

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة منتوري - قسنطينة -

كلية علوم الأرض، الجغرافيا والتهيئة العمرانية

قسم التهيئة العمرانية

الرقم التسلسلي: .....

السلسلة: .....

## الإشكالات المطروحة بالتحصيلات السكنية بمدينة باتنة

مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانية

من إعداد الطالب: قواس مصطفى

تحت إشراف الأستاذ الدكتور: حفيظ العايب

### لجنة المناقشة:

رئيسا.	جامعة - منتوري - قسنطينة.	أستاذ	صلاح الدين شراد
مقرا.	جامعة - منتوري - قسنطينة.	أستاذ	حفيظ العايب
ممتحنا.	جامعة - منتوري - قسنطينة.	أستاذ	عبد الوهاب لكحل
ممتحنا.	جامعة - منتوري - قسنطينة.	أستاذ محاضر	علوة بولحواش

## شكر و عرفان

أشكر الله و احمده كثيرا على توفيقه لي في إتمام هذه المذكرة، كما أتقدم بأسمى عبارات الشكر إلى الأستاذ المشرف: الأستاذ الدكتور حفيظ العايض على توجيهاته و تصديحاته و نصائحه الوجيهة.

كما أتقدم أيضا بالشكر إلى كافة أساتذة كلية علوم الأرض، الجغرافيا و التهيئة العمرانية، وخاصة أساتذة ما بعد التدرج وعلى رأسهم السيد حميد الكلية و السيد رئيس قسم التهيئة العمرانية و السيد مدير مخبر التهيئة العمرانية للكلية، وكذا العمال القائمين على السير الحسن للكلية.

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر لجميع المؤسسات الإدارية و التقنية لولاية باتنة على رأسهم السيد " يزة لخضر" ، مدير الوكالة العقارية على حسن تعامله و إرشاداته و تدخلاته القيمة، وكذا مهندسي المصالح التقنية لبلدية باتنة من بينهم المهندسين " حامدي" و " عيساوي".

وأخيرا أشكر كل من قدم لي يد العون من قريب أو بعيد.

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
02	الإشكالية
04	المنهجية المتبعة
	<b>الفصل الأول</b>
	<b>الواقع المجالي و العمراني للتخصيصات السكنية في مدينة باتنة</b>
06	مقدمة الفصل الأول
07	<b>المبحث الأول: مدخل عام عن مدينة باتنة</b>
07	1- أهم تحديات التوسع العمراني للمدينة
08	2- إتجاهات التوسع العمراني
09	3-المخطط الهيكلي لمدينة باتنة
11	4- أنماط السكن في مدينة باتنة
12	خلاصة المبحث الأول
13	<b>المبحث الثاني: التطور التاريخي للتخصيصات السكنية في الجزائر وفي مدينة باتنة</b>
13	I: تطور التخصيصات في الجزائر: "تنوع السياسات وسيطرة القطاع العمومي
13	I-1- تطور التخصيصات في الجزائر
14	I-1-1- سياسة التخصيصات
16	I-1-2- سياسة الترقية العقارية
17	I-1-3- تخصيصات السكن التطوري
17	I-2- تطور التخصيصات في مدينة باتنة
17	I-2-1- المرحلة الأولى 1974-1986م: سيطرة التخصيصات العمومية
18	أ- التخصيصات كرد فعل للبناء الفوضوي وتلبية للاحتياجات العائلية (1974-1978)
18	ب- تخصيصات ضمن برنامج المناطق السكنية الحضرية الجديدة (1978-1984): تاريخ إنجاز المخطط العمراني الرئيسي PUD
22	I-2-2- المرحلة الثانية: 1986-2003: "فتح السوق العقارية و ظهور متدخلين جدد"
24	II- أصناف التخصيصات السكنية: سيطرة التخصيصات العمومية
24	II-1- التخصيصات العمومية
25	أ- التخصيصات الاجتماعية
25	ب- التخصيصات الترقية
25	II-2- التخصيصات الخاصة
27	أ- الترقية العقارية خواص
27	ب- التعاونيات العقارية: "كارثة على تهيئة المجال والعقار في مدينة باتنة"
28	ج- التخصيصات المخالفة
29	خلاصة المبحث
30	<b>المبحث الثالث: الوزن المجالي والسكني للتخصيصات</b>
30	<b>إنتاج مجالي (مساحي) هام وإطار عمراني متواضع</b>
30	I- التخصيصات العمومية
30	I-1- التخصيصات العمومية قبل 1986: التخصيصات كانت عملية ارتجالية.

33	1-أ-الإطار العقاري
33	I-2-التحصيلات المنجزة بعد 1986
35	2-أ-الإطار العقاري للتحصيلات
37	I-3-التوزيع المجالي للتحصيلات: " انتشار جغرافي محدود في المدينة "
37	I-4-الوزن المجالي والكمي للتحصيلات العمومية:
40	II- التعاونيات العقارية
40	II-1- التعاونيات العقارية قبل 1986
41	II-2- التعاونيات المنشأة بعد 1986
43	II-3- الإشكالات التي تعاني منها التعاونيات : إشكالات قانونية وتقنية
44	III- الترقية العقارية الخاصة
45	خلاصة المبحث
46	<b>المبحث الرابع:المتدخلون في إنجاز وتسيير التحصيلات: تعدد المتدخلون مع سيطرة القطاع العمومي.</b>
46	I: أهم المتدخلين في إنجاز التحصيلات:
46	I-1- المتدخلون العموميون:
46	I-1-1- البلدية
47	I-2-1-الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين(ALGRUF)
49	I-1-2-1-اهم مشاكل الوكالة العقارية:
50	I-2- المتدخلون الخواص: تدخل ضعيف للترقية العقارية في مدينة باتنة
	خلاصة المبحث
54	<b>المبحث الخامس:الضوابط القانونية للتحصيلات "ضوابط لم تثبت فعاليتها ميدانيا"</b>
54	I- التحصيلات العمومية و الخاصة
54	I-1- دفتر الشروط
54	I-2- المراحل القانونية
55	I-3- العمليات اللازمة للتنازل عن حصص الأرض المجزأة
55	I-4- طريقة الحصول على تعاونية
56	I-5- مقاييس اختيار المستفيدين من التحصيلات
56	I-6- طبيعة المخالفات القانونية
57	II-الإطار القانوني للتحصيلات المخالفة
57	II-1- تعريف التحصيل المخالف
58	II-2- الوضعية العقارية للتحصيلات المخالفة
61	خلاصة البحث
62	خلاصة الفصل
	<b>الفصل الثاني</b>
	<b>التقييم العمراني، الاقتصادي الاجتماعي لبعض النماذج من التحصيلات</b>
63	مقدمة الفصل الثاني
64	<b>المبحث الأول:</b>
	دراسة نماذج من التحصيلات من منظوري التخطيطي و التقني
64	I: التعريف بنماذج الدراسة
65	II: خصائص موقع التحصيلات المدروسة مواقع هامشية ومعزولة

65	1- توطن التخصيصات
65	2- الحدود الجغرافية لنماذج الدراسة
65	1-2- تخصيص بارك افوراج I
65	2-2- تخصيص بارك افوراج II
66	2-3- تخصيص الرياض I
66	2-4- تخصيص الرياض II
68	2-5- تخصيص المخالف مباركية
68	3- الطبيعة العقارية
68	3-1- الأصل العقاري
68	أ- تخصيص الرياض I و II
68	ب-تخصيصي بارك فوراج I و II
69	ج - تخصيص مباركية المخالف:
69	3-2-الملكية العقارية الحالية:
71	<b>III-الدراسة السكانية و الاقتصادية لنماذج الدراسة</b>
71	1- الكثافة السكانية:
72	2- حجم الأسرة: أشكال اجتماعي له علاقة بالتعامل مع الحصة الأرضية
74	3- نمط وكيفية السكن في التخصيصات
75	أ- المسكن الفردي المشترك
75	ب-المسكن الفردي الخاص
76	4- مكان الإقامة السابق
77	5- نمط المسكن السابق
78	<b>IV- التركيبة الاقتصادية لسكان التخصيصات المدروسة</b>
78	1- الفئات المهنية الاجتماعية(CSP)
81	2- مستوى الدخل لدى أرباب الأسر
82	3- تحليل المستوى الاقتصادي
84	<b>V-المرفولوجية الحضرية</b>
84	1-تخصيص بارك افوراج I
86	2- تخصيص بارك افوراج II
86	3- تخصيص الرياض I:
87	4- تخصيص الرياض II:
88	5- تخصيص مباركية المخالف
88	<b>VI- شبكة التقطيع</b>
89	أ- شكل الحصة
93	ب- مساحة الحصص
94	خلاصة البحث
95	<b>المبحث الثاني: المكونات العمرانية لنماذج الدراسة</b>
95	<b>I:الشبكات المختلفة والارتفاعات</b>
95	I-1-الشبكات المختلفة
	I-1-1- شبكة الطرق
97	أ- استحواذ شبكة الطرق
98	ب- مساحات التوقف
98	ج- حالة الطرق

99	I-2- الشبكات التقنية
99	أ- شبكة الكهرباء
99	ب- شبكة الغاز الطبيعي
100	ج- شبكة المياه الصالحة للشرب
100	د- شبكة الصرف الصحي
101	2- الإتفاقات
102	II- المرافق
103	1- المرافق التعليمية
103	2- المرافق الإدارية
103	3- المرافق الشعائرية
103	4- الحدائق و المساحات الخضراء
105	5- نشاط التجارة: نطاق نشط ونطاق غير نشط هي ميزة أغلب التحصيلات
105	أ - النطاق الأول
105	ب- النطاق الثاني
106	ج- توزيع التجارة وتوطنها:
110	خلاصة المبحث
111	<b>المبحث الثالث: خصائص المبنى في التحصيلات</b>
111	I- وضعية المباني و درجة إكتمالها
112	1- المباني المنتهية المشغولة
112	2- الحصص غير المبنية
112	3- درجة إشغال المباني
113	4- درجة اكتمال المباني
114	أ- المباني المنتهية
114	ب- المباني غير المنتهية
115	II - الخصائص الخارجية للمبنى
115	1- علو المباني: نزعة لتجاوز العلو المحدد
118	2- الواجهات "بروز واجهات جديدة لها صبغة تجارية"
119	1- بالنسبة للتحصيلات العمومية المدروسة
121	2- التحصيل المخالف
121	3- الدخول إلى الحصص ووضعيتها بالنسبة للطرق
122	4- مساحة المباني: "سيطرة المبنى على المجال الحر"
125	5- التنظيم المعماري
125	6- نظام البناء
127	7- القيمة المعمارية للمبنى
127	أ- الاعتماد على المفاول
128	ب- الاعتماد على البناء التقليدي
128	8- استخدام المسكن في التحصيلات
130	خلاصة المبحث
131	<b>المبحث الرابع : دراسة خصائص ومميزات التحصيل</b>
131	I- التحصيل نموذج عمراني تشاركي
131	1 - القراءة التقنية: " وجهة نظر تقنية وعمرانية رتابة في المظهر"

132	2- القراءة الاجتماعية:التحصيل محاولة لتجاوز التمايز الاجتماعي المجاليّ
133	<b>II- التحصيل من الناحية الفنية التخطيطية:(تخطيط مبني على تقسيم إلى قطع)</b>
133	<b>III- الإطار القانوني للعقار:</b>
134	1- الإشكال القانوني: "تجاوزات صارخة"
135	1-1- مساحة القطعة الأرضية و إمكانات المستفيد: "عدم توافق الامكانيات مع مساحة الحصص"
136	2-1- عدد المساكن (الحصص)الإضافية الناتجة عن التجزيء
137	3-1- التعامل مع العقار الجديد:انحراف بين المخطط الأصلي ومخطط الإنجاز
139	2-الإشكال الاجتماعي: "تزام مرتفع"
139	1-2- الاستغلال الأفقي لحصة: "تكثيف المبني على حساب المجال المفتوح"
140	2-2- الاستغلال العمودي للقطعة الأرضية(استغلال المساحة بأكثر مردود ممكن و ارجحية الاستخدام التجاري)
143	3- نسبة التغيير في المخططات الأصلية:تغييرات أخلت بالنسيج الحضري
145	4-أسباب انحراف الإنجاز عن المخطط الأصلي
151	<b>IV- التحصيل تخطيط يقصي الحياة الاجتماعية</b>
151	<b>V- مراحل إنجاز المسكن في التحصيل: إنجاز تدريجي للمسكن يتماشى مع الزمان والمكان.</b>
154	خلاصة المبحث
155	<b>المبحث الخامس: تكلفة التعمير وانجاز المباني في التحصيلات</b>
155	<b>I - تكلفة التعمير في التحصيلات</b>
155	I - 1- كلفة التنازل عن العقار:
156	I - 2- تكلفة التعمير في تحصيل الرياض II
157	<b>II- تكلفة إنجاز المباني</b>
158	II - 1- متوسط تكلفة المباني على مستوى التحصيلات المدروسة:
158	II - 2- متوسط التكلفة المستقبلية لإكمال المباني من طرف المستفيدين
159	<b>III- مصادر التمويل</b>
160	خلاصة المبحث
161	<b>خلاصة الفصل</b>
	<b>الفصل الثالث: اقتراحات وتوجيهات</b>
162	مقدمة الفصل
163	<b>المبحث الأول: العناصر الموجهة لعملية التدخل:</b>
163	1- إيجابيات التحصيلات
164	2- سلبيات التحصيلات
165	<b>المبحث الثاني:اقتراحات وتوجيهات</b>
165	1- حوصلة المشاكل والنقائص
165	أ- في مجال البناء
166	ب- في الجانب القانوني
166	ج- الجانب البيئي
167	د- الجانب الاجتماعي

167	هـ- الجانب التجهيزي: المرافق والشبكات التقنية
167	و- التجارة
168	2- التوجيهات والاقتراحات
172	- بعض التوجيهات بالنسبة لتخصيص المخالف مباركية
173	<b>خلاصة الفصل الثالث</b>
174	خاتمة عامة
176	الملحق
184	نموذج الاستثمارات
	المراجع
	فهرس الجداول
	فهرس الاشكال والمخططات
	فهرس الخرائط
	فهرس الصور
	فهرس الموضوعات

## مقدمة عامة:

تعرف الجزائر كغيرها من بلدان العالم نموا حضريا سريعا، و أزمة سكنية حادة، نتيجة تضافر عدة عوامل أهمها تضخم المدن و زيادة الضغط على المراكز، بفعل النمو الديموغرافي السريع و النزوح الريفي...الخ. و للوقوف في وجه هذه التحديات، و ضعت الدولة الجزائرية كل الوسائل البشرية، المالية و التكنولوجية وكذا القانونية لحل هذه المشكلة العويصة.

و في هذا الإطار، وكون الإنجازات الجديدة المتنوعة لبرامج السكن الجماعي، و التي لم تلبى حاجيات السكان من الناحية الكمية، وخاصة منها النوعية و كذا عجز الدولة في ميدان الانجازات. استفاد السكن الفردي خلال العشريتين الأخيرتين من تشجيع معتبر، بفضل السياسات و القوانين العمرانية الحديثة و فتح السوق لجميع المتدخلين من مختلف الفئات الاجتماعية، للمشاركة في بناء و إنجاز المساكن بطريقة تسمح لهم الإشراف و توجيه مجهوداتهم، و منذ ذلك الحين شهدت المدن الجزائرية بروز شكل التجزئة في جميع اتجاهاتها و خاصة بعد إصدار الدولة للأمر 26/74 المتضمن الإحتياطات العقارية<sup>(1)</sup>، فقد سمح هذا الأمر بتوزيع العديد من القطع الأرضية لصالح المواطنين على شكل تخصيصات عمومية و ترقية عقارية، و قدر عدد الحصص الموزعة من طرف البلديات بين 1975 و 1990م بحوالي 500.000 حصة<sup>(2)</sup>، بذلك أصبحت التخصيصات إحدى الآليات المنتهجة لإنتاج السكن الفردي بطريقة منتظمة، و التي كان من المفروض أن تستجيب للأهداف التالية:

- 1- إقتصاديًا: توفير أراضي مجهزة، و مهيأة و بأسعار معقولة، و الوقوف ضد كل أعمال المضاربة العقارية، و محاربة كل أشكال التعمير الفوضوي (L'urbanisme anarchique).
- 2- إجتماعيًا: الاستجابة لمتطلبات فئة اجتماعية من السكان في مجال السكن العمراني.
- 3- تنظيمية: توفير نسيج عمراني منظم وفق أطر قانونية و هيكلية و تنظيم أطراف المدن التي عانت من توسعات فوضوية.

فجل توسعات المدن الجزائرية إلى غاية القرن الماضي تمت وفق نمط التخصيصات المتعاقبة و خاصة بأطرافها، و من بينها مدينة باتنة التي تنتمي إلى سلسلة تراتب المدن الكبرى

<sup>(1)</sup> الأمر 26/74 المؤرخ في 12/02/1974، المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية لصالح البلديات، جريدة رسمية رقم 19.

<sup>(2)</sup> محمد الهادي لعروق، المدينة الجزائرية، سياسات و ممارسات التهيئة. جامعة قسنطينة-الجزائر، 1997، ص 10.

بتعداد سكانى يقدر بـ 247520<sup>(1)</sup> نسمة و بحظيرة سكنية تقدر بـ 45838 مسكن<sup>(2)</sup> تعرف العديد من أصناف التحصيفات، التى شهدتها الجزائر، و التى ساهمت فى صياغة المظهر الحضري للمدينة وأدت إلى امتداد مبالى مفرط، يفتقر إلى حس الهندسة المعمارية الراقية التى تتميز بها التحصيفات الغربية الحديثة.

- توسع مدينه باتنة وخاصة خلال 30 سنة الأخيرة تم بسلسلة متتالية من التحصيفات العمومية و الخاصة، و التى أضحت اليوم تمثل جزء مهم من النسيج الحضري للمدينة.

وعليه كان اختيار احد نماذج العمران الأفقى، على نحو التحصيفات فى مدينه باتنة من منطلق العدد الكبير لها ضمن المحيط العمرانى للمدينة و تنوع أصنافها (بلدية، خاصة، و تعاونيات عقارية) و النوعية المتواضعة للعديد منها، و بقائها فى شكل ورشات بناء غير منتهية، و يبدو أنها لن تنتهى، كما تشهد البعض منها وضعية مزرية خصوصا من الناحية الجمالية.

**الهدف من الدراسة:** هو معرفة مدى نجاح هذا الشكل العمرانى فى تنشيط المدينة، و المحافظة على ما سطرته السياسة العمرانية فى الجزائر، من خلال ما تقدمه للمجتمع و الفرد الجزائرى، من إيجابيات و سلبيات من شأنها الارتقاء ببيئته، أو التصادم معها.

**الإشكالية:**

تعتبر التحصيفات وسيلة عمرانية، تهدف إلى توفير السكن الحضري، و ضبط التوسع العمرانى المنظم، و التقليل من حدة التعمير الفوضوي، الذى تعرفه مدينه باتنة بشكل كبير و فى مختلف اتجاهاتها و الذى يشكل حوالى نسبة 60%<sup>(3)</sup> من حظيرتها العقارية، فى حين التحصيفات بمختلف أصنافها تستحوذ على نسبة 10.84%<sup>(4)</sup> من إجمالى مساحة المدينة.

لكن رغم الأهمية القانونية التى أوليت للتحصيفات و إجراءات إعداد رخصة التجزئة التى جاء بها المرسوم التنفيذى 176/91<sup>(5)</sup> الذى يحدد كصيفات تحضير مختلف الرخص و الشهادات العمرانية. و التى تمنح فعالية للتحصيفات فى إنتاج السكن المنظم وذو النوعية الجيدة، إلا أن الواقع يشهد عكس ذلك تماما، حيث لم تعطى النوعية المطلوبة، وذلك بفعل التجاوزات الصارخة التى

(1) و (2) التعداد العام للسكان و السكن 1998.

(3) Farida NACEUR Dynamisme Associatif dans les quartiers, spontanés a Batna Algérie, Université Mohamed Khider, Biskra, 2003.

(4) المخطط التوجيهى للتهيئة و التعمير 1998.

(5) المرسوم التنفيذى 197/91 المؤرخ فى 28ماي الذى يحدد كصيفات تحضير مختلف الرخص و الشهادات العمرانية. جريدة رسمية رقم 26.

أحدثها الأطراف المتدخلة، من خلال الممارسات المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، أي حدث انحراف بين التخطيط وواقع الإنجازات.

و الإشكالية الجوهرية المطروحة هي: لماذا لم تفرز التحصيفات تحسين فى التعمير والعمران؟ وكيف يمكن إعادة الديناميكية لمختلف التحصيفات التي تعاني نقائص نوعية(عمرانيا ووظيفية)؟ و للإجابة على هذه الإشكالية، نطرح التساؤلات التالية:

- ما مدى مساهمة التحصيفات فى تنظيم المجال الحضري لمدينة بائنه ؟ وهل حققت ما كان مرجوا منها؟ وما هي الحصيلة المبالية والوظيفية لهذا النمط العمرانى؟
- لماذا اتخذت معظم التحصيفات اتجاه الأنسجة غير المراقبة؟
- ما هي مميزات هذا الشكل الحضري؟ ما هي سلبياته وإيجابياته؟
- ما هي الأطراف المتدخلة و الفاعلة، وكيف كان تدخلها ؟
- كيف يتم تمويل إنجاز المسكن ؟و ما هي كلفة التعمير؟
- ما مدى تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير، و كذا الالتزامات الواردة فى دفاثر الشروط؟
- كيف يمكن التدخل على هذه التحصيفات أي تحسين نوعيتها ؟
- هل يمكن أن ننجز تحصيفات ذات البناء المكثف (lotissements denses)؟ أي تحصيفات تتوافق ورغبة المواطن فى تملك مسكن فردي وندرة العقار؟ .

و للإجابة على هذه التساؤلات والتي تتمحور فى مجملها حول إشكالية البحث، تم إتباع المنهجية التالية:

### المنهجية المتبعة:

اعتمدنا فى هذا البحث على عدة وسائل تتمثل أساسا فى الملاحظة الميدانية المباشرة، و البحث المكتبي، و نتائج الاستبيانات، و تحليلها ومعالجتها.

#### 1- مرحلة البحث النظرى: و تنقسم الى:

أ- **البحث المكتبي:** اعتمد فيه على عدة مصادر(المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، المخطط العمرانى الرئيسى، مخططات التحصيفات،...).

ب- **البحث الجبليوغرافى:** وهي مرحلة أساسية فى البحث كونها، سمحت لنا بتحديد موضوع البحث وتدعيم الوسائل المستعملة فيه، فقد أثار انتباهي المشاكل التي تعاني منها التحصيفات، وأهميتها فى توفير السكن من جهة، وتنظيم التوجه العمرانى من جهة أخرى، حيث اطلعت على مختلف الوثائق و الدراسات التي تطرقت إلى هذا الموضوع منها:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة 1994 .
- مذكرة ماجستير حول التخصيصات السكنية في مدينة قسنطينة .
- مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية حول التخصيصات في مدينة شلغوم العيد .
- قراءة المخططات واستخراج إستخدامات الأرض فيها، وتحليلها وتحويلها إلى جداول ومعطيات .

## 2-مرحلة البحث الميداني:

- أولاً:الاتصال بجميع المصالح و الإدارات المعنية و مكاتب الدراسات للحصول على المعطيات و المخططات المتعلقة بموضوع الدراسة واهم المديریات: الوكالة العقارية لبلدية باتنة .
- تعدادا المرافق التجارية و توقيع التجهيزات .
  - التعرف على الإطار المبني .
  - القيام بعمليات استجواب مباشرة: (لأنه من الصعب افتكاك إجابات صريحة من الاستثمارات ) حيث يتم الاتصال مع السكان و المسيرين و جمعيات المجتمع المدني للحصول والتعرف أكثر على مجال الدراسة و اخذ تصور مسبق عنه .

ثانياً:توزيع مجموعة من الاستثمارات على سكان التخصيصات حيث شملت50%(1) من اجمالي المساكن المشغولة المقدرة بـ1137مسكنا و التي وزعت بنسب تتوافق وكل تخصيص، حيث يكون توزيع الاستثمارات على مساكن النماذج المختارة التالية:

- تخصيصي بارك افوراج I و II أنشأ قبل 1990 .
- تخصيصي الرياض I و II أنشأ بعد سنة 1990 .
- التخصيص المخالف مباركية انشأ بعد 1990 .

وكانت الأسئلة تتمحور حول: جانب السكن، البناء والمرافق، و الحالة الاجتماعية والاقتصادية وعلاقتها مع ديناميكية التخصيص، مدى رضا السكان عن الحياة في التخصيصات...

**3- مرحلة العمل المكتبي:** وخلالها يتم فرز المعطيات، وترتيبها حسب المجالات التي تخدم البحث، ثم تحليلها و تمثيلها بخرائط، و مخططات، وأشكال جداول و إعطاء أهم النتائج المستخلصة من التحليل.

كما تم إتباع المنهج الوصفي و الكمي والتحليلي، وفي الأخير مكنتنا هذه المنهجية من تبويب ثلاثة محاور:

(1) العينة التي تم اعتمادها 50% من المساكن المشغولة بالتخصيصات هي عينة عشوائية منتظمة، انظر نموذج الاستثمارة بالملحق ، ص184 .

**المحور الأول:** و فيه يتم تقييم الواقع المجالي و العمراني للتخصيصات و إسهامها في نمو و توسع مدينة باتنة بكل أصنافها، مع تشخيص واقعها الراهن.

**المحور الثاني:** وفيه تتم عملية التحليل و التقييم، نقوم من خلالها باختيار نماذج تعكس الوضعية المجالية و العمرانية لنمط التخصيصات في المدينة و تقييمها من الناحية القانونية، و التي تعبر فعلا عن الواقع المزري لبعض التخصيصات و ذلك بتحليل المعطيات الميدانية و تقييم السلبيات و الايجابيات المجالية لهذا الشكل العمراني.

**المحور الثالث:** و فيه تكون المعالجة و طرح بعض التوصيات و التوجيهات انطلاقا من تحليل عدة نماذج و تعميمها على كل مختلف تخصيصات المدينة.

وانطلاقا من المنهجية السالفة الذكر و المحاور المسطرة تم هيكلة البحث حسب ثلاثة فصول متكاملة وهي:

**الفصل الأول: الواقع المجالي و العمراني للتخصيصات في مدينة باتنة**

**الفصل الثاني: التقييم العمراني، الاقتصادي و الاجتماعي لنماذج من التخصيصات**

**الفصل الثالث: توجيهات و اقتراحات**

## مقدمة الفصل الأول

يتناول أول فصول هذه الدراسة الواقع المجالي والعمراني للتخصيصات السكنية لمدينة باتنة، وذلك من خلال أربعة مباحث وفق منهجية منتظمة، تبدأ بمدخل عام عن مدينة باتنة فيما يخص إشكالات واتجاهات توسعها العمراني ومختلف أنماط السكن السائدة فيها، ثم كمرحلة ثانية التطور التاريخي لهذه التخصيصات عبر مجال المدينة، وأصنافها، ثم التطرق إلى الوزن المجالي والسكني ومدى الإسهام المجالي لهذه التخصيصات، و أخيرا محاولة معرفة الضوابط القانونية المطبقة لهذه التخصيصات.

## المبأء الأول: مءءل عام عن مدينه بائنه

### 1- أهم آءءيات التوسع العمرانى للمدينه

تواجه مدينه بائنه العءىء من المشاكل اللى تؤثر بشكل مباشر على مستقبلها الحضرى؁ كما أن هذه المشاكل لا آءكس على سكان المدينه وحسب؁ بل على دورها كمركز إءارى وقطب جهوى ءو وزن تاريخى ورياءى فى إقليم الاوراس و على المستوى الوطنى كذلك مدينه بائنه بآركتها العمرانية السريعة<sup>(1)</sup> آشهد آءولات عميقة على مستوى نسيجها العمرانى المكون من المناطق السكنية الحضرية الجءىءة (ZHUN) اللى آعرف بالمجموعات السكنية الكبرى (Grands ensembles) مآل (آى 1200 مسكن بحى آامشيط) و أآياء البناء الفرءى المنظم فى شكل آءصيفات؁ بالإضافه إلى آءمير العشوائى (بوعقال؁ كآشءة؁ بارك افوراج...)؁ وهى كلها مجالات غير منسجمة عبر المجال الحضرى للمدينه؁ مما يآل بتوازن الحياه الحضرية؁ فى هذا آآمع و يهءء مستقبله.

فبالنظر إلى الآجم الذى بلغه التوسع المبالى لمدينه بائنه؁ و الذى وصل إلى وضع يستآيل معه المزيد من النمو؁ ظهرت المشاكل المآءءة الآآار؁ و أهمها مشاكلات التوسع المبالى؁ اللى ترتبط أساسا بعواقب عءىءة؁ و المآمآله فى عواقب آببعية (وجود المدينه فى حوض شبه مغلق) من جهة؁ إلى جانب العواقب البشرية (المنطقه الصناعيه والمنطقه العسكريه و المناطق الهامشيه غير الموجهه عمرانيا) من جهة أخرى؁ مما آثر على نمو المدينه؁ و آءهور وظائفها العامه؁ ويمكن حصر مشاكلات التوسع فيما يلى:

- 3 مشاكلات النمو الذى يتم عبر آاور الطرق الرئيسيه المآفرعه من المدينه و الذى بءا بوتيرة غير منآظمة مما أءى إلى آلل فى عمران المدينه ونموها (dysfonctionnement de la ville).
- 3 وجود آيوب شاغرة آاآل النسيج الحضرى للمدينه أقيمت فيها بناءات فوضويه آآرت على النآاج المبالى و الوظيفى للمدينه و مآورها.
- 3 آآآر آسويه الوضعيه القانونيه للآقارات بمآيط المدينه؁ و بالآالى آءنى نوعيه و مستوى آزه كبير من المبانى الآصاه؁ اللى آآشأ فى مآآلف المواقع بالمدينه.

(1) معءل النمو السكانى للمدينه بلغ 5.72 فى الفآره 66-77 و 5.82% فى الفآره 77-87 وهى معءلات آفوق المعءل الوطنى المقءر بـ 5.4% و 5.46% على الآرتيب فى آين انآفض فى الفآره الآخيره وبلغ 2.68% و هو اقل من المعءل الوطنى 3.57%.

3 الإمتداد الأفقى للممران (مخطط من خلال التحصىفات، التعاونىات و الترقىة العقارىة العمومىة والخاصة، و غير المخطط<sup>(1)</sup> عن طرىق البناء الفوضوى) مما يعنى الاستهلاك السرىع للمبال.

3 الاستهلاك الكلى للعقارات، باسثناء المنطقة العسكرىة، و المنطقة المعرضة للممر والفىضانات (فى بارك أفوراج)، و التى تشكل عقارا فى ىد السلطات ىمكن استغلاله<sup>(2)</sup>.

3 تشبع النسىج العمرانى لمابنة بائنة بعد سنة 1978، بفعل بروز السكن الفردى غير المهىكل فى كل الاتجاهات ( نحو الجنوب بائجاه تازولت و كل أحاباء الأطراف للمابنة)، و الذى كان ولىد التسهىلات القانونىة و العقارىة لاستخدام المبال.

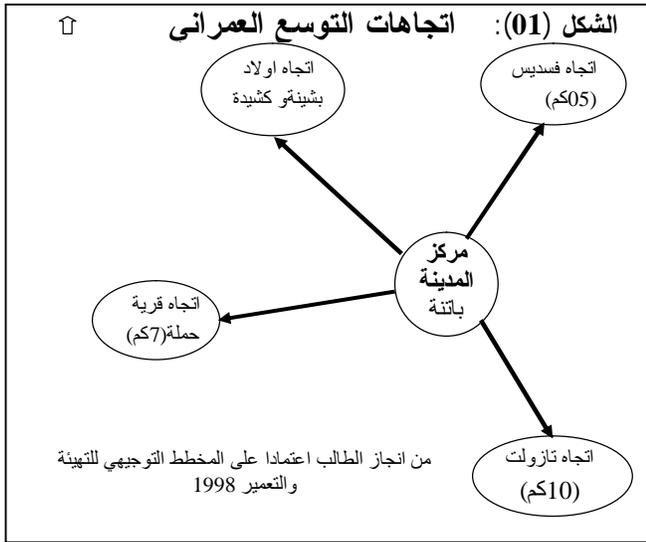
## 2- إئجاهات التوسع العمرانى

عرف توسع مابنة بائنة ونموها العمرانى إئجاهات متعددة أهمها:

أ. إئجاه الجنوب الشرقى، عبر طرىق بائنة تازولت (10كلم)، وهو إئجاه نحو التلاحم العمرانى بىن المركزىن مسئقبلا..  
ب. إئجاه شمال غرب، عبر طرىق بائنة - قرىة حملة (7كلم).

ج. إئجاه الشمال عبر الطرىق الولائى بائنة - راد الماء، وىشمل مناطق أولاد بشىنة و كشىدة و هو تعمىر متواصل.

د. إئجاه شمال شرق عبر طرىق فسدىس (5كلم). الشكىل (01) ىوضح إئجاهات توسع مابنة بائنة. هذا التوسع الذى تم عبر الاتجاهات الأربعة كان عبارة عن توسع مبالى خطى (extension linéaire)، على الماوار الرئسىة المهىكلة للمابنة.



(1) التعمىر غير المخطط: المناطق العمرانىة الناتجة عن البناءات الذاتىة التلقائىة غير المرخصة الناشئة فوق أراضى

الخواص عن طرىق التجرئة الحرة للأرض من لجل البناء و السكن ( و هى الحالة السائدة من التعمىر فى مابنة بائنة).

(2) المخطط التوجبهى للئبنة والتعمىر 1998.

### 3-المخطط الهيكلي لمدينة باتنة: le schéma de structure

مدينة باتنة التي تشكلت عبر مراحل مختلفة من التعمير يحمل نسيجها ميزتين أساسيتين و التي تحدد شكلها الحالي(خريطة رقم 01) وهما:

أ - نسيج غير متجانس ناتج عن عدة تناقضات، بين التجهيز والسكن و كذا الأشكال الحضرية على الأطراف، وطبيعتها، يتميز هذا النسيج أساسا بسيطرة السكن الفردي بمختلف أنواعه:

- التخصيصات (lotissements)
- التعاونيات العقارية(les coopératives immobilières)
- البناء الذاتي(l'auto construction)

ب- نسيج منظم بالمركز: تتركز فيه مختلف وظائف القطاع السامي ذات المستوى العالي

(الخدمات الإدارية، الصحية، التعليمية.....) موقعة خاصة على طول محور طريق بسكرة.

وقد رسمت مختلف التحولات المجالية والوظيفية النسيج الحالي لمدينة باتنة والذي يتكون من:

- مركز حضري رئيسي: يتوافق مع مركز المدينة، ويحتوي على وظائف تجارية وخدمات ذات مستوى عالي، تؤثر في درجة استقطاب المدينة.

- مركز حضري ثانوي بالأطراف: تتركز فيه مختلف التجهيزات الإدارية و التعليمية(الحي الإداري، الجامعة، مركز التكوين المهني،...)

- قطب للخدمات والتجهيزات: تتركز فيه تجهيزات وهايكل ذات نفوذ إقليمي، كالمستشفى الجامعي بباتنة، و المعهد التكنولوجي للغابات، وهي موقعة على محور باتنة- تازولت (ممرات محمد بوضياف).

- قطب نشاطات تجارية (حي بوعقال): ويعتبر مركز ربط (centre-relais) لتوفره على مختلف النشاطات التجارية والحرفية و يعد شارع (H) أهم شارع مستقطب على مستوى المدينة(يستقطب أكثر من 1000 ساكن يوميا)<sup>(1)</sup>.

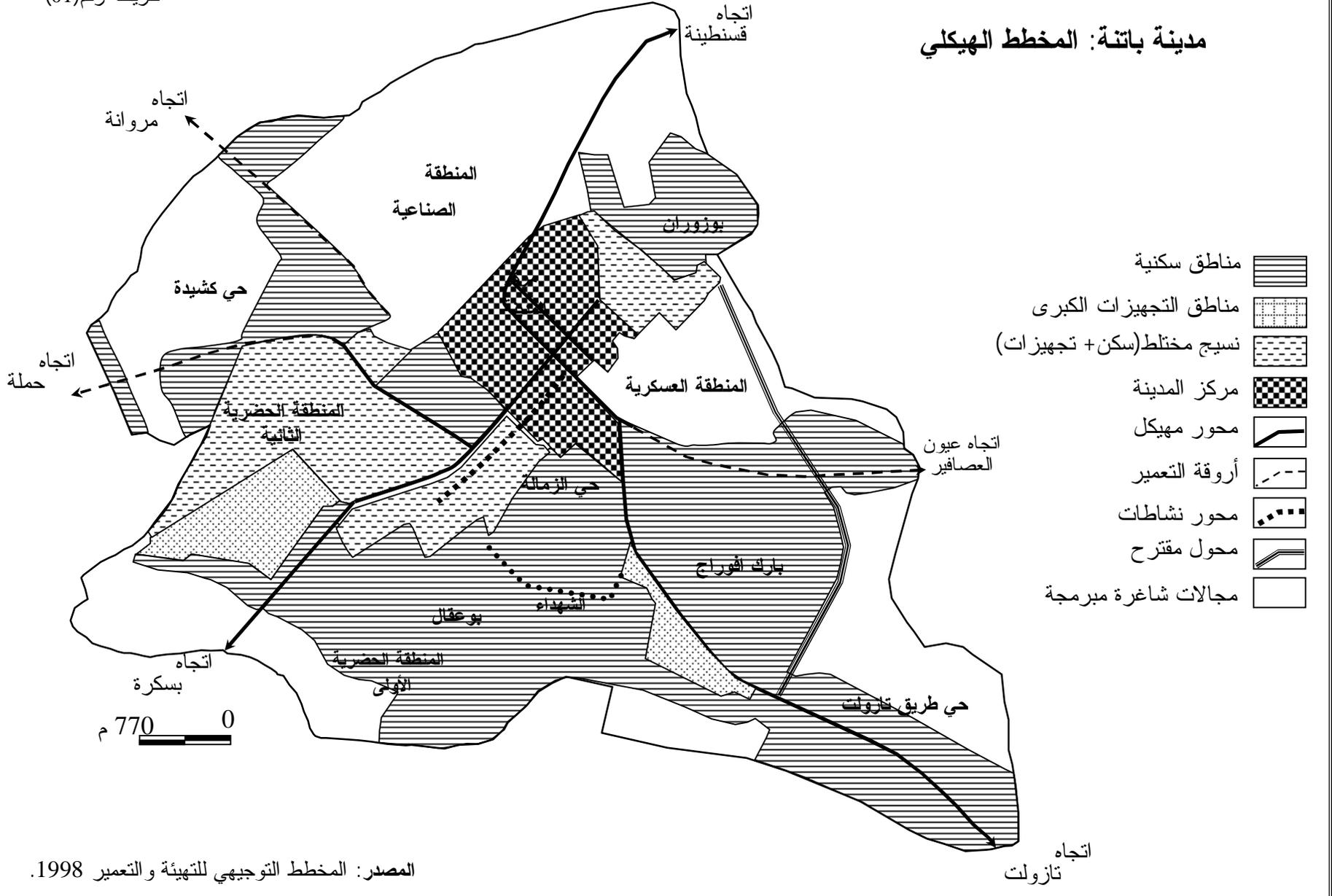
- مجموعات سكنية كبرى: تتواجد بأطراف المدينة، وتتميز بسيطرة السكن الفردي (بارك افوراج، ZHUN I، ZHUN II، بوزوران، طريق تازولت، تامشيط،...).

---

(1) Centre International de Conférence Kampala Ouganda : Farès BOUBAKOUR, Le transport urbain à Batna : la nécessité de repenser le service public

## مدينة باتنة: المخطط الهيكلي

خريطة رقم (01)



#### 4- أنماط السكن فى مدينه باتنة

تعتبر مدينه باتنة إحدى المدن الكبرى بالجزائر، مثل بعض المدن الداخلية ( سطيف خاصة)، و التى يمكن أن نميز فيها عدة أنماط سكنية، و ذلك بالاعتماد على المعايير المستعملة غالبا فى تحديد المساكن ( مادة بناء السقف و الجدران، الشكل الخارجى، بالإضافة إلى اتساع الوحدات السكنية و الهندسة الداخلية كما يمكن أن يدرج المجال الخارجى و من بين الأنماط ما يلي:

أ- نمط الفيلا: يتركز أساسا فى حي (stamp) المتواجد بمركز النواة الاستعمارية، قام ببنائها أثرياء فرنسيون، و يتميز هذا النمط بمساحات صغيرة من الأرض، ذات علو من طابق إلى طابقين تحيط بها حديقة، كما يوجد هذا النمط فى التحصيفات، و التى كانت مجالا يمنح للملاك إمكانية اقتناء قطعة ارض مهياة يقومون فيها ببناء مسكن أحلامهم، كل بطريقته و حسب إمكاناته مع احترام قوانين التهيئة و التعمير، حيث نجد نمطين من الفيلا: نمط فيلا معزولة<sup>(1)</sup> أو فيلات متجاورة<sup>(2)</sup> هذا النمط له اثر مجالى ضعيف.

كما تنتشر عبر التعاونيات العقارية الموجودة بشكل كبير فى حي بوزوران، وكذا عمليات الترقية العقارية لديوان الترقية و التسيير العقارى (OPGI) و مؤسسة ترقية السكن العائلى (EPLF)، و تنتشر خاصة بجانبى طريق بسكرة و تازولت، لهذا النمط طابع معمارى رفيع و ثقافة عمرانية جمالية تعكس طبيعة الفئة المهنية الاجتماعية التى تقطنها.

#### ب- النمط العادى ذو ساحة داخلية:

وهي مساكن أنجزت إما بصفة قانونية، أو غير قانونية لها واجهة أو واجهتين، تملك هذه المساكن حوش، تطل عليه الغرف، ويشكل المكان الذى يتجمع فيه أفراد العائلة، ينتشر هذا النمط خاصة بحي شيخي و الزناتى كما لا يستثنى وجوده بباقي أنحاء المدينة، انتشر هذا النمط من المباني خلال الفترة الاستعمارية (1954-1962) و قد عرف مؤخرا تحولات عمرانية متمثلة فى إضافة طابق إلى طابقين (نزع القرميد) للحاجة السكنية.

#### ج- النمط العادى ( غياب الساحة الداخلية)

يمثل هذا النمط الصفة الغالبة على النسيج العمرانى لمدينة باتنة و ينتشر عبر الأحياء الفوضوية (أحياء الأطراف) و كذا البناء الفردى المنظم (التحصيفات).

(1) فيلا معزولة (villa isolé): تمثله المساكن الفخمة ذات الهندسة المعمارية الراقية و المتميزة بأشكال و مظاهر هندسية

جذابة، قد تحيط بها منطقة خضراء، ذات طابق و احيانا اكثر

(2) فيلا متجاورة (villa contiguë): فيلات متجاورة مثنى مثنى بجدار مشترك او جدارين متجاورين، ولها نفس خصائص

الفيلا المعزولة ولكن اقل منها مساحة

يتميز هذا البناء بكون الطابق الأرضي يستغل كمحلات و مستودعات تخصص في الغالب للاستخدامات التجارية، أما من حيث عدد الطوابق فيختلف من طابق ارضي إلى أربعة طوابق. والأشغال على مستوى هذا النمط قائمة دائما (إضافة طوابق، تغيير واجهات، ترميم،...) مما يمنحه مظهر ورشة غير منتهية و هو ما تبرزه الصورة رقم (01).



صورة رقم(01):

التخصيصات في مدينة باتنة على شكل ورشة غير منتهية

د- العمارات: مباني ذات إرتفاعات مختلفة تصل إلى 12 طابق، ويتميز هذا النمط بهندسة تفقد للنوعية الجمالية، و تعرف الرتابة في المظهر العمراني (Monotonie)، وقد شهد حاليا بعض التغيير والتحسن، نتيجة تدخل القطاع الخاص من خلال عمليات الترقية العقارية.

هـ- النصف الجماعي: مباني على شكل عمارات لكن تختلف عنها إما من ناحية عدد الطوابق، حيث لا يتعدى في الغالب R+2 و إما المدخل، حيث لكل طابق مدخل خاص به.

#### خلاصة المبحث الأول:

عرفت مدينة باتنة تحولات عميقة على مستوى نسيجها العمراني، المكون من المناطق السكنية الحضرية الجديدة و المجموعات الكبرى، وأحياء السكن الفردي المنظم في شكل تخصيصات أو بناء عشوائي، كما تعرف المدينة العديدة من المشاكل التي تعيق توسعها المنسجم الذي يتم في أربعة اتجاهات رئيسية.

مخطط المدينة مكون من نسيجين: نسيج منظم حول المركز و نسيج هامشي يسيطر عليه النمط الفردي بمختلف أنواعه (تخصيصات، تعاونيات، بناء ذاتي) ويسود المدينة عدة أنماط سكنية وأهمها هو البناء الفردي بنسبة تفوق 50%<sup>(1)</sup> من إجمالي الحظيرة السكنية

(1) حسب إحصاء 1998 يمثل السكن الفردي نسبة 77.62% من إجمالي مساكن المدينة.

## المبحث الثاني:

### التطور التاريخي للتخصيصات السكنية وأصنافها في الجزائر وفي مدينة باتنة

#### I - التطور التاريخي للتخصيصات

##### I-1 - تطور التخصيصات في الجزائر: "تنوع السياسات وسيطرة القطاع العمومي"

مرت السياسات السكنية في الجزائر بعدة مراحل، كان نتاج كل مرحلة مجال حضري متنوع، حاولت من خلالها تلبية الحاجة الملحة للسكن التي برزت منذ السبعينات، وأمام تفاقم الأوضاع، و الطلب المتزايد ضاعفت الدولة مجهوداتها قصد معالجة أزمة السكن من خلال إقرار برامج سكنية ومرافق عمومية من مدارس ومستشفيات وحدائق وبرامج خاصة للتنمية التي مست العديد من الولايات بهدف خلق شروط التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلاد، حيث بلغت الحضيرة السكنية في أواخر 2004 قرابة 5.793.311 وحدة سكنية، وخلال في الفترة 1999-2003 تم انجاز 693320 مسكن بمختلف الصيغ موزعة كما يلي<sup>(1)</sup>:

- في مجال السكن الاجتماعي تم إنجاز أكثر من 248.107 مسكنا، أي 35.7%

- 158.692 مسكن خاص بالبناء الذاتي، أي 22.89%

- 107.257 مسكن متعلق بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي، أي 15.47%

- 40.278 مسكن أنجز من طرف المرقين العقارين بنسبة 5.81%

- 138.986 إعانة مالية بالنسبة للسكن الريفي أي بنسبة 20.04%.

و على الرغم من الجهود التي بذلتها وتبذلها الدولة الجزائرية قصد معالجة أزمة السكن يبقى مشكل السكن يشكل إحدى المعالم البارزة للأزمة التي عرفتها البلاد التي رافقها ظهور البناء الفوضوي في جل المدن الجزائرية، فكان لزاما على الدول إيجاد استراتيجية أخرى لتلبية هذه الأزمة فأدرجت سياسة التخصيصات للحد من الفوضى وإعطاء المواطن حق المشاركة في بناء مساكنهم و المساعدة لحل الأزمة التي تفاقت منذ منتصف السبعينات، حيث تم تهيئة 256256 حصة عام 1993 و 462445 حصة أرضية<sup>(2)</sup> للعام 1994، و بالتالي بلغت نسبة تطور التهيئة 80% على المستوى

(1) تقرير لوزير السكن والعمران حول السكن في الجزائر بين الأمس واليوم (<http://www.mhu.gov.dz>).

(2) المجلس الوطني الاقتصادي الاجتماعي، تقرير حول الإستراتيجية الوطنية للسكن، 1995، ص 108.

الوطني وقد وصل عدد الحصص الإجمالي 786429 حصة أرضية (lot) في 2003<sup>(1)</sup> وهي ناتجة عن تجزئة 8443 حصة (parcelle)<sup>(\*)</sup> ذات مساحة 40558 هـ أي بمعدل 1690 هـ/سنة وهذا خلال الفترة (1978<sup>(2)</sup>-2003) ويمثل عد الحصص المنجزة حوالي 13.57% من إجمالي الحضيرة السكنية، والجدول رقم (01) يبين الأراضي التي سلمت في إطار التخصيصات إلى غاية 2003. جدول رقم (01): الأراضي التي سلمت في إطار إنشاء التخصيصات ( إلى غاية 2003-04-30)

عدد الحصص المراد تجزئتها	الوضعية القانونية للقطيع		عدد الحصص الناتجة	رخصة التخصيص	المساحة هـ	الوضعية القانونية للحصص المراد تجزئتها	
	سويت	لم تسو				لم تسو	سويت
8443	7753	690	786429	7222	40558.042	690	7753
51792	296928	437709					

المصدر: CNES : Rapport du sur « La configuration du foncier en Algérie: une contrainte au développement économique » page 120.

فسياسة التخصيصات وفرت الشيء الكثير للمدن الجزائرية من الناحية الكمية المجالية، في حين كانت نقائص نوعية كثيرة، لم تكن في مستوى تطلعات السكان والمسيرين.

### 1-1-1 - سياسة التخصيصات

يعرف التخصيص بأنه كل تقسيم أو تجزئة لملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحات ، بهدف إنجاز مباني موجهة لنشاط معين (سكني، تجاري، صناعي)<sup>(3)</sup> كما يحدده المرسوم التنفيذي 176/91 في المادة (7) منه بأنه >> عملية تقسيم لقطعة أو عدة قطع أرضية من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، و إذا كانت قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية<<<sup>(4)</sup>

تمثل سياسة الاحتياطيّات العقارية بالنسبة للجماعات المحلية عملية مسبقة للتوسع الحضري، بحيث يمكن تغطية الطلبات على الأراضي القابلة للبناء في الوقت المناسب، و بأسعار متحكم فيها. هذه السياسة لم تظهر في الجزائر فقط وإنما عرفتها دول أوروبا الشمالية، ففي السويد مثلا ، بدأت البلديات منذ القرن العشرين في شراء الأراضي الفلاحية، تحسبا للتوسع الحضري المحتمل على

(1) CNES : rapport sur configuration du foncier en Algérie, une contrainte au développement économique » page 120..

(2) المجلس الوطني الاقتصادي الاجتماعي، تقرير حول الإستراتيجية الوطنية للسكن، 1995، ص 25.

(3) Alberto.Zucchelli .introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine, volume3, OPU, Alger1984, p76.

(4) المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 1991/05/28، الجريدة الرسمية رقم(26)، ص، 964.

(\*) Parcelle= groupe de lots, la trame parcellaire= groupe de parcelles

المدين المتوسط والبعيد، حيث وحسب تحقيقات حديثة بينت أن 3/1 المدن السويدية تمتك اليوم احتياطات عقارية تسمح لها بضمآن التوسع الحضري لمدة 10 سنوات مستقبلا، كما لعبت البلديات في هولندا دورا مركزيا في توفير الأراضي القابلة للبناء.

أما في فرنسا، فقد لعبت بعض البلديات (ران مثلا) دورا نشطا في السوق العقارية، حيث أنشأت ثلاث(3) مؤسسات عمومية عقارية، في 1962 أنشأت الوكالة العقارية والتقنية لإقليم باريس، في 1967 (المؤسسة العمومية لمدينة سان المنخفضة)، و في 1973 تم إنشاء مؤسسة عمومية لحاضرة لوران) وقد لعبت هذه المؤسسات دورا مهما كمنظمة للأسواق العقارية.

ففي الجزائر جاءت هذه السياسة في إطار الأمر 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية و أول تطبيق له كان في الجزائر العاصمة كأول بلدية في القطر الجزائري، ثم على كافة أنحاء الوطن، هذا الأمر كان استجابة لإشكالية مزدوجة تواجه البلديات، ألا وهي المضاربة العقارية<sup>(1)</sup> على العقار القابل للبناء، وكذا الاحتياجات المتنامية من أجل البناء والتجهيز و قد سمحت بالمساهمة في حل الأزمة السكنية، إذ تعطي للفرد إمكانية المشاركة في الإنتاج السكني، مما يجعل نوعية السكن جيدة و ملائمة لحياة الأفراد وفي هذا الإطار فقد حدد المرسوم رقم 76-28 حجم القطع المباعة وفقا لحجم العائلة، على أن يكون لكل شخص 20م2 من المساحة المبنية كحد أدنى و لكل عائلة 160م2 كحد أدنى و 400 م2 كحد أقصى، و هو ما يبينه الجدول(02).

الجدول(02): توزيع مساحات قطع الأرض حسب عدد أفراد العائلة و الكثافة الدنيا للبناء

كثافة البناء الدنيا المفروضة (النسبة بين المساحات المبنية و المساحة العقارية)						المساحة المباعة(م2)	عدد أفراد العائلة
0.3	0.35	0.4	0.6	0.7	1.2		
530	460	400	270	230	130	<b>160</b>	<b>8</b>
670	570	500	330	290	170	200	10
800	680	600	400	340	200	240	12
930	800	700	470	400	230	280	14
1070	910	800	530	460	270	320	16
1200	1030	900	600	510	300	360	18
1330	1140	1000	670	570	330	<b>400</b>	<b>20</b>

المصدر: مرسوم رقم 76-28 مؤرخ في 7 فيفري 1976 يتضمن تحديد كميّات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء.

(1) المضاربة العقارية: عملية ترمي إلى الاستفادة من تذبذب السوق العقارية للحصول على الأرباح، حيث يشتري المضارب الأرض لبيعها في وقت وجيز و قد اعتبرت النظرية البرالية وظيفة المضارب نفعية لأنها تضمن تواصل الأسواق العقارية في إطار الزمان والمكان<sup>(\*)</sup>.

(\*) P.merlin et F.Choay. Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, presse universitaire de France, paris, mars 1988.p633

لكن الاستهلاك المفرط للمجال، وعدم احترام الشروط المحددة فى المخططات، جعل نوعىة المجال متواضعة، إذ يستمر أصحابها فى زىافة عدد الطوابق و الزحف على المساحات المخصصة للطرق و المساحات الخضراء، فقد قامت البلديات بتجزئة حوالى 600000<sup>(1)</sup> حصة أرضىة و كان للخواص نصىب فى تجزئة 500000<sup>(2)</sup> حصة اغالبا منجزة بصفة غير شرعىة.

### 1-1-2- سياسة الترقىة العقارىة

ظهرت الترقىة العقارىة فى الجزائر منذ مارس 1986 بمقتضى القانون 86-07، الذى من خلاله فتحت الالة أبواب سوقها العقارى، و منحت الفرصة لمتدخلىن جدد فى إنتاج المجال السكنى لا سىما الخواص منهم، حىث تم إنجاز 40.278 مسكن من طرف المرقىن العقارىن، وهذا خلال الفرة 1999-2003<sup>(3)</sup>، و كان الهداف الرئىسى من هذا هو تلبىة الطلبات على السكن -الطبقات المتوسطة - فى آجال محدودة وبأسعار معقولة.

و لكن هذا القانون لم يحقق النتائج المرجوة منه، و لم ىسمح بإنجاز برامج سكنىة هامة، وهذا راجع إلى الشروط المتعلقة بكفاءة المتعهد فى الترقىة العقارىة من جهة، و حجم الاستثمار الهام الذى يستهلكه مشروع الترقىة العقارىة من جهة أخرى، و بالتالى الحصول على قروض بنكىة هامة إضافة إلى توجهها للطبقات الرافىة، فان هناك إفراط فى استهلاك المجال و ظهور المضاربة العقارىة مع تماىز اجتماعى و تدهور الحىاة الحضرىة. وقد عوض هذا القانون بالمرسوم التشرىعى 93/03 الخاص بالنشاط العقارى.

كما حدد هذا القانون بصفة واضحة الفرق بىن الترقىة العمومىة و الترقىة الخاصة، وأثقل هذه الأخيرة بالواجبات بصفة إجبارىة، خاصة تلك المتعلقة بالضرائب، صعوبة الحصول على العقار و فى طرق التمويل، بالإضافة إلى نقص الضمانات التى تشجع المتعاملىن الخواص فى الاستثمار، خاصة وأن تمويل المشارىع ملقاة على عاتق المرقىن الخواص بنسبة 50% من كلفة المشروع<sup>(4)</sup>.

(1),(2) Taoufik Guerroudj :perspectives et problèmes de l’habitat économique,les cahier de l’AADL n°2janvier 1995

(3) تقرير لوزىر السكن و العمران حول السكن فى الجزائر بىن الأمس و الیوم (<http://www.mhu.gov.dz>).  
(4) جغار عابدة، إستراتىجىة السكن التطورى، نماذج عن تفاعلات اجتماعىة و مجالىة للعملىة بولاية قسنطىنة، مذكرة ماجستىر فى التهىئة العمرانىة، ص.45.

### 1-1-3- تحصيفات السكن التطوري:

ظهر هذا النوع من التحصيفات في إطار التعليفة المؤرخة في 1 أوت 1995، و المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق (RHP)<sup>(\*)</sup>، و هي سياسة و جهة للفئات الاجتماعية المحدودة الدخل، و تتميز مساكنها بالتطور العمودي والأفقي، حيث تتكون هذه المساكن من خلية قاعدية بمساحة 40م<sup>2</sup><sup>(1)</sup>، قابلة للتوسع على مساحة إجمالية تتراوح بين 100 و 150م<sup>2</sup><sup>(2)</sup>، مجهزة بمختلف الشبكات، و يساهم المستفيدين في عملية تجهيز التحصيف.

### 2- تطور التحصيفات في مدينة باتنة:

عرفت سياسة التحصيفات في مدينة باتنة مرحلتين هامتين في تاريخ نموها العمراني، حيث ارتبطت كل مرحلة بقانون عقاري معين (حسب ما تبرزه الخريطة رقم 02، الخاصة بالتطور التاريخي للتحصيفات)، بالإضافة إلى تنوع في أنماط التحصيفات (بروز أشكال جديدة).

### 1-2- المرحلة الأولى 1974-1986م: سيطرة التحصيفات العمومية

و تمثل مرحلة حاسمة في تاريخ العقار الجزائري، خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20م، والذي بمقتضاه أصبحت البلدية مالكة لمجمل الأراضي الداخلة في محيط تعميرها مهما كانت ملكيتها و استخدامها في الأغراض العامة أو بيعها في شكل قطع مجزأة للخواص من أجل بناء المساكن الفردية على أن تقوم البلدية بإنجاز مخطط التحصيف (plan de lotissement) على حسابها الخاص و هذا من أجل تطبيق القوانين المعمارية و المحافظة على النسيج العمراني<sup>(3)</sup>. هذا القانون الذي جمد السوق العقارية لحساب تنمية و تطوير البلديات كانت أهدافه ترمي إلى:

- حماية الأراضي الزراعية من تقدم التعمير و الصناعة.
- الوقوف ضد كل أعمال المضاربة للأراضي القابلة للبناء..
- عقلنة توظيف التجهيزات العمومية.

(\*) R.H.P : Résorption de l'Habitat Précaire

(1)،(2) التعليفة الوزارية رقم 008 المؤرخة في 1 أوت 1995 المتعلقة بكيفيات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن

غير اللائق  
(4) الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري (دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة)، دار النور، الجزائر، 1995. ص 168.

(5)-39<sup>eme</sup> colloque de l'ASDLF 1,2 et 3 septembre 2003 : Nadia Djelel, concentration et desserrement : dynamique urbaine et nouvelles configurations spatiales d'Alger, école Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme (EPAU), P12.

و قد عرفت مدينة باتنة كغيرها من المدن انتشارا واسعا لهذه الشكل العمراني في مختلف اتجاهاتها وخاصة في الجهة الجنوبية. و جاءت هذه التخصيصات في إطار القضاء على البناء الفوضوي وكذا من خلال أداة تنظيمية للتعمير ألا وهي المناطق السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN)

### 2-1-1- التخصيصات كرد فعل للبناء الفوضوي وتلبية للاحتياجات العائلية (1974-1978)

امتدت هذه التخصيصات في الجهة الجنوبية للمدينة أين يتركز اكبر نسبة واهم حي لانتشار البناء اللاشعري (حي بوعقال) وتتمثل هذه التخصيصات في: تخصيص كموني، تخصيص البستان، بوعريف و الزهور، و بمعدل 16 هكتار للتخصيص، وهي مساحة كبيرة مقارنة مع مدينة قسنطينة الذي سجل فيها معدل 3 هكتار /للتخصيص<sup>(1)</sup> مع بداية ظهور التخصيصات العمومية سنة 1974 و عدد من التعاونيات يقدر بـ20 تعاونية ذات حصص تتراوح بين 20 و25 قطعة. (تعتبر كارثة بالنسبة للتعمير في مدينة باتنة، بسبب توضعها النقطي على مستوى أحيائها مما يرفع من تكاليف تهيئتها)، مقارنة مع مدينة قسنطينة حيث يصل عدد القطع في بعض التعاونيات إلى أكثر من 500 قطعة كتعاونية المجاهدين 1 نوفمبر 1954 بعدد حصص يقدر بـ628 حصة<sup>(2)</sup>.

### 2-1-2- تخصيصات ضمن برنامج المناطق السكنية الحضرية الجديدة (1978-1984): تاريخ

#### إنجاز المخطط العمراني الرئيسي PUD

جاءت التخصيصات السكنية ضمن المناطق السكنية الحضرية الجديدة التي ظهرت منذ الثمانينات و المكونة من أربعة مناطق كان من المقرر أن توفر 10230 مسكن، غير ان: منطقتان حضريتان، الأولى (ZHUN I) بالجهة الجنوبية و الثانية بالجنوب الغربي (ZHUN II) إنطلق مشروعهما منذ 1978 و 1979 على التوالي، أما المنطقة الثالثة (بوزوران) والرابعة (بارك أفراج) فقد ألغيتا.

حيث أن المنطقة الحضرية الأولى (ZHUN I) خصص فيها للتخصيصات مساحة 68.94 هـ أي بنسبة 45% من إجمالي مساحة المنطقة و تضم 1743 حصة المكونة لتخصيصات كل من المجاهدين، تامشيط قطاع 3 و4، تامشيط مجاهدين و حنانشة و مجموعة من التعاونيات، أما المنطقة الثانية فتشكل فيها مساحة السكن الفردي المنظم (تخصيصات، تعاونيات) 50.06 هـ أي بنسبة 25.63% من

(1)، (2) بوقيس نذيرة، التخصيصات السكنية في الجزائر، معالجة للواقع ورؤية للمستقبل، دراسة لبعض النماذج في مدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير. جامعة -منتوري - قسنطينة، 2003، ص.49.

المنطقة (198.70 هـ) (1)، انظر الجدولين (03) و(04) وقد تم تعديل مساحة المنطقة الحضرية السكنية الجديدة II بإضافة هياكل الجامعة وبعض التخصيصات فأصبحت مساحتها 336.1506 هكتار، وبالتالي ارتفعت نسبة استهلاك السكن الفردي إلى 69.608% من إجمالي المساحة الجديدة للمنطقة. جدول رقم (03): طبيعة الاستهلاك المجالي في المنطقة الحضرية الجديدة (ZHUN II)

ونصيب التخصيصات من هذا الاستهلاك

النسبة (%)	مساحة الاستهلاك	%	عدد المساكن	
18.68	37.14	68	2366	السكن الجماعي
<b>25.63</b>	<b>50.06</b>	<b>32</b>	<b>1096</b>	السكن الفردي - تخصيصات - تعاونيات - ترقية عقارية
30.45	60.53	-	-	التجهيز
4.24	8.44	-	-	الاحتياجات العائلية (التعويضات)
21	41.71	-	-	الأراضي الشاغرة + منطقة الارتفاقات
100	198.78	100	3462	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة 1998.

جدول رقم (04): طبيعة الاستهلاك المجالي في المنطقة الحضرية الجديدة (ZHUN I)

ونصيب التخصيصات من هذا الاستهلاك

نسبة الاستهلاك المجالي	مساحة الاستهلاك هـ	النسبة %	عدد المساكن	
36	53.06	66.3	3416	السكن الجماعي
<b>45</b>	<b>68.94</b>	<b>26.72</b>	<b>1743</b>	السكن الفردي تخصيصات - تعاونيات - ترقية عقارية
12	18	6.97	07	سكنات عشوائية
7	10.5	-	-	التجهيز
100	150	100	5169	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة 1998.

(1) المخطط التوجيهي للتهيئة رقم ولتعمير 1998.

ويفراز البناء الفردي في إطار مشروع المنطقتين السكنيتين الحضريتين الجديدين بنمطين من البناء:  
- فيلا ذات طابق واحد (R+1) مع شرفة (vérande) و الذي يميز المساكن المنجزة في إطار التعاونيات العقارية.

- بناءات ذات طابقين (R+2) ومرآب أو أكثر في الطابق الأرضي و هي بنايات تنتشر بكثرة عبر التحصيفات البلدية.

المشاكل التي تعاني منها المنطقتين السكنيتين الحضريتين الجديدين:

- تهيئة المجالات الخارجية: ساحات التوقف، مجالات اللعب مجالات الالتقاء.
  - نوعية البيئة المرتبطة بالسكن: إقصاء المجالات الخضراء.
  - تحول بعض المجالات الشاغرة (حصص شاغرة) إلى أماكن لرمي القمامة.
- من الجدولين (03) و (04) والخريطة (02)، نلاحظ الأهمية التي أوليت لبرنامج السكن الفردي في إطار التحصيفات، ضمن مشروع المنطقتين السكنيتين الحضريتين الجديدين، حيث 45% من إجمالي مساحة المنطقة الثانية شغلت بالبناء الفردي سواء التحصيفات البلدية أو مشروع إعادة هيكلة حي تامشيط.

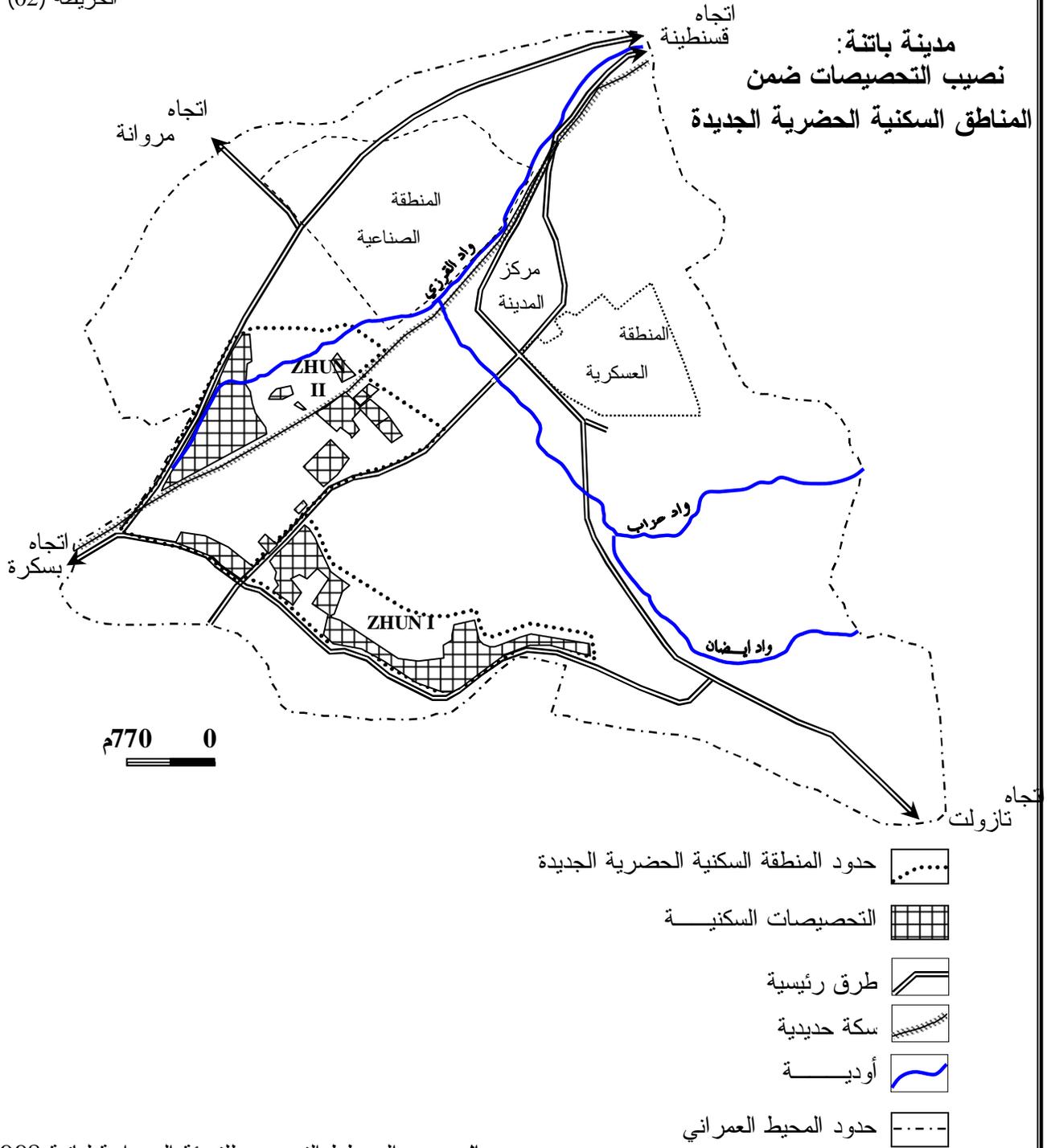
غير أن استخدام الأرض في هذه التحصيفات، كان مؤسس على مخطط قطاعي ( Plan parcellaire)، يمتاز بنسيج جد كثيف ومتراص (tissu compacte) أين نلاحظ غياب شبه كلي للمجال الأخضر والذي راح ضحية التكتيف العمراني.

فقد أنتجت عملية تكتيف التحصيفات (خاصة تحصيفات إعادة الهيكلة) إطار مبني متواضع، شبيه بالبناءات العشوائية، حيث واجهات بالطوب غير مشطبة، سطوح مع أعمدة غير كاملة، مرآب في الطابق الأرضي، أي مساكن في حالة ورشة مستمرة، تمتاز بغياب التجانس بين المباني، تلكم هي السمة أو المظهر الحضري والمعماري الذي توفره التحصيفات.

أما المنطقة الحضرية السكنية الثانية فتمتاز بإطار مبني مهيكَل من خلال جزيرات منتظمة، استحوذ فيها البناء الفردي في شكل تحصيفات على نسبة 25.63% من إجمالي مساحة المنطقة، بمساحة تقدر بـ 50.06هـ.

إذا هذه المرحلة (1974-1986)، وفي فترة قدرها 12 سنوات، شهدت فيها مدينه باتنة استهلاكا واسعا للعقار الموجه للتحصيف بمساحة 191, 06هـ أي بمعدل 15.92هـ/سنة و بحصص قدرها 4019 حصة (lot) أي 335حصة/سنة، سواء في إطار المناطق السكنية الحضرية الجديدة أو في إطار التحصيفات السكنية (تحصيفات البناء الذاتي).

الخريطة (02)



## 2-2- المرحلة الثانية: 1986-2003: "فتح السوق العقارية و ظهور متدخلين جدد"

تتميز هذه المرحلة بتخلي الدولة عن إنجاز التخصيصات فاسحة المجال أمام هيئات أخرى سواء عمومية أو خاصة، وقد ميز هذه المرحلة صدور عدة قوانين عقارية:

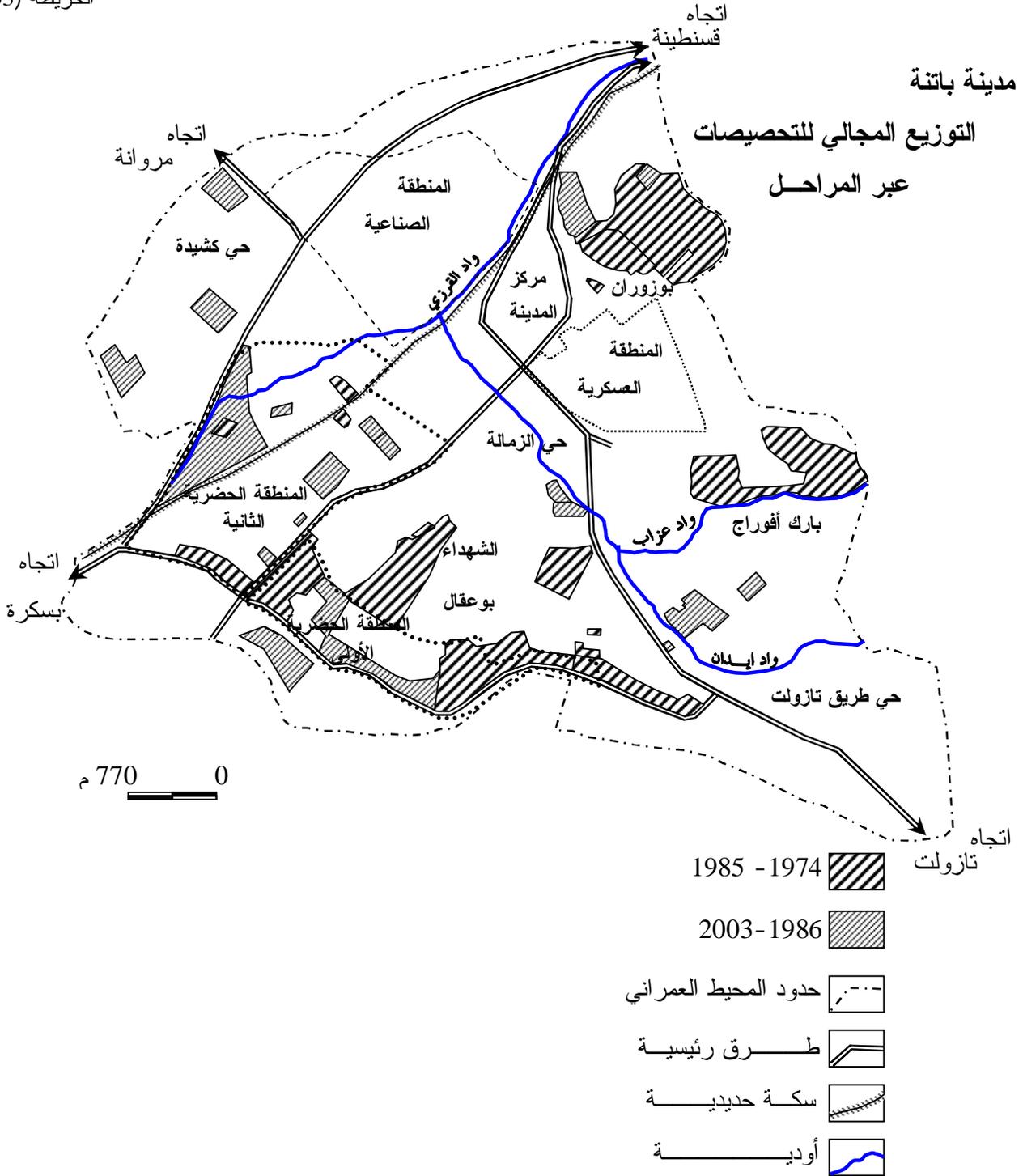
- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 و المتضمن التوجيه العقاري، و كذا الأمر 26/95 الصادر في 25/11/1995 المعدل والمتمم لقانون 25/90، الذي أعاد الاعتبار للملكية الخاصة، ووضع حد لاحتكار البلديات لكل المعاملات العقارية، مع بقاء الدولة والجماعات المحلية المنظم الوحيد للسوق العقارية (régulateur du marché foncier)، حيث وضعت تحت تصرفها مجموعة من القوانين والمراسيم، والأدوات القانونية لمنع إنشاء سوق عقارية فوضوية تتسم بالمضاربة ومن بين هذه الوسائل: حق الشفعة (droit de préemption)، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (l'expropriation)<sup>(1)</sup>، شراء الأراضي من السوق العقارية (عن طريق الوكالات العقارية)
- قانون الترقية العقارية 07/86 و الذي ظهر في جو اقتصادي يتسم بتدهور المصادر المالية العامة للبلاد و عجز الدولة عن تلبية الطلب المتزايد للسكن.

سمح هذا القانون بالبحث عن موارد أخرى للتمويل تتمثل في المال الخاص للمواطنين عن طريق الادخار الموجه في تمويل السكن، ورغم أن قانون 07/86 يفتح المجال نحو الترقية العقارية الخاصة إلا أن التناقضات و الضغوطات التشريعية و العقبات التمويلية، أدت إلى تحول أصحاب رؤوس الأموال عن ترقية السكن إلى نشاطات أخرى أكثر ضمانا.

- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/مارس/1993 و هو مرسوم حدد الإطار العام المتعلق بالنشاط العقاري حيث من خلاله (المادة 03) يعد المتعاملون العقاريون في الترقية العقارية تجارا باستثناء الذين يقوم بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة، أو حاجات المشتركين في ذلك و قد حدد علاقة المتعامل بالمشتري، علاقة المؤجر بالمستأجر، والملكية المشتركة.

(1) القانون 91-11 المؤرخ في 27 فيفري 1991، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

الخريطة (03)



المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1998+الوكالة العقارية لبلدية باتنة

إضافة إلى إسهام الخواص من خلال ما يسمى بمؤسسات الترقية العقارية و التعاونيات العقارية. غير أن إسهام الخواص فى مدينه باتنة فى ظل هذا القانون كان ضئيلا، إذ يتمثل فى إنجاز عدد محدود من المساكن الفردية من طرف متدخلين خواص من بينهم: بن فليس، بوزغاية، لمباركية، و مشاريع ترقية فى طور الإنجاز لكل من بزالة، قتالة.

وقد شهدت مدينه باتنة فى هذه المرحلة (1986-2003) خلال 17 سنة، استهلك مجال قدره 101.73 هكتار أى بمعدل 8 هـ/سنة، وهذا فى إطار التحصيفات العمومية بعدد حصص يقدر بـ 1697 قطعة، هذا التراجع التدريجى فى إنتاج الحصص الأرضية، مقارنة بالفترة السابقة، راجع إلى تناقص العقار الشاغر و القطيعة التى عرفتها القوانين العمرانية و العقارية، التى تتحكم فى إنتاج و تسيير العقار الحضري بالإضافة إلى بروز الترقية بنوعها السكنية و العقارية.

## II - أصناف التحصيفات السكنية: "سيطرة التحصيفات العمومية"

يوجد صنفان من التحصيفات السكنية، و التى تتحكم فى الطبيعة العقارية للأراضي التى تقام

عليها وهى:

- تحصيفات عمومية

- تحصيفات خاصة

### 1-II - التحصيفات العمومية: lotissements publiques

وهى التحصيفات التى تقوم بإنجازها إما البلدية أو الوكالة العقارية، حيث أن قبل سنوات التسعينات كانت البلدية هى المسؤولة على إنجاز التحصيفات، وذلك بنهيتها ومدىها بمختلف التجهيزات و الشبكات المختلفة، و توزيع الحصص على السكان، لإنجاز مساكنهم مستعنيين فى ذلك بمهندسين معماريين.

وقد جاءت هذه التحصيفات فى إطار برامج المناطق الحضرية السكنية الجديدة، و كذا تحصيفات فى إطار التعويضات الناتجة عن تهديم و القضاء على بنايات قصديرية و من بين التحصيفات التى جاءت فى إطار التعويضات لدينا:

تحصيف تامشيط 221 قطعة الوافع بحى تامشيط (دوار الدير سابقا) و تحصيف المجاهدين، إضافة إلى تحصيفات إعادة الهيكلة (كإعادة هيكلة جزأ من تامشيط إلى تحصيف قانوني) و نقصد بـ: **تحصيف إعادة الهيكلة**: هى التحصيفات التى تأخذ وضعيتها كما هى عليه على المجال، و عادة يتم تسويتها وفقا للطبيعة القانونية للأرض، على أن تكون ملكية العقار عمومية ( البلدية أو تابعة لأملك الدولة).

بعء سنة 1990، ءولت ءحصيفات البلديه الى الوكالة المبلية للئسيير والئئظيم العقاريين الءصريين الئى أسئئ بموجب المرسوم الئشريعي 90/405 المؤرخ فى 1990/12/22 لئقوم بمساعءة البلديات فى السهر على ئئظيم و ئسيير مءفظئها العقارية، بإنشاء ءحصيفات لفائءة مواطنيها و إشهارها بإلضافة الى مهام أءرى كإئئاج السكن الفرءى، السكن الئساهمي <sup>(1)</sup>، ءيئ أنجزئ الوكالة 60 مسكن فرءى فى بلديه عين الئوءة، 52 سكن جماعي 29 مسكن فرءى ئساهمي بعين جاسر .

و يمكن أن نميز نوعان من الئحصيفات العمومية حسب نوعية الئهيئة<sup>(2)</sup>:

#### أ- الئحصيفات الإءتماعية.

وفيهما ءئحمل الءولة ءكاليف ءهيئئها، مما يجعل أسعار الئنازل عن الءصص مناسباً مع ءءل بعض الفئائ، أى أن الئنازل يتم بمبالغ رمزية، ءيئ لا ءءءل كلفة ءهيئة المئر المربع الواحد فى عملية الئنازل.

وهى الئحصيفات الئى ظهرت ءاصة بعء صدور الأمر 26/74 الءاص بئكوين الإءئياطات العقارية.

#### ب- الئحصيفات الئرقيه:

يءءء سعر الءصص بعء أن ءئم عملية الئهيئة، إذ يمكن الءصول على مئل هذا النوع من الئحصيفات، الفئائ المهنية ذات الءءل المئرءع، ويتم الئنازل عليها بسعر السوق أى بأسعارها الءقيقية، وءء أصبحت الئوم ءءضع لإءراءات المراء العلنى.

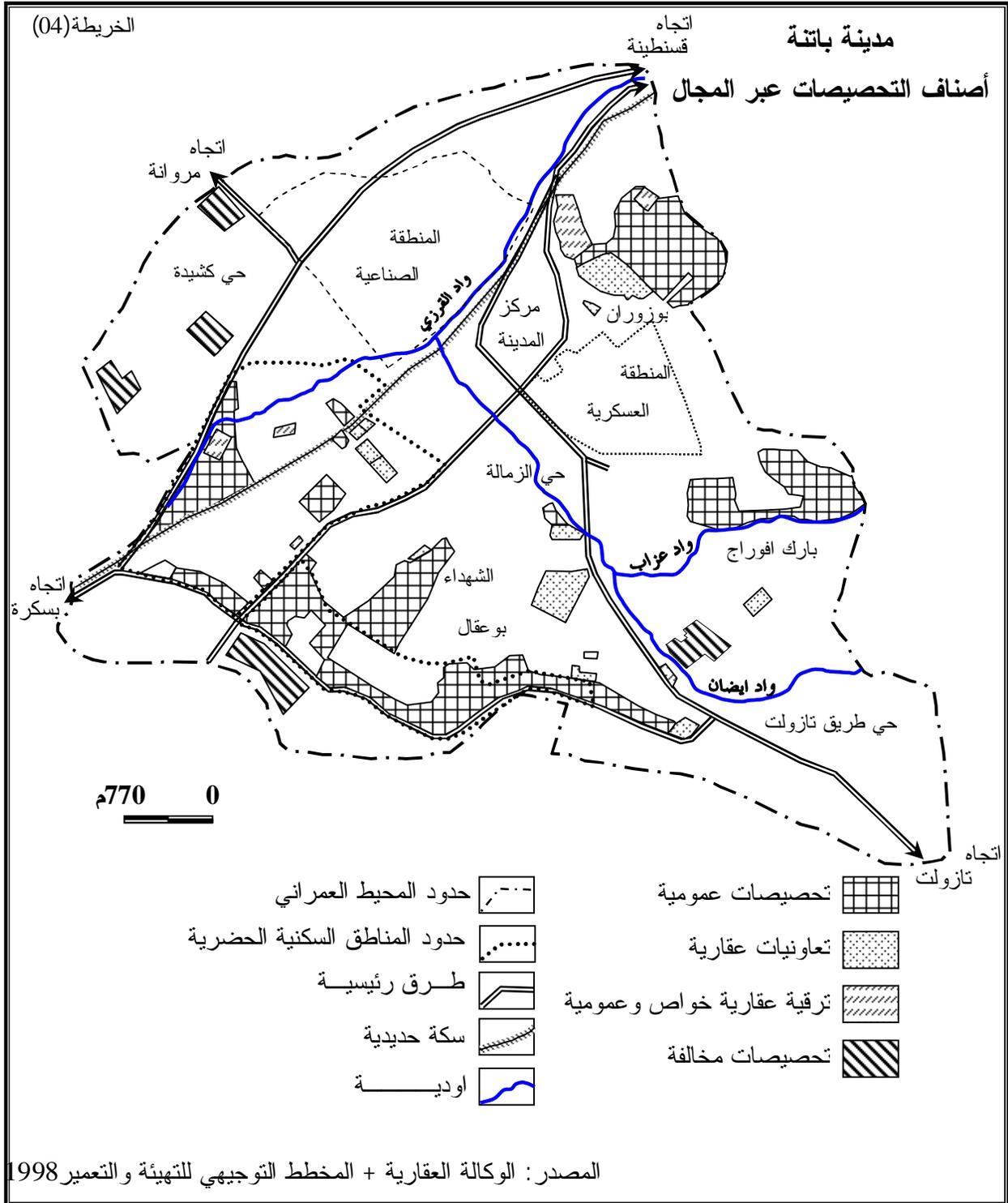
وئوء من بين إءمالي الئحصيفات العمومية فى مدينه بائنه ءحصيفان (02) ئرقويان ءابءة للوكالة المبلية للئسيير والئئظيم العقاريين الءصريين،هى: الفجر (170ءصه) بءى الءمالة، الرياض III (73 ءصه + 03ءصص للئهيئات)، بمساحة إءمالية ئبلغ 36.9474هءئار .

## II -2- الئحصيفات الءاصة: ( مساهمة ضئيلة للءواص فى مبان الئرقيه العقارية فى مدينه بائنه)

و هى ءحصيفات يقوم بإنجازها الءواص فى فئراء مءئلفة ءيئ يكون الئءءل فى شكليين:

الئرقيه العقارية و الءعاونيات العقارية.

(1)(2) الوكالة المبلية للئئظيم و الئسيير العقاريين الءصريين لبلديه بائنه



## أ - الترقية العقارية خواص:

تتمثل فى مبادرة الخواص فى بناء مساكن فردية موجهة للبيع حسب ما جاء فى القانون الخاص بالترقية العقارية الصادر فى 04/مارس/1986.

مع العلم أن الترقية العقارية للبناء الفردي المنجزة من طرف الخواص فى مدينه باتنة، غير منتشرة بكثرة حيث نجد فقط عمليتان أنجزتا هما 24 فيلا بوزغاية بن فليس بحي المجاهدين بالقرب من الجامعة و 12 فيلا للمتعامل بن فليس على طول ممرات محمد بوضياف و تجدر الإشارة هنا إلى عدم اكتمال أشغال الإنجاز لحد الآن رغم انطلاقها منذ 1990 مساحتها 13200م<sup>2</sup>.

بالإضافة إلى الترقية العقارية للأراضي (أي عملية تهيئة حصص أرضية وبيعها) متمثلة فى و جود متعاملين آخرين منهم: قتالة، سلطاني، بن نوي مباركية.

كما لا يمكن أن نغفل دور بعض الهيئات العمومية فى ميدان إنجاز السكن الفردي فى إطار تحصيلات الترقية العقارية من بين هذه الهيئات:

- ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) التي قامت بإنجاز 169 سكن ترقوي من نوع الفيلا بطابق واحد (R+1)، أنجزت على مراحل، وباختلاف المواقع، حيث أغلبها تقع بحي بوزوران وتم اقتناء المتر المربع ب3000دج، مع الإشارة إلى أن 20 مسكن فقط مشغولة، هذا الإقبال الضعيف<sup>(1)</sup> عليها لارتفاع أسعارها، حيث يصل سعر المسكن 400 إلى 700 مليون سنتيم.

- مؤسسة ترقية السكن العائلي و يتمثل إنتاجها فى مجال السكن الفردي فى: 18 فيلا بحي الجزائر و 60 فيلا بحي بوزوران، إضافة إلى 55 فيلا بالمنطقة السكنية الحضرية الجديدة الثانية.

## ب - التعاونيات العقارية: "كارثة على تهيئة المجال والعقار فى مدينه باتنة"

و هو الشكل العمرانى الذي اتخذ من خلاله السكن الفردي أهمية كبرى فى حي بوزوران الذي استهلكت فيه 12.043 هـ لهذا النوع من العمليات العمرانية، وكذا فى باقى المدينه، على اثر صدور الأمر 26/74، و المرسوم التنفيذي رقم 92/76 الصادر بتاريخ 1976/10/23<sup>(2)</sup>، وقد بلغ عدد التعاونيات 28 تعاونية و منها تعاونيات مخصصة لتسوية وضعية السكان الغير الشرعيين الذين احتلوا مساكن عمومية بطريقة غير قانونية، و هكذا فان التعاونيات العقارية التي اتخذت الأحرف الهجائية تسمية لها فى انتظار إتمام الأشغال بها، فهي تتربع على مساحة 40.1410 هكتار (المساحة

(1) يسميها بعض السكان و المهندسين، بالمستوطنات نتيجة عزلتها عن مجال المدينه وإحاطتها بأسوار معتمة غير كاشفة،

كأنها قلاع محصنة (forteresses retranchées)

(2) المرسوم التنفيذي 92/76 المتعلق بتنظيم التعاونيات العقارية الصادر فى 23 أكتوبر 1976، الجريدة الرسمية 12.

المنجزة والمهياة ميدانيا) و وينتشر اغلبها بأطراف المدينة(انظر خريطة أصناف التخصيصات رقم(04)).و بالرغم من انطلاق الأشغال سنة 1980 بالنسبة لعدد كبير من التعاونيات: سيباط، سيمبا، مجاهدين، بن باديس، نجمة و CNEP I et II، فان أشغال بعض المساكن لا تزال متواصلة، ويعود هذا إلى عامل عدم توفر مواد البناء بطريقة مستمرة و بأسعارها الرسمية، مما جعل المستفيدين يلجؤون في بعض الأحيان إلى السوق الموازية، مع كل ما ينجر عنها من ارتفاع في أسعار مواد البناء، و بالتالي الزيادة في تكاليف البناء ، وبذلك تطول مدة إنجاز المساكن.

### ج- التخصيصات المخالفة: lotissements non réglementaires

انطلاقا من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والتحقيق الميداني تم تسجيل 5 تخصيصات مخالفة تنتشر في الأطراف الحضرية للمدينة، أغلبها منتشر بحي كشيدة(3تخصيصات مخالفة)، استهلكت هذه التخصيصات مساحة قدرها 32.6406هكتار وموفرة 1025 قطعة أرضية، انظر الجدول(05).

### الجدول(05): مدينة باتنة: التخصيصات المخالفة بمدينة باتنة بعد 1990.

موقع التخصيصات المخالفة	المساحة (هـ)	عدد الحصص	الاستخدام السابق	الاستخدام الحالي
حي كشيدة	3.8	97	زراعة واسعة	سكني
بن نوي	7.00	180	بساتين ومشاتل	سكني+تجهيز
زموري	5.20	156	زراعة	سكني
أولاد بشينة	9.40	247	بساتين	سكني
تخصيص مباركية	7.2406	345	زراعة الحبوب	سكني+تجهيز
المجموع	32.6406	1025		

المصدر: مصلحة التعمير لبلدية باتنة + تحقيق ميداني افريل 2004.

(1) تحقيق ميداني افريل 2004

### خلاصة المبحث الثانى:

تبين من خلال المبحث الثانى ان تطور التحصيفات فى مدينه بائنه كان على مرحلتين هامتين من تاريخ تطورها العمرانى ، مرحلة 74-86 و 86 2003 ، استهلكت فيها التحصيفات العمومية مجالا قدره 292.79 هكتار حيث سجلت إستهاكا كبيرا فى المرحلة الأولى بمعدل 16 هكتار/التحصيف، واغلب تحصيفات الفترة الأولى امتازت نسيج عمرانى كثيف و متراص والتي ميزت المنطقه السكنية الحضريه الأولى.

وقد عرفت المدينه مختلف أصناف التحصيفات، حيث أن التعاونيات ذات العدد المحدود من الحصص أثرت على المردود المنتظر لمخطط التوجيهي، فى حين كان هناك إسهام ضعيف للخواص فى مجال إنجاز السكن الفردي. وانتشرت التحصيفات بشكل كبير فى الجهة الجنوبية للمدينه فى الاتجاه جنوب شرق - نحو شمال غرب مشكلة حزام يقلل من حده تطور السكن الفوضوي. كما برزت التحصيفات المخالفة كمالا للسكان ضعيفي الدخل.

## المبالى الئالء: الؤزن المبالى والسكنى للتحصيفات

### إئناج مبالى (مساحى) هام وإطار عمرانى مئواضع

إن للتحصيفات السكنية أهمية كبرى فى مبال ئنظيم المءن الجزائرية وءل جزء من أزمة السكن من ءلال ءوفيرها لءءء هام من السكنات للمواطنين، ويلاحظ انه واقعة بمحاذاة المناطق الحضرية الجءءءة، ءىء ءظهر الهوة الكبيرة بين النسيجين على مستوى المبال الخارجى، إذ كل ءحصيف عبارة عن مخطط عمرانى يميزه الشوارع المنقاطعة لءءءء وءءات سكنية (Hots)، واغلب أشكالها منئظمة، فى ءىن يئميز النسيج الآخر (ZHUN) بالمبالاى الواسعة الئى ءئوسء العماراى إضافة إلى الامئءاء الأفقى للأولى (الءحصيفات) و العموءى للئائنية، ناهيك عن اءءلاف فى الكئافاى. وءء ءانء مساهمة الءحصيفات فى إئناج السكن فى مدينه بائنه معئبرة ءسب الئسلسل الزمنى الءى ءان على مرءلئىن:

- قبل 1986.
- بعء 1986.

### I- الءحصيفات العمومية

#### I-1- الءحصيفات العمومية قبل 1986: الءحصيفات ءانء عملية ارءبالية.

أنءر قبل 1986، ءارىء ظهور ءرقيقه العقارية فى الجزائر، مجموعة من الءحصيفات السكنية العمومية ذاى ءصائص و مميزات مئبائنية:

فءء ءم ءصر 12 ءحصيف عمومى موزعة عبر مءءلف أنحاء المدينه، ءمءء على مساحة ءءرها 191.06 هـ برصيف سكنى يقءر بـ 4019 ءصة أرضية فرءية.

و من الجءول (06) نلاحظ ءبائىن المبالى بين الءحصيفات الئى يمكن ءقسيمها إلى ءلاى ءئائ من ءىء ءءء ءصص و مساحة الاسءهلاك المبالى.

**الفئة الأولى:** وهى فئة ءضم 3 ءحصيفات ذاى الؤزن المبالى و العءءى الكبىر، ءىء بلءء مساحة اكبر ءحصيف على مستوى مدينه بائنه 40.8091 هـ، ألا و هو ءحصيف بارء افوراء بشطريه I و II، بعءء ءصص يقءر بـ 349 و 585 ءصة على ءئوالى بالنسبة لكل ءطاع، هذه المساحة ءقءر بنسبة 21.36% من إءمالى مساحة الءحصيفات ءلال هذه الفءرة، أما نسبة ءءء ءصص فىقءر بـ 23.24% من إءمالى ءصص، ءم يليه ءحصيف بوزوران بأقسامه الأربعة بمساحة 30.1404 هـ ءقابلها نسبة 21.8993 هـ، من إءمالى مساحة الءحصيفات ءم ءحصيف ءامشيط (ق 3 و 4) بمساحة

8.8993 هـ، أي أن هذه الثلاث تخصيصات وفرت 2103 قطعة واستهلكت عقارا قدره 99.848

هـ وهو ما يؤكد الاستغلال المجالي الكبير للتخصيصات في الفترة 74-86.

**الفئة الثانية:** فئة متوسطة، حيث تتراوح نسبة الإسهام المجالي للتخصيصات بين 5.97 و 10.03% من إجمالي الحصص المنجزة قبل 1986، بمساحة تتراوح نسبها ما بين 9.53% و 6.46% من إجمالي مساحة المستهلكة لهذا الشكل العمراني في هذه الفترة. وتضم 4 تخصيصات هي بوعريف، الزهور، البستان، كموني بن خراف. هذه الفئة استهلكت مساحة أقل من سابقتها، حيث تبلغ 65.557 هـ، بعدد حصص يقدر 1344 قطعة.

**الفئة الثالثة:** وتمثل نسبة ضعيفة للمساهمة المجالية للتخصيصات تتميز بعدد ضئيل من الحصص لكل تخصيص إذ تتراوح بين 1.34% و 4.06% من إجمالي الحصص المهيأة في هذه الفترة و المقدرة بـ 4019 قطعة أرضية، وتضم 5 تخصيصات هي: الفجر (الزمالة) والزناتي و بوزوران 5 قطع و تامشيط مجاهدين و مجاهدين 800 مسكن، هذه التخصيصات وفرت 572 حصة، مستهلكة عقارا قدره 25.6513 هـ.

وقد كان الامتداد المجالي للتخصيصات خلال هذه الفترة (أي قبل 1986) على شكل حزام ممتد من الجنوب الغربي إلى الجنوب الشرقي بالجهة الجنوبية للمدينة وذلك لعدة أسباب نذكر أهمها:

- هيكلية التوسع العمراني في الجهة الجنوبية.
- إيقاف البناء الفوضوي الذي تعرفه أحياء كل من بوعقال وتامشيط
- توفر العقار القابل للبناء في هذه الجهة.

الجدول رقم (06): مدينة باتنة: التخصيصات العمومية للوكالة العقارية

والبلدية قبل 1986

التخصيص	عدد الحصص	النسبة %	المساحة هـ	النسبة %	سنة الإنشاء	نسبة تقدم الأشغال
بارك افوراج	934	23,24	40,809	21,36	1983	80
بوزوران (1-2-3-4)	587	14,61	30,14	15,78	1984	80
تامشيط (ق3 و4)	582	14,48	28,899	15,13	1982	70
الزهور 1-2	372	9,26	22,969	12,02	1982	90
البيستان	403	10,03	18,202	9,53	1981	90
بو عريف	240	5,97	12,35	6,46	1981	80
كموني بن خراف	329	8,19	12,036	6,3	1978	90
مجاهدين 800 مسكن	151	3,76	7,0146	3,67	1986	90
الزناتي	74	1,84	6,464	3,38	1984	90
تامشيط (أ) مجاهدين	130	3,23	5,9721	3,13	1982	90
الفجر (الزمالة)	163	4,06	5,1145	2,68	1984	90
بوزوران قطاع 5	54	1,34	1,0861	0,57	1984	80
المجموع	4019	100	191,06	100		

المصدر: الوكالة العقارية لبلدية باتنة + المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1998

أما نسبة الأشغال لتخصيصات هذه الفترة فتتراوح ما بين 70 إلى 90%،

وتمتاز تخصيصات هذه الفترة، بصفة عامة بنسيج متراس ذات واجهة واحدة ،



صورة رقم (02): تخصيص المجاهدين

- نسيج متراس ومساكن ذات واجهة واحدة
- ظاهرة ازدواجية وظيفة المسكن

وتمتاز مساكنها بازدواجية الوظيفة<sup>(1)</sup> أو تراكب المجال (la superposition de l'espace) وهو ما تبين الصورة رقم (02)، حيث تتكون من طابق ارضي ومرآب + طابق أو أكثر للسكن محاط بشرفات ، كما يتميز بلا تجانس في انفتاح الواجهات على الشارع.

(1) هي ظاهرة تعرفها المساكن و بنسبة كبيرة على مستوى المدينة ككل

## 1-أ- الإطار العقاري:

إن التحصيصات المنجزة قبل سنة 1986 كلها مشيدة على أراضي البلدية التي تحصلت عليها عن طريق:

- اقتناء الأراضي العمومية لدى أملاك الدولة كما هو الحال لتحصيلات الرياض I و الرياض II.
- الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية.
- عن طريق الإدماج، طبقاً للأمر 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية، حيث ينص على إلزامية تحديد المحيط العمراني، و على منع التصرف في الأراضي الداخلة ضمن هذا المحيط إلا لصالح البلدية، حيث تتم كل عمليات البيع والشراء و التنازل إجبارياً من خلال البلدية و لصالحها<sup>(1)</sup>.
- تحويل أراضي ذات طبيعة زراعية، كمثال تحويل قطعة واقعة بطريق حملة لإنجاز المنطقة السكنية الحضرية الجديدة II، ذات مساحة 40هـ و 66آر و 67 سآ، مشكلة من مجموعة حصص ريفية.

إن عرفت هذه الفترة استهلاك مجالي كبير عن طريق التحصيصات و خاصة في الجهة الجنوبية التي حضيت بنصيب أوفر من التحصيصات (خريطة توزيع التحصيصات) وهذا لتثبيط امتداد البناءات الفوضوية، ومحاولة تقنين هذه الجهة، بالإضافة إلى توفر العقار الشاغر فيها وقلة الارتفاقات.

## I-2- التحصيصات المنجزة بعد 1986:

أنشئت على مستوى مدينة باتنة بعد 1986 العديد من التحصيصات والتي تتميز - حسب الجدول (07) - بمايلي:

قدر عدد التحصيصات البلدية المنجزة في هذه الفترة بـ 15 تحصيل و تشغل هذه التحصيصات مساحة 101.73 هـ مقسمة الى 1697 حصة.

---

(1) محمد الهادي لعروق: المدينة الجزائرية، سياسات وممارسات التهيئة، حوليات وحدة البحث أفريقيا والعالم العربي-

جامعة قسنطينة 1997.ص.10.

الجدول (07): مدينة باتنة: التخصيصات العمومية للوكالة العقارية

والبلدية بعد 1986

التخصيص	عدد الحصص	النسبة %	المساحة هـ	النسبة %	سنة الإنشاء	نسبة تقدم الأشغال
تخصيص فراك	24	1.41	23,732	23.33	1993	60
المجاهدين	314	18.5	19,548	19.22	1994	80
الرياض 1	447	26.34	16,432	16.15	1994	50
الرياض 2	230	13.55	10,961	10.77	1994	50
تامشيط 221 ق	221	13.02	8,603	8.46	1987	70
بويق	31	1.83	6,1203	6.02	1998	35
ممرات ك، ل	38	2.24	3,6626	3.60	1988	90
بوزوران 6 ق	147	8.66	2,9602	2.91	1997	50
الرياض 3	73	4.30	2,6993	2.65	1997	50
احشاشنة الياسمين	64	3.77	2,2323	2.19	1987	80
بوزوران 21 قطعة	21	1.23	1,4591	1.43	1996	50
ضيعة كشيدة	56	3,3	1,368	1,34	*	90
تخصيص الشهداء	18	1.06	1,165	1.15	1994	60
تامشيط 7 قطع	7	0.41	0,4584	0.45	1997	80
سيباط 6 قطع	6	0.35	0,3289	0.32	1997	50
المجموع	1697	100	101,73	100		

المصدر: الوكالة العقارية لبلدية باتنة + المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1998

وتختلف هذه التخصيصات عن بعضها البعض من حيث المساحة و كذا عدد الحصص، وقد تم تقسيم

هذه التخصيصات إلى ثلاثة فئات:

**الفئة الأولى:**

نسجل أكبر عدد حصص من نصيب تخصيص الرياض I بنسبة 26.34% من إجمالي عدد

الحصص العمومية في هذه الفترة بمساحة نسبتها تقدر بـ 16.50%. ن إجمالي مساحة هذه

التخصيصات، و تخصيص المجاهدين بـ 314 حصة مساهما بنسبة 18.50%.

(\*) لم نتحصل على سنة إنشاء.

**الفئة الثانية:** وهي تشمل 03 تحصيفات بنسب تتراوح بين 8.66 و 13.55 % من مجموع الحصص، وفرت 598 قطعة على مساحة قدرها 22.5242 هكتار .

**الفئة الثالثة:** وهي فئة تشمل تحصيفات ذات إسهام مآالي وسكني ضعيف وعددها 10، حيث نسبة الإسهام المآالي تتراوح بين 0.32 و 3.60 % ، أما الإسهام السكني فهو يتراوح 0.35% و 4.30% من إجمالي الحصص المنجزة في الفترة بعد 1986، هذه الفئة تساهم بـ 338 قطعة، وهذا راجع إلى وجود جيوب من العقار استغلت في هذا الشكل من التعمير. ما يجعل ضرورة إنشاء تحصيفات محدودة الحصص، حيث يعتبر تحصيل سيباط أصغرها مساحة وعدد حصص، ويشمل ستة (06) قطع تتربع على مساحة تقدر بـ 0.3289 هـ. ذو طبيعة اجتماعية.

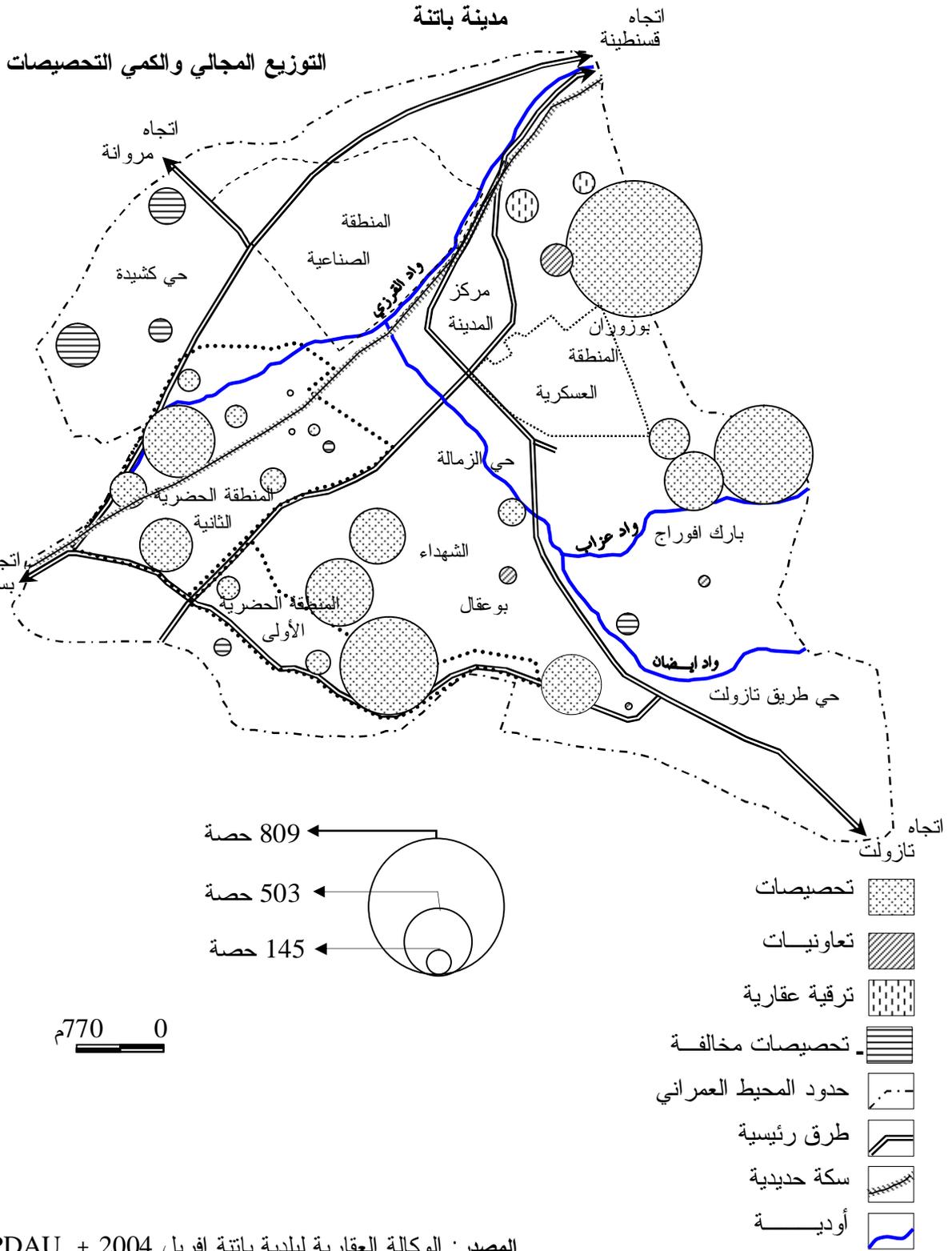
أما فيما يخص نسبة تقدم الأشغال لهذه التحصيفات فتتراوح ما بين 35% و 80% حسب تاريخ إنشاء التحصيل وموقعه بالنسبة لمركز المدينة.

## 2-أ- الإطار العقاري للتحصيفات:

يعود أصل ملكية أراضي هذه التحصيفات للبلدية، حيث تم الحصول عليها كما قلنا سالفًا بموجب الأمر 26/74، الذي منح للبلديات كل الصلاحيات للحصول على الأراضي داخل محيطها العمراني من خلال عمليات الإدماج والتحويل و الشراء، وقد كان للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري دور في مساعدة أجهزة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود إمكانياتها<sup>(1)</sup>

(1) المادة 04 من المرسوم التنفيذي 405/90 يحدد قواعد احداث وكالت للتسيير والتنظيم العقاريين المحليين.

الخريطة (05)



### 3I- التوزيع المبالى للتحصيفات : " انتشار جغرافى محدود فى المدينه "

حسب خريطة التوزيع المبالى والكمى للتحصيفات رقم (05) نلاحظ أن التحصيفات العمومية المنجزة قبل سنة 1986، تنتشر أغلبها بالجهة الجنوبية للمدينه، على امتداد طولى من الجهة الجنوبية الشرقية نحو الجنوبية الغربية، مشكله بذلك حزاما أو جدار يقف عائقا أمام امتداد البناءات الفوضوية التى تنتشر بسرعة فى هذه الجهة، ( حالة حى بوعقال اللاشعرى)، وقد وجهت التحصيفات فى هذه الجهة نظرا لتوفر الأراضى القابلة للبناء، فى حين فى الجهة الشرقية نسجل ثلاث تحصيفات هى: بوعريف، وبارك أفوراج I و بارك أفوراج II، أما الجهة الشمالية نجد تحصيل بوزوران بمختلف أقسامه ويعود ذلك لوجود مساحات هامة من الإتفاقات وتعرض بعض المناطق للغمر مثل جهة بارك أفوراج.

أما بعد 1986 فنسجل توزيع للتحصيفات فى الجهة الجنوبية الغربية وذلك فى إطار مشروع المنطقه الحضرية السكنية الجديدة II.

إذن أهم ما يميز التحصيفات العمومية هو انه اهتم فيها بالجانب الكمى ولم يعط فيها للجانب النوعى حقه اللازم، مما ولد مجالات خالية من النشاطات جعلها أحياء للنوم.

### I-4- الوزن المبالى والكمى للتحصيفات العمومية:

نتناول فى هذا العنصر الأهمية المبالية للتحصيفات فى حل أزمة السكن و توفير جزء من الحضيرة السكنية بمدينه بائنه.

فمن خلال استقراء الجدول (08) نلاحظ أن الإسهام المبالى للتحصيفات فى توفير الحضيرة السكنية بمدينه بائنه يختلف من مرحلة إلى أخرى، حيث:

أن نسبة توفير التحصيفات العمومية للمساكن خلال الفترة (77-87) قدر بـ 34.33 % من إجمالى الحضيرة السكنية المقدره بـ 27082 مسكن<sup>(1)</sup>، هذه النسبة تبين مدى فعالية هذا الشكل العمرانى فى الإسهام فى حل جزء من أزمة السكن.

أما خلال الفترة الثانية (1987-1998) فكانت نسبة إسهام التحصيفات العمومية فى الإنتاج السكنى تقدر بـ 9.05% من إجمالى الحضيرة السكنية الموفرة فى الفترة 87-1998 والمقدره بـ 18756<sup>(1)</sup>، و عليه، خلال عقدين من الزمن، أى فترة 77-98 بلغت الزيادة السكنية بمدينه بائنه 30462 مسكنا، وكان نصيب التحصيفات العمومية 18.74% منها بعدد حصص قدره

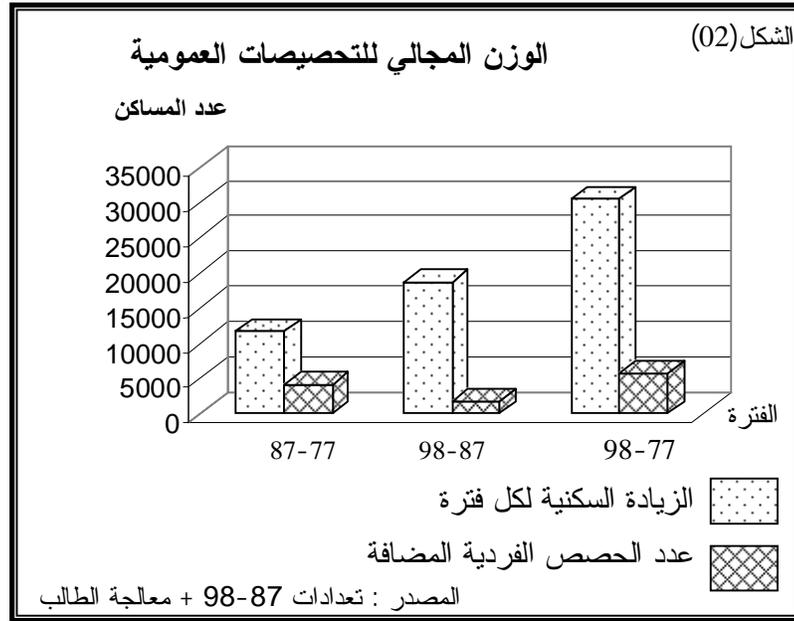
<sup>(1)</sup>التعداد العام للسكان والسكن 1987

5716 قطعة أرضية، وهي نسبة تعبر عن مجهود وحرص الدولة على توفير حصص للمواطن الجزائري الذي يقوم بإنشاء مسكنه عليها بإمكاناته الخاصة، أما الإسهام الفعلي للتخصيصات العمومية بدأ منذ 1978 تاريخ إنجاز أول تخصيص على مستوى بلدية باتنة ألا وهو تخصيص كموني بن خراف.

جدول (08): مدينة باتنة: نسبة إسهام التخصيصات العمومية في الإنتاج السكني

السنة	الحظيرة السكنية	الزيادة السكنية	عدد الحصص العمومية	النسبة (%)
1977	15376	11706	4019	34.33
1987	27082	18756	1697	9.05
1998	45838	30462	5716	18.74
المجموع				

المصدر : RGPH 1998,1987+معالجة الطالب



أما الاستهلاك المجالي فهو يتماشى مع عدد الحصص في كل فترة ومع كل سياسة عقارية ميزت كل فترة، حسب ما هو مبين في الجدول (09).

الفترة 74-86 فقد استهلك نمط التخصيصات السكنية 191.06 هـ من إجمالي مساحة المدينة بنسبة 15.87 % من الزيادة المجالية لمدينة باتنة، والمقدرة بـ 1204 هـ، وهي مرحلة وصفت بالانفجار العمراني للمدينة. هذه النسبة تبرر سياسة الاحتياطات العقارية التي

انتهجتها الدولة في فترة ما بعد 1974 والتي شكلت احتياط هام من الأراضي السهلة التعمير، بالإضافة إلى تطبيق المخططات الإنمائية والعمرانية التي عرفتتها المدينة (الأول سنة 1978، والثاني سنة 1985).

الفترة **86-2003**، والتي تمثل مدة 17 سنة فقدرت نسبة الاستهلاك المجالي بنمط التخصيص 17.83 % من إجمالي الزيادة المجالية لمدينة باتنة في هذه المرحلة والمقدرة بـ 963 هـ، و تعادل نسبة 5.05% من مساحة المدينة الإجمالية والتي تبلغ 3394 هـ. و يفسر هذا الانخفاض عن الفترة السابقة ببداية تخلي الدولة عن هذا النمط من العمران، و التوجه نحو أشكال جديدة كالترقية العقارية، كما يمكن تبرير هذا الانخفاض إلى استنفاد معظم الأراضي القابلة للتعمير، و كذلك صعوبة تشكيل احتياطات عقارية بالنظر إلى ندرتها أولاً، و التوجه الجديد بصدور قانون التوجيه العقاري (25/90) الذي أعاد الحق للملكية الخاصة و حرية التصرف فيها ثانياً ، الأمر الذي يطرح صعوبات في شراء الأراضي التي تتطلب تكاليف هامة، كما أصبح اللجوء إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لا يتم إلا في حالات محددة.

جدول رقم (09): مدينة باتنة: نسبة الإسهام المجالي للتخصيصات العمومية في النسيج

#### الحضري

النسبة (%)		مساحة التخصيصات (هـ)	الزيادة المجالية هـ	مساحة المدينة هـ	الفترة
من مساحة المدينة	من الزيادة المجالية				
7.86	15.87	191.06	1204	2431	1974 - 1986
5.05	17.83	171.73	963	3394	1986 - 2003
<b>10.69</b>	<b>16.74</b>	362.79	2167		المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1998 ومخطط العمران الرئيسي 1978.

وتشكل نسبة استهلاك المجال عن طريق التخصيصات العمومية 10.69% من إجمالي مساحة المدينة. بينما تشكل نسبة 16.74 من الزيادة المجالية خلال الفترة 1974-2003 وباستحواذ مجالي يقدر بـ 362.79 هـ. أما عدد الحصص المنجزة فتتمثل نسبة 12.47 % من إجمالي الحظيرة السكنية المسجلة في تعداد 1998.

وتمثل التخصيصات العمومية ما نسبته 26,20% من الاستخدامات السكنية المقدر مساحتها بـ 1384,39 هـ ، كما تساهم بـ 21,51% من إجمالي المساكن الفردية المقدر بـ 26575 مسكن فردي حسب إحصاء 1998.

## II-التعاونيات العقارية

### II-1- التعاونيات العقارية قبل 1986

أنجز قبل 1986 تاريخ صدور قانون الترقية العقارية، العديد من التعاونيات في إطار المخطط العمراني الرئيسي (PUD) لمدينة باتنة المنجز سنة 1978، وقد تم برمجة 20 تعاونية منها ما جاء في إطار المناطق السكنية الحضرية الجديدة، واغلب هذه التعاونيات توجد بحي بوزوران (07 تعاونيات بعدد حصص يقدر بـ 124 قطعة).

هذه التعاونيات كان لها صدى على استهلاك المجال بشكل كبير حيث أن معدل التعاونية يتراوح بين 20 و 25 حصة، باستثناء تعاونية (CNEP I et II) بعدد حصص يقدر بـ 76 حصة، انظر

الجدول (08). الجدول (10): التعاونيات العقارية قبل سنة 1986

الموقع	النسبة %	عدد الحصص	التعاونية
	8,44	40	سيباط
ZHUN II	4,22	20	الأمّن
حي الزمالة	6,75	32	سيمبا مجاهدين
حي بو عقال	2,53	12	نجمة ontf
	16,03	76	CNEP I et CNEP
بوزوران	4,01	19	الشيليا
	3,16	15	بن باديس
	2,11	10	النجا
	4,64	22	ياسمين
	3,80	18	الفتح
	4,64	22	النهضة
	3,80	18	الأرز
ZHUN I	4,22	20	الرجاء
	4,64	22	الوفاء
	5,91	28	المستقبل
الشهداء	6,75	32	الأمّل
طريق	4,43	21	الأزهار
حي بو عقال	5,70	27	سيويا
	4,22	20	السولب
كشيدة	2,11	10	CPA
	100	474	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1998 + المصالح التقنية البلدية 2004

وقء وفر هذا الشكل من التحصيفات ما يقارب 474 حصة أرضية، وتم إشغالها بمساكن ذات نوعية جيدة من نمط الفيلا ذو الهندسة المعمارية الراقية (villas somptueuses) المدعمة بمساحات خضراء مما يوحي أن قاطنيها ذوي الءءل المءءبر. الصورة رقم (03).



صورة رقم ( 03 ) :  
نموء لفيلا على مستوى  
ءعاونية سيباط

## II-2- ءعاونيات المنشأة بعء 1986

بعء 1986 برمءت العءيء من ءعاونيات و التي انءشرت عبر كامل النسيج العمراني للمءينة موفرة بءلك 136 حصة وبمءوسط حصص يقءر بـ 17 حصة لكل ءعاونية (الءءول رقم 10)، إلا أن اءلبها لم يكءمل إءازها أو لم ءءلق بها الأشغال.

و بعء ءشبع النسيج الحضري للمءينة قبل أو انه بعءأ ءظهر بعض ءعاونيات على مستوى الأطراف الخارجية للمءينة، مءل ءعاونية عمال الولاية (خريطة ءوزيع النقطي للءعاونيات رقم 06)، ليءم ءوقيف البناء فيها من طرف السلطات العمومية، حيث أءمءت في إطار مخططات شغل الأرض، بعء إعاءة النظر في المخطط ءوءيبي للءهيئة وءءمير، الذي صوءق عليه سنة 1998، ولم ءبءأ الأشغال بها لان مخططات شغل الأرض لم يصاءق عليها بعء.

### الءءول (11): ءعاونيات العقارية بعء سنة 1986

ءعاونية	ءء الءصص	النسبة %	الءي
الكاهنة	20	14,71	بوزوران
النور	22	16,18	
السلام	14	10,29	
الءءائق	14	10,29	
الشمس	27	19,85	
المسءقبل مهنية	10	7,35	
ءءسلية	19	13,97	ZHUN II
النهضة الجديدة	10	7,35	بارك افوراء
المءموع	136	100	

المصدر: المخطط ءوءيبي للءهيئة وءءمير 1998 المصالح ءءقنية البلدية 2004



وقد برمجت ستة عشر (16) تعاونية، منها 11 تعاونية بالمنطقتين السكنيتين الحضريتين الجديتين، تقدر المساحة المجالية المبرمجة لها 48.524 هكتار (1) والتي بيعت بأسعار تتراوح بين 2500 و 11000 دج للمتر المربع الواحد، باختلاف موقع تواجد المساحة الممنوحة ، و الجدول (12) يبرز توطين هذه التعاونيات ومساحاتها:

**الجدول (12): التعاونيات المبرمجة في مدينة باتنة**

التعاونية	المساحة م <sup>2</sup>	الحي
مولودية باتنة mbb	17440	حي بو عقال
دبابي	59510	كشيدة
الشيليا	34590	
النور	33750	ZHUN I et II
الحياة	18560	
مصطف بن بولعيد	80890	
الوحدة	20250	
تعامير	25870	
الوطن	13500	
السلام	18960	
النسيم	20310	
adz	42410	
البدر	42920	
المنظر الجميل	8830	
عمال الولاية	24500	بارك افوراج
دبابي 5	22950	المنطقة الصناعية
المجموع	485240	

المصدر: الوكالة العقارية + المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1998 و الوكالة العقارية

### II-3- الإشكالات التي تعاني منها التعاونيات : إشكالات قانونية وتقنية

كغيرها من أنماط السكن الفردي، تعرف التعاونيات العقارية العديد من المشاكل القانونية والتقنية حيث وصفها البعض بالقنبلة الموقوتة (2) وأهم هاته المشاكل:

- مواقع بعض التعاونيات خارج المحيط العمراني كتعاونية عمال الولاية، التي لم تستوفي بعد المصادقة على مخطط شغل الأرض الذي تنتمي اليه.

(1) المصالح التقنية لبلدية باتنة فيفري 2004.

(2) جريدة الخبر اليومية، الصادرة في 27 افريل 2000.

- الانتشار الكبير للعاونيات و بمتوسط 20 الى 25 قطعه، أدي الى حدوث تأثيرات سلبية على التميمية الحضريه بسبب افتقارها النوعية المطلوبة (غياب مساحات اللعب و المجالات الخضراء...)
- مشاكل إدارية: تسوية الوثائق الإدارية و العقود.
- غياب التحقيقات العقارية (enquêtes foncières): مثل تعاونية بن فليس حيث يقوم السكان بشراء الأرض من التعاونية العقارية دون التحقق من موقعها ضمن المحيط العمراني، وهذا ما لاحظناه أثناء وجودنا بالمصلحة التقنية من خلال استفسار بعض الملاك عن أماكن الحصص المستفاد منها.
- تحويل عن توجيهات أدوات التعمير لطبيعة أرض التعاونية: فنجد مثلا تعاونية بن باديس خصصت أرضها لاستخدام عمومي، وبهذا وقعت مشاكل بين أعضاء التعاونية و المصالح التقنية ومديرية التعمير<sup>(1)</sup>.
- بقاء بعض ملفات التعاونيات مكدسة و معطلة بسبب عدم توفر الأراضي القابلة للتعمير أو بسبب قرار تجميد الإستقادات العقارية.
- بيع للقطع الأرضية في التعاونيات قبل مدها بمختلف الشبكات بالرغم من إن المادة 25 من المرسوم التنفيذي 176/91 المتعلق بالقواعد العامة لتهيئة و التعمير تنص على أن تسلم شهادة نهاية الأشغال لكي يتم البيع، وهو ما حدث في "تعاونية عمال الولاية" والتي تم البيع فيها للمرة الثانية، في ظرف زمني قصير جدا لا يتجاوز شهر بأسعار مضاعفة، حيث تم الحصول على القطعة الواحدة (200 م<sup>2</sup>) بـ 350000 دج أي بـ 1750 دج للمتر المربع الواحد سنة 2004<sup>(2)</sup>، ثم بيعها بـ 3500 دج للم<sup>2</sup> الواحد، وهذا ما يؤكد أن التعاونيات أصبحت رهن المضاربة العقارية.
- إذن الدولة أعطت الضوء الأخضر لإنشاء التعاونيات من خلال القانون 92/76 الخاص بالتعاونيات العقارية، إلا أنها لم تمنح قوة الردع القانوني لتطبيق أحكام هذا القانون.

### III- الترقية العقارية الخاصة

فالترقية العقارية للخواص في مدينه بائنه لم تحدث تحولات في نسيجها الحضري، إنما التعاونيات العقارية هي التي أثرت على المفعول المنتظر للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من خلال احتلالها لمناطق حددت لغير ذلك كالمساحات الخضراء.

(1) تصريح احد مهندسي البلدية المكلف بالتعمير فيفري 2004

(2) تحقيق ميداني أفريل 2004

فقد أنتجت الترقية العقارية الفردية عدد محدود من المساكن، استفادت منها فئة اجتماعية معينة (فئة الدخل المرتفع)، بالتالى يمكن الحكم بان إسهامها ضعيف جدا فى حل أزمة السكن، حيث لم يتم إنجاز إلا 36 مسكن فردي لمتعاملين عقاريين فى حين يتجاوز عدد الحصص للبناء الفردي المنجزة فى إطار الترقية العقارية السكنية بمدينه قسنطينة 633 حصة بعد 1986 حيث يتجاوز عدد حصص بعض الترقيات العقارية 200 حصة كتخصيف جيريك (271 حصة)<sup>(01)</sup>، وهذا ما يطرح تساؤل عن نجاحها فى مدينه قسنطينة وفشلها فى مدينه بائنه

إذا الترقية العقارية الخاصة للبناء الفردي تعتبر حديثة إلى حد ما بمدينه بائنه، لذا لم تلعب هذه الأخيرة دور مهم فى النمو المبالى بالنسبة للمدينه، حيث اقتصر الأمر على تعمير 1.54349 هـ، ناهيك عن عدم اكتمال المشاريع بها لحد الآن، بالإضافة إلى مشاريع ترقية لم تنطلق بعد أو هي فى طور الدراسة (مشروع 48 مسكن ترقوي فردي لشركة لمباركية للترقية العقارية)

### خلاصة المبحث:

عرفت مدينه بائنه مرحلتين هامتين فى إنجاز التحصيفات، ارتبطت كل مرحلة بقانون عقارى معين، حيث المرحلة الأولى (1974-1986) جاءت التحصيفات العمومية وسيلة لتنشيط البناء الفوضوي المنتشر بكثرة فى مدينه بائنه، وتلبية للاحتياجات العائلية فى مجال السكن، وقد استهلكت التحصيفات مساحة 191.06 هكتار مقسمة إلى 4019 حصة أما المرحلة الثانية، وهي مرحلة تراجع الدولة من إنجاز السكن وبروز القطاع الخاص، و كان الاستهلاك المبالى للتحصيفات يقدر بـ 101.73 هكتار بعدد حصص قدره 1697 حصة، وهي مرحلة شهد فيها العقار تناقصا كبيرا وارتفاع فى أسعار اقتناؤه، و قطيعة فى القوانين العقارية التي تتحكم فى إنتاج وتسيير العقار الحضري.

بالإضافة إلى تنوع أصناف التحصيفات، مع سيطرة التحصيفات العمومية و الأثر الكبير للتعاونيات العقارية فى استهلاك المجال بمتوسط قطع (20-25 حصة) مما اثر على أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. و قد كان للترقية العقارية خواص اثر ضعيف فى توفير السكن الفردي، و الموجود مناه يبقى شاغرا بسب ارتفاع تكلفته.

أما بالنسبة للتوزيع المبالى للتحصيفات فهي تنتشر بالجهة الجنوبية للمدينه بامتداد جنوب شرق إلى شمال غرب.

(1) بوقيس نذيرة، مصدر سابق، ص 39.

## المبحث الرابع: المتدخلون في إنجاز وتسيير التخصيصات: تعدد المتدخلون مع سيطرة القطاع العمومي.

عرفت التخصيصات في مدينة باتنة كغيرها من المدن الجزائرية تطورا ملحوظا منذ السبعينات و خاصة العشرين الأخرتين، وحيث أن المدن الجزائرية عرفت هذا النمط منذ عهد الاستعمار (1840-1860)، حيث المهندسون العسكريون هم المسؤولون عن إنشاء أحياء مدنية معتمدين في ذلك على تصاميم وتقسيمات مجالية: مجالات عمومية، توزيع تجهيزات عمومية ومجالات موجهة للبناء الخاص<sup>(1)</sup>.

و لقد كان تدخل الأطراف تحكمه قوانين مضبوطة و فعالة، تعمل على التنسيق بينهم وسنتناول أهم المتدخلين في إنجاز التخصيصات على مستوى مدينة باتنة و الإطار القانوني لإنجاز التخصيصات.

### I- أهم المتدخلين في إنجاز التخصيصات:

يصنف المتدخلون في إنجاز التخصيصات إلى صنفين، المتدخلون العموميون والمتدخلون الخواص

#### I - 1 - المتدخلون العموميون:

تعد كل من البلدية والوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (ALGRUF)، المسؤولتان الرئيسيتان عن تهيئة وتسيير التخصيصات العمومية، كما نجد هيئات عمومية أخرى كان لها إسهام في توفير جزء من الحضيرة السكنية في مدينة باتنة من خلال الترقية العقارية بعد 1986، وهما: ديوان الترقية والتسيير العقاري (OPGI) و المؤسسة الوطنية لترقية السكن العائلي (EPLF) من خلال إنجازات معتبرة وخاصة على مستوى حي بوزوران.

**I-1-1-البلدية:** تعتبر البلدية أهم هيئة في تسيير وتهيئة التخصيصات حيث منح لها الأمر 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية، السلطة المطلقة في التعاملات العقارية، بيع وشراء الأراضي الواقعة ضمن المحيط العمراني، فقد شرعت بلدية باتنة بعد هذا التاريخ بعملية إدماج وتحويل الأراضي من خلال قرارات تحويل ودمج لأراضي تابعة للخواص أو لأملاك الدولة، حيث قامت بإدماج أراضي تابعة للخواص في منطقة تامشيط، و إعادة هيكلة البناءات القائمة في شكل تخصيص سيدي عبد الله الواقع بالقرب من مركز المدينة، ونشير إلى أن البلدية باشرت إلى إنشاء أولى تخصيصاتها سنة 1978 و يتعلق الأمر بتخصيصي كموني و تخصيص البستان، ثم تعاقبت العملية بإنجاز التخصيصات إلى غاية فترة الثمانينات، أين ظهر مشروع المناطق السكنية الحضرية الجديدة و

(1) Revue N°14 : villes en parallèle, Aléth Picard Malverti, lotissements et colonisation.p214-237 .

الذي أعطيت فيه أهمية بالغة للتحصيفات و هذا ما نلاحظه من الجدول رقم (03) و (04) المتضمنان نصيب التحصيفات السكنية من الاستهلاك المآالي في هذا المشروع. و علاوة على ذلك فان هذه العملية المتبعة (تأميم الملكيات و تنازل الدولة عن أملاكها<sup>(1)</sup>)، في إطار الأمر 26/74، فان عمليات التهئية، كالتزويد بالصرف الصحي - تعتبر من إشكالات هذه المرحلة- لم تكتمل إلى يومنا هذا و الأمثلة كثيرة عن التحصيفات البلدية التي تعرف هذا الإشكال رغم قدم نشأتها: بارك افوراج II، الرياض II... مما أثر سلبا على العلاقات بين الوكالة العقارية، و كذا مديرية أملاك الدولة و المواطن كطرف رئيسي في المعدلة.

### I-1-2- الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين (ALGRUF)<sup>(2)</sup>

في إطار القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، فقد أصبحت البلدية والولاية لا تتدخل مباشرة في مهام تسيير عقاراتها<sup>(3)</sup>، إذ ألزمتها هذا القانون والمرسوم 1991/02/17 المتضمن تطبيق القانون السالف الذكر، اللجوء إلى الوكالات المحلية العقارية (سابقا) لمباشرة كل عملياتها العمرانية وبيع وشراء الأراضي اللازمة للتوسع، كما اقر المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 03-408<sup>(4)</sup> بإمكانية إنشاء فروع للوكالة على مستوى البلديات أو الدوائر في داخل الولاية نفسها.

و بمقتضى المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 و الذي ألغى أحكام المرسوم 04/86 الذي بموجبه أنشأت لأول مرة الوكالات العقارية المحلية، تغيير اسم الوكالة إلى: الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وهي هيئة تمثل مكتبا للدراسات العمرانية و مهمتها<sup>(4)</sup>:

- مساعدة البلديات في تحضير دراسات التهئية و التعمير.
- في تنفيذ إعداد المخططات العمرانية و تنفيذها ومتابعتها.
- شراء وبيع الأراضي اللازمة للتوسع.
- إبعاد الجماعات المحلية من التسيير المباشر للعقار.
- اللجوء إلى مختلف الأدوات القانونية التي حددها قانون التوجيه العقاري للحصول على الأراضي الحضرية ألا و هي:

حق الشفعة، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، الشراء المسبق للأراضي من السوق العقارية.

<sup>(1)</sup> تنازلت الدولة عن 40.000 هكتار من أراضيها في إطار الاحتياطات العقارية

<sup>(2)</sup> ALGRUF : Agence local de Gestion et de Régulation foncières urbaines

<sup>(3)</sup> المادة 73 من القانون 25/90

<sup>(4)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 03-408 مؤرخ في 2003/11/5، يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 90-405 ص.14.

<sup>(5)</sup> محمد الهادي لعروق، المدينة الجزائرية، سياسات وممارسات التهئية، جامعة قسنطينة، الجزائر

- افافىاف المساففاف من الفافىاف الملاففة بافافىاف جاففة.
- افافىاف افافىاف السعرا أقل من الذى فوفره الفوافىاف؁ فى السواق العفارفة و هذا لأن الفورا  
الفافونى للوكالة هو اسواءة و افافىاف السواق العفارفة (régulateur du marché foncier).  
الفافا و باء صافور الفافون 25/90 المافلق بالفافىاف العفارفى و الفافوص الفافبفقفة له؁ اكافسبف الكالة  
المفلفة للافافىاف و الفافسىاف العفارففىاف الفافرفىاف عفة صلاففااف فافا فمكن لها أن افافرفىاف افافىاف افافىاف  
ثم افافىاف إلى فافىاف؁ و افافىاف بالفافىاف الفافىاف؁ و فافىاف بالسعرا الفافىاف الذى فافىاف:  
- سعرا افافىاف من عفا المالك الأفلفىاف.  
- افافىاف الفافىاف الفافىاف (الفافىاف افافىاف مكالاب الفافىاف الفافىاف أو الفافىاف)  
- افافىاف افافىاف الفافىاف.  
- باالإفافة إلى من 5 إلى 10 % فاففة للوكالة.  
- هامش افافىاف الكالة.  
و فافىاف بهذا افافىاف افافىاف افافىاف؁ و افافىاف هذه الفافىاف فى إطار زمنى مافىاف؁ و هذا لافافىاف أسعارا  
مواا الفافىاف.  
و أمام افافىاف الفافىاف على الفافىاف الأفرفىاف لجات الكالة إلى فافىاف الفافىاف بافرفىاف المزاا  
العلفىاف منذ 22 جوان 2001.  
و من فافىاف الأفام الفافىاف فافىاف الكالة على مسافىاف ولاففة بافنا مافلفىاف:  
- 79 افافىاف افافىاف.  
- 05 افافىاف افافىاف.  
بالإفافة إلى افافىاف مفافىاف؁ و افافىاف مسافىاف الوعاف المبالى المسافىاف لهذا الشكل من الفافىاف على  
مسافىاف ولاففة بافنا فافىاف با 7136388.64 هـ موفرا 13726 فافىاف أفرفىاف.  
بالإفافة إلى مافا أفرى كإفنااا السكنا الفرفىاف الفافىاف؁ فافا أنجات الكالة 60 مسكنا فرفىاف فى  
بلففة عفن الفافىاف؁ 52 سكنا فافىاف 29 مسكنا فرفىاف.

جدول رقم(13):التخصيصات التي قامت بها البلدية والوكالة العقارية على مستوى ولاية باتنة  
(الى غاية 2003)

نوع التخصيص	عدد التخصيصات	عدد القطع	المساحة
اجتماعي	79	12339	6620160.64
ترقوي	05	786	291455.00
تخصيصات مختلفة	03	601	224773.00
المجموع	87	13726	7136388.64

المصدر: الوكالة المحلية لتنظيم وتسيير العقارين الحضريين.

**I-1-2-1-1-أهم مشاكل الوكالة العقارية:**

رغم القوانين التي جاءت لتسهيل عمل الوكالة، إلا أنها تواجه صعوبات تحول دون القيام بمهامها ومنها:

**مشكل العقار:**

- صعوبات مع البلدية :عدم تحويل شامل للأراضي داخل المحيط الحضري لإمكانها من تسطير برنامج واسع وغني للتنمية، فعندما قامت بلدية باتنة ببيع قطع أرضية للمواطنين في منطقة تامشيط (غرب المدينة)و البالغ عددها 1000 قطعة1985-1989، وجد أن اغلب هذه القطع قد بنى عليها سكان آخرون منازلهم بطريقة فوضوية، هذه البناءات التي أنشأها السكان بعد الشراء بعقود عرفية عن مالكيها<sup>(1)</sup> ، وهي وضعية جعلت البلدية نقشل في إدخال الأراضي في احتياطاتها العقارية.

- مشاكل قضائية: حيث تم تمكين بعض المستفيدين من عقود تملك ، وذلك دون تسديد المستحقات، و القضايا أمام العدالة(حالة التخصيص الترقوي- الفجر -)

- صعوبات مع مديرية أملاك الدولة وتتمثل في التأخر في اقتناء الأراضي باسم البلديات المنخرطة.  
- الإرث الكبير الذي تركته البلديات، المتمثل في إشكالية تهيئة التخصيصات المنشأة قبل 1990، حيث لم يتم تهيئة بعضها إلى يومنا هذا، وان لم تتجز فهي على عاتق المستفيدين وهذا ما يجعل سعر التنازل يتحمله المواطن.

- بسبب نفاذ الاحتياطي العقاري للبلدية و التوجه نحو الخواص الذين يبيعون العقار بأسعار مرتفعة ويعرف بالعائق المالي الذي تعاني منه الوكالة و بهذا ستكون الأفاق المستقبلية للمدينة موجهة نحو السكن العمودي.

<sup>(1)</sup> بلدية باتنة، تقرير نهائي لنشاطات للمجلس الشعبي البلدي، باتنة للفترة 1985-1989.ص18.

إذا يمكن تلخيص هذه المشاكل فى عنصرين أساسيين هما: قلة الموارد المالية وندرة وارتفاع أسعار العقار، فهذا الأخير يعتبر أساس كل مشروع حضري.

## I-2- المتدخلون الخواص: تدخل ضعيف للترقية العقارية فى مدينه باتنة

ابتداء من سنة 1986 ومن خلال صدور القانون 07/87 المؤرخ فى 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، الذى فتح الباب لاستثمار القطاع الخاص فى مجال السكن أو العقار، وكان الهدف من هذا تلبية الطلب على السكن للطبقات المتوسطة وفى آجال محدودة و بأسعار معقولة.

وقد حدد القانون 07/86 المؤهلين لعملية الترقية العقارية بالمادة 06 منه كما يلي<sup>(1)</sup>:

- الهيئات العمومية البلدية، المؤسسات العمومية (EPLF و OPGI).

- الخواص القائمون بالبناء الذاتى سواء كانوا أفراد أو تعاونية عقارية.

- الأشخاص الطبيعيون و المعنويون (personnes physiques ou morales)

فالخواص فى مدينه باتنة كان تدخلهم ضعيف مقارنة مع مدينه قسنطينة، حيث لم يسهموا إلا فى عدد قليل من المساكن -انظر الجدول (14)- متمثلة فى 36 مسكن أنجزت لمتعاملين عقاريين هما: بوز غاية وبن فليس.

أما الترقية الأخرى فإنها لم تبدأ بها الأشغال، أو فى طور الإنجاز، و دائماً بعدد حصص محدود لا يتجاوز فى المتوسط 50 مسكن ترقوي فى حين يتجاوز عدد المساكن على مستوى تخصيص الترقية العقارية الـ 200 مسكن فى مدينه قسنطينة حيث سجل على مستوى تخصيص جيريك 271 مسكن<sup>(2)</sup>، وهو ما يؤكد التدخل القوي للمرقين العقاريين الخواص على مستوى مدينه قسنطينة.

كما تجدر الإشارة إلى إسهام بعض الهيئات العمومية فى إنجاز السكن الفردي فى إطار الترقية العقارية ونخص بالذكر: ديوان الترقية والتسيير العقاري بتوفيره لـ 169 مسكن فى عملية لم تنطلق كمشروع واحد<sup>(3)</sup>. وكانت المساحة السكنية تقدر بـ 3.3800 هـ و بمساحة 200 م<sup>2</sup> للمسكن الواحد، أما مؤسسة ترقية السكن العائلي فأنجزت 133 مسكن فردي.

<sup>(1)</sup> القانون 07/86. المؤرخ فى 1986/03/04، الخاص بالترقية العقارية

<sup>(2)</sup> بوقيس نذيرة، مصدر سابق. ص.39.

<sup>(3)</sup> مديرية ديوان الترقية والتسيير العقاري

الجدول رقم (14): التخصيصات الخاصة (الترقية العقارية للبناء الفردي) التي تسيرها في مدينة باتنة

الترقية العقارية	عدد الحصص	المساحة هـ	تاريخ الإنشاء	ملاحظة	الموقع
بن فليس	12	0.21	1997	أنجزت	طريق تازولت
بوز غاية	24		1999	أنجزت	طريق بسكرة
قتالة	30	0.31	1996	في طور الإنجاز	طريق تازولت
مباركية (SARL)	08	0.160	1995	في طور الإنجاز	طريق تازولت
بزالة	30	0.8549	9199	لم تنجز بسبب نزاعات في العدالة	طريق تازولت
مباركية	48(*)	/	/	ستنجز قريبا	باتنة
تخصيص تواتي حدة وأخواتها	60	1.7813	1992	لم يصادق عنه بعد	تامشيط

المصدر: مديرية التعمير و البناء لولاية باتنة مارس 2004.



صورة رقم (04):  
مشروع 30 مسكن ترقوي للمقاول  
بزالة لم تنجز منذ 1999 بسبب  
نزاع قضائي

- و يعود تراجع القطاع الخاص في إنجاز السكن الفردي في إطار الترقية العقارية في مدينة باتنة إلى:
- احتكار الدولة لقطاع السكن، و غياب التسهيلات الادارية و المحفزات للحواس للاستثمار في هذا الميدان.
  - تخوف من التدخل لإنجاز مثل هذا السكن، خاصة وان المواطنين الجزائري يفضّل الحرية في إنجاز مسكنه، وبأذواقه الخاصة و الذي يستجيب لمصادره المالية.
  - غياب التدعيمات البنكية.
  - صعوبات تشريعية ومالية أثرت كثيرا على نسبة تقدم الأشغال.
  - وجود تجزئات فردية (التخصيصات المخالفة) و البناء الفوضوي، والتي يلجأ إليها أغلبية السكان قبل أو بعد تسوية وضعيتها القانونية وهي حالة منتشرة بكثرة في مدينة باتنة نظرا للطبيعة العقارية

(\*)48 فيلا ترقوية من المقرر إنجازها مستقبلا حسب مالك الترقية العقارية+مديرية التعمير لباتنة 2004.

للأراضى (الملكية الخاصة) منها تحصيل مباركية، أولاد بشينة بن نوى...  
و يفتلف تءءل كل مءءامل فى مبال إءءاز التحصيفات باءءلاف عءة عوامل: منها الحصول على الرءصة، التمويل و طريفة الإءءاز.

إن إءءاء السكن فى إطار التحصيل يءءلب مشاركة القءاعين الخاص والعام، فعلى الءولة ءوفير قءع أرضية مهيأة بمءءلف الشبكات والطرق و على الأفراد اسءءمال العملىة عن طريق إءءاز المبانى بشكل فرءى، فالسكان يعءبرون من المساهمين فى عملىة ءهيفة.

فءءء الءءءءلين فى مبال إءءاز التحصيفات السكنية فى الءزائر يءلى بءهوء الءولة المسءمرة فى حل أزمة السكن، فإنءاء السكن عرف ءحول من كونه مسؤولىة الءولة من ءلال اءءكارها لهذا القءاع، فكانء قبل 1974 القءب الوءىء فى إءءاز السكن (الاءءماعى)، ءم ءءول مرءلة انءقالية ممءءة بين 1974 - 1986 أين برز ءور المواءن الءزائرى فى المشاركة فى ءوفير السكن عن طريق سياسة التحصيفات، ولإنهاء اءءكار الءولة لقءاع السكن، فءء المبال أمام مءءءلين ءءء كمرفقن عقاليين وءواص ساهموا فى إءءاء السكن فى ظل قانون ءرقيه العقالرية ءير أن ءءءل الهيفةء العمومية اكبر من ءءءل ءواص على مسءوى مدينه بائنه.

هؤلاء المءءءلون نءءهم مهما اءءلف ءءم مشروع التحصيل أو ءءءع العمرانى، أين يكون ءءءءل بءرءاء مءفاوءة.لكن هناك بعض المشاكل ءى ءقع بين المءءءلين ءعرقل بءورها سير مشروع التحصيل وهذه المشاكل ءعزى لسببين رءيسيين هما

- ءموض ءور كل طرف من المءءءلين، بين صاءب المشروع (le maître d'ouvrage)<sup>(2)</sup> و المكلف بالإنءاء (le maître d'oeuvre)<sup>(3)</sup>.

- ءياب ءءسيق بين المءءءلين: عءم ءءببب الصارم للمءءطءاء، وءياب المءابعة الفعلية لعملىاء إءءاز وءهيفة التحصيفات ءؤءى فى النهاية إلى إءءاء ءزء كبير من الأءءاء العمرانية. لءلك فان مبال البناء السكنى فى التحصيفات ظل وسيلة المءافسة، و السباق بين المباءراء الفردية، والمقالين ءواص، والمؤسساء العمومية، نءء عنه ءياب ءءسيق وءءامل، الأمر الذى منء مرفولوءية ءير مءءانسة لعمران مدينه بائنه وهو نفس المشكل المءرول على مسءوى كل المءن الءزائرية.

(1) مءءرة رقم 05 المؤرءة فى 21/سبءمبر 1998 للسيد رءيس الءكومة.

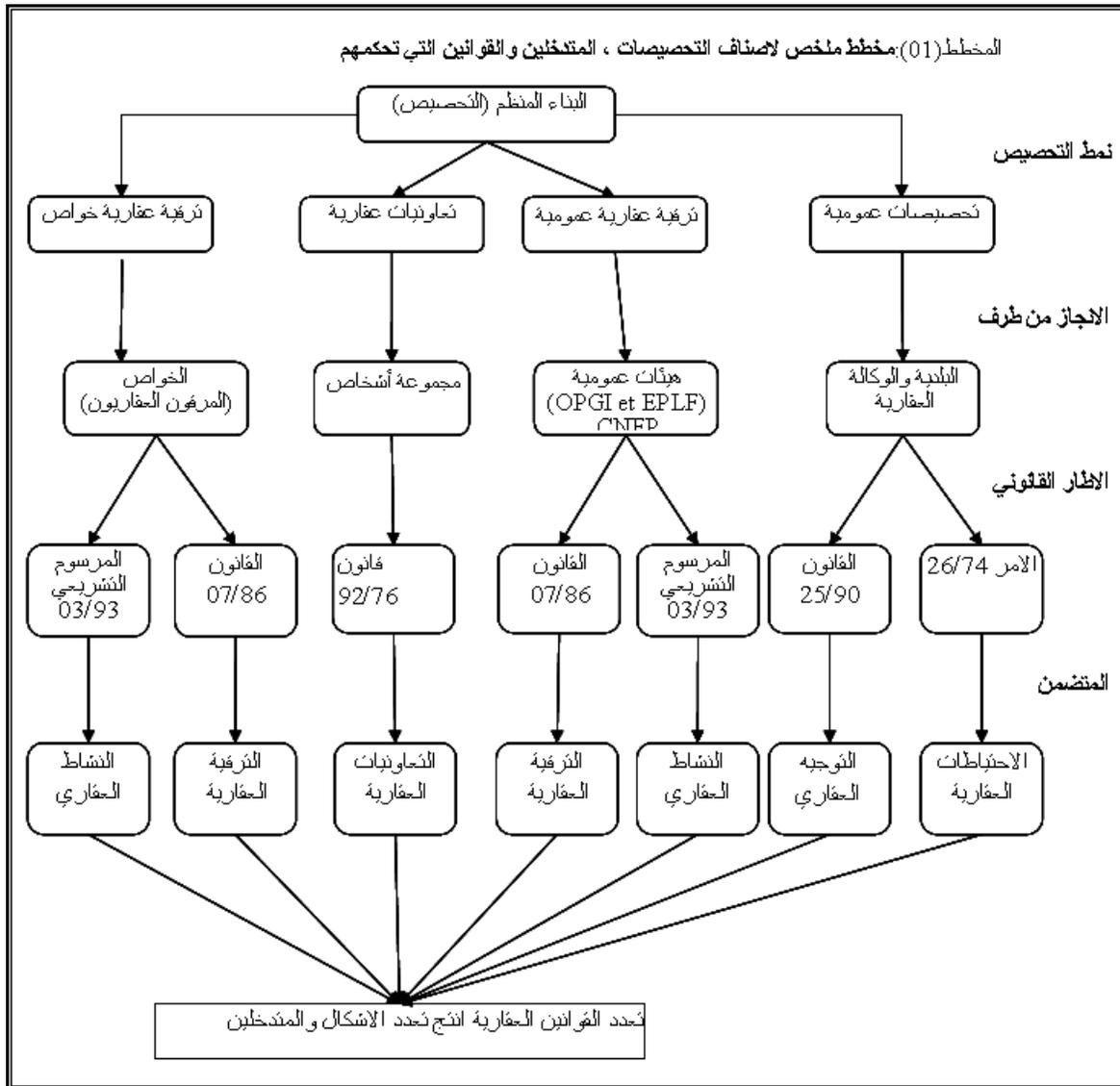
(2) صاءب المشروع: من يءلب إءءاز المشروع.

(3) صاءب العمل: من يقوم بءصور المشروع.

(2) و(3) كويسى لءزر، معءم الهندسة المعمارية، ءيوان المءبوعاءء الجامعية، الءزائر، 2001، ص 67.

### خلاصة البحث:

تعتبر البلديات و الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين من أهم المتدخلين في إنجاز و تسيير الحافطة العقارية للبلديات، والتي عرفت توسع لصلاحياتها و إسهامها في إنجاز التخصيصات، و تواجه الوكالة العقارية مشكلين أساسيين تعيقها على التدخل لإنجاز تخصيصات جديدة وهما المشكل المالي والعقاري وف تم تلخيص أصناف التخصيصات ومختلف المتدخلين في إنجازها وتسييرها و القوانين الضابطة لها في المخطط رقم (2).



## المبحث الخامس :

### الضوابط القانونية للتخصيصات: ضوابط لم تثبت فعاليتها ميدانيا

سطر لسياسة التخصيصات السكنية قاعدة قانونية مدعمة بإجراءات تتمثل في ما يلي:

#### I- التخصيصات العمومية و الخاصة

I-1- دفتر الشروط (cahier des charges): حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91<sup>(1)</sup>

>> يحدد الالتزامات والاتفاقيات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها المباني، كما يحدد تنظيم الملكيات والمساحات الخضراء و الاسيجة، ويعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، وبذلك فهو يهدف إلى تحديد واجبات كل من صاحب المشروع والمستفيدين (les acquéreurs) في منظور إطار هيكلي منظم.

I-2- المراحل القانونية يتقيد إنشاء التخصيص بتتبع سلسلة من المراحل القانونية، وتتمثل في تحضير مجموعة من الشهادات (les certificats) و الرخص (les permis)، وسنبرز أهم هذه الشهادات والرخص.

المرحلة الأولى تتمثل في تحضير شهادة التعمير (certificat d'urbanisme)، وهي وثيقة أساسية لقيام بأي مشروع حضري، حيث تأتي قبل القيام بعملية التخصيص، فهي تعين حقوق البناء والاتفاقيات التي تخضع لها الأرض المعنية.

إن الحصول على رخصة التخصيص مرهون باحترام الأحكام الواردة في مخططات شغل الأرض، التي من بينها قواعد التخصيص (règlement du lotissement)، إذ تعد أكثر تفصيل من مخطط شغل الأرض، لضمان أقصى تجانس معماري.

وفي غياب مخطط شغل الأرض فان قواعد التخصيص يجب أن يتماشى مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ثم في مرحلة ثانية يكون طلب رخصة تخصيص (تجزئة): والتي تعد وثيقة إجبارية لكل عملية تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع من شأنها تشييد بناية.

طلب شهادة المطابقة: حيث يتعين على الهيئة المكلفة بالتخصيص- إجباريا- طلب هذه الوثيقة والتي تؤكد نهاية أشغال التهيئة، وتسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

(1) المرسوم التنفيذي المؤرخ في 28/ماي/1991 يحد: كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة

البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26.

الفرق بين الرخصة والشهادة يكمن في المدة الزمنية.

بعء ذلك يأتى الءور للملاك الأصلين (الخواص أو العموميين) لطلب رخصة البناء واللى تعء للبءا فى عملية تشييب المبانى.

فرخصة البناء تعتبر عقء بين الجماعة المسيرة (البلدية) و المسئفء(المواطن)، و يتم ذلك بواسطة **مءءل** ثالث هو المعمارى المعءمء قانونا باعءباره طرف فى العفء بين البلدية و المواطن نظرا لءوره الذى يتمثل فى التصميم.

غير أن عمليات تسليم رخص البناء أصبحت تعرف تعطلا كبيرا منذ العام 2003، بسبب إءراج شرط جءبء ضمن ملف الرخصة يءعلق باءراج **مخطط الهندسة المءنية للبناء** (plan de génie civile de la construction) ضمن الءراسات الءقنية حسب القانون الجءبء للتهيئة و الءعمير<sup>(1)</sup>، وهو إجراء يزيد فى تعقبء الحصول على رخصة البناء و يضاعف من الءكاليف الخاصة، بحيث أن ءكلفة المخطط المءنى للبناء العاءى يناهز 20000ءج، كما ءفرض هءه الءعليمة على مكاتب الءراسة اعءماء مهندس مءنى للءكيف مع الإجراء الجءبء.

وبعء إءمام أشغال البناء، فان المالك مطالب بالحصول على شهادة المطابقة اللى ءثبت مطابقة البناء مع قواعد الءعمير و البناء السارية المفعول، وهى غائبة فى ءثير من الأحيان بسبب عءم اكءمال أشغال التهيئة و الءوصيل بالشبءات، لذلك ءعء أءاة غير فعالة، نرى من الضرورى مراءعءها.

### **I-3- العمليات اللازمة للءنازل عن حصص الأرض المجرأة**

حسب المادة 25 من المرسوم الءنفبذى 176/91 المءءء لكيفيات ءحضير مءءلف الرخص و الشهادات العمرانية، فإن ءل ببع قءع أرض موءوءة ضمن ءحصيص أو ءرائها، مرهون بءسليم السلطة اللى منءء رخصة الءحصيص شهادة ءبين مءى ءنفبذ الأشغال و الءوءيهاء اللى يقضى بها القرار المءضمن رخصة الءحصيص.

وهءه الشهادة لا ءعفى المسئفء من رخصة الءحصيص من مسؤولبته إزاء المسئفء من القءعة الأرضية لا سيما فيما يءعلق بالءنفبذ الأمءل للأشغال.

### **I-4- طريقة الحصول على ءعاونية:**

بوضع الملف لءى البلدية اللى ءمنح الاعءماء إلى مصالح الولاية اللى ءصءر قرار المنح، وهءا مرورا بمءءلف المءبريات و المصالح إلى بءول لها القانون إءءاء رأبها بءصوص قبول أو رفض الملف، سواء من الناحية القانونية أو الءقنية.

(1) القانون 04-05 المورء فى 14 أوء 2004 المعدل و المنم للقانون 90-29 المءضمن التهيئة و الءعمير.

وبعد موافقة الهيئات التي يمر عليها الملف لإبداء رأيها وهي: مديرية التعمير والبناء، أملاك الدولة، الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، مديرية الفلاحة، مصالح الغابات، الصحة، الحماية المدنية، الأشغال العمومية، الري... وبعد موافقة كل تلك الهيئات يصدر قرار ولائي بالقبول أو بالرفض مستندا إلى آراء كل المصالح السالفة الذكر.

إن الاستفادة من قطع أرضية في الإطار التعاوني "تعاونيات عقارية وسكنية"، تتم على طريقتين باختلاف طبيعة القطع الممنوحة:

- u** أملاك الدولة: وهي المساحات التي لم يجر تحويلها إلى مصالح البلديات أو بيعها.
  - u** الأملاك التابعة للبلديات، وفي هذه الحالة فان البلديات التي تمنح للتعاونيات التجزئة الأرضية و تستكمل الوكالة العقارية إجراءات البيع.
- ولقد سمحت هاتين الطريقتين في الاستفادة من التعاونيات بشكل مساحات صغيرة وذات عدد حصص لا يفوق في اغلب الأحيان 25 حصة.

#### **I-5- مقاييس اختيار المستفيدين من التحصيفات:**

يجرى اختيار الراغب في الحصول على قطعة ارض في التحصيف حسب المقاييس التالية:

- عدم التمتع بالملكية التامة في مجموع التراب الوطني بمسكن أو بأرض قابلة للبناء.
- وهذا الشرط يستثني الأشخاص الذين يملكون باسمهم الخاص أو باسم أزواجهم، أو أولادهم القصر مسكنا أو أرضا للبناء.
- إثبات موارد كافية، أو القدرة على تعبئة قرض التوفير للسكن من اجل بناء مسكن.
- وللفصل بين المترشحين للملكية (les accès a la propriété) ستراعى المقاييس الآتية:

- 1- إثبات شرط عدم ملائمة مسكن المترشح للصحة.
- 2- عدد الأشخاص الذين هم تحت نفقته.
- 3- أقدمية الإقامة (لا يطبق هذا المقياس على الأشخاص الذين لا يستطيعون بسبب عملهم داخل القطاع العام، إثبات أقدمية إقامتهم).
- الانضمام إلى تعاونية عقارية.

#### **I-6- طبيعة المخالفات القانونية**

هناك عدة مخالفات و تجاوزات تحدث على مستوى البناء الذاتي في التحصيف، وتمتاز بها اغلب المساكن غير المراعية للمقاييس العامة للتهيئة و التعمير ودفاتر الشروط، -انظر في محاضر متعلقة بمخالفات التشريع والتنظيم في مجال الهندسة المعمارية والتعمير في الملحق- هذه المخالفات

حدها المرسوم التشرىعى 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعمارى و ممارسة مهنة المهندس المعمارى نذكر منها:

- تشبيد بناء بدون رخصة على أرض ذات عقد ملكية.
- تجاوز معامل شغل الأرض (COS) أكثر أو أقل من 10 % من النسب المقررة.
- تجاوز المساحة المبنية أى معمل الاستيلاء (CES)، بمقدار أكثر من 10 % من النسب المقررة.
- عدم احترام العلو المرخص به وهو فى الغالب 13 م أى (R+2+t) طابق ارضى زائد طابقين و سطح.

- الاستيلاء على جزءاً من ملكية الغير.
  - تعديل الواجهة.
  - إنجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية.
  - عدم وضع اللافتة التى تثبت مراجع رخصة البناء.
  - عدم التصريح بانطلاق الأشغال.
  - عدم التصريح بانتهاء الأشغال و ما ترب عنه.
- فالقوانين العمرانية تعد ضامنة لحرية تملك المجال الخاص و عدم التعدي على المجال العام.

## II - الإطار القانونى للتحصيفات المخالفة : lotissements non réglementaires

II - 1- تعريف التحصيف المخالف : كل عملية تقسيم أو تجزئة لأرض فلاحية أو غير قابلة للتعجير، ملك لأحد الخواص، وبيعها كقطع أرضية صغيرة المساحة لغرض التعجير، بأسعار مختلفة حسب المساحة و موقع القطعة الأرضية فى المدينة، وملك هذه الأرض لا يملك رخصة التحصيف، ولا تربطه بالمشتري أى عقود رسمية<sup>(1)</sup>، فالعملية كلها فوضوية و لا تخضع لأى نوع من المراقبة.

وتنتشر التحصيفات المخالفة فى مدينة بالنة بشكل كبير وفى مختلف الاتجاهات حيث استهلك ما يقدر بـ 32.6406 هـ وهذا بعد سنة 1990، حيث من الصعب تحديد التحصيفات المخالفة قبل 1990 وهذا لان أكثر من 50% من العقار استغل فى البناء الفوضوى. وتتميز بعض التحصيفات المخالفة و التى ظهرت فى سنوات التسعينات أنها يحمل صفة التحصيف لمائلى:

- يوجد تقسيم شبه منظم للأراضى إلى حصص فردية.
- احترام مقاييس البناء (الارتفاع، التصنيف خاصة..) إلى حد ما.

---

(1) العقود الرسمية: هى عقود الملكية العقارية للأراضى المشيدة عليها المباني السكنية عكس العقود العرفية التى تفقد إلى الرسمية المشتركة قانوناً كالتسجيل و الشهر فى السجل والحفظ العقارى.

- الأشكال الهندسية الراقية وأحيانا تكون أفضل من مساكن الترقية العقارية أو التخصيصات القانونية (الشرعية).

ولكن تبقى الصفة غير القانونية من حيث:

- الصبغة القانونية المبهمة للعقار.

- غياب عقود الملكية و الوثائق الإدارية، خاصة رخصتي التخصيص و البناء.

## II-2- الوضعية العقارية للتخصيصات المخالفة :

تتشأ هذه التخصيصات على أراضي تابعة للمالك الذي يقوم بتجزئتها و بيعها بعقود عرفية (acte sous signe privé)، وقد وصل عدد التخصيصات المخالفة الحديثة، والتي ظهرت بعد 1990 بمدينة باتنة إلى 05 تخصيصات، منها ما يمتد إلى خارج المحيط العمراني (فوق طريق التجنب الشمالي)، تنتشر بكل من براك أفراج شمالا، و غرب حي كشيدة، طريق حملة، أولاد بشينة، وطريق تازولت وطريق عيون العصافير، تمتاز باندماجها السيئ بالنسيج الحضري القائم كمثال تخصيص مباركية. وتشكل حوالي ح1025 حصة<sup>(1)</sup>.

وتنقسم التخصيصات المخالفة في حد ذاتها، حسب الفئات ونمط المباني إلى نوعين:

أ- **تخصيصات مخالفة راقية:** تنتشر بطريق تازولت خاصة ومحور قسنطينة - باتنة، أي المحاور التجارية النشطة، وتمتاز بنمط سكني راقى ورفيع، أصحابها ذوي المداخل المرتفعة وهي ما تفسره الحالة المعمارية للمنزل، والمساحة العقارية المحتلة والتي تصل أحيانا إلى 600 و 1000م<sup>(2)</sup> مع توفر بعضها على حدائق من الأشجار المنتجة والمثمرة.

ب- في المقابل توجد **تخصيصات مخالفة متواضعة** ذات نسق حضري مشوه للعمران، تسكنها في الغالب فئات الدخل الضعيف ذات الموارد المالية المحدودة.

إذا بالرغم من تحرير السوق العقارية و إعطاء الفرصة للخواص بالتكفل بكل مراحل إنجاز التخصيص، و التي كانت منطلقا استراتيجيا لتنشيط ظاهرة التخصيصات المخالفة، إلا أن عكس ذلك حاصل في ميدان الممارسات العمرانية بسبب:

- الحواجز البيروقراطية.

- بيع عقارات غير قابلة للتعمير أو خارج المحيط العمراني أو ذات قيمة زراعية عالية.

(1) المصالح التقنية بالبلدية. أفريل 2003.

(2) تحقيق ميداني أفريل 2004.

- حالات الشياع التى تصعب فيها التجزئة.

إن اءلب أراضى هذه التحصيفات المخالفة هى أراضى مورثة انقلت بعد وفاة مالكةا إلى عدد كبير من الورثة، ثم حولت وظيفة هذه الأراضى من زراعية إلى عمرانىة حيث يقوم كل مالك (وارث) ببيع هذه الأراضى إلى من يرغب فى شراؤها، ولا يهمل استعمالها المستقبلى<sup>(2)</sup> (كون الوارث لا يشغل فى الفلاحة فى غالب الأحيان) فيقسمها فوضويا دون مخطط دقيق ودون الحصول على رخصة التجزئة مع العلم أن سعر المتر المربع الواحد يختلف من مالك إلى آخر حسب موقع التحصيف وإمكانية خضوعه للتسوية. ولا يربط صاحب الأرض (المالك) والمشتري أى عقد ملكية أو بيع سوى تسجيل فى مكتب موثق، هذا ما يجعل المستقبل يمشى مسكنا فوضويا على هذه الأرض دون حصوله على رخصة بناء.

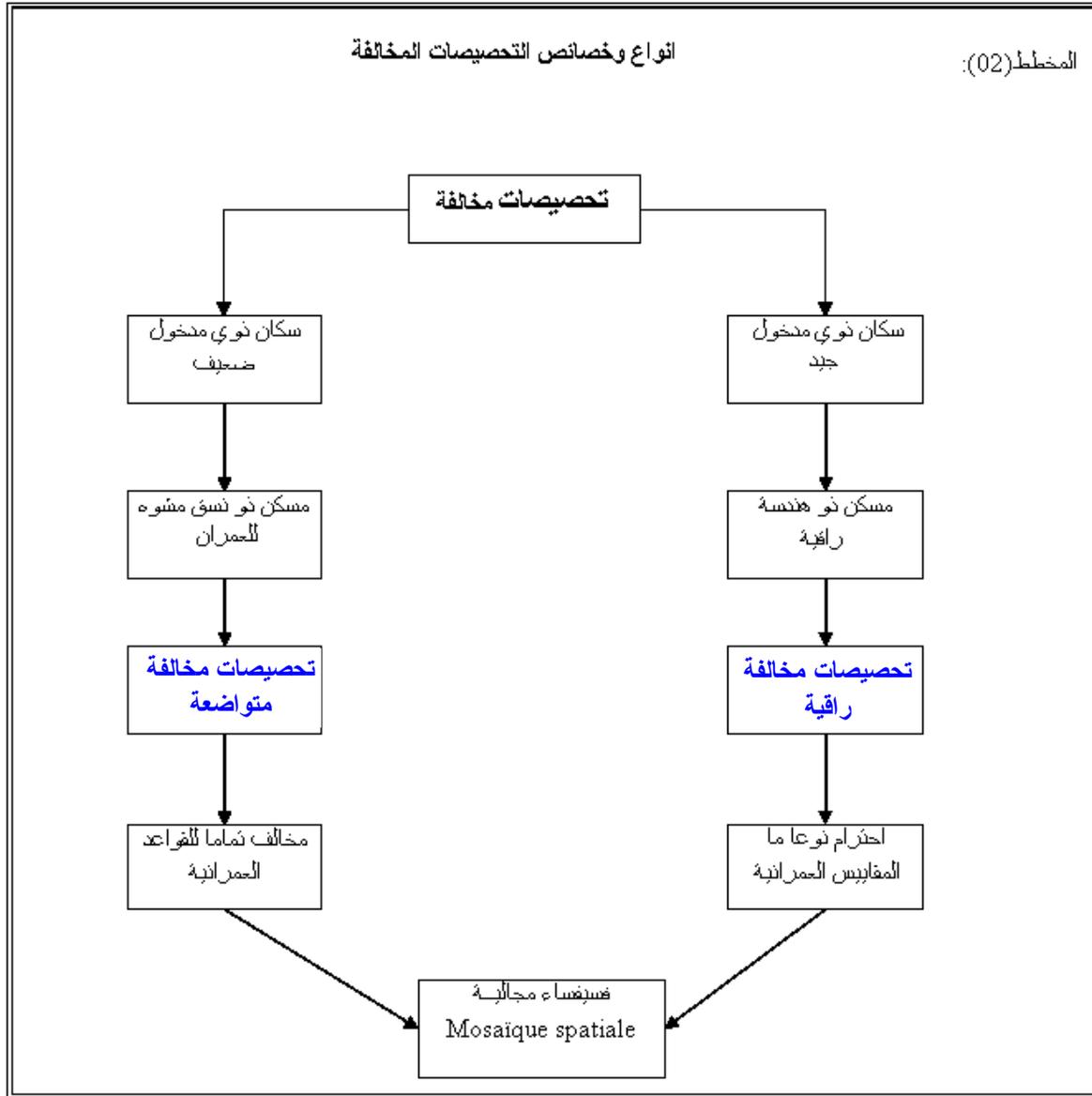
هذه التحصيفات المخالفة لم تعالج فى إطار القانون 25/90 الذى نص فى مادته 86 على تسوية الوضعيات الموروثة عن الأمر 24/76 (أى الأراضى الواقعة داخل المحيط العمرانى والى لم تدمج نهائيا) و لم تأخذ بعين الاعتبار وضعىة هذه التحصيفات، وقد تقلصت نسبة إنجاز التحصيفات المخالفة فى العشريتين الأخيرتين لأن معظم السكان ميسورى الحال توجهوا نحو التحصيفات البلدية الرسمية<sup>(1)</sup>.

فاغلب التحصيفات سواء المخالفة أو تحصيفات إعادة الهيكلة تفتقد إلى التنظيم والجودة (تخطيطيا عموما) فهى من نتاج السكان، وبعيدة عن رقابة السلطات. إذا عجز مبادرات مختلف المتدخلين الشرعيين (acteurs légaux) دفع العديد من العائلات التوجه نحو التحصيفات المخالفة المفتوحة للسكن بعيدا عن أى تدخل أو رقابة إدارية.

(1) فؤاد بن غضبان: المدن التوابع حول مدينه قسنطينة، تحولاتها، ادوارها ووظائفها(الخروب، عين السمارة، ديدوش مراد، الحاماتبوزيان، وتجمع كبيرة) جامعة منتورى - قسنطينة، كلية علوم الأرض والجغرافية والتهيئة العمرانية. مارس 2001.

تعريف حالة الشيوخ: حسب المادة 731 من القانون المبنى: إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا و كانت حصه كل واحد منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على الشيوخ و تعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك.

(2) Marc Cote : l'Algérie ou l'espace retourné, imprimé en France, 1988, p.269



## الاصلة المبالى:

بينت ااراسة هذا المبالى و اابو مابوعة من الضوابط القانونية التي ااام اسيير و اناباز الااصيفات و أهمها راصة الااصيف و اافتر الشروط، غير أن هذه الضوابط لم ااابف فعاليتها ميبانيا واصة شهادة المابابة.

- الاسافاة من اااع أرضية فى الإطار الاعاونى ااكون من أملاك اولة أو الأملاك الاابعة للبلديات. كما اااا القوانين العمرانية اة مبالفات اافرض عليها عقوبات و التي اااا على مساوى البناا الااى فى الااصيفات و التي ااا اااى إلى ااا مظهرها و نظرا لاسااا الاشكاليات العمرانية التي اااها مبالف الماا الجزائرية اصا قانون ااا ااا بالاااا و الاامير، أما بالنسبة للااصيفات المبالفة فأصبا ملبا للسااا ضعيفى ااا و التي اااا باعا عن الإاااا القانونية اللازمة لإنابا الااصيف، وامااز هذه الااصيفات بأنها ااا صفة الااصيف لعا عناصر هي الاقسيم المنظم للأراضى و ااااا نسبى المباليس العمرانية. و ااااا هذه الااصيفات إلى ااصيفات راقية و ااصيفات مبالفة اااااا.

## خلاصة الفصل الاول:

من خلال دراسة الوافع المبال و العمراني للتحصيفات في مدينه باتنة توصلنا إلى:

- تعدد أصناف التحصيفات و كذا المتدخلين مع مساهمة ضئيلة للترقية العقارية خواص في مجال إنتاج السكن الفردي مع عدم إشغالها بالسكان.
- وجود التعاونيات العقارية وبشكل كبير وبمتوسط عدد حصص يتراوح بين 20 و 25 قطعة. مما يخلق صعوبات في مدها بمختلف الشبكات كما أثرت على المردود المنتظر للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- توزيع مبال تسيطر عليه الجهة الجنوبية الغربية للمدينة أين يوجد مشروع المنطقتين الحضريتين السكنيتين الجديدتين.
- إسهام مبال معتبر للتحصيفات العمومية قبل وبعد 1986 حيث أسهمت بـ 18.74% من إجمالي الحضيرة السكنية أي ما يعادل 5716 حصة، مستهلكة مساحة مبال قدرها 362.79 هكتار أي بنسبة 10.69% من إجمالي مساحة المدينة.
- وجود التحصيفات المخالفة و تحصيفات إعادة الهيكلة في وضع يفتقر إلى التنظيم و الجودة العمرانية و التي يتجه نحوها السكان ضعيفي الدخل.
- فالتحصيفات السكنية في مدينه باتنة ساهمت في صياغة المظهر الحضري للمدينة من الناحية الكمية، في حين تبقى نقائص نوعية تعرفها التحصيفات على مستوى المدن الجزائرية عامة والتي سنحاول تقييم خصائصها ومميزاتها في الفصل الثاني.

## مقدمة الفصل الثاني:

نتناول في مباحث هذا الفصل، تحليل نماذج من التخصيصات على مستوى مجال مدينة باتنة من الناحية الاقتصادية، الاجتماعية والعمرانية، هذا الأخير يضم تقييم التخصيصات من منظور تقني وتخطيطي، لمعرفة مدى أهمية التخصيص في هيكلية مجال المدينة و فهم سلوكيات السكان تجاه الحصص المتحصل عليها.

كما سنبرز في هذا الفصل بعض الخصائص والمميزات للتخصيصات، وما يحدث على مستواها من تجاوزات مست الإطار المبني وأخلت بالقواعد العامة للتعمير، وجعلت من التخصيصات ورشة بناء مفتوحة ومستمرة، بالإضافة إلى إبراز مدى تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتجاوز شروط إنجاز التخصيصات لتصل إلى معرفة أثر هذه التجاوزات والتغيرات على المظهر الحضري للتخصيص.

نتناول في هذا الفصل خمسة نماذج من التخصيصات في مدينة باتنة، متميزة من منظوري الإطار القانوني وتاريخ الإنشاء وهي: تخصيص بارك افوراج I، تخصيص بارك افوراج II، تخصيص الرياض I و تخصيص الرياض II، كنماذج من التخصيصات العمومية القانونية والتخصيص مباركية المخالف.

و نهدف من وراء التحليل تشخيص واقع هذه التخصيصات منذ نشأتها من عدة جوانب منها القانونية، و التقنية والاجتماعية والاقتصادية.

فما هي الحالة القانونية لهذه النماذج، و ما مدى التزامها بدفاتر الشروط و مختلف الشهادات والرخص؟ وما هو الوضع الاجتماعي والاقتصادي لقاطنيها؟

**المبحث الأول: دراسة الجانب الاقتصادي والاجتماعي لنماذج من التخصيصات**

**و بعض العناصر التخطيطية و التقنية**

**I- التعريف بنماذج الدراسة**

أ- **التخصيص العمومي بارك أفوراج I و بارك أفوراج II**، و قد انشأ منذ سنة 1983<sup>(1)</sup>، يتربع على مساحة 408009.00 م<sup>2</sup>، و هو اكبر التخصيصات على مستوى مدينة باتنة، مساحة وعدد حصص، غير أن الفرق بين التخصيصين (الشطرين)، في كون تخصيص بارك افوراج I عرف نهاية أشغال التهيئة بنسبة 100%، في حين بدأت أشغال التهيئة في تخصيص بارك افوراج II منذ 1999، لكن العنصر المشترك بينهما هو عدم إتمام كامل الحصص.

وقد اختيرا كنموذج للدراسة لكونهما تخصيصين مختلفين في نسبة أشغال التهيئة و التجهيز.

**تخصيص الرياض:**

جاء ضمن المنطقة السكنية الحضرية الجديدة II، و يعد من التخصيصات المنجزة بعد صدور القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، مكون من 03 أجزاء، تناولنا جزأين ( I و II ) تقدمت بهما الأشغال ، كنماذج للدراسة لما تتوفر عليه من إجراءات عمرانية ومعمارية تنظيمية ذات أهمية، بالإضافة إلى بعض الدلائل العمرانية والمعمارية، كان الهدف من ورائها إيجاد مجال صحي يمكن المستفيدين (les acquéreurs) من الاستقرار و يوفر لهم الأمن، غير أن ذلك لم يرى النور، و هذا ما سنبرزه من خلال دراستنا.

و من جانب التخصيصات الخاصة، ونظرا لعدم تسلم مساكن الترقية العقارية للأفراد. ومحدودية عددها، مما دفعنا إلى دراسة نموذج من التخصيصات المخالفة ( lotissements non réglementaires ) و هو تخصيص مباركية.

(1) البطاقة الفنية لتخصيص بارك افوراج I و II

و يعد هذا التخصيص كونه أراضي زراعية كانت تخصص لزراعة الحبوب، و تعود لملاك الذين باعوها على شكل حصص صغيرة تراوحت مساحتها بين 200 و 300 م<sup>2</sup>، وهؤلاء هم: مباركية، و قودة، بن خراف و ملاحسو، هذه العملية كانت المسؤولة على ارتفاع أسعار العقار الحضري في السوق الموازية و يعتبر على هؤلاء المحصنين المخالفين (les mal lotis) أعداء التعمير المخطط.

## II - خصائص موقع التخصيصات المدروسة: مواقع هامشية ومعزولة

### 1- توطن التخصيصات: 'localisation des lotissement'

بصفة عامة و على مستوى كل المدن الجزائرية فان التخصيصات السكنية تقوم على الهوامش الحضرية للمدن (les périphéries des villes) أين يوجد العقار بشكل وافر، كما تخضع في العادة لأدوات التهيئة و التعمير (PDAU و POS....).

فقد أنشئت قديما بالقرب من المصانع، أثناء ظهور أحياء العمالة في أوروبا، أي أن توطين التخصيصات خضع لمنطق تقريب السكن من أماكن العمل، وهو نفس المنطق الذي خضعت له المدن الحداثق (les cités-jardins)، إضافة إلى توفر العقار الشاغر في المناطق الهامشية للمدينة، نظرا لارتفاع أسعارها في مركز المدينة.

وبسبب غياب أدوات التهيئة والتعمير في الفترة 1962-1974 في الجزائر، فان التخصيصات كانت تخضع لتوطين عشوائي، مما يجعل من الصعب تحديد مخطط رئيسي يحدد بوضوح أماكن وحدود توطنها، أما بعد صدور النصوص القانونية والعقارية للتهيئة الحضرية (الفترة 1974-1990) مرحلة التكفل الرسمي للدولة بمشاكل التخطيط العمراني<sup>(1)</sup>، التي سمحت باحترام مبدأ التجانس و الاندماج لحضري، أثناء توطين التخصيصات، وكانت المواقع المستقبلية لتلك المشاريع توجد بالضواحي المباشرة للمدينة، أين يمكن توفير حصص تمكن من إنشاء مساكن تمتاز بالتهوية و الحداثق.

فبالنسبة للنماذج المختارة من التخصيصات نجدها تتوزع في جهتين من المدينة هما: الجهة الشرقية والجنوبية الغربية للمدينة، حسب الخريطة (07).

### 2- الحدود الجغرافية لنماذج الدراسة:

1-2- **تخصيص باريك أفوراج I:** يحده شمالا تخصيص بو عريف، وأراضي عسكرية.

جنوبا واد عزاب، غربا بنايات فوضوية، شرقا تخصيص باريك أفوراج II.

2-2- **تخصيص باريك أفوراج II:** يحده شمالا تلال صخرية تتمثل في جبل عزاب، غربا

(1) محمد الهادي لعروق، المدينة الجزائرية سياسات وممارسات التهيئة، جامعة قسنطينة، الجزائر.

مجموعة سكنية كبرى و تخصيص بارك أفراج I، جنوبا واد عزاب، شرقا القناة المائية المحولة لوادي عزاب وتازولت.

و تجدر الإشارة إلى أن هذين التخصيصين جاء في إطار قرار إنشاء منطقة سكنية حضرية جديدة ألغيت في 1983/02/07 لعدة اعتبارات.

تخصيص الرياض: يقع ضمن المنطقة الحضرية السكنية الجديدة II، والذي يساهم بنسبة كبيرة في استهلاك مجالها بالبناء الفردي، حدوده كما يلي:

#### 2-3- تخصيص الرياض I:

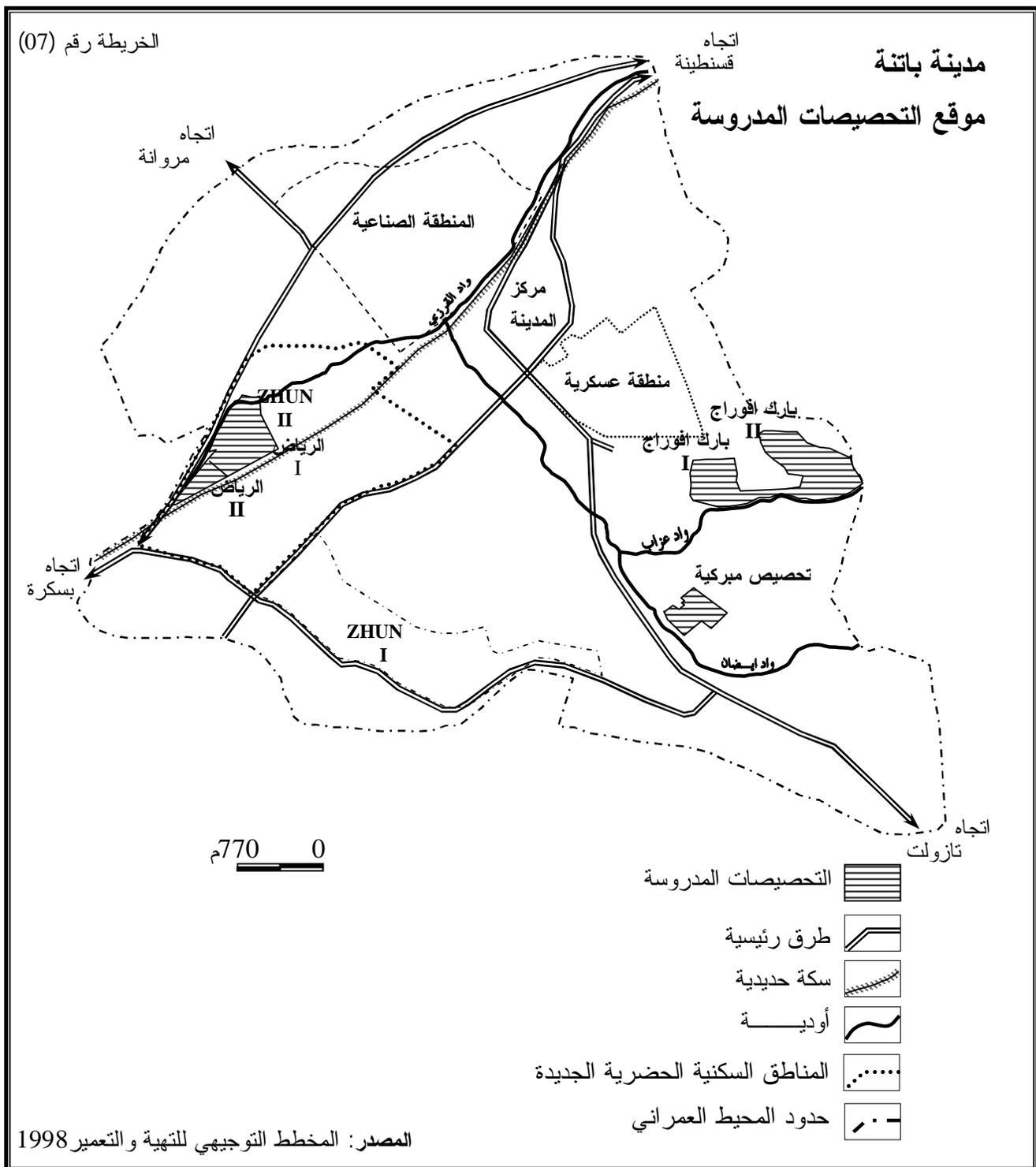
يحدّه من الشمال: أرض مسعودان و المحول الشمالي، و من الجنوب طريق السكة الحديدية، من الشرق 174 مسكنا، و 50 فيلا لديوان الترقية و التسيير العقاري (OPGI)، من الغرب تخصيص الرياض II. ويعتبر عقار مقسم إلى 447 قطعة مساحتها ما بين 200 و 240م<sup>(1)</sup>.

#### 2-4- تخصيص الرياض II:

ويعتبر امتداد لتخصيص الرياض I، ويقع ضمن المنطقة السكنية الحضرية الثانية الواقعة شمال غرب المدينة. يحد هذا التخصيص من الجهة الشمالية، واد القرزي و مجموعة بناءات و الطريق الوطني رقم (03) الرابط بين قسنطينة و باتنة، و من الجنوب خط السكة الحديدية و جامعة الحاج لخضر، و من الشرق تخصيص الرياض I، و من الغرب المحطة الجديدة لنقل المسافرين و أراضي شاغرة. يقع في أقصى غرب المدينة، وهو ما جعل نسبة المساكن المنتهية منخفضة، لا تتجاوز 50%<sup>(2)</sup>.

(1) دفتر شروط تخصيص الرياض I.

(2) المصدر تحقيق ميداني افريل 2004.



## 2-5- التحصيل المخالف مباركية:

يقع هذا التخصيص ضمن حي براك أفوراج، يحده شمالا حي عسكري (cité militaire)، من الجنوب ممرات محمد بوضياف من الشرق بنايات حديثة فوضوية، ومن الغرب مجموعات سكنية. إذا فالتخصيصات المدروسة تحتل مناطق في أطراف النسيج الحضري للمدينة.

### 3- الطبيعة العقارية للتخصيصات المدروسة:

ما هي طبيعة أراضي هذه التخصيصات، وكيف يتم الحصول عليها؟ يعتبر العقار جانب رئيسي في عملية التوسع الحضري سواء كان شرعي أو غير شرعي (مخالف)، و يعتبر اليوم من المشاكل الحضرية، وخاصة على مستوى التوسعات التي تحدث على أطراف المدينة و لقد بينا الأصل العقاري في الخريطة رقم (08).

### 3-1- الأصل العقاري (L'origine foncier):

أ- **تحصيل الرياض I و II:** تنقسم ملكية العقار الذي انشأ عليه تحصيل الرياض I و II إلى أملاك تابعة للدولة و أخرى تابعة للخوادم تم الحصول عليها عن طريق الإدماج في الاحتياطات العقارية، حيث تم انتزاع مساحة من ورثة حشاشنة من أجل المنفعة العامة، لإنجاز مشروع المنطقة الحضرية السكنية الجديدة (ZHUN II)، بمقتضى قرار ولائي رقم 01/61 الصادر في تاريخ 1968/02/01<sup>(1)</sup> تمت إضافتها إلى المساحة المدمجة لأراضي الدولة بموجب العقد 1968/341، التخصيص تابع للبلدية الذي سلمت منه 214 حصة ثم حول فيما بعد إلى الوكالة المحلية للتنظيم التسيير العقاريين الحضريين التي ستسيره وتبيع باقي الحصص الأرضية.

هذا الوعاء العقاري هو أراضي ذات طبيعة زراعية واقعة بحي كشيدة مواجهة لطريق حملة، مساحتها 30.0923 هكتار مشكلة من مجموعة حصص ريفية (lots ruraux) التابعة لمصلحة المزرعة التجريبية (واقعة بحي كشيدة)، حيث تعود نسبة 82.25% من مساحتها لأملاك الدولة بمساحة 24.7509 هـ و 18.75% لورثة حشاشنة، أي عقار مساحته 5.3414 هـ .

ب- **تحصيلي براك أفوراج I و II:** عقار هذا التخصيص أصبح ملكا للبلدية والوكالة العقارية بعد القرار 1983/02/07<sup>(2)</sup> من أجل إنجاز المنطقة الحضرية السكنية الجديدة والتي ألغيت فيما بعد. أراضي تحصيل براك أفوراج II كانت تابعة لبعض الخوادم منهم الورثة الآتية أسماؤهم: عائلة قودة محمد، وورثة قودة، مباركية الربيع، وورثة مباركية... و هي عبارة عن مجموعة حصص تتراوح مساحتها بين 0.37 هـ و 8.142 هـ (لورثة بن سعيد محمد) و تشكل نسبة 87.74% من

(1)،(2) المحافظة العقارية لبلدية باتنة، فيفري 2004.

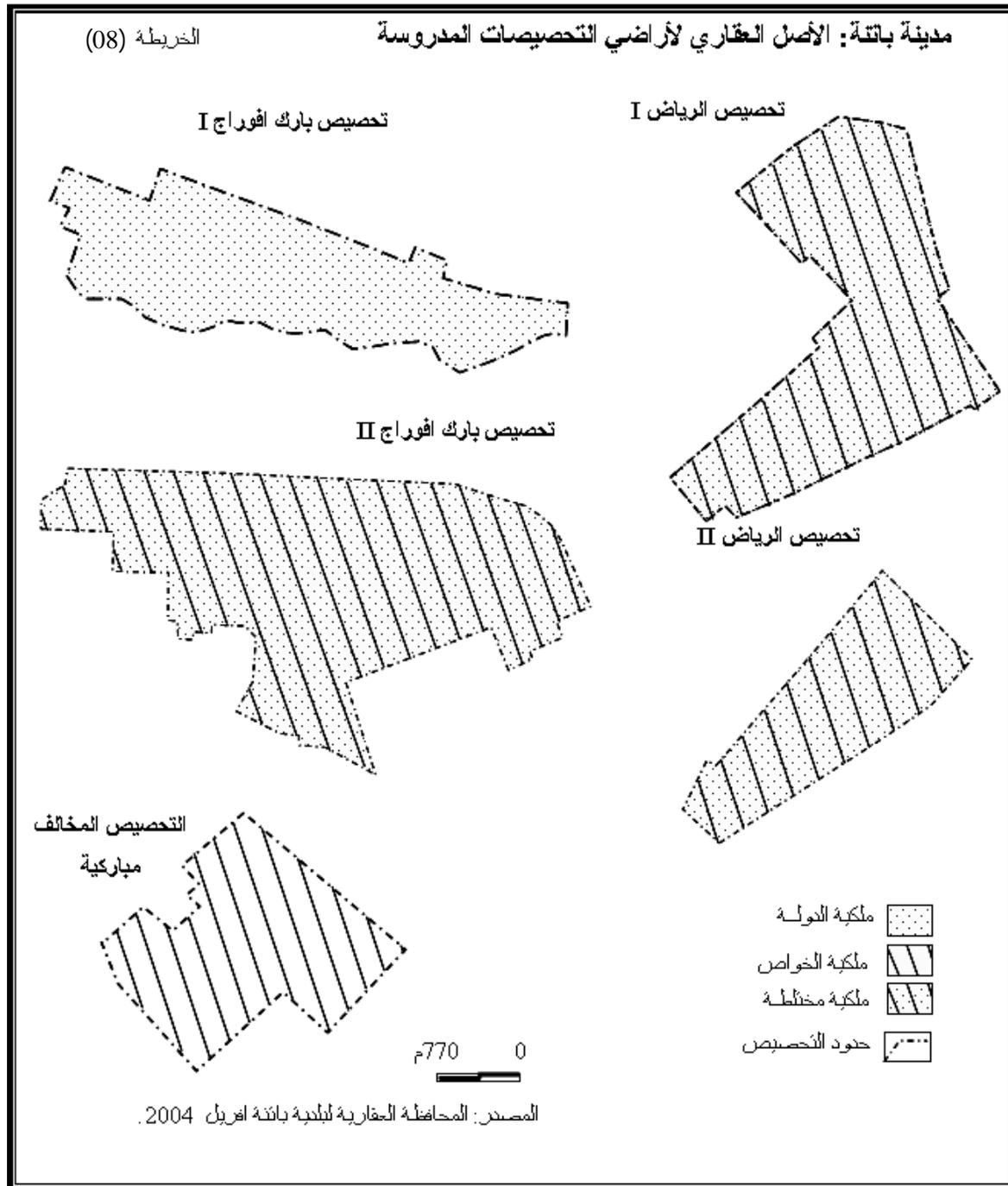
إجمالي مساحة التخصيص أما أملاك الدولة فتشكل 12.25 %، انظر الجدول (48) في الملحق.  
أما أراضي تخصيص برك أفوراج I، فهي تابعة للدولة.

### ج - تخصيص مباركية المخالف:

هذا التخصيص المخالف تعود ملكيته الأصلية للخوادم بنسبة 100%، وهي أراضي كانت تخصص لزراعة الحبوب، تعود للملاك الذين باعوها على شكل حصص أرضية صغيرة تتراوح مساحتها ما بين 200 و 300م<sup>2</sup>، وهؤلاء هم لمباركية الذين قاموا بشراء حصص من عائلة قودة و بن خراف و كذا عائلة مالاخسو.

### 3-2- الملكية العقارية الحالية: (Le statut foncier actuel)

التخصيصات العمومية المدروسة أصبحت للبلدية في إطار الأمر 74/26 أما تخصيص مباركية المخالف فعقاره تابع لورثة مباركية الذين، يقومون بعمليات بيع غير شرعية بدون رخص ولا شهادات مما أضفى على التخصيص الصفة اللاشرعية أو المخالفة القانونية للتعمير.



إذن ومن خلال الإطار العقاري، نخلص بكل بساطة إلى أن طبيعة الملكية له اثر كبير في إقامة أي مشروع التخصيص، فالملكية الخاصة لتخصيص مباركية، التي كانت من المفروض وحسب توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أن تكون تخصيصاً عمومياً، لكن المحصنين غير الشرعيين (les mals lotis) رفضوا التنازل عن عقاراتهم من خلال بيعهم و تجزيئهم لها بطريقة فوضوية.

### III - الدراسة السكانية و الاقتصادية لنماذج الدراسة

تعد الدراسة السكانية و الاقتصادية من العناصر الهامة التي يمكن أن تؤثر أو تتأثر بالمجال العمراني، فإما أن تعمل على تحسينه أو التصادم معه، و نظراً لأهميتها في فهم بعض سلوكيات السكان تجاه المجال العمراني فسيتم دراسة الكثافة السكانية، والمستوى الاقتصادي الذي يضم الفئات المهنية الاجتماعية والدخل الفردي.

#### 1 - الكثافة السكانية:

لحساب الكثافة السكانية تم الاعتماد على طريقة تقديرية لحساب السكان، بضرب عدد المساكن المشغولة في المعدل الوطني لإشغال المسكن المقدر بـ 7.14 فرد/ المسكن، و كذا الاعتماد على قائمة المستفيدين من شبكة الغاز لبعض التخصيصات المدروسة.

جدول (15): توزيع الكثافة السكانية على مستوى نماذج الدراسة عبر مدينة باتنة

التخصيص	المساحة المبينة(هـ)	عدد السكان (ن) <sup>(1)</sup> 2003	الكثافة السكانية <sup>(2)</sup> الصافية(ن/هـ)
القانونية التخصيصات	الرياض I	2228	220
	الرياض II	785	203
	بارك افوراج I	1407	197
	بارك افوراج II	1949	167
التخصيص المخالف مباركية	7.2406	1749	242

المصدر: تقديرات سكانية + قائمة المستفيدين من شبكة الغاز للتخصيصات المدروسة.

فقد تراوحت الكثافات السكانية في التخصيصات المدروسة بين 167 نسمة/الهكتار كأدنى كثافة و 242 ن/هـ كأقصى كثافة سكانية، حيث تم حصرها في ثلاث فئات انطلاقاً من الجدول السابق كما يلي:

(1) الكثافة السكانية الصافية=عدد السكان /المساحة المباعة(surface cessible)

(2) المساحة المبينة: تمثل مساحة الحصص.

**الفئة الأولى:** تمثل فيها الكثافة أدنى قيمة، و ذلك في تخصيص برك أفوراج II، بمعدل 167ن/هـ، ويمكن إرجاع ذلك إلى وجود العديد من الحصص الشاغرة، أو غير مكتملة البناء (على شكل أساسات، أو مساكن في طور الإنجاز غير مشغولة)، بسبب غياب عناصر التهيئة (صرف صحي، تعبيد الطرق).  
**الفئة الثانية:** وتمثل الكثافات السكانية المتوسطة تتراوح ما بين 197 و 203/هـ، وهي مسجلة على مستوى تخصيصي برك أفوراج I و الرياض II، و تفوق الفئة الأولى للأسباب التالية:

- صغر حجم الحصص (لا يتجاوز 200م<sup>2</sup>).
- وجود السكن الفردي المشترك بين أفراد العائلة مما يرفع من الكثافة، ووجود نسبة اقل من الحصص الشاغرة.

**الفئة الثالثة:** وترتفع فيها الكثافة السكانية في التخصيص العمومي الرياض I والتخصيص المخالف مباركية بكثافة سكانية قدرها 220 و 242 ن/هـ على التوالي ويعود ذلك للأسباب التالية:

- في التخصيص العمومي:
- وجود حالات تقسيم الحصص إلى حصتين وإنشاء مسكنين، و بالتالي الزيادة في عدد أفراد الحصة الأصلية (القانونية).

- في التخصيص المخالف يفسر ارتفاع الكثافة السكانية إلى:
- تداخل المباني و قلة المساحات الشاغرة.
- صغر حجم الحصص إذ تكون أحيانا اقل من 100 م<sup>2</sup>.
- كما يمكن أن يفسر بطريقة تقسيم الأراضي (تقسيم بعض الحصص الأصلية إلى حصص صغيرة تصل إلى 60م<sup>2</sup>).

إذا تباين الكثافة السكانية مرتبط بطبيعة التخصيص حيث هي متوسطة في التخصيصات العمومية القديمة النشأة ومنخفضة في التخصيصات الحديثة لارتباطها بدرجة المباني المنجزة في حين ترتفع في التخصيص الخاص المخالف.

للإشارة فان هناك صعوبة لضبط عدد السكان بالنسبة لكل تخصيص بسبب أعمال تقسيم الحصص وكراء جزء من المسكن لسكان آخرين.

## 2- حجم الأسرة: إشكال اجتماعي له علاقة بالتعامل مع الحصة الأرضية

إن دراسة عدد أفراد الأسرة يُهدف من ورائه، إلى معرفة مدى انعكاس ذلك على الوعاء المجالي، و كيفية التصرف في العقار (الحصة الأرضية) المستفاد منها بحثا عن حلول مناسبة تلبي حاجات العائلة. حيث ما يلاحظ من الجدول (16)، أن فئة الأسر ذات 6-8 أفراد/المسكن، هي المسيطرة في جل التخصيصات، إذ تتجاوز الـ 50%، حيث تسجل اكبر نسبة في تخصيص المخالف مباركية، وهذا

يعود إلى العامل الاجتماعي الثقافي لسكان التخصيص، مع بروز واضح للفئة أكثر من 8 أفراد والتي تتراوح نسبتها بين 8.66 و 17.26% من إجمالي الأسر، مع وجود فئة في سن الزواج، بالتالي احتمال تكوين أسر نووية (familles nucléaires) (1) جديدة، ما يدعو مستقبلا التفكير في كيفية التعامل مع هذه القطعة الأرضية، إما بتقسيمها أفقيا أو التوسع عموديا، سواء بالاشتراك بين أفراد العائلة أو بيع جزء منها، كما يتم زيادة عدد الغرف، ويكون ذلك على حساب قواعد التعمير والبيئة الحضرية (تغيير في المخططات، تحويل الواجهات، استحواذ على مجالات عمومية...)، حيث توصلنا من خلال نتائج الاستثمارات، إلى إن هناك علاقة طردية بين عدد أفراد الأسرة في المنزل الواحد وعدد الشقق في المبنى إذ قد تصل إلى 4 أو 5 شقق. كما نلاحظ ارتفاع عدد الأسر بالنسبة للمساكن المشغولة وهذا يعود إلى حالات الاشتراك في المسكن.

الجدول رقم (16): عدد أفراد الأسرة عبر التخصيصات المدروسة في مدينة باتنة (%)

المجموع	نسبة عدد أفراد الأسرة (%)			عدد الأسر	عدد الأفراد التخصيص	
	أكثر من 8 أفراد	6-8 أفراد	أقل من 6 أفراد			
100	8.66	50.6	40.47	337	I	العمومية التخصيصات
100	16.84	55.06	28.14	115	II	
100	12.73	51.77	35.50	211	I	
100	9.69	57.14	33.17	301	II	
100	17.26	60.76	21.98	257	التخصيص المخالف مباركية	

المصدر: تحقيق ميداني افريل 2004.

فيما تسجل نسب متفاوتة بين التخصيصات للأسر التي يقل عدد أفرادها عن 6 أفراد، فهي تتراوح بين 21.98% و 40.47% من إجمالي الأسر، و بهذا يبرز مصطلح المسكن الفردي المشترك بين أفراد العائلة (بين الإخوة) والذي نعتبره يدخل ضمن مفهوم التزامم و الذي يقصد به إما: معدل إشغال الغرف (TOP) في السكن الواحد، ويقصد به أيضا ارتفاع معدل إشغال المسكن (TOL) أي اشتراك أكثر من أسرة واحدة في مسكن واحد.

(1) الأسرة النووية: وهي التي تحتوي على الأب و الأم وأبنائهم غير المتزوجين.

### 3- نمط وكيفية السكن في التحصيلات

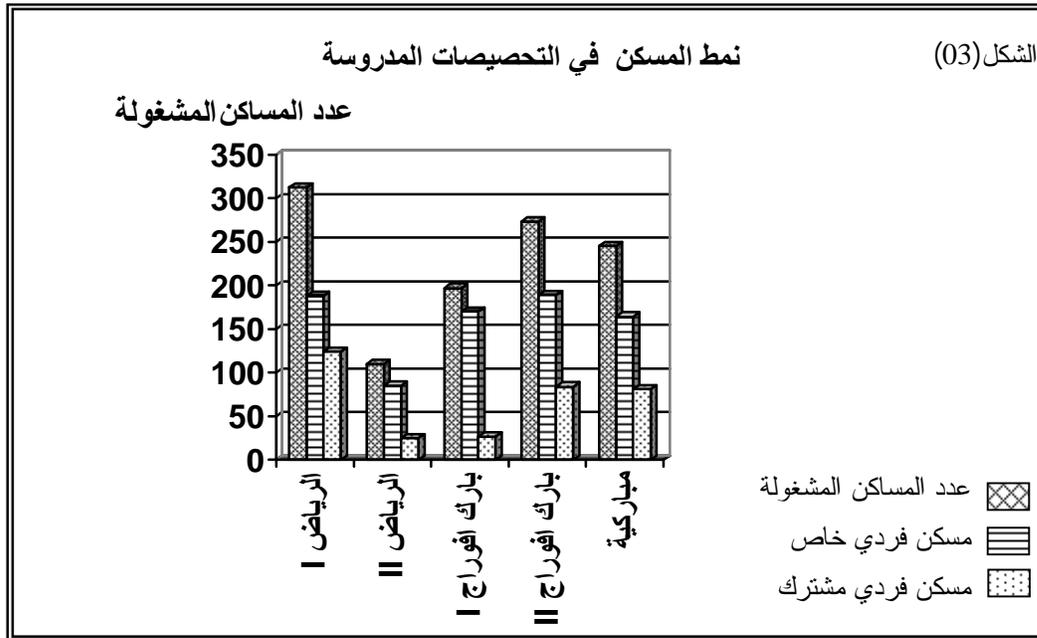
ينقسم نمط وكيفية السكن في التحصيلات إلى نوعين: السكن الفردي الخاص، والسكن الفردي المشترك حيث أن:

**البناء الفردي الخاص:** تسكنه أسرة واحدة، عدد الغرف يكون منخفض وكذا عدد الطوابق.  
**البناء الفردي المشترك:** التقسيم الداخلي للمبنى في هذا النمط يكون في شكل شقق و كل طابق به شقة (appartement) أو شقتين، لكل منها مدخل خاص. و الجدول (17)، يوضح نسب كلا النمطين:

جدول رقم (17): نمط المسكن في التحصيلات المدروسة بمدينة باتنة

فردى مشترك		فردى خاص		المساكن المشغولة	نمط المسكن التحصيل
%	العدد	%	العدد		
39.86	124	60.14	188	312	الرياض I
22.77	25	77.23	85	110	الرياض II
13.84	27	86.16	170	197	بارك أفوراج I
30.88	84	69.124	189	273	بارك أفوراج II
32.86	81	67.14	164	245	التحصيلى مخالف مباركية

المصدر: تحقيق ميداني 2004



أ- السكن الفردي المشترك: من خلال استقراء الجدول (17) و الشكل (03)، نلاحظ أن أكبر نسبة للسكن الفردي المشترك مسجلة في التحصيص العمومي الرياض I بـ 39.86% من إجمالي المساكن المشغولة. فيما تسجل أقل نسبة في تحصيل برك أفراج I، أما التحصينات الباقية فتتراوح نسبة المساكن الفردية المشتركة (والتي تكون عادة بين الإخوة) بين 22.77% و 30.88% من المساكن المشغولة.

هذه النسب تعبر على أن هذا النمط أصبح حتمية لدى الأسرة الجزائرية، وله دور في تخفيف أزمة السكن، بالإضافة إلى بعض المزايا من بينها توفير الحميمية بين العائلات، و ضمان حد معين من الأمن. كما تفسر تغير سلوكيات المواطن في العشرية الأخيرة و الإحساس بخطورة و صعوبة أزمة السكن (حماية مستقبل الأبناء)، و التي ينتج عنها افتقاد روح المسكن الفردي الأصيل بتحويله إلى شبه عمارة.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا النمط ينتج عن:

- 1- تقسيم الحصة الأرضية إلى مسكنين أفقياً وعمودياً.
- 2- أو يكون من خلال إنشاء مباني من طرف جماعة تتكون من أفراد عائلة واحدة، يشتركون في إنجاز المسكن و كل واحد يبني شقة خاصة به.

ب- المسكن الفردي الخاص: وتتجاوز نسبه 60% في جل التحصينات، حيث أعلى نسبة توجد بتحصيل برك أفراج I بـ 86.16% بعدد مساكن 170 مسكن من إجمالي المساكن المشغولة. من خلال دراسته عنصرى، حجم الأسرة و نمط المسكن نصل إلى نتيجة انه بسبب عدد الأفراد المرتفع في العائلة الواحدة والبحث عن سكن مشترك، نجم عنه تحويل المساحات المتروكة في شكل حدائق و أحواش داخلية إلى كتل بنائية، لا يراعى فيها في كثير من الأحوال أية اشتراطات هندسية أو صحية (الصورة رقم 13 في الصفحة 117)، إذ تتم هذه الأعمال بشكل عشوائي، قد يكون الدافع وراء ذلك:

- إما الرغبة الاقتصادية في تحقيق أكبر عدد ممكن من الشقق و الطوابق، قصد تأجيرها أو بيعها.

- كما يكون الدافع أحيانا التغير الاجتماعي الذي طرا على حجم الأسرة مما أوجها إلى أكثر من وحدة سكنية، وتكون نتيجة هذه الدوافع.

• التعدي على البيئة العمرانية على مستويين:

3 مخالفة المساحة المبنية، المحددة في دفاتر الشروط (60% من إجمالي مساحة الحصة)

3 تجاوز العلو المحدد للسكن الفردي بطابقين.

ونتيجة لهاته الأسباب، فهناك مساكن في شكل فيلا تحولت إلى عمارة سكنية خالية من متطلبات الحياة المثلئ.

#### 4- مكان الإقامة السابق:

بما أن هناك تخصيصات حديثة النشأة ووجود مساكن حديثة الظهور، فمن الضروري معرفة الأحياء و المناطق التي وفد منها سكان التخصيصات المدروسة.

وقد وجهت نتائج دراسة هذا العنصر تقسيم أماكن الإقامة إلى:

- داخل التخصيص، و تمثل السكان الذين كانوا يسكنون التخصيص وقاموا بعملية البيع أو كانوا مستأجرين و غيروا مسكنهم.

- وسط المدينة.

- أحياء مجاورة أو داخل المدينة.

- بلديات مجاورة: المعذر، تازولت، فسديس، عيون العصافير، الشعبة بولهيات، الشمرة...

- ولايات أخرى: خنشلة، أم البواقي، بسكرة، جيجل، سطيف (ولايات مجاورة أو ولايات من الوطن).

جدول رقم (18): مكان الإقامة السابق لسكان التخصيصات المدروسة عبر مدينة باتنة

المجموع	ولايات أخرى		بلديات مجاورة		وسط المدينة		أحياء داخل المدينة أو مجاورة		داخل التخصيص		مكان الإقامة السابق التخصيص	
	العدد	%										
312	100	4.33	14	9.10	28	14.14	44	70.27	219	2.16	7	الرياض I
110	100	9.00	10	20.86	23	18.29	20	50.45	55	1.32	1	الرياض II
197	100	4.3	8	15.32	30	24.16	48	55.66	110	0.56	1	بارك أفوراج I
273	100	8.15	22	10	27	5.46	15	75.26	204	1.73	5	بارك أفوراج
245	100	7.14	17	10.7	26	4.38	11	63.45	155	14.33	35	تخصيص مباركية

المصدر: تحقيق ميداني، أبريل 2004.

- السكان القادمون من أحياء مختلفة لمدينة باتنة يمثلون أكبر نسبة و التي تتجاوز نسبة 50% بالنسبة لكل التخصيصات المدروسة، حيث تصل أعلى نسبة 75.26% من سكان تخصيص بارك أفوراج II قادمون من أحياء فوضوية وتقليدية ، معظمهم من حي بارك أفوراج و بوعقال، الزمالة وحي شيخي. ويعود توجههم نحو التخصيصات لان مساكنهم السابقة غير متسعة أو أنهم كانوا مستأجرين و تمكنو من الحصول على قطع أرضية ليقوموا بإنشاء مساكنهم، كما تعزى هذه النسبة المرتفعة إلى كون اغلب البناء الفردي و خاصة الفوضوي بنسبة تفوق 50% من إجمالي المساكن.

- السكان القادمين من البلديات المجاورة: تتراوح نسبها بين 9.10% و 20.86%، ويمكن تفسير تغيير السكن أو المقر، إلى عاملين هامين هما:

- البحث عن تحسين شروط السكن.
- التلاؤم مع تطور حجم العائلة، وهي ميزة توفرها المساكن في التخصيص.

السكان القادمين من مركز المدينة: بنسب تتراوح بين 4.38 و 24.16% للسكن في مختلف التخصيصات المدروسة، فيما تسجل نسب معتبرة للسكان القادمين من ولايات أخرى، سواء مجاورة أو داخل الوطن بسبب الأوضاع الأمنية السائدة في مناطقهم الأصلية.

- وفي الأخير تسجل نسبة ضعيفة للسكان مكان إقامتهم السابق داخل التخصيص وتتراوح بين 0.56 و 14.33%، وهم عادة الكرائين أو المقيمين مؤقتا أو الذين يقومون بعمليات بيع وشراء الحصص الأرضية أو المساكن (أعمال المضاربة).

#### 5- نمط المسكن السابق:

نتناول دراسة نمط المسكن السابق، لأنه يعكس أسباب ورغبة السكان في البحث عن سكن يوفر لهم الراحة، و الحرية في إنجاز مساكنهم، بعيدا عن المشاكل المسجلة في الأنماط السكنية الأخرى، و التي تتمثل في: البناء الجماعي (الأوربي أو الحديث)، التقليدي، الفوضوي.

جدول رقم (19): نمط المسكن السابق لسكان التخصيصات المدروسة عبر مدينة باتنة.

الفوضوي (%)	الجماعي (%)				التقليدي (%)		نمط المسكن السابق	
	الحديث		أوربي				التخصيص	
35.45	111	24.82	77	25.66	80	14.07	44	الرياض I
26.34	29	34.58	38	30.72	34	8.36	09	الرياض II
31.53	62	37.88	75	24.15	48	6.44	13	بارك افوراج I
20.16	55	48.4	132	27.18	74	4.26	12	بارك افوراج II
47.18	116	38.94	95	6.65	16	7.23	18	التخصيص المخالف مباركية
32.13	373	36.92	417	22.87	252	8.07	96	المتوسط

المصدر: تحقيق ميداني افريل 2004.

من خلال استقراء الجدول (19) يمكننا التعرف على طبيعة الأنماط السكنية السابقة للمستفيدين و

القاطنين بمختلف التخصيصات، حيث تبين ما يلي:

- المسكن الجماعي (الأوربي أو الحديث): حيث يمثل النسبة المرتفعة والتي تتجاوز نسبة الـ 50% وتفوق المتوسط المقدر بـ 59.79% في جل التخصيصات المدروسة، هذه النسب تفسر أن النمط

الجماعي لم يحقق أهدافه و لا يتماشى و تقاليد المجتمع الباتني و نمط معيشتهم، مع تسجيل اختلافات بين التخصيصات والتي أصبحت حتمية للسكان وبتلاءم مع حجم العائلة، وهو ما يفتقده النمط الجماعي بالإضافة إلى التخلص من الكراء وسلبياته.

- **السكن الفوضوي:** إن إكبر نسبة من المساكن السابقة الفوضوية تميز تخصيص مباركية المخالف بنسبة 47.18% و التي يمكن إن تفسر بـ :عدم الحصول على قطع أرضية قانونية، أو أن ملفات الطلب على مسكن تنتظر منذ سنوات ، فيما تتأرجح النسبة بين 20.16 و 35.45% في التخصيصات العمومية، والقادمة سكانها من بناءات فوضوية و أحياء تقليدية ( بارك أفوراج، بوغال، حي الزمالة، حي كشيدة...)(1).

وهذا لعدة أسباب:

- البعد عن الفوضى والإزعاجات، وتوفير الراحة والهدوء على مستوى هذا الشكل العمراني.
- البحث عن مسكن واسع بالنسبة للعائلات المركبة.
- الحصول على شرعية المسكن والبحث عن حياة حضرية منظمة قانونا من خلال أدوات التهيئة والتعمير.

- **نمط المساكن السابقة التقليدية أو العادية:** نسجل نسب منخفضة، إذ تتراوح بين 4.26 % كأقل نسبة مسجلة على مستوى تخصيص بارك أفوراج II، وأعلى نسبة على مستوى تخصيص الرياض II بـ 14.07%.

إذا نعتبر أن التوجه نحو السكن الفردي للبناء الذاتي على مستوى التخصيصات يبقى من بين الأنماط المفضلة لدى المواطن الجزائري رغم إشكال التهيئة الذي يعرفه هذا النمط.

#### IV- التركيبة الاقتصادية لسكان التخصيصات المدروسة " مستوى اقتصادي متفاوت "

إن دراسة هذا العنصر ستسمح لنا التعرف على أهم الفئات المسيطرة في التخصيصات المدروسة، وهذا من خلال:

- تحليل التركيبة الاقتصادية(الفئات المهنية الاجتماعية-CSP-).

- الدخل الشهري عند أرباب العمل.

#### 1- الفئات المهنية الاجتماعية(CSP):

حسب الجدول رقم (20)، تم استخراج خمس(05) فئات أساسية و انطلاقا من الشكل (04) الذي

يبرز لنا الفئات السائدة في كل تخصيص، حيث يمكن تسجيل الملاحظات التالية:

(1) تحقيق ميداني افريل 2004.

(2) CSP : les Catégories Socio-Professionelles

جدول (20): مدينة باتنة: نسبة الفئات المهنية الاجتماعية (CSP) في التخصيصات المدروسة

التخصيص	الفئات المهنية					
	إطارات عليا	إطارات وسطى	مهن حرة وتجار	عمال	متقاعدون	دون عمل
التخصيصات العمومية	الرياض I	13.8	11.25	54.69	9.7	7.4
	الرياض II	19.79	18.24	38.3	19.33	6.9
	بارك أفوراج I	12.23	16.31	36.7	18.11	13.26
	بارك أفوراج II	17.01	9.62	39.25	10.20	8.15
التخصيص المخالف	6.00	11.29	23.22	41.4	12.14	23.33

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2004.

- أخفض نسبة للإطارات العليا تسجل على مستوى التخصيص المخالف مباركية بـ6%، في المقابل ترتفع نسبة العمال إلى أعلى نسبة بـ41.4% وهذا ما يؤكد إن هذا التخصيص ذو مستوى اجتماعي بسيط.

- نسجل نسب معتبر لفئة الإطارات العليا في مختلف التخصيصات العمومية بنسب تتراوح بين 12.23% و19.79%، وهي الفئة القادرة على إنجاز مسكن فردي، وإكمال أشغاله بمدخولها المرتفع، إضافة إلى إن نسبة الإطارات الوسطى تتراوح بين 9.62 و18.24% في التخصيصات القانونية، هذا ما يفسر أن الطبقات الميسورة الحال هي التي تتواجد على مستوى هذه التخصيصات المخططة.

- أما فئة البطالين فهي متقاربة بين ثلاث تخصيصات عمومية وهي: الرياض I و الرياض II و بارك أفوراج I بنسب منخفضة، فيما ترتفع في تحصيلي بارك أفوراج II و التخصيص المخالف مباركية بـ: 15.96% و 23.33% على التوالي.

- تتقارب نسبة التجار و أصحاب المهن الحرة في التخصيصات التالية: الرياض II، بارك أفوراج I و بارك أفوراج II وهي فئة تملك عادة مساكن جيدة.

وأعلى نسبة سجلت على مستوى تخصيص الرياض I بـ: 54.96% وهي فئة الذين يسكنون بنايات عادة منتهية (واجهات ملونة..)، هذا ما يدل على قدراتهم في البناء، كما تسجل أدنى قيمة لهذه الفئة في التخصيص المخالف مباركية بـ: 23.22%

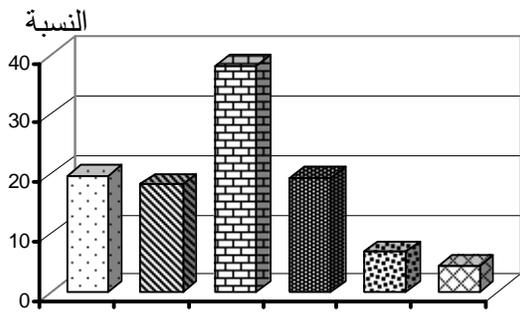
- نسجل نسب لا بأس بها فيما يخص فئة المتقاعدين في مختلف التخصيصات.

إذا هناك تمايز بين الفئات المهنية الاجتماعية لمختلف التخصيصات سواء العمومية أو الخاصة مع وجود تباين بين الصنفين. كما يوجد ارتباط بين درجة إنهاء أشغال المسكن وطبيعة الفئة المهنية .

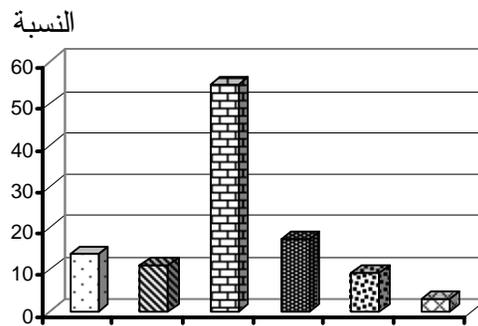
الشكل (04)

الفئات المهنية الاجتماعية (CSP) في التخصيصات المدروسة عبر مدينة باتنة (%)

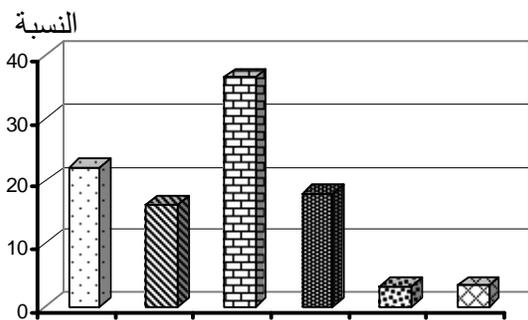
تخصيص الرياض 2



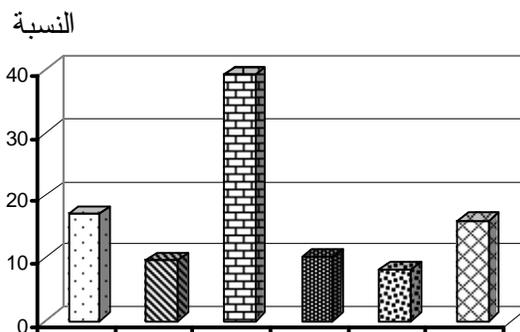
تخصيص الرياض 1



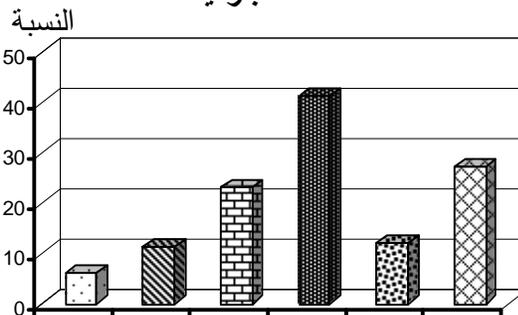
تخصيص باركافوراج 1



تخصيص بارك افوراج 2



التخصيص المخالف  
مباركية



المصدر: تحقيق ميداني، افريل 2004

## 2- مستوى الدخل لدى أرباب الأسر:

من أجل معرفة سبب عدم نهاية أشغال المساكن في التخصيصات، ووضعية بناءها و مراحل إنجاز المسكن نتطرق إلى قيمة الدخل الشهري لدى أرباب الأسر و التي استخرجت من الاستمارات الموزعة و بعد حصرها في 4 فئات كما هو مبين استخراج الجدول رقم (21):

- دخل منخفض: اقل من المستوى القاعدي للأجور (SMIG) المقرب بـ 10000 دج.
- دخل متوسط يتراوح بين 10000 و 20000 دج.
- دخل مرتفع بين 20000 و 30000 دج.
- دخل مرتفع جدا يفوق الـ 30000 دج.

جدول رقم (21): الدخل الشهري لدى أرباب الأسر (%) على مستوى التخصيصات المدروسة.

التخصيص	قيمة الدخل			
	أقل من 10000 دج	10000 - 20000 دج	20000 - 30000 دج	أكثر من 30000 دج
العومية	0	41.95	55.41	3.14
	0	29.7	65.14	5.16
	2.14	49.3	46.31	4.25
	1.35	57.99	41.38	3.24
التخصيص المخالف (مباركية)	17.94	41.77	38.15	1.14

المصدر: تحقيق ميداني أفريل 2004.

- يتضح من الجدول أن الفئات ذات الدخل المتوسط (10000-20000 دج)، تتقارب عبر مختلف التخصيص، حيث نسجل أعلى نسبة بـ 57.99 بتخصيص بارك أفوراج II، و تمثلها في الغالب فئة المتقاعدين و الإطارات الوسطى، فيما نسجل اخفض نسبة بتخصيص الرياض II، بـ 29.7% وهذا لوجود فئة الإطارات العليا ذات الدخل المرتفع، وبعض متقاعدي الجيش.
- غياب كلي لفئة الدخل المنخفض على مستوى تخصيص الرياض I و الرياض II، في حين ترتفع في التخصيص المخالف مباركية بأعلى نسبة 17.94%، في حين لا تتجاوز نسبة الدخل المرتفع على مستوى هذا التخصيص 40% ما يؤكد أن هذا التخصيص هو الأضعف من ناحية المستوى الاقتصادي.

- أما بالنسبة لفئة الدخل المرتفع و المرتفع جدا فنسبتها تتجاوز 50% في التخصيصات التالية: الرياض I، الرياض II و بارك أفوراج I، في حين لا تتجاوز نسبة 50% على مستوى تخصيص:

بارك أفوراج II و التحصيل المخالف مباركية و منه يمكن القول أن التحصيلات الثلاث الأولى ذات مستوى اقتصادي جيد مقارنة مع هاته الأخيرة.

وتجدر الإشارة إلى أن الدخل الشهري يؤثر على القدرة الشرائية للسكان، وبالتالي في نمط المسكن لارتباطه بسعر المتر المربع الجاهز أو المهيا، حسب طريقة اقتناء العقار، لهذا نجد بعض الاختلافات، بين منزل فاخر و منزل متواضع. بين منزل انتهت أشغاله ومنزل في شكل ورشة، في حين يعزى عدم إكمال الطوابق في هذا الأخير إلى:

- الساكن مستأجر.
- غياب المال اللازم للمستفيد
- إمتلاك أكثر من مسكن على مستوى مدينة بابنة.

### 3- تحليل المستوى الاقتصادي:

من خلال العناصر المدروسة سابقا ( الفئات المهنية الاجتماعية، مستوى الدخل ) و التي بينت لنا تباينات في المستوى الاقتصادي لسكان التحصيلات المدروسة، ولتحديد أكثر لهذه التباينات نعتمد طريقة مصفوفة الرتب و التي أنجزت حسب المراحل التالية:

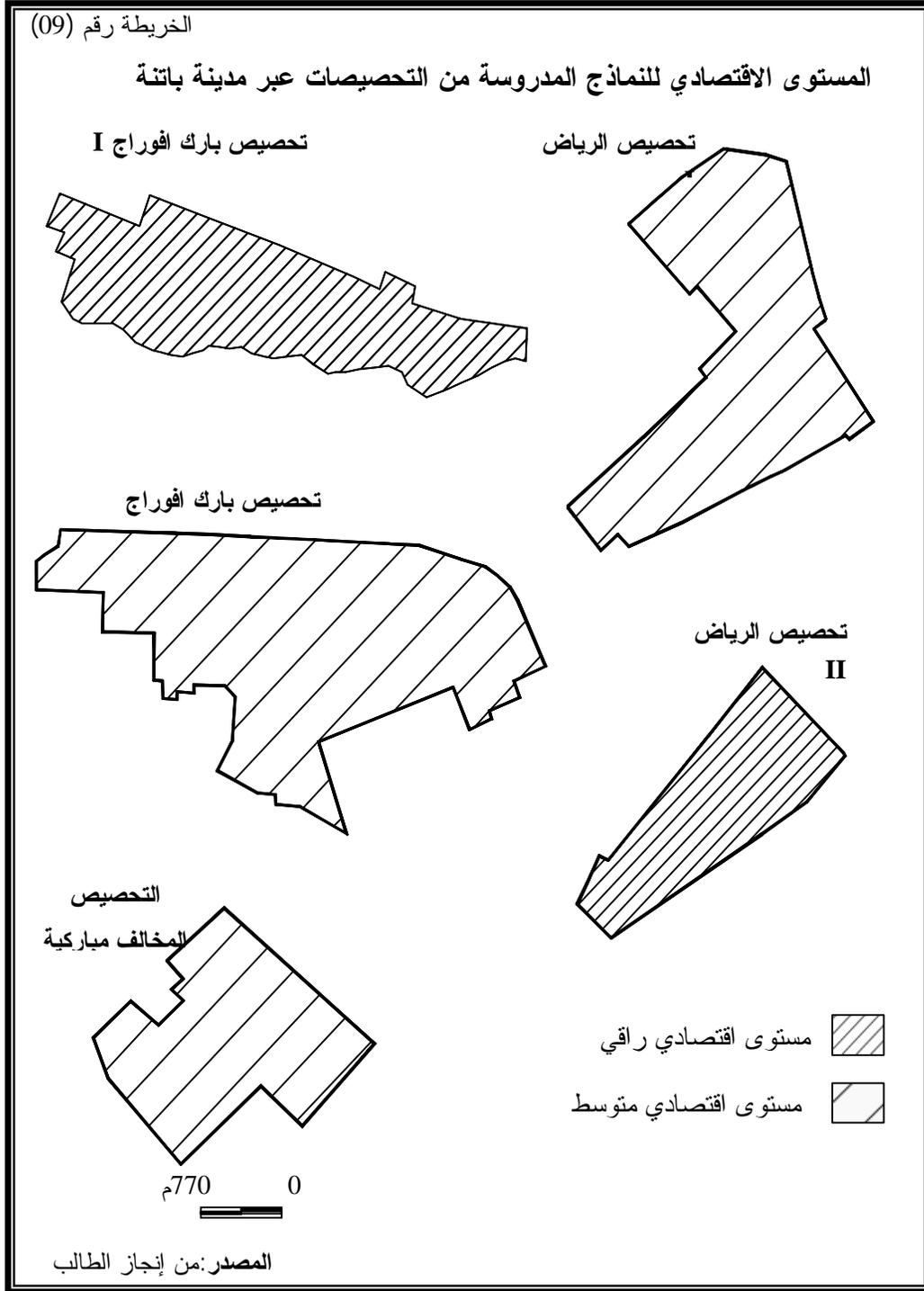
1. ترتيب التحصيلات تصاعديا حسب كل مؤشر (الجدول رقم 46 في الملحق).
2. حساب عدد مرات ظهور التحصيل بنفس الرتبة.
3. ضرب عدد مرات الرتب بالرتبة.
4. جمع الرتب و ترتيبها تصاعديا، ومن ثم استخراج الفئات، كما يبينه الجدول ( 22 ) و الخريطة رقم (09).

الجدول (22): مصفوفة الرتب.

الفئات	المجموع	05	04	03	02	01	الرتبة	
							التحصيل	الرتبة
I	22	1	1	2	2	3	الرياض I	التحصيلات العمومية
	18	1	0	2	1	5	الرياض II	
II	30	1	2	3	4	0	بارك أفوراج I	
	30	1	3	2	3	1	بارك أفوراج II	
	33	4	2	1	1	0	التحصيل المخالف مباركية	

المصدر: معالجة الطالب اعتمادا على معطيات جداول سابقة.

إنطلاقاً من تحليل المستوى الاقتصادي للسكان، وجدنا أن ليس فقط السكان ميسوري الحال هم الذين اتجهوا نحو الحصص الأرضية المهيأة، و إنما استفادت منها كذلك الطبقة الضعيفة و المتوسطة الدخل، وهذا بحثاً عن حلول لمشكل السكن الذي يعانون منه وكذلك في إطار التعويضات. كما تبين أن التباين الاجتماعي والاقتصادي قد سمح بتنوع مذهل في أحجام و نمط المساكن المنجزة.



## V - المرفولوجية الحضرية: la morphologie urbain

إن التخصيص هو ناتج عن عمليتين مختلفتين إما:

عملية تقسيم ملكية إلى قطعة أو عدة قطع ويسمى (démembrement) أو ضم عدة قطع كبيرة لإنشاء التخصيص (remembrement)، واهم العوامل المتحكمة في مرفولوجية التخصيص ما يلي (1):

- شكل الأرض الموجهة للتخصيص وموضعها.

- شبكة التقطيع

- شبكة الطرق القائمة.

- نوعية التهيئة

وانطلاقا من الخريطة رقم (10) الخاصة بشبكة المبنى على مستوى النماذج المدروسة من التخصيصات تبرز مرفولوجية هذه التخصيصات كما يلي:

### 1- تخصيص بارك أفوراج I:

يبدو هذا التخصيص على شكل شبه منحرف عريض من جهة ومقلص من جهة أخرى، حيث أن عدد الجزيرات المشكلة له تقل كلمات اتجهنا شرقا إلى أن نصل إلى جزيرة واحدة (îlot) في النهاية والسبب يعود إلى وجود واد عزاب الذي يمنح هذا التدرج.

**تعريف الجزيرة (îlot):** هي اصغر وحدة في المجال الحضري، محدودة بطرق (أو شوارع) من كل الجهات، وهي مقسمة إلى حصص صغيرة مربعة الزوايا. كما اعتبرت وحدة جغرافية جد دقيقة التي تسمح بإنشاء بنك معلومات لدراسة عمليات التهيئة والتعمير (2).

- تمتاز الجزيرات بشكل هندسي إما مربع أو مستطيل وأحيانا شبه منحرف وهذا في زوايا التخصيص - انظر الشكل رقم (05) -

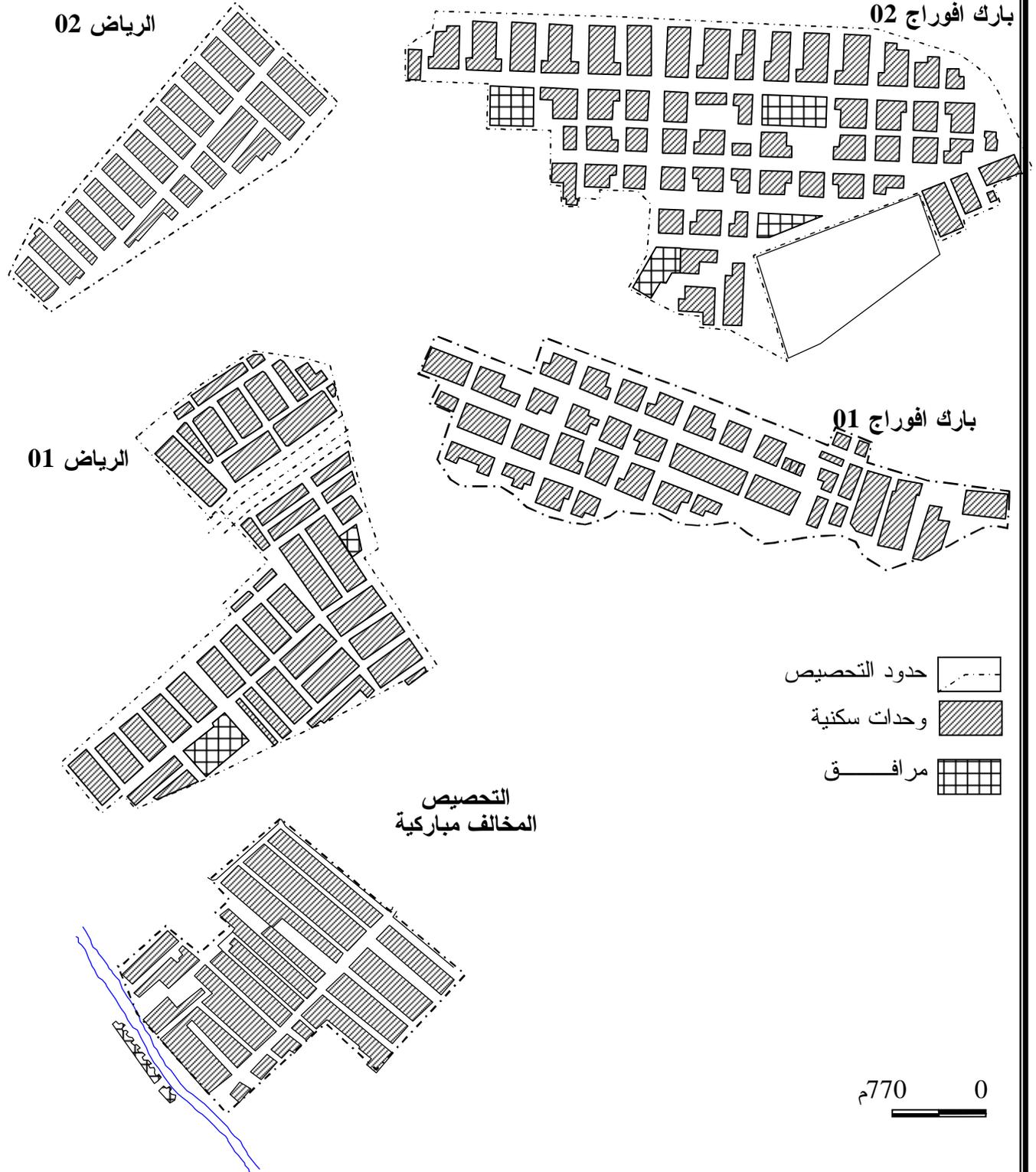
- جزيرات ذات شكل هندسي بأربع جهات، مستطيلة في الغالب وشبه منحرف في وجود إرتفاقات معينة تفرض الانحراف عن الشكل المفروض في دفاتر الشروط، هذه الجزيرات ذات أبعاد 50 الى 60م عرض وتمتد على شكل عدة أشرطة طولها ما بين 70 إلى 120م.

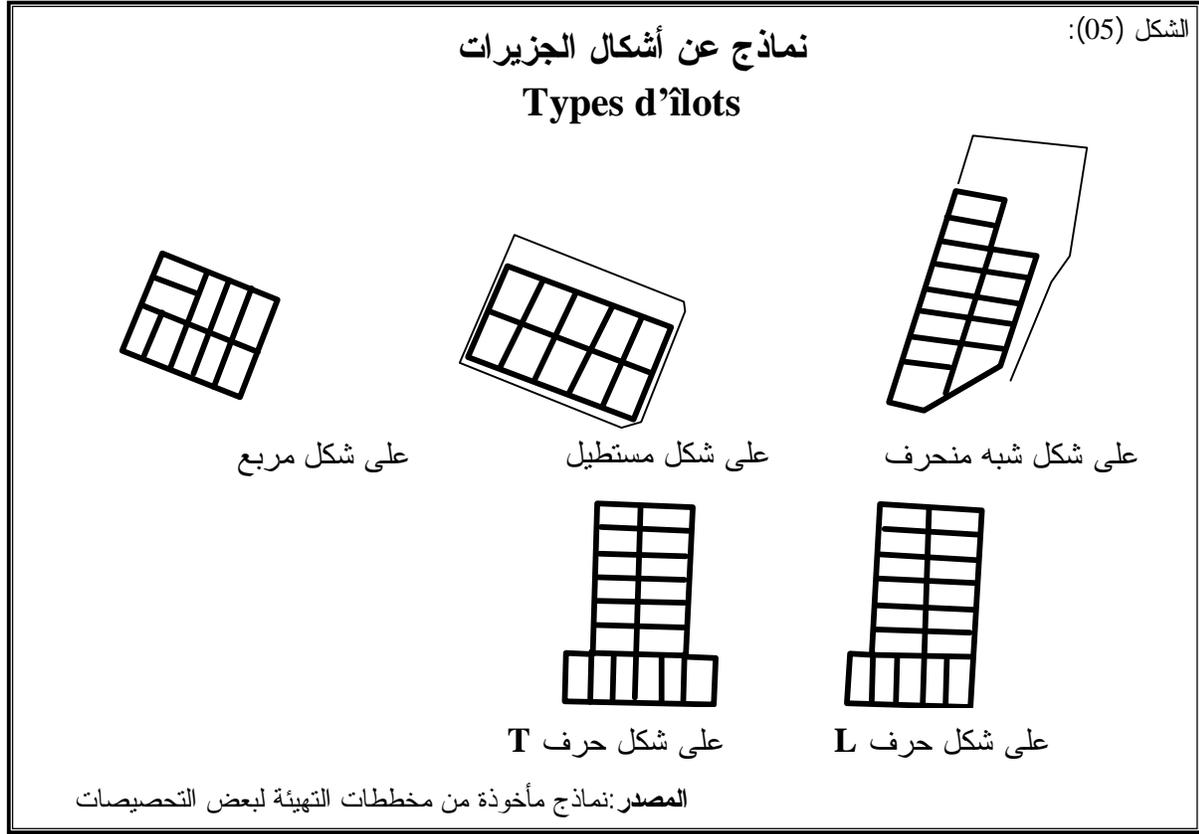
(1) A. Zouchelli: introduction et composition urbaine, v, 3, OPU, Alger, 1983. p.83.84.85.

(2) P. merlin et F. choay: Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, presse universitaire de France, mars 1988, 723p.

الخريطة رقم (10)

### شبكة المبنى للتحصيلات العمومية في النماذج المدروسة





## 2- تخصيص بارك أفوراج II

يختلف عن تخصيص بارك أفوراج I، ذو شكل مثلث تقريبا تتحكم فيه العوامل التالية: مرتفعات عزاب في الجهة الشمالية، وواد عزاب في الجهة الجنوبية، مع وجود حضيرة لأحد الخواص (المقاول شعباني)، ومجال سكني في الجهة الغربية.

أشكال الجزيرات السكنية للتخصيص (îlots) متطاولة، وأحيانا مربعة، تفصلها شبكة من الطرق الثانوية والثالثية كما قد تتخذ أشكال مغايرة مثل الشبه المنحرف أو على شكل حرف L وهذا ما يبرزه الشكل (05)، مع تسجيل عدة أنماط من استخدام الأرض في هذه الوحدات السكنية، فنجد:

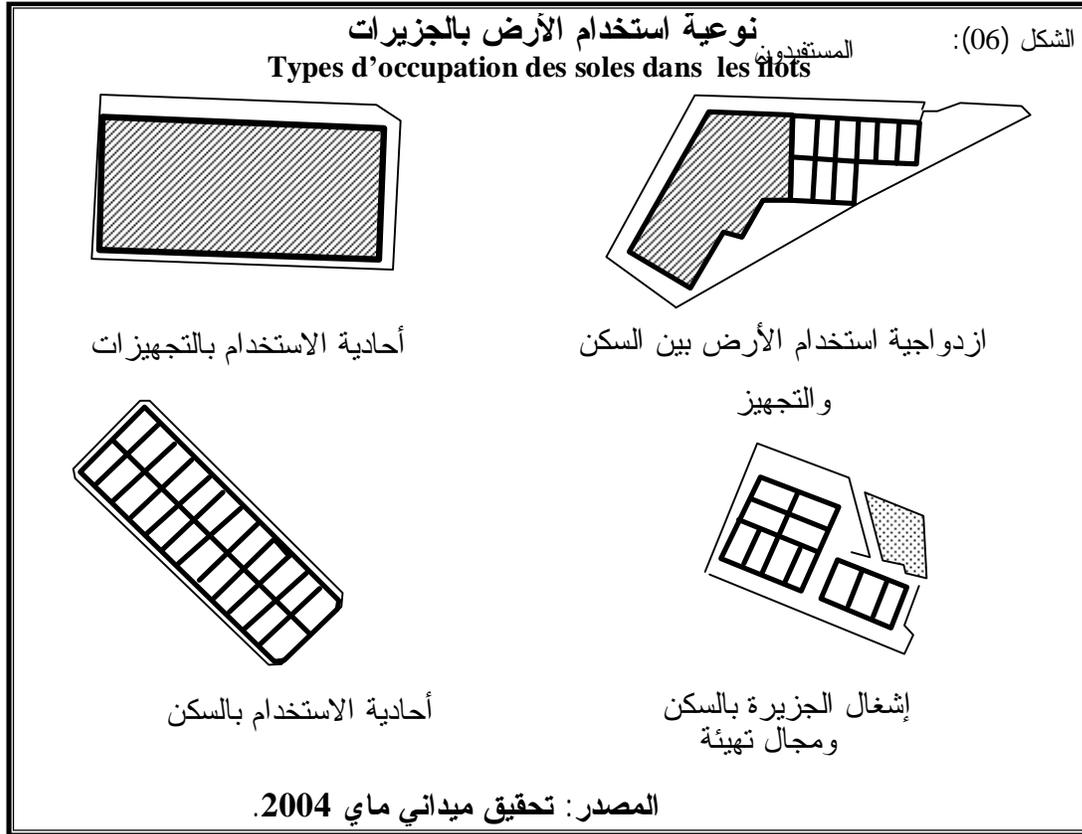
- وحدات أحادية الاستخدام: إما تجهيزي أو استخدام سكني.
  - وحدات أو جزيرات ذات استخدام مزدوج بين السكن والتجهيز.
- والشكل (06) يوضح هذا الإخلاف في استخدام الأرض في الجزيرات

## 3- تخصيص الرياض I:

بأخذنا التخصيص مرفولوجية مغايرة تماما للتخصيصين السابقين، فشكله الهندسي يوحي بأنه على شكل V مفتوح على اليسار. يتحكم في إعطاءه هذا الشكل عدة عناصر منها:

- الإرتفاعات، والمتمثلة في خط السكة الحديدية.

- الواد الذي يمر بجانب التحصيل، إضافة إلى اصطدامه بوحدة سكنية شرقا.
  - أراضي الخواص، زيادة على ذلك عمل التهيئة، حيث جاء هذا التحصيل ضمن مشروع المنطقة السكنية الحضرية الجديدة II، والتي فرضت عليه هذا الشكل.
- أما عن وحداته السكنية فتمتاز بجزيرات متشابهة من حيث الأبعاد الهندسية مع وجود انقطاع بين الوحدات السكنية شمالا بفعل وجود إرتفاق أنبوب الغاز.



#### 4- تحصيل الرياض II:

هذا التحصيل له مرفولوجية واضحة وتنظيم هندسي جيد بشكل شبه منحرف أثرت فيه نفس العناصر المؤثرة على التحصيل السابق إضافة إلى الطريق الوطني رقم 03. أما أبعاد الجزيرات فهي متشابهة (أشكال طولية) مع وجود بعض الاختلافات الطفيفة، زيادة إلى تقلص عددها من جزيرتين (02) إلى جزيرة واحدة، كلما اتجهنا من الشرق نحو الجنوب الغربي، وتتصل هذه الوحدات ببعضها من خلال شبكة من الطرق الثانوية والثالثية.

## 5- تخصيص مباركية المخالف:

يمتاز هذا التخصيص بوحدات سكنية غير متجانسة الأبعاد تربطها طرق ثالثة ضيقة بسبب استيلاءها على المساحات الأمامية (أي إقصاء الرصيف من أبجديات التخطيط) وهو سلوك على محاولة سكان هذا التخصيص على الحصول على مساحات أوسع، شكل هذا التخصيص قريب من الحرف L وهذا يعزى لعاملين:

- عامل شكل التخصيص (ارض المالك)

- عامل بعض الارتفاقات.

تختلف التخصيصات ذات الأشكال الهندسية المختلفة، المنتظمة وغير المنتظمة لعدة عوامل:

- طبيعية: تتمثل في الأودية والشعاب وبعض المرتفعات والتي تعطي الشكل الخاص للتخصيص.

- عقارية: تتوافق فيها حدود التخصيص مع حدود الملكيات العقارية للأحياء الأخرى.

- تقنية: تتبع الطرق الرئيسية وبعض العناصر مثل أنبوب الغاز كما في تخصيص الرياض I

## VI - شبكة التقطيع: La trame parcellaire

إن التخصيص هو عملية ناتجة عن تقسيم لأرض حضرية ذات ملكية خاصة أو عمومية بغرض إنشاء سكنات فردية<sup>(1)</sup>

فتجزئ العقار عملية ضرورية ليس من اجل بيع الحصص فقط ولكن حتى يتم بناء سكن فردي لائق مجهز بمختلف الشبكات، هذا التجزئ يعتمد على القطعة أو الحصة (parcelle)، والتي تعتبر الوحدة القاعدية لهذا التنظيم، ومجموع هذه القطع يشكل ما يسمى شبكة التقطيع (la trame parcellaire)<sup>(2)</sup>، فهذه الشبكة تظهر بوضوح في التخصيصات العمومية المدروسة وتتكون من حصص متجاورة ومتشابهة شكلا (الشكل المستطيل هو الغالب)

كما يخضع تقسيم العقار إلى حصص، إلى شروط تحديد التنظيم العام للمجال وشكل القطعة الناتج، هذا الأخير يرتبط بالعوامل التالية:

- العلاقة بين المساحة المبنية والمساحة العقارية أي ما يعرف بمعامل الاستيلاء (CES).

- مساحة القطعة الأرضية.

- الإلتزامات وتوجهات القواعد العامة للتهيئة والتعمير. (... , POS, PDAU) أو تقنين التخصيص

(le règlement du lotissement)

(1) (2) A. zuchelli : introduction à l'urbanisme opérationnel et a la composition urbaine, v3, OPU, Alger 1983, p.79.

- سهولة الوصول.

- توضع البنايات بالنسبة لحدود القطعة.

أ- شكل الحصة:

العوامل المتحكمة في شكل الحصص تتمثل في<sup>(1)</sup>:

- النسبة بين المساحة المبنية ومساحة الحصة و المعبر عنها بمعامل الاستيلاء (CES).

- مساحة الحصة

- الإتفاقات المجاورة، والالتزامات الواردة في دفاتر الشروط والقواعد العمة للتهيئة والتعمير.

- البعد عن الحدود الفاصلة و الذي يحدد:

1. الأبعاد اللازمة من اجل احترام الرؤية (le vis à vis)، للبناءات المتقابلة.

2. البعد عن محور الطريق، أي حالات التراجع وعدم التراجع (التصنيف)<sup>(1)</sup>.

3. سهولة الوصول إلى القطع والتي تضمنها نوعية الطرق المتدرجة (hiérarchisé) من طرق أولية إلى طرق ثالثة خدمية.

تبدو التحصينات العمومية المدروسة انطلاق من الخريطة رقم (11)، بشبكة تقطيع هندسية (trame viaire géométrique): حصص مستطيلة الشكل و أحيانا مربعة، إما أصلية أو ناتجة عن عملية تقسيم الحصص، كما تسجل بعض الحصص ذات الأشكال المختلفة، منها الشبه منحرف وخاصة في زوايا التخصيص، هذا الانحراف عن الشكل القانوني للحصة بسبب بعض الإتفاقات القائمة- انظر الشكل (07) - الذي يبين شكل و مساحة الحصص الأرضية.

يميز شبكة التقطيع في التحصينات العمومية نوع من التجانس المعماري ناتج عن الالتزامات التي تفرضها دفاتر الشروط والتزامات فرضها المرسوم 176/91 المتعلق بتحضير مختلف الرخص والشهادات، في حين يصعب تحديد هذه الشبكة في تحصينات إعادة الهيكلة (تحصيص تمشيط مثلا) وأهم الالتزامات:

▪ الحد الأقصى من البناء المسموح به.

▪ قواعد الاشتراك بالفاصل والتصنيف و البعد عن الطريق العمومي (2) أو 4 م تراجع لجدران

الواجهات)، ويعرف التصنيف كما يلي:

<sup>(1)</sup>A.Zucchelli, IBID. p.79

**التصنيف (L'aligment)<sup>(1)</sup>**: هو العمل الذي تضبط به الإدارة حد طرق المواصلات و حدود الملكيات المجاورة. ويحدد من قبل السلطة المختصة في التجمعات العمرانية على أساس مايلي:

\* أدوات التهيئة والتعمير .

\* التصميم العام للتصنيف وان لم يكن، فأدوات التهيئة والتعمير التي تحدد:

- عدد الطوابق .

- نوع التسييج المسموح به .

بالإضافة إلى عوامل أخرى تقنية واجتماعية تتدخل أحيانا في تكوين الشكل المعماري و تحسين هيئة التخصيص .

أما **تخصيص مباركية المخالف**: نجد فيه نوعين من شبكة التقطيع:

**شبكة تقطيع منتظمة**: تمتاز بتجانس الأشكال الهندسية للقطع نوعا ما، مع سهولة الوصول إلى الحصص .

**شبكة غير منتظمة**: تمتاز بحصص غير متشابهة، من حيث الشكل و المساحة، إذ نجد حصص اقل من 100 م<sup>2</sup> و حصص تفوق 600م<sup>2</sup> وهو ما يفسر اختلاف إمكانات أصحاب المساكن .  
الوحدات السكنية ذات أشكال مختلفة تهيكلاها شبكة من الطرق الثانوية والثالثية اغلبها لا يحترم الأبعاد الوطنية للطرق .

نستخلص أن مدى تجانس شبكة التقطيع وأشكال الحصص يتعلق بالطبيعة القانونية للتخصيص، فهي منتظمة في التخصيصات العمومية وغير منتظمة في التخصيص المخالف المدروس .

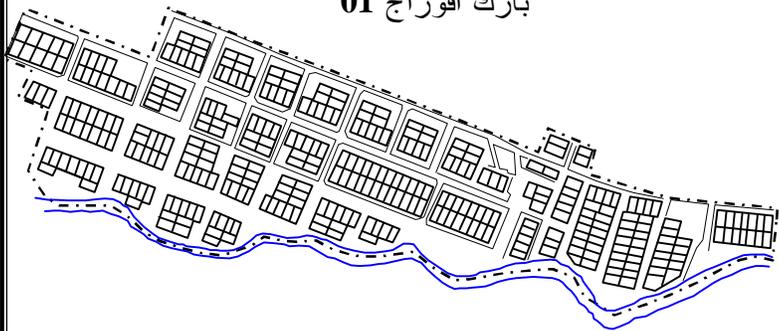
---

(1) حسب المادة 121 من المرسوم التنفيذي 91-454 نؤرخ في 1991/11/23 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها و بضبط كفيات ذلك .

الخريطة رقم (11)

## شبكة التقطيع للتحصيلات العمومية المدروسة

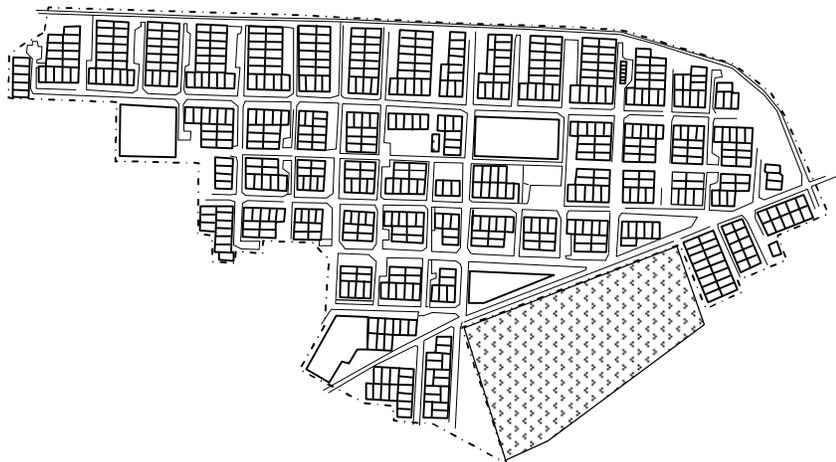
بارك افوراج 01



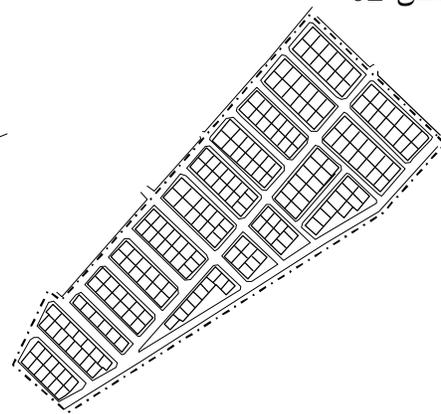
الرياض 01



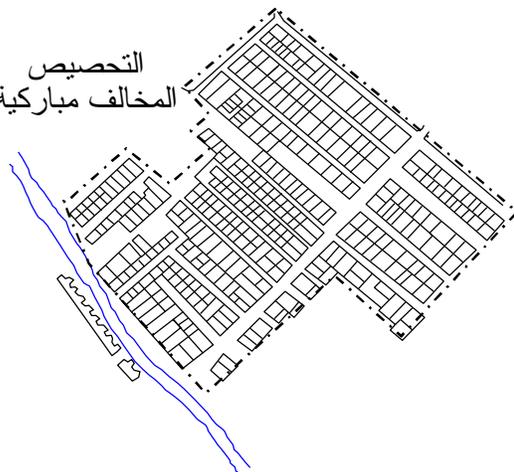
بارك افوراج 02



الرياض 02



التحصيص  
المخالف مباركية



حدود التحصيل

ملكية خاصة

الحصص الأرضية

0 770 م

المصدر : مخططات التحصيلات

الشكل (07):

شكل و مساحة القطع

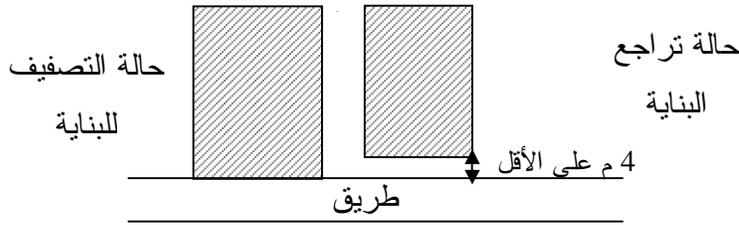


شكل ناتج عادة من عملية تقسيم  
الحصص او ضم حصص

الشكل الغالب في  
التحصيصات (المستطيل)

شكل يفرضه الارتفاعات و  
الزوايا الموجودة في  
التحصيص

توضع البناية بالنسبة للمجال

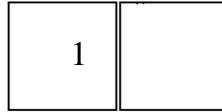


توطن البنائيات بالنسبة

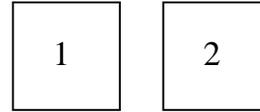
للحدود الفاصل



جدار مشترك  
Murs mitoyens

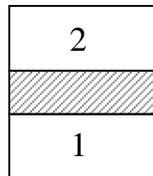
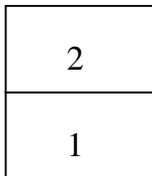


جدران متجاورة  
murs contigus



جدران منفصلة  
murs séparés

الحدود الخلفية



ب- مساحة الحصص:

انطلاقاً من دفاتر الشروط و المعاينة الميدانية وجدنا أن هناك تباين في متوسط مساحة الحصص بين مختلف النماذج المدروسة، وكذا داخل نفس التحصيل، حيث أقصى مساحة تبلغ 226.20م<sup>2</sup>، سجلت بتحصيص الرياض I ، أين عرفت بعض الحصص زيادة في المساحة من 200م<sup>2</sup> إلى 240م<sup>2</sup>(1)، في المقابل سجلت أدنى قيمة بتحصيص الرياض II بـ 168.21م<sup>2</sup> حيث تتراوح الحصص بين 135 م<sup>2</sup> و 225م<sup>2</sup> مع وجود تغيرات على الواقع مست المجال العمومي.

في حين تتقارب متوسط مساحة الحصص بين تحصيلي برك أفوراج I و II بـ 205.06 و 200 م<sup>2</sup> على الترتيب .

أما تحصيل مباركية المخالف فسجلت به مساحة 209.36م<sup>2</sup> كمتوسط، إذ تتراوح مساحات القطع كما قلنا آنفاً بين 120 و 600 م<sup>2</sup>، وأحياناً تصل مساحة بعض الحصص إلى أقل من 100 م<sup>2</sup> وهو تحصيل يمتاز باللاتجانس في حجم الحصص شكلاً ومساحة (انظر خريطة شبكة التقطيع).

والجدول (23) يوضح متوسط مساحة الحصص عبر النماذج المدروسة من التحصيلات

الجدول رقم(23): المساحة المتوسطة للحصص في مختلف التحصيلات المدروسة عبر مدينة باتنة

المساحة المتوسطة للحصص (م <sup>2</sup> )	عدد الحصص	المساحة المباعية مساحة الحصص (م <sup>2</sup> )	
226.20	447	101109.73	الرياض I
168.21	230	38689.00	الرياض II
205.06	349	7168.00	بارك أفوراج I
200	585	117000	بارك أفوراج II
209.36	345	7.2230	التحصيص المخالف مباركية

المصدر: الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لبلدية باتنة، أفريل 2004.

إن الاختلاف في أشكال ومساحة الحصص، ناتج عن تنوع أصناف التحصيلات و تاريخ نشأتها مما جعل من التحصيلات المدروسة متباينة مظهرياً و تخطيطياً.

هناك تجانس في مقاييس ونماذج الحصص في التحصيلات العمومية، بدون اعتبار لاختلاف حجم الأسر المستفيدة، و بالتالي فسح إمكانية التدخل الخاص على المخططات الأصلية.

(1) المحافظة العقارية لبلدية باتنة أفريل 2004.

### خلاصة البحث:

تساهم النماذج المدروسة من التخصيصات في توفير 1956 حصة مستهلكة عقار قدره 76.3067 هكتار. تمتاز هذه التخصيصات بما يلي:

- مواقع هامشية ومنتظمة.
- وجود تفاوت كبير في نسبة أشغال التهيئة بين التخصيصات المدروسة.
- كثافة سكانية متفاوتة ومرتبطة بمساحة الحصة، و نمط المسكن (مشترك أو فردي خاص)
- حجم الأسرة المرتفع يؤدي إلى التدخل على المخططات الأصلية و بروز ظاهرة السكن الفردي المشترك.
- أغلب سكان التخصيصات المدروسة مكان إقامتهم السابق داخل المدينة أو الأحياء المجاورة مع وجود حالات لسكان مكان إقامتهم السابق داخل التخصيص.
- تباين المستوى الاقتصادي للتخصيصات من مستوى اقتصادي راقى إلى متوسط
- من خلال شبكتي التقطيع والمبنى نجد أن التخصيصات السكنية منحت لمدينة باتنة مرفولوجية جديدة أكثر حضرية من ناحية المظهر المعماري (le paysage architectural) و الشكل العام و التخطيط والبناء و ساحاتها الواسعة و شكلها المنظم.

## المبحث الثاني:

### المكونات العمرانية لنماذج الدراسة

يمتلك كل مجال عمراني مجموعة من المكونات العمرانية، التي تتحكم في مدى تجانس المحيط السكني، ولكل مكون من المكونات اتجاه معين في الاستعمال، التي تضمن الوظائف الأساسية التالية: السكن، التجهيزات، مجالات النشاطات، الشبكات المختلفة<sup>(1)</sup>.

تلعب هذه المكونات دورا مهما في خلق الديناميكية الحضرية وإنتاج بيئة مريحة للفرد، وتتمثل هذه المكونات أساسا في ما يلي:

- الشبكات التقنية والارتفاعات
- المرافق والتجهيزات
- التجارة

#### I- الشبكات المختلفة والارتفاعات

##### I-1- الشبكات المختلفة: (V.R.D)<sup>(2)</sup>

تعتبر الشبكات بمثابة الشرايين التي تعطي الحيوية للمجال الحضري، وتضمن له كل الاحتياطات الخاصة به، وتهدف دراسة هذا العنصر إلى معرفة الخصائص العامة للشبكات وتحديد نقاط التدخل عليها.

I-1-1- شبكة الطرق: يتخلل النماذج المدروسة من التحصيلات عبر مدينة باتنة شبكة متدرجة (hiérarchisé) ومتنوعة من حيث الأحجام، حالتها ووظيفتها، تحيط بها أو تخرقها، حيث نجد الطرق التالية:

أ- الطريق الرئيسي (voie principale): و الذي يستجيب إلى مقياس المدينة، و يكون ما يسمى الشارع الرئيسي (la rue)، حيث نجد طريق يمر بجانب تحصيلي بارك أفواراج I و II وطريق يمر بجانب تحصيلي مباركية المخالف (باتنة- تازولت)، هذه الطرق تضمن وظيفة ثلاثية:

- الدخول إلى التحصيل، أي يربط بين النسيج المجاور بالتحصيل.
- يتضمن تجارة حيوية.
- هيكلية النسيج القائم.

(1) Brahim Benyoucef, IBID, p.22.

(2) V.R.D : Voies et Réseaux Divers

طرق الخدمة (voies de dessertes): نجد نوعين على مستوى التحصيلات العمومية:

1- طريق ثانوية (la ruelle): عرضها في الغالب 9 م، و تضمن وظيفتين:

1- الدخول إلى التحصيل و الربط بين الطرق الثالثة.

2- هيكله التحصيل.

يستفيد من هذه الطرق، تحصيلي بارك أفوراج I و II، الذي يربطهما بتحصيص بوعرريف و السكنات الجماعية، و تمثل رابط بين تحصيل الرياض I و حي 1020 مسكن.

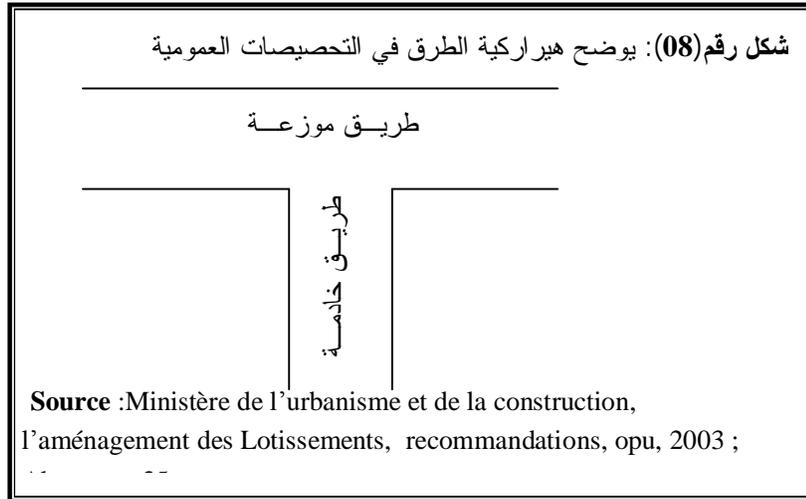
2- طرق ثالثة: (routes tertiaires)، و التي تقوم بضمان خدمة مباشرة مع الوحدات السكنية و الدخول

إلى الجزيرة (accessibilité a l'îlot) كما لها وظيفة أخرى أنها تسمح بضمان العلاقات الجوية.

ويمكن ملاحظة التغيير من طريق إلى آخر أو من شارع إلى آخر من خلال تغيير الوظيفة أو الأبعاد (gabarit ou fonction).

ويمكن أن تقسم هذه الطرق إلى: طرق موزعة (voies de distributions) وطرق الخدمة

(voies de dessertes) حسب الشكل رقم (08).



وتبرز النماذج العمومية المدروسة بشبكة مخططة (وهو ما يبرز بوضوح في تحصيل الرياض II والذي يبدو بمظهر شطرنجي).

أما بالنسبة للتحصيل المخالف مباركية فنجد نوعين من الطرق:

طريق خادمة: تقطع التحصيل إلى قسمين، يتميز بحيوية تجارية، ذات مساحة استحواذ تقدر بـ 12 م

ورصيف يختلف بين الوحدات السكنية بسبب التصيف أو عدم التصيف، أما الطرق الثالثة فهي ذات

أبعاد عشوائية وغير مطابقة للمقاييس المعمول بها، فهي أحيانا ضيقة و أحيانا واسعة سواء برصيف

أو بدون رصيف.

فهي شبكة غير مخططة خاضعة لتقسيم عشوائي للأرض من طرف مالكيها أو بطريقة فوضوي من طرف السكان و يبرز هذا التنظيم شارع رئيسي تتفرع منه طرق خادمة ثالثة أحيانا تنتهي بطرق صماء (cul de sac)، انظر الصورة رقم (05).



الصورة رقم (05):  
التحصيلات المخالفات مباركية  
- وجود طريق صماء بدون مخرج.  
- ضيق الطريق حيث لا يتجاوز 5 م.  
- غياب الرصيف (لا يصل 50سم)

#### أ- إستحواذ شبكة الطرق:

تتباين نسبة استحواذ الطرق من تخصيص إلى آخر، حيث أكبر نسبة سجلت في تحصيلي الرياض I و بارك افوراج I وبارك افوراج II بنسب تقدر بـ 25.37%، 25.69% و 24.96% على التوالي من إجمالي مساحة التحصيلات، وهي نسب تقارب نسبة الاستحواذ المحددة بـ 30% في التعليم الوزارية 008<sup>(1)</sup> المتعلقة بوضع المواصفات التقنية والمالية في مجال

الجدول رقم (24): مساحة الطرق ونسبتها ضمن التحصيلات العمومية المدروسة

التحصيل	المساحة العقارية (م <sup>2</sup> )	مساحة الشبكات (م <sup>2</sup> )	النسبة المئوية (%)	نسبة الإنجاز (%)
تحصيل الرياض I	175920,00	44627,27	25,37	60
تحصيل الرياض II	106909,00	16854,50	15,76	40
تحصيل بارك افوراج I	121250,06	31153,40	25,69	100
تحصيل بارك افوراج II	286758,38	70800,60	24,69	00
التحصيلات المخالفات مباركية	72230,00	8479,80	11,74	100

المصدر: fiches techniques des lotissement étudiées et cahiers des charges

تهيئة الأراضي الموجهة للسكن و مختلف العمليات ذات الطبيعة الاجتماعية، و تفسر هذه النسب بالمساحة الكبيرة للتحصييين و الأهمية التي أعطيت للشبكات.

فيما سجلت نسبة منخفضة في تحصيل الرياض II بـ 15.67% و 11.74%<sup>(2)</sup> في تحصيل

<sup>(1)</sup> التعليم الوزارية 008 الصادرة في 28 أكتوبر 1996.

<sup>(2)</sup> حسبت هذه النسبة من خلال حساب المساحة بجهاز البلاييمتر.

مباركية المخالف وهذا يفسر بالاتجاه نحو تكثيف التحصيل بتقليص مساحة الطرق بالنسبة للأول، والطبيعة غير القانونية للثاني.

أما نسبة إنجاز الطرق فهي منعدمة في تحصيل برك افوراج II، وتصل 40% في تحصيل الرياض II، فيما نسجل إكمال أشغال الطرق في تحصيل الرياض I و برك افوراج I، وكذا التحصيل المخالف مباركية في إطار عملية إعادة هيكلته.

#### ب- مساحات التوقف:

إن ضرورة تنظيم حركة المرور، تتطلب إنشاء مجالات لضمان سلامة السكان وأخرى للتوقف، وهذه الأخيرة تكون في ثلاث أشكال: شكل سنبله (en épie)، شكل أفقي (على حافة الطريق) و شكل عمودي<sup>(1)</sup>. هذا الأخير يستفيد منه تحصيل برك أفوراج II بشكل كبير بعدد مواقف يقدر بـ 17 موقف (stationnement)<sup>(2)</sup>. أما على مستوى تحصيل برك أفوراج I فتقدر بـ 5 مواقف، فيما يلاحظ انعدام شبه كلي لهذه المساحات على مستوى التحصيلات الباقية بالإضافة الى انعدامها على مستوى التحصيل المخالف مباركية وهذا نظرا لمخططه غير القانوني.

#### ج- حالة الطرق:

توجد الطرق في التحصيلات العمومية المدروسة بأبعادها القانونية عكس التحصيل المخالف الذي عرف مؤخرا عملية إعادة الهيكلة والتنسوية القانونية في إطار الأمر رقم 85/01 المؤرخ في 13 أوت 1985 والمتعلق بتسوية المباني الفوضوية<sup>(3)</sup>.



صورة رقم (06):

أشغال تهيئة الطرق بتحصيص الرياض انطلقت منذ 2001 و الأشغال لم تنتهي بعد

أما وضعيتها، فنجد أنها معبدة وبنسبة 100% في تحصيل برك أفوراج I، وتحصيل المخالف مباركية و في حالة جيدة، في حين هي غير معبدة على مستوى تحصيل برك أفوراج II التي تبقى من بين انشغالات المواطنين المستفيدين، بالإضافة إلى تعرض التحصيل إلى السيول الجارفة القادمة من مرتفعات جبل عزاب، والتي تصب في الواد و غياب قناة الحماية، وفي طريق التعبيد على مستوى تحصيلي الرياض I و الرياض II - الصورة (06).

(1) محاضرات في مقياس التقنيات الحضرية و الهندسة المعمارية-السنة الرابعة-الأستاذ العايب حفيظ.

(2) مخطط تهيئة التحصيل 1995.

(3) الجريدة الرسمية رقم 34 المؤرخة في 13 أوت 1985.

وتمتاز الطرق على مستوى التحصيلات العمومية بوجود كل العناصر المكونة لها، من رصيف و رواق السير تمر بها مختلف الشبكات.

فالوضعية متباينة لحالة الطرق بين النماذج المدروسة، وهذا يعود إلى تاريخ إنجاز التحصيل و التجهيز بمختلف الشبكات التي تسمح بتعبيد نهائي لشبكة الطرق، بالإضافة إلى أشغال الربط بمختلف الشبكات على مستوى التحصيلات.

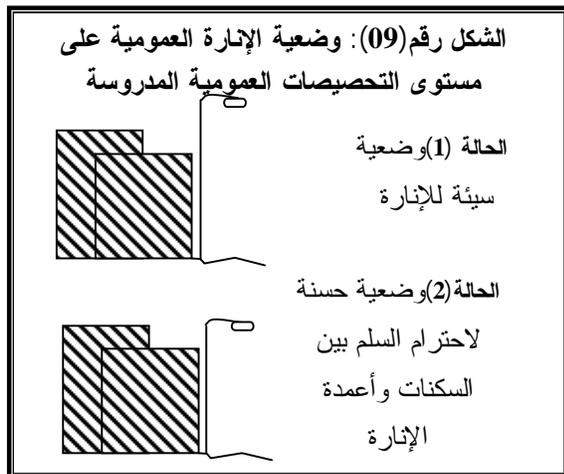
و كذلك وضعية متناقضة لتحصيلين متجاورين هما بارك أفوراج I و بارك أفوراج II.

### I-1-2- الشبكات التقنية :

تعتبر من العناصر اللازمة لأي مشروع حضري قبل إقامة المساكن والتجهيزات، غير أن الواقع يؤكد حقيقة أن بعض التحصيلات سبق فيها إنجاز السكن إنجاز الشبكات كحال تحصيل الرياض II و بارك أفوراج II، لذا سنتطرق إلى وضعية الشبكات التقنية في مختلف التحصيلات المدروسة

#### أ- شبكة الكهرباء:

جل التحصيلات مزودة بهذه الشبكة بنسبة 100%<sup>(1)</sup> وهذا بالنسبة للمساكن المشغولة، مع بقاء بعض المساكن دون ربط في انتظار قدوم أصحابها للسكن وتقديم طلب التوصيل بالشبكة.



أما فيما يخص الإنارة العمومية، فمعظم التحصيلات مزودة بهذا المرفق بنسب تتراوح بين 70 إلى 80% في جل التحصيلات ما عدا تحصيل الرياض II فهي غير متوفرة، أما أبعادها فهي إما في وضعية سيئة (الحالة -1-) مع البناية أو في وضعية حسنة (الحالة -2-) لاحترام السلم بين السكنات وأعمدة الإنارة كما في الشكل (09).

#### ب- شبكة الغاز الطبيعي:

تختلف نسبة الربط بهذا المرفق من تحصيل إلى آخر، وتستفيد منه كل التحصيلات المدروسة في حين تبقى بعض المساكن وخاصة على مستوى التحصيل المخالف مباركية، غير موصولة بالشبكة لعدة أسباب منها عدم القدرة على دفع تكاليف التوصيل أو عدم إنجاز المسكن مما يؤثر على نسبة الربط والتي تقدر بحوالي 80%.

<sup>(1)</sup> البطاقة الفنية للتحصيلات العمومية المدروسة.

### ج - شبكة المياه الصالحة للشرب: A.E.P (\*)

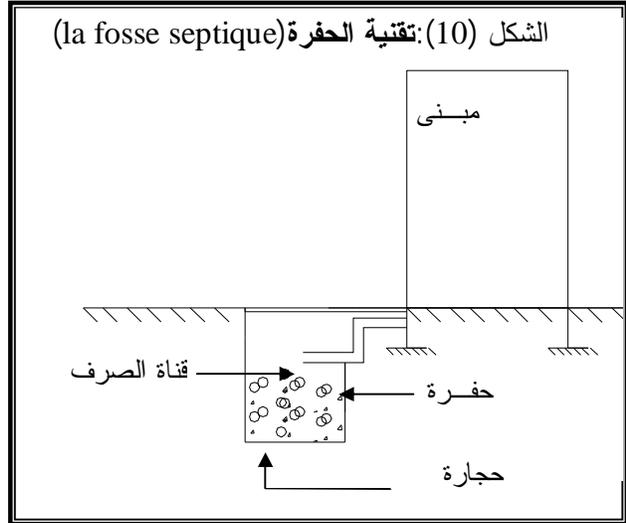
تتوفر النماذج المدروسة على شبكة المياه، والتي تعاني في كثير من الأحوال من انقطاعات بسبب أشغال الحفر الدائمة، سواء من طرف المقاولين بإنجاز شبكة الصرف الصحي في تحصيل بارك أفوراج II، أو من طرف السكان بعمليات التوصيل اليومية لمختلف الشبكات. أما على مستوى تحصيل مباركية المخالف فقد تم تجديد الشبكة خلال سنة 1999.

### د - شبكة الصرف الصحي:

تحتوي التحصيصات العمومية، الرياض I والرياض II و بارك أفوراج I على هذه الشبكة، وكذا التحصيل المخالف مباركية الذي استفاد منها في إطار عملية إعادة الهيكلة لجزء من حي بارك أفوراج وبنسبة 100%، أما على مستوى تحصيل بارك أفوراج II، فهي في إطار الإنجاز بعدما أنجزت سابقا بطريقة مغشوشة والتي أجبرت البلدية على تغيير شبكة الصرف الصحي رغم الأموال الهائلة التي تكلفها (1.5 مليار سنتيم)، وقد وصلت نسبة الإنجاز إلى حوالي 80% (1). بإنجاز هذه



الصورة رقم (07):  
رمي سطحي بسبب مشاكل في شبكة التصريف على  
مستوى التحصيل العمومي بارك أفوراج II



الشبكة سيتم القضاء على حفر الصرف المنجزة من طرف السكان (les fosses septiques) انظر الشكل (10). وكذا الرمي السطحي الذي عان منه السكان حيث لاحظنا أثناء إنجاز الشبكة على مستوى تحصيل بارك أفوراج وجود عملية تصريف سطحي بسبب عدم اكتمال المشروع أو وجود أخطاء بالمشروع (الصورة رقم 07).

(1) المصلحة التقنية للبلدية أفريل 2004.  
(\*) A.E.P : Alimentation en Eau Potable

للإشارة تكلفة إنجاز هذه الشبكة على عاتق البلدية لان السكان اشترى حصص مهياً بمختلف الشبكات<sup>(1)</sup>.

## I-2- الإرتفاقات (Servitudes):

تعد الإرتفاقات إما عوائق أو محددات قانونية ينبغي احترامها و عدم تجاوزها في أي مشروع حضري، فعلى مستوى النماذج المدروسة ومن خلال الخريطة(11) نجد الإرتفاقات التالية:

- خط السكة الحديدية الذي يتطلب رواق حماية بـ 150م (75 م من الجهتين) والذي يعتبر مصدر إزعاج وخطر، يطالب سكان تحصيلي الرياض I و الرياض II تحويل مساره في اقرب وقت<sup>(3)</sup>.
- واد عزاب بالنسبة لتحصيلي بارك افوراج I و II والذي لم يحترم رواق حمايته(عمق الواد×2) من طرف ملاك الحصص من خلال الاستيلاء على المساحات الجانبية له، وهذا ما تبرزه الصورة (08). وواد القرزي بالنسبة لتحصيلي الرياض I و الرياض II.

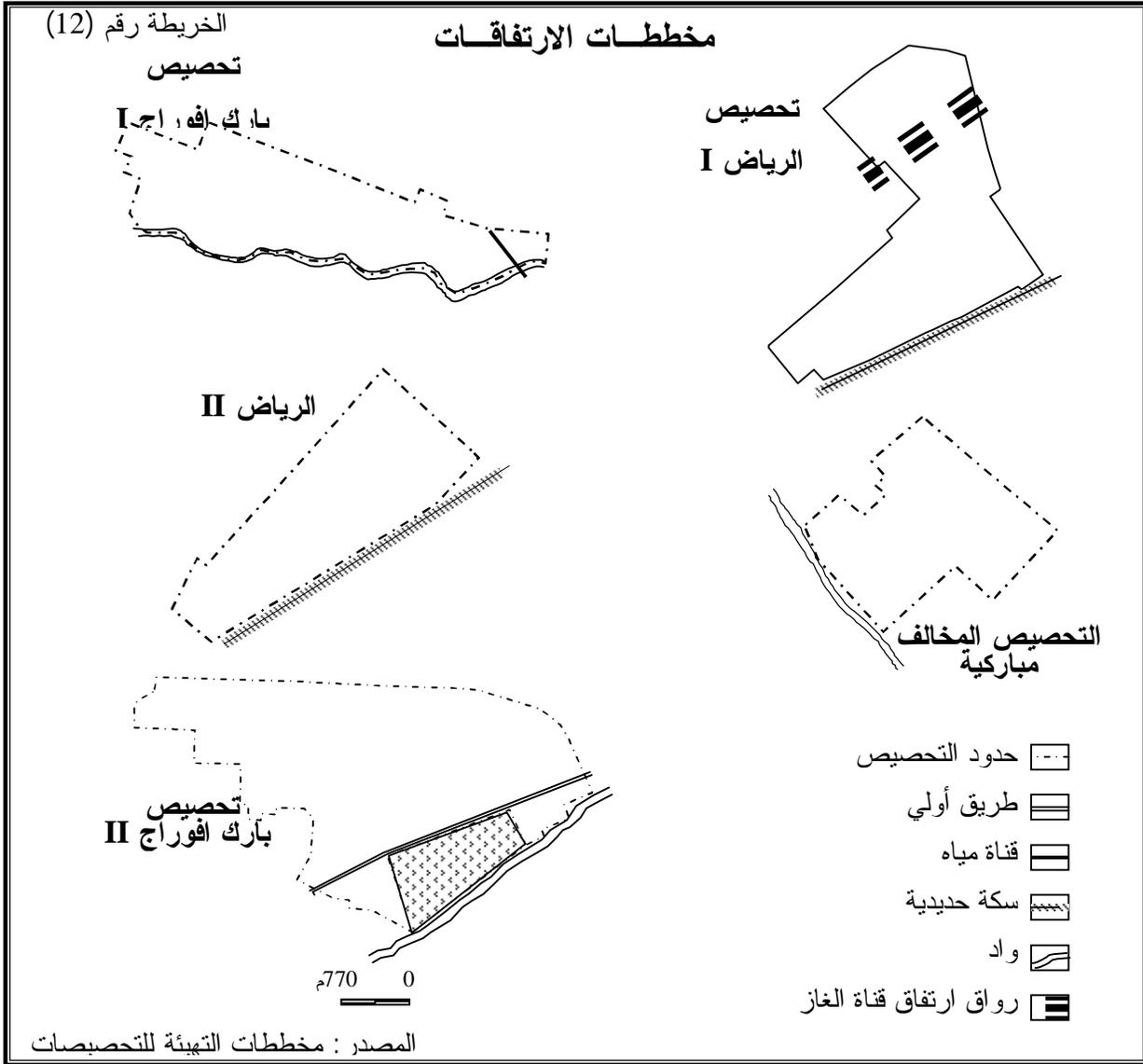


الصورة رقم (08):  
الاستيلاء على رواق  
الحماية لواد عزاب  
تحصيل بارك افوراج I

- قناة الماء (conduite A.E.P) التي تمر بتحصيص بارك افوراج I في الجهة الشرقية.  
- الطريق الوطني رقم 03 الذي يمر بجانب تحصيل الرياض II في الجهة الشمالية الغربية.  
- قناة الغاز (Gasuduc) التي تخترق الرياض II شمالا رواق حمايتها تم احترامه بـ 75م من الجهتين و تحتل مساحة 12296م<sup>2</sup>، و التي من المفترض ان تستغل كمساحات خضراء، وبالتالي تغطية النقص على مستوى هذا التحصيل.  
هذه الإرتفاقات تحدث إنقطاعات على مستوى الأنسجة العمرانية و تعيق عملية التخطيط، فهي تتطلب أروقة حماية محددة قانونا حسب نوع الارتفاق وفي حال عدم احترامها تكون أخطار جسيمة على السكان.

(1) تصريح رئيس جمعية تحصيل PAF II.

(2) تصريح بعض سكان تحصيلي الرياض I و الرياض II .



## II - المرافق:

يتفق الكثير من الباحثين المختصين في ميدان الإسكان على أهمية المرافق العمومية و التجهيزات الجماعية التي تساعد على الاستقرار البشري في أي مجتمع إنساني، إذ تجعل من المجال أكثر حيوية و ديناميكية كما قد تخفف الضغط عن مركز المدينة.

و تختلف درجة تجهيز التحصيلات المدروسة حسب نوع المرفق و صنف التخصيص حسب البطاقات الفنية للتحصيلات العمومية المدروسة و مخططات التحصيلات، والتي تين توزيع المرافق كما يلي:

## II - 1- المرافق التعليمية:

على مستوى تخصيص الرياض I نجد:

- مدرسة أساسية للطورين الأول والثاني، فيما يستفيد تخصيص الرياض II من خدمات المدرسة الابتدائية المقابلة له وكذا من المدرسة الواقعة في تخصيص الرياض I.

- مدرستين أساسيتين على تخصيص بارك أفوراج II.

- إكماليتين على مستوى تخصيص بارك أفوراج II و التي تستفيد منها التحصيلات المجاورة (بوعريف، بارك أفوراج I) وكذا المجمع السكني المجاور.

أما تخصيص مباركية المخالف فيستفيد من خدمات المدرسة الابتدائية المجاورة له وخدمات الاكاديمية الموجود في حي لمباركية الفوضوي.

فيما نسجل غياب شبه كلي لمؤسسات التعليم الثانوي على مستوى النماذج المدروسة مما يحمل التلاميذ التوجه نحو الأحياء المجاورة أو مركز المدينة، في المقابل نسجل ثانوية في طور الإنجاز بجوار التحصيل المخالف مباركية ستفتح أبوابها بحلول العام 2005.

## II - 2- المرافق الإدارية :

يستفيد تحصيلي بارك أفوراج من خدمات الفرع البلدي الموجود بتخصيص بوعريف و كذا من خدمات شرطة العمران وحماية البيئة.

في حين يتجه سكان التحصيلات البقية إلى وسط المدينة أو الأحياء المجاورة للحصول على هذه الخدمة.

## II - 3- المرافق الشعائرية:

نسجل مسجد قائم على مستوى تخصيص الرياض I، والذي يستفيد منه كذلك سكان الرياض II . أما تحصيلي بارك أفوراج II و بارك أفوراج I فيستفيد سكانه من المسجد الكائن بتخصيص بوعريف أو مسجد الموجود بحي لمباركية.

أما تخصيص مباركية الغير شرعي فيغيب عنه هذا المرفق و بذلك ينتقل سكانه إلى المسجد المجاور.

## II - 4- الحدائق و المساحات الخضراء

نسجل انطلاق من مخططات التهيئة للتحصيلات والتحقيقات الميدانية مساحات هامة على مستوى تخصيص الرياض I و مساحات خضراء قائمة على مستوى تخصيص بارك أفوراج I مع وجود حركة تشجير أما المنازل من طرف السكان مدعمة بتمويل من السلطات المحلية بالأشجار التزيينية، مما يمنح للتحصيل منظر جيد-الصورة (09) و (10).



**الصورة (09): تحصيل بارك افراج I**  
اهتمام سكان التحصيل بتشجير  
المساحات الأمامية  
بمساعدة السلطات العمومية  
(مبادرة جيدة)



**الصورة (10):**  
**تحصيل بارك افراج I**  
وجود بعض المساحات الخضراء  
والتي اقامتها البلدية منذ 1998.

في حين تكاد تنعدم في تحصيل الرياض II (انظر خريطة شبكة التقطيع بالصفحة 85). أما المرافق الأخرى فهي غائبة على مستوى التحصيلات حيث أعرب حوالي 60.6% من مجموع المستجوبين على مستوى التحصيلات المدروسة عن نقص المرافق العمومية. باستثناء الاستفاد من المرافق الجوارية (ملاعب، منتزهات،...) الموجودة بالمجموعات السكنية الكبرى (les grands ensembles).

جدول رقم (25): المواصفات التقنية للتحصيلات العمومية المدروسة (%)

التحصيل	عدد الحصص	مساحة الحصص	الطرق والحضائر	التجهيزات	المساحات الحرة والخضراء + الإرتفاقات
الرياض I	447	57.48	25.37	3.51	13.53
الرياض II	230	36.19	15.76	11.65	36.40
بارك افراج I	349	59.02	25.69	-	15.29
بارك افراج II	585	40.80	24.69	5.82	28.42

المصدر: الوكالة العقارية لبلدية باتنة + دفاتر الشروط المجددة للتحصيلات في 1996، 2001، 1998

أما بالنسبة للخدمات العامة الأخرى، و منها القمامة، فنسجل عدم وجود مناطق محددة لجمعها و التخلص منها، مما يسبب مظاهر إلقاء القمامة في كافة الطرقات، وهذا يعتبر خطرا على الصحة العامة، ويساهم في التلوث البصري و البيئي.

إذا فالانتقاد الموجه هو التأخر في توفير بعض الهياكل الأساسية من إنارة و أنابيب تصريف المياه المبتدلة و تهيئة الطرق و التجهيزات الضرورية من مدارس و مرافق عمومية أخرى. فمشروع التخصيص في الجزائر هو عملية عمرانية سبق فيها السكن إنجاز التجهيزات و هو خطأ من أخطاء التعمير الحديث المرتكبة على مستوى المدن الجزائرية.

- توزيع غير متجانس لمختلف المرافق بين النماذج المدروسة وأحيان داخل نفس التخصيص.
- إستفادة السكان من المرافق المجاورة أو الموجودة بمركز المدينة وبالتالي زيادة نفقات ووقت التنقل لقضاء بعض الخدمات.

كما كان لغياب المرافق الضرورية و ضعف المستوى الاجتماعي الأثر الواضح في تكريس عزلة التخصيصات، و زيادة إحساس المستعمل بالتهميش، فانعكس ذلك سلبا على المجال العمراني باعتباره لا يتحرك إلا بوجود الإنسان.

وبذلك أصبحت بعض التخصيصات اليوم أحياء للنوم (cités dortoirs)، لعزلتها الملحوظة طوال النهار، خاصة خلال أوقات العمل، رغم أنها برمجت في إطار توسع مدينة باتنة لتشكل وحدة متكاملة، وتخفف من حدة أزمة السكن المفروضة على المدينة بحكم توسعها السريع في مختلف الميادين، غير أنها جانبت الأهداف المرسومة من قبل المختصين و المقررين وزادت من معاناة المواطن اجتماعيا وترفيها و صحيا.

## II - 5- نشاط التجارة: نطاق نشط ونطاق غير نشط هي ميزة اغلب التخصيصات

تقدم التخصيصات المدروسة وظيفة سكنية بحتة بالدرجة الأولى، لكن لا ينفى من وجود عدد من الاستخدامات التجارية التي تنشط على مستوى الطوابق الأرضية للبناء، حيث اثبت التحقيق الميداني، أن 40 إلى 45 % من المساكن في التخصيصات العمومية تترك الطابق الأرض شاغر في انتظار استقبال وظيفة ما مستقبلا (الصورة رقم 14) لهذا يغيب الفناء في اغلب الأحيان ويحول إلى مستويات أخرى. فمن خلال الزيارة الميدانية و ملاحظة كيفية توزيع التجارة على مستوى النماذج المدروسة، تم التوصل إلى نتيجة أن اغلب التخصيصات مجالاتها مقسمة إلى نطاقين أو ثلاثة وهو ما تبينه الخريطة رقم (13):

أ - **النطاق الأول:** يمثل نسبة حوالي 20 إلى 30% وهو ذو وظائف مختلفة: تجارة، خدمات، سكن، يمتد على طول المحاور الرئيسية (axes principaux) وهو مجال أكثر حيوية وحركية تقطن فيه نسبة معتبرة من الفئات المهنية ذات مدخول مرتفع وهذا ما يفسره المساكن ذات النسق الحضري الرفيع.

ب - **النطاق الثاني:** يشكل نسبة 70 إلى 80 % و يتمثل في الوحدات السكنية الطرفية (الخلفية) المحيطة بالنطاق الأول، وظيفتها سكنية بحتة، مع عدم إهمال جانب المرافق الموجودة تقطن فيه غالبا فئات

ذات دخل متوسط ومساكنها ذات قيمة متوسطة ويفسر ذلك بعدم إكمال المباني أو بقاء الحصص شاغرة.

ج- توزيع التجارة وتوطنها: نسجل أكبر نسبة لظهور التجارة على مستوى تخصيص براك أفوراج I وتخصيص مباركية المخالف بعدد محلات يقدر بـ: 54 و 26 محل على الترتيب، يتخلل هذه المحلات عدد كبير من المحلات التجارية ذات الوظائف المزعجة والمتمثلة في النشاطات الحرفية، إذ سجل أكبر عدد لها على مستوى تخصيص براك أفوراج I بـ 14 محلا مما يطرح السؤال هل التخصيصات منطقة سكنية أم منطقة صغيرة للنشاطات؟

الجدول (26): مدينة باتنة: عدد المحلات و توزيعها عبر التخصيصات المدروسة

التخصيص نوع التجارة	الرياض I	الرياض II	بارك أفوراج I	باركافوراج II	التخصيص المخالف مباركية
المواد الغذائية	05	02	10	03	05
الخدمات	03	01	13	01	07
المواد المصنوعة	03	00	01	00	02
الحرف	07	02	14	02	05
مؤسسات مصغرة	04	01	13	00	01
مهن حرة	04	02	03	01	02
<b>المجموع</b>	<b>26</b>	<b>8</b>	<b>54</b>	<b>7</b>	<b>22</b>

المصدر تحقيق ميداني ماي 2004.

الجدول (27): النشاطات الحرفية في التخصيصات المدروسة

التخصيص نوع النشاط	الرياض I	الرياض II	بارك أفوراج I	باركافوراج II	التخصيص المخالف مباركية
ميكانيكي	01	1	2	1	2
حدادة	01	/	2	/	1
قطع غيار	03	/	1	/	/
غسل وتشحيم	00	/	2	/	1
إصلاح ودهن	01	/	1	/	/
بيع مواد البناء	01	1	2	/	1
نجارة	01	/	4	1	2
<b>المجموع</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>7</b>

المصدر: المصدر تحقيق ميداني ماي 2004.

يبين الجدول (27) بعض النشاطات التي لا تتماشى مع الوظيفة السكنية للتخصيصات، و التي يجب أن تتميز بالهدوء والراحة.

فمعظم تخصيصات مدينة باتنة على غرار تخصيص برك أفوراج I، أصبحت تشكل ما يسمى مناطق نشاطات صغيرة (*petite zone d'activité*) بفعل بعض النشاطات الحرفية المزعجة والملوثة و خاصة الواقعة بجانب الطريقين المحولين (الشمالي والجنوبي)، رغم أن التخصيص يدخل ضمن القائمة المحددة للأشغال و أعمال التهيئة والمنشآت المعفاة من إجراء دراسة التأثير في البيئة، وهذا لأنها تخضع لأحكام تشريعية و قوانين تنظيمية خاصة بها<sup>(1)</sup>، وبالتالي تستبعد منها هذه النشاطات، غير انه توجد الكثير من المحلات والمؤسسات على مستوى التخصيص تتطلب إجراء دراسة لتأثيرها على البيئة.

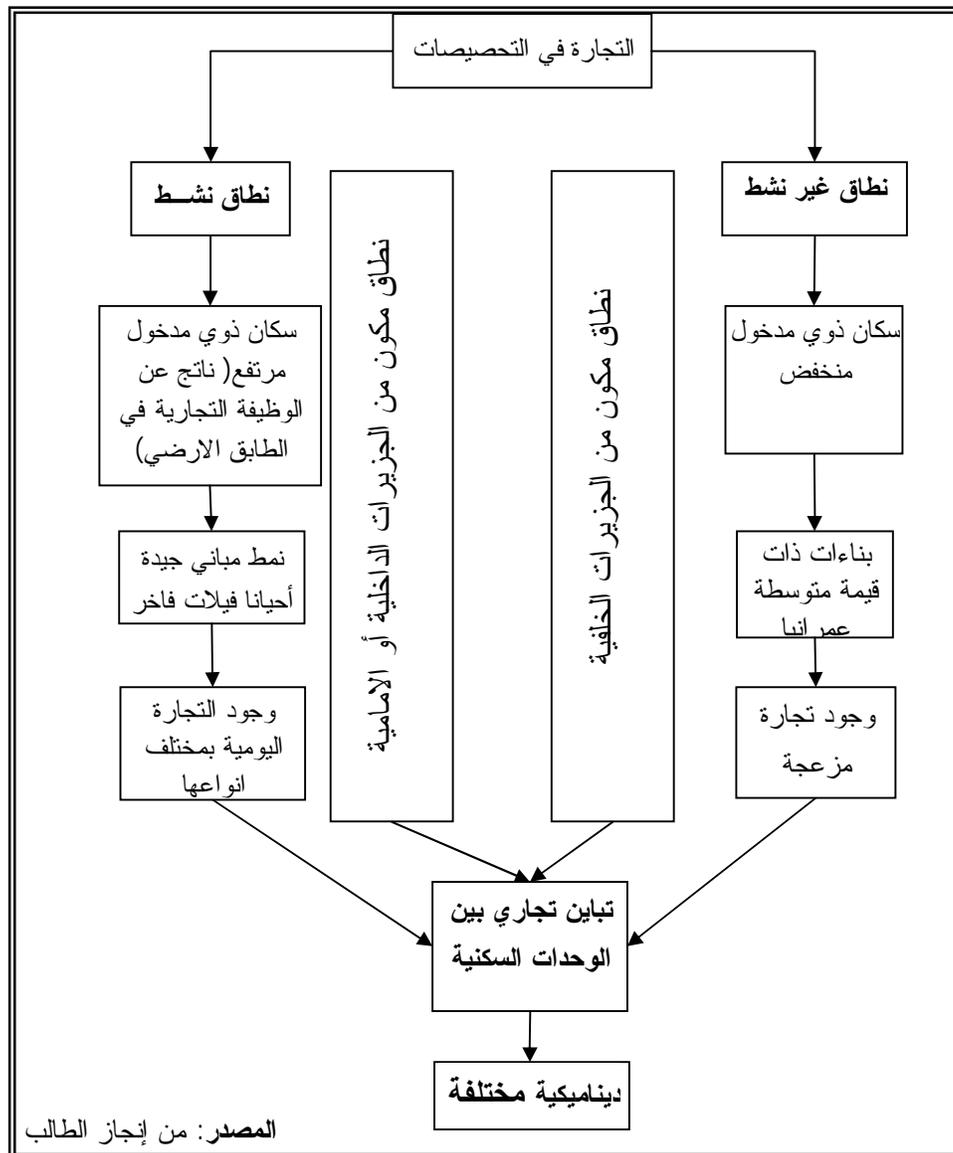
حيث أن سكان هذا التخصيص شكلوا جمعية الحي، بهدف الحفاظ على الإطار المبني، و كان انشغالهم تلك الورش القائمة على مستوى التخصيص (ورش ميكانيك، غسل وتشحيم...)، و ما ينجم عنه من تفريغ للزيوت على الرصيف بالإضافة إلى الازدحام وأخطار ضجيج المنبهات، وهي محلات ناتجة عن كراء بعض السكان لمساكنهم أو جزءاً منها (الطابق الأرضي)، وهي ظاهرة من الصعب توقيفها.

ولكي لا يتم تعميم تحول التخصيصات إلى مناطق نشاطات صغيرة على مستوى مدينة باتنة يجب اتخاذ الإجراءات اللازمة بتحويل النشاطات الحرفية و الميكانيكية إلى منطقة النشاطات. كما تم ملاحظة، وخلال عامي 2003، 2004 ارتفاع في عدد محلات تجارة المواد الغذائية، و ظهور بعض التجارات مثل المخبزة وبيع الملابس، و هذا راجع إلى ارتفاع نسبة انجاز المساكن و إشغالها من طرف ساكنها على مستوى التخصيصات المختلفة.

<sup>(1)</sup> المادة الثالثة(3)، من المرسوم التنفيذي رقم 90-78 المؤرخ في 27 فيفري 1990، و المتعلق بدراسة التأثير على البيئة.



المخطط رقم(03): خصائص نشاط التجارة عبر التخصيصات



### خلاصة المبحث الثاني:

- إن غياب المرافق الضرورية و ضعف المستوى الاجتماعي، كان لها الأثر الواضح في تكريس عزلة التخصيصات، و زيادة إحساس المستعمل بالتهميش.
- بسبب وجود بعض النشاطات الحرفية المزعجة تحولت بعض النماذج (بارك أفوراج I) إلى منطقة نشاطات صغيرة.
- فيما يخص التجارة وجدنا أن هناك نطاقين على مستوى النماذج المدروسة، نطاق نشط وديناميكي (الشوارع الرئيسية) ونطاق غير نشط (الشوارع والجزيرات الخلفية أو الطرفية).
- تباين نسبة إستحواذ الطرق من المساحة العقارية وانعدام مساحات التوقف في بعض التخصيصات العمومية، أما حالتها فهي معبدة في بعض التخصيصات و غير معبدة في تخصيصات أخرى.
- عدم احترام بعض المساكن لأروقة الحماية المخصصة للارتفاقات، ونقص المساحات الخضراء و الحدائق، التي تتوفر بشكل جيد في معظم التخصيصات المدروسة (بارك أفوراج I و بارك أفوراج II)، وتكاد تنعدم في تخصيص الرياض II و التخصيص المخالف مباركية.

### المبحث الثالث:

## خصائص المبني في التحصيلات ووضعية المباني

بعد التطرق إلى دراسة جانب من خصائص ومميزات التحصيلات والمكونات العمرانية، لا بد من التعرّيج على خصائص المباني وكيفية الإنجاز في التحصيلات من خلال العناصر التالية:

### I - وضعية المباني ودرجة إكتمالها :

نحاول من خلال هذا العنصر إبراز درجة اكتمال المباني ودرجة إشغالها بالسكان. حيث الملاحظة الأولى من الجدول (27)، تبرز سيطرة المباني غير المكتملة (non achevés) سواء نصف المنتهية (semi finis) أو حصص ذات الأساسات، فهي تمثل نسبة تفوق دائما 50% حيث تصل إلى 96.04% من إجمالي الحصص الموجودة بتحصيص الرياض II، وهذا ما يفسر أن التحصيلات المدروسة بصفة خاصة و التحصيلات الموجودة على مستوى مدينة بانتة في تحول مستمر وتطور حضري، وخاصة البناء على مستوى هوامش التحصيلات (les marges des lotissements). في المقابل لا تمثل المساكن المنتهية إلا نسب ضعيفة و متفاوتة على مستوى التحصيلات المدروسة حيث نسجل أعلى نسبة في تحصيل بارك افوراج I بـ 36.14% من إجمالي الحصص ويمكن تفسير ذلك بـ:

- قدم التحصيل
- تجهيز و تهيئة التحصيل بمختلف الشبكات وخاصة الطرق.
- الإمكانيات المادية للمواطن المستفيد.

### الجدول رقم(28): وضعية المباني ودرجة إشغالها في التحصيلات المدروسة

وضعية المباني التحصيلات	عدد الحصص	نصف منتهية		منتهية مشغولة	أساسات	حصص شاغرة
		طور البناء شاغرة	طور البناء مشغولة			
الرياض I	447	16.15	42.7	29.20	2.33	9.62
الرياض II	230	37.06	41.24	6.54	1.7	13.04
بارك افوراج I	349	29.88	20.33	36.14	0.57	13.08
بارك افوراج II	585	28.19	33.18	13.54	5.12	20.05
التحصيص المخالف مباركية	345	25.15	58.45	12.64	0.87	2.89

المصدر : تحقيق ميداني افريل 2004

**1- المباني المنتهية المشغولة:** تسجل اضعف النسب في تحصيصات الرياض II و بارك أفوراج II و التحصيص المخالف مباركية، حيث تتراوح بين 6.54% و 12.64%، فيما ترتفع في تحصيلي بارك أفوراج I و الرياض I بنسب قدرها 29.20% و 36.14% على التوالي، هذا التباين في النسب مرده إلى التباين في سنة الإنشاء، وتقدم أشغال التهيئة، وكذا الموارد المالية

**2- الحصص غير المبنية:** تشمل الحصص الشاغرة والتي في مرحلة الأساسات، و ترتبط نسبها في التحصيصات المدروسة بالأسباب السالفة الذكر، بالإضافة إلى امتلاك بعض المستفيدين لمساكن أخرى على مستوى مدينة باتنة وهو ما ينافي شروط المترشحين للحصول على حصص أرضية مهيأة، حيث سجلت أدنى نسبة في التحصيل المخالف مباركية بـ 3.76% وأعلى نسبة في تحصيل بارك أفوراج II بـ 25.17%.

للإشارة فإنه بسب تجاوز مدة صلاحية رخصة البناء، التي يجب تجديدها في غضون ثلاث(3) سنوات من تاريخ استلامها حسب المادة 49 من المرسوم 91-176<sup>(1)</sup>، وبسبب عدم مباشرة بعض المالكين في انجاز مساكنهم، فقد تحولت حصصهم الشاغرة أو التي هي في مرحلة الأساسات، إلى مساحات لرمي الأتربة والقمامة، وهذا ما سيزيد من تكاليف الحفر في حال المباشرة في الانجاز، انظر الصورة(11).



صورة (11):  
**تحصيل بارك أفوراج I**  
تجاوز صلاحية رخصة البناء  
وغياب التهيئة مما حول القطع  
الأرضية إلى بؤر لتجميع الأتربة  
والقمامة.

### 3- درجة إشغال المباني: (degré d'occupation des constructions)

يلاحظ من الجدول رقم (28) أن هناك تفاوت في درجة إشغال المباني بالسكان، حيث تفوق نسبة الـ 50% في تحصيصات كل من الرياض I وبارك أفوراج I و التحصيل المخالف مباركية بنسب تقدر بـ 71.9% و 56.47، 71.09% على الترتيب، ويعزى السبب إلى توفر مختلف الشبكات التي

تشجع الاستقرار، حيث أن إنجازها التدريجي سمح بقدم العائلات للسكن وإتمام مساكنها وإدخال مختلف الشبكات. فيما يعود ارتفاعها في التخصيص المخالف إلى استفادته من التسوية وإعادة الهيكلة.

كما يوضح الجدول رقم (29) إشغال جزئي للحضيرة السكنية والتي يمكن أن تفسر بـ:

- الهيكلة المجالية بالطرق والتجهيزات، حيث تستفيد منها بعض التخصيصات فيما تبقى الأخرى محرومة منها (بارك أفوراج II).

- العزلة و التهميش المجالي: خاصة تخصيصي بارك أفوراج II و الرياض II، بوقوعهما بأطراف المدينة، بالإضافة إلى ضعف الخدمة والتجهيز في الجوار المباشر، هذا ما يشكل عائق أمام قدوم السكان وإشغال مساكنهم.

- امتلاك أكثر من مبنى واحد في مدينة باتنة، وهذا مخالف لشروط الاستفادة من الحصاص الأرضية الاجتماعية.

#### 4- درجة اكتمال المباني: degré d'achèvement des construction<sup>(1)</sup>

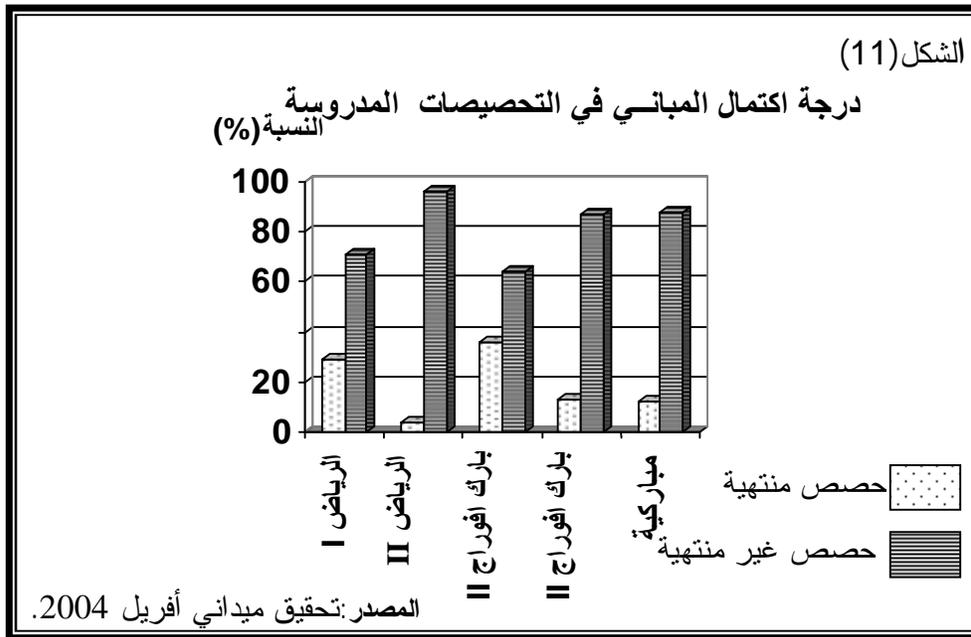
تستخدم درجة اكتمال المباني لتفسير تطور التخصيصات، كما تعبر على القدرات المادية للمواطن وكذا توفر مختلف الشبكات و المرافق، حيث انطلاق من التحقيقات الميدانية سجلنا النتائج التالية:

جدول رقم (29): درجة اكتمال المباني

وضعية المباني التخصيصات	عدد الحصاص	منتھية		حصاص غير منتھية	
		العدد	%	العدد	%
الرياض I	447	131	29.20	316	70.8
الرياض II	230	9	3.96	221	96.04
بارك أفوراج I	349	126	36.14	223	63.86
بارك أفوراج II	585	79	13.46	506	86.54
التخصيص المخالف مباركية	345	44	12.64	301	87.36

المصدر: تحقيق ميداني افريل 2003

$$\text{درجة اكتمال المباني (taux d'achèvement)} = \frac{\text{عدد المساكن المكتملة}}{\text{إجمالي عدد الحصاص المسجلة}}$$



#### أ- المباني المنتهية (constructions achevées)

تسجل أعلى نسبة للمباني المنتهية في تخصيص بارك أفراج I بنسبة 36.14% من إجمالي الحصص، يليه تخصيص الرياض I، بـ 29.20% ويعزى هذا الارتفاع النسبي إلى وجود سكان ذوي مدخول مالي مرتفع إضافة إلى توفر التهيئة الكاملة للتخصيصين . أما على مستوى التحصيلات الباقية فالنسب منخفضة، إذ تسجل اصغر نسبة بتخصيص بارك أفراج II بـ 3.96% من إجمالي الحصص، ويعود ذلك إلى انعدام كلي لشبكة الصرف الصحي و الطرق الغير معبدة.

#### ب- المباني غير المنتهية: (constructions non achevées)

- وتمثل المباني سواء النصف منتهية أو الأساسات فهي نسب تتراوح بين 63.86 و 96.04 % أي نسب تفوق 60% من إجمالي الحصص في جل التحصيلات المدروسة.
- ويعزى التفاوت في نسبة المباني غير المنتهية بين التحصيلات إلى:
- الاختلاف في طبيعة الفئة المهنية الاجتماعية (CSP) وبالتالي المدخول الشهري.
- وجود سكان ميسوري الحال لهم مساكن أخرى ليسوا بحاجة ملحة لإتمام أشغال المسكن الجديد.
- التفاوت في التهيئة ودرجة التجهيز.
- الوضع الأمني في التحصيلات: غياب الوازع الأمني، أدى إلى إهمال المباني و عدم مراقبتها

مما عرضها إلى التخریب، هذا ما يرفع من تكاليف الصيانة، وحيث أن هذا التخریب قد مس في بعض الأحيان المبنى من الأساسات<sup>(1)</sup> ويمس المباني الغير مكتملة وغير المشغولة.

## II - الخصائص الخارجية للمبنى

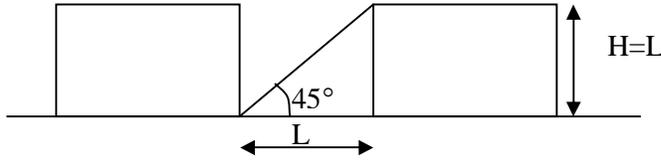
### 1- علو المباني: نزعة لتجاوز العلو المحدد

يعد علو المباني من المؤشرات الهامة الدالة على نوعية السكن والمجال السكني و المحدد لمعامل شغل الأرض (COS) والذي له دور في مدى تجانس الأنسجة الحضرية.

و يحدد علو المباني عادة في التحصيلات بثلاث مستويات أي طابق ارضي +طابقين و سطح ما يقابله 13 م علو (R+2+terrasse).

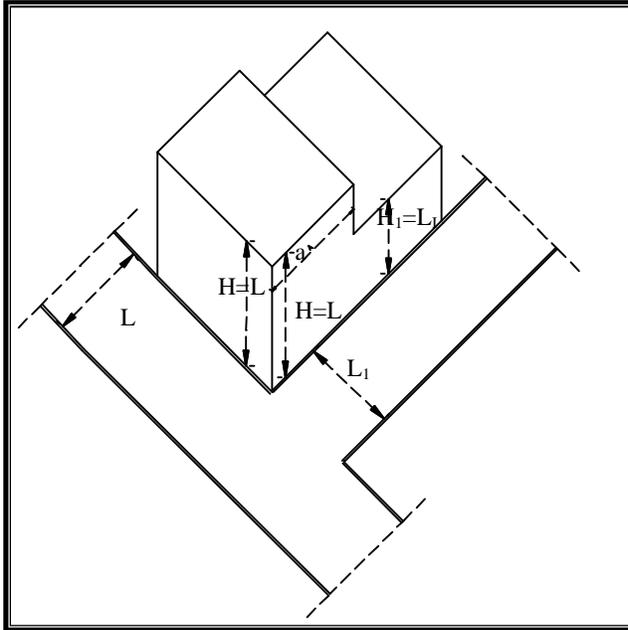
و للاستفادة من التهوية والتشمس، فان ارتفاع المباني المواجهة للطريق مقنن بالعلاقة مع عرض الطريق كما يلي:  $H=L$

- في حالة توطن القطعة الأرضية على واجهة طريق واحد فان العلاقة هي:  $H=L$  كما هو مبين في الشكل المقابل.



- في حالة واجهتين على طريقين، فان

العلو يحسب بمتوسط عرض الطريقين:  $H=L+L_1/2$



(1) تحقيق ميداني ماي 2004.

ورغم تحديد العلو في دفاتر شروط التخصيصات و القواعد العامة للتهيئة و التعمير إلا أن ميدان الممارسات يبدي تجاوزات صارخة في مستويات البناء كما هو مسجل في الجدول التالي:

جدول رقم(30):توزيع الحصص المبنية حسب المستويات في النماذج المدروسة من التخصيصات بمدينة باتنة(%)

أساسات	R+3 وأكثر	R+2	R+1	RDC	الحصص المبنية	الحصص الشاغرة	إجمالي الحصص	مستوى المبنى
%	%	%	%	%				التخصيص
2.58	5.69	20.87	43.18	27.68	404	43	447	الرياض I
1.69	3.11	11.96	28.06	57.10	200	30	230	الرياض II
0.66	4.90	52.19	35.14	7.12	303	46	349	بارك أفراج I
6.44	2.70	23.73	21.53	45.59	465	120	585	بارك أفراج II
0.90	5.59	24.72	27.41	41.39	335	10	345	مباركية

المصدر: تحقيق ميداني ماي 2004.

- انطلاق من الجدول رقم(30) و المؤسس على نتائج البحث الميداني، بهدف الوقوف على مدى احترام المباني للعلو القانوني في النماذج المدروسة من التخصيصات، تم التوصل إلى النتائج التالية:
- وجود مباني ذات طابق ارضي بنسب معتبرة في تحصيلي مباركية المخالف و الرياض II و بارك أفراج I تفوق نسبتها 40%، حيث تصل أعلى نسبة لها في تحصيل بارك أفراج I بـ 57.10%، وتفسر هذه النسبة إلى حداثة أشغال التهيئة التي انطلقت منذ 1999.
  - كذلك نفس الشيء بالنسبة للمباني ذات طابقين(R+1)، فهي معتبرة تتراوح بين 21.53% بتحصيل بارك أفراج I و 43.18% بتحصيل الرياض I
  - المباني ذات طابقين(R+2) نسبتها مرتفعة في تحصيل بارك أفراج I بـ 52.19% من إجمالي الحصص، فيما تسجل اخفض نسبة بتحصيل الرياض II بـ 11.96% و هي مباني إما منتهية أو نصف منتهية عادة تسودها الأعمدة غير الكاملة (les fers à béton) وهذا ميل نحو زيادة طابق أو طابقين أو سطح(تجاوز العلو المحدد).
  - المباني ذات طابقين فأكثر وهي المباني المخالفة عادة للعلو المحدد بـ 13م(الصورة 13) حيث تصل أحيانا إلى 4 طوابق(مسجلة في تحصيل بارك أفراج II، مباركية المخالف) و تقطنها أسر ذات عدد أفراد كبير و تكوين ما يسمى المسكن المشترك بين الإخوة عادة.



الصورة رقم (12):  
مبنى احترم فيه العلو المحدد في  
دفا تر الشروط



صورة رقم (13):  
تجاوز العلو القانون (4طوابق)  
 واجهة تشبه واجهات العمارات  
عدم احترام مساحة الاستيلاء

- إن اغلب المباني هي ذات طابق ارضي أو طابقين (RDC+1) وهي بناءات غير منتهية أو في طور الإنجاز وهي مباني لسكان لم يستطيعوا إكمال الطوابق الأخرى للأسباب التالية:
  - غياب المال اللازم للمستفيد مما ينجر عنه طول في مدة ومراحل إنجاز المسكن.
  - سعر مواد البناء المرتفعة مؤخرًا.
  - غياب التهيئة و بعض الشبكات مما يعرقل وتيرة إنجاز المباني واستقرار العائلات.
  - الساكن مستأجر لا يسمح له بالتدخل على المسكن.
- إذا ما يميز التحصيلات هو الارتفاعات غير النهائية، حيث أن اغلب المباني في طور الإنجاز، و بهذا المنظور فإن التوسع العمودي سيعمم، و خاصة على مستوى تحصيل المخالف مباركية. و لكي يكون هناك تجانس وتناسق حضري يجب تقنين الارتفاعات نهائيا.
- الانعكاسات الناجمة عن عدم احترام العلو القانوني:
- يمكن حصر الانعكاسات الناجمة عن تجاوز العلو المحدد والتي تؤثر على المواطن والنسيج العمراني في ما يلي:

- التلوث البصري: (la pollution visuelle) الناتج عن تشوه الصورة العمرانية و خلق جو من الكآبة و اللاراحة النفسية لدى المواطن، هذا التشوه يعتبر من المؤثرات البصرية السلبية التي تعرفها خاصة الأحياء الشعبية و التحصيصات المخالفة و التي تتميز بكثرة المخالفات القانونية، وهي ظاهرة غير مستبعدة عن التحصيصات العمومية.
- عدم تجانس المظهر العام للتحصيصات: حيث نجد مباني جاهزة ومنتهية و بجانبها مباني غير جاهزة تختلف عنها في العلو و اللون و الحجم (الصورة رقم 14). حيث يجب ان تبدي بساطة في الحجم ووحدة في المظهر .



صورة رقم (14):

- عدم تجانس الواجهات بسبب عدم التوافق في الارتفاع
- مسكن جاهز ومسكن غير جاهز

- تأثير على نسبة الاستفادة من التهوية و الشمس و هذا بسبب التصرف بمعزل عن الآخرين أو ما يسمى بفرديانية الإنجاز (L'individualisme de la réalisation).
- عدم احترام المباني للعلو المحدد بـ (R+2) أي زيادة طوابق أخرى، يؤدي إلى عدم احترام الجوار (le prospect) و التقليل من الشمس للمباني المجاورة.
- 2- الواجهات (les façades): " بروز واجهات جديدة لها صبغة تجارية " يختلف تنظيم و ارتفاع واجهات المباني حسب شبكة الطرق في التحصيصات حيث تتميز اغلب الواجهات بمايلي:
  - عدم الاكتمال، ووجود تجارة أو نشاط صغير
  - تعكس الواجهات وبخصائصها (مكتملة، مشطوبة و ملونة...)، الإمكانات المادية لسكان التحصيصات.
  - فتحات قليلة على مستوى الواجهة.
  - وجود شرفات (véranda).
  - تدخلات معمارية و عمرانية تتم بمجملها بمواد البناء الصلبة و الحديثة (خرسانة مسلحة) و بعض المواد التزيينية، كالخزف، الحديد بالنسبة للأبواب مما يشوه الطابع المعماري للمسكن.

- تغيرات في مخطط المسكن، بالطبع تؤثر على شكل الواجهة (تشكل واجهات تجارية) بسبب البعد الاقتصادي، الذي يدفع بالكثيرين للبحث عن وسائل تدعم دخل العائلة، و يستجاب لذلك باستحداث محلات تجارية على حساب الواجهات. و يعزى سبب الاختلاف في الواجهات إلى عدم وجود قوانين تنظم أساليب معالجة واجهات المباني مما يساعد في النهاية على زيادة التلوث البصري (pollution visuelle) في التحصيلات.

#### أ- فبالنسبة للتحصيلات العمومية المدروسة:

تتميز اغلب مباني التحصيلات العمومية المدروسة أو على مستوى المدينة عموماً، بوجود واجهتين، واجهة أمامية مطلة على الطريق وخلفية مطلة على المساحة الحرة للمبنى ، وتكون جدران الواجهة الجانبية ثلاث حالات حسب الشكل (07) وهي : جدران منفصلة ، جدران متجاورة، جدار مشترك (هذا الأخير يكون في حالات نادرة في وجود الاشتراك في الحصة من طرف أفراد عائلة واحدة (عادة الإخوة)<sup>(1)</sup>، ويكون في حالة الاتفاق بين مالكي الحصتين.

وحسب مخططات التحصيلات العمومية، نجد نوعين من الواجهات:

▪ واجهات ذات عرض 10 م في المباني أين تطبق قاعدة (عمق القطعة أو طولها يساوي ضعف العرض)، الهدف منها هو السماح لأكبر عدد ممكن من الحصص الاستفادة من خدمة الطريق، وهذا ما يبرزه الشكل رقم (13).

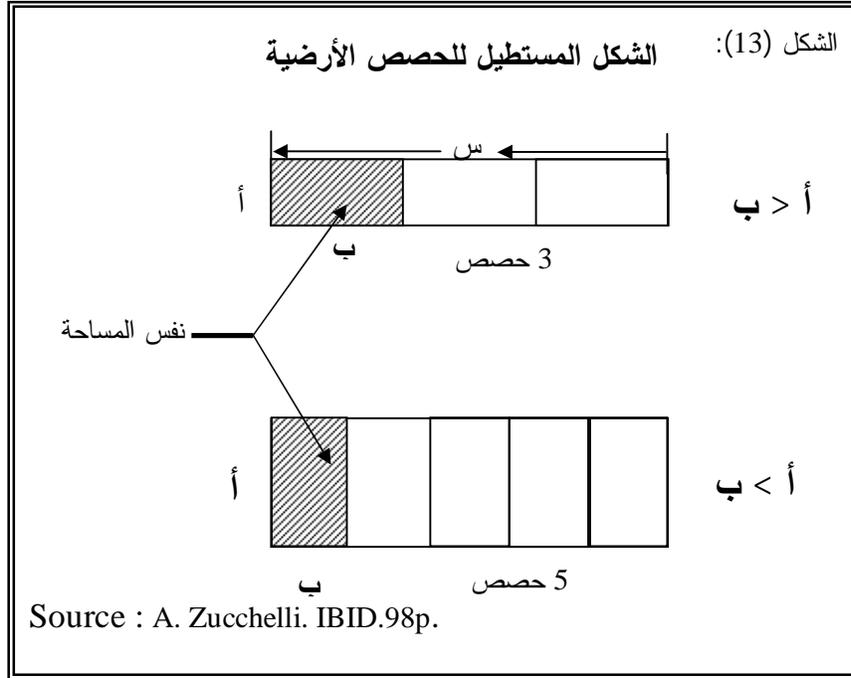
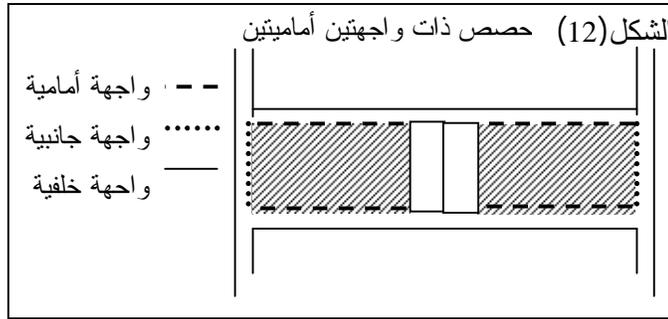
▪ واجهات ذات عرض 20م وهي حالات نادرة (4حصص في تخصيص بارك أفوراج II)، وهي التي تتعرض لعملية التجزئ (تقسيم إلى واجهتين).

أما بالنسبة لعدد الواجهات فهي إما واجهتين أو ثلاث واجهات، هذه الأخير تكون في الحصص الموجودة في زوايا التخصيص أو عندما تطل الحصة على طريقين وتتميز إما:

- بوجود واجهة أمامية وواجهة خلفية وأخرى جانبية.
- وجود واجهة أماميتين، بالإضافة إلى الواجهة الخلفية وواجهة جانبية، في حالة الحصص المطلة على ثلاث طرق، الشكل التالي (12).

---

(1) حالة واقعية على مستوى تخصيص بارك أفوراج I.



الصورة رقم (15):

مبنى حولت مساحاته الأمامية إلى محلات تجارية  
 هذه المساحات وليدة التعدي على الرصيف  
 وغياب الرقابة من طرف الهيئات المعنية

أما فيما يخص التصفيف (l'alignement)، فهناك أحيانا مباني تتراجع بمسافة مترين إلى أربع داخل الحصة، في حين نجد نسبة كبيرة من المباني تحترم التصفيف، وبالمقابل توجد مباني تقصي هذا العنصر من خلال تجاوز المساحة المبنية إلى حدود الرصيف وهي عملية مخالفة لكل القواعد العمرانية والمعمارية (الصورة 15). بهذا الشكل وبهذه الاختلافات فلن نحصل أبدا على مساكن متتامة (maisons jumelées)، ولن نحصل على خط التصفيف.

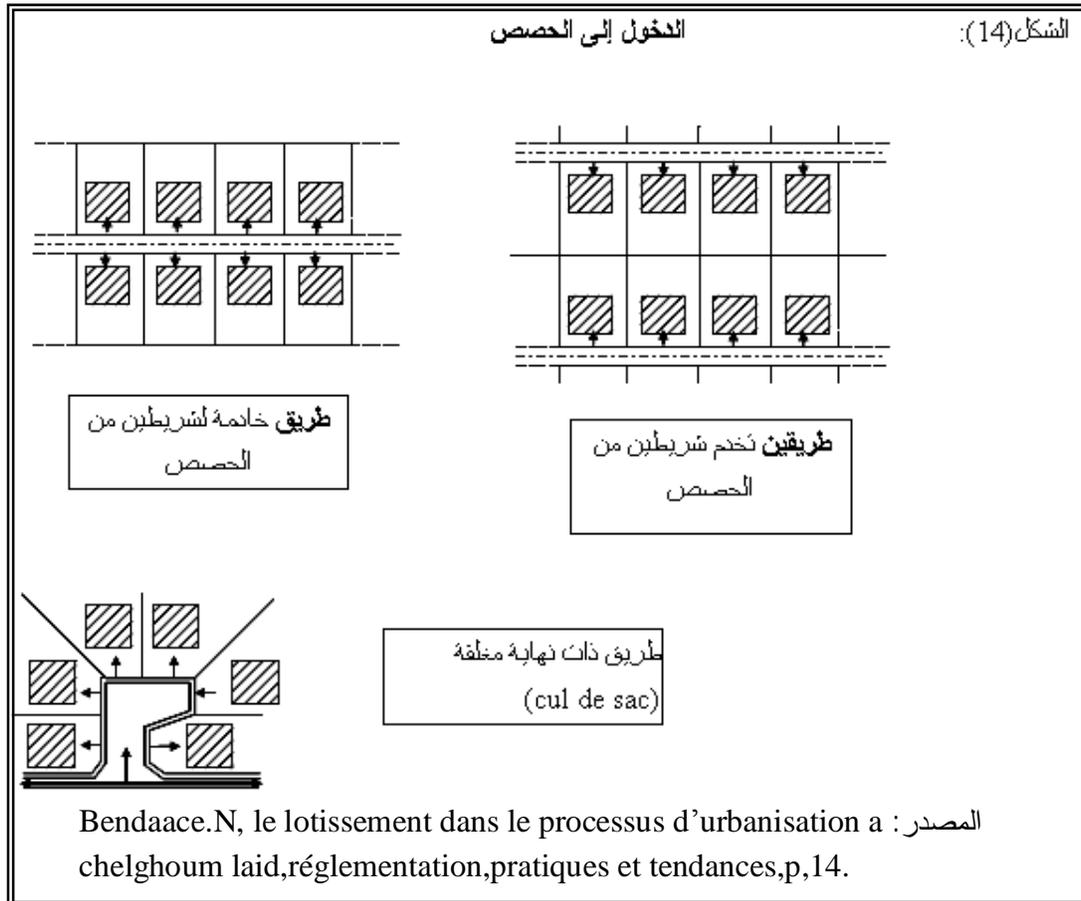
ب- **التحصيص المخالف:** عدد واجهات مبانيه يختلف من واجهتين إلى ثلاث واجهات، و لكونه مخالف فان الواجهات لا تتحكم فيها الطرق كعامل محدد وإنما يتحكم فيها شكل الحصة، وتوطين المبنى داخلها.

كما نجد في هذا التحصيص حالات عديدة لتحويل الرصيف إلى حديقة أمامية، من خلال تسيبها أو تملكها، بالإضافة إلى وجود ظاهرة التصفيف، والتي تطبق على مستوى الطابق الأرضي. فالواجهات والشرفات، أن وجدت فهي تتوقف على وضعية صاحب المبنى، ورغم فخامة بعضها، إلا أن الجانب العمراني يكون بعيد عن ما تتطلبه التقنيات العلمية لتحقيق الرفاهية والطمأنينة و الراحة.

### 3- الدخول إلى الحصص ووضعيتها بالنسبة للطرق

يتم الوصول إلى الحصص الأرضية من خلال الطرق الخادمة وهذا ما يبرزه الشكل (14)، كما يلي:

- 1- طريق خادمة لشريطين من الحصص.
- 2- طريقين خادمين لشريطين من المساكن أو الحصص.
- 3- طريق ذات نهاية مغلقة توصل إلى مجموعة من المساكن، وتوجد في حالات نادرة



#### 4- مساحة المباني: "سيطرة المبنى على المجال الحر"

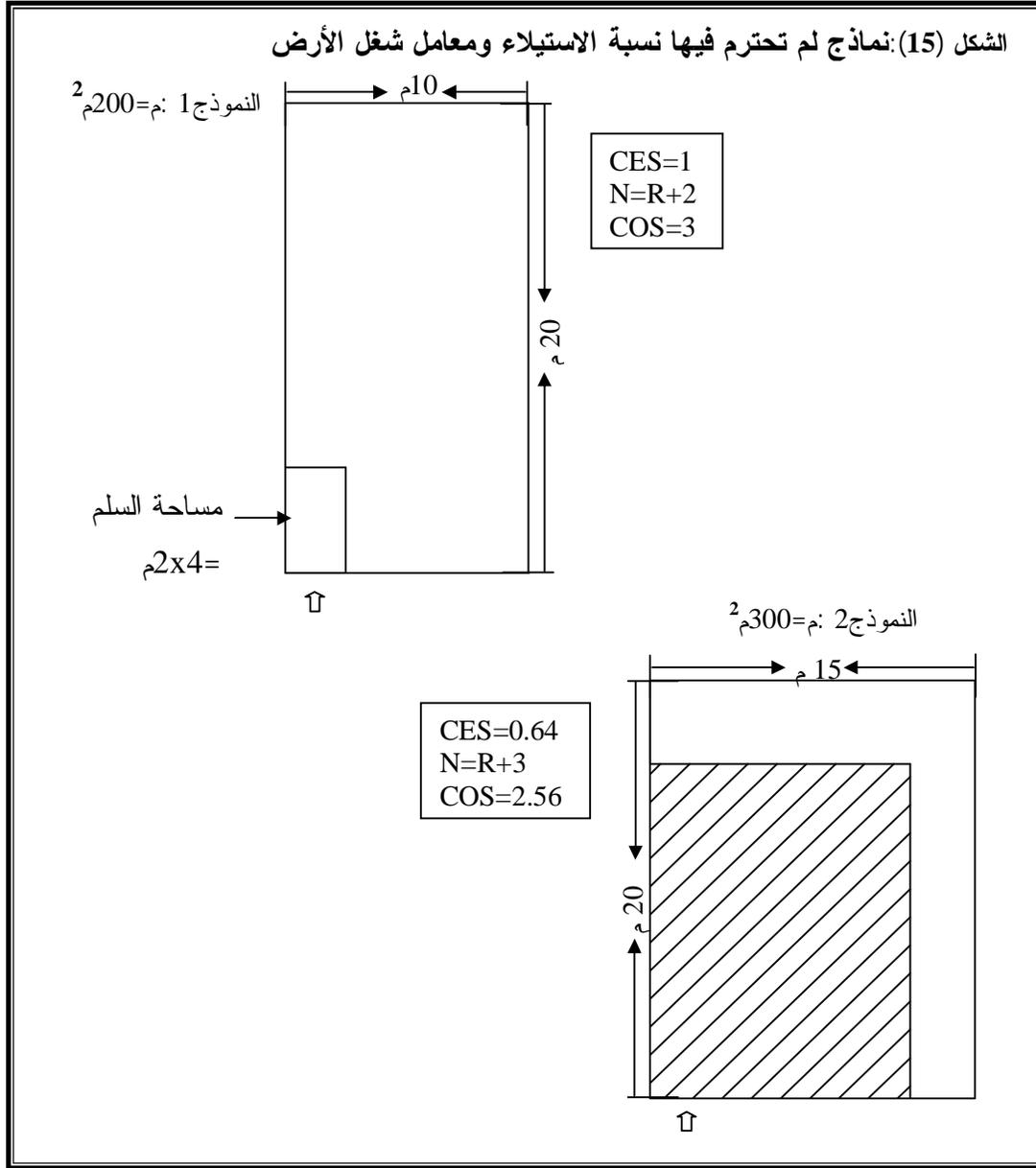
تم تحديد المساحة المبنية في معظم دفاتر شروط التخصيصات بـ60% من مساحة الحصة الأرضية، وباقي المساحة (40%) تخصص كمساحات حرة وخضراء، ومساحة الشبكات.

غير أن الواقع و من خلال التحقيق الميداني وفرز الاستثمارات، نجد أن هناك صور كثير من التعديلات تحدث على هذه التخصيصات، زيادة على التحويل الرهيب في تركيبها التي تلتهم الشوارع والمساحات الخضراء، وهذا ما سنبرزه من خلال الأرقام التالية:

- فئة الحصة ذات 135-204 م<sup>2</sup> مساحة: تشمل تخصيص الرياض II، تنحصر المساحة المبنية فيه بين 80-120 م<sup>2</sup>. وسجلت نسبة لا تتجاوز 19.62 % من المباني المخالفة للقواعد العمرانية من إجمالي المباني المنجزة.

- فئة الحصة من 160 الى 320 م<sup>2</sup>، وتسود تخصيص الرياض I، تتراوح المساحة المبنية بين 100 - 195 م<sup>2</sup>، حيث نسبة المباني المجاوزة للمساحة القانونية و تمثل نسبة 37.26%

- فئة حصة 200 م<sup>2</sup>، تقدر المساحة المبنية فيها بين 120 - 130 م<sup>2</sup>. أما نسبة المباني المجاوزة للمساحة القانونية تمثل 53% من مجموع مبانيه المنجزة.



- أما التحصيص المخالف مباركية، فسجلت فيه نسبة مرتفعة (86%) من المباني غير المراعية للمساحة القانونية، حيث تراوحت المساحة المبنية بين 60 و 100م<sup>2</sup> من مساحة الحصص، فيما سجلت 4 حصص تم تجاوز المساحة المبنية فيها بنسبة 100% من إجمالي المساحة الكلية، إذ لم يترك فيها إلا مساحة صغيرة تقدر بـ 8م<sup>2</sup> للسلم. انظر الشكل رقم (15)، كما تسجل هذه الحالة على مستوى التحصيصات العمومية.

من خلال الشكل (15)، يمكن تسجيل الملاحظات التالية:

- **النموذج الأول:** وهو مأخوذ من التحصيص المخالف مباركية، معامل الاستيلاء<sup>(1)</sup> يساوي (1)، وعدد المستويات (3مستويات)، وبالتالي معامل شغل الأرض<sup>(2)</sup> يعادل 3، في هذا النموذج تم بناء المساحة كليا، مما يطرح مشكل التهوية و يزيد من تكاليف الإضاءة.
- **النموذج الثاني:** مأخوذ من تحصيل الرياض I، نجد فيه أن المساحة المبنية والمقدرة بـ 192 م<sup>2</sup>، وتمثل 64% من مساحة الحصة والمقدرة بـ 300 م<sup>2</sup>. فيما تبقى 108 م<sup>2</sup> مساحة حرة. إذا CES المقدر بـ 0.64 معقول ويوافق دفتر الشروط المحدد لنسبة الاستيلاء بـ 60%، بالإضافة إلى أن أبعاد الحصة معقولة (15م×20م).

غير أن التجاوز الذي تم على مستوى هذه القطعة سجل في معامل شغل الأرض الذي يعادل 2.56 وهو مرتفع جدا مقارنة بمعامل شغل الأرض القانوني المحدد بـ 1 إلى 1.2 .

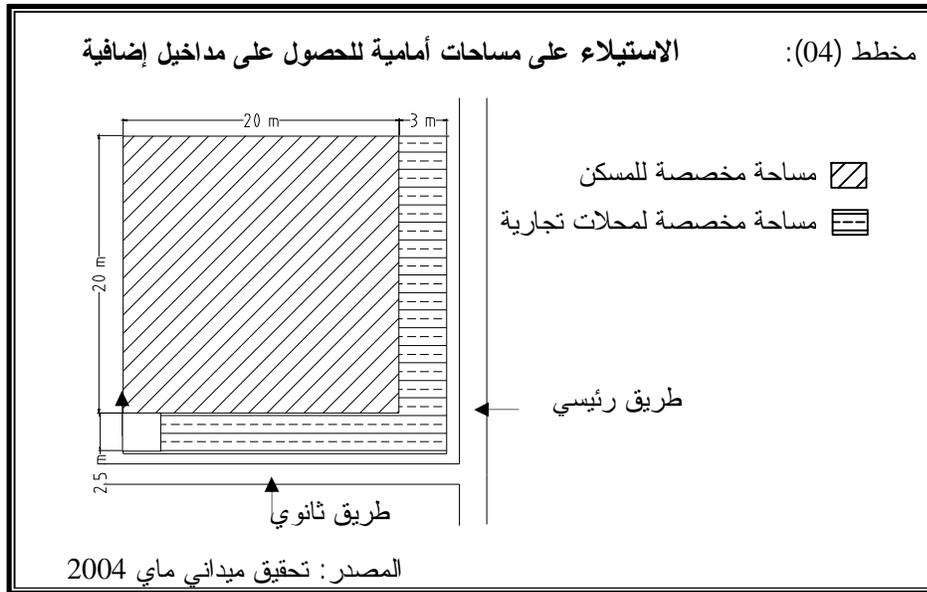
انطلاق من التحليل السابق و الأرقام نصل إلى حقيقة أن جل التحصيصات العمومية عرفت تجاوزات على مستوى المساحة المبنية، وبنسب متفاوتة بينها، فيما تسجل أكبر نسبة في التحصيص المخالف مباركية وهذا نظرا لعدم شرعيته وغياب مختلف الرخص والعقود الإدارية. ولهذه التجاوزات عدة نتائج.

#### نتائج التجاوزات:

- الاستيلاء على منطقة الإرتفاقات المخصصة لأعمدة الكهرباء و الغاز، والصرف الصحي.
- ظاهرة الاستيلاء على الرصيف إذ نسجل 3% كمتوسط لحالات التعدي في التحصيصات العمومية (يبرز المخطط (04) التعدي الواضح لمساحة الاستيلاء )، و 5% في التحصيص المخالف مباركية، من حالات المباني التي تتعدى على هذا المجال الحيوي الهام.
- تداخل المباني و بالتالي قلة الشمس و التهوية، مما يؤثر على نسبة الإضاءة وصحة السكان.

(1) معامل الاستيلاء (CES) = المساحة المبنية (SB) / المساحة العقارية (SF)

(2) معامل شغل الأرض (COS) = معامل الاستيلاء (CES) × عدد المستويات (N)



#### 5- التنظيم المعماري: (Organisation architectural)

يتم الحصول على تخصيص متجانس معمارياً، من خلال نمط المباني المنجزة، وقواعد توطنها داخل الحصص، وأحياناً القواعد المعمارية التي تحدد نسب وتوجيه الفتحات، الفراغات، الشرفات، اختيار الألوان.

فالمباني يجب أن تشكل مركب معماري متجانس، من خلال الأحجام والمعالجات، ومن حيث التسبيح، الذي يمثل فاصل بين الطريق والقطعة الأرضية، و يضم الحميمية العائلية (l'intimité familiale)، فالتسبيح من العناصر المحددة لمظهر التخصيص، حيث وفي إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير، فإن علو السياج (clôture) لا يتجاوز 2.40م، مكون من جدار (1.50م) تعلوه عناصر زخرفية تتوافق مع ألوان المبنى، غير أن هذه التوصيات فيما يخص معالجة الواجهات لم تطبق ميدانياً.

والنتيجة زخم من المباني ذات النوعية المعمارية المتواضعة، بسبب عدم تتبع نموذج معماري مرجعي (mode d' architecture type)، كذا التقليد من طرف السكان للمساكن المجاورة، و الفردانية في الإنجاز تؤدي إلى نموذج عمراني متناقض

#### 6- نظام البناء: (système de construction)

من خلال الملاحظة الميدانية للمباني على مستوى التحصيلات، نجد أن المستفيدين يعتمدون في البناء على طريقة إنجاز الأعمدة-الركيزة (poteaux- poutres)، حيث يعد مبدأ تقني مطبق في المباني القانونية، أما استخدام مواد البناء، فنجد أن الطوب والأجر مكرر في كل المباني، حيث أن الطوب (parpaing) يستخدم في الجدران الخارجية للطوابق الأرضية بهدف تدعيم وتقوية البنية

واستقبال حمولة قصوى، أما الآجر (Brique)، فيظهر على مستوى الطوابق العليا، حيث عدد كبير من هذه الجدران غير مشطوبة.

إن مدى استخدام مادتي البناء، مرتبط بفترة إنجاز المبنى ومدى توفرها في السوق.

جدول رقم(31): نسبة مواد البناء المستخدمة في التحصيصات المدروسة

مواد البناء التحصيل	مادة البناء			السقف	
	طوب(رضام الاسمنت)	آجر	مختلط	دالة	سقف قرميد
الرياض I	23.58	59.98	17.13	78.45	2.31
الرياض II	37.41	24.75	37.48	85.26	00
بارك افوراج I	36.98	46.93	16.09	86.56	0.28
بارك افوراج II	48.77	35.48	15.75	74.49	0.34
التحصيص المخالف مباركية	66.74	11.82	21.44	94.32	1.92
اساسات و حصص					11.95

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2004.

لم يتم تحديد نوع مواد البناء المستعملة في دفاتر الشروط، سواء في البناء أو في الزخرفة والتهيئات الداخلية ولكن من خلال الجدول(31) تبرز الملاحظات التالية:

أ- الطابق الأرضي عادة ما يكون مبني بالطوب و باقي الطوابق الأخرى بالآجر.

ب- يكون مدخل المبنى بالرخام (granito) وفي حالات نادرة، تشير إلى رفاهية عالية و يعبر عن المدخول المرتفع.

ج- إن الخلط في مواد البناء يعود إلى إنجاز الطابق الأرضي عادة برضام الاسمنت، أما الطوابق الأخرى فبالآجر نظرا لخفة وزنه<sup>(1)</sup> هذا الأخير الذي تتراوح نسبة البناء به بين 11.82% كأدنى نسبة في التحصيص المخالف وهذا بسبب الفئة المهنية السائدة في هذا التحصيص وتصل النسبة إلى 59.98% في تحصيل الرياض I.

هناك تقارب في نسب مادة البناء بالآجر ورضام الاسمنت ويعزى هذا التقارب إلى دمج المادتين في البناء، حيث الطابق الأرضي بمادة رضام الاسمنت، أما الطوابق الأخرى فتتسا بمادة الآجر غير انه استخدم رضام الاسمنت بشكل اكبر بسبب انخفاض كلفته و ارتفاع قيمة الآجر و خاصة في التحصيصات الحديثة يحمل السكان إلى التوجه نحو لتوفره بشكل كبير. غير أن مادة الآجر ملائمة لحفظ الحرارة و البرودة بالمسكن و عازل جيد للمؤثرات الصوتية.

(1) تصريح من طرف بعض السكان

إن المظهر والهيئة الأصلية للمسكن تأتي من طبيعة مواد البناء شكل الأسقف، طريقة معالجة الواجهات، عناصر التزيين، بالإضافة إلى عوامل أخرى محددة، ثقافية واقتصادية. فاعلب المباني سواء المنتهية وغير المنتهية لها سقف من الدالة أكثر من 70% في جل التخصيصات وهذا ما يجعل احتمال التوسع العمودي قائم في أي وقت وهو ما يتطلب التدخل المستعجل من خلال التقنيين (وضع لافتات تحذيرية لمنتهي الارتفاع المحدد عادة في النمط الفردي ومنصوص عليه في دفاتر الشروط بالنسبة للتخصيصات العمومية وهو طابق ارضي+2+سطح أي 13م. فالتخصيصات تعرف امتداد غير محدود للمساحات (les dalles) يمكن أن يطلق عليها منازل علب الكبريت (Maisons boites d'allumettes) مع وجود دائما فيراندات التي تمنح مجال مفتوح على المجال العمومي وتضفي بعض الجمال للمنزل.

كما نشير إلى أن الجانب المادي يلعب دور أساسي في إعاقة عملية البناء واستخدام مواد البناء الملائمة، حيث يرجع عدم استخدام القرميد في الغالب إلى النزعة للزيادة في الارتفاع.

#### 7- القيمة المعمارية للمبنى: (la valeur architecturale de la construction)

تظهر نوعية المبنى وقيمتها المعمارية في شكلها الخارجي، وللحصول على معلومات أدق تم الاعتماد على نسب المباني التي اعتمد فيها إما على مقاول أو بناء تقليدي، وهذا لإبراز دورهما في مدى ترقية الإنتاج المعماري، والنتائج مدونة في الجدول التالي:

الجدول (32): القيمة المعمارية للمباني في النماذج المدروسة من التخصيصات (%)

التخصيص الخاص المخالف (مباركية)	التخصيصات العمومية								عدد امساكن المكلف بالبناء	
	بارك أفوراج		بارك أفوراج I		الرياض II		الرياض I			
245	273		197		110		312			
19.25	96	40.96	148	45.67	90	54.26	45	39.14	60	مقاول
80.75	149	59.04	125	54.33	107	45.74	65	60.86	252	بناء تقليدي

المصدر: تحقيق ميدان افريل 2004

أ- الاعتماد على المقاول (L'entrepreneur): تتراوح نسبة المباني التي اعتمد فيها على مقاولين في التخصيصات العمومية المدروسة بين 39.14 و 54.26% وهي نسب لا بأس بها، تعبر عن بداية الاهتمام بالناحية الفنية والجمالية والتي تؤثر على المظهر العام للتخصيص، بالإضافة إلى محاولة المستفيدين تطبيق المخططات العمرانية المصادق عليه، غير أن اعتماد بعض المقاولين على أيدي عاملة غير مؤهلة قد أحدث أخطاء في مباني المستفيدين<sup>(1)</sup>، كما نسجل نسبة 19.25% من المباني

(1) تصريح بعض السكان.

التي اعتمد في إنجازها على المقاول في التخصيص المخالف، وهي تعبر عن وجود فئة تبحث عن إنشاء مبنى ذو مواصفات تقنية، بالإضافة إلى تسريع عملية البناء.

ب- الاعتماد على البناء التقليدي (**la Maçonnerie**): ويبرز من الجدول (32) الاعتماد الكبير على البناء التقليدي في إنجاز المسكن، حيث النسب تتجاوز 50% في جل التخصيصات المدروسة ماعدا تخصيص الرياض II، الذي سجلت به نسبة 45.74%. ويمكن التوجه نحو البناء التقليدي إلى تفاوت سعر البناء لديه، واستجابته لإمكانات المستفيدين ووجوده بشكل كبير في مدينة باتنة، وقد وجد هؤلاء البنائون الباب مفتوحا على مصراعيه للقيام بأعمال مشوهة للمظهر الحضري، في بعض الأحيان يعجز المرء حتى على قراءتها.

- للإشارة فان بعض المستفيدين هم الذين يقومون بعمليات البناء بأنفسهم نظرا لامتهانهم هذه المهنة، وهي حالات نادرة.

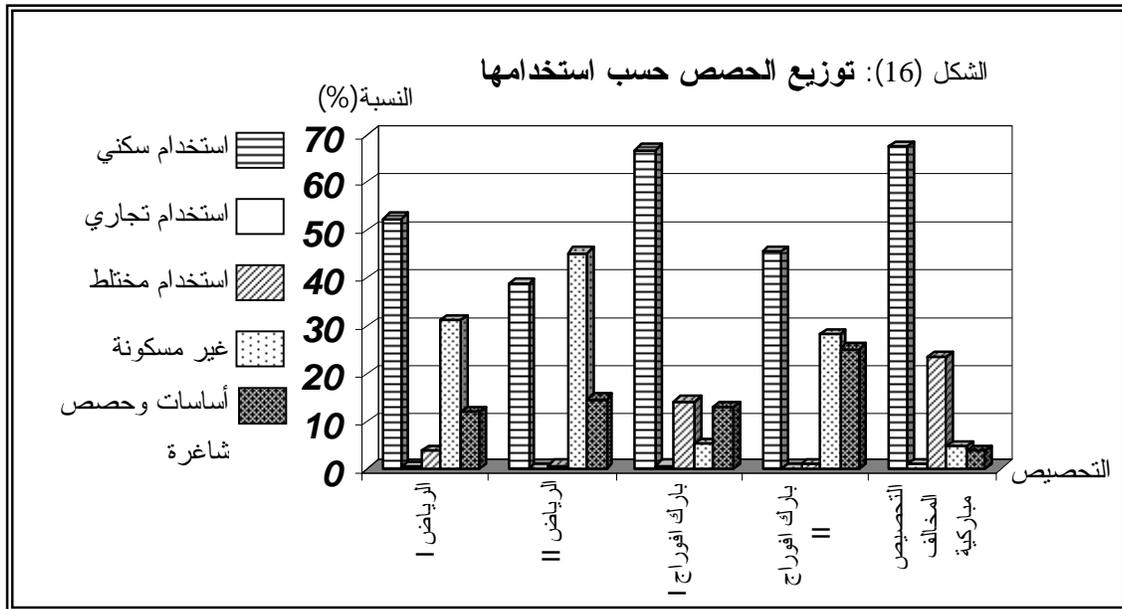
#### 8- استخدام المسكن في التخصيصات:

كغيره من المجالات ينقسم المجال السكني إلى ثلاثة استخدامات وهي: الاستخدام السكني، الاستخدام التجاري، والاستخدام المختلط بين وظيفة السكن والتجارة.

الجدول (33): توزيع الحصص حسب استخدامها (%)

اساسات وخصص شاغرة	غير مسكونة		استخدام مختلط		استخدام تجاري		استخدام سكني		عدد الخصص	الاستخدام التخصيص	
	العدد	%	العدد	%	العدد	%	العدد	%			
	53	11.95	139	31.16	18	4.06	2	0.41	234	52.44	الرياض I
	34	14.74	104	45.24	2	0.84	1	0.5	89	38.86	الرياض II
	46	13.16	18	5.25	50	14.22	3	0.88	233	66.74	بارك افوراج I
	147	25.17	165	28.15	7	1.18	0	0	266	45.54	بارك افوراج II
	13	3.76	17	4.84	80	23.1	4	1.18	232	67.32	التخصيص المخالف مباركية

المصدر: تحقيق ميداني افريل 2004.



من خلال استقراء الجدول (33) و الشكل (16)، نلاحظ أن أكبر نسبة من المساكن ذات استخدام سكني وتوق 38% في كل التخصيصات المدروسة حيث تسجل أدنى نسبة بتخصيص الرياض II و أعلى نسبة بالتخصيص المخالف مباركية بـ 67.32% ويعزى انخفاض النسبة في تخصيص الرياض II إلى وجود نسبة كبيرة من الحصص غير المشغولة (45.24%) وهي نفس الملاحظة بالنسبة لتخصيص برك أفراج II.

فيما نسجل نسب معتبرة للمساكن ذات الاستخدام المختلط (سكني تجاري) أي ظهور "مفهوم عمراني اقتصادي" (سكن + تجارة) بمعنى أن البناية الواحدة تحتوي على وظيفتين، الأولى سكنية و الأخرى تجارية، وتكون في حالتين:

- تحويل جزء من المسكن أو لواحقه كالغرف، المرآب، و الفناء إلى وظيفة تجارية لبنانية كانت أساسا ذات وظيفة سكنية فقط

- بناء مساكن مزدوجة الوظيفة، سكنية بالطابق العلوي، و تجارية بالطابق الأرضي.

حيث تتراوح النسب بين 0.84% بتخصيص الرياض II و 23.52% بالتخصيص المخالف مباركية. هذه الأخيرة تفسر بترك نسبة كبيرة من الطوابق الأرضية شاغرة لاحتواء محلات تجارية و خاصة على مستوى الشوارع الكبرى.

إذا زحف الاستخدامات التجارية للأدوار السفلى للمباني و النظرة الاقتصادية للمجال أدى إلى التغيير في الهيكل العمراني القائم على مستوى التخصيصات السكنية.

### خلاصة المبحث:

بالنسبة لوضعية المباني ودرجة اكتمالها سجلنا الملاحظات التالية:

- سيطرة المباني غير المكتملة، إذ تمثل نسب تفوق دائما 40% في كل التحصيلات المدروسة.
- تمثل المساكن المنتهية نسبة ضعيفة، حيث لا تتجاوز 36.14% من إجمالي المساكن، وتفسر هذه النسب بمدى حداثة وقدم التحصيل، و تجهيزه وتقدم أشغال التهيئة به، بالإضافة إلى الإمكانيات المادية للمستفيدين.
- رغم تحديد العلو في دفاتر الشروط للتحصيلات، و القواعد العامة للتهيئة والتعمير، إلا أن ميدان الممارسات ابرز تجاوزات صارخة، مع تسجيل اكبر النسب للمباني ذات الطابق الأرضي، إذ تفوق 40% في جل النماذج المدروسة من التحصيلات، بالإضافة إلى ملاحظة النزعة نحو تجاوز العلو القانوني في المساكن المنتهية، وكان من أهم نتائج التجاوزات: التلوث البصري، و عدم تجانس المظهر الحضري للتحصيل.
- بالنسبة للواجهات: وجود واجهات تجارية بحتة بسبب الدافع الاقتصادي المتمثل في استحداث محلات تجارية على مستوى الطوابق السفلى، وظهور مفهوم عمراني اقتصادي (سكن+تجارة)
- عدم احترام التصيف، من خلال تجاوز بعض المباني للمساحة المبنية إلى حدود الرصيف.
- تسجيل حالات كثيرة لتجاوز العلو و عدم احترام التصيف على مستوى التحصيل المخالف مباركية.
- سيطرة المبنى على المجال المفتوح في المسكن.
- أبرزت دراسة عنصر مساحة المباني، أن هناك صور كثيرة من التعديات تحدث في التحصيلات، وتتمثل اغلبها في عدم احترام المساحة المبنية القانونية (60%)
- بسبب عدم احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير و التوصيات فيما يخص الواجهات، كانت النتيجة زخم من المباني ذات الوضعية المعمارية المتواضعة.
- أما بالنسبة لنظام البناء: فهو متشابه في مختلف التحصيلات مع تفاوتات تعود إلى الإمكانيات المادية أو الفئة المهنية الاجتماعية، حيث يتم البناء بمادة رضام الاسمنت في الطوابق الأرضية وعادة بالآجر بالنسبة للطوابق العلوية.

## المبحث الرابع :

### دراسة خصائص ومميزات التخصيص

#### I - التخصيص نموذج عمراني تشاركي: le lotissement espace de copropriété

يعتبر التخصيص من العمليات التي أحدثت لحل أزمة السكن من جهة، ولإشراك المواطن كطرف في إنجاز وتنشيط جزء من المجال العمراني ألا وهو المجال الخاص (مجال الملكية)، حيث يمكنه من بناء مسكنه وفقا لرؤيته الخاصة، ويستجيب لرغبته وإمكاناته، من خلال تملكه قطعة أرضية تسمح له بإنتاج مسكنه بعد الحصول على مخطط معماري من طرف مهندس معماري معتمد. لكن الأهداف التي شرع من أجلها التخصيص، تشير إلى أن هناك قراءتان هامتان تعبران عن بعض الدلائل العمرانية والاجتماعية لهذا الشكل العمراني وهما:

#### 1 - القراءة التقنية: (وجهة نظر تقنية وعمرانية رتابة في المظهر)

تعتبر التخصيصات المخططة والمهياة أداة تنظيم مجالي، فهل تستجيب فعلا للمقاييس و الاشتراطات الفنية و العمرانية المنصوص عليه في دفاتر الشروط والقواعد العامة للتهيئة والتعمير؟ إن كل متفحص لشروط إنجاز المسكن المنصوص عليها في القواعد العامة للتهيئة والتعمير و دفاتر الشروط، يلحظ أن هذه المقاييس تهدف إلى توفير الحد الأدنى من الشروط -ترك على الأقل 40% من المساحة الإجمالية مساحات حرة- و التي من خلالها يمكن للمستفيدين من إنجاز مساكن تستجيب لتلبية الحاجة الاجتماعية الاقتصادية للفرد من خلال:

\* الإعانات البلدية (تدخلات البلدية في مجال تهيئة القطع).

\* التسهيلات الممنوحة إداريا وفنيا و تقنيا (إنجاز مخططات المساكن من طرف مكتب دراسات واحد، كما هو الحال لمساكن تخصيص بارك أفوراج II، ملف طلب الرخص،...).

فالمواصفات التقنية والفنية المناسبة التي تتمثل في القواعد العمرانية التي يتضمنها قانون التهيئة و التعمير<sup>(1)</sup>، ورخصة البناء، تطبيقها من قبل كل مستفيد سيحقق الشروط المثلى لبيئة صحية من عناصر الراحة<sup>(2)</sup>.

(1) قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/1، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

(2) عناصر الراحة نقصد بها (صرف مياه، التموين بالماء الشروب، شبكات الغاز و الكهرباء ) يمكن أن نصلح عليها

الشبكات القابلة للنفعية (réseaux de viabilisation).

أما بخصوص المجال الخارجي، الذي يعتبر مكملا للمجال الخاص (espace privé)، فإن التخصيص و في اغلب النماذج المدروسة، فهو يفتقد للمساحات الخضراء المحددة بـ 10%<sup>(1)</sup> من إجمالي مساحة التخصيص و التي تجعل منه ملاذا لسكانها.

ويصبح بذلك التخصيص عاجزا عن أداء دوره في استيعاب الفرد خارج منزله. كما نشير إلى أن هناك رتابة في الواجهات و الشكل العام للمبنى مما يعطي للتخصيص مظهر روتيني وممل.

## 2- القراءة الاجتماعية: التخصيص محاولة تتجاوز التمايز الاجتماعي المجالي

إن الصبغة القانونية للتخصيص تفرض الارتفاعات المتوازنة بين المساكن والمقدر في الغالب بـ 13 م أي طابقين و سطح (R+2+T)، ويضاف إلى هذا عناصر معمارية متمثلة في زخرفات متشابهة على مستوى الواجهة مما يوحي بان المستفيدين من هذا المجال يكتنفهم نظام اجتماعي يساوي بينهم من خلال الواجهات المتشابهة و الغير مشطوبة (manque de finition) في كثير من الأحيان.

كما أن المزج بين الفئات المهنية الاجتماعية التي تم ذكرها سابقا يبين أن هذا الشكل العمراني هو محاولة لطمس التمايز الاجتماعي (ségrégation sociale)، والمتمثل في وجود طبقات ثرية وأخرى بسيطة من المجتمع في نفس النسيج الحضري، كذلك حجم الحصص المتساوي في كثير من الأحيان (تخصيص بارك افورج II أو تخصيص الرياض II بمساحة 200م<sup>2</sup> للحصة). فالوحدات السكنية على مستوى هذا الشكل العمراني معظمها متشابهة حجما، متناسقة كتلة وتصميما بحيث تبدو في مجملها متسلسلة ومتجانسة ضمن إطارها الكلي، وهذا من شأنه أن يقصي التمايز المجالي (ségrégation spatiale) على مستوى التخصيص.

إن ما يمكن ملاحظته و خاصة على مستوى التخصيصات الهامشية و منها النماذج المدروسة هو تباعد العناصر التي تتواجد في الحيز الحضري و هو ما يطلق عليه بالانكشافية (décontextualité)<sup>(2)</sup> وبالتالي غياب الحميمية (L'intimité) على مستوى الوحدات السكنية المكونة للتخصيص، وهناك بعض العوامل التي تساهم في فقدان العلاقة بين المواطن كمستفيد و التخصيص كمجال عمراني، والتي سنعالجها في ما يلي:

(1)التعليمية الوزارية رقم 008 المؤرخة في 28 اكتوبر 1996.

(2) مجلة المدينة العربية العدد 117 جانفي/فيفري 2004.ص.38.

## II - التخصيص من الناحية الفنية التخطيطية: (تخطيط مبني على تقسيم إلى قطع)

إن تصميم مخطط التخصيص في الجزائر الذي يندرج ضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير و يتوافق مع أدوات التهيئة والتعمير و كذا دفاتر الشروط، لا يخدم إلا بعض المتطلبات التقنية المنصوص عليها، و انطلاق من هذا، نطرح التساؤل التالي:

هل التخصيص مجرد عملية تقسيم عقاري، أم هو عملية تستجيب لحاجة السكان من الناحية البيئية، الصحية، الثقافية، الاجتماعية والاقتصادية؟

إن تخطيط التخصيص يقوم على شروط تضمن فقط تمرير الشبكات التقنية المختلفة و ما إلى ذلك من أغراض تتعلق بالجانب التنظيمي و التسييري للتخصيص، غير أن الملاحظ من مخططات التخصيصات، هو إغفال جانب مهم في هذه التقنيات ألا وهو مشكلة التوجيه الجغرافي العلمي للمباني (القطع)، الذي لا يعنى بالاهتمام من طرف المعنيين في الدراسات التخطيطية و أحسن مثال هو تخصيص الرياض I و الرياض II، حيث أن جل الحصص و بنسبة حوالي 67% وجهت في اتجاه واحد هو الشمال (انظر خريطة شبكة التقطيع رقم 11) بالصفحة 92) و هو نفس الشيء بالنسبة لتخصيص بارك أفراج I بنسبة تفوق 50% من إجمالي الحصص، مما يبعد الكثير من السكنات من الاستفادة من الشمس الذي يعتبر من العناصر المهمة في التنظيم العمراني (السكني خاصة)، وهذا تحت دافع الاستغلال الأقصى (L'occupation maximale) للقطعة الأرضية، بالإضافة إلى إشكال عدم توافق حجم الأسرة مع مساحة القطع الموزعة ما ينتج عنه في النهاية تعدي على القواعد العمرانية سواء أفقيا من خلال مخالفة مساحة الاستحواذ المنصوص عليها قانونا (60% من المساحة الإجمالية للحصة)، أو عموديا من خلال مخالفة عدد الطوابق المحددة.

إذن يمكن أن نخلص في النهاية إلى انه: كلما كان حجم الأسرة كبير كلما كان استغلال الحصة مكثفا، وكلما اعتدي على القواعد العامة للتهيئة و التعمير

فمشروع التخصيص يجب أن لا يكون إطار لتحديد ارض الحضر القابلة للتعمير و محاولة تقسيمها بطريقة أو بأخرى لامتناس مشاكل الإيواء فقط، وإنما لابد من توفير العناصر المكتملة لضمان استقرار الفرد في هذه المجالات.

## III - الإطار القانوني للعقار:

تعد كل قطعة ارض واقعة في التخصيص، ملكا قانونيا للمواطن المستفيد، لغرض إنجاز مسكن فردي، يخضع للمواصفات القانونية التي تفرضها مختلف أدوات التعمير القانونية والتقنية، لذلك، فالشروط تفرض على المالك أو المستفيدين من الحصص الأرضية الاهتمام بها، و عدم تحويلها إلى أغراض أخرى إلا بموافقة الهيئات المعنية ( البلدية ومديرية التعمير)، إلا أن الواقع يشهد أن هناك

تعديلات صارخة يومية وتحويلات جذرية تتم على مستوى القطعة الأرضية لأغراض تجارية أثرت على مظهر التحصيل ووظيفته، وهو ما توضحه الصورة رقم (16).



**صورة رقم (16):**  
توضح التحويل الجذري و  
العنيف للواجهات و مخالفة  
المخططات المصادق عليها،  
حيث:  
RDC: محلات تجارية (4)  
محلات)نشوء واجهة تجارية  
بحتة، عدم اكمال الطابق  
الأرضي



**صورة (17):**  
نزعة لتحويل وظيفة الطابق  
الأرضي وتغيير الواجهة رغم  
عدم إشغال المسكن

وهناك نزعة لتحويل وظيفة الطابق الأرضي مستقبلا (الصورة 17)، فحسب التحقيق الميداني فقد وجدنا أن حوالي 40 إلى 45 % من البناءات على مستوى التحصيلات المدروسة تترك طوابقها الأرضية شاغرة لاحتواء وظائف معينة مستقبلا، و بذلك يختفي الفناء من أبجديات تصميم المنزل لدى قاطني التحصيل<sup>(1)</sup>، لان السكن سيكون في الطابق الأول (R+1) و يحول بذلك الفناء إلى هذا المستوى.

ولعل أهم ما يطرح في ظل هذا الشكل العمراني مسألة تجزئ القطع و الذي ينجم عنه عدة إشكالات وهي كما يلي:

### 1- الإشكال القانوني: "تجاوزات صارخة"

إن دفاتر الشروط تلزم على المستفيدين عدم تجزئ القطع الأرضية بعد تحديد مساحتها، بغية الحصول على صورة عمرانية و معمارية متجانسة، يمكن التحكم فيها، و التي توفر بعض الشروط الفنية والجمالية، المحددة في إطار القانون و الارتقاء بالبيئة العمرانية.

<sup>(1)</sup> تترك في بعض المساكن مسافة مكشوفة للبر تقدر في المتوسط 16م<sup>2</sup>.

غير أن الواقع يكشف عن مشاكل عديدة ناجمة عن سوء استغلال المالك مع القطع المتحصل عليها.

**1-1- مساحة القطعة الأرضية و إمكانات الاستفادة: "عدم توافق الامكانيات مع مساحة الحصص"**

هناك العديد من سكان التخصيصات الذين يتحصلون على مساحات كبيرة (تفوق 300م<sup>2</sup>) لا يتيسر لهم إنجازها كلها، فيبحثون عن مخرج لذلك فلا يجدون من حل سوى تجزئة القطعة الأرضية و بيع جزء منها، لضمان بناء المساحة الباقية، و هو ما يبينه الجدول (34) حول وضعية الحصص الأرضية في التخصيصات العمومية المدروسة بعد استيفاء شروط ملكيتها من قبل المستفيدين، حيث نلاحظ أن:

في ثلاث تخصيصات وهي: بارك أفوراج I، الرياض I و الرياض II، سجلت نسب تفوق 40% للقطع التي بيعت بمختلف وضعيتها الأربعة (04) المتمثلة في: بيع العقار شاغر كاملا، بيع العقار مبني كاملا، تجزئة العقار وبيعه، بناء العقار و تجزيته ثم بيعه وهي حالات تعبر عن عدم قدرة المستفيدين على البناء أو أعمال المتاجرة في العقار المبني أو الشاغر.

فأكبر النسب للحصص التي بيعت عقارا شاغرا و تتراوح بين 18.22 و 35.25 بالنسبة للحصص التي بيعت عقارا بأكمله وهو شاغر، وتتراوح بين 16.39 و 21.54 % بالنسبة للعقارات التي بيعت مبنية دون تجزئتها.

في حين نسجل نسبة معتبرة تتراوح بين 26.16 و 40.34%، للقطع التي تبقى أصلية لدى ملاكها أي لم تتعرض لعملية البيع للمرة الثانية أو الثالثة، وهي نسب تعبر عن رغبة السكان في إنجاز مساكن على مستوى التخصيص وهم عادة فئة الإطارات العليا، كبار التجار وأصحاب المهن الحرة.

الجدول (34): وضعية القطع بعد استيفاء شروط ملكيتها من قبل المستفيد

في التخصيصات العمومية المدروسة (%)

التخصيص	عدد الحصص	1	2	3	4	أصلية	دون رد	المجموع
الرياض I	447	35.25	20.23	5.62	1.00	24.83	13.07	100
الرياض II	230	18.22	16.39	2.13	1.18	40.34	21.74	100
بارك أفوراج I	349	28.61	17.56	4.15	1.30	37.95	10.43	100
بارك أفوراج II	585	31.11	21.54	8.14	3.80	26.16	9.33	100

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2004.

- 1- بيعت عقارا كاملا.
- 2- بيعت عقارا مبنيا.
- 3- جزأت ثم بيعت عقارا شاغرا.
- 4- بنيت ثم جزأت وبيعت.

أما الحصص التي تعرضت للتجزئة، ثم البيع سواء حصص شاغرة أو مبنية، فتتراوح نسبها بين 3.31% كأدنى نسبة مسجلة في تخصيص الرياض I، و 11.94% كأعلى نسبة في تخصيص بارك أفوراج II. وهي حصص تم تجزئتها وبيعها نظرا لعدم توفر الموارد المالية الكافية لبناء المساحة بأكملها، أو اتفاق شخصين على اقتناء حصة أرضية كاملة ثم بناء كل طرف لجزئه<sup>(1)</sup>.

ومن هذه الأرقام نؤكد أن ظاهرة التغيير و التجزيء و البيع قبل و بعد البناء، قد حول المجال السكني إلى سلعة يتعامل معها بهدف تحقيق المصلحة الذاتية للشخص، أي أن هناك فردانية التعامل مع المجال (l'individualisme dans la réalisation) بعيدا عن أي اهتمام بالمجال العمراني.

#### 1-2- عدد المساكن (الحصص) الإضافية الناتجة عن التجزيء

تؤثر المساكن الإضافية الناتجة عن تجزيء الحصص الأصلية على المرافق والهيكل القاعدية الموجودة أو المبرمجة، وهذا لأن التخصيصات حددت لاستقبال كثافات محددة، هذه الزيادة في عدد المساكن تجعل من الصعب تحديد العدد الحقيقي لسكان هذه المجالات.

الجدول (35): عدد الحصص (المساكن) الناتجة عن التجزيء العقاري للحصص الأصلية

التخصيص	الحصص	الحصص المضافة		الحصص المبنية المضافة		مجموع الحصص المضافة	المجموع
		النسبة	العدد	النسبة	العدد		
الرياض I	447	5.62	25	1.00	4	29	476
الرياض II	230	2.13	5	1.18	3	8	238
بارك أفوراج I	349	4.15	14	1.30	5	19	368
بارك أفوراج II	585	8.14	28	3.80	22	70	655

المصدر: تحقيق ميداني افريل 2003.

من خلال الجدول (34) نلاحظ الزيادة في عدد المساكن (الحصص) المنتظرة في التخصيصات المدروسة، حيث سجلت أكبر نسبة لعدد المساكن المضافة على مستوى تخصيص بارك أفوراج 70 مسكن إضافي، هذا الأخير الذي عرف تأخر أشغال التهيئة، ما انجر عنه بيع للحصص من طرف

<sup>(1)</sup> تحقيق ميداني افريل 2004.

أصحابها ، نظرا لارتفاع سعر المتر المربع الواحد (يصل إلى 5000دج/م<sup>2</sup>)، مما حمل بعض السكان على شراء الحصة مناصفة. هذا ما أدى إلى ارتفاع عدد المساكن وعدد السكان. هذه العقارات الجديدة الناتجة عن التجزئة يتم تقييدها لدى الموثقين لاجتناب الإشكالات القانونية<sup>(1)</sup>، في انتظار حلول يمكن أن تقع آجلا من طرف المصالح المعنية لتسوية الوضعيات القائمة، وهذا تحت إطار التوجه نحو مكاتب الموثقين التابعة لجهاز العدالة التي توافق على تلك التقسيمات وتدرجها ضمن أراضي المباعرة على الشياح مما يفتح الباب على مصراعيه للمستفيدين الذين تحذوهم أهداف تجارية محضة أو عدم ملائمة موقع التخصيص لرغباتهم، ومنها نتساءل: كيف يتم التعامل مع العقار الجديد الناتج عن عملية التجزئة هذه ؟

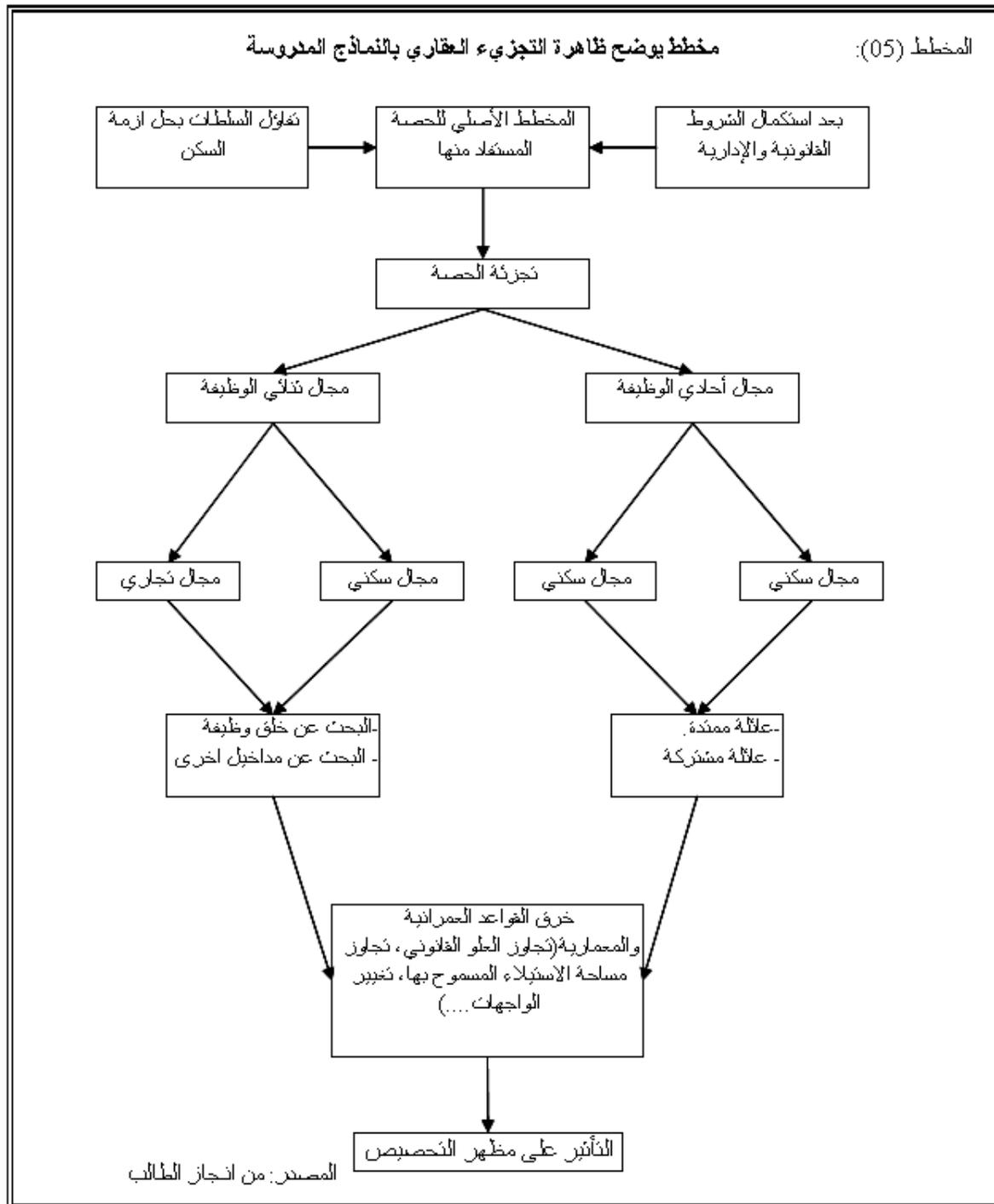
### 1- 3 - التعامل مع العقار الجديد: "انحراف بين المخطط الأصلي ومخطط الإنجاز"

إن القطعة أو العقار الجديد الناتج عن التجزئة، يتطلب لبنائها رخصة البناء ( Permis de construire)، إلا أننا نجد أن مالك هذا العقار يقوم بعملية البناء استنادا إلى الرخصة الأصل للحصة الأصلية (عقار مخطط لمسكن لا لمسكنين)، و هذا عن طريق الإتفاق مع المالك الأصلي، و نتيجة لهذه الظاهرة نلمس زيادة عدد المساكن و السكان في التخصيص و بالتالي يكون هناك ضغط على المرافق و الشبكات.

حيث وجدنا في تخصيص باري أفوراج أن 3% من الحصص ذات المساحة 200م<sup>2</sup> ذات الواجهات الواسعة و المقدر طولها 20 م، قد حولت إلى قطعتين، واجهة كل منهما 10 م. و هنا يكمن التساؤل في مدى الالتزام بالمخططات ومتابعة تحقيقها على الميدان من قبل مختلف الهيئات المعنية؟ إذ لاحظنا أثناء قيامنا بزيارات ميدانية على حقيقة هذا التجزئة العقاري<sup>(2)</sup> و الذي ينتج عنه إما: \* مسكنين، ويكون الدافع وراء ذلك الاشتراك في السكن أو تشكل اسر نووية جديدة . \* مجالين مختلفين في الوظيفة أحدهما سكني بحت والآخر تجاري في الطابق الأرضي (RDC) أو تجاري بحت (خلق مركز تجاري صغير - انظر الصورة رقم (15)) وهذا تحت ذريعة البحث عن خلق وظيفية جديدة ومداخل إضافية.

(1) بعد التقيد بالوثائق ينتظر الملك الجديد تسوية وضعيته أمام مصالح البلدية والتعمير، وهي عملية معقدة، تستغرق وقت طويل نظرا للمخالفة القانونية، و البيع يكون غالبا لغير الأقارب.

(2) التجزئة العقاري يتمثل في شراء قطعة ارض تجزأ ثم تباع لهؤلاء الوافدين من جهات أخرى في مرحلة ما. وهي عملية تظهر في الشكل الشريطي غير المكثف على طول الطريق، حيث يتم الاتصال بالقطع الناتجة عنه بواسطة المجال العام مباشرة. مجلة المدينة العربية، العدد 100. جانفي/فيفري 2001. ص. 43.



## 2- الإشكال الاجتماعي: "تراحم مرتفع"

من خلال دراستنا لحجم الأسرة على مستوى التخصيصات العمومية المدروسة والتي بينت أن عدد أفراد الأسرة ما بين 6 إلى 8 أفراد يتجاوز نسبتها الـ 50% في النماذج المدروسة من التخصيصات وكانت أعلى نسبة في تخصيص مباركية المخالف بـ 60.76%، كما توجد أسر يتجاوز عدد أفرادها 9 أفراد، حيث سجلت نسبة 8.66% بتخصيص الرياض I و أعلى نسبة على مستوى التخصيص المخالف مباركية والمقدرة بـ 17.26، مع وجود شباب في سن الزواج، زيادة إلى أن أغلب أرباب الأسر في التخصيصات العمومية الأربعة ينتمون إلى الإطارات الوسطى أو هم من صغار التجار. فحجم الأسرة سينعكس على الوعاء المجالي، و كيفية التصرف في الحصة المستفاد منها في إطار التخصيص وذلك بحثا عن حلول مناسبة تلبي احتياجات العائلة ويكون بطريقتين (المخطط 10):

1- الإستغلال الأفقي للحصة.

2- الإستغلال العمودي للحصة.

### 2-1- الإستغلال الأفقي للحصة: "تكثيف المبنى على حساب المجال المفتوح"

هذا النمط من الاستغلال معروف بكثرة لدى العائلة الجزائرية، حيث يتم تقسيم الحصة الأرضية إلى قسمين بطريقة ودية، توثق لدى الموثق، فيما يتم تقاسم المجال الداخلي من طرف أفراد العائلة بصور شتى، اغلبها بإنجاز مسكنين متجاورين بمدخلين منفصلين (المخطط 06) و جدار مشترك أو جدارين فاصلين، كما يتم ترك فناء مشترك أو فناء لكل أسرة مع مدخل يمكن استعماله في حالات معينة كما ينتج عن التقسيم مجالين متجاورين احدهما تجاري بحت والآخر سكني بحت (المخطط رقم 07).

كما أن هذا النوع من الاستغلال، قد يؤدي إلى حالات التعدي على المجالات العمومية -الرصيف- التي تعتبر مجالا مكملا للمجال الداخلي وهذا سيؤدي إلى التقليل من مجالات المرور، و بالتالي زيادة حوادث السير التي تعتبر من الأخطار الحضرية، وهي حالة معروفة على مستوى كل مدن البلاد<sup>(1)</sup> إن الاتجاه نحو عدم زيادة الطوابق، يحكمه الحجم الصغير للأسرة أو ما يعرف لدى الاجتماعيين بالأسرة النووية (la famille nucléaire)، بالإضافة إلى الإمكانيات المالية المحدودة التي تسهم في الحد من الاتجاه العمودي للبناء، بالتالي يتشكل لدينا ما يسمى أفقية المساكن على مستوى التخصيص، هذه الأفقية التي لها مزايا، تتمثل خصوصا في السماح بترك فناء بكل مسكن يقوم

(1) instruction ministerielle n°007 du 5 /octobre/1996 pour l'utilisation rationnelle du foncier urbain.

بوظائف التهوية و الإنارة، كما أن أفقية البناء، و قلة علوه يجعل من الإطار العمراني خاضعا لنظر الإنسان بدلا من خضوعه للارتفاع الشاهق كما هو الحال في مشروع المناطق الحضرية السكنية الجديدة (ZHUN) المعروفة بنمط العمارة.

## 2-2- الاستغلال العمودي للقطعة الأرضية (استغلال المساحة بأكبر مردود ممكن و أرجحية الاستخدام التجاري)

لا يمكن الفصل بين المشكلات الاجتماعية- الاقتصادية عن مثيلاتها العمرانية والبيئية، فالحاجة الماسة إلى استغلال كبير للمساحة العقارية على مستوى الحصة الأرضية ونظرا لوجود عائلات ذات عدد أفراد كبير (يفوق 9 أفراد)، أو تكون أسر نووية حديثة يجعل من الاستغلال العمودي أمر لا مفر منه، سواء في السكن أو الوظائف الأخرى، وهذا بالطبع في توفر موارد وإمكانيات مالية كافية للتوسع العمودي في القطعة.

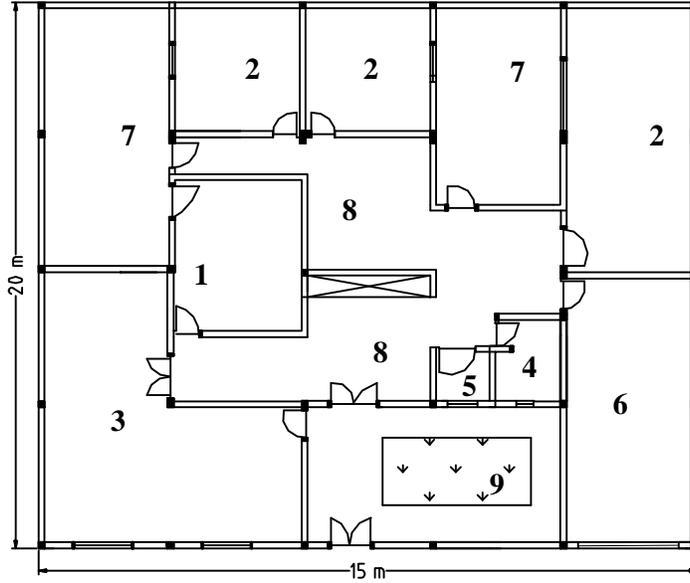
و يمس هذا النوع من الاستغلال الحصاص الأرضية ذات المساحات الصغيرة 100 إلى 200م<sup>2</sup> وهي مساحة لا تلبي حجم بعض العائلات الكبيرة، و تتميز المباني المنشأة على هذه الحصاص بوجود باب مشترك يؤدي إلى السلم الذي يفصل بين الطابقين. وقد سجلت عدة حالات في مختلف التخصيصات، وبما أنها لا تمس تجزيء القطعة الممنوحة كوحدة واحدة، كما تنص عليه القواعد العمرانية المسطرة، فهي عملية لم تخالف هذه القواعد، في حال عدم تجاوز العلو القانوني للسكن الفردي.

غير أن الواقع يشهد عكس ذلك تماما، فتجاوزات تعرفها الحصاص الأرضية والتي تقصي قواعد العامة للتهيئة والتعمير منها: تغيير الواجهات بإضافة مرآب أو أكثر، تجاوز معامل الاستيلاء القانوني (CES) و معامل شغل الأرض (COS) المحدد في دفتر شروط التخصيص بأقل أو أكثر من 10%<sup>(1)</sup>، زيادة على ذلك تغيير وظيفة الطابق الأرضي، و تغييب المساحات الخضراء من الواجهة الأمامية والخلفية، وكذا عدم احترام معامل الاستيلاء القانوني، إلى غير ذلك من التجاوزات التي تحدث على مستوى هذا الشكل العمرانية.

(1) محضر معاينة الأحكام التشريعية والتنظيمية لقانون التعمير والهندسة المعمارية و الغرامة المالية المادة (50) من المرسوم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 .

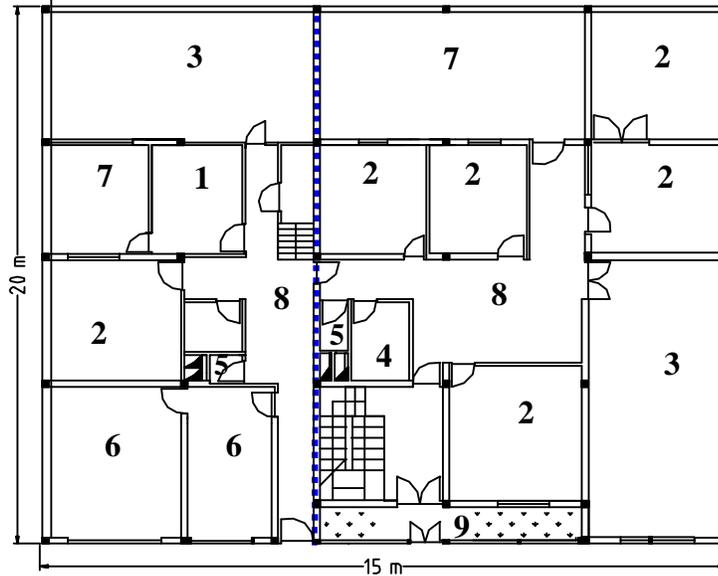
عملية تجزيء العقار إلى مسكنين

المخطط (06):



- 1- مطبخ
- 2- غرفة
- 3- صالة (غرفة معيشة)
- 4- حمام
- 5- مرحاض
- 6- مرآب
- 7- حوش
- 8- بهو
- 9- شرفة (فيراندا)

المخطط الأصلي الذي على أساسه منحت رخصة البناء مع توفر كل المعطيات التقنية القانونية للتعمير



المخطط المنجز

الحد الفاصل بين المسكنين الناتجين عن عملية تجزيء القطعة

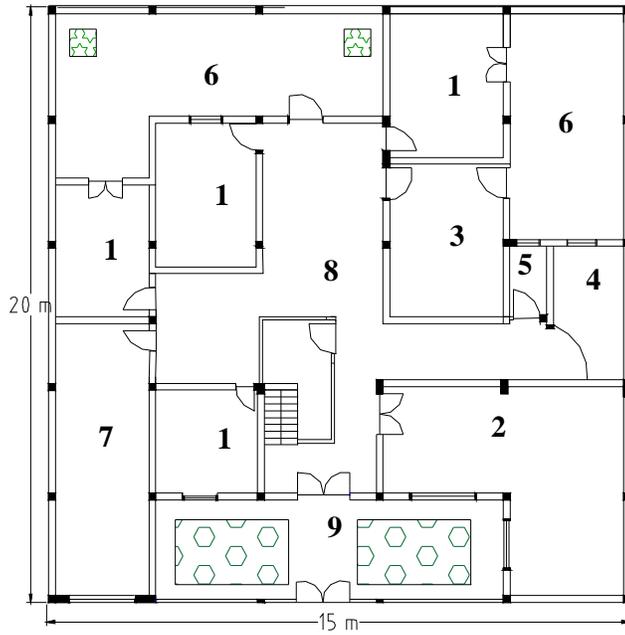


-تغير في مساحة الاستيلاء (1 = CES)

-إضافة مجال تجاري (مرآب) على حساب عناصر أخرى (الفيراندا...)

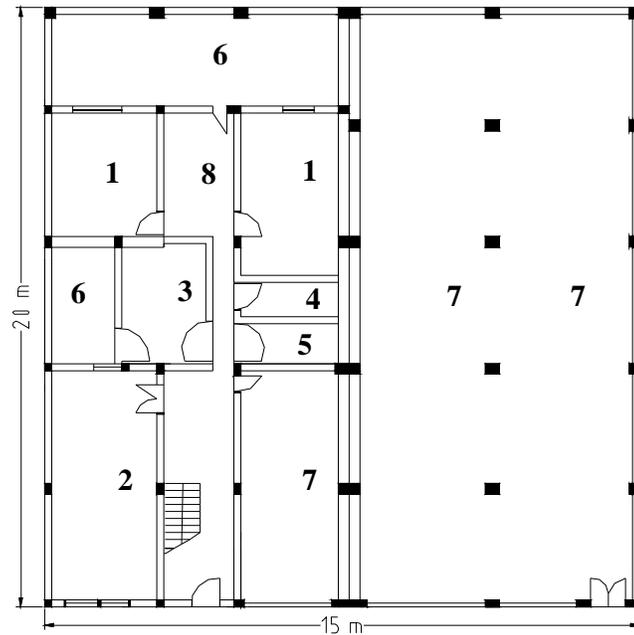
المصدر: مكتب الدراسات المستقبل، باتنة.

**المخطط (07) عملية تجزئ القطع على مستوى التحصيص و بروز مجال تجاري**



**المخطط الأصلي ( الذي على أساسه منحت رخصة البناء)**

مجال سكني بحت



**الحصة بعد تجزئتها (مخطط الانجاز)**

تحولت الى مجالين : مجال تجاري و مجال سكني لا يستوفي الشروط القانونية

التي منحت من اجلها رخصة البناء معاملة الاستيلاء ، الشرفة،....)

1-غرفة

2-صالة ( غرفة معيشة)

3-مطبخ

4-حمام

5-مرحاض

6-فناء

7-مرآب

8- بهو (Hall)

9-شرفة (فيراندا)

وعليه نخلص إلى أن كلا النمطين من الاستغلال يساهمان في تدهور المجال الخارجي (خارج حدود الملكية) بحيث لا يهتم بالواجهات ولا باحترام العلو القانوني ولا بالتشطيبات.

### 3- نسبة التغيير في المخططات الأصلية: "تغييرات أخلت بالنسيج الحضري"

مست عملية تدخل المستفيدين على المخططات المصادق عليها، وذلك من خلال التغيير رأسيا أو أفقيا وهذا بغية الوصول إلى تحقيق حاجاتهم و أدواقهم الخاصة، حيث وحسب الجدول رقم (35) و الشكل رقم(17)، نلاحظ أن نسبة التغيير التي مست الحصص الأرضية وهذا من خلال المساكن المشغولة سواء المنتهية (fini) أو نصف المنتهية (semi fini) قد سجلت نسبا كبيرة، حيث سجلت أكبر نسبة على مستوى تخصيص بارك افوراج II بـ 55.67% من المساكن التي شملها التحقيق، يليه تخصيص الرياض I بنسبة 50.15% من إجمالي الحصص المشغولة، فيما يأتي تخصيص الرياض II و بارك افوراج I بنسبة 44.55% و 30.04% على التوالي.

وقد شملت التغييرات في المخططات:

- تغيير في الواجهات العمرانية مما ينقص من قيمتها المعمارية ويحدث ذلك خاصة على مستوى الحصص المطلة على شارع رئيسي مهم، حيث يتم تحويل طابقه الأرضي بين عشية وضحاها إلى محلات تجارية.

- غلق الشرفة (véranda) لتحويل جزء منها إلى غرفة باستعمال مواد بناء مختلفة

- تحويل وظيفة الطابق الأرضي لوظيفة أخرى غير السكنية (التجارية غالبا)

- إقصاء المساحات الحرة والخضراء و كذا بعض العناصر مثل الفناء (Patio).

- تجاوز العلو المحدد و عدم احترام معامل الاستيلاء (CES) ما سينقص من القيمة الصحية و

الجمالية للمسكن.

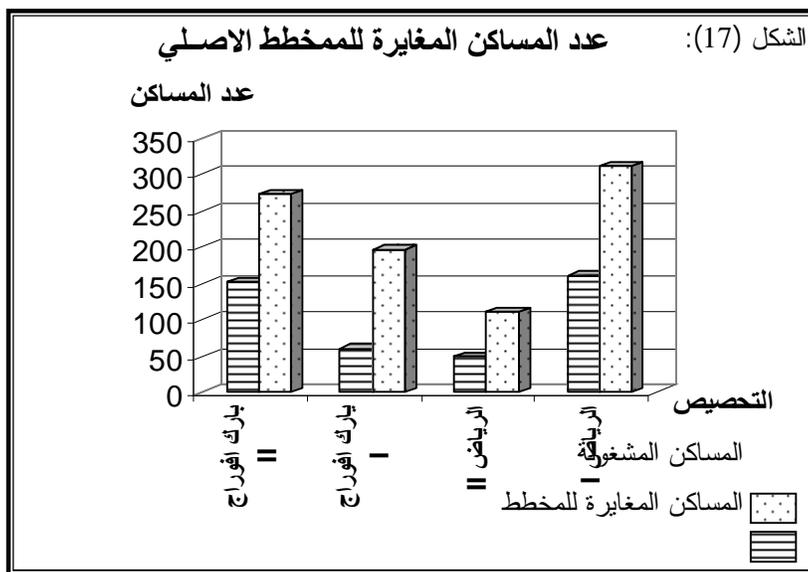
- ناهيك عن الاختلاف المفرط في الألوان التي تحدث تلوثا بصريا له انعكاساته على نفسية

وراحة المستفيد.

جدول رقم(36): نسبة التغيير في المخططات المصادق عليها في التخصيصات العمومية

التخصيص	اجمالي الحصص	عدد المساكن المشغولة (المنتهية ونصف المنتهية)	عدد المساكن المغايرة للمخطط	نسبة التغيير
الرياض I	447	321	161	50.15
الرياض II	230	110	49	44.55
بارك افوراج I	349	197	60	30.04
بارك افوراج II	585	273	152	55.67

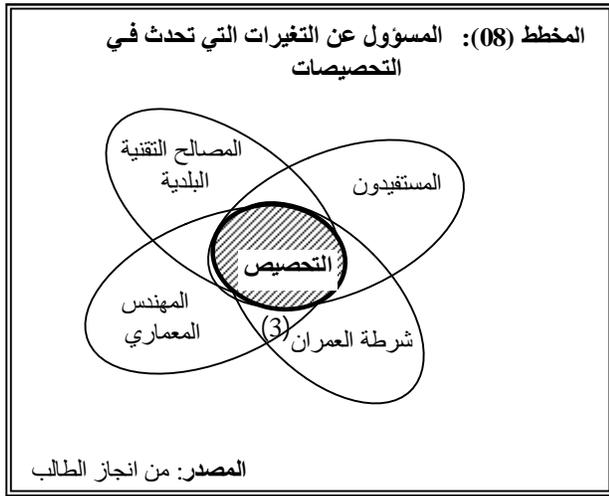
المصدر: تحقيق ميداني افريل 2004.



إن هذه التغييرات على مستوى المسكن والتي قد تبدأ منذ الوهلة الأولى لوضع الأساسات<sup>(1)</sup> نعتبرها من صلاحيات المستفيد، الذي يرغب دائما في تشكيل مجاله الذي يضمن له الاستقرار المنسجم مع ميولاته ورغباته، ستحدث خلا على مستوى الأنسجة الحضرية للتخصيصات وعلى المظهر العام لها، فإلى أي حد يمكن أن تستمر هذه التغييرات في المخططات و الممارسات غير المشروعة المخالفة لقواعد التعمير ؟

<sup>(1)</sup> تحقيق ميداني أفريل 2004.

إن هذه التغييرات مسؤول عنها ثلاث متدخلين: المواطن كمستفيد، المهندس المعماري كمخطط ومشرف على الإنجاز الميداني، البلدية كمراقبة و مسيرة. كما أن الاستمرار في التغييرات والسلوكات



التي تم ذكرها سابقا من طرف السكان عن طريق التدخل على المخططات، فستبقى التخصيصات وخاصة العمومية بعيدة عن إطار الحياة الحضرية المأمولة من طرف قاطنيها وستفقد كذلك ميزة السكن الفردي الذي يجب أن يستجيب للراحة والهدوء والأمن و ستزداد درجة تحولها إلى أحياء للنوم.

#### 4- أسباب انحراف الإنجاز عن المخطط الأصلي<sup>(1)</sup>:

تساعدنا معرفة أسباب التغيير في المخططات الأصلية من طرف المستفيدين في فهم سلوكياتهم، التي تكمن وراء المخالفات القانونية و التقنية لقواعد التهيئة والتعمير و التعديلات الصارخة التي تحدث على مستوى هذه المجالات (التخصيصات) والتي تدفع المستفيدين إنجاز سكناتهم بعيدا عن المخطط المصادق عليه ما يلي:

- **الدافع الاجتماعي:** والمتمثل في تغيير حجم الأسرة سواء بزيادة عدد أفرادها أو من خلال تشكل أسر نووية حديثة، أو مما يعرف بالعائلة المركبة (Famille composé) والتي هي مجموعة أسر نووية فرضت عليها الظروف الاقتصادية إن تقسيم في مكان واحد دون أن تبقى على الشكل الأبوي، وهذا ما ينطبق على حالة زواج الأبناء في الأسرة، و الذين لا يتمكنون من الحصول على مسكنهم الأصلي و يستخدم كل منهم غرفة واحدة حسب عدد الغرف المتاحة<sup>(2)</sup>، الشيء الذي يفرض التغيير في المخطط الأصلي لتلبية النقص في عدد الغرف مما ينجم عنه إلغاء بعض المساحات كالفناء والحديقة و المساحات الحرة، وعليه التأثير على مظهر التخصيص.

(1) **المخطط الأصلي:** هو المخطط المنجز من طرف مهندس معماري والمصادق عليه من طرف المصالح التقنية البلدية ومديرية التعمير.

(2) اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لغربي آسيا، اثر التحولات الاجتماعية و الاقتصادية على الأسرة العربية:دراسة استطلاعية، (21)E/ESCWA/SD/1992/4، افريل 1992.

(3) **شرطة العمران:** دورها التبليغ و توفير الحماية الأمنية للمصالح التقنية بالإضافة إلى التحقق وضع اللافتة المبينة لمراجع رخصة البناء.

- **الدافع الاقتصادي:** إن الدخل غير الكافي لبعض الأسر (اقل من 10000 دج/شهرياً)، والقدرة المعيشية المتدنية، و الذي يرتبط بمصاريف الأسرة و حجمها يجعل المستفيد من **القطعة الأرضية** يعتبرها مصدر للدخل الإضافي، والمأوى في نفس الوقت، ومن ثم فإن الطابق الأرضي يستغله في وظيفة اقتصادية لضمان المدخول الإضافي<sup>(1)</sup>، تتمثل عادة في الكراء (نجارة، تلحيم، ميكانيك) أو ممارسة نشاط ذاتي تجاري بسيط (بيع الدقيق، مواد غذائية عامة، كشك،...) وهو ما سيسمح له إتمام إنجاز المبنى، وادخار جزء منه للتوسع (الأفقي أو العمودي)، ويقوم بهذه الأعمال أرباب الأسر من فئة العمال وصغار التجار.
- التسامح في تطبيق رخص البناء، مما أدى إلى عدم مطابقة مخطط الرخصة مع المخطط المنجز على أرض الواقع، مما ساعد على تردي النتائج المعماري.
- الأمية البيئية و العمرانية لدى الكثير من المستفيدين أو اللامبالاة في التعامل مع المجال، من جهة، وغياب المتابعة الميدانية من قبل الهيئات المعنية (نقص الخرجات الميدانية لشرطة العمران) من جهة أخرى .
- غياب تطبيق أحكام المخالفات الواردة في القانون 29/90<sup>(2)</sup>، يجعلها توصية لا تخدم المحيط العمراني ولا المواطن، و تحدي القانون العمراني من طرف المستفيدين، رغم العقوبات المفروضة على المخالفين، وهذا بتغيير التوجه الوظيفي السكني للتحصيص، وهو من أهم الأسباب التي أدت إلى تشوه مظهر التحصيصات السكنية.
- الاستقلالية التي يمنحها القانون العمراني للمستعملين في إنجاز مساكنهم كل على حدى و عدم احترام الآجال المحددة للإنجاز كما يقتضيه القانون بخصوص صلاحية رخصة البناء التي يجب تجديدها في غضون ثلاث سنوات من تاريخ استلامها.
- شهادة المطابقة أصبحت غير مجدية، وتسلم في حال إكمال البناء أو عدم إكماله، سواء كان مطابق أو غير مطابق، أي أصبحت توصية غير معمول بها ميدانياً.
- قصور دور لجان مراقبة البناء، إذ لا يتعدى المراقبة الأولية (التأكد من الوثائق الإدارية الممنوحة للمستفيد للشروع في البناء و المتمثلة في رخصة البناء)، فيما يغيب دوره في متابعة الأشغال، مما يؤدي إلى الانحراف عن المخطط الأصلي.

(1) يدفع المستفيد مستحقات (الغاز، الماء، الكهرباء، و الهاتف) إضافة إلى مصاريف الأسرة (مأكل، ملابس،...) لذلك يلجأ إلى جعل القطعة الارضية كسلعة للحصول على دخل اضافي.

(2) المواد: 76،77،78،79 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير

أسباب تقنية وتخطيطية: فسر بعض السكان وبنسبة تتراوح بين 4.31 و 26.57% في التحصيلات المدروسة، تغييرهم للمخطط المنجز من طرف المهندس المعماري و المصادق عليه من طرف المصالح المختصة، إلى عدم تناسبه مع احتياجات الأسرة، لذا يلجؤون إلى هيكلة المخطط (restructuration du plan) حسب احتياجاتهم.

- إرادة ورغبة في تغيير المخطط الأصلي.

وتختلف أسباب التغيير والتدخل على المخططات الأصلية المصادق عليها من تخصيص إلى آخر وداخل نفس التخصيص.

والجدول (37) يوضح إنجاز المساكن حسب دوافع التغيير في المخطط. الجدول (37): أسباب عدم الإنجاز حسب المخططات المصادق عليها (%) في التحصيلات العمومية المدروسة

المجموع	دوافع اجتماعية	عدم تلامم المخطط (اسباب تقنية وتخطيطية)	الدوافع الاقتصادية		دوافع التغيير التخصيص
			البحث عن مدخول اضافي	موارد مالية غير كافية	
100	24.12	26.57	14.17	35.14	تخصيص الرياض I
100	42	20.61	10.15	27.20	تخصيص الرياض II
100	47.68	4.31	35.69	12.32	تخصيص بارك افوراج I
100	51.37	10.25	7.24	31.15	تخصيص بارك افوراج II
100	41.29	15.43	16.81	26.45	المتوسط

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2004.

من خلال استقراء نتائج الجدول، تبرز الدوافع الاقتصادية والتي تضم عدم كفاية الموارد المالية و البحث عن مدخول إضافي، إذ نسجل متوسط يقدر بـ 43.26% كمؤثر أول في التغيير في المخططات المصادق عليها، ويمثل دافع عدم كفاية الموارد المالية النسب الكبرى والتي تتأرجح بين 12.32 و 35.14% من السكان المستجوبين، تليها الدوافع الاجتماعية، حيث تتجاوز نسبة 40% في ثلاث تحصيلات عمومية (تخصيص الرياض II، بارك أفوراج I، وبارك أفوراج II)، ثم تأتي دوافع عدم تلاؤم المخطط المصادق عليه مع رغبات المستفيدين واحتياجاتهم بنسبة تتراوح بين 4.31 و 26.57% من السكان وبمتوسط يقدر بـ 15.43% بين التحصيلات العمومية، وهي نسب تشمل دافع رغبة وإرادة المستفيدين في التغيير، فيما نسجل نسب معتبرة للذين يبحثون عن مداخل إضافية بتحويل الطابق الأرضي إلى مستودعات و مرائب إما بكرائها أو استعمالها في نشاط تجاري ذاتي.

\* الدوافع الاجتماعية يمكن حصرها في زيادة عدد أفراد الأسرة الواحدة أو نشوء أسر نووية حديثة (الحالات الزوجية)

كما نشير إلى أن هذه الأسباب كانت وراء جعل نماذج الدراسة ورشا مفتوحة ودائمة، وباقي التحصيلات على مستوى المدينة بصفة عامة، حيث أغلب المساكن في تطور و تحول مستمر، الكل يبني ويغير، وهو ما انجر عنه تنوع في المخططات الهندسية و اختلاف في عرض الواجهات الأساسية من 10 الى 20 م ، حيث يمكن أن نميز:

- واجهات ذات طول 10 م

- واجهات ذات طول 20 م (حالة المساكن الموجودة في زوايا التحصيل).

- نشوء واجهات جديدة في حالات تقسيم الحوص الأراضية.

وتجدر الإشارة إلى انه قد استعملت كل الأدوات التقنية في التحصيلات العمومية المدروسة ماعدا شهادة المطابقة (certificat de conformité) التي لم تسلم لطالبيها بالرغم من أن القانون نص عليها، ما يزيد من حدة التجاوزات (تغيير وظيفة، تعدي على الرصيف....) في ميدان البناء<sup>(01)</sup>.

و المخطط (09) يوضح عدم المطابقة بين المخططات المودعة لدى المصالح التقنية للبلدية (services techniques) والتي تحترم القواعد العمرانية المنصوص عليها في دفاتر الشروط والقواعد العامة للتهيئة والتعمير المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 175/91، و المخططات المنجزة على الواقع والتي تخترق هاته القواعد.

وفيما يلي سنورد مثال حول كيفية تجاوز المساحة القانونية رغم الاعتماد على مهندس معماري معتمد، فقدم قام هذا الأخير بالتعدي على القواعد العامة للتهيئة والتعمير ودفاتر الشروط. من خلال تصميم مخططين للمسكن:

\* المخطط الأول: مخصص للبلدية للحصول على رخصة البناء، وبالطبع فهو يحتوي على كل المواصفات التقنية والقانونية، المنصوص عليها لتسليم رخصة البناء حيث احترمت المساحة (68%) مساحة مبنية).

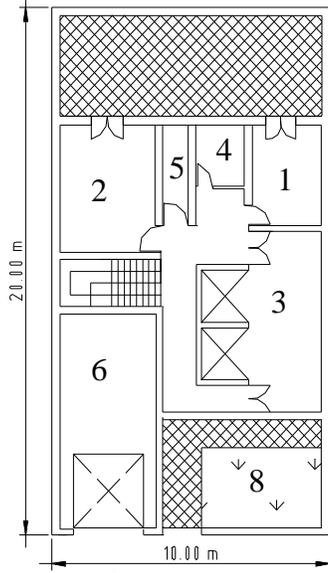
\* المخطط الثاني: فمخصص للإنجاز على الواقع، ويقصي المقاييس التي سبق ذكرها، بتحويل كلي لمساحة الطابق الأرضي إلى محلات تجارية (نشوء واجهة تجارية محضة)، وتستبعد بذلك المساحات الحرة. وتكون مساحة الاستيلاء 100%. والمخطط (10) يلخص أسباب وطريقة التغيير في المخططات الأصلية، حيث عوض بناء مسكن بحديقة، يلجأ صاحبه إلى استغلال كل شبر من الأرض، ويبنى طوابق كثيرة، لان له أطفال كثيرين، ثم يقوم بفتح محلات في الطابق الأرضي لتوفير العمل للأبناء، لتتشكل في النهاية ورشة مفتوحة.

(1) المصالح التقنية لبلدية بابنة

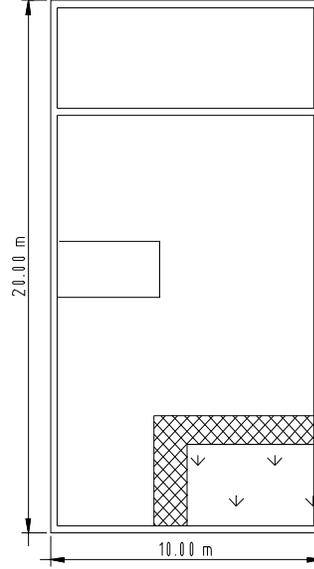
(2) التنفيذي 175/91، المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير

إنجاز المسكن بين المخطط والواقع

المخطط (09):



مخطط الطابق الأرضي

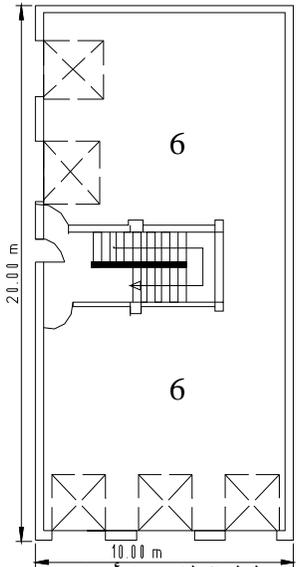


مخطط الكتلة

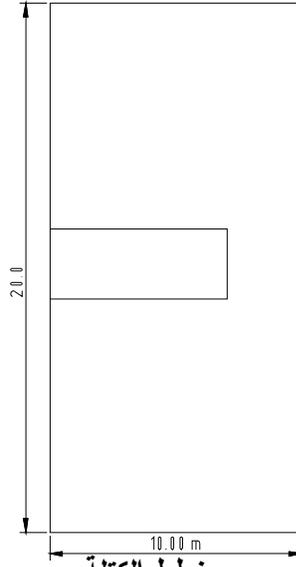
- 1- مطبخ
- 2- غرفة نوم
- 3- غرفة معيشة
- 4- حمام
- 5- مرحاض
- 6- مرآب
- 7- فناء
- 8- حديقة

مخطط مودع لدى المصالح التقنية للبلدية

معامل الاستيلاء (CES) = 0.68 المساحة الحرة = 32%



مخطط الطابق الأرضي



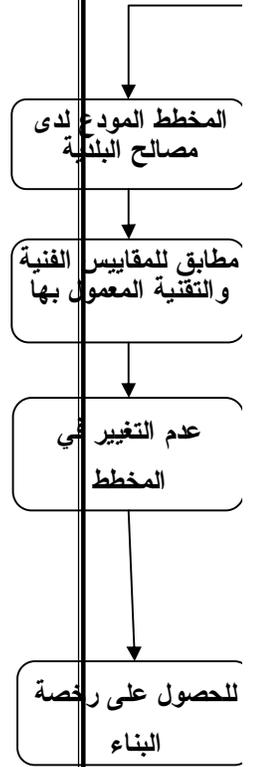
مخطط الكتلة

مخطط معد للإنجاز على الميدان حيث:

معامل الاستيلاء = 1 (إلغاء المجال الحر، الحديقة، ...)

المصدر: مكتب الدراسات التقنية والمعمارية - المستقبل - باتنة

لمخطط



در: من إنجاز الطالب.

#### IV - التخصيص تخطيط يقصي الحياة الاجتماعية (la vie sociale):

بين المجال والإنسان علاقة متبادلة تقوم على تلبية المتطلبات الضرورية لكليهما (اجتماعية ونفسية وصحية بالنسبة للإنسان...و تعبئة وصيانة واهتمام بالمجال<sup>(1)</sup>).

ففي نماذج الدراسة، سواء التخصيصات القانونية أو المخالفة تكاد العلاقة بين السكان وهذه المجالات تتلاشى، بسبب غياب عناصر التأهيل والانتماء المجالي (أماكن التجمع و الالتقاء، مساحات اللعب للأطفال، مساحات خضراء...)، مما أنتج لنا مساحات تخطيطية صماء لا تستجيب إلا لوظيفة السكن، إضافة إلى مصادر الإزعاج التي تحدث بفعل بعض المحلات و الورشات (غسل وتشحيم السيارات، مكانيك، نجارة...)، وأحسن مثال لغياب هذه المساحة تخصيص الرياض I إذ تنعدم فيه نسبة المجال الأخضر.

ونظرا لغياب تلك المساحات فنتحول وظيفة الشارع من قبل المستفيدين إلى مجال خارجي عام يمكنه تأدية تلك الوظائف، وانطلاقا من تحليل خصائص نماذج الدراسة، نقف أمام حقيقة أن المخططات العمرانية لا تولي أهمية للمجال الاجتماعي الذي من شأنه أن يحقق أوامر الترابط ويحقق الاحتوائية (contextualité) والتي تعني عمرانيا اقتراب الناس والأشياء بعضهم ببعض<sup>(2)</sup> ، على عكس المساكن الجماعية التي تحضا بتلك المجالات، وبعض الخصوصيات الاجتماعية، فتصميم مخطط للتخصيص لا يمكن أن يطرح بمعزل عن نمط حياة السكان مما قد يجعلنا نحافظ على خصوصيات وتقاليد مجتمعنا.

#### V - مراحل إنجاز المسكن في التخصيص: إنجاز تدريجي للمسكن يتماشى مع الزمان والمكان.

انطلاقا مما سبق وما يحدث يوميا في التخصيصات العمومية أو التخصيص الخاص المخالف (تخصيص مباركية) نتوصل إلى حقيقة أن إنجاز المسكن من طرف المستعمل أو المستفيد، تتم على عدة مراحل أساسية، و ذلك حسب الاحتياج العائلي من جهة، و تطوره مع الزمن و الظروف المادية المتاحة من جهة ثانية، ونلخص هذه المراحل في مايلي:

**المرحلة الأولى:** تسييج القطعة بجدار أو سياج (mur d'enclos)، لغرض تحديد الملكية، و حماية مواد البناء.

**المرحلة الثانية:** التوسع على القطعة الأرضية أفقيا، متضمنا مجالا مفتوحا داخل المبنى (فناء، حديقة) وهذا التوسع يتم وفق استحواد جزئي (emprise partielle) لمساحة القطعة أو استحواد كلي (emprise totale).

(1) مجلة المدينة العربية. العدد 100، جانفي/فيفري 2001 ، ص.33.

(2) مجلة المدينة العربية العدد 117 جانفي/فيفري 2004. ص.38.

**المرحلة الثالثة:** بعد استنفاد المساحة الأفقية يتم التوجه نحو البناء عموديا بمستويين او ثلاثة ويصل حتى أربعة مستويات، ويكون هذا الامتداد خاصة إذا لم تكفي المساحة الضامنة للتوسع الأفقي، هذا الامتداد قد يمتد إلى عشرية أو عشرينين من الزمن (10 أو 20 سنة) مما يمنح التخصيصات الورش المفتوحة والمستمرة بفعل النسبة المرتفعة للمساكن غير المكتملة (60 الى 96% من إجمالي الحصص على مستوى مختلف التخصيصات المدروسة) و هو ما يشهد عليه **المظهر التقني** المتمثل فيما يترك من العناصر الإنشائية المتمثلة في الأعمدة غير الكاملة (fers à béton) و البلاطات الأفقية التي تبرز من الدالة العلوية. و يكون الاستحواذ كلي أو جزئي.

هذا ما يفسر **محدودية الإمكانيات المتاحة لدى الساكن، و بتطور الاحتياجات العائلية:** حيث يتم تغطيتها بالمجالات الأولى ثم تضاف المجالات الأخرى الواحدة تلو الأخرى، حيث كلما تزوج ابن، أضيفت خلية مناسبة لذلك لتشكيل العائلة الممتدة أو المركبة بنظام المجاورة في نفس المسكن أي تكوين مسكن فردي مشترك، تحت إدارة شخصية معنوية واحدة (رب العائلة) بمساعدة الابن مع إمكانية التسيير المشترك للأسرتين في نفس المسكن وهذه الحالة الأخيرة تكون في حال تجزيء العقار أو امتلاك عقار آخر.

إذا ميزة المسكن في التخصيص هي التطور و النمو (construction en plein évolution)، الذي يتوافق مع الاحتياجات العائلية المجالية وإمكاناتها المالية، حيث المجال الخارجي يتدرج في التشكيل و التوسع خاضعا في ذلك لرغبات وأذواق المستفيدين و أفكارهم من جهة و مستواهم المادي من جهة أخرى.

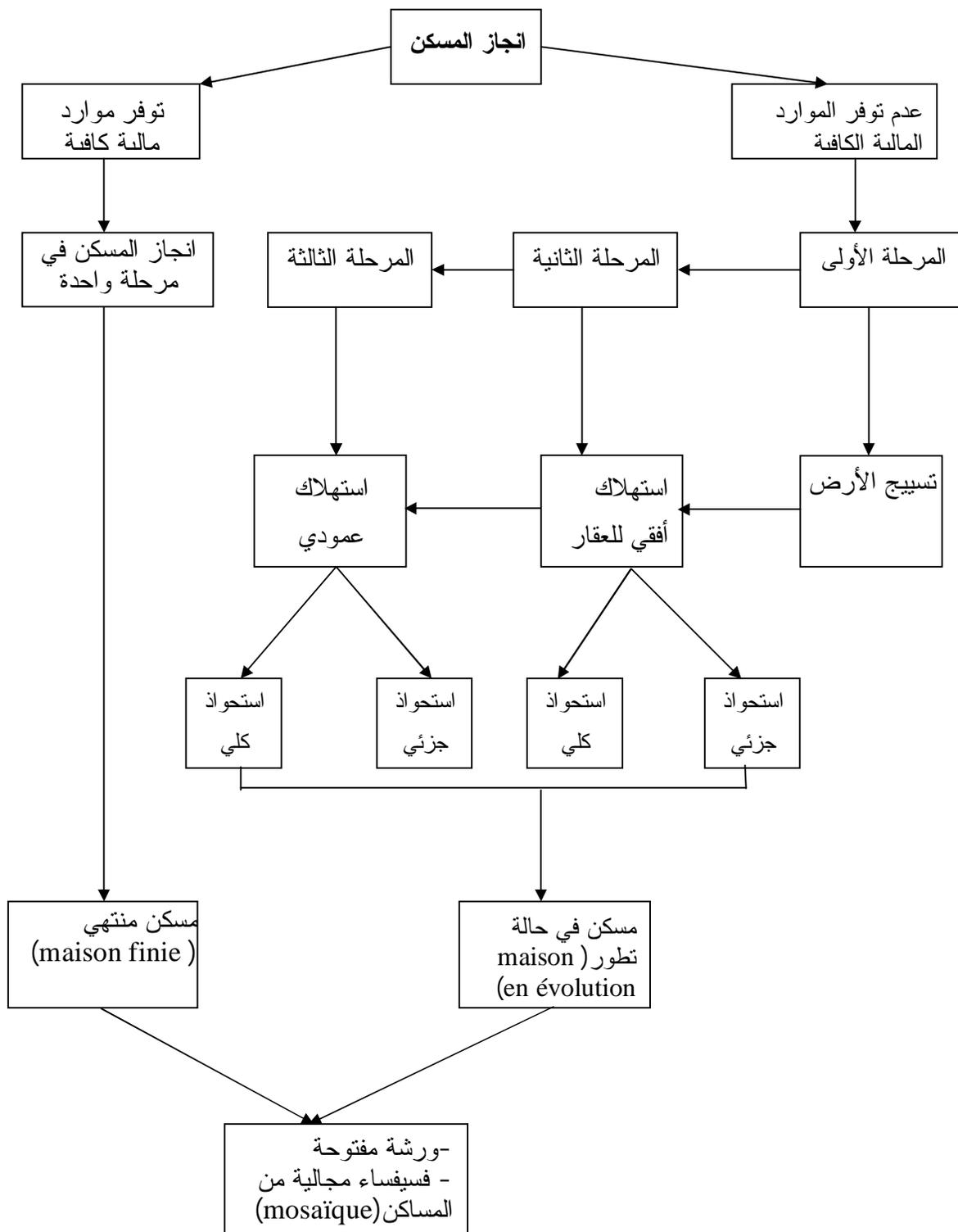
مع التذكير أن هناك مساكن يتم إنجازها في مرحلة واحدة (تشمل المراحل الثلاث السابقة) و في مدة زمنية قياسية، في ظل مدى توفر الإمكانيات المالية و المادية لدى (الإطارات العليا و أصحاب المهن الحرة)، و كذا التسهيلات الإدارية، وهذا ما لاحظناه على مستوى بعض المساكن ذات 3 إلى 4 مستويات والتي تم إنجازها في ظرف زمني قصير (بناء طابق وراء طابق).

أما على مستوى التخصيص ككل: فان تشكل الجزيرات السكنية (îlots résidentiels) يتم من خلال تشكل المجال المبني في الحصص الأرضية على حافة الطريق، ثم تتوالى المساكن المتجاورة تبعا لنسبة إنجاز التجهيزات، لتشكل شريطا من المباني، و هذا ما يحدث حاليا على مستوى تخصيص بارك أفوراج II و الرياض II، أين تعاقب و تدرج في إنجاز الشبكات من مياه، صرف صحي، إلى غاز يؤدي بالضرورة إلى تعاقب وتوالي في إنجاز المساكن، وظهور سكان جدد، و

هكذا تتشكل كتل شريطية واجهاتها الأمامية مفتوحة للخارج (الشارع) و واجهاتها الخلفية موجهة للمجال الداخلي (الحديقة أو الحوش).

مخطط رقم (11):

مراحل انجاز المسكن على مستوى التحصيل



المصدر من إنجاز الطالب

### خلاصة البحث:

أبرزت دراسة خصائص ومميزات التخصيصات أن هناك قراءتان أساسيتان تعبران عن بعض الدلائل العمرانية والاجتماعية للتخصيص:

قراءة تقنية (فرض شرط 40% من المساحة من الحصص للمساحات الحرة) و قراءة اجتماعية (محاولة طمس التمايز الاجتماعي المجالي)، أما من الناحية الفنية التخطيطية فبرزت عدة إشكالات منها: مشكلة التوجيه الجغرافي للمساكن، وإشكال عدم توافق حجم الأسر مع القطع الموزعة، حيث أن حجم الأسرة الكبير يحملها على الاعتداء على القواعد العامة للتهيئة والتعمير سواء أفقياً أو عمودياً.

كما يبرز الإشكال القانوني بالنسبة للتصرف في القطعة الأرضية، فرغم أن دفاتر الشروط تلزم على المستفيدين عدم تجزئ القطع بعد تحديد مساحتها، غير أن الواقع يثبت عن مشاكل عديدة ناجمة عن سوء استغلال المالك للقطع المتحصل عليها وذلك بسبب عدم توافق حجم الأسرة و الإمكانيات المادية للمستفيد مع مساحة الحصص الأصلية مما يحمله ذلك على تجزئها وبيعها أو بيعها كاملة، فينتج عنه زيادة في عدد المساكن مما يجعل من الصعب تحديد عدد السكان.

عملية التجزئ تتم بعيداً عن الإجراءات القانونية السليمة (التوجه إلى الموثق فقط) ينتج عن عملية التجزئ العقاري للخصص مجالين:

إما مسكنين أو مجالين مختلفين في الوظيفة تحت ذريعة البحث عن مداخل إضافية.

الإشكال الاجتماعي: من خلال دراسة حجم الأسرة تبين أن نمو الأسرة و تطورها لها اثر في التدخل و تغيير المخططات الأصلية و ذلك بحثاً عن حلول مناسبة لاحتياجاتها، على حساب القواعد العامة للتهيئة والتعمير (CES و COS). حيث سجلت نسبة تفوق 30% للمساكن المغايرة للمخططات على مستوى التخصيصات العمومية تحت دافعين أساسيين هما: الدافع الاجتماعي والاقتصادي.

بالنسبة لإنجاز المسكن قد يتم في ثلاث مراحل أو في مرحلة واحدة وهذا حسب توفر الموارد المالية الكافية.

## المبحث الخامس :

### كلفة التعمير و انجاز المباني في التحصيلات:

#### I - كلفة التعمير في التحصيلات

نقصد بكلمة تكلفة التعمير كل المصاريف المدرجة في عملية إنتاج مشروع التخصيص، بداية من شراء الأرض، إنجاز الدراسات، و البدء في تهيئة التخصيص بمختلف الشبكات، ثم تسليم الأرض للمستفيدين لاستكمال عملية إنجاز المساكن الفردية.

#### I - 1 - كلفة التنازل عن العقار: prix de cession du terrain

يختلف سعر شراء المتر المربع الواحد من تخصيص إلى آخر، فقد قدر سعر شراء الإجمالي لعقارات التحصيلات العمومية المدروسة 100202216 دج أي بـ 171.60 دج للمتر المربع الواحد واكبر سعر شراء مسجل في تخصيص بارك أفراج I وهذا نظرا لمساحته العقارية الكبيرة ، في حين تعادل 59.80 دج/م<sup>2</sup> بالنسبة لعقار تخصيص الرياض II. و الجدول التالي يوضح كلفة شراء عقار التحصيلات العمومية المدروسة حيث ثمن الشراء يمثل قيمة العقار التجارية حسب عقود توثيقية.

#### الجدول(38): كلفة اقتناء عقار التحصيلات المدروسة

التخصيص	ثمن الشراء(دج)	سعر المتر المربع	تاريخ الشراء	ملاحظات
بارك أفراج I و II	70014344.00	171.60	1983	الشراء من الدولة والخواص
الرياض I	30187872.00	177.60	1992	الشراء من الدولة والخواص
الرياض II	5393158.00	59.80	1992	الشراء من الدولة والخواص

المصدر: الوكالة المحلية لتسيير وتنظيم العقاريين الحضريين

I - 1 - 1 - سعر التنازل للمتر المربع بدون تكاليف التهيئة: و يتمثل هذا التقييم في قيمة المتر المربع بدون أشغال التهيئة، ويضم التكاليف التالية: كلفة الدراسة ومتابعة الأشغال، حقوق كلفة شراء الأرض، حقوق الإشهار و هامش تدخل الوكالة.

الجدول (39): مختلف التكاليف التي تدخل ضمن سعر التنازل عن الحصص عبر التخصيصات المدروسة

التخصيص	كلفة الدراسة ومتابعة الأشغال	حقوق كلفة شراء الأرض (دج/م <sup>2</sup> )	حقوق الإشهار (دج/م <sup>2</sup> )	هامش تدخل الوكالة	سعر التنازل (دج/م <sup>2</sup> )
الرياض I	25	171.60	80	553.40	830
الرياض II	38	59.80	70	690.00	857.8
بارك افوراج I	25	171.60	80	336.00	612.6
بارك افوراج II	40	171.60	80	566.40	858

المصدر: الوكالة المحلية لتسيير وتنظيم العقربين الحضريين افريل 2004.

I - 2- تكلفة التعمير في تخصيص الرياض II:

أ- حالة سعر التنازل للمتر المربع، يشمل كل تكاليف التهيئة (coût d'aménagement des V.RD) المتمثلة في:

شبكة الصرف الصحي، المياه الصالحة للشرب، تعبيد الطرق، شبكة الكهرباء. و الجدول التالي يوضح نوعية وقيمة تكاليف التهيئة لتخصيص الرياض II والتي تعبر عن سعر التنازل للمتر المربع الواحد مهياً.

الجدول (40): تقييم التكلفة الإجمالية لتهيئة المتر المربع الواحد (دج/م<sup>2</sup>) في تخصيص الرياض II

نوع التهيئة	تكلفة المتر المربع الواحد (دج/م <sup>2</sup> )	الكلفة الإجمالية لتهيئة م <sup>2</sup> (دج)
شبكة الصرف الصحي	336.00	1663
قنوات التزويد بالمياه الصالحة للشرب	192.00	
تعبيد الطرق	885.00	
شبكة الكهرباء	250.00	

الجدول (41): التكلفة الإجمالية لتهيئة تخصيص الرياض II

نوع التهيئة	تكلفة التهيئة	الكلفة الإجمالية لتهيئة التخصيص (دج)
شبكة الصرف الصحي	12999504	64339807
قنوات التزويد بالمياه الصالحة للشرب	7428288	
تعبيد الطرق	34239765	
شبكة الكهرباء	9672250	

Source :Fiches d'évaluation des prix de cession des lots, lotissement Eriad II

- أما تكلفة الغاز 548.13 دج/م<sup>2</sup> ويساهم فيها كل من البلدية وسكان التخصيص، والمقدرة إجمالاً بـ 5399095.96 دج. وقد انطلقت أشغال الإنجاز الشبكة في سنة 1995. عرفت تكلفة إنجاز المتر

الواحد ارتفاعا منذ 2001 بسبب الزيادة في طول الشبكة من 3872.64 متر (ML) سنة 1995 إلى 4322.94م، هذه الزيادة تعزى إلى تقسيم بعض العقارات الأصلية، بالتالي زيادة واجهتين.  
 ب- **سعر التنازل بدون أشغال التهيئة**: ويشمل هذا السعر التكاليف التالية: كلفة الدراسة ومتابعة الأشغال، كلفة شراء الأرض، حقوق الإشهار، هامش تدخل الوكالة.

الجدول(42):سعر التنازل بدون أشغال التهيئة

أنواع التكاليف	تكلفة المتر المربع (دج/م <sup>2</sup> )	التكلفة الإجمالية (دج)
كلفة الدراسة ومتابعة الأشغال	25	967225
كلفة شراء الأرض	59.80	2313602.2
حقوق الإشهار	80	3095120
هامش تدخل الوكالة	53.4	2065992.6
<b>المجموع</b>	<b>218.2</b>	<b>8441939.8</b>

Source :Fiches d'évaluation des prix de cession(par ALGRUF)

انطلاق من الجداول السابقة نلاحظ الفرق الكبير بين سعر التنازل على مستوى تخصيص الرياض II حيث:

- سعر التنازل عن المتر المربع الواحد في تخصيص الرياض II يحسب كما يلي:

**سعر التنازل الحقيقي=كلفة التهيئة+ كلفة الدراسة ومتابعة الأشغال، وهو يساوي**

$2361,2 = 218,2 + 1663$  دج/م<sup>2</sup>، وهذا السعر خارج الضريبة المضافة، ويشمل السعر كل تكاليف

التهيئة.

- أما سعر التنازل (prix de cession) للمتر المربع الواحد بدون أشغال التهيئة حدد بـ: 218,2 دج، خارج الضريبة المضافة.ويحدد من خلال: كلفة الدراسة ومتابعة الأشغال، شراء الأرض، هامش تدخل الوكالة.

**ملاحظة:** تراجع الأسعار بعد مدة ثلاثة أشهر(نظرا للتغيرات التي تحدث في السوق)

## II - تكلفة انجاز المباني

نتناول في هذا العنصر دراسة متوسط تكلفة المباني على مستوى التخصيصات و متوسط التكلفة المستقبلية لإكمال المباني من طرف المستفيدين، و التي تم استخراجها من الاستثمارات الموزعة على السكان.

## II - 1 - متوسط تكلفة المباني على مستوى التخصيصات المدروسة:

تتباين تكلفة إنجاز المباني من تخصيص إلى آخر، وهذا باختلاف الموارد المالية للمستفيدين، وكذا باختلاف مراحل الإنجاز. وهذا ما يبينه الجدول (42):

الجدول(43): متوسط تكلفة المباني على مستوى التخصيصات المدروسة

التخصيص	قبل 1990	بعد 1990
الرياض I	100-400 مليون	تفوق 800 مليون
الرياض II	100-400 مليون	تفوق 800 مليون
بارك أفراج I	100-400 مليون	تفوق 800 مليون
بارك أفراج II	100-400 مليون	تفوق 800 مليون
التخصيص المخالف مباركية	100-300 مليون	تفوق 600 مليون

المصدر: تحقيق ميداني افريل 2004..

من خلال الجدول، نلاحظ التباين في متوسط تكلفة إنجاز المباني من تخصيص إلى آخر، و يعود هذا الاختلاف إلى عدد مرات بيع القطع الأرضية و أهمية التخصيص وقربه من مركز المدينة و درجة التجهيز.

والاختلاف بين الفترتين راجع إلى اختلاف سعر مواد البناء ووفرته او غيابها وهذا ما شهدته سنوات 2001، 2002، 2003.

كما نشير إلى أن سعر المسكن تتدخل فيه ثلاث عناصر:

أ-توطن القطعة (localisation de la parcelle)، حيث يجب أن تكون موصولة بشبكات النقل العمومية، و قائمة بالقرب من مركز حضري مجهز من الناحية الاقتصادية والثقافية.

ب- التصور (التصميم): بحيث يجب أن يستجيب المسكن للفردانية والأمن.

ج-التجهيز: إذ أن الطلب يكون دائما متجه نحو المسكن المجهز بأهم التجهيزات.

## II - 2 - متوسط التكلفة المستقبلية لإكمال المباني من طرف المستفيدين

نتناول متوسط التكلفة المستقبلية لإكمال المباني من طرف مالكيها وهذا لمعرفة، بحث هؤلاء عن قروض لتمويل مشروعات إكمال مبانيهم وخاصة إكمال الطوابق المتبقية، ولأن نسبة كبيرة من مباني التخصيصات سواء العمومية أو التخصيص المخالف مباركية هي غير منتهية أو في طور الإنجاز تحتاج إلى مبالغ كبيرة<sup>(1)</sup> لإتمام إنجازها وهذا بسبب ارتفاع أسعار مواد البناء مؤخرا.

(1) تصريح بعض سكان التخصيصات

الجدول (44): متوسط التكلفة المستقبلية لإتمام أشغال البناء في التخصيصات المدروسة.

التخصيص	السعر التقديري مليون سنتم
الرياض I	300-500 مليون سنتيم
الرياض II	300-500 مليون سنتيم
بارك افوراج I	200-300 مليون سنتيم
بارك افوراج II	100-500 مليون سنتيم
التخصيص المخالف مباركية	50 - 400 مليون سنتيم

المصدر: تحقيق ميداني أبريل 2004.

يلاحظ من الجدول أن القيمة التقديرية لإكمال أشغال المسكن، معتبرة في جل التخصيصات العمومية وبخاصة تحصيلي الرياض I أو الرياض II، والتي تتراوح بين 300 و 500 مليون سنتيم. في حين تتخفف في التخصيص المخالف مباركية لتصل إلى 50 مليون سنتيم. وان الفئات المهنية الاجتماعية الضعيفة الدخل هي التي تحتاج إلى أموال كبيرة لإتمام الطوابق وهذا نظرا لحالة مساكنهم، ولكن نجد في المقابل تقديراتهم المالية لإتمام مساكنهم تتراوح بين 50 و 400 مليون سنتيم. إذا يوجد عدم استقرار في تكاليف بناء المساكن وهي في ارتفاع مستمر ويتمشى طرديا مع أسعار مواد البناء في السوق.

### III - مصادر التمويل :

تتجاوز نسبة التمويل الذاتي (الأموال المدخرة) 70 % في كامل التخصيصات المدروسة، حيث أعلى نسبة سجلت بتخصيص الرياض II بـ 80.56%، وأدنى نسبة في التخصيص المخالف مباركية بـ 71.40%. هذه النسب تدل على تفاوت الإمكانيات المالية الخاصة لدى أصحاب المباني.

أ- التمويل بالقروض: يشترط للحصول على قرض مالي، توفر الشروط التالية: عقد الملكية، رخصة البناء و قيمة الدخل الشهري لدى المستفيد. ويبقى التمويل بالقروض منخفض مقارنة بنسبة إتمام المباني وإشغالها، فهي تسمح للمستفيدين من سرعة الإنجاز، حيث حسب الجدول (45) تتراوح النسب بين 13.77% في تخصيص الرياض II و 28.6% في التخصيص المخالف مباركية. هذه القروض مصدرها إما: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)، الصندوق الوطني للسكن (CNL)، و بعض البنوك، بالإضافة إلى مصادر أخرى تتمثل في طلب معونات او قروض من الأقارب و الأهل.

الجدول(45):نسبة مصادر تمويل إنجاز المباني في النماذج المدروسة من التخصيصات.

مصدر التمويل التخصيص	مال مدخر	قروض
الرياض I	80.56	19.44
الرياض II	86.23	13.77
بارك افوراج I	78.80	21.2
بارك افوراج II	73.14	26.86
التخصيص المخالف مباركية	71.40	28.6

المصدر: تحقيق ميداني افريل 2004.

#### ب- المال المدخر:

اغلب المباني في النماذج المدروسة من التخصيصات، تم تمويلها بالأموال الخاصة ومن بينها الأموال المدخرة في مختلف البنوك، وتتجاوز نسبة الإنجاز بالمال المدخر 70% في جل التخصيصات، مع تفاوت طفيف بين هذه التخصيصات، حيث أعلى نسبة سجلت بتخصيص الرياض II بـ 86.23%، وأدنى نسبة سجلت بالتخصيص المخالف مباركية وتبلغ 71.40%، هذه الأخيرة تفسر ضعف الإمكانيات المادية لسكان هذا التخصيص.

إذا ما يمكن استنتاجه من دراسة هذا العنصر، هو وجود علاقة عكسية بين نسبة المال المدخر الخاص و القروض البنكية، حيث تقل هذه الأخيرة في حال توفر إمكانيات مالية جيدة وهو ما يدل على انتماء أصحاب مبانيها إلى طبقات ميسورة الحال. في حين يبقى التدعيم المالي، الحل الوحيد لإتمام إنجاز المباني وهو من بين متطلبات السكان، وخاصة الطبقات المتوسطة والضعيفة الدخل.

#### خلاصة البحث:

تبين من دراسة تكلفة إنجاز احد نماذج الدراسة(تخصيص الرياض II)، أن هناك حالتين للتنازل عن المتر المربع: سعر التنازل يشمل تكاليف التهيئة، أي متر مربع مهياً و يعتبر سعر حقيقي للتنازل، و سعر التنازل خارج تكاليف التهيئة.

أما بالنسبة لتكلفة إنجاز المباني فنجد تباين في متوسط تكلفة إنجاز المباني وهي تكلفة مرتبطة بالموارد المالية، للمستفيدين، و اختلاف مراحل الإنجاز وسعر مواد البناء.

أما القيمة التقديرية لإكمال أشغال المسكن، معتبرة في جل التخصيصات لأن اغلب المباني غير مكتملة (ذات طابق ارضي و طابق ارضي+1) تتطلب أموال كبير لإتمامها.

## خلاصة الفصل الثاني:

انطلاقاً من محاولة تقييم نماذج الدراسة من التحصيصات، من النواحي العمرانية، الاجتماعية والاقتصادية، يتبين لنا أنها تمتاز بالخصائص التالية:

- تعد النماذج المدروسة من التحصيصات الهامة، ذات وزن مجالي معتبر ضمن النسيج الحضري لمدينة باتنة، وذلك من خلال استهلاكها مساحة عقارية قدرها 76.3067 هكتار، موفرة 1956 حصة، وتتموضع على أطراف المدينة (مواقع هامشية ومتطرفة).
- المستفيدين من هذه التحصيصات، هم من مختلف الفئات المهنية الاجتماعية من عمال إلى إطارات عليا.
- وجود تفاوت كبير في نسبة تقدم أشغال تهيئة هذه النماذج حيث لا تتجاوز 50% في بعض التحصيصات المدروسة (الرياض I و الرياض II و بارك أفوراج II)، وهو ما كان له أثر على المظهر العمراني و على نسبة تقدم عمليات البناء من قبل المستفيدين.
- أغلب سكان نماذج الدراسة مكان إقامتهم السابق داخل المدينة، أو من الأحياء المجاورة.
- حجم الأسرة المرتفع، يؤدي إلى التدخل على المخططات الأصلية، وبروز السكن المشترك بين أفراد العائلة كحتمية لحل مشكلة السكن، كما تلبى أيضا حاجيات الأسرة بنمطين من الاستغلال: الاستغلال الأفقي للحصة من خلال تكثيف المبنى على حساب المجال المفتوح و الاستغلال العمودي للقطعة الأرضية باستغلال المساحة بأكبر مردود ممكن و أرجحية الاستخدام التجاري.
- عدم قدرة المستفيد على بناء القطعة الأرضية لعدة أسباب اجتماعية، اقتصادية تدفعه إلى تجزئتها وبيع جزءاً منها كما وجدت حالت عديدة لعمليات بيع الحصص شاغرة أو مبنية كاملة.

وقد كشفت دراسة هذا الفصل عن إشكالات كبيرة تعاني منها التحصيصات السكنية، شاركت فيها أطراف عديدة، ساعدت على تشويه صورتها ووضعها في وضع ليس بالوضع الحقيقي الذي يجب أن تكون عليها، ابتداء من التقسيم إلى حصص إلى الإطار المبنى. هذه الإشكالات جعلت من التحصيصات السكنية من المشاكل الرئيسية بمدينة باتنة والمدن الأخرى.

### مقدمة الفصل الثالث

نتناول من خلال آخر فصل من فصول الدراسة تأطير عمليات التدخل على مجال التحصيلات المدروسة، و تشخيص جملة من النقائص في الميدان البيئي، القانوني، السكني، والمالي...، وانطلاقاً منها تم وضع جملة من الاقتراحات على جميع الأصعدة بهدف إعادة تنظيم هذه التحصيلات، ضمن الإطار العام لمدينة باتنة وإنتاج تحصيلات ذات إطار حضري متوازن تميزها ديناميكية افتقدها السنوات الماضية.

## المبحث الأول:

### العناصر الموجهة لعملية التدخل:

#### تمهيد:

بعد تحليل عدة نماذج من التخصيصات وتقييم مدى إسهامها الكمي والنوعي في الإنتاج المجالي سيتم في هذا الفصل إلقاء الضوء على سلبيات وإيجابيات هذه الوسيلة العمرانية التي عرفت انتقادات كغيرها من الاستراتيجيات السكنية في الجزائر، وذلك لمحاولة وضع اقتراحات وتوجيهات يمكن إن تنفيذ في تحسين الوضعية وخلق الدينامكية وتوفير جو ملائم داخل هذه المجالات.

#### 1- إيجابيات التخصيصات:

- نموذج عمراني تشاركي: إن المتأمل في الأهداف التي شرعت من أجلها التخصيصات أو السكن الفردي المنظم يلاحظ أنها تهدف إلى إشراك المواطن في إنجاز وتنشيط جزء من مجال المدينة ألا وهو المجال الخاص انطلاقاً من تصورات وإمكاناته، كذا تمكين المواطن من المساهمة في حل أزمة السكن من خلال تملكه لقطعة أرض، تسمح له بإنتاج مسكنه اعتماداً على مختصين، حيث بالاعتماد أكثر على إشراك المواطن، ينجح ويتحسن مشروع التخصيص، وتكون هذه المشاركة إما مالية أو نشاط يتمثل في تشييد المسكن.

#### - الكثافة السكانية المنخفضة:

تتميز التخصيصات بانخفاض الكثافة السكانية في اغلب الحالات أي أنها تحقق كثافة ذات حدود معقولة، تتلاءم مع الجوانب الاقتصادية ولا تصل إلى الكثافة المسجلة في نمط البناء العمودي مما يساعد على اجتناب كثير من السلبيات.

#### - الحد من تلوث البيئة:

إن انخفاض الكثافة سيؤدي إلى تخفيف الضغط على الطرق والشبكات وخاصة إذا اتبعت الأساليب الحديثة في التخطيط وذلك من شأنه أن يحد من تلوث البيئة.

- توفير العلاقات الحميمة والجوارية (convivialité) نظراً لانخفاض عدد السكان وقلة ارتفاعات المباني.

- الحد من الأمراض الاجتماعية: تصميم المسكن بشكل مستقل ضمن هذه المجالات العمرانية وبشكل آمن من خلال جعل الفراغات العامة مكشوفة للجميع، قد يقلل من تلك الأمراض الاجتماعية خاصة الأمنية منها.

اقتصاديًا: - انعاش قطاع البناء من خلال تخصيص التوفير المعبأ لأجل البناء، أي إشراك راس المال الخاص.

- ان البناء الذاتي على مستوى التخصيصات السكنية ترافقه عملية تجزئة الاراضي، وتزايد الانجازات ذات الأهمية المحدودة ، بحيث يؤمن الاستخدام الكامل للمقاولات الصغيرة .
- الراحة:مرتبطة بالمجال الداخلي، ونوعية تصور المسكن وتوطنه في القطعة ووجود الحديقة، حيث أن المسكن الذي يخططه ويشغله مالكة ،يكون ضمن شروط اكثر ملائمة للإستعمال الامثل و الصيانة كما يكون عرضة للإصلاحات و التحسينات التي ترفع من قيمته.
- تعتبر التخصيصات كمشروع يهدف إلى تخفيف التفاوتات الاجتماعية، من خلال توفير القطع الأرضية ذات الأحجام المختلفة و التي تتناسب وحجم العائلة ومدخولها المالي.
- ان مشروع التخصيص(حصص مهياة) لها هدف هو السماح للعائلات ذات الدخل المتوسط و الضعيف للحصول على سكن ذو تكلفة معقولة، هذه الحصص الموصولة بشبكات الحياة تجنب العائلات التوجه نحو السكن العشوائي في الهوامش الحضرية للمدن.
- و يرى المدافعين عن هذا الشكل العمراني، بان التخصيص ليس مجرد تقسيم إلى قطع، بل هو حقل لبروز الكفاءات(المنتخبين، مختصي التهيئة، المصممين(concepteurs)، المؤسسات، السكان) التي تمنح نوعية للمشروع.
- على عكس باقي الأشكال العمرانية، يمتلك التخصيص إمكانية التحسين والاكتمال على المدى الطويل، من خلال التطور الزمني لسلوكات وتصرفات قاطنيه.

## 2- سلبيات التخصيصات :

- اقتصاد مستهلك للمجال: économie dévoreuse d'espace:
- نظرا للامتداد الأفقي والواسع للمباني يجعل ذلك مكلفا من الناحية الاقتصادية ولا يحقق الاستثمار الأمثل للعقار، كما هو الحال في العمران العمودي.
- زيادة تكلفة الخدمات والشبكات:

إن الامتداد الأفقي لهذا النمط من العمران يزيد من طول الشبكات والشوارع، وبالتالي يرتفع نصيب الفرد أو الوحدة السكنية من جملة تلك التجهيزات ومن ثم تزداد التكاليف خاصة إذا تم ذلك بمعزل عن الأفراد كما في السابق أين البلدية هي المسؤول الوحيد عن تكاليف تهيئة التخصيصات.

- التخصيص مشروع قائم على اساس اقتصادي بدلا من التوزيع السكاني، حيث يتم توزيع المساكن او قطع الأراضي على السكان وفق متغيرات المهنة او الوظيفة، مما اوجد بيئة سكنية نمطية معماريا و اجتماعيا.

## المبحث الثاني:

### اقتراحات وتوجيهات

للولوصول إلى اقتراحات و توجيهات بناءة، والتي قد تحسن الصورة الحضرية للتخصيصات، يشدر بنا تناول أهم المشاكل والنقائص التي تعاني منها النماذج المدروسة و باقي التخصيصات على مستوى مدينة باتنة ، والتي أدت إلى الحالة الراهنة، هذه المشاكل يمكن إجمالها في ما يلي:

#### 1- حوصلة المشاكل والنقائص:

##### أ- في مجال البناء:

- رغم اكتمال أشغال التهيئة لبعض التخصيصات (بارك افوراج I و الرياض I)، فهي لا تزال ورشة مفتوحة ، حيث المساحات السطحية في تزايد مستمر .
- النزعة إلى تجاوز العلو المحدد قانونا، من خلال بقاء أعمدة غير كاملة في المساكن لضمان الامتداد العمودي.
- عدم احترام قواعد توطين المباني بالنسبة للطرق، والحدود الفاصلة، المنصوص عليها في القواعد العامة للتهيئة والتعمير .
- تجاوز معامل شغل الأرض الخاص بكل تخصيص، حيث يصل أحيانا إلى قيمة 3. وهذا ما يخلق إشكالات عديدة كنقص التشمس والتهوية .
- تأثر مظهر نسيج التخصيصات بالهندسة المعمارية غير الأصيلة التي تسود معظم المباني، حيث تغيب العناصر الزخرفية والتزيينية سواء بالنسبة للفتحات (النوافذ والشرفات) او بالنسبة للسقف، بالإضافة إلى إحاطتها بسياج، بارتفاعات مختلفة تغيب فيه كل العناصر الزخرفية.
- عدم احترام التصفيف، و التجاوز على المجالات العمومية (الرصيف)، مما يقلل من وظيفة هذا الأخير ، بسبب الاستيلاء على الأروقة المخصصة للتهيئة الحضرية داخل التخصيصات.
- أحادية النمط في البناء أو الرتابة في المظهر (la monotonie)، مما ينقص من النسق الحضري الذي يجب أن تكون عليه التخصيصات.
- عدم احترام أبعاد الارتفاقات، لاسيما التخصيص المخالف مبركية.
- تحويل وظيفة الطابق الأرضي، وأحيانا الشوارع، من شارع سكني إلى شارع تجاري، بفعل ضغوطات الواقع المعيش الذي تفرضه التغيرات الاجتماعية ومتطلبات الحياة الاقتصادية التي تصيب المجتمع.

### ب - في الجانب القانوني:

- تجاوز مدة صلاحية رخصة البناء وعد الشروع في البناء، و غياب الرقابة الميدانية من قبل الهيئات المعنية، مما حول العديد من القطع الأرضية إلى بؤر لرمي القمامة و الأتربة(سواء من طرف السكان أو بعض الشركات)، وهو ما يؤكد عدم اهتمام هؤلاء بالمظهر العمراني والبيئة.

- ظاهرة تجزيء الحصص الأرضية ذات الواجهات والمساحات الكبيرة، بعيدا عن الإجراءات القانونية السليمة.

- عدم التقيد بالمخططات الأصلية المصادق عليها و المنجزة من طرف مهندسين معماريين

- إدراج بعض النشاطات المزعجة غير المسموح بها في دفاتر الشروط.

- أهم مشكل قانوني، تعاني منه التحصيصات هو المضاربة العقارية للحصص، وذلك بإعادة بيع الكثير من الحصص على مراحل لمستفيدين جدد، بأسعار خيالية.

- غياب شهادة المطابقة، و التي تيق فقط توصية، و غياب المتابعة من طرف البلديات، وشرطة العمران التي أوكلت لها صلاحيات تتعلق بمراقبة ما يجري في الميدان بخصوص التعمير و البناء على مستوى البلديات، حيث اقتصر دورها على المراقبة الأولية والتي تتمثل في مراقبة الترخيص بالبناء دون غيرها.

- نزاعات بين مستفيدين، استفادوا من نفس الحصص والاستحواذ على قطع الغير، مما يفتح الباب أمام قضايا في المحاكم.

بالنسبة للتعاونيات: التأخر في تسوية وضعية عدة تعاونيات بحكم أن عملية مسح الأراضي لم تتم. شراء قطع أرضية في التعاونيات العقارية دون معرفة موقعها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وطبيعة استخدامها.

### ج - الجانب البيئي:

- التلوث البصري أو الفوضى البصرية نتيجة التحويل الجذري و العنيف للواجهات المعمارية إلى محلات ومستودعات، مما يؤدي إلى انعدام مظاهر الجمال المعماري بالإضافة إلى تفاوت علو المباني، وتجاور مباني جاهزة وغير جاهزة وبقاء حصص أخرى شاغرة، بالإضافة إلى الرتابة والتكرار وجذب البيئة المحيطة التي تسبب الشعور بالملل.

- تحويل المساحات الشاغرة المخصصة للمجال الأخضر، إلى استخدامات مغايرة(حصص إضافية)، حالة تخصيص بارك افوراج 2.

- وجود بعض المظاهر الريفية في بعض التحصيصات(بارك افوراج 1) أو التحصيص المخالف (باركية)، حيث أن وجود مباني قرب الواد سمح باستغلال المساحات المجاورة له في أعمال ريفية.

- سوء صيانة وتسيير المجالات الخارجية.
- الضجيج المسجل على مستوى بعض الشوارع التي لا تخلو من الورشات وأماكن تصليح السيارات، إضافة إلى الحركة الآلية، كل هذا يهدد نوعية حياة الإنسان.
- ظاهرة استخدام أسطح المباني كمنصات للهوائيات بمختلف أنواعها وللخزانات.
- د - الجانب الاجتماعي:

- غياب مساحات الالتقاء بين السكان (الحدائق، ساحات مركزية، مساحات لعب،...)، يؤدي بالضرورة إلى انعدام الديناميكية، والحيوية بالتحصيلات العمومية و بالتالي تحولها إلى أحياء للنوم (cités dortoirs)، كمثيلتها المناطق السكنية الحضرية الجديدة.
- تراجع بعض القيم الجماعية المعروفة لدى المجتمع الجزائري، وغياب الاستقرار والأمن ودليل ذلك الشبائيك الحديدية على واجهات كل المساكن.
- غياب الحياة الاجتماعية، رغم طبيعة الفئة المهنية الاجتماعية، في بعض التحصيلات، أي إطارات الطبقة المثقفة والتي قد تعطي نوع من الحيوية والتنظيم للمجال.
- عدم توفر بعض التحصيلات على جمعيات و لجان، للدفاع عن حقوق المستفيدين في مجال التهيئة.
- النزعة الفردية في التعامل مع القطعة الأرضية والمجال المحيط، بسبب حلول النظرة الاقتصادية للمجال.

#### هـ - الجانب التجهيزي: المرافق والشبكات التقنية

##### هـ - 1 - الشبكات التقنية:

- بالنسبة للطرق، فهي تعرف حالة عدم تعبيد على مستوى بعض التحصيلات رغم قدم نشأتها(تحصيل بارك افوراج I أو الرياض II).
- عدم احترام مقاييس شبكة الطرق في التحصيل المخالف و غياب الأرصفة.
- عدم اتمام اشغال شبكة الصرف الصحي بالنسبة لتحصيل بارك افوراج II، بعد إنجازها للمرة الثانية، بالتالي تكاليف مالية إضافية.

##### هـ - 2 - المرافق:

- محدودية المرافق، أدى إلى الاستفادة منها خارج التحصيل(وسط المدينة، تحصيلات مجاورة، أحياء مجاورة).

#### و - التجارة:

- بروز نشاطات تجارية غير مسموح بها على مستوى هذا الشكل العمراني.

- عدم تلبية بعض متطلبات السكان، فيما يخص السلع الاستهلاكية اليومية، خاصة بتخصيص باترك افوراج II (رغم وجود عدد سكاني معتبر).

- انتشار عشوائى لبعض الوظائف التجارية، ودون مراعاة لطبيعة المجال السكني ومتطلباته.  
- لجوء الكثير من المستفيدين إلى تحويل المجال الداخلي، وعلى الخصوص الطابق الارضي وتحويله إلى مجال تجاري بما يحمله من سلبيات كبيرة و مزعجة للسكان كالصوت والتلوث، ...

## 2- التوجيهات والاقتراحات

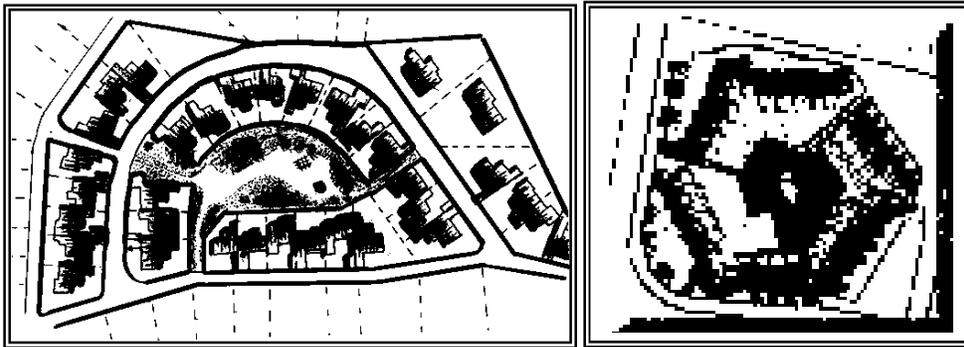
انطلاق من النقائص و الإشكالات التي تعاني منها التخصيصات المدروسة، والتي تسمح لنا بوضع مجموعة من التوصيات و التوجيهات، نراها مهمة في جعل هذا الشكل العمراني وسيلة فعالة و ذات مظهر حضري، وقد تم تقسيم التوصيات حسب جوانب التدخل.

### التخصيص كأداة عمرانية

أولا بالنسبة لتصور التخصيصات مستقبلا فإننا نرى انه في حال انتهاء تخصيصات عمومية، أن تكون ذات نتاج سكني مكثف (مساحة صغيرة وعدد حصص كبير) أو ما يعرف بالتخصيصات الكثيفة (lotissements denses)، وهذا بهدف الإستجابة لفئة من السكان الراغبين في تملك مسكن فردي، وموازة مع ندرة العقار، بالإضافة إلى هدف آخر هو تخفيض سعر التنازل عن الحصص الأرضية و تدعيم مجهود السكان و مبادرتهم من أجل تحقيق مسكنهم العائلي.

- بالإمكان كذلك انتهاء نمط التخصيصات المتوسطة

التخصيصات المتوسطة (Les lotissements méditerranéens) هي ترجمة لمجالات مغلقة، توفر الحميمية من خلال فضاءات داخلية مشتركة (patios) مع حديقة في قلب الوحدة السكنية



التخصيصات المتوسطة

فالمبادئ الأساسية التي تعتمد عليها هذه التخصيصات تتجلى في: وجود مجال مشترك وحوله باقي الححص، متوضعة بعيدا عن مجالات النقل و أخطارها.

هذا المبدأ يسمح بتوزيع المجالات الحرة على أكبر عدد ممكن من المساكن، ورغم أن حجم الحصص صغير، إلا أن المجال السكني جيد.

### 1- على مستوى البناء:

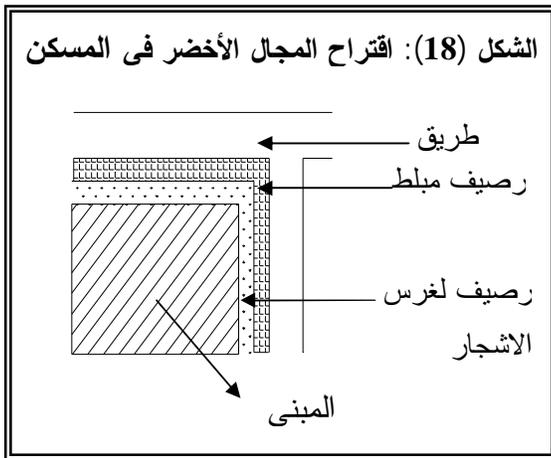
- الرفع من مساحة الاستيلاء وخاصة بالنسبة للعائلة المكونة من أسرتين و التقليل في المجالات الحرة(فناء، حديقة)، وخاصة بالنسبة للعائلة المركبة، أو المكونة من أسرتين، والتي تحصل على حصة مشتركة.

- البحث عن تصميم مخططات نموذجية(مرجعية)توضع تحت تصرف المستفيدين، ويحبذ أن تكون مخططات لمساكن تحتوي على فناء تحيط به باقي عناصر المسكن.

- ضمان مراقبة دائمة من طرف أعوان التعمير منذ بداية الأشغال إلى نهايتها.

- إلزامية تطبيق شهادة المطابقة.

- إدراج المجال الأخضر في المسكن (على مستوى الشوارع)من خلال أرصفة واسعة (كما هو الحال في تخصيص بارك افوراج I)، هذه الأرصفة تحتوي على مساحة مبلطة ومساحة تخصص لغرس الأشجار.



- تلطيف إجراء الحصول على رخصة البناء وكذا تحسين شروط القروض و التسهيلات الاخرى من اجل البناء.

- تقديم مساعدات تقنية ومعمارية (مخططات تعرض على المستفيدين منجزة من طرف متخصصين في الهندسة المعمارية) و لما لا إشراك المستفيدين في تصور نموذج لمخطط المسكن.

- فرض شكل معماري معين للواجهات (model de façade) لاجتناب الواجهة العشوائية والمشوهة للمنظر الحضري

### 2- ترتيبات مالية:

تقديم مساعدات مالية تعتمد على القروض البنكية أو المنح (بالنسبة لذوي الدخل الضعيف)، سواء بالنسبة للتخصيصات العمومية أو التخصيصات المخالفة، وهذا لاستكمال المباني مع فرض توفر رخصة البناء للحصول على القروض في التخصيصات العمومية.

- تخفيض نسبة مساهمة السكان في إنجاز الشبكات.

### 3- شروط انجاز المسكن:

- لا يجب البدء في البناء إلا بعد انجاز الشبكات (تسليم رخصة البناء يجب ان يبقى مرهون باستكمال العملية).

- الإسراع في تقنين علو المباني وتسليط عقوبات لكل مخالف للعلو القانوني و خاصة على مستوى التخصيص المخالف مباركية، الذي إن لم يعجل في معالجة هذا الإشكال فسيتحول إلى منطقة عمرانية كبيرة يصعب التحكم فيها، حيث ستزيد من الأعباء الاجتماعية والاقتصادية.

- اخذ تطلعات السكان في تصور نماذج مخططات المساكن.

- البناء يكون من طرف بناء او (مقاول) محترف له شهادة تسلم له من ذوي الاختصاص، وقبل البناء لابد من المرور على لجنة الحي للموافقة على بدا العملية، وهي تجربة لمساها على مستوى تخصيص بارك افراج II.

4- المتابعة والتسيير: تنصيب هيئة خاصة تكون كإطار قانوني، تسهر على متابعة عمليات إنجاز المباني (تكون لها كفاءة علمية و مهنية تابعة لمصالح البلدية لها استقلالية و اتخاذ القرارات). إصدار نظام للبناء ملزم لمن يرغب في تعديل لواقع مسكنه لضمان تكامل هذه التخصيصات مع المجالات الأخرى.

- النص على تقديم تصميم للحصص المتجاورة (lots jumelés) من مهندس معماري واحدا بالتنسيق بين المهندسين المصممين، مما يحقق الانسجام في المظهر العمراني.

### 5- على مستوى البيئة:

بما أن هناك مساحات واسعة يمكن استغلالها في إقامة المغارس و الحدائق و المنتزهات و تقدر بحوالي 2346 م<sup>2</sup>، وهي تمتد بحواف واد عزاب، واد القرزي و التي يمكن التدخل عليها و الحصول على رصيد هام من هذا النوع من الاستخدام و الذي سيكون في صالح سكان التخصيصات خصوصا ومدينة باتنة عموما.

- إصدار نظام للبناء لمن يرغب في تعديل لواقع مسكنه، لضمان تكامل هذه التخصيصات مع المجالات الأخرى والوصول إلى بيئة حضرية ملائمة.

- على المستفيدين من قطع أرضية عبر مختلف التخصيصات و التعاونيات الذين لم يباشروا عمليات البناء، إنهاء عمليات التوصيل والبناء وهذا حفاظا على النسق الحضري و حماية للبيئة الحضرية، حيث أصبحت بعض الحصص أماكن تفرغ (التربة، القمامة)

-صناديق القمامة: يجب أن تتوار بكميات مناسبة في هذه التحصيلات المدروسة وباقي تخصيصات المدينة، ويجب أن تصنع من مواد غير قابلة للاحتراق، و تكون سهلة الحمل وذلك لوضع مخلفاتها في عربات القمامة.

**توجيهات عامة:** وهي توجيهات وتوصيات يمكن تطبيقها على جل التحصيلات السكنية الموجودة في مدينة باتنة خاصة و المدينة الجزائرية عموما.

#### - شروط قانونية:

- تطبيق النصوص القانونية المعمول بها و احترامها من طرف الجماعات المحلية، خاصة فيما يتعلق برخصة البناء وشهادة المطابقة.

- منع التعديل في الواجهات إلا بعد الحصول على ترخيص خاص بذلك، توافق عليه المصالح التقنية البلدية.

- وضع الاعتبارات البيئية المختلفة ضمن أساسيات التصميم المعماري والتخطيط العمراني

#### مشاركة السكان (المستفيدين)

بصفتهم طرف في أي مشروع عمراني، فيجب معرفة رأي السكان في العملية، وتكون المشاركة من خلال جمعيات و لجان لإحياء، التي سيكون دورها الحفاظ على الإطار المبني و المطالبة بمختلف مشاريع التهيئة الناقصة في التحصيل. و يكون دور هذه الجمعيات واللجان:

- العمل على توعية السكان بضرورة احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير و مبدأ أهمية الحفاظ على المحيط، لتحقيق الغاية المرجوة و هي إسهام المواطن في حماية محيطه وبيئته.

- توعية السكان بعدم شراء الحصص الأرضية دون معرفة والإطلاع على قواعد مخططات شغل الأرض و مخططات التهيئة والتعمير، هذه الأخيرة تسمح لهم اخذ فكرة عن التطور المستقبلي للمنطقة موضع وجود القطعة الأرضية للمالك.

- إشراك السكان في تصور مخطط التحصيل، لتفادي نتائج عكسية مستقبلا.

#### إنجاز التجهيزات:

- الإسراع في إتمام إنجاز المرافق والهياكل القاعدية، لجلب السكان المستفيدين من الحصص الأرضية، للاستقرار و إتمام أو المباشرة في البناء، ومن بين التجهيزات تلك التي لها أهمية كالمدراس بمختلف أطوارها.

- الاعتناء بالمساحات الخضراء و إنشاء ساحات للعب و كذا مواقف السيارات.

#### التدخل على الشبكات التقنية:

- الإسراع في إكمال مشروع الصرف الصحي على مستوى تحصيل بارك افوراج II .

- إكمال إنجاز الطرق وتعييدها و إنجاز الأرصفة.  
- على المستفيدين من قطع أرضية عبر مختلف التخصيصات و التعاونيات الذين لم يباشروا عمليات البناء، إنهاء عمليات التوصيل بمختلف الشبكات والبناء وهذا حفاظا على النسق الحضري و حماية للبيئة الحضرية، حيث أصبحت بعض الحصص أماكن تفريغ (التربة، القمامة)  
**جانب الحماية:** إنجاز قنوات حماية (canal de protection) لتحويل السيول الجارفة التي تصب في مدينة باتنة، والتي تمس التخصيصات السكنية (بارك افوراج I والرياض II) لوقوعها في الأطراف الحضرية.

- بعض التوجيهات بالنسبة للتخصيص المخالف مباركية: مباني هذا التخصيص في حالة جيدة، وإدماجه مع أحياء المدينة يكون سهل لأنه قريب جدا من المحاور المهيكلية الكبرى في المدينة (محور باتنة- تازولت)، ماعدا طرقه الضيقة، ويمكن لسكانه الاستفادة من التجهيزات الموجودة أو المبرمجة في الأحياء المجاورة له.

التدخل على البناء: بعدما سويت وضعية التخصيص عقاريا، فإننا نحرص على منع كل تدخل لزيادة الطوابق (أكثر من طابقين).

- أما بالنسبة لباقي التخصيصات المخالفة فنقترح وضع إستراتيجية شاملة لمعالجتها في إطار يضمن للمواطنين إستقرارهم.

بعض التوصيات فيما يتعلق باستعمال الأراضي التابعة للدولة في إطار الترقية العقارية والاستثمار:

من خلال مذكرة موجهة إلى مديريات أملاك الدولة والحفظ العقاري

- تحرص المذكرة على ضرورة احترام دقيق للإجراءات المسطرة و الالتزامات الموضوعية على عاتق المتعاملين العموميين و الخواص و التعاونيات العقارية وكذا المستثمرين، كما هو منصوص عليه في دفاتر الشروط وهذا لمواجهة كل أعمال المضاربة العقارية و الانحرافات من كل نوع.

- اعتراض كل عملية تنازل بالتراضي لفائدة الخواص لتلبية احتياجاتهم الخاصة للأراضي الكائنة بالنسيج الحضري و التي تشكل "جيوب عقارية" (poches foncières) ذات القيمة المرتفعة حيث يجب تخصيص هذا النوع من القطع الأرضية للتجهيزات العمومية، وان التنازل عنها لا يكون إلا عند الحاجة عن طريق المزاد العلني.

كما نرى نحن كمهنيين انه لا يمكن حصر صيانة مجال ما، سواء تخصيص او أي مشروع

حضري و الاهتمام به على البلدية فقط، وإنما يجب ان يشمل اهم الفاعلين المباشرين في المجال

الحضري من مصممين ، مسيرين ، مستعملين و منفذين (concepteurs, gestionnaires, )

(utilisateurs et réalisateurs)

### خلاصة الفصل الثالث:

تعرضنا في آخر فصول البحث الى إدراج مجموعة من الاقتراحات والتوجهات، انطلاقا من معرفة سلبيات وإيجابيات التخصيصات كأداة عمرانية و إيراز مختلف النقائص والانتقادات التي تعاني منها هذه التخصيصات المدروسة، وهي توصيات يمكن تطبيقها وتعميمها على مستوى باقي التخصيصات، والتي نرى انه في حال تطبيقها يمكن الحصول على مظهر حضري متجانس للتخصيصات ذات قابلية للاندماج المتواصل مع الأنسجة القديمة، و كذا تفادي بعض النقائص مستقبلا، بالإضافة إلى ترتيب التخصيصات حسب اولويات التهيئة.

## **Résumé**

La politique des lotissements, menée depuis 1974, c'est-à-dire notamment à la faveur des réserves foncières communales, a également contribué à façonner le paysage urbain de la ville algérienne, et généré des extensions démesurées, et a travers la succession des lois foncières, est apparu des nouveaux intervenants pour la création et la cession des lots de terrains à bâtir

La ville de batna avec son développement urbain fulgurant, a connue tout types de lotissements dont (lotissements publiques, promotion immobilière, coopératives et ainsi les lotissements illicites).

Notre étude nous a permet de comprendre les multiples mécanismes, économiques, urbains et sociales. ces mécanismes ont menée a des mutations et transgressions par rapport aux objectif assignés au lotissements, parmi ces transgressions on citrons la division des lots officielles loin de tout procédure réglementaire et son prendre en charge les plans approuvés, ainsi la densification de quelques lotissements c'est traduite par la production d'un cadre bâti médiocre très proche de celui des constructions illicites, a cause de l'absence de sévérité dans l'application des règles urbanistiques

Un autre constat établi lors de notre étude nous révèle d'autres phénomènes touchant principalement le non respect des plans de constructions des maisons établis par les architectes, ainsi l'empiétement fatale de quelques indices urbains (COS, CES, l'implantation des constructions, ...ext.)

Toutes ces transgressions sont devenues effectives et sont généralisées dans tous les lotissements réalisés. A cet égard en remarque que ces lotissement ont signaler un besoin d'aménagement urgent (voirie, espaces extérieures,...).

A la fin de ce travail, on a souligne quelques recommandations et orientations touchant le cadre bâti, économique, sociale, et environnementale ainsi le cadre réglementaire.... En vue d'atteindre des lotissements homogènes pouvant s'intégrer avec les tissus anciens.

## **Mots clés**

Lotissement, cahier des charges, plan approuvé, lot, règles générales d'aménagement et d'urbanisme, division du lot, valeur architectural, habitat occupé, découpage parcellaire, trame bâti, façade commerciale.

## **Summary**

The politics of plots led since 1974, that is to the local fundamental reserve favor notably, contributed to shape the urban landscape of the Algerian city also, and generated of the excessive extensions, and has shortcoming the fundamental law succession appeared of the new intervening parties for the creation and the transfer of land shares to build.

The city of batna with his lightning urban development, knew all types of plot of which (public plots, real estate promotion, cooperatives and so the illicit plot).

Our study has us permits to understand the multiple mechanisms: economic, urban and social. drove has mutations and transgressions with regard to the objective assigns to plots, among these transgressions one lemons the official share division far of all authorized procedure and its to take the approved plans in charge, so the some plot Condensation it is translated by the production of a setting very near mediocre structure of the one of the illicit constructions, because the absence of severity in the application of the urbanistic rules.

Another report established at the time of our study reveals us of other phenomena touch the mainly no respect of plans of constructions established by the architect, so the fatal usurpation of some urban indications (COS, CES, the implantation of constructions ...). All these transgressions became efficient and generalized in all achieved plots. has this consideration in remark that this plot have signal an urgent harnessing need (landfill, outside spaces,...).

At the end of this study, one has underlined some recommendations and orientations concerning the setting structure, economic, social, and ecological so the authorized setting In view to reach some homogeneous plots can integrate with the ancient urban fabric.

## **Key words**

Plot, notebook of loads, approved plan, share, general rules of harnessing and urbanism, division of the share, architectural value, occupied habitat, fragmentary carving, plot structure, commercial façade.

**خاتمة عامة:**

تعتبر التخصيصات السكنية من الوسائل الهامة في تنظيم وهيكله الأنسجة الحضرية، من خلال توفير السكن الفردي للسكان، وقد برزت بقوة منذ بداية الثمانينات وفرضت نفسها على المجال الحضري للمدينة الجزائرية، سيما في الجهة الشمالية للبلاد، هذه التخصيصات تعاقبت عليها مجموعة من القوانين العمرانية، التي يجب مواكبتها للحصول على تخصيصات مثالية.

وتعد مدينة باتنة من المدن التي عرفت مختلف أنواع التخصيصات (تخصيصات عمومية، خاصة، تعاونيات عقارية)، والتي كانت على مرحلتين هامتين من تطورها التاريخي هما (1974-1986) و(1986-2003)، وقد استهلكت التخصيصات العمومية 191.06 هكتار، بعدد حصص قدره 4019 حصة في المرحلة الأولى، أما في المرحلة الثانية فقد تراجعت مساحة الاستهلاك إلى 171.73 هكتار، موفرة بذلك 1697 حصة، أي قدرت نسبة الإسهام السكني لها 18.74% من إجمالي الحضيرة السكنية، ونسبة 10.69 % من إجمالي مساحة مدينة باتنة، في حين كان تدخل القطاع الخاص في ميدان السكن الفردي محدودا، حيث تم إنجاز 36 مسكنا فقط. كما كان للتعاونيات العقارية التي تمتاز بعدد محدود من الحصص (20 إلى 25 حصة للتعاونية)، أثر كبير على أهداف ومردود المخططات العمرانية المتعاقبة على المدينة.

وقد انتشرت التخصيصات على مستوى أطراف المدينة، وكان النصيب الأوفر للجهة الجنوبية الغربية للمدينة، أين يوجد مشروع المنطقتين السكنيتين الحضريتين 1 و2. كما وجد أن بعض التخصيصات (تخصيصات إعادة الهيكلة) تمتاز بتنظيم عمراني ذو نسيج متراس وكثيف يفتقد إلى المساحات والطرق الواسعة و بسبب افتقادها للتهيئة و بقائها بعيدا عن اهتمامات المسؤولين المتعاقبين، صارت مع مرور الوقت صارت من المشاكل الرئيسية بمدينة باتنة والتي تتطلب تهيئة مستعجلة .

و من خلال الدراسة الميدانية لنماذج من التخصيصات في المدينة، تبين أنها خرجت عن أهدافها المسطرة، المتمثلة في توفير سكن فردي لائق، يمتاز بالراحة والهدوء، من خلال إنجاز إطار مبني متواضع يفتقر إلى المواصفات العلمية للبناء، مما أدى إلى تشويه المنظر العام للمدينة، وحدوث شرخ كبير بين واقع مخططات التخصيصات ودفاتر الشروط وميدان الممارسات، حيث شهد واقع هذه التخصيصات العديد من النقائص والإشكالات، أهمها:

- تدخلات السكان على مستوى المخططات المعمارية الأصلية، من خلال تقسيم الحصص، دون ضوابط قانونية، كذلك وجود عمليات بيع للحصص مجزأة سواء مبنية أو شاغرة.
- تجاوز وعدم احترام معاملي شغل الأرض (COS) و الاستيلاء (CES) و قواعد توطن المباني داخل الحصص.

- المضاربة العقارية للحصص، من خلال بيعها مجزئة أو كاملة، شاغرة أو مبنية، مما أثر سلباً على البيئة والمظهر الحضري للتحصيصات، وكذا على السكان.
- وجود تفاوت كبير في نسبة تقدم أشغال تهيئة هذه النماذج حيث لا تتجاوز 50% في بعض التخصيصات المدروسة (الرياض I و الرياض II و بارك أفوراج II)، وهو ما كان له أثر على المظهر العمراني و على نسبة تقدم عمليات البناء من قبل المستفيدين. أما في ما يخص تكلفة إنجاز التخصيصات فقد وجد تباين كبير بين سعري التنازل عن المتر المربع الحقيقي والاجتماعي.
- بالإضافة إلى عدم استقرار تكاليف إنجاز المباني بين مختلف التخصيصات، وحتى على مستوى التخصيص الواحد، نتيجة التباين بين الفئات الاجتماعية للمستفيدين من جهة، وتباين سعر مواد البناء في السوق من جهة أخرى.
- وبناء على هذه النقائص والإشكالات تم طرح جملة من التوجيهات والتوصيات، التي من شأنها أن تقلل من حجم الإشكالات المطروحة و تسمح كذلك بالحصول على أنسجة حضرية متجانسة، و تقادي النقائص الحالية والمستقبلية، وهذه التدخلات تخص التخصيصات القانونية منها و غير القانونية، ومست مختلف الجوانب: القانونية، البيئية والاقتصادية... .
- وفي نهاية المطاف فهذه الدراسة لا نجزم أنها تعالج الوضع بكل حيثياته، ولا ندعي فيها الكمال، ولا نزعم أننا قد عالجت جميع نقائص التخصيصات، بل تعد هذه الدراسة لبنة جديدة تضاف إلى صرح الدراسات الأكاديمية التي تتناول مثل هذه المواضيع، أملاً أن تكون هذه الدراسة المتواضعة مساهمة للمناهج العلمية المتبعة في علاج هذه الإشكاليات.
- وبالرغم من المجهودات التي بذلت إلا أنه من الضرورة بمكان الإشارة إلى جملة من التساؤلات الجديرة بالطرح، والإجابة عنها يكون في شكل بحوث، كون التخصيصات على المستوى الوطني تعيش أزمة مجالية وعمرانية وبيئية منذ ما يقارب ثلاثة عقود وتتطلب تهيئة مستعجلة.
- فكيف يمكن تجسيد كل الاقتراحات والتوصيات أمام ذهنية مواطن يرفض الانصياع لمختلف القوانين العمرانية رغم العقوبات المفروضة ضمنها ؟
- إلى متى يبقى إشكال تهيئة التخصيصات السكنية وخاصة العمومية، مطروحا أمام أعين السلطات المعنية ؟
- هل وضع مشروع قانون خاص بالتخصيصات سيعالج النقائص المطروحة على مستوى التخصيصات ؟

## ملخص:

ساهمت التخصيصات السكنية التي جاءت في إطار سياسة الاحتياطات العقارية المنتهجة منذ 1974، في تشكيل وصياغة النسيج الحضري للمدينة الجزائرية، والتي كان الهدف منها خلق إطار حضري يتماشى مع المخططات العمرانية غير أنها حادت عن أهدافها و أحدثت توسعات مفرطة بسبب استهلاكها الكبير للمجال، بالإضافة إلى أن أغلبها تحول إلى أنسجة شبيهة بتلك القائمة على مستوى الأحياء الفوضوية، وبتعاقب النصوص القانونية ظهر متدخلون جدد للمساهمة في توفير السكن من خلال هذه الوسيلة.

وقد عرفت مدينة باتنة بحركة عمرانيا سريعة كل أصناف التخصيصات (بلدية، خاصة، تعاونيات عقارية، تخصيصات مخالفة)، و التي شكلت محورا هاما لدراستنا، هذه الأخيرة مكنتنا من تشخيص واقعها العمراني، الاقتصادي والاجتماعي، فرغم وجود القواعد العمرانية و النصوص التطبيقية لها، إلا أن ميدان الممارسات شهد نقائص عديدة والتي شملت على الأخص الإطار المبني، فترجع القيمة المعمارية لهذا الأخير ساهمت في تدني نوعية الحياة الحضرية، وهذا بسبب نقص المراقبة من طرف الهيئات المعنية و عدم التطبيق الصارم لأحكام المخالفات الواردة في قانون التهيئة والتعمير، بالإضافة إلى التعامل الفردي مع المجال من طرف المستفيدين من الحصص بعيدا عن الضوابط القانونية من خلال عمليات تجزيء الحصص الأصلية، ومخالفة المخططات المصادق عليها، و بالتالي ظهور حصص جديدة وزيادة عدد السكان مما سيؤدي إلى زيادة الضغط على المرافق والشبكات، وبذلك أصبحت التخصيصات تعاني من عدة إشكالات مطروحة في مجال التهيئة، من طرقات و أرصفة و مساحات خضراء، والتي كانت من أهم انشغالات سكان التخصيصات و خاصة في السنوات الأخيرة.

و على ضوء تلك النقائص، كانت عملية التدخل من خلال مجموعة من الاقتراحات و التوصيات على التخصيصات العمومية والتخصيصات المخالفة، والتي مست مختلف الجوانب الاقتصادية، العمرانية، الاجتماعية و البيئية وكذا القانونية، وهذا للوصول إلى تخصيصات منسجمة وذات نسق حضري متواصل مع باقي المجال الحضري لمدينة باتنة.

## الكلمات الأساسية

التخصيص، الإشكالات المطروحة، دفتر الشروط، المخطط الأصلي، الحصة، القواعد العامة للتهيئة والتعمير، تجزيء الحصة، القيمة المعمارية، المساكن المشغولة، شبكة التقطيع، شبكة المبني، واجهة تجارية.