

## العمران الأفقي في المدينة بالجزائر - نظرة على السكن الفردي الحديث - دراسة لحالة التجزئة بباتنة

د | بلقاسم الديب

قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة-جامعة باتنة  
kassa\_dib@yahoo.fr

### ملخص

الزحف العمراني، التوسع المختل غير المتحكم فيه، تدني البيئة المشيدة، تراجع القيمة الفنية الجمالية للإنتاج المعماري... مظاهر تطبع فضاء المدينة بالجزائر في مختلف مناطقها في الوضع الراهن.

يقف الباحثون في هذا المضمار على مفترق طرق في درأ هذه المظاهر السلبية التي تجعل المدينة في نفق مظلم، خصوصا إذا علمنا أن الأجيال المتلاحقة لمجتمعها (المدينة) ستطالب بنوعية لائقة لفضائها وخدماتها خاصة منها الفضاء المشيد: محضنها وبيئة تنسنتها.

تساؤلات عديدة تفرض نفسها في هذا الإطار، رغم ما توليه الهيئات المختصة من أهمية لترقية المدينة وجعلها خدومة للإنسان نظرهما كما يلي:

من المسئول عن هذه الوضعية؟ إلى أي مدى تدفع السياسة العمرانية لخلق تلك الاختلالات وزعزعة العلاقة بين الإنسان وبيئته سيما فيما يتعلق بالتجزئة كصورة معمارية عمرانية حديثة تغطي مساحات واسعة من فضاء مدننا؟ أي دور للإنسان كمشرع أو مستعمل أو مسير أو مختص في ذلك؟

تتوخى هذه الورقة استكشاف الأسباب الفاعلة في خلق هذه الوضعية من خلال عينة من فضاء سكني فردي حديث بمدينة باتنة، على غرار مدن الجزائر، والبحث في الطروحات الممكنة لإعادة تنشيط العلاقة بين الإنسان وبيئته، وترقيته لمستوى التعامل الجدي مع ضوابط المنظومة التشريعية في زمن أصبحت فيه قيمة الفضاء المدني معيارا لقياس مستوى الثقافة العمرانية المعمارية للمجتمع ودرجة استدامته.

**الكلمات المفتاحية:** باتنة، السياسة العمرانية، السكن الفردي الحديث، التجزئة، المستعمل، المسير، المختص، المشرع.

### RESUME

La reptation urbaine, l'étalement démesuré et incontrôlé, la dégradation de l'environnement urbain, la dévaluation de la qualité du produit architectural caractérisent actuellement l'espace de la ville dans toutes les régions d'Algérie.

Les chercheurs se trouvent dans une croisée de chemins, quant à la résorption d'une telle situation ; avec la demande grandissante exprimée par les générations futures en matière de qualité de services devant être fournis par la ville et notamment l'environnement bâti, matrice et creuset de leurs épanouissement.

En dépit de l'importance allouée par les instances concernées, visant à améliorer le cadre urbain, certain nombre de questions s'imposent :

Qui est le responsable de cette situation? A quel point la politique urbaine peut-elle provoquer de tels déséquilibres et de mettre la relation entre l'homme et son environnement dans un état morbide, surtout en ce qui concerne le lotissement en tant que forme urbaine architecturale nouvelle, occupant de vastes espaces au sein de nos villes. Quel rôle doit-on attribuer à l'homme: législateur, utilisateur, gestionnaire ou encore spécialiste?

Cette intervention vise à mettre en exergue les causes qui ont présidé à cet état de fait, par le truchement d'un échantillon représentant un nouvel espace résidentiel individuel dans la ville de Batna, à l'instar des autres villes algérienne.

Aussi les points de vue possibles, aspirant à rétablir la relation entre l'homme et son environnement, feront l'objet de cette intervention, en mettant l'individu en mesure de respecter et appliquer rigoureusement les règles du système législatif; étant donné que la qualité de la ville actuellement constitue la référence qui indique le niveau culturel architectural et urbanistique de la société ainsi que sa durabilité.

**MOTS CLETS :** Batna, Politique urbaine, Habitat nouvel individuel, Lotissement, Utilisateur, Spécialiste, Législateur, Gestionnaire.

جاءت لتنظم الفضاء المدني في عومومه وخصوصه بما يخدم مصلحة المستعمل والبيئة العمرانية معا (1).

## 2- أزمة السكن والسياسة العمرانية

1-2- يمكن الجزم أن سياسة السكن في الجزائر حُصيت بالاهتمام مع نهاية السبعينات، حيث أصبحت مساهمة الجماعات المحلية في ميدان المشاريع والمتابعة والإعانة تكتسي أهمية كبرى، ويندرج ذلك في إطار المخطط العمراني الرئيسي الذي يعتبر المرجع الحقيقي لنمو وتوسع الفضاء المدني، والعمليات المتعلقة بتحسين الأنسجة العمرانية الموجودة والتحكم في تنظيم المدينة.

ولقد أدى عدم قدرة الدولة على حل المشكلة وحدها، لإشراك المواطنين بصفة فردية أو جماعية للمساهمة في بناء المسكن، فعمدت حينئذ لتوفير الشروط الملائمة عن طريق القروض بصناديق الاحتياط والإعانات البلدية التي تتمثل في شق وتنظيم طرق التجزئات البلدية وشبكاتهما، وبيع الأراضي بأثمان رمزية وتسليم رخص البناء، فضلا عن سبيلين آخرين للاستفادة من مسكن جماعي عن طريق الترقية العقارية أو التنازل عن أملاك الدولة (2)، ولقد برزت حدة أزمة السكن في الاختلال المسجل بين العرض والطلب قياسا بمعدل النمو الديمغرافي وحجم الأسرة، الذي دفع الهيئات المعنية للاهتمام أكثر بقطاع التعمير والبناء اعتمد فيه أساسا على:

\* وضع برامج هامة لإنجاز السكن مساندة لنمو المجتمع الجزائري وتطوره.

\* وضع سياسة ناجعة للتحكم في النمو العمراني تستجيب للوضع القائمة، اعتمد فيها على البناء المصنع الجاهز المتعدد الطوابق ذو النمط الموحد، الذي رأت فيه الجزائر الحل السريع لتغطية النقص الكبير في مادة السكن... على حساب النوعية و رغبات السكان ودون مراعاة لتنوع مناطق البلاد (3).

ولقد تجلت أكثر من 80% من إنجازات تلك البرامج السكنية على أرض بيضاء وزراعية، مضت دراستها تحت أعين الهيئات المختصة، وبواسطة الأدوات العمرانية المعتمدة رسميا الهادفة للتحكم في توسع المدينة وتنظيمها، تجسد ذلك صورتين معماريتين من شأنهما تحقيق فضاء عمراني منظم، والإسهام في دفع ديناميكية المدينة وتطويرها في بعديها الزماني والمكاني وهما:

- منطقة السكن الحضري الحديث (ZHUN) و التجزئة ( Le Lotissement)، (4).

2-2- مرحلة الثمانينات والخلل العمراني: مع بداية الثمانينات (المخطط الخماسي الأول)، تفرض الصورة العمرانية الثانية (التجزئة) نفسها بقوة، على فضاء المدينة، سيما في الجهة الشمالية للبلاد، فتساهم في تعميق الهوة التي نراها اليوم في مدننا، إذ تبدو على شكل فسيفسائية عمرانية ومعمارية تظهر هنا وهناك، دون أي انسجام مع المنطقة الحضرية الأصل، حيث لا تعدو مجرد تنظيم شطرنجي للمحلات السكنية باختلاف أشكال سكاناتها ومواد بنائها...دون مراعاة لاعتبارات أخرى، خاصة منها

## تمهيد:

إن الوضعية الراهنة التي تعيشها المدينة ببلادنا عموما والفضاء العمراني المعماري تظهر صورة أقل ما يقال عنها أنها وضعت الباحثين على مفترق طرق تجاه البحث عن إعادة توازنها، وأداء وظيفتها لخدمتها الإنسان والأجيال المتلاحقة للمجتمع، ويعود ذلك لمراحل سابقة من تاريخها عملت فيها عوامل متعددة على تشكيل صورة لها من الصعب تجاوزها مع المراحل اللاحقة خاصة بعد جلاء الاستعمار.

قبل الولوج لمضمون ورقة البحث يجدر بنا أن نعرج ولو باختصار عن ما تقلبت فيه البيئة العمرانية في الجزائر، وبالأحرى المدينة ككيئة تحوي المجتمع الجزائري على خلاف مناطق...

## 1- قراءة لوضعية البيئة العمرانية في الجزائر

يمكن تسجيل مظاهر عدة عرفتها المدينة بالجزائر عبر تاريخها الطويل، نخص منها الحقبة الأكثر تأثيرا في هيكلها وصورتها، إذ يمكن التكلم عن:

وظيفة اقتصادية مركزية حول المراكز الحضرية الكبرى وخلق مراكز جديدة أنويتها المدن المستعمارية، ذات الصورة العمرانية المعمارية الأوروبية، تحولت تلك المدن بعد الاستقلال لأقطاب كبرى متبعة نفس المنطق في النمو. ورغم عشرينات التخطيط التي عرفتها البلاد إلا أن الفضاء الجزائري عرف تقلبا وتحولا أفضى إلى وضعية عمرانية معمارية للمدينة لا تظهرها في أحسن حال، فالتحولات التي عرفتها الجزائر منذ العقد الأخير من القرن الفارط (1990) ترجمت على مستوى البيئة العمرانية بتسارع شديد، انعكس سلبا على الفضاء الحضري في جل مدننا، حيث عرفت المدن الجزائرية اختلالات جمة من قبيل: تضخم المدن الكبرى وسيطرة مراكزها عليها، المدن المتوسطة تحذو حذوها في نموها: توسع غير مراقب ولا متحكم فيه، مضاربة عقارية، تشوه للصورة العمرانية والمعمارية، وتدني للبيئة الحضرية عموما... يضاف لهذه الوضعية التحولات الاجتماعية الثقافية وتغير نمط الحياة، والوضعية السياسية والاقتصادية... كل ذلك تفاعل لينتج فضاء اجتماعيا مشيدا جديدا ذو خصوصيات مميزة، أفضى بدوره لظهور عمرنة غير قانونية، تظهر ملامحها في تريف المدينة واختلال توازنها وصعوبة التحكم فيها، ناهيك عن تردي الإطار المعيشي والمبني للمستعملين ومن ثم استئثار ظاهرة السكن العشوائي والتشعب التدريجي للهيكل الاجتماعية والاقتصادية، فشرخ بين المدن وضواحيها وتهديد للمساحات الزراعية النظام البيئي في مدننا أضحي مهددا.

على المستوى الحضري عملت هذه العوامل أيضا على خلخلة هيكل المدينة، حيث ضعفت العلاقة بين المستعمل والفضاء وتراجعت قيمة الانتماء له، وفقدت هوية المدينة ورمزيتها وتراجعت صورتها في ذهن المستعمل، ولعل تقرير المجلس الاجتماعي الاقتصادي (1998) يؤكد الوضعية الخطيرة التي وصلت إليها المدينة الجزائرية، وأصبحت بذلك تهدد التوازن الاجتماعي بفعل الانفجار الحضري والتحولات الخطيرة في أشكال شغل الفضاء، واللامبالاة إزاء القواعد العمرانية التي

بدوره المجال المدني على مستوى البلدية أو أجزاء منها(7). كما يهدف هذا التصور الجديد إلى تحقيق عمران تشاركي يضمن إلى حد ما إطلاع المواطن وإشراكه في أخذ القرار بغية الوصول للتعامل الجماعي مع المجال المدني باعتبار العمران مشكلة الجميع.

ولقد أنجزت دراسات غطت جل الولايات لتلك المخططات غير أن المشاكل التي ذكرناها آنفا لم تعرف طريقا للزوال، وما زال الفضاء العمراني المنجز مع نهاية السبعينيات وحتى خلال العشرية الأخيرة من القرن الفارط يتعرض للتحويل المستمر من مدينة لأخرى ومن حي لآخر داخلا وخارجا، ونعتقد أن ذلك يعود إلى :

- غياب سياسة برنامج تنموي محلي من طرف السلطة المحلية وعدم التدخل في ذلك باعتبارها ملزمة بذلك مع مكاتب الدراسات المختصة أو الهيئات المعنية.

- ضعف التنسيق بين هذه الهيئات في إعداد مخططات التنمية العمرانية بدقة.

- غياب المخططات التفصيلية (مخططات شغل الأرض) التي تحدد توجيهات استعمال الأرض وحقوق استخدام البناء، وذلك ما يمكن اعتباره من الأهمية بمكان في تشكيل خطورة في العودة إلى ما كانت عليه الصورة من قبل بالنسبة لأجهزة التخطيط العمراني، ومن ثم نصل إلى مخططات تفصيلية مبتورة الصلة بينها وبين مناطق المدينة ككل، مما يجعلها تنمو بشكل مشوه يصعب معالجته مستقبلا.

- في مجال البناء لم تساهم المخططات السابقة نمو المدينة، الأمر الذي يدفعنا للتفكير في دراسات جديدة تعتمد عن التحليل الفعلي للمجتمع الحضري وهذا من خلال تشخيص الحقائق والاحتمالات وخلق البيئة السكنية المتوازنة واحتياجات الأحياء على المدى الزمني المقدر لتنفيذها بأعلى درجة من الكفاءة.

- تحديد المساحات في هذه المخططات لم تدرس بأهمية وعقلانية للاستهلاك الأمثل للعقار ومسيرة نمو المدينة والبلدية.

- عدم وجود مخططات العوائق المتمثلة في الخطوط الكهربائية المختلفة ومخططات تصنيف الطرق ومعرفة مقاسات الشوارع داخل المدينة التي تسمح بتحديد الارتفاقات وشروط الترافف.

- عدم الاهتمام بالمساحات الخضراء في الدراسة والمعالجة في التخطيط العام، وعدم دراسة تنسيق المواقع الترفيهية، حيث أن هذه المجالات لا بد من تصنيفها واعتبارها كمرفق عمومي ضمن مخطط بيئي يتكيف مع واقع المدينة المناخي والاجتماعي، خصوصا في المدن ذات المناخ الجاف وشبه الجاف التي تغطي مساحة لا يستهان بها في البلاد وتؤدي كتلة سكانية معتبرة.

- على المستوى التنفيذي لا تجسد ميدانيا الشبكة العمرانية للمناطق المخططة وخصوصا التجزئات، ونعني بذلك شق الطرقات وتمديد شبكات صرف المياه قبل الشروع في بنائها لتسهيل مهمة المستعملين في احترام تلك الشبكات، وكذا تمكين المصالح المختصة من المراقبة والتوجيه الفعالين.

الممارسات اليومية للمستعمل على مستوى الفضاء الخارجي محل نشاط أجزاء كبيرة من المدينة.

وهنا يمكننا تسجيل الخلل على مستوى المدينة من الناحية العمرانية المتمثلة في تعدد الأشكال المنتجة على الميدان وتضارب الوظائف ومنها المزعجة لوظيفة الإقامة ونعني هنا الصورة الفردية (التجزئة)، ويلاحظ إبان هذه الفترة التوجه نحو المناطق الداخلية للبلاد، لضمان توزيع أفضل للطاقات البشرية (المخطط الخماسي الثاني)، والتخفيف من حدة الخدمات الحضرية التي تعيشها المدن الشمالية الكبرى، بإيجاد بؤر جذب على مستوى الهضاب العليا والجنوب الجزائري، ووضع حد للتوسعات العمرانية، التي التهمت أراض شاسعة مع تدارك بعض النقائص التي ظهرت ميدانيا (5).

غير أن ذلك ترجم واقعا بنفس الخطط والوسائل التقنية والأشكال العمرانية والمعمارية التي لا تخرج عن الإطار المصنع الجاهز للعمارة، ودون مراعاة للظروف الجهوية والميزات المناخية والاجتماعية والثقافية على الخصوص، كما هو الحال بمدن الجنوب التي تبدو وكأنها مدن ساحلية ومن الطبيعي أن تنجر عن تلك السياسة نتائج نعتقد أنها ساهمت في رسم صورة معقدة للبيئة العمرانية على الخصوص والبيئة بصفة عامة، استهلك فيها العقار بإفراط وأنتجت أشكالا عمرانية معمارية متضاربة دون هوية، فكرست تصورا سلبيا في أذهان المستعملين وغذت الصراع بينه وبين بيئته العمرانية...

أما على المستوى الاجتماعي فلم يتمكن المستعملين من التكيف مع المجال الجديد فأقصى الانمجان في الحياة الحضرية الجماعية للمستعملين، زيادة عن الثمن الاجتماعي الذي يدفعه المجتمع من تراجع للقيم وظهور للنزعة الفردية واللامبالاة إزاء الفضاء العمراني، فانعكس ذلك سلبا على البيئة العمرانية خاصة والبيئة بشكل عام (6).

### 3- الأدوات التنظيمية في السياسة الجديدة للعمران:

مع بزوغ العقد الأخير من القرن الفارط تحوّل السياسة العمرانية أن ترسم معالم جديدة لصورة المدينة، وكيفية التعامل مع مختلف عمليات نموها وتطورها وإعطائها ديناميكية جديدة، ويأتي المرسوم 90-29 الذي يهدف لتكريس نظرة جديدة لتسيير واستغلال المجال المدني، ومن ثم أصبح التفكير في أدوات تنظيمية جديدة تأخذ العقار وتتعامل معه بجديّة باعتباره محل منافسة كبرى في المدينة والريف، خصوصا وأن مجتمعا مازال يحتكم للعرف في الكثير من المناطق، وتأخذ بعين الاعتبار النظرة الجديدة للتعامل مع المستعملين والمستثمرين بغية إقحامهم في تنشيط وإنتاج المجال المدني وتسييره وفقا للتوجهات الجديدة لسياسة البلاد.

وتطرح هذه النظرة الجديدة أداة هامة لتنظيم المدينة عوض الأدوات التي تنظمها سابقا، وهي:

المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران (PDAU) الذي يأخذ صيغة أوسع من سابقه (PUD) في تهيئة المجال على مستوى أكبر ويتخذ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة أخرى على مستوى أصغر وهي مخطط شغل الأرض (POS) الذي ينظم

#### 4- ماذا نعني بالعمران الأفقي؟

يرتبط هذا النوع من العمران بمجموعة إيجابيات: فهو يمكن من تحقيق كثافات ذات حدود معقولة تتلائم مع الجوانب الاقتصادية ولا تصل إلى حد الكثافات في النمط الرأسي من العمران مما يساعد على اجتناب الكثير من السلبيات، والحد من تلوث البيئة نظرا لتخفيف حدة التكدس العمراني والسكاني وتخفيف الضغط على الطرقات وشبكات المرافق العامة، وخصوصا إذا اتبعت أساليب التخطيط العمراني الحديثة، وذلك من شأنه أن يحد من تلوث البيئة... ويمكن الإشارة أيضا إلى وحدة المجتمع العضوي والخصوصية بمختلف مستوياتها، زيادة عن الحد من بعض الأمراض الاجتماعية...

**و من سلبيات العمران الأفقي:** الاستهلاك الواسع للعقار (الأرض) مما يجعل ذلك مكلفا من الناحية الاقتصادية كلما ارتفعت الكثافة السكانية واتسع المجال المبني، وزيادة تكلفة الخدمات والشبكات... (8)

ونعني بالعمران الأفقي الحديث في ورقتنا هذه **الأنسجة العمرانية المخططة الموجهة لسكن الفردي الحديث أو ما يعرف بالتجزئة (Le Lotissement)**، وسنعمد للبحث عن مدى نجاح هذا الشكل من التعمير، وتجسيد ما سطرته السياسة العمرانية في الجزائر من خلالها، وما تقدمه للمجتمع والفردي الجزائري من إيجابيات أو سلبيات، من شأنها الارتقاء ببيئته أو التصادم معه، وسنتخذ كعينة للدراسة تجزئة البستان في مدينة باتنة لما لها من دلالات هامة في الموضوع.

#### 1-4- التجزئة كنموذج عمراني تشاركي:

تهدف هذه الصورة العمرانية في سياسة السكن --لإشراك المواطن في إنجاز وتنشيط جزء من فضاء المدينة (الفضاء الخاص)، وتشكيله وفقا لرؤيته الخاصة في إطار فضائه الحيوي الذي يسكنه، حيث يمكن له أن يحقق ذاته من جهة، ومن جهة ثانية لرؤية مجتمعية تدخل في إطار التصور الارتقائي بالفضاء العام الذي يجمع بين مصلحته ومصلحة غيره من المواطنين، وكذا تمكينه من المشاركة في حل أزمة السكن من خلال تملكه لسكن يقوم هو نفسه بإنتاجه مع المختصين من المعمارين والفنيين وتحت رعاية الهيئات المعنية...

وإذا كانت هذه الأهداف من شأنها أن تساهم في إثراء الفضاء المدني شكلا وتنشيطا، فإنه يجدر بنا أن ننظر لها من زاوية أخرى هامة تتمثل في :

#### 1-1-4- القراءة الفنية التقنية:

إن المتفحص لشروط إنجاز المسكن بهذه الصيغة يجد أن المواصفات التي يبنى عليها القبول تدخل في إطار توفير حد أدنى من الشروط التي بواسطتها يمكن تلبية بعض الحاجات الأساسية للمستعمل، ويمكن إجمالها من خلال هذه الصورة العمرانية في التالي:

\* المسكن الذي يلبي الحاجة الاجتماعية النفسية الاقتصادية للفرد، والذي يتحقق في هذا الإطار عن طريق الإعانات البلدية والتسهيلات الممنوحة للمستعملين، إدارية وفنية وتقنية...

\* الشروط القانونية والمواصفات التقنية والفنية المناسبة التي تتمثل في القواعد العمرانية التي يتضمنها قانون رخصة البناء، والتي يمكن أن تتغير حسب المناطق المختلفة في البلاد من حيث المعطيات الفنية والمعمارية المناسبة لكل منطقة وجانبها الفني والتراثي والبيئي، فضلا عن ضمان جميع شروط الراحة كصرف المياه والتمون بها، وشبكات الغاز والكهرباء...

#### 4-1-2- القراءة الاجتماعية:

إن تعيين مخطط منظم بارتدادات مدروسة وارتفاعات متوازنة، مع التنوع في جزئياتها الفنية وعناصرها المعمارية بما يخدم الثراء على مستوى الواجهة وفقا لهذه القواعد، يوحى إلى حد بعيد بأن المستعملين لهذا المجال يتقبلون في نظام اجتماعي متفاعل، ويوجد النظرة للفضاء الخارجي (الواجهة على الخصوص) دون التطلع للدخلي (الخصوصية) ، حيث يشترط فيه تطبيق ما يسمى بمعامل استهلاك الأرض (C.E.S) المحدد وفقا للمناطق والمدن لما يضمنه من أهداف اجتماعية وتقنية، وعلاوة عن ذلك فإن القواعد العمرانية المحلية لها الوزن الكبير في ترسيخ فكرة التنوع المعماري في الإطار المنظم للصورة العمرانية والمعمارية، كما تخدم أيضا البيئة الصحية للسكان، في إطار ثقافة المدينة التي يسعى المجتمع لتكريسها تبعا لتطوره...

من هذا المنطلق سنحاول إلقاء الضوء على واقع هذه القواعد على البيئة الحديثة المشيدة الممثلة في التجزئة من خلال عينة دراستنا لنقف على مجموعة عوامل من الأهمية بمكان في تحليل الوضعية الراهنة لها وفهم ملابساتها التي سنعالجها كالتالي:

#### 4-2- تقديم العينة:

شرع في تجزئة البستان مع نهاية السبعينيات (1978) من القرن الماضي في إطار العمل على حل مشكلة السكن واستدراك بعض الأراضي العمومية ودمجها ضمن أهداف المخطط العمراني الرئيسي للمدينة، تقع هذه التجزئة في الناحية الشرقية لمدينة باتنة، تحوي على 403 قطعة أرض بمساحات كبيرة إلى حد ما (2م160، 2م320، 2م400) أنجزت في غالبيتها ، تأوي ما يقارب 2520 نسمة، موصولة بجميع الشبكات الضرورية وتتوفر على عدة مرافق عمومية. (9)

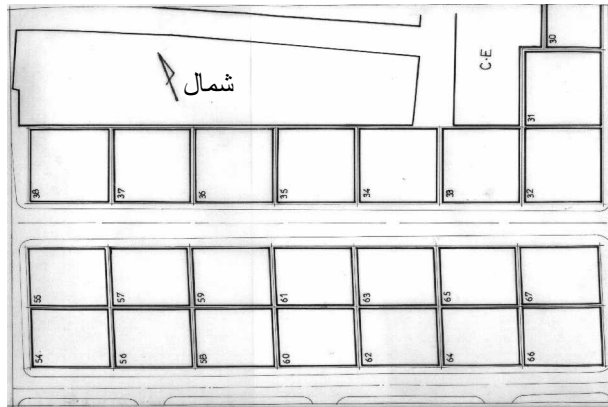
#### 4-3- المشكلة الفنية التخطيطية:

يبدو أن التصور التخطيطي لهذه التجزئة يخدم جوانب فقط من المتطلبات التقنية المنصوص عليها في دفتر الشروط، التي تلبى عادة ما يضمن تمرير شبكات التموين والطرقات وما إلى ذلك من أغراض تتعلق بالجانب التنظيمي والتسييري، بيد أن العديد من هذه المتطلبات التي تدخل ضمن القراءة الفنية والتقنية لهذه الصورة تبقى بعيدة المنال، نذكر منها على الخصوص مشكلة

المكلفة بشبكات الإيصال المختلفة كسولغاز ومصلحة المياه ومصالح الاتصالات... التي تعمل على تسوية وضعيات سكان تلك القطع، مما يفتح الباب على مصراعيه للمستعملين الذين تحذوهم أهدافا تجارية محضة أو عدم ملائمة الحي الذي تقع فيه التجزئة لرغباتهم، للتعامل في هذا الإطار، ورغم أن ذلك يندرج ضمن حقوقهم، إلا أنه يشكل مشكلا عويصا يضع عراقيل كثيرة في وجه التنظيم العمراني والارتقاء بالبيئة وتحقيق الشروط الصحية والجمالية على مستوى هذا الجزء من المدينة.

في المثال التالي تفيد النتائج المتحصل عليها (12)، أن نسبة كبيرة من القطع قد بيعت بأكملها ولو لمرة واحدة بعد الشروع في إنجازها، منها نسبة جزئية بعد الاستفادة وقبل بنائها، حيث تم تقييدها لدى الموثقين لاجتناب الإشكالات الاجتماعية في انتظار حلول يمكن أن تقع أجلا من قبل المعنيين لتسوية الوضعيات القائمة (مصالح مديرية التعمير والبناء والبلدية). الشكلان (1)، (2)، الجدول (1).

**4-4-3- العقار الجديد والإنجاز :** ولعلنا نتساءل عن كيفية إنجاز هذه العقارات المجزئة التي يجب أن يتحصل مستعملها عن رخصة بناء من قبل الهيئات المنوطة ليتمكنوا من مباشرة الإنجاز وما يلحق ذلك من إيصال بالشبكات الضرورية، والجواب على ذلك يكمن في الإنجاز برخصة بناء القطعة الأصل المخططة لمسكن واحد من قبل المختص، التي ينتج عنها صورة معمارية تتسجم مع القواعد المعمول بها فرضا، غير أن تلك القطع بعد التصرف فيها على النحو السالف الذكر ينتج عنها في الواقع صورتين معماريتين تمثلان مسكنين أو غير ذلك، مما يقودنا للتساؤل عن صلاحيات وممارسات لجنة مراقبة البناء (13) لدورها في المدينة كهيئة مسؤولة عن مراقبة الإنتاج المعماري والعمراني، كما يقودنا ذلك أيضا إلى التساؤل عن مدى انسجام العلاقة بين الهيئات المنوطة بالبيئة العمرانية وهيئات أخرى كالعادلة وبعض الهيئات الاقتصادية التي تنشط في الميدان كسولغاز مثلا...



**شكل (1) :** الوضعية الأصلية للقطاع المدروس في تجزئة البستان. المصدر: مركز الدراسات التخطيطية والإنجاز - باتنة

التوجيه الجغرافي الذي لا ينال القسط الوافر في دراسة التجزئة من قبل المعنيين بل يطغى على ذلك الاستغلال الأمثل للأرض على حساب توجيه الكثير من القطع إلى الشمال وبواجهة واحدة، مما ينقص من حظوظ الكثير من السكنات في التزود بالعناصر الطبيعية الصحية (التشميس مثلا...) التي يدرجها الباحثون ضمن الحاجات الأساسية للإنسان (10) ومن ثم فإن بعض الحاجات الأساسية لا يمكن تلبيتها للمستعمل في فضائه الخاص مما يعقد مهمته في التنظيم والتصميم لاحقا، خصوصا إذا كان حجم الأسرة كبيرا... الشكل (1).

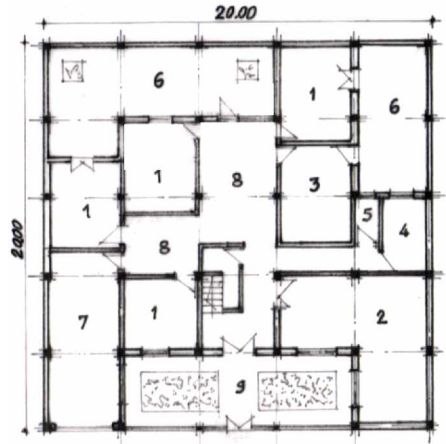
**4-4-4- الإطار القانوني للعقار:** إن كل قطعة أرض تقع على تراب التجزئة تعتبر ملكا قانونيا للمواطن المستفيد، الذي أصبحت في حوزته لغرض واحد وفقا للقانون، وهو إنجاز مسكن فردي عليها يخضع للمواصفات القانونية التي يتضمنها قانون العمران المتعلق بالتجزئة والذي تكفلها رخصة البناء، وعليه يصبح ملزما كطرف مع الجهة المسيرة (البلدية) والمالكة (الدولة) بالاهتمام بذلك العقار وعدم تحويله إلى أغراض أخرى إلا بموافقة الهيئات المختصة المنوطة بتسيير المجال العمراني في المدينة، ويعني ذلك أن القانون يحدد بدقة صفة العقار التي يجب أن يكون عليها بعد التصرف فيه (بناؤه) أي احتضانه للوظيفة التي حددت له في مخطط شغل الأرض (POS). ولعلنا نشير هنا إلى الخطوة الأولى في التعامل مع العقار في نموذج التجزئة التي تبدأ من ما يسميه القانون العمراني برخصة التجزيء (Permis de Lotir) التي تضبطها قواعد تدرج ضمن مخطط شغل الأرض الذي يندرج بدوره في المخطط التوجيهي للتعمير (PDAU) (11)، ومن هنا نطرح إشكالية التجزيء والمنظور الذي يقوم عليه هذا العمل الذي يحض بأهمية كبرى وتترتب عليه إشكالات جمة نراها كما يلي:

**4-4-1- الإشكال القانوني :** يتضمن دفتر شروط التجزئة مادة تمنع تجزيء العقار بعد تحديد وحداته المتمثلة في قطع الأراضي المحددة للسكنات، ولعل الهدف الأسمى من ذلك هو التوصل إلى صورة عمرانية ومعمارية يمكن التحكم فيها، وتتناسب مع الرؤية التخطيطية والتنظيمية للمدينة من قبل الهيئات المنوطة بذلك، وذلك بتدخل المختص من معماريين وفنيين في تشكيل المجال المعماري والعمراني، غير أن الواقع يكشف عن إشكالات متعددة بخصوص صفة هذا العقار وتعامل المستفيد معه ويظهر ذلك في دراستنا من زوايا عديدة:

**4-4-2- المساحة المستفاد منها والقدرة المادية للمستعمل :** بينت دراستنا إن المساحة الكبيرة نسبيا المحددة لبعض القطع الأرضية، مما يدفع الكثير من المستعملين الذين لا يبتسر لهم إنجاز تلك المساحات فيعمدون لتجزئتها وبيع جزء منها لضمان إنجاز الجزء الباقي، هذا إذا علمنا أنه هناك شرح كبير بين الهيئات المعنية على مستوى القرار أي جهاز العدالة والهيئات المنوطة بتسيير البيئة العمرانية، ونعني بذلك مكاتب الموثقين التابعة لجهاز العدالة التي توافق على تلك التقسيمات وتدرجها ضمن الأراضي المبيعة على الشياخ، والمؤسسات الأخرى

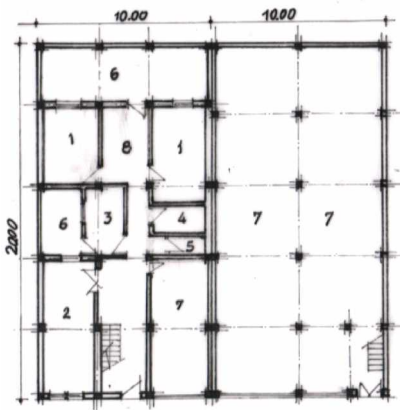
ويربط بينهما عادة مدخل يمكن استعماله في حالات معينة...  
الشكلان (3، 4).

**\*\* الاستغلال الرأسي للعقار:** يتمثل في الاتفاق على الاستغلال الرأسي للمبنى وخصوصا في القطع ذات المساحات الصغيرة (2م160)، مع أفراد مدخل موحد في أغلب الأحيان يؤدي لبئر سلم يفصل بين طابقين، كما هو الحال في القطاع الثاني من تجزئة البستان، حيث يرى المعينون في هذا الحل عدم خرق للقانون التنظيمي للتجزئة، مادام لا يخل بالعقد الذي التزموا به مع الهيئات المعنية بخصوص قواعد العمران خاصة منها المتمثلة في عدم تجزئة القطعة الممنوحة كوحدة واحدة، غير أن النتائج البادية على هذا الإنتاج في الواقع لا تمثل لبعض القواعد المنظمة خاصة منها تغيير الواجهة وتجاوز الارتفاعات المحددة، فضلا عن تحويل وظيفة الطابق الأرضي وتغييب المساحة الخضراء من الواجهة (الفيراندا) وكذا عدم احترام معامل استهلاك الأرض، مما ينقص من القيمة المعمارية والصحية للمسكن.



- 1- غرفة
- 2- معيشة
- 3- مطبخ
- 4- حمام
- 5- مرحاض
- 6- حوش
- 7- مراب
- 8- بهو
- 9- فيرندا

**شكل (3):** المسقط القطعة 36 (الذي على أساسه منحت رخصة البناء) احظ توفر كل المعطيات التقنية والفنية المعمول بها استيفاء الشروط القانونية التي منحت من أجلها رخصة البناء  
المصدر: مكتب الدراسات المعمارية والتقنية فيلاي بكي-باتنة



**شكل (4):** مسقط القطعة 36 بعد تجزئتها لاحظ كيف تحولت هذه القطعة إلى جزئين، مجال تجاري إلى اليمين، وإلى اليسار مجال مسكون. المصدر: الباحث- معاينة ميدانية



**شكل (2):** الوضعية الحالية للقطاع (التغييرات الميدانية)

لمصدر: الباحث - معاينة ميدانية

**الجدول (1):** وضعية القطع الأرضية بعد استيفاء شروط ملكيتها من قبل المستفيدين.

التجزئة	العينة	1	2	3	4	أصلية	وزن جوار
البستان	82	27	15	8	9	15	8
	%	32.93	18.29	9.76	10.97	18.29	9.76

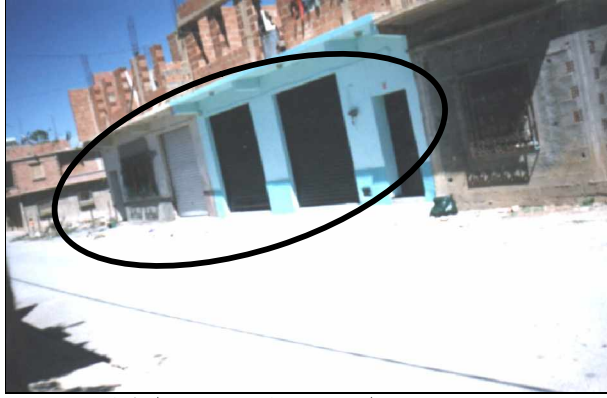
1- بيعت عقارا 2- بيعت عقارا مبنيا 3- جزئت ثم بيعت عقارا غير مبني 4- جزئت ثم بنيت وبيعت.

المصدر: الباحث-معاينة ميدانية

#### 4-4-4- الإشكال الاجتماعي:

أما الصورة الثانية الناتجة التي عايناها في هذا الجزء فتمثل تأثيرا كبيرا للبعد الاجتماعي الاقتصادي للأسرة إذ تبين نتائج الدراسة أن جل المستفيدين ينتسبون لقطاع الوظائف العمومي من متقاعدين وموظفين، إضافة إلى بعض صغار التجار، حيث يتراوح حجم الأسرة بين خمسة أفراد وثلاثة عشر، وينعكس ذلك طبعا على الوعاء الفضائي وكيفية التصرف في العقار بحثا عن حلول مناسبة تلبي حاجات العائلة، وينعكس ذلك على القطعة الأرضية بصورتين:

**\*\* الاستغلال الأفقي للعقار:** في حدود قطعة واحدة يمكن قسمتها إلى جزئين، ويفصل في حيثياتها القانونية بقسمة ودية توثق لدى الموثق من قبل أفراد عائلة واحدة، بينما ينقسم المعينون المجال الداخلي بصورتين، أغلبها إنجاز مسكنين متجاورين بمدخلين منفصلين وجدار مشترك يفصل بينهما، كما يمكن لكليهما أن يستفيد من العناصر الطبيعية الحيوية من خلال فناء مشترك،



صورة (1): من حي البستان- باتنة ( تجزيء القطعة 35 )  
لاحظ كيف ماذا ينتج التجزيء غير المقتن عن الواجهة وكيف يتعامل المستعمل معها دون إغارة أي اهتمام للواجهة العمرانية.  
المصدر: الباحث-معاينة ميدانية

#### 5- حتمية تغير البيئة العمرانية واستمرارها:

ما الذي يحرك البيئة العمرانية ويتحكم فيها؟

إذا علمنا أن البيئة توضح لنا تراكم تجارب الأجيال السابقة، فيجب أن نذكر أن تلك التجارب تمثل رصيد وإنتاج مجتمع أو شعوب في معادلة الزمان والمكان، يديره الإنسان في ظروف اقتصادية وتقنية وسياسية معينة ... فهي إذن تفاعل بين ثوابت أي كليات المجتمع، مبادئه وفلسفته في الحياة ومعطيات المنطقة الجغرافية والمناخية... ومتغيرات: الإمكانيات والمستجدات الاقتصادية والصناعية وما إلى ذلك مما يفرزه تطور المجتمع المستمر.

فمن الخطأ إذن أن نعتمد في تحليلنا على ذلك النتاج المادي الذي نصفه فقط في إطار المتغيرات لنحكم على قيمة بيئة ما بالغنى أو بالفقر، ثم استنباط قوانين نعتمدها كمصدر للتقييم وللتشريع لإيجاد بيئة جديدة، لأنه من البديهي أن تلك المتغيرات لا يمكنها الثبات على حال باعتبار العقل البشري في تطور مطرد والمجتمع في تغير مستمر وصفته ليست الثبات، ويبقى إذن أن نعتمد على أن تكون المرجعية في الثوابت التي تندرج المتغيرات في إطار كلياتها هي النظم التي أقيم عليها المجتمع والتي تبنتها تلك الشعوب والمجتمعات التي نحن بصدده أخذ إنتاجها كإرث في الفكر العمراني والمعماري، فالبحث إذا عن الأسباب الحقيقية والآليات التي تتحكم في تشكيل هذه البيئة وتغييرها وتنميتها أمر لا بد منه (16).

فهل تنبأ بذلك المهندسون والمخططون وكل من له نصيب في تشكيل مجال المدينة وعملوا على تلافي مضاعفات ذلك التغير؟ وإذا كان المهندس ينهي مهمته دراسة وتنفيذا مع الانتهاء من أعمال التشطيب من المبنى أو المشروع أيا كان حجمه ومن ثم تسليمه لصاحب المشروع معتبرا نفسه معفيا تماما من قضية حدوث التغيير في ذلك المشروع ومقصيا ذلك من منطق تفكيره، فإن المسيرين وعلى رأسهم رؤساء البلديات يكون وضعهم أسوأ، لأن تنبؤاتهم المستقبلية تعتمد على عوامل كثيرة، اقتصادية كانت أم سياسية أو اجتماعية، متغيرة لا تعرف الثبات وهي خارج

#### 4-5- الإطار القانوني للعقار وواقع الإنجاز:

يحدد قانون التجزئة الإجراءات اللازمة للبدء في الأشغال بعد تسلم العقار، وتتمثل تلك الإجراءات في منح رخصة بناء للمواطن لإنجاز المسكن وفقا للقانون المعمول به على مستوى كل القطر، ويعتبر ذلك عقدا بين الجهة المسيرة (البلدية) والمستفيدة (المواطن)، ولا يتم ذلك إلا بعد استيفاء شروط تضمنتها القراءة الفنية للتجزئة كما أسلفنا والتي تضمن توفير الحاجات الأساسية للإنسان فوق هذا العقار أي داخل المسكن المزمع إنجازه، وتطبيق القواعد المنصوص عليها في دفتر الشروط (دفتر شروط التجزئة ذات الصلة) المستخرج من دفتر الشروط الأساسي (14)، ويتم ذلك بواسطة متدخل ثالث هو المعماري المعتمد قانونا باعتباره طرف في العقد بين البلدية والمواطن نظرا لدوره الذي يتمثل في التخطيط والتصميم وفقا لرغبات المواطن التي يجب أن تدخل ضمن إطار المصلحة العامة التي حددتها القواعد العمرانية بصفتها ضامنة لحرية تملك مجاله الخاص وعدم تعديه على المجال العام، وكذا احترامه للمظهر الجمالي للواجهة الذي تحدده هذه القواعد...

غير أن الذي يرى النور على أرض الميدان هو إنتاج لا صلة له البتة مع ما اتفق عليه، مما يقودنا إلى مساءلة أنفسنا كمسيرين ومخططين ومشرعين لتحديد مهمة كل واحد منا إزاء ذلك، ما الذي يجعل المواطن لا يتقيد بالقواعد المنصوص عليها في عقده مع الهيئات المعنية؟ ولعلنا نطرح السؤال بصيغة أخرى: لماذا يلجأ المستعمل لتغيير الفضاء، وفي حالة الضرورة لماذا لا يلجأ للمعنيين من مسيرين ومختصين؟ وهل أن ذلك التغيير حتمية يجب التعامل معها بروية؟

#### 4-6- تدخلات المستعمل على فضائه الخاص بعد استنفاد إجراءات البناء:

في مثال تجزئة البستان وحسب الاستقصاء الميداني بلغت نسبة التغيير ما يربو عن 60% في الفضاء الداخلي، وتبين الأمثلة أن المجال المحور على مستوى قطع هذه التجزئة يمس في أغلب الحالات الطابق الأرضي الذي أقصيت منه المساحات الخضراء وحولت مساحته السكنية لوظيفة تجارية، وبصورة عنيفة أحيانا مما يفضي لإنتاج لا يتناسب البتة مع الصورة المنتظر إنتاجها من قبل المعنيين والمنظمين (راجع الأشكال: 3، 4). إن هذه التغييرات وإن كانت تجري على مسرح البيئة الداخلية للمستعمل لا تبرئها مما يحدث للبيئة الخارجية من تشويه ينقص من القيمة الفنية المعمارية للواجهة العمرانية، ناهيك عن الاختلاف المفرط في مواد البناء والألوان المختارة التي لا تنتج إلا تلوثا بصريا له انعكاساته السلبية على الإنسان. كما تبينه الصورة (1) اللاحقة.

(15)

يحدث بين الأبعاد التخطيطية والأهداف المسطرة، التي رصدتها السياسة العمرانية، وتضمنها المنظومة التشريعية وتسعى الهيئات المعنية لتجسيدها في إطار المدينة ككل، والتحديات التي تعرفها هذه الأهداف عند نزولنا للواقع، مما ينقص من قيمتها ويدفعنا للتفكير في مراجعة أنفسنا بخصوص التعامل مع البيئة التي تحضننا.

إن العلاقة بين المواطن كمتعامل على الخصوص، والقواعد العمرانية المنظمة لفضائه العام والخاص تبدو هشة، ونعزو ذلك في تقديرنا إلى العجز الذي يعترى المنظومة التشريعية من حيث البدائل الممكنة في إطار التنوع المعماري والحرية الفردية من جهة، ومن جهة ثانية ضعف القوة الردعية لقانون العمران مما يجعل منه مجرد تعليمات أو قواعد لا تنبني عنها أية ملاحقة أو عقوبة من الأهمية بمكان، وذلك ما يدفع الكثير من المستعملين للتهرب من الامتثال لتلك القواعد.

إن الذي يحدث وبكل سرعة في الأنسجة العمرانية على مختلف صورها يستدعي المراجعة والتفكير، والبحث عن الحلول التي يمكن تبنيها في إطار إستراتيجية شاملة تقوم بترشيد العلاقة وتوثيقها بين مختلف الفاعلين في البيئة العمرانية.

### خلاصة

لا نبالغ إذا قلنا أن بينتنا العمرانية في هذه الصورة الحديثة – التجزئة – لم تتجح في استيعاب الفرد بكل أبعاده، رغم ما تتوفر عليه من حرية في تملك وإنتاج الفضاء من قبل المستعمل، والحرص على التعايش معه بحرية، غير أن الذي يحدث واقعا لا يعبر عن حقيقة الأهداف التي سطر من أجلها هذا النموذج من التعمير وهو إشراك المستعمل في البناء والتسيير مع الموازنة بين المصلحة العامة والخاصة.

كما يتبين أيضا أن منظومتنا التشريعية مازالت قاصرة على استيعاب ملامسات هذا النموذج والتعامل معه من جميع الجوانب بما يكفل ترقية البيئة العمرانية، وأن الفاعلين في هذه البيئة لا يعملون على وفاق مما يجعل البيئة تدفع الثمن خصوصا إذا علمنا أن الكثير من اللجان المختصة في تسيير الفضاء العمراني ومراقبته (لجنة مراقبة البناء مثلا) لا تقوم بدورها وفقا للصلاحيات المخولة لها بموجب القانون، حيث يمكن اعتبار تقصيرها في أداء دورها مساهمة في تدني البيئة العمرانية، فضلا عن أن الكثير من المستعملين لا يتعاملون معها بإيجابية عن قصد أو غير قصد.

كما يتضح أيضا أن منظومتنا التكوينية على مستوى المدارس المختصة ما زالت متخلفة عن المجتمع بخصوص التغييرات التي تطرأ عليه من حين لآخر، وأنه هناك شرخ كبير بين المختصين والمستعملين من جهة، وبين المختصين أنفسهم من جهة أخرى باعتبار أن البيئة العمرانية مشكلة الجميع، مما يجعل التصرف في الفضاء العمراني فرديا ينعكس عليه سلبا في أغلب الأحيان.

سيطرتهم وما ينجر عنها من مضاعفات وتغييرات بل واختلالات في المجتمع نفسه.

فهم ملزمون إذن بفهم ملامسات تلك الأسباب التي تحرك البيئة وتنشط نموها، وإذا سلمنا أن هؤلاء المسيرين ينطلقون من هذا التصور إذ يخططون لمدن جديدة أو توجيه نمو وتوسع بلدياتهم وتسييرها تسييرا ملائما، وذلك بعد الدراسات المستقبلية التي يقومون بها، فالمنطلق إذن منطقي وموضوعي، غير أن النتائج التي تظهر على مسرح تلك العمليات في زمن معين تثبت غير ذلك؟

إن المتأمل في بينتنا العمرانية يلحظ تحولات هنا وهناك حتى في المجال المخطط المراقب (المناطق السكنية الحضرية الحديثة) الذي يدخل ضمن الملكية العامة والذي تلحقه تغييرات عنيفة تجعل منه صورة مشوهة في أغلب الأحيان، مما يلوث البيئة السكنية بصريا ومن ثم العزوف من قبل المستعملين عن المجال العام الذي كان من المفروض أن يكون محل تفاعلهم الاجتماعي، ناهيك عن التغييرات التي تلحق البيئة العمرانية في الأحياء الشعبية والتجزئات التي كان من المفروض أن تكون مراقبة باعتبارها تدخل ضمن الوسائط التنظيمية للعمران.

فتحويل الوظيفة من وظيفة سكنية إلى وظيفة أخرى، وتغيير الواجهة واحتلال الرصيف، وتحول الشارع من شارع سكني إلى شارع تجاري، وتحويل مسكن لعبادة طبية، وموقف سيارة لمحل تجاري، وما إلى ذلك من صور وأشكال التحول في البيئة العمرانية على مستوى المدينة ككل، تبرز تلك القوة الكامنة في البيئة الحضرية التي تتحكم فيها قوى تدخل ضمن ضغوطات الواقع المعيش من تغييرات اجتماعية ومتطلبات اقتصادية وتجدد للحاجات النفسية والاجتماعية للفرد والأسرة تصحب نمو المجتمع وتقدمه في الزمان والمكان، لا تترك هذه البيئة على وجهها الأول بل تعمل على تشكيلها من جديد بصورة أو بأخرى... فمن المسئول؟

### 6- من المسئول عن التغييرات في البيئة العمرانية ومن ويوجهها؟

للإجابة عن هذا السؤال نعتقد أن البحث في المسؤولية والحرية تجاه الفضاء العمراني والمعماري أمر لا مناص منه، وأن التعرّيج عن الغرائز الإنسانية وتعاملها مع البيئة من الأهمية بمكان والكلام عن التشريع العقاري في ميدان البناء ولو بصفة وجيزة لا بد منه، والبحث في مدى استجابة النخبة وغيرها لتمثيل الدور الاجتماعي الحقيقي الذي أنيطت به في المجتمع وتكريسه فعلا على مسرح المدينة، أمر يجب النظر إليه بروية إزاء هذا الكل المعقد الذي يعمل على تحوير البيئة العمرانية وتهديمها بل وإفراغها من محتواها الإنساني، وذلك كله يصب في بوتقة السلوك الإنساني نحو البيئة العمرانية.

### 7- نتائج الدراسة والتحليل:

إن هذه المعاينة لحالة واقعية لعينة من البيئة المشيدة الحديثة – تجزئة البستان – في مدينة باتنة، تبين الشرخ الذي حدث وما زال



## الهوامش

- [1] تقرير المجلس الاقتصادي والاجتماعي (CNES)، نوفمبر 1998.
- [2] Abed Bendjelid. Planification et Organisation de l'Espace en Algerie. OPU Alger 1986. p8.
- [3] الطيب سحنون الطيب. تحليل نقدي للبناء المصنع الجاهز كحل لأزمة السكن في الجزائر. في مجلة جامعة قسنطينة. العدد الأول جوان 1990. ص123
- [4] F. Younsi. Mécanisme d'Intervention spatiale et Processus de production de l'Espace bâti en Algérie. In Crise de l'Habitat et perspectives de co-développement avec les pays du Maghreb Ed Publisud Paris 1987. pp27
- [5] M. Saf. Habitat une importance vitale. In construire. N°2 1983. p13.
- [6] الديب بلقاسم المجال العمراني والسلوك الاجتماعي. حالة بسكرة. رسالة ماجستير جامعة قسنطينة 1995. ص127.
- [7] H. Ougouadfel. in Guide de l'Urbanisme et de la Construction et de Promotion immobilière. Guide Plus. 1998. p27.
- [8] أ.د. محمد عبد الهادي الأكياني و آخرون. العمران الأفقي النموذج الأمثل لعمارة المدن القائمة والصحراء. المؤتمر المعماري الثالث حول عمارة وتخطيط الصحراء-تجارب الماضي وتطلعات المستقبل. أسبوط. مصر. 19/17 نوفمبر 1997. ص16.
- [9] المصلحة التقنية لبلدية باتنة 2004.
- [10] تغزي محمد. الدوافع والحاجات النفسية-الاجتماعية. وأثرها على الاتجاهات الحديثة في تصميم العمل. في الملتقى الدولي حول الحاجات الاجتماعية-مجلة الجامعة. العدد 19 1983. ص ص 13-14.
- [11] القانون رقم 90-29 المحدد للقواعد العامة للتنهية والتعمير والبناء. المتضمن شروط رخصة التجزئة المواد 9،10،11. في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. العدد 26 مايو 1991. ص ص 964-965.
- [12] الديب بلقاسم، أثر الخلل الاجتماعي على المجال العمراني-دراسة ميدانية مقارنة على مدينتي باتنة وبسكرة، دكتوراه دولة، جامعة قسنطينة 2001.
- [13] الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. العدد 26 نفس المرجع. المواد المتعلقة بصلاحيات لجان مراقبة البناء ودورها في الحفاظ على تطبيق مضمون رخصة البناء.
- [14] نفس المرجع. الفصل الثالث الخاص برخصة البناء. المادة 38. ص 969.
- [15] الديب بلقاسم، مرجع سابق 2001.
- [16] د.جميل عبد القادر أكبر. عمارة الأرض في الإسلام-مقارنة الشريعة بأنظمة العمران الوضعية. مؤسسة الرسالة. بيروت 1995. ص 47.

### الهيات المختصة

- \* مكتب لدراسات المعمارية والتقنية، فيلالي بكير باتنة.
- \* مكتب الدراسات والإنجاز باتنة (URBAB)
- \* المصلحة التقنية لبلدية باتنة.