

التحصيلات السكنية واقعها وأثرها على النسيج العمراني لمدينة باتنة (دراسة ميدانية لتحصيص الرياض 1-2)

**Residential developments and reality and its impact on the urban fabric of the city of Batna**

**A field study of the allocation of Riyadh 1-2**

تاريخ الإرسال: 2021 /03/07 تاريخ القبول: 2021 /04/27 تاريخ النشر: 2021/06/10

فوزي مشنان<sup>1</sup> أحمد بوذراع<sup>2</sup>

<sup>1</sup> جامعة الحاج لخضر، باتنة1، الجزائر، Email : [mechnanefouzi@gmail.com](mailto:mechnanefouzi@gmail.com)

<sup>2</sup> جامعة الحاج لخضر، باتنة1، الجزائر، Email : [dr.boudraa@yahoo.fr](mailto:dr.boudraa@yahoo.fr)

الملخص:

تهدف الدراسة إلى التعرض لواقع أهم الأشكال الحضرية لمدينة باتنة (التحصيلات) التي كانت نتاجا للتوسع العمراني للمدينة، وذلك من حيث واقعها ومدى تأثيرها على النسيج العمراني للمدينة، وإسهامها في تنظيمه وتوجيهه، مع ضرورة التحكم في انتشارها في حالة مخالفتها لقوانين وشروط التهيئة والتعمير. ومن خلال دراستنا الميدانية لهذا الشكل الحضري (التحصيص) توصلنا إلى نتيجة هامة تتمثل في كون هذا الشكل الحضري ظهر كرد فعل لتشعب النسيج الحضري للمدينة التي نمت في غياب التحكم والمراقبة الفعالة لنظام التعمير، مما أدى إلى ظهور أشكال حضرية مختلفة للتوسع (البناءات الفوضوية، التوسع الحضري على أطراف المدينة)، وكان له دورا بارزا في تنظيم وتوجيه المجال العمراني للمدينة، لكن انتشاره دون تخطيط أو مراقبة يجعل منه ظاهرة تهدد مستقبل المدينة الحضري .

الكلمات المفتاحية: التحصيلات؛ الشكل الحضري؛ النسيج العمراني

المؤلف المرسل: فوزي مشنان، Email : [mechnanefouzi@gmail.com](mailto:mechnanefouzi@gmail.com)

**Abstract:**

The study aims at exposure to the reality of the most important urban forms of the city of Batna (housing estates), which was the result of the urbanization of the city, in terms of reality and its impact on the urban fabric of the city, and its contribution to the organization and led, with the need to control their spread and reduce their inconvenience. Through the study of the field of this urban form, we have achieved an important result is the fact that this form of urban reaction to the saturation of the urban fabric of the city which has grown in the absence of effective control of control reconstruction of the system, and that the spread of a violation of the laws in a way, a configuration Terms and reconstruction lead to urban chaos detrimental to the future City and urban civilization, and distorts the external appearance.

**Keywords:** Housing estates; Urban form; Urban fabric; Urban integration

مقدمة:

تعرف مدن الجزائر كغيرها من مدن العالم العديد من العديد من المشاكل والانعكاسات السلبية الاجتماعية منها و الاقتصادية الناتجة عن النمو الحضري السريع، الذي أدى إلى حدوث مشكلة السكن نتيجة الزيادة الطبيعية المرتفعة للسكان بالمدن، و الهجرة الريفية المتواصلة، و التي قدرت سنويا بحوالي 13000 نسمة (بشير التيجاني، 2000، ص10) حيث وصلت معدلات إشغال المسكن إلى 8.5 خلال سنة 1987، في حين لم تتعدى 5.15 سنة (الجريدة الرسمية رقم 26 ص 924-926) 1966، ولمواجهة هذه المشكلة والفوضى السكنية خلقت الدولة الجزائرية عدة وسائل لتنظيم السياسة السكنية كالمناطق السكنية الحضرية الجديدة، إضافة إلى التحصيلات السكنية مجال دراستنا، و التي اعتبرت وسيلة أخرى لإنجاز السكن الحضري الفردي و المدمج ضمن مخططات التوجيه و التهيئة العمرانية، وكان أول استعمال لهذه الوسيلة

بعد الاستقلال، و توسعت بشكل بارز بعد إصدار الدولة للأمر 26/74 المتضمن  
الاحتياطات العقارية ( الجريدة الرسمية رقم 26، ص924-926).

و الذي سمح بتوزيع العديد من القطع الأرضية لصالح المواطنين على شكل  
تحصيلات عمومية وأخرى خاصة، وقدر عدد الحصص الموزعة من طرف البلديات  
بين سنوات 1975-1990 ب 500000 حصة (محمد الهادي لعروق، 1997، ص10)  
،وبذلك أصبحت التحصيلات إحدى الآليات المنتهجة لإنتاج السكن الفردي بطريقة  
منتظمة، ولكن طبقا للشروط المحددة في رخصة البناء، مع مراعاة القوانين و  
التوجيهات المعمول بها في ميدان البناء و التعمير، فجل توسعات المدن الجزائرية إلى  
غاية القرن الماضي تمت وفق نمط التحصيلات المتعاقبة وخاصة بأطرافها، ومن بينها  
مدينة باتنة التي تنتمي إلى سلسلة تراتب المدن الكبرى بتعداد سكاني يقدر ب  
247520 نسمة (التعداد العام للسكان، 1998)، و حظيرة سكنية تقدر ب 45838 مسكن (   
التعداد العام للسكان، 1998) تتواجد بها العديد من أصناف التحصيلات التي شهدتها  
الجزائر، و التي ساهمت في تشكيل النسيج الحضري للمدينة وأدت إلى امتداد مجالي  
مفرط .

إن جل التوسعات للمدن الجزائرية و إلى غاية القرن الماضي تمت وفق  
التحصيلات المتعاقبة وخاصة بأطرافها، ومن بينها مدينة باتنة التي تنتمي إلى سلسلة  
المدن الكبرى بتعداد سكاني يقدر ب 247520 نسمة و حظيرة سكنية ب 45838  
مسكناالتعداد العام للسكان، 1998) تعرف العديد من أصناف التحصيلات التي  
عرفتها الجزائر، والتي ساهمت في صياغة المظهر الحضري للمدينة وأدت إلى امتداد  
مجالى مفرط يفتقر إلى حسن الهندسة المعمارية الراقية التي تتميز بها التحصيلات  
الغربية الحديثة، فتوسع مدينة باتنة خاصة خلال الثلاثين سنة الماضية تم بسلسلة  
متتالية من التحصيلات العمومية والخاصة، والتي أضحت اليوم تمثل جزءا مهما من  
النسيج الحضري للمدينة (قواس مصطفى، 2005، ص164)، كما أنها من أهم المدن التي  
شهدتها هذه الظاهرة وأخص بالذكر هنا تحصيل الرياض 2-1 والتي كان لها أيضا



الأهمية و الدور البارز في توفير السكن الحضري وضبط النمو العمراني في ظل مجموعة من الأطر القانونية التي تقوم بتنظيم وتوجيه هذه الوسيلة العمرانية، ولا يعني ذلك خلوها من بعض النقائص انعكست من خلال عدم تطبيقها على أرض الواقع، مما نتج عنها انحراف وتناقض بين المخطط النظري والإنجاز في الميدان من خلال عدم التجانس العمراني داخل التحصيلات السكنية ،عدم تلبية الحاجيات السكنية من مرافق وتجهيزات مختلفة، وغياب دور التخطيط الحضري لهذا النمط من السكن، وافتقاره لأهم ضروريات العيش الكريم والسكن اللائق.

على ضوء ما سبق ذكره يمكن لنا طرح ومعالجة إشكالية دراستنا من خلال عدة تساؤلات نذكرها على النحو التالي: ما واقع التحصيلات بمدينة باتنة من حيث مفهومها ومضمونها؟ وما هي أهم جوانبها الإيجابية والسلبية التي أهلتها لتقوم بدور المنظم والموجه لمجال مدينة باتنة الحضري؟ وكيف لها أن تؤثر على نسيج المدينة العمراني؟ وما السبيل للحد من جانبها السلبي على هذا النسيج العمراني؟

أهمية و أهداف الدراسة : تكمن أهمية موضوع الدراسة باعتباره من أهم المواضيع التي يهتم بها علم الاجتماع الحضري خاصة(دراسة السكان و المكان) و العلوم الأخرى كالمهندسة المعمارية و التهيئة العمرانية،وعلماء النفس والاجتماع فيما يتعلق بالظروف النفسية والاجتماعية و العائلية للسكان، و الاقتصادية فيما يخص مستواهم المعيشي و الإحصاء لتعدادهم وكثافتهم، و القانونية فيما يتعلق بقوانين و قواعد العمران (رخص البناء)، فالموضوع ثري بكل هذه التخصصات، كما له أهمية في مجال الدراسة المدينة من جوانب عدة و الإلمام بها، وما ينتج عنها من إيجابيات و سلبيات، ومن الأهداف التي تصبو إليها الدراسة في كونها موضوعا يهدف إلى الكشف عن واقع هذه الظاهرة، وإسهاماتها في نمو مدينة باتنة و توفير السكن الحضري داخلها، وكذا إبراز واقع التأثير الذي تحدثه على مستوى نسيجها العمراني.

فرضية الدراسة : تعتبر التحصيلات من بين الأشكال الحضرية الناتجة عن التوسع الحضري لمدينة باتنة، ومن أهمها تأثيرا على النسيج العمراني للمدينة والمتحكمة في تنظيمه وتوجيهه.

### أولا : الإطار المفاهيمي للدراسة

#### 1- مفهوم التحصيلات : (التجزئة)

تعتبر التحصيلات وسيلة لإنجاز السكن الحضري الفردي والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية، فالتحصيل هو "كل تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملك مهمما كان موقعها، من شأنها أن تستعمل في عملية تشييد بناية" ( الجريدة الرسمية رقم 26، ص 924-926). ويعتبر التحصيل أيضا: "كل تقسيم أو تجزئة للملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحة، بهدف إنجاز مباني موجهة لنشاط معين (سكني، تجاري، صناعي)" ( Alberto Zuchfill, 1999, p76). كما تعتبر وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري وضبط التوسع العمراني المنظم، والتقليل من حدة التعمير الفوضوي الذي تعرفه مدينة باتنة بشكل كبير، وفي مختلف اتجاهاته، والذي يشكل حوالي نسبة 60% (Farida Naceur, 2003) من حظيرتها العقارية، في حين التحصيلات بمختلف أصنافها تستحوذ 10.84% من إجمالي مساحة المدينة (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، 1998). ويعرفها الفقيه دولوبادير على أنها تلك العملية التي تستهدف التقسيم الإداري للملكية عن طريق البيع و الإيجار إلى قطع لإنشاء مساكن وحدائق، أو مؤسسات صناعية وتجارية.

كما تعرف بأنها عملية ترمي إلى تقسيم الملكية العقارية إلى عدة بقع لإقامة أبنية عليها، حيث يظل بحسب هذا المفهوم تقسيم أو تجزئة الأرض من خصائص حق الملكية، بل إن عملية التجزئ العقارية تعد في أصلها عملية خاصة تتيح للمالكها حرية

التصرف<sup>1</sup> (Henri Jacquot, François priet.2000,p415). تعتبر تجزئة عقارية أو تخصيص تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مبان للسكن لغرض صناعي أو سياحي، أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته(مشروع القانون الجديد /04 /04،2005، ص101).

2- الشكل الحضري: يمكن التعبير عنه بأنه العلاقة بين المجال المبني و الشاغر أي ما يسمى بالفراغ أو التوابع ( Jean Claude doubreire,1979 :p67)

كما يعتبر أحد العناصر الأساسية في التعمير والإنتاج الحضري فهو يلعب دورا أساسيا في دراسة تنظيم المجال وتحديد المظهر العام للمدينة الذي يعكس بدوره مستوى معيشة سكانها، كما يمثل الشكل الحضري أيضا جانبا أساسيا من مكونات البيئة العمرانية، فهي تعطي الصورة لانطباع المتلقي عن تلك البيئة فاستيعاب الشكل و إدراكه من قبل المتلقي هو الأساس في فهم المدينة ككل، والتي هي مجاميع من الأشكال المتداخلة.

3- النسيج العمراني: يعرفه الدكتور ماجد الخطيب في مقدمة كتابه بأنه: ( ماجد الخطيب،2012،ص250) "يمثل تفاعل عدد من المنظومات الاقتصادية والعمرانية والاجتماعية مع بعضها، لتكوين بنية مترابطة لها خصائصها، وبذلك يكون النسيج الحضري نظاما معقدا تحكمه مجموعة من العلاقات المتبادلة والمتداخلة".

كما يعرف أيضا ( مدونة العمران،2012) أنه عبارة عن نظام مكون من عناصر فيزيائية تتمثل في شبكة الطرق، الفضاء المبني، الفضاء الحر والموقع، والتجاوز بين هذه العناصر يعرف بخصائص الفضاء الحضري، والذي يعرف تحولات ثابتة، وراجعة للتطور الذي تتعرض له هذه العناصر المكونة له عبر مرور الزمن.

4- التوسع العمراني : ( الهادي مقداد، 2000) مفهوم عام متعدد الوجوه يشير إلى توسع مدينة ما، وضواحيها على حساب الأراضي والمناطق المحيطة بها، تؤدي هذه الظاهرة إلى تطوير المناطق الريفية المجاورة للمدن الكبيرة - كما تساعد على رفع مستوى الخدمات فيها. كما يعرفه هيريت وكتمان: انتشار الهيكل العمراني للمدينة خارج الحدود الموضوعه لها، أي امتداد عمران Extension وتحمل كلمة الانتشار طياتها عدم التقيد بحدود المناطق العمرانية، كما عرف التوسع العمراني بامتداد المدن ( عبد الرحمن البكريوي، 2001، ص82)

وعرفه عبد الرزاق عباس حسين : لفظة التوسع العمراني تشمل زيادة ميل السكان إلى المدن الكبيرة، إذن التوسع يعني توسع المجال للهيكل العمراني للمدينة خارج الحدود الحالية، أي الزيادة في استعمالات الأرض للمدينة الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية.

وكمفهوم إجرائي هو عملية تطوير المجتمعات الحضرية التي تزداد كثافتها السكانية ويتسع حجم مدنها من خلال إنشاء مشاريع ومخططات بهدف اشتغال الأفراد في شتى القطاعات، وتوزيع التكنولوجيا، وسيادة المهن التجارية والصناعية والخدمات قصد تحقيق الرفاهية والرقى اجتماعيا واقتصاديا.

ثانيا : تطور التحصيلات (التجزئة) بمدينة باتنة

لقد كان أول استعمال لهذه الوسيلة بعد الاستقلال، وتوسعت بشكل كبير خاصة بعد إصدار الدولة للأمر 26/74 المتضمن الاحتياطات العقارية (الجريدة الرسمية، 1974، رقم 19) والذي سمح بتوزيع العديد من القطع الأرضية لصالح المواطنين على شكل تحصيلات عمومية وخاصة.

ولقد عرفت سياسة التحصيلات في مدينة باتنة مرحلتين هامتين في تاريخ نموها العمراني، حيث ارتبطت كل مرحلة بقانون عقاري معين، بالإضافة إلى تنوع أنماط التحصيلات (بروز أشكال جديدة) والتي نوجزها فيما يلي:



- المرحلة الأولى (1986/1974): وتميزت بسيطرة التحصيلات العمومية، ومثلت مرحلة حاسمة في تاريخ العقار الجزائري، خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 74/02 والذي بمقتضاه أصبحت البلدية مالكة لمجمل الأراضي الداخلة في محيط تدميرها مهما كانت ملكيتها واستخدامها في الأغراض العامة أو بيعها في شكل قطع مجزأة للخواص من أجل بناء مساكن فردية على أن تقوم البلدية بإنجاز مخطط التحصيل على حسابها الخاص، وهذا من أجل تطبيق القوانين المعمارية والمحافظة على النسيج العمراني ( القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية).

ولقد عرفت مدينة باتنة كغيرها من المدن انتشارا واسعا لهذا الشكل الحضري في مختلف اتجاهاتها وخاصة في الجهة الجنوبية، وجاءت هذه التحصيلات في إطار القضاء على البناء الفوضوي، وكذا من خلال أداة تنظيمية للتعمير ألا وهي المناطق السكنية الحضرية الجديدة، ولقد شهدت المدينة في هذه المرحلة وفي فترة إثني عشرة سنة استهلاكاً واسعاً للعقار الموجه للتحصيل بمساحة 191.06 هكتار أي بمعدل 15.92 هك/سنة، ويخصص أي 355 حصة/سنة سواء في إطار المناطق السكنية الحضرية (Lot) قدرها 4019 حصة.

المرحلة الثانية: (2003/1986): وتميزت بفتح السوق العقارية وظهور متخلين جدا، حيث تخلت الدولة عن إنجاز التحصيلات لتفسح المجال أمام هيئات أخرى سواء عمومية أو خاصة، وقد ميز ظهور هذه المرحلة صدور عدة قوانين هي:

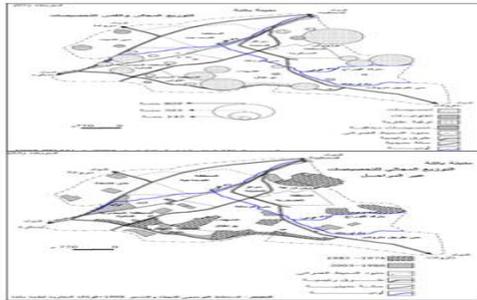
- القانون 25/90 المؤرخ في 90/11/18 المتضمن التوجيه العقاري، وكذا الأمر 26/95 الصادر في 95/11/25 المعدل والمتمم لقانون 25/90 الذي أعاد الاعتبار للملكية الخاصة، ووضع حد لاحتكار البلديات لكل المعاملات العقارية، مع بقاء الدولة والجماعات المحلية المنظم الوحيد للسوق العقارية حيث وضعت تحت تصرفها مجموعة من القوانين والمراسيم، والأدوات القانونية لمنع إنشاء سوق عقارية فوضوية تتسم بالمضاربة، ومن أهم هذه الوسائل حق الشفعة، نزع الملكية من أجل المنفعة

العامة ( القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية)، شراء الأراضي من السوق العقارية عن طريق الوكالات العقارية.

- قانون الترقية العقارية 70/86 الذي سمح بالبحث عن مواد أخرى للتمويل تتمثل في المال الخاص للمواطنين عم طريق الادخار الموجه في تمويل السكن.

- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03/03/01 الذي حدد الإطار العام المتعلق بالنشاط العقاري، حيث من خلاله (المادة 3) تنص على أنه: يعد المتعاملون العقاريين في الترقية العقارية تجارا باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة، أو حاجات المشتركين في ذلك.

لقد شهدت مدينة باتنة في هذه المرحلة استهلاكاً للمجال قدره 101.73 هكتاراً أي بمعدل 8 هك/سنة، وهذا في إطار التحصيلات العمومية بعدد حصص قدر ب 1697 قطعة، وهذا التراجع التدريجي في إنتاج الحصص الأرضية مقارنة بالفترة السابقة راجع إلى تناقص العقار الشاغر والقطيعة التي عرفتها القوانين العمرانية والعقارية التي تتحكم في إنتاج وتسيير العقار الحضري بالإضافة على بروز الترقية بنوعها السكنية والعقارية.



### ثالثا: خصائص ومميزات التحصيلات (التجزئة)

- التحصيل نموذج عمراني تشاركي: حيث يعتبر من العمليات التي أحدثت كل أزمة السكن من جهة إشراك المواطن كطرف في إنجاز وتنشيط جزء من المجال العمراني (مجلة الملكية)، ونظرا للأهداف التي أنشئ من أجلها هناك دلائل عمرانية واجتماعية له تتمثل في:

- القراءة التقنية (وجهة نظر تقنية وعمرانية رتابة في المظهر): تعتبر التحصيلات المخططة والمهياة أداة تنظيم مجالي، فهل تستجيب فعلا للمقاييس والاشتراطات الفنية والعمرانية المنصوص عليها في دفاتر الشروط والقواعد العامة للتهيئة والتعمير؟ فكل متفحص لشروط إنجاز المسكن المنصوص عليها في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ودفاتر الشروط يلحظ أن هذه المقاييس تهدف إلى توفير (مصلحة التعمير لبلدية باتنة) من المساحة الإجمالية مساحات 40% الحد الأدنى من الشروط ترك على الأقل حرة، والتي من خلالها يمكن للمستفيدين من إنجاز مساكن تستجيب لتلبية الحاجة الاجتماعية والاقتصادية للفرد من خلال الإعانات البلدية، والتسهيلات الممنوحة إداريا وفنيا وتقنيا.

- القراءة الاجتماعية بتوفير العناصر المكملة لضمان استقرار الفرد في شتى المجالات، والاستجابة لحاجيات السكان من الناحية البيئية، الصحية، الثقافية، الاقتصادية والاجتماعية.

### رابعا: أنواع التحصيلات (التجزئة)

هناك نوعين أساسيين لها هما:

أ- التحصيلات العمومية: وتقوم بإنجازها البلدية أو الوكالة العقارية، وجاءت في إطار برامج المناطق الحضرية السكنية الجديدة، وكذا تحصيلات في إطار التعويضات الناتجة عن التهديم، والقضاء على البناءات القصديرية (تحصيل تامشيط، المجاهدين) إضافة إلى تحصيلات إعادة الهيكلة التي تأخذ وضعيتها على المجال،

والتحصيلات العمومية على نوعين، منها تحصيلات اجتماعية تتحمل الدولة تكاليف تهيئتها، وتحصيلات ترقية يحدد سعر الحوص فيها بعد أن تتم عملية التهيئة.  
ب- تحصيلات خاصة: (مساهمة ضئيلة للخواص في ميدان الترقية العقارية بمدينة باتنة): وهي تحصيلات يقوم بإنجازها الخواص في فترات مختلفة حيث يكون التدخل من طرف الترقية العقارية بمبادرة الخواص في بناء مساكن فردية موجهة للبيع.

موقع التحصيلات المخالفة	المساحة (هك)	عدد الحوص	الاستخدام السابق	الاستخدام الحالي
حي كشيدة	3.8	97	زراعة واسعة	سكني
بن النوي	7.0	180	بساتين ومشاتل	سكني + تجهيز
زموري	5.2	156	زراعة	سكني
أولاد بشينة	9.4	247	بساتين	سكني
تحصيل لمباركية	7.2406	345	زراعة الجبوب	سكني + تجهيز
المجموع	32.6406	1025		

المصدر: مصلحة التعمير لبلدية باتنة + تحقيق ميداني.

وبالنسبة للتحصيلات المخالفة في هذا النوع تعتبر كل عملية تقسيم أو تجزئة لأرض غير قابلة للتعمير، أو فلاحية تعتبر ملكا لأحد الخواص، وتباع كقطع أرضية صغيرة المساحة لغرض التعمير وبأسعار مختلفة، ومالكها يملك رخصة التحصيل، ولا تربطه بالمشترى عقودا رسمية، والجدول التالي يبين لنا هذا النوع من التحصيل لمدينة باتنة بعد سنة 1990 (مصلحة التعمير لبلدية باتنة)،

خامسا: إسهام التحصيلات(التجزئة) في النسيج الحضري والإنتاج السكني لمدينة  
باتنة

1- إسهامات التحصيلات العمومية :

ويمكن لنا توضيح هذا العنصر من خلال الجدول التالي:

نسبة التحصيل من مساحة المدينة(%)	مساحة التحصيل	مساحة المدينة (هك)	الفترة
7.86	191.06	2431	1986-1974
5.05	101.73	3394	2003-1986
12.91	292.79	5185	المجموع

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 1998 ومخطط العمران الرئيسي 1978

لمدينة باتنة

من خلال هذا الجدول نجد أن التحصيلات العمومية المنجزة من طرف البلدية قبل  
سنة 1986 استهلكت 191.06 هك أي 7.86 % من إجمالي مساحة المدينة، أما المنجزة  
من طرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بعد سنة 1986 نجده  
قد استهلك 101.73 هك أي 5.05 % من إجمالي مساحة المدينة المقدرة بـ 3394 هك في  
هذه الفترة، ويفسر هذا الانخفاض عن الفترة السابقة ببداية تخلي الدولة هذا النمط  
من العمران، والتوجه نحو أشكال جديدة، بالإضافة إلى ندرة الأراضي القابلة للتعمير

وصعوبة تشكيل احتياطات عقارية، كما نلاحظ في هذا الجدول أن نسبة استهلاك المجال عن طريق التحصيلات العمومية بلغ نسبة 12.91% من إجمالي مساحة المدينة خلال الفترة 1974-2003.

أما عن إسهامات هذه التحصيلات في الإنتاج السكني لمدينة باتنة اختلفت من مرحلة إلى أخرى حيث أن نسبة توفير التحصيلات العمومية للمساكن خلال الفترة 1977-1987 قدرت بـ 34.33 من إجمالي الحظيرة السكنية الموفرة في الفترة 1977-1987 و المقدر بـ 11706 مسكنا (التعداد العام للسكن والسكان من 1987-1998)، أما خلال الفترة (1987-1998) فكانت نسبة إسهام التحصيلات العمومية في الإنتاج السكني تقدر بـ 9.05% من إجمالي الحظيرة السكنية الموفرة في الفترة 1987-1998 و المقدر بـ 18756 مسكنا ((التعداد العام للسكن والسكان من 1987-1998) وعليه فإن الزيادة السكنية لمدينة باتنة خلال الفترة 1977-1998 بلغت 30462، وكان نصيب التحصيلات العمومية منها 18.74% أي بـ 5716 حصة أرضية.

## 2- إسهامات الخواص :

شهدت مدينة باتنة عند نهاية الثمانينات حركة سريعة في ميدان النشاط العقاري، أن صدور القانون المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية فتح الباب واسعا أمام الاستثمار الخاص في مجال السكن أو العقار، وقد حدد المؤهلين لعملية الترقية العقارية بالمادة 06 منه كما يلي: ( القانون 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 الخاص بالترقية العقارية)

- الهيئات العمومية البلدية والمؤسسات العمومية OPGI-EPLF.

- الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا أفرادا أو تعاونيات عقارية.

-الأشخاص الطبيعيون والمعنويون.

وقد كان للقطاع الخاص دورا فعالا في إنتاج الحظيرة السكنية للمدينة، وذلك من خلال تدخلاته بأشكال مختلفة ساهمت في إنتاج أنماط جديدة من التحصيلات كتحصيلات الترقية العقارية بتاريخ 1986/03/04 والذي يهدف لتطير الأملاك العقارية الوطنية، و تحصيلات التعاونيات العقارية التي تدخل ضمن الترقية العقارية للأراضي غير أن التدخل يتم بشكل جماعي (تعاونية) من مجموعة أفراد تربطهم صلة معينة(مهنية،اجتماعية...) بالإضافة إلى قانون أساسي يعمل على تسييرهم، ولقد لعبت دورا هاما في إنجاز التحصيلات عبر مختلف أنحاء تراب المدينة، غير أنها عانت من مشاكل عدة كموقعها خارج المحيط العمراني كتعاونية عمال الولاية، إضافة إلى مشكلة الانتشار الكبير للتعاونيات وبمتوسط 20 إلى 25 قطعة أدى إلى حدوث تأثيرات سلبية على التنمية الحضرية بسبب افتقارها النوعية المطلوبة(غياب مساحات اللعب و المجالات الخضراء)، كذلك مشاكل إعادة تسوية الوثائق الإدارية و العقود، وغياب التحقيقات العقارية.....

### 3- إسهامات التحصيلات الخاصة :

للتحصيلات الخاصة نسبة استهلاك في مجال مدينة باتنة ضعيف جدا، وهذا بمساحة 59.65 هك ( معطيات مستخرجة من المصلحة التقنية بمديرية التعمير والبناء لولاية باتنة، جوان 2007) أي بنسبة 1.75 % من إجمالي مساحة المدينة، حيث أن إسهامات تحصيلات الترقية العقارية هو أضعف من تحصيلات التعاونيات العقارية بنسبة 0.25%، حيث أن تدخلها كان محدودا اقتصر فقط على إنجاز 16 فيلا بحي المجزرة، إضافة إلى 10 سكنات تساهمية للمرقي قتالة وتخصيص دبابي 1-2 بكشيدة ب 156 حصة ( معطيات مديرية التعمير و البناء لولاية باتنة جوان 2007 ).

أما بالنسبة لإسهام التحصيلات الخاصة في توفير الحظيرة السكنية بمدينة باتنة فقد جاء ضعيفا وبنسبة 4.14% من إجمالي هذه الحظيرة المقدرة ب 45838 مسكنا

(الديوان الوطني للإحصاء، التعداد العام للسكان و السكن 1998)، أي أن هذه التحصيلات وفرت 1901 قطعة أرضية.

سادسا : إيجابيات وسلبيات التحصيلات(التجزئة) (قواس مصطفى، 2005، ص164)  
يتمثل الجانب الإيجابي لها فيما يلي:

- نموذج عمراني تشاركي: يهدف إلى إشراك المواطن في إنجاز وتنشيط جزء من مجال المدينة، مما يسهم في حل أزمة الكن من خلال تملكه قطعة من الأرض لإنشاء مسكنه عليها.

- الكثافة السكانية المنخفضة: تتميز التحصيلات بانخفاض الكثافة السكانية في أغلب 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: انخفاض الكثافة يؤدي إلى تخفيف الضغط على الطرق والشبكات، وخاصة إذا اتبعت الأساليب الحديثة في التخطيط، وذلك من شأنه أن يحد من تلوث البيئة.

- تطوير العلاقات الجوارية نظرا لانخفاض عدد السكان، وقلة ارتفاعات المباني.

- الحد من الأمراض الاجتماعية: تصميم المسكن بشكل مستقل ضمن المجالات العمرانية، وبشكل آمن من خلال جعل الفراغات العامة مكشوفة للجميع قد يقلل من تلك المشاكل الاجتماعية خاصة الأمنية منها.

- اقتصاديا: إنعاش قطاع البناء من خلال تخصيص التوفير المعبأ لأجل البناء أي إشراك رأس المال الخاص.



- على عكس باقي الأشكال الحضرية يمتلك التحصيل إمكانية التحسين والاعتماد على المدى الطويل من خلال التطور الزمني لسلوكيات وتصرفات قاطنيه.

أما عن الجانب السلبي لهذه التحصيلات نذكر منها ما يلي:

- اقتصاد مستهلك للمجال حيث أن الامتداد الأفقي والواسع للمباني يجعل ذلك مكلفا من الناحية الاقتصادية، ولا يحقق الاستثمار الأمثل للعقار كما هو الحال في العمران العمودي.

- زيادة تكلفة الخدمات و الشبكات: 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 التحصيلات (قواس مصطفى، 2005، ص165).

- التحصيل مشروع قائم على أساس اقتصادي بدلا من التوزيع السكاني، حيث يتم توزيع المساكن أو قطع الأراضي على السكان وفق متغيرات المهنة أو الوظيفة، مما أوجد بيئة سكنية نمطية معماريا واجتماعيا.

- الامتداد الأفقي للعمران والذي يعتبر مخططا من خلال التحصيلات والترقية العقارية العمومية والخاصة، والتعمير غير المخطط ( التعمير غير المخطط: المناطق العمرانية الناتجة عن البناءات الذاتية التلقائية غير المرخصة كالناشئة فوق أراضي الخواص، عن طريق التجزئة الحرة للأرض من أجل البناء والسكن (وهي الحالة السائدة من التعمير في مدينة باتنة).

عن طريق البناءات الفوضوية، مما يعني الاستهلاك السريع للمجال.

- الاستهلاك الكلي للعقارات باستثناء المنطقة العسكرية، والمنطقة المعرضة للغمر والفيضانات (في برك فوراج) والتي تشكل عقارا في يد السلطات يمكن استغلاله (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة 1998).

- تشبع النسيج العمراني لمدينة باتنة بعد سنة 1978 بفعل السكن الفردي غير المهيكل في كل الاتجاهات (نحو الجنوب باتجاه تازولت وكل أحياء الأطراف للمدينة)، والذي كان وليد التسهيلات القانونية والعقارية لاستخدام المجال.

سابعاً : اتجاهات وتحديات التوسع العمراني لمدينة باتنة (قواس مصطفي، 2005، ص8-9).

عرف توسع مدينة باتنة ونموها العمراني اتجاهات متعددة أهمها ما يلي:

- اتجاه الجنوب الشرقي عبر طريق (باتنة- تازولت 10 كلم)، وهو اتجاه نحو التلاحم العمراني بين المركزين مستقبلاً.

- اتجاه شمال غرب عبر طريق (باتنة- قرية حملة 7 كلم).

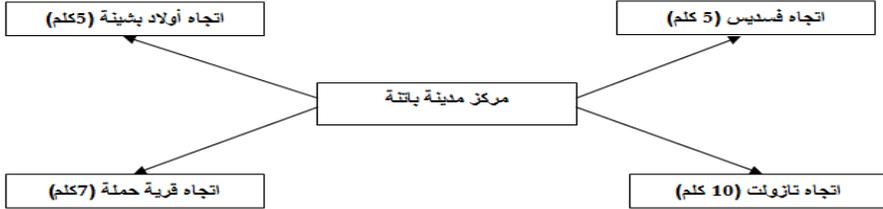
- اتجاه الشمال عبر الطريق الولائي (باتنة- واد الماء) ويشمل مناطق أولاد بشينة و كشيدة، وهو تعمير متواصل.

- اتجاه شمال شرق عبر طريق فسديس (5 كلم).

هذا التوسع الذي تم عبر الاتجاهات الأربعة كان عبارة عن توسع مجالي خطي (Extension Linéaire) على المحاور الرئيسية المهيكلة للمدينة.

والشكل التالي يوضح اتجاهات توسع مدينة باتنة (أنجز اعتماداً على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1998)

اتجاهات التوسع العمراني لمدينة باتنة



أما عن أهم تحديات التوسع العمراني لمدينة باتنة نجد: (قواس مصطفى، 2005، ص 7-8)

ويمكن حصر تحديات التوسع من خلال إبراز مشكلاته على النحو التالي :

- ✓ مشكلات النمو الذي يتم عبر محاور الطرق الرئيسية المتفرعة من المدينة والذي بدأ بوتيرة غير منتظمة مما أدى إلى خلل في عمران المدينة ونموها (dysfonctionnement de la ville).
- ✓ وجود جيوب شاغرة داخل النسيج الحضري للمدينة، أقيمت فيها بناءات فوضوية أثرت على النتاج المجالي الوظيفي للمدينة ومظهرها.
- ✓ تأخر تسوية الوضعية القانونية للعقارات بمحيط المدينة، وبالتالي تدني نوعية ومستوى جزء كبير من المباني الخاصة، التي تنشأ في مختلف المواقع بالمدينة.
- ✓ الامتداد الأفقي للعمران (مخطط من خلال التحصيلات، التعاونيات والترقية العقارية العمومية والخاصة، أما غير المخطط فعن طريق البناء الفوضوي (التعمير غير المخطط: المناطق العمرانية الناتجة عن البناءات الذاتية التلقائية غير المرخصة كالناشئة فوق أراضي الخواص، عن طريق التجزئة الحرة للأرض

من أجل البناء والسكن (وهي الحالة السائدة من التعمير في مدينة باتنة). مما  
يعني الاستهلاك السريع للمجال.  
✓ الاستهلاك الكلي للعقارات، باستثناء المنطقة العسكرية، والمنطقة المعرضة  
للغمر والفيضانات (في حي بارك فوراج) والتي تشكل عقارا في يد السلطات  
يمكن استغلاله (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة 1998).  
✓ تشعب النسيج العمراني لمدينة باتنة سنة 1978، بفعل بروز السكن الفردي غير  
المهيكل في كل الاتجاهات (نحو الجنوب باتجاه تازولت وكل أحياء أطراف  
المدينة) والذي كان وليد التسهيلات القانونية والعقارية لاستخدام المجال.

#### ثامنا : الدراسة الميدانية

بغرض جمع المعلومات والبيانات الأساسية التي ترسم صورة عامة للمشكلة  
المراد دراستها تم استعمال المنهج الوصفي التحليلي، الذي يحدد المجال العام  
للمنطقة المراد دراستها، والذهاب لمجال البحث عدة مرات، كما يساهم هذا  
المنهج في عملية تحديد المساكن وأنماط بناءها، وطبقة حياة سكانها وتكفمه  
بداخلها، فهو الأنسب لتشخيص الظاهر المدروسه، وتحديد إسدييه اسوسع  
العمراني للمدينة الذي كان نتاجا لظهور هذه الأشكال الحضرية المختلفة،  
والتطرق لخصائص ومميزات هذه الأشكال كما هو في الواقع، وجوانب التأثير  
المختلفة لها على مجال المدينة الحضري.

أما بالنسبة للمنهج التاريخي ساهم في إبراز أهم الفترات التاريخية المختلفة  
لمراحل تطور الظاهرة ونشأتها، والمنهج الإحصائي كان لتحليل النتائج الميدانية وحساب  
نسبتها المئوية.

كما استخدمنا الاستمارة المقننة البسيطة لجمع المعلومات والبيانات اللازمة  
للدراسة، والتي تم تصميمها في ضوء الدراسة النظرية، ووزعت على عينة الدراسة، وهي  
عينة عشوائية منتظمة التي يفترض فيها معرفة جميع مفردات البحث، وكذا التجانس

بينهم في الخاصة المراد دراستها، وتم اختيار نسبة 10 %، ولقد شملت مرحلتين أساسيتين أحدهما استطلاعية لمراجعة الميدان، والتأكد من عدد السكنات من خلال تحديد القطاع والمجموعات وعدد المباني، ثم جمع المعلومات المتعلقة بالبحث، والثانية لمأ استمارة البحث، وهذا بعد اختيار العينة وتحديدها من خلال المعطيات المتوفرة لدينا.

موقع مجال الدراسة: تحصيل الرياض 2و1 جاء ضمن المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الثاني، ويعدمن التحصيلات المنجزة بعد صدور القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، مكون من ثلاث أجزاء تناولنا الجزء الأول والثاني حيث تقدمت الأشغال كنماذج للدراسة، لما تتوفر عليه من إجراءات عمرانية و معمارية تنظيمية ذات أهمية، بالإضافة إلى بعض الدلائل العمرانية والمعمارية كان الهدف منورائها إيجاد مجال صحي يمكن المستفيدين من الاستقرار ويوفر لهم الأمن.

نتائج الدراسة الميدانية :

أ- نتائج الدراسة على مستوى المجال

- عدم وجود سياسة تهيئة حضرية حقيقية في الجزائر، ولكن هناك عدة سياسات سكنية من بينها سياسة التحصيلات السكنية التي اعتمدها الدولة منذ السبعينات للحد من أزمة السكن.

- ساهمت التحصيلات في زيادة المشاريع السكنية في مدينة باتنة، خاصة التحصيلات العمومية قبل و بعد سنة 1986 حيث أسهمت بـ 18.74 % من إجمالي الحضيرة السكنية، أو ما يعادل 5716 حصة، مستهلكة مساحة مجالية قدرها 362.79 هك أي بنسبة 10.69 % من إجمالي مساحة المدينة.

- أدى تعدد أصناف التحصيلات وكذا المتدخلون الخواص واختلافهم إلى خلق تنافس حاد بين القطاع العام و الخاص، وهذا في ظل سلسلة من القوانين التي تحكمهم وتسيرهم.



- وجود التحصيل خال من الارتفاقات الطبيعية ووجود ارتفاعات اصطناعية كخط السكة الحديدية الذي يعتبر مصدر خطر و إزعاج، وتحول رواقه الأمني إلى مكان لرمي النفايات الصلبة و القاذورات، مما أساء للمنظر الطبيعي للمكان، إضافة إلى ختان كهربائيان الأول يتواجد بالجنوبية للتحصيل، و الثاني يمر بجانب التحصيل من الجنوب الغربي إلى الشمال كل واحد منهما يتطلب مجال أمني يقدر ب30م على جانبية، و خندق الحماية الذي يمتد بجانب التحصيل من الجنوب الغربي إلى الشمال الغربي بموازاة الطريق الوطني رقم3، والذي أنشئ لحمايته من السيول و الفيضانات، و يتطلب مجالاً آمناً يصل إلى 7مبداً من الحافة، وقناة الغاز التي تخترق هذا التحصيل من الجهة الشمالية ورواق حمايتها تم احترامه ب 75م من الجهتين، وهي تحتل مساحة 12296م<sup>2</sup> كمساحات خضراء لتغطية النقص على مستوى هذا التحصيل.

أما الطريق الوطني رقم(3) يمر بجانب التحصيل في الجهة الشمالية الغربية.

- خروج التحصيلات عن أهدافها المسطرة المتمثلة في توفير سكن فردي لائق يمتاز بالراحة والهدوء من خلال إنجاز إطار مبني متواضع يفتقر إلى المواصفات العملية للبناء، مما أدى إلى تشويه المنظر العام للمدينة، و حدوث شرخ كبير بين واقع مخططات التحصيلات، و دقاتر الشروط، و ميدان الممارسات، حي تشهد هذه التحصيلات العديد من النقائص والإشكالات:

- تدخلات السكان على مستوى المخططات المعمارية الأصلية من خلال تقسيم الحصص دون ضوابط قانونية، و وجود عمليات بيع للحصص مجزأة، سواء كانت مبنية أو شاغرة.

- تجاوز وعدم احترام معاملي شغل الأرض والاستيلاء، وقواعد توطن المباني داخل

الحصص كما تعبر عنه الصورة التالية:

المضاربة العقارية للحصص، من خلال بيعها مجزأة أو كاملة، شاغرة أو مبنية مما أثر سلباً على البيئة والمظهر الحضري لهذه التحصيلات، وكذا على السكان أنفسهم.

- كلا الشكلين الحضريين توسعا وانتشرا على حساب مساحات أرضية شاسعة تم استهلاكها بشكل غير عقلاني.

- عدم وجود سياسة تهيئة حضرية حقيقية في الجزائر، ولكن هناك عدة سياسات سكنية من بينها سياسة التحصيلات السكنية التي اعتمدها الدولة منذ السبعينات للحد من أزمة السكن.

- ساهمت التحصيلات في زيادة المشاريع السكنية في مدينة باتنة، خاصة التحصيلات العمومية قبل و بعد سنة 1986 حيث أسهمت بـ 18.74% من إجمالي الحضيرة السكنية، أو ما يعادل 5716 حصة، مستهلكة مساحة مجالية قدرها 362.79 هك أي بنسبة 10.69% من إجمالي مساحة المدينة.

- أدى تعدد أصناف التحصيلات وكذا المتدخلون الخواص واختلافهم إلى خلق تنافس حاد بين القطاع العام و الخاص، وهذا في ظل سلسلة من القوانين التي تحكمهم وتسيرهم.

- وجود التحصيل خال من الارتفاقات الطبيعية ووجود ارتفاقات اصطناعية كخط السكة الحديدية الذي يعتبر مصدر خطر و إزعاج، وتحول رواقه الأمني إلى مكان لرمي النفايات الصلبة و القاذورات، مما أساء للمنظر الطبيعي للمكان، إضافة إلى خطان كهربائيان الأول يتواجد بالجنوبية للتحصيل، و الثاني يمر بجانب التحصيل من الجنوب الغربي إلى الشمال كل واحد منهما يتطلب مجال أمني يقدر بـ 30م على جانبية. و خندق الحماية الذي يتطلب مجالا أمنيا يصل إلى 7مبدا من الحافة، و الطريق الوطني رقم 3 الذي يمر بجانب التحصيل في الجهة الشمالية الغربية

ب- نتائج الدراسة على مستوى الفرضية :

- مجتمع البحث يعتبر فتيا حيث عبرت عنه نسبة 60% شباب و 40% من كبار السن و المتقاعدين.

ومن حيث عدد أفراد الأسرة التي تراوحت ما بين 4 و 8 أفراد، سجل أكبر عدد لهم بنسبة 55 % ، مما يدل على كثرة الإنجاب وتفضيل الأسرة الممتدة لهما، أما الذين عدد أفرادهم قليل فهم يفضلون الأسرة النووية وقلة الإنجاب (25 %).

- وبخصوص الأصل الجغرافي للسكان فمعظمهم أتوا من الأحياء الفوضوية والتقليدية بنسبة 60 % و الباقي من الأحياء المجاورة 35 %.

- و بخصوص افتقار هذه الأشكال الحضرية لمختلف المرافق التعليمية، والثقافية الترفيهية والصحية، والدينية والرياضية فقد صرحت نسبة كبيرة من المبحوثين بنعم 70 % وهذا إن دل فيدل على سوء التخطيط والتعمير للتحصيلات.

- بالنسبة لعدم حصول السكان على رخصة البناء كانت نسبة إجابة المبحوثين بنعم 70 %، باعتبارهم حصلوا عليها من طرف الدولة، أما الباقي الذين لم يحصلوا عليها و الذين عبرت عنهم النسبة 30%، فقد ثبت شراؤهم للأراضي من الخواص وبعقود عرفية.

نمط البناء الفردي هو الغالب على هذا الشكل الحضري بنسبة 100 %، وبالنسبة لاحتواء السكن على أكثر من طابق واحد عبر عنها المبحوثين بنسبة 60 %، وكذا استغلال

الطابق الأرضي لأغراض غير سكنية (تجارة، حرف، مستودع للسيارات...) وهذا يتعلق بكبر مساحة المسكن، والإمكانيات المادية المتوفرة لهذا الغرض. وهي تختلف حسب أهمية الموقع والموضع للتحصيلات، وهذا ما تعبر عنه الصور التالية :



ومن ناحية تجاوز العدد المسموح به في هذا المجال فيدل على المخالفة القانونية لشروط وقواعد قوانين التهيئة والتعمير من طرف أصحابها ومثلت نسبة 45%.

- أوضاع العي يعبر عنها المبحوثين بنسب مختلفة كانت أكبرها تتعلق بنقص حاد في مياه الشرب بنسبة أعلى 55% ومعاناتهم من طرق وكيفية جلبه،، وسوء حال الطرقات غير المعبدة وضيق الشوارع وتداخل المباني وكثافتها مما يعيق عملية التهوية والتشمس بالمسكن بنسبة 45% مما على سوء تخطيط هذه الأحياء وإهمالها من طرف الدولة، وتأثيرها السلبي على مجال المدينة الحضري وحياة السكان المعيشية، وتشويه صورة المدينة. وقلة النظافة بنسبة 35% بسبب طريقة رمي مختلف النفايات، نقص الصرف الصحي واختلاط مجاري المياه، والنسبة الأقل سجلت عن تعرض التحصيل لمختلف الآفات الاجتماعية فتكاد تنعدم باعتبار أهله متفاهمين ومتحدين، ويعرف بعضهم البعض، وبالنسبة للعلاقات الجوية أيضا تكاد تنعدم لانشغال المبحوثين بمشاكلهم وقضاء معظم الوقت خارج منازلهم.

#### الخاتمة :

نجد أن التحصيلات من بين أهم الأشكال الحضرية التي تؤثر بشكل أو بآخر على النسيج الحضري لمدينة باتنة، وهذا حسب طبيعتها وأهميتها ودورها في تنظيم وتوجيه مجال المدينة الحضري، وكان لها جانب التأثير السلبي والإيجابي في أداء وظيفتها إلا أنها وجدت كحل وحيد لتوفير السكن الفردي وتخفيفا لمشكلة أزمة السكن وغلائه، وارتفاع أسعار العقارات، إضافة للمستوى المعيشي الضعيف، مما يصعب الحصول على سكن يليق لينعم بأدمية الفرد ويصون كرامته.

لذا ارتأينا لعرض بعض الاقتراحات والتوصيات أملا في أن تساهم في تنظيم مجال المدينة والتحكم في توسعه، ومواجهة تحديات توسعه ومشاكله الناتجة عنه :



- الحد من العمران الفوضوي (العشوائي) بمراقبة الأراضي، وإزالة التعديلات، ووضع آليات ووسائل مناسبة لحماية الأراضي العامة، ووضع حدود واضحة للمناطق العشوائية القائمة بالتشجير أو رصف طريق حولها، وعلى البلدية تقدير تكلفة ذلك لتنفيذها وعرضها على اللجنة المختصة لمراجعتها، وكذا تخصيص مكان لرمي القمامة بعيد عن السكن تجنباً للأمراض والتلوث البيئي.

- الارتقاء ببرامج التنمية الحضرية الموجهة، وتقديم الحلول للبلدية لمعالجة أسباب التوسع الفوضوي للمدن، ومن ذلك برامج التنمية الحضرية الموجهة لوقف انتشار النمو العشوائي أي الفوضوي لأحياء المدينة.

- توفير السكن لمحدودي الدخل، والاهتمام بالريف وتطويره، والحد من ظاهرة النزوح منه، مع تشجيع السكن الريفي الذاتي، وتقديم الدولة إعانات مالية ومادية (استثمارات) لهذا الغرض.

- احترام شروط وقواعد قوانين التهيئة والتعمير من خلال عمليات البناء بالتحصيل المقام، التطبيق الصارم للقانون فيما يخص احترام المدة الزمنية المخصصة لبناء الحصص المقدمة وفرض عقوبات على أصحاب المباني غير منتهية الأشغال بها والتي تجاوزت المدة الزمنية المخصصة للبناء، وفرض شكل معماري معين للواجهات من أجل تفادي تشويه المظهر الحضري للتحصيل، وإيجاد حل للحصول على رخص البناء بالطرق القانونية منعا لتعرضها للهدم.

- تهيئة الطرق ومختلف الشبكات وتجهيز مختلف المرافق الضرورية لهذه الأشكال الحضرية مع إشراك السكان في عملية التخطيط، وتنمية وتطوير هذه الأحياء وتسييرها وفق مبادئ التنمية المستدامة.

- إعادة إدماج الأحياء الفوضوية ضمن المناطق الحضرية للمدينة، واختيار نماذج من التحصيلات تتناسب مع خصوصيات بعض الأسر الجزائرية، وذلك من خلال الرفع

من مساحة الاستيلاء و التقليل من المساحات الحرة (فناء، حديقة) بالنسبة للأفراد الكبيرة للعائلة المكون من أسرتين (المتدة).

- مراعاة جانب التخطيط الحضري في عمليات التعمير وفق المبادئ والأسس التي يبني عليها، إحكام الرقابة على حدود المدن، وتجريم البناء عليها.

- طرح أراضي مخططة للبناء تتناسب مع احتياجات الأسرة الحالية والمستقبلية، و بأسعار مناسبة و مزودة بالمرافق العامة الأساسية، إصدار قوانين و تشريعات بنائية حاكمة تتلافى الثغرات الموجودة في القوانين الحالية.

- بالنسبة لتصورنا المستقبلي للتحصيلات فإنه في حالة انتهاج تحصيلات عمومية يجب أن تكون نتاج سكاني مكثف، (مساحات صغيرة وعدد حصص كبير) بهدف الاستجابة لفئة من السكان الراغبين في تملك مسكن فردي، وموازة مع ندرة العقار، و أما انتهاج التحصيلات المتوسطة فهو يسمح بتوزيع مجالات حرة على أكبر عدد ممكن من المساكن، ورغم أن حجم الحصص صغيرة إلا أن المجال السكني جيد.

#### ✚ قائمة المراجع :

1. بشير التيجاني(2000). التضرر و الهيئنة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، وهران.
2. قواس مصطفى(2005). الإشكالات المطروحة بالتحصيلات في مدينة باتنة، مذكرة ماجستير في الهيئنة العمرانية، جامعة قسنطينة
3. الهادي مقداد ( 2000).السياسة العقارية في ميدان التعمير و السكني "مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء .
4. عبد الرحمن البكريوي(دون سنة) " التعمير بين المركزية واللامركزية" مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء .

5. محمد الهادي لعروق (1997)، المدينة الجزائرية- سياسات و ممارسات التهيئة، جامعة قسنطينة، الجزائر.
  6. ماجد الخطيب (دون سنة): النسيج الحضري للنجف -عوامل النشأة والتغيير- دار الشؤون الثقافية، بغداد، دون طبعة ولا سنة نشر.
  7. قواس مصطفى (2005): الإشكالات المطروحة بالتحصيلات في مدينة باتنة، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة.
  8. المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، الجريدة الرسمية رقم 26 ص 924-926.
  9. الأمر 26/74 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، الجريدة الرسمية رقم 26،
  10. التعداد العام للسكن والسكان، 5ONS.1998- الديوان الوطني للإحصاء
  11. المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، الجريدة الرسمية رقم 26،
  12. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، 1998.
  13. مشروع القانون (2005) الجديد 04/04 المتعلق بالسكني والتعمير، المنشورات الوطنية، مراكش، 2005.
  - 14.
- [www.google.fr](http://www.google.fr) - مدونة لعمران 17 2012
15. لأمر 26/74 المؤرخ في 74/02/12 المتضمن الاحتياطات العقارية، الجريدة الرسمية رقم 19.
  16. الديوان الوطني للإحصاء، التعداد العام للسكن و السكان للفترة (1987-1998)
  17. القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 الخاص بالترقية العقارية.

18. معطيات مستخرجة من المصلحة التقنية بمديرية التعمير والبناء لولاية باتنة، جوان 2007.
19. معطيات مديرية التعمير والبناء لولاية باتنة جوان 2007
20. الديوان الوطني للإحصاء، التعداد العام للسكان والسكن 1998.
21. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة 1998.
22. أنجز اعتمادا على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1998.
23. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة 1998.
24. Alberto Zuchfill : **introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine.**
25. Farida Naceur (2003). **Dynamisme associatif dans les quartiers spontanés** , Batna, Algérie ,université Biskra.
26. Henri Jacquot, François priet (2000). **droit de l'urbanisme**, Edition Delta, 3ème édition,.
27. Jean Claude (1979) **doublere cours d'urbanisme applique** 2ième édition corrigée, Editions Eyrolles, Paris.