.	الشكل رقم: 15
70	نموذج نظرية القطاعات لهومر هويت	الشكل رقم: 16
70	نموذج نظرية بوج.	الشكل رقم: 17
72	نموذج نظرية النوايا المتعددة.	الشكل رقم: 18
87	علاقة سعر الأرض بالبعد والقرب من مركز المدينة.	الشكل رقم: 19

الملحق رقم 03: قائمة الصور.

الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
218	صورة جوية لحي الجعافرة سنة 1940 تبين شكل النسيج غير منتظم.	الصورة رقم: 01
219	واجهة لمجموعة مساكن حي الشتاوة	الصورة رقم: 02
219	منظر علوي لمجموعة مساكن حي الكراغلة	الصورة رقم: 03
220	أحد الشوارع المفتوحة بحي الكراغلة	الصورة رقم: 04
220	أحد الشوارع المعلقة بحي الجعافرة	الصورة رقم: 05
220	مسجد بوجملين يتوسط حي الكراغلة	الصورة رقم: 06
220	منارة المسجد الكبير بحي الكراغلة	الصورة رقم: 07
221	ضريح بلحاج العربي بحي الجعافرة	الصورة رقم: 08
221	ضريح بوخالفة وجزار بحي الجعافرة	الصورة رقم: 09
221	مرور واد القصب وسط البساتين	الصورة رقم: 10
221	مرور واد القصب وسط البساتين	الصورة رقم: 11
222	ارتفاع مستوى المباني عن مجرى الواد	الصورة رقم: 12
222	ارتفاع مستوى المباني عن مجرى الواد	الصورة رقم: 13
222	صورة جوية لأحياء الجعافرة الكراغلة والشتاوة سنة 1940 وسط البساتين (ملكية خاصة)	الصورة رقم: 14
223	صورة جوية للمدينة العتيقة تتوسط الاراضي الفلاحية (ملكية خاصة)	الصورة رقم: 15
225	مخطط مجلس الشيوخ لدوار المسيلة المنجز سنة 1882	الصورة رقم: 16
225	مخطط مجلس الشيوخ لدوار المسيلة الجهة الشرقية من واد القصب سنة 1905	الصورة رقم: 17

226	مخطط مجلس الشيوخ لدوار المسيلة الجهة الغربية من واد القصب سنة 1905	الصورة رقم: 18
226	الملكية العقارية الخاصة داخل حدود مدينة المسيلة قبل سنة 1905	الصورة رقم: 19
227	الملكية العقارية لدوار المسيلة قبل سنة 1905	الصورة رقم: 20
228	حجم وارتفاع المباني	الصورة رقم: 21
228	هندسة معمارية حديثة	الصورة رقم: 22
228	مواد البناء المستعملة	الصورة رقم: 23
228	تراسف البنايات على طول الشارع	الصورة رقم: 24
229	مقر اقامة الحاكم	الصورة رقم: 25
229	مدرسة الذكور	الصورة رقم: 26
229	قسم الشرطة	الصورة رقم: 27
229	مقر الدرك	الصورة رقم: 28
229	نزل	الصورة رقم: 29
229	نزل	الصورة رقم: 30
230	السوق الاسبوعي	الصورة رقم: 31
230	محطة البنزين ومحلات تجارة	الصورة رقم: 32
230	حي الظهرة سنة 1940	الصورة رقم: 33
230	أحياء الظهرة، وعواع المدني وشيخ الطاهر	الصورة رقم: 34
231	العناصر المهيكلية للنسيج العمراني لمدينة المسيلة	الصورة رقم: 35
231	الطريق الوطني رقم 45 نحو البرج	الصورة رقم: 36
231	الطريق الوطني رقم 45 نحو بوسعادة	الصورة رقم: 37

232	الجسر الرابط بين المدينة العتيقة والحديثة	الصورة رقم:38
232	الطريق الوطني رقم 45 نحو بوسعادة	الصورة رقم:39
232	الطريق الوطني رقم 60 نحو الجزائر	الصورة رقم:40
232	الطريق الوطني رقم 60 نحو الجزائر	الصورة رقم:41
232	الساحة المركزية للتجمعات والاستعراضات	الصورة رقم:42
232	نشاط تجاري كثيف بالساحة المركزية	الصورة رقم:43
232	الأقواس و المساحات الخضراء من مميزات الساحة	الصورة رقم:44
232	نافورة الماء وسط الساحة المركزية	الصورة رقم:45
233	عمارات HLM	الصورة رقم:46
233	موقع عمارات HLM	الصورة رقم:47
234	شارع رئيسي بحي الكوش العتيق	الصورة رقم:48
234	شارع رئيسي بحي الكوش العتيق	الصورة رقم:49
234	الموقع والشكل العام حي الكوش والعرقوب سنة 1940	الصورة رقم:50
236	الملكية العقارية لبلدية المسيلة بعد الاستقلال	الصورة رقم:51
237	الملكية العقارية لمدينة المسيلة بعد الاستقلال	الصورة رقم:52
238	حي الشواف خلف عمارات HLM	الصورة رقم:53
238	موقع حي وعواع المدني وحي الشواف	الصورة رقم:54
239	موقع حي 500 مسكن	الصورة رقم:55
239	موقع حي 300 مسكن (الزاهر)	الصورة رقم:56
240	موقع حي لاروكاد وشكله العام	الصورة رقم:57

241	موقع المنطقة الصناعية وشكلها العام	الصورة رقم: 58
242	المجال الذي تحتله المناطق السكنية الجديدة وشكلها العام	الصورة رقم: 59
243	المجال الذي تحتله التجزئات الترابية على مستوى المدينة وشكلها العام	الصورة رقم: 60
257	احد الشوارع الرئيسية المفتوحة لحي الكوش	الصورة رقم: 61
257	احد الشوارع الثانوية المغلقة لحي الكوش	الصورة رقم: 62
257	احد الشوارع الرئيسية المفتوحة لحي لاروكاد	الصورة رقم: 63
257	احد الشوارع الرئيسية المغلقة لحي لاروكاد	الصورة رقم: 64
265	احد الشوارع الرئيسية لحي الظهرة	الصورة رقم: 65
265	احد الشوارع الثانوية لحي الظهرة	الصورة رقم: 66
265	احد الشوارع الرئيسية لحي 500 مسكن	الصورة رقم: 67
265	احد الشوارع الثانوية لحي 500 مسكن	الصورة رقم: 68
273	استمرارية البناء و الشارع المغلق بحي 1000 مسكن	الصورة رقم: 69
273	تباعد البنايات و الساحة بحي 1000 مسكن	الصورة رقم: 70
273	استمرارية البناء و الساحة المحاطة لحي 05 جويلية	الصورة رقم: 71
273	بنايات نقطية و غياب الاستمرارية لحي 05 جويلية	الصورة رقم: 72
278	احد الشوارع الرئيسية لحي 1097 مسكن	الصورة رقم: 73
278	احد الشوارع الثانوية لحي 1097 مسكن	الصورة رقم: 74
278	احد الشوارع الرئيسية لحي 700 مسكن	الصورة رقم: 75
278	احد الشوارع الثانوية لحي 700 مسكن	الصورة رقم: 76

الملحق رقم 04: قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
254	دراسة العناصر المكونة للنسيج العمراني لحي الكوش وحي لاروكاد	الجدول رقم: 01
262	دراسة العناصر المكونة للنسيج العمراني لحي الظهرة وحي البدر 500 مسكن	الجدول رقم: 02
270	دراسة العناصر المكونة للنسيج العمراني لحي 1000 مسكن وحي 5 جويلية	الجدول رقم: 03
276	دراسة العناصر المكونة للنسيج العمراني لحي الظهرة وحي البدر 500 مسكن	الجدول رقم: 04

تَعَلَّمْتُ بِحَمْدِ اللَّهِ