

العقار الحضري و إنعكاساته على التركيبة الحضرية و استخدامات الأرض في مدينة ميلة

أ/ عبد الغني بوشلوش، أستاذ مساعد أ، جامعة بسكرة

الملخص:

نتناول في هذا البحث العلاقة القائمة بين العقار الحضري و التركيبة الحضرية لمدينة ميلة. من خلال البحث عن إنعكاسات الخصائص التقنية و التشريعية للعقار الحضري على إستخدامات الأرض في المدينة و كيفية توجيهها لنمط توطنها و طريقة توزيعها ضمن الفضاء العمراني. من خلال التطرق إلى الموضوع وفق منهج تحليلي في محاولة منا لتشريح حيثياته من خلال تتبع حجم إستهلاك كل نمط من هذه الإستخدامات للأوعية العقارية من جهة و كيفية تأثير كل من نمط ملكية الأوعية العقارية و خصائصها التقنية من مساحة و غيرها على تنظيم و توزيع مختلف هذه الوظائف ضمن المحيط العمراني من جهة أخرى. و حاولنا الوقوف على عديد الهفوات التي ساهمت في إنتاج إختلالات وظيفية للتركيبة الحضرية لمدينة ميلة، و من ثم إقتراح جملة من التوصيات أوردناها في هذا البحث عمدنا من خلالها إلى وضع مقارنة تسمح بنتمين الجانب الوظيفي و التركيبة الحضرية للمدينة.

الكلمات الاستدلالية:

العقار الحضري - التركيبة الحضرية - إستخدامات الأرض - الأوعية العقارية - الملكية العقارية

Abstract:

In this research, we discuss the relationship between the urban real estate and the urban structure of Mila City, through the quest of the repercussions of urban real estate technical and legislative characteristics upon land use in the city and the orientation manner of its settling pattern and repartition mode within the urban space. The approach to this subject is carried out in an analytical method in an attempt to dissect its aspects via the follow-up of consumption volume for every pattern of these real estate receptacles' uses on the one hand; and, on the other hand, the influence that every real estate receptacle property pattern along with its technical characteristics such as area, etc. have on these different functions' organization and distribution within the urban environment. We have tried to get aware of the numerous lapses which have contributed to Mila City's urban structure dysfunctions, and starting from there, we have suggested a set of recommendations that we have included in this research through which we have set an approach that allows the appraisal of the city's functional aspect and urban structure.

Keywords: Urban real estate - Urban structure - Land use - Real estate receptacles - Real estate property.

مقدمة:

تنمو المدن و تتطور تحت تأثير نمو ساكنتها الذين تشكل احتياجاتهم الحضرية المحرك الرئيسي لنمو النسيج العمراني للمدينة و توسعه. و الذي تنتوع تركيبته بتنوع هذه الإحتياجات التي أصبحت تتغير و تتطور متأثرة بتحسين نمط الحياة الحضرية. الذي دفع بمسيري المدينة و المشرفين عليها إلى تنظيمها ضمن استخدامات مختلفة للأرض. و وضع معايير تخطيطية تضبط العلاقة بين هذه الاستخدامات و تنظم تركيبتها في الفضاء العمراني سواء من حيث نوعها أو حجمها أو مواطن توضعها. غير أن هذه المؤشرات ليست وحدها المتحكم في هذه التركيبة الحضرية للمدينة، فللعقار الحضري دورا فعالا و جد مؤثر في هذا التركيب، بإعتباره القاعدة المستقبلية لهذه الاستخدامات و الوعاء الحاوي لها خاصة أمام اتجاهه نحو الندرة و تعقد وضعياته التشريعية. ما دفعنا إلى محاولة صبر حيثيات هذه العلاقة و انعكاساتها الفعلية على التركيبة الحضرية للمدينة. بأخذ مدينة ميله كعينة لهذه الدراسة من خلال التساؤل التالي:

إلى أي مدى ساهم العقار الحضري في التأثير على التركيبة الحضرية لمدينة ميله و توزيع إستخدامات الأرض ضمن محيطها الحضري ؟

1- البنية العقارية لمدينة ميله:

بعد التحول الدستوري الذي مرت به البلاد و إنتقالها إلى النظام الراس مالي و ما رافقه من تشريعات مست جل الجوانب التي من بينها العقار الحضري للمدن الجزائرية. أين ساهم قانون التوجيه العقاري¹ في إعادة صياغة تركيبها العقارية، و خلق أصناف ملكية جديدة، التي كانت كذلك نتاج عن عديد التراكمات التي مرت بها المنظومة العقارية الجزائرية عبر مختلف الحقب و المراحل التاريخية. إذ و من خلال تتبعنا لمختلف أنواع الملكية العقارية المميزة لمدينة ميله بعد سنة 1990 يمكن الوقوف على ثلاثة انماط رئيسية تم توقيعها على المخطط رقم (01) الذي من خلاله يمكن أن نسجل:

1- أراضي تابعة لأملاك الدولة: و تمثلت في بعض الجيوب العقارية ضمن النواة الإستعمارية و حولها، بالإضافة إلى تلك المتركة في الجزء الجنوبي و الغربي للمدينة. سواء تلك المشيد فوقها مشاريع عمرانية أو تلك المخصصة لمشاريع التعمير المستقبلي. و التي كانت على شكل أراضي فلاحية تم ضمها الى المحيط العمراني. غير أنها تبقى ذات مساحات جد متواضعة. و إستغلال معظمها في توطين مشاريع عمرانية، تلبية للطلب المتزايد على العقار الحضري ضمن توسعات المدينة. بالإضافة الى بعض الأوعية العقارية المخصصة لمباني التجهيزات العمومية التابعة للمصالح و المديريات الولائية، و التي تعرف بالأملاك الخاصة للدولة. و التي تحصلت عليها أملاك الدولة من الادارة الاستعمارية.²

2- أراضي تابعة لأملاك البلدية: و هي في معظمها تشكلت من تلك المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية و التي تم تعمير جلها ما عدا تلك المتبقية على شكل جيوب عقارية ذات مساحات محدودة تم تركها ضمن المشاريع العمرانية لاستقبال التجهيزات العمومية و التي تتركز بصورة أساسية ضمن التخصيصات السكنية التي تنتشر بصورة أساسية شمال و غرب المدينة مع بعض منها جنوبها. بالإضافة إلى الأوعية المتوطن عليها بعض مباني التجهيزات العمومية كالمدارس الإبتدائية و الإدارات المحلية و التي تحصلت عليها البلدية باستعمال قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

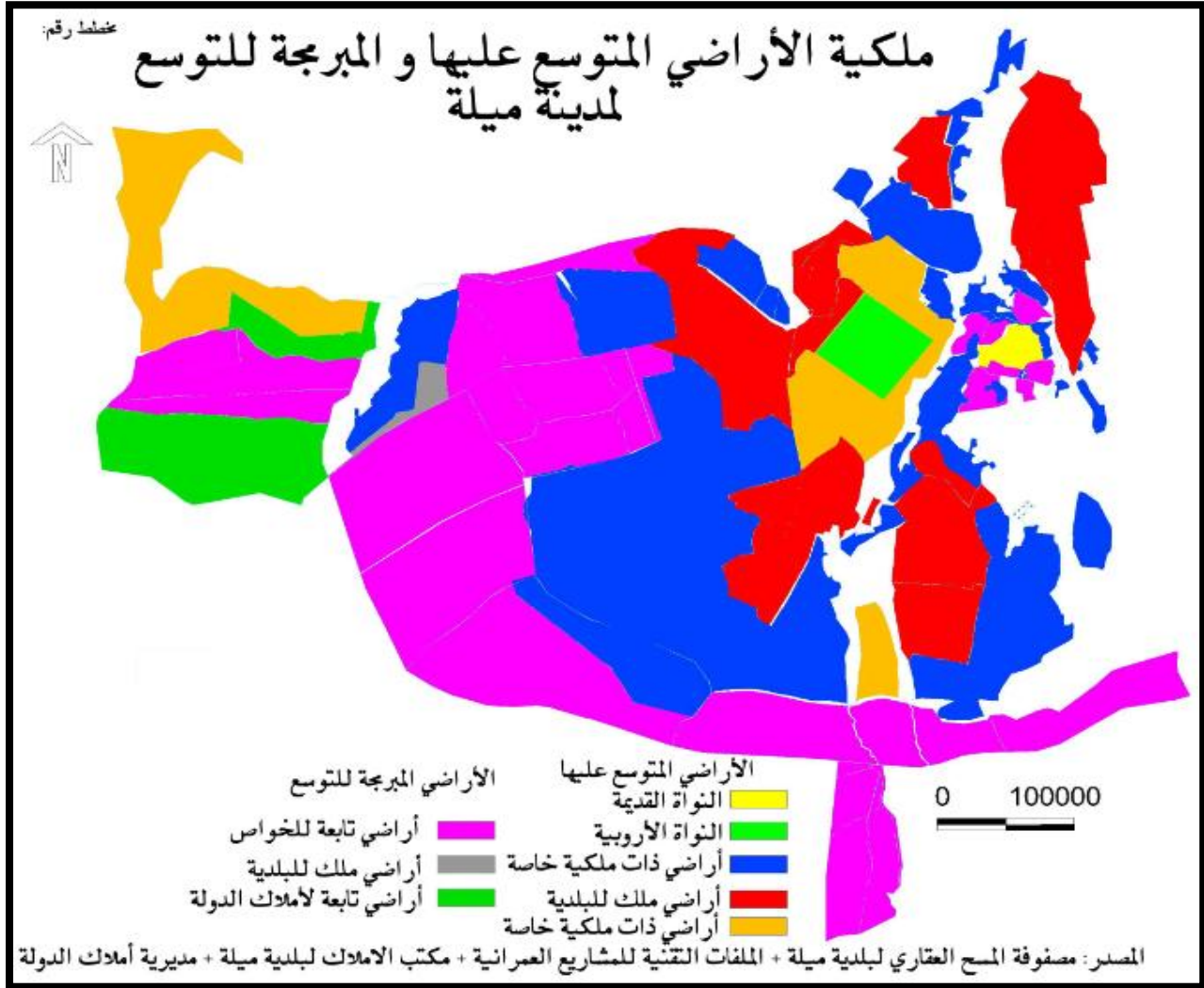
3- أراضي تابعة للخواص: و هي المشكلة لجل الملكيات العقارية في المدينة و الأراضي المحيطة بها. سواء تلك المتوسع عليها او تلك المبرمجة ضمن خطط التوسع. و التي تركزت بصورة أساسية بالمنطقة الجنوبية و الغربية للمدينة و البعض

¹ القانون 25/90، المتعلق بالتوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 49
2 مديرية مسح الأراضي لولاية ميله، مصفوفة المسح العقاري لبلدية ميله، 2015

منها شمال النواة الأوروبية. بالإضافة الى بعض البساتين حول المدينة القديمة و أخرى على ضفاف واد بوخنزير و واد الصياح. زد إليها تلك الجيوب العقارية ضمن الأنسجة العمرانية، بالإضافة إلى تلك الأوعية العقارية المشيد عليها مباني الأحياء الفوضوية و التي تعود لهم أصلا أو تحصلوا عليها إما من خواص آخرين من خلال معاملات عرفية دون المرور على الاجراءات القانونية من توثيق و إشهار و هي الأملاك الأكثر إنتشارا، لتبقى أملاك الخواص هي المسيطر على الملكية العقارية ضمن مدينة ميلة.

II- الملكية العقارية و إستخدامات الأرض في مدينة ميلة: كما ساهمت الملكية العقارية في توجيه النمو العمراني

للمدينة كان لها بالغ الأثر في توطين استخدامات الأرض فيها و حتى تركيبها و نمط و طريقة تخطيطها و تتميتها العمرانية:

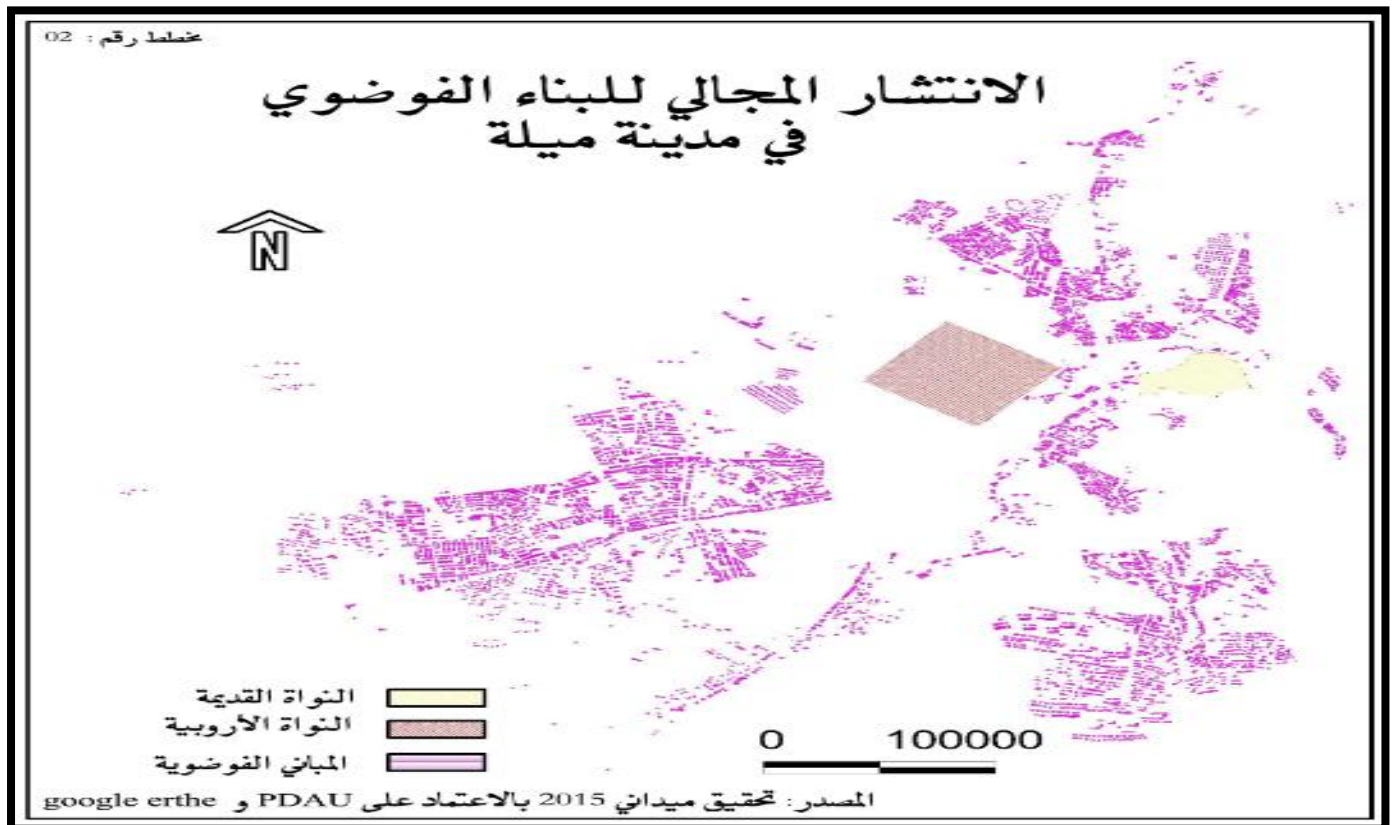


1- الإستخدام السكني: أين سجلنا أن الإستخدامات السكنية هي الإستخدام المسيطر على المجال العمراني للمدينة و الذي كان له حصة الأسد من الأوعية العقارية و استهلاك المجال خاصة النمط الفردي منه و الذي يمكن أن نميز نمطين في ضمنه:

أ- نمط السكن الفوضوي: و هو عبارة عن تجمعات سكنية نمت و توسعت بوضع اليد على أراضي الغير بطرق غير رسمية و بدون عقود تعميم، في داخل المدن أو في أطرافها، وهي تبدو بشكل كتل مترصة من الأكواخ أو المساكن على أراضي

خالية من الخدمات كالماء والكهرباء والمجاري العمومية، وتفتقر الى المرافق الاجتماعية والصحية¹. و هو النمط الأكثر إنتشارا في المجال العمراني للمدينة و الذي توطن بصورة أساسية على أراضي ذات ملكية خاصة، إذ أن البناء في الوسط الحضري يصنف كبناء فوضي عند إفتقاده للرخص و العقود التعميرية و التي يشكل عقد الملكية الموثق و المشهر عنصرا أساسيا و محوريا للحصول قبل الشروع في البناء على الرخص و المخططات المصادق عليها.² غير أن واقع مدينة ميلة يؤكد على إفتقاد جزء كبير من مباني المدينة لهذه الوثائق العمرانية و التي تميزت في معظمها بكونها تتوضع على أوعية عقارية يعود أصل ملكيتها للخواص الذين يتجنبون تتبع الخطوات الإدارية و التقنية لتجزئة ملكياتهم قبل بيعها، خاصة منها ما تعلق برخصة التجزئة، و هو ما يحول دون توثيق عقود البيع و تشهيرها، و يجعلهم يعتمدون هنا على عقود عرفية غير رسمية تحرم المشتري من الحصول على رخصة البناء، بالإضافة إلى لجوء البعض الآخر إلى عقود رسمية و مشهورة غير أنها تكون على الشياح تثبت حق ملكية مساحة معينة ضمن ملكية أكبر لكنها تفتقد إلى توضيح و تعيين حدود هذه المساحة³ و هي الأخرى غير معترف بها لدا المصالح التقنية ما يحرم صاحبها من الحصول على عقود التعمير و حقوق البناء. و رغم ذلك فقد شهد المجال العمراني لمدينة ميلة عديد هذه المعاملات و التي بدورها ساهمت في إنتشار البناء الفوضوي المفتقد لهذه الرخص و العقود و هو ما سنحاول تتبع حيثياته من خلال المخطط رقم(02):

إذ من المخطط السابق يمكن الوقوف على مدى الإنتشار الواسع للبناء الفوضوي في مدينة ميلة و الذي شكل حزاما يلف المدينة عبر مختلف مراحل توسعها. و الذي كان مركزا بصورة أساسية في المنطقة الجنوبية للمدينة، و بالضبط في كل من حي



1- عبد القادر لقصير، أحياء الصفيح، دراسة ميدانية في علم الاجتماع الحضري، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، 1993، ص9.
² الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 176/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ص 964.
³ الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 77، الأمر رقم 85/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق بالقانون المدني معدل و متمم، المادة 713

الخربة بشطريه السفلي والعلوي و حي صناوة ، بالإضافة إلى المنطقة الشمالية في كل من حي بن صالح و الطيايية، و سيد علي العواد شمال النواة القديمة. مع إنتشاره المبعثر و النقطي على باقي أجزاء المدينة على شكل جيوب عمرانية.

إذ بلغ عدد المباني الفوضوية في مدينة ميلا ما يقارب 4661 بناية¹ بنسبة 54.27% من مجموع المباني المشكلة للنسيج العمراني للمدينة و هي نسبة جد معتبرة تفوق نصف المباني المشكلة للنسيج العمراني. كما تربعت المباني الفوضوية على مساحة عقارية قاربت 429.75 هـ بما نسبته 46.92% من مجموع المساحة المعمورة للمدينة و هي توحى بمدى إستفحال ظاهرة البناء الفوضوي و إستحواذه على نسبة معتبرة من العقار الحضري مقارنة مع باقي الأنماط و الإستخدامات. و هي تشكل بدورها ما يقارب نصف مساحة مدينة ميلا.

غير أن الميزة الأساسية الثانية للبناء الفوضوي في مدينة ميلا هو توسعه و نموه على الأراضي ذات الملكية الخاصة بصورة أساسية. أين كان لنمط الملكية دور أساسي في توجيه و توتيد المباني الفوضوية. إذ شكلت الأراضي ذات الملكية الخاصة ما نسبته 84.93% من مساحة الأوعية العقارية المستقبلية للبناء الفوضوي و الذي عملت مساحتها المعتبرة-الملكية الخاصة-مقارنة مع باقي أنماط الملكية كعامل محفز لنمو و إنتشار البناء الفوضوي و استفحاله، و الذي عرف نشاطه خاصة بعد تطبيق قانون الإحتياطات العقارية، الذي ساهم بطريقة غير مباشرة في تشجيع البناء الفوضوي من خلال مسارعة ملاك الأراضي الخواص إلى بيع أراضيهم للأفراد بصورة عرفية و غير مخططة، خوفا من دمجها ضمن الإحتياطات. و يعد سن قانون التوجيه العقاري و في بعض الأحيان تم البيع بعقود موثقة غير أنها على الشياح أي أنها تعطي حق الملكية للمشتري لمساحة معينة ضمن مساحة أكبر منها غير أنها غير معلومة الحدود و الموقع ضمن الملكية الكلية ما حرمهم من الحصول على رخصة البناء. و أحيانا حتى بوجود عقود للملكية للمساحة الكلية نجد عدم حصولها على رخص البناء لعدم فرز هذه الملكيات و تجزئتها و أحيانا أخرى وجود تداخل بين المباني أو عدم إتمام إجراءات التقسيم و منه نجد عديد المباني من هذه الحالات تصنف كمباني فوضوية سواء كانت تابعة للخواص أو حتى الجماعات المحلية كمقر الولاية، مقر مديرية التربية، مقر الخزينة الولائية، دار الثقافة، متحف المجاهد...، حتى تلك الأراضي التابعة للبلدية لم تسلم هي الأخرى من استلاء البناء الفوضوي عليها الذي ساهم في العديد من الأحيان في الوقوف في وجه العمليات التعميرية المخططة كما حصل في منطقة صناوة جنوب المدينة، أين تم إلغاء تخصيص سكني مخطط بسبب استحواد البناء الفوضوي على الأرضية المخصصة له، بالإضافة الى تحول حيي بوقلالة و سيدي صغير شمال المدينة من حيين مؤقتين للبنىات الجاهزة إلى حيين فوضويين بعد تحويلها إلى بنايات صلبة و بناء أخرى على المساحات الحرة ضمن الحيين. بالإضافة إلى تلك المباني الموزعة على الجيوب العقارية ضمن الأنسجة المخططة و التي توضع خارج المخططات. أين بلغت مساحة البناء الفوضوي فوق أراضي الإحتياطات العقارية البلدية ما مساحته 60.52 هـ بما نسبته 14.08% من المساحة الكلية للبناء الفوضوي. و التي رغم كونها نسبة متواضعة إلا انها ساهمت في تكوين مساحة البناء الفوضوي.

حتى أراضي أملاك الدولة كان لها نصيبها و لو بصورة مقتضبة من البناء الفوضوي سواء تلك الخاصة بحي شريطية الذي كان هو الآخر على شكل حي مؤقت للمباني الجاهزة و تم تحويلها الى مباني صلبة و أخرى بالقرب من حي العربي بن رجم على شكل مباني هشة تربعت على مساحة إجمالية تقدر ب 4.24 هـ بنسبة 0.99% من مساحة البناء الفوضوي.

و منه و بصفة عامة يمكن الوقوف على النقاط التالية:

- ✓ الانتشار الواسع للملكية الخاصة ساهم في انتشار البناء الفوضوي و استفحاله في مدينة ميلا
- ✓ تعقد الوضعية القانونية للعديد من العقارات و صعوبة الإجراءات الادارية ساهم في انتشار البناء الفوضوي الذي مس حتى المباني العمومية.

¹ تحقيق ميداني بالإعتماد على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و google Erthe ، أبريل 2016.

✓ بداية ظهور البناء الفوضوي على أراضي مخصصة للتعمير المستقبلي من طرف أدوات التهيئة و التعمير سيحول حتما عاتقا أمام إسقاط هذه الأخيرة على أرض الميدان في المستقبل

✓ نقص الملكية العمومية للأوعية العقارية ساهم في كبح المشاريع العمرانية المخططة و بالتالي نقص العرض بالنسبة للعقارات المخططة، ما ساهم في استفحال المعاملات العرفية لتلبية الطلب على العقار في المدينة. و ساهم في استفحال ظاهرة البناء الفوضوي. إذ نسجل توقف إنجاز التحصيلات السكنية منذ سنة 2000 ساهم في قلة المعروض العقاري المخطط المخصص لتلبية الطلب على السكن.

ب-النمط المخطط: و المشكل من تجمعات عمرانية تضع الجهة الإدارية المختصة لكل نطاق منها برنامجا تخطيطيا ضمن حدود أسس التخطيط العمراني¹. و التي تتشكل بصورة أساسية من:

ب-1- التحصيلات السكنية: التحصيلات هي عملية تدخل في إطار العمران العملياتي، تسمح بخلق نسيج عمراني عن طريق التهيئة (Viabilisation)، و تقسيم حقوق البناء على القطع الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.⁽²⁾ إذ تمثل التحصيلات السكنية رافدا قويا وفعالا في تطوير و إنماء الأنسجة الحضرية، باعتبارها واحدة من أهم الوسائل العملية المتاحة في الوقت الراهن لتسيير العقار الحضري، و هي الممثل الوحيد للسكن الفردي المخطط في مدينة ميله، و التي إضافة إلى كونها مخططة فهي كذلك تتميز باستهلاكها الواسع للعقار. و هي آلية لإستهلاك و إنتاج العقار الحضري في نفس الوقت، إذ تعمل على إستهلاك الأوعية العقارية المخصصة للتعمير ضمن المخططات العمرانية و التي تتميز في عموما بمساحتها الكبيرة التي تجزأ بدورها وفق مخططات محددة، و تعمل على إنتاج أوعية عقارية ذات مساحة صغيرة توزع على مستفيدين و مخصصة لإستقبال المباني³.

جدول رقم (1):التطور التاريخي لإستهلاك و إنتاج التحصيلات السكنية للعقار الحضري:

إنتاج التحصيلات للعقار الحضري					إستهلاك التحصيلات للعقار الحضري			المرحلة
النسبة من عدد مباني المدينة %	عدد مباني المدينة	النسبة من عدد المساكن %	عدد مساكن المدينة	عدد القطع الأرضية	النسبة من مساحة لمدينة %	مساحة التحصيلات هـ	مساحة المدينة	
9.12	4627	/	/	422	5.87	26.72	455.39	ما بين 74-1989

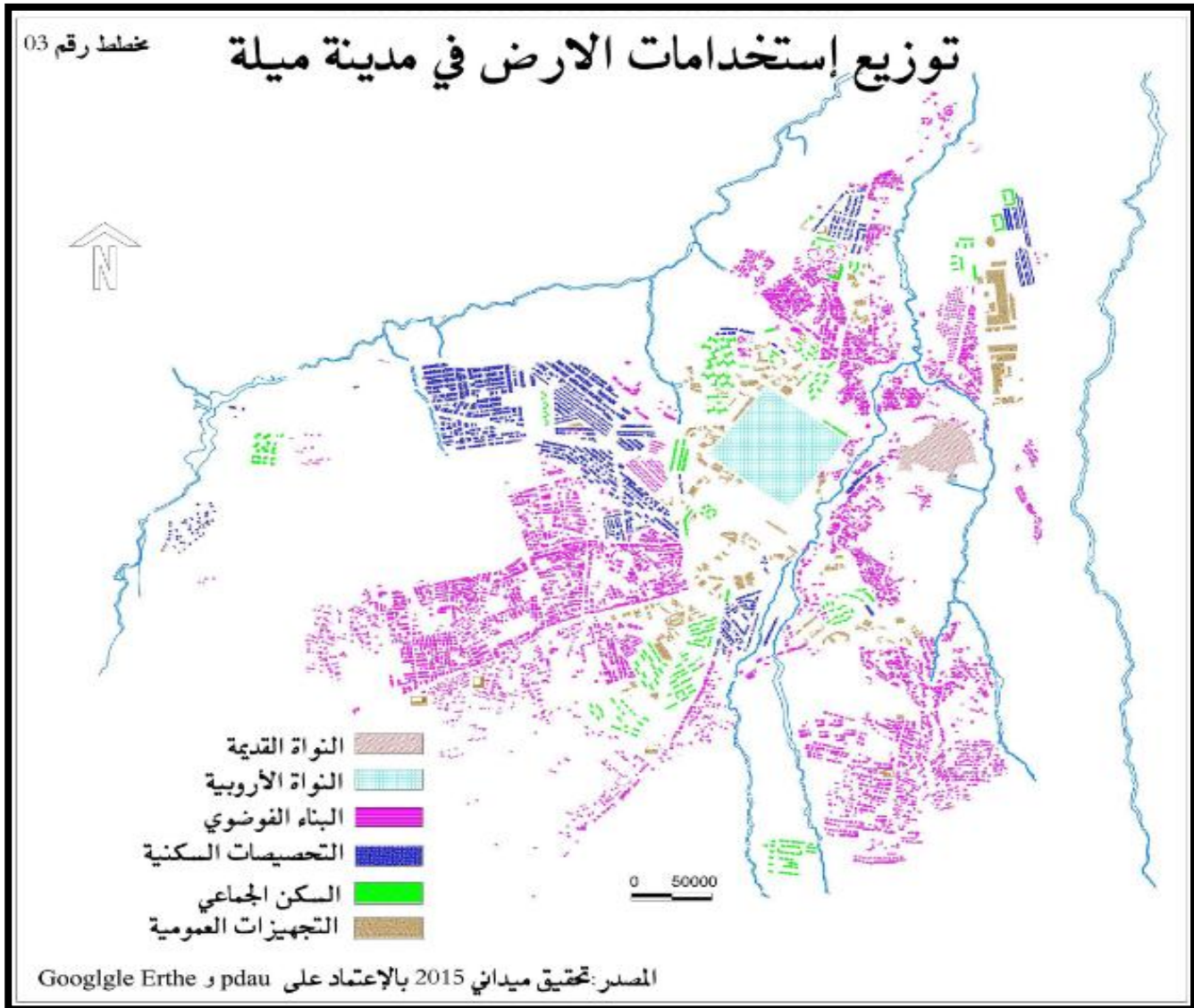
¹ ريدة يوسف ديب، تنظيم مناطق المخالفات باستخدام نظم المعلومات الجغرافية مثال مدينة حصين، رسالة ماجستير، كلية الهندسة المعمارية ن جامعة البعث، سوريا، 2003ص 41

² ministère de l'urbanisme et de la construction, l'aménagement des lotissements, Alger, OPU, p19

³ الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء شهادة المطابقة و رخصة الهدم، المادة 07، ص 962.

43.31	3962	17.22	9961	1716	14.31	67.39	470.98	-1990	2016
24.89	8589	14.66	14588	2138	10.27	94.11	916.37	المجموع	

المصدر: المصالح التقنية لبلدية ميله + الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري بميلة + تحقيق ميداني و معالجة الباحث



من خلال الجدول اعلاه يمكن الوقوف على أن مساهمة التحصيلات السكنية في إستهلاك العقار الحضري و منه التركيبية الحضرية لمدينة ميله لم تتم إلا بعد سنة 1974 و بالضبط سنة 1981 تاريخ إنشاء التحصيلات الشمالي و هو أول

تخصيص بالمدينة، أي أن عملية إنجاز التخصيصات كانت مكبوحة الجراح بسبب غياب العقار الحضري العمومي، و لم تتطلق إلا بعد اللجوء إلى سياسة الإحتياطات العقارية و التي كانت على النحو التالي:

- مرحلة ما بين 1974 و 1989 تم خلال هذه المرحلة انشاء ثلاثة تخصيصات على مساحة 26.71135هـ و التي تم إقتطاعها من الإحتياطات العقارية البلدية، شكلت ما نسبته 5.87 % من إجمالي مساحة المدينة في تلك الفترة، و هي كل من التخصيص الشمالي سنة 1981 على مساحة تقدر بـ 6.68هـ جزئت إلى 115 قطعة و الغربي على مساحة 11.56هـ جزئت إلى 180 حصة ثم الجنوبي الذي أنجز على مساحة تقدر بـ 8.54هـ قسمت إلى 127 حصة التي أنشئت سنة 1982، و تسميتها تدل على منطقة توضعها بالنسبة للمدينة، و التي تحكم فيها توفر الوعاء العقاري، وقد ساهمت في إنتاج ما مجموعه 422 قطعة بما نسبته 9.12 % من مجموع مباني المدينة في تلك الفترة.

- مرحلة مابعد 1990 التي تم فيها إنجاز جل التخصيصات السكنية في المدينة، التي أنجزت على مساحة تقدر بـ 67.39هـ بنسبة 14.31 % من إجمالي المساحة المتوسع عليها في تلك الفترة. و التي من بينها نذكر، تخصيص بن معمر 334 قطعة الذي أنجز سنة 1995 على مساحة تقدر بـ 16.78هـ و تخصيص بالمرقة 521 قطعة سنة 1996 الذي أنشئ على أرضية تابعة للخواص بمساحة

تقدر بـ 25.42هـ، ثم تخصيص بالرفايد 227 قطعة الذي أنجز سنة 1997 على مساحة تقدر بـ 9.15هـ و تخصيص بن محجوب 243 قطعة الذي أنجز سنة 1998 على مساحة عقارية تقدر بـ 10.60هـ، ثم تخصيص بالمرقة 36 قطعة سنة 2002 على أرضية تابعة للخواص بمساحة 2.11هـ. و التي تم توطينها جميعا غرب المدينة، بالإضافة إلى خمسة تعاونيات عقارية هي كل من تعاونية الشهيد 48 قطعة على مساحة تقدر بـ 0.25هـ و البركة (6قطع) بمساحة 0.12هـ و الأمل (11قطعة) على مساحة 0.38هـ ثم ميلاف (8قطع) بمساحة 0.40هـ و التعاونيات العقارية السبع (90قطعة) على مساحة 0.23هـ. و التي إتخذت مواضع متعددة في توطينها ضمن النسيج العمراني للمدينة، أين كان لتوفر الجيوب العقارية الدور الأساسي في تحديد موضعها، و هو ما يؤكد عدد قطعها الصغير بسبب محدودية مساحة الوعاء العقاري المتوفر لتوطنها على شكل جيوب عقارية محدودة و محصورة ضمن النسيج العمراني للمدينة.

زد إلى ذلك تلك التخصيصات المنجزة ضمن برامج السكن التطوري و الترقوي و التي تتمثل في كل من تخصيص 30 مسكن تطوري و ترقوي بجانب تخصيص بن معمر سنة 2000 و 27 مسكن تطوري بجانب حي 500 مسكن ثم 16مسكن ترقوي تطوري بميلة القديمة و 5 سكنات ترقوية بحي بالوطوط. و آخر بـ 119 قطعة على مساحة 1.99هـ بميلة القديمة.

إذ بلغ مجموع القطع الموزعة خلال هذه المرحلة حوالي 1716 قطعة. أي ما نسبته 17.22% من إجمالي المساكن و ما يقارب 43.31 % من إجمالي المباني المنجزة خلال هذه الفترة. ليصبح مجموع القطع الأرضية المنتجة من طرف التخصيصات السكنية في مدينة ميلة ككل ما يقارب 2138 قطعة بما نسبته 14.66% من إجمال مساكن المدينة و 24.89% من إجمالي مباني المدينة و التي تشكل في مجملها ما أصطلحنا عليه عملية إنتاج العقار الحضري من طرف التخصيصات السكنية. و التي يمكن ان نلخص اهم معالمها في النقاط التالية:

✓ رغم تميز التخصيصات السكنية بإنتشارها المجالي و إستهلاكها المفرط للعقار الحضري إلا أن مساهمتها في استهلاك العقار الحضري في مدينة ميلة متواضعة نوعا ما مقارنة مع البناء الفوضوي و لم تتعدى 10.27 % من المساحة الإجمالية للمدينة.

✓ رغم تعدد و تنوع مشاريع التخصيصات السكنية إلا أن مساهمتها في الحظيرة السكنية كانت متواضعة نوعا ما مقارنة مع تلك المنتمية للأنماط الأخرى خاصة النمط الفوضوي. إذ لم تتعدى ما نسبته 14.66% من إجمالي مساكن مدينة ميلة.

✓ توقف عملية التخصيص في مدينة ميله بعد سنة 2000 ساهم في كبح مساهماته في التنمية العمرانية للمدينة لصالح النمط الفوضوي الذي استفاد من هذه النقطة في استفحاله و امتداده و انتشاره.

✓ جل التخصيصات السكنية انجزت فوق أراضي الإحتياجات العقارية البلدية بما نسبته 70.75% من مساحة التخصيصات السكنية و التي يعود أصل ملكيتها أصلا إلى الخواص، ما عدا تخصيصين فقط فقد أنجزا على أراضي تابعة للخواص بنسبة 29.25% من مساحة الوعاء العقاري المستهلك من التخصيصات السكنية.

✓ تغير مساحة التخصيصات السكنية و عدد القطع المنجرة عن تجزئتها متأثرة بمساحة الأوعية العقارية المتوفرة و حدودها ما كان له دور كبير في تحديد حجم التخصيصات و هو ما يبرر تواضع عدد الحصص المنتجة رغم العدد المعبر للتخصيصات.

✓ إتجاه العقار الحضري نحو النذرة و إرتفاع قيمته و قلت الأوعية العقارية الصالحة للتعمير دفع الهيئات العمومية إلى انتهاج سياسة التكتيف العمراني في العديد من التخصيصات السكنية كتلك التي تحول فيها التخصيص الشمالي من 97 إلى 115 قطعة و التخصيص الغربي من 163 سنة 1982 إلى 180 حصة سنة 1999 و تخصيص بن معمر الذي تم تكثيفه ليتغير عدد حصصه من 284 سنة 1989 إلى 334 سنة 1993، من خلال إستغلال مساحات الفراغات العمرانية ضمن التخصيصات، و هو ما ساهم بدوره في التقليل من الفراغات العمرانية و المساحات المخصصة للمرافق و التجهيزات العمومية ما سيؤثر بصورة مباشرة على الجانب الوظيفي للتخصيص و ينقص من قيمته العمرانية.

✓ إرتفاع قيمة العقار الحضري دفع بمنتهي التخصيصات السكنية في مدينة ميله إلى التوجه نحو إنتاج حصص ذات مساحات صغيرة بلغ متوسط مساحتها مثلا 180.52م² في تخصيص بن محجوب أين بلغت مساحة 74% من هذه القطع 150م² بأبعاد (10 X 15م)، بكثافة سكنية صافية تتجاوز 49.68مسكن/هـ. ما ساهم في دفع عديد المستفيدين إلى عدم إحترام المخططات المرافقة لرخصة البناء من خلال الاعتداء على الارتدادات و حقوق الغير، البناء في الحديقة و استهلاك الفراغات العمرانية. و بالتالي المساهمة في الإخلال بحجم و نمط توضع البنايات و البيئة العمرانية ككل. و تدني الخصائص البيئية للمسكن، خاصة فيما تعلق بعدم التوازن بين المبنى و الشاغر من جهة، و درجة الإستفادة من الشمس و التهوية، و الهدوء و خصوصية المسكن من جهة أخرى.

✓ التوزيع المجالي للتخصيصات السكنية تحكمت فيه بصورة أساسية توفر الأوعية العقارية و نمط ملكيتها اللذان كان لهما دور جد مهم في اختيار مواضع توطين التخصيصات السكنية و منه طريقة و حجم مساهمتها في التركيبة الحضرية. إذ حظيت المنطقة الغربية بنسبة جد معتبرة منها، سواء من حيث العدد بحوالي 08 تخصيصات، أو من حيث المساحة التي قدرت بـ 61.06 هـ. بنسبة 77.29% من إجمالي تخصيصات المدينة ككل و التي توضع على أراضي تعود أصل ملكيتها الى الخواص و التي أدمج جزء منها ضمن الإحتياجات العقارية البلدية خصصت لاستقبال تخصيصات عمومية. و جزء آخر كان خارجا عن حدود مخطط التعمير الرئيسي (PUD) بقي تابعا لملاكه الخواص أنجز عليه تخصيصين من طرفهم كمبادرة شاذة و وحيدة في المدينة. في حين كان لمنطقة جنوب النواة الاستعمارية نصيبها من التخصيصات، إذ توضع بها ثلاثة تخصيصات على مساحة تقدر بـ 916 آر 77 سآ بنسبة 11.60% من إجمالي مساحة تخصيصات المدينة ككل. أما المنطقة الشمالية و الشمالية الشرقية فقد توضع بها تخصيصان يمثلان ما نسبته 10.96% من إجمالي مساحة تخصيصات المدينة، هي الأخرى أنجزت على أراضي الإحتياجات العقارية التي شكلت المستقبل الرئيسي لمعظم تخصيصات المدينة. و الذي يجعلنا مرة أخرى نقف على مدى مساهمة و أهمية الإحتياجات العقارية ضمن عمليات التنمية العمرانية لمدينة ميله.

ب-2- السكن الجماعي: و هو عبارة عن منازل و بيوت خاضعة للعمران الرأسي¹. على شكل مباني لا يتعدى علوها الخمس مستويات (ط+1). و التي كان أول ظهور لها في الفترة الاستعمارية، أين ضمت ما يزيد عن 48 مسكن²، و هو الآخر ساهم في إقطاع أوعية عقارية من مساحة المدينة و في إستهلاك العقار الحضري و إن كان بشكل متواضع، أين كان يتم اللجوء إليه لإمتصاص الطلب المتزايد على السكن، و التسيير العقلاني للعقار الحضري. إذ يحرص على إنتاج أكبر عدد من المساكن على أصغر رقعة عقارية، أين تتوطن هذه المساكن مثلى مثلى ضمن عمارات ذات طابق+4 . ما ساهم في إنتاج مباني سكنية ساهمت إلى حد معين في تلبية و لو جزء من الطلب المتزايد على السكن في المدينة. و قد بلغ إجمالي المساكن المنتمية إلى هذا النمط ما يقارب 4000 مسكن موزعة على ما يقارب 447 عمارة. و التي بدورها توزعت على أكثر من 12 موقع. احتلت مساحة إجمالية تقدر بـ 44.55 هـ بنسبة 4.86% من إجمالي مساحة المدينة و التي تعتبر مساحة متواضعة مقارنة مع العدد المعتبر من المساكن و هو ما سنحاول التدقيق فيه و البحث عن تأثيره و تأثره بالعقار و الأوعية العقارية بصورة مفصلة من خلال الجدول التالي:

جدول رقم(02): استهلاك و انتاج السكن الجماعي للعقار الحضري

المرحلة	عدد المشاريع	المساحة المستهلكة (هـ)	عدد الأجنحة	النسبة من عدد مباني المدينة	عدد الشقق
قبل 1974	-	-	-	-	-
بين 1974-1989	02	4.78	47	1.02	470
1990 - 2015	25	39.77	400	10.10	3530
المجموع	27	44.55	447	5.20	4000

المصدر: مديرية السكن و التجهيزات العمومية + تحقيق ميداني 2015

من خلال المخطط رقم(03) و الجدول رقم(03) اعلاه يمكن الوقوف على كيفية توزيع هذا النمط ضمن النسيج العمراني لمدينة ميلة و الفارق الواضح بين المراحل التاريخية لإنتاجه في مدينة ميلة حيث تم الوقوف على:
 ✓ تميز مرحلة ما قبل 1974 بغياب هذا النمط عن منظومة السكن بالمدينة بصفة كلية. و الذي يعود إلى الأريحية التي كانت تعيشها المدينة فيما يخص السكن و الطلب عليه بعد الاستقلال. إضافة إلى غيابه عن قاموس منظومة السكن الجزائرية في تلك الفترة بصفة عامة.

✓ حتى الفترة الممتدة بين 1974 و 1989 و رغم إستغلالها من طرف الجماعات المحلية في تكوين رصيد عقاري إلا أنها لم تستغل هذا الرصيد بصورة كافية في توطين مشاريع سكنية جماعية و التي انحصرت أساسا في مشروعين فقط، الأول سنة

¹ Les cahiers de la recherche architecturale(C.R.A.). L'immeuble. Edition Parenthèse. n 22. 1er trim.1987.p78

² لعور نهاد، محزم عابدة، مدينة ميلة آفاق التوسع العمراني، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، جوان 2003، ص31

1980 توطن جنوب النواة الإستعمارية و بالضبط في حي خزان الماء على مساحة تقدر بـ 0.66هـ تم إنجاز بها ما يقارب 70 شقة موزعة على 7 عمارات. و الثاني سنة 1983 توطن شمال النواة الأروبية في حي بالوطوط على مساحة تقدر بـ 4.12هـ أنجز عليها 40 جناحا. تم إقتطاعهما من الإحتياجات العقارية البلدية. لتشكل مجموع المساحة المقطعة خلال هذه الفترة ما مجموعه 4.78هـ منتجة ما يقارب 470 شقة.

✓ في حين شهدت الفترة الممتدة بعد سنة 1990 الى يومنا هذا تسارعا لوتيرة مشاريع السكن الجماعي بما يقارب 25 مشروع، التي ساهمت في إنتاج ما يقارب 3530 وحدة سكنية موزعة على ما يقارب 400 جناح. كانت أهمها مشروع 500 مسكن غرب النواة الاستعمارية و مشروع DNC بشطريه 300 و 470 مسكن المتوطنين جنوبها. غير انها توطنت في مجموعها حول النواة الاستعمارية و بالضبط ضمن حدود الـPUD الذي حدد حدود الأراضي المدمجة ضمن الإحتياجات العقارية البلدية المستقبل شبه الوحيد لمشاريع السكن الجماعي عبر مختلف المراحل، و التي إختارت مواضع متعددة حول النسيج العمراني للمدينة كان لتوفر الوعاء العقاري و مساحته الدور الأساسي لإختيار أرضية هذه المشاريع. غير أننا يمكن ان نسجل فترتين متميزتين ضمن هذه المرحلة، أين تميزت المشاريع المنجزة قبل سنة 1999 بكونها مشاريع مهمة و ذات أحجام معتبرة، توطنت على مساحات مهمة في معظمها، غير أنه و بعد سنة 2000 أصبحت عديد مشاريع السكن الجماعي مشاريع نقطية ذات مساحات صغيرة جدا و التي كانت دائما تبحث عن الجيوب العقارية لتوطينها. ما ساهم في توتيد عمارات السكن الجماعي على أرضيات محدودة المساحة لا تسمح في معظم الأحيان بتوفير الفضاءات و الخدمات الكاملة له. ما أنتج مشاريع سكنية ذات بيئة عمرانية مختلة و غير سليمة. و التي كان إنتشارها وفق مواضع متعددة، كانت أهمها حول المحاور الرئيسية للمدينة كالطريق المزدوج مفترق الطرق بوالصوف- الولاية، و شارع جيش التحرير، و طريق القرارم. أين كان توطنها مباشرة على حافة طرق رئيسية مستفيدة من شبكات البنى التحتية الموجودة ، مهمله للفراغات و الفضاءات الكاملة للوظيفة السكنية ضمن هذا النمط.

و بصورة عامة يمكن أن نلخص أهم النقاط المميزة لإستهلاك السكن الجماعي للعقار الحضري و تأثير هذا الأخير على طريقة و حجم مساهمة هذا الأخير في التركيبة الحضرية للمدينة في:

✓ مشاريع السكن الجماعي ذات إستهلاك عقلائي للعقار الحضري مقارنة مع ما تنتجه من وحدات سكنية و مقارنة مع الأنماط الأخرى

✓ إعتقاد هذه المشاريع على أراضي الإحتياجات العقارية في توطينها بصورة رئيسية و هو ما يبرر توزيعها المتقارب حول النواة الإستعمارية و ضمن حدود معينة.

✓ توزيع مشاريع السكن الجماعي في مدينة ميله ساهم في تحديد ملامحه توفر الوعاء العقاري العمومي و مساحته بدرجة اساسية. و هو ما ساهم في إنتشاره على جل المحيط العمراني للمدينة لكنه كان متوافقا على العموم مع حدود الأراضي المدمجة ضمن الإحتياجات العقارية البلدية.

✓ صغر حجم مشاريع السكن الجماعي المنجزة بعد سنة 2000 يوحي بتناقص الأوعية العقارية ذات المساحات المناسبة لتوطين مثل هذا النوع من المشاريع و الفضاءات الكاملة لها. ما ساهم في خلق مشاريع سكنية متجزئة و متطفلة على المشاريع و الأحياء القائمة في تلبية حاجياتها من المرافق و شبكات البنى التحتية و الفضاءات الكاملة للمجال السكني الجماعي. و ساهم في تغيير التركيبة الحضرية للمدينة و إعادة ترتيبها. ما يوحي ببداية ظهور بوادر أزمة عقارية في مدينة ميله التي أصبحت عاجزة عن توفير الأوعية العقارية الكافية و المناسبة لإستقبال هذا النوع من المشاريع.

✓ و هو ما تؤكدته الإشكالات التي تقع فيها الإدارة عند إستفادتها من أغلفة مالية لإنجاز سكن جماعي و الذي أصبح يشكل كابوسا لها لما تعانيه من عجز في توفير الأوعية العقارية العمومية لتوطينه. و هو ما يفسر لجوءها الى منطقة "فرضوة" ببلدية "سيدي مروان" على بعد 6 كلم عن مدينة ميله لتوطين مشروع 400 سكن و الموجه لسكان بلدية ميله. و يوحي بداية توجه مدينة ميله تحت ضغط نقص الأوعية العقارية إلى تفريغ مشاريعها العمرانية في البلديات المجاورة بحثا عن توفر العقار العمومي.

✓ كان للجانب العقاري دور أساسي في طريقة تصميم و تنمية مشاريع السكن الجماعي التي بدأت تتخلى عن عديد المفردات العمرانية المكتملة للوظيفة السكنية بسبب محدودية المساحات العقارية المتوفرة، ما ساهم في خلق مشاريع ذات كثافة بنائية مرتفعة، تفنق لأي نمط تخطيطي و تفنق للمساحات الخضراء و مواقف السيارات و الممرات، بالإضافة إلى تقارب المباني و إطلالة أبوابها على الطرق الرئيسية ذات الحركات السريعة و الكثيفة للمركبات، أمام إفتقادها لملاعب الاطفال، و المساحات الحرة.

التجهيزات و المرافق العمومية: و هي تلك المرافق المكتملة للإستخدام السكني و التي تعمل على تلبية حاجيات و متطلبات سكان المدينة و زائريها، و التي تتمثل بالأساس في مختلف المؤسسات الضرورية للحياة اليومية لسكان المدينة، من مرافق تعليمية و روحية و ترفيهية و غيرها، و يتم توطينها ضمن المجال العمراني للمدينة وفق نمط وخطط مدروسة لتوفير خدماتها للسكان بأمان و أريحية، إذ يوضع برنامج إنشاء و توزيع الخدمات العامة بالمدينة على أساس معرفة احتياجات السكان الفعلية لكافة أنواع الخدمات ودراسة الإمكانيات المادية للتنفيذ خاصة توفر الأوعية المستقبلية لها¹. و هو ما تصبو مختلف المخططات العمرانية الوصول إليه، ما سمح لها بحجز مكانتها ضمن النسيج العمراني للمدينة و المساهمة في إستهلاك عقارها الحضري و تركيبتها الحضرية، و هو ما سنحاول الوقوف عليه:

أ- **التجهيزات العمومية و استهلاك العقار الحضري:** ساهمت التجهيزات العمومية في مدينة ميله في إستهلاك العقار الحضري عبر مختلف مراحل نموها العمراني، و الذي لم يكن مرتبطا دائما مع نطاقات التوسع و إنما يبحث عن توفر الأوعية العقارية المناسبة سواء داخل الأنسجة القائمة أو حتى خارجها و هو ما توضحه الخريطة رقم(04) و الجدول رقم(03):

¹ عبد الله محمد احمد، تاريخ تخطيط المدن، دار وهدان للطباعة و النشر، الكويت، 1981، ص 119

جدول رقم(03): إستهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري

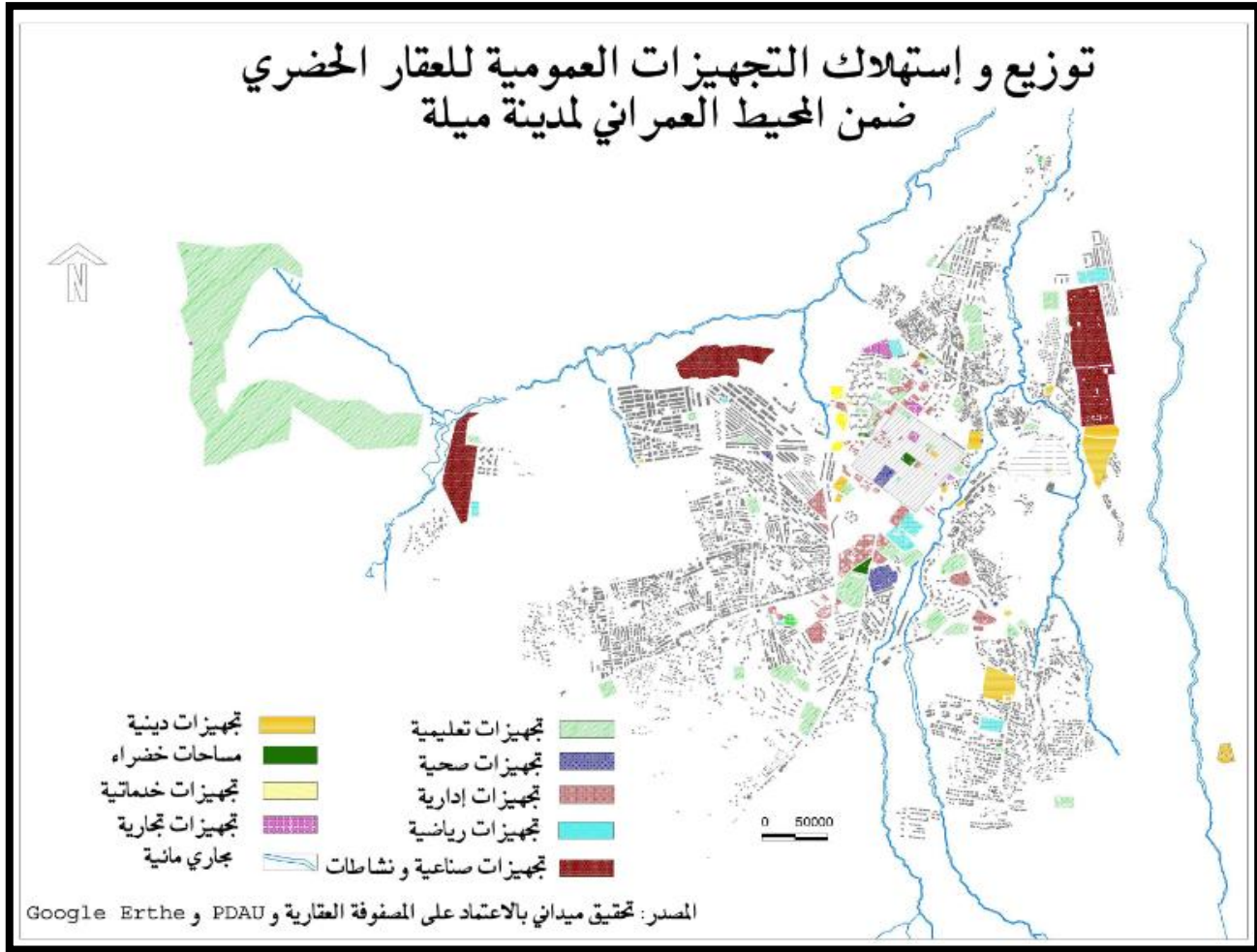
التجهيزات	التعليمية	الصحية	الإدارية	الدينية	التجارية	السياحية	الرياضية	الترفيهية	الصناعية	المجموع
المساحة(م ²)	538401.87	39660	155108.1	123349.9	10258.6	20984.1	64886.22	6022	377253.1	1335923.8 9
النسبة من مساحة التجهيزات (%)	40.30	2.97	11.61	9.23	0.77	1.57	4.86	0.45	28.24	100
النسبة من مساحة المدينة (%)	5.88	0.43	1.69	1.35	0.11	0.23	0.71	0.07	4.12	14.59

المصدر: مصفوفة المسح العقاري + مكتب الأملاك لبلدية ميله + تحقيق ميداني

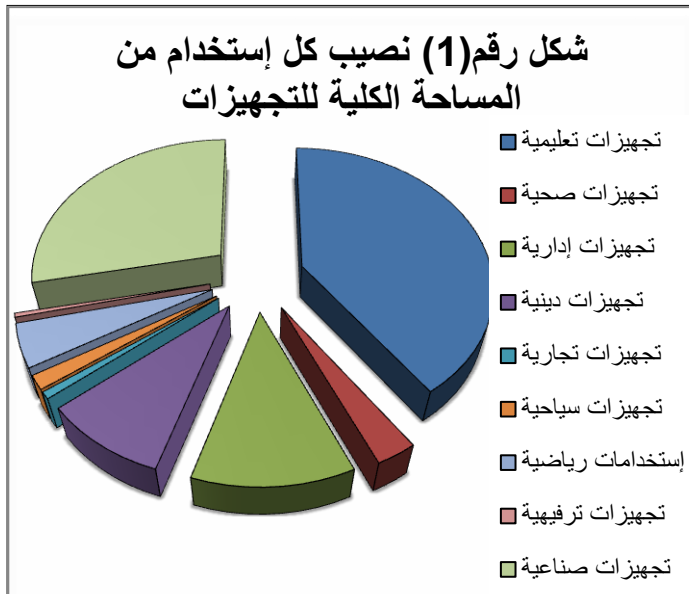
من خلال تتبع الإستهلاك المجالي للتجهيزات العمومية في مدينة ميله و المبين في الجدول رقم (3) تمكنا من تحديد ملامحه العامة و الوقوف على مدى إستهلاك كل إستخدام للعقار الحضري:

أ-1- التجهيزات التعليمية: و تتمثل بالأساس في مختلف المرافق التعليمية الضرورية ضمن المجال السكني و المشكلة من المدارس الابتدائية و الإكاليات و الثانويات و الجامعة و مراكز التكوين المهني أين بلغ عددها أكثر من 42 تجهيزا استهلكت ما مساحتها 538401.87م² بما نسبته 5.88% من مساحة المدينة. و هي مساحة معتبرة خاصة أمام العدد الكبير للتجهيزات من هذا النوع في المدينة. بالإضافة الى تميزها باستهلاكها الواسع للمجال، لما تتميز به من مفردات عمرانية ذات فضاءات خارجية، و هو ما جعلها تحظى بحصة الأسد من المساحة العقارية المستهلكة من التجهيزات العمومي ككل ، و التي فاقت 40.30% منها. غير أن توفر الوعاء العقاري المناسب و الكافي لتوطن هذا النوع من التجهيزات كان له عديد الإسقاطات:

✓ توفر الوعاء العقاري الكافي كان المتحكم الرئيسي في توطين جل المرافق التعليمية، و الذي كان متناقضا في العديد من الأحيان مع المعايير التخطيطية التي تنظم المسافات الواجب عدم تجاوزها في تنقل التلاميذ و التي نسجلها بصورة أكثر وضوحا في المدارس الابتدائية. أين نجد مثلا توضع إبتدائيتين متجاورتين في التحصيص الشمالي في حين يفنقد حي "بن صالح" في الجهة الشمالية للمدينة لها ، و كذلك توضع أخريتين متجاورتين في حي " العربي بن رجم" و إفتقاد كل من حي الخربة و تحصيص بوالمرقة في الجهة الغربية لها. و أخريتين متجاورتين في حي صناوة العليا في حين يفنقد حي صناوة السفلى لها.



✓ نقص الأوعية العقارية ساهم في تعطيل عديد مشاريع المرافق التعليمية و هو ما نسجله في مشروع جامعة عبد الحفيظ بالصوف التي تربعت على مساحة 80 هـ على الحدود مع بلدية زغاية، بحثا عن توفر الأوعية العقارية العمومية، أين تم توطين جزء منها على أرضية تابعة إلى بلدية زغاية.



أ-2- التجهيزات الصناعية و النشاطات: و تأتي في

المرتبة الثانية من حيث المساحة المخصصة لها مقارنة بباقي الإستخدامات و التي تعدت 28.24% و هي نسبة جد معتبرة مقارنة مع نظيراتها و ذلك لتمييزها باستهلاكها المفرط للعقار لما تتميز به من خصوصية التوضع المساحي لمقراتها، أين نجدها توضع على ثلاث مواضع كان أولها شمال المدينة العتيقة على شكل مصنعين للخزف و السيراميك و الأجر، توطنا على مساحة 7.96 هـ و 11.7 هـ على التوالي، ثم منطقة النشاطات الثانية المتوتنة غرب النواة الأوربية على مساحة 8.9 هـ و الثالثة أقصى غرب المدينة و بالضبط في منطقة بوالرقايد على مساحة 9.1 هـ بما مجموعه 37.7253 هـ و هي

مساحة معتبرة مقارنة مع باقي الاستخدامات المكملة للمجال السكني، شكلت نسبة 4.12 % من مساحة المدينة ككل، رغم أنها لا تعد من الاستخدامات المكملة للمجال السكني و لا يجذب توطنها بالقرب منه إلا أن واقعها يثبت عكس ذلك أين نجدها تتجاوز مباشرة مع الأحياء السكنية ما كان له إنعكاساته على مستوى البيئة العمرانية و راحة ساكنة المدينة، زد إلى ذلك إستهلاكها المفرط للعقار الحضري ما حرم المدينة من أوعية عقارية معتبرة يمكن إستغلالها في توطين الاستخدامات الضرورية للحياة الحضرية و المكملة للوظيفة السكنية. و الذي كان يمكن تجنبه بتوطينها خارج المحيط العمراني أين وفرة الأوعية العقارية و أنسبها مساحة و سعرا.

أ-3- **الإستخدامات الإدارية:** تأتي في المرتبة الثالثة من حيث استهلاكها للعقار الحضري في مدينة ميلة مقارنة باقي الاستخدامات بنسبة 11.61 % و المتركة بصورة أساسية في كل من حي "بوطوط"(الحي الإداري) شمال النواة الإستعمارية و حي "الإخوة بلعطار" جنوبها مع إنتشارها النقطي على باقي أجزاء المدينة بما يقارب 57 تجهيزا. و التي تتميز بتوطن أغلبها على المحيط المباشر لمركز المدينة. بمساحة إجمالية تقارب 15.51 هـ بما نسبته 1.69 % من مساحة المدينة و هي رغم بساطتها إلا أنها لها وزنها في المساهمة في إستهلاك العقار الحضري في المدينة و ذلك لكون:

✓ المدينة مقر ولاية ميلة و هو ما ساهم في توطن عدد معتبر من التجهيزات الإدارية التي يمتد نفوذ خدماتها إلى خارج المدينة.

✓ إحتلال العديد من التجهيزات الإدارية مساحات تفوق حاجتها مع تسيج المساحة المتبقية على شكل فضاء تابع لها، ساهم في رفع مساهمتها في إستهلاك العقار الحضري و حرم المدينة من إستغلال هذه الفوائض في توطين إستخدامات أخرى.

✓ تميز التجهيزات الإدارية في مدينة ميلة بعدم التكتل و الإنتشار النقطي ساهم في الرفع من وتيرة إستهلاكها للعقار الحضري من خلال المساحات المكملة لكل تجهيز على حدى، من مواقف و....

✓ توطين المرافق الإدارية في المدينة كان يخضع بصورة اساسية لتوفر الأوعية العقارية بدل المعايير التقنية و التخطيطية ما ساهم في تداخلها مع الاحياء السكنية و مزاحمة المباني السكنية.

أ-4- **الإستخدامات الدينية:** و هي التي تتشكل بالأساس من المساجد و المقابر و التي تأتي في المرتبة الرابعة من حيث حصتها من العقار الحضري مقارنة مع باقي الاستخدامات بنسبة 9.23 % و التي رغم عددها المتواضع و المقدر بـ 20 تجهيزا. إلا أن مساهمتها في إستهلاك العقار الحضري كانت جد ملحوظة بمساحة إجمالية قدرت بـ 12.35 هـ. ما ساهم في الرفع من إستهلاكها للعقار الحضري هو الخصوصية المجالية للمقابر المقدر بثلاث مقابر تراوحت مساحتها بين 9208م² و 56744م² ما رفع من المساحة العقارية للاستخدامات الدينية و جعلها تشكل ما نسبته 1.35 % من مساحة المدينة.

أ-5- **الإستخدامات الرياضية:** تمثلت اساسا في الملاعب و القاعات الرياضية أين توطن في مدينة ميلة أربعة ملاعب كبيرة بمساحة تراوحت بين 7962.3 و 12055.1م² و خمس ملاعب جوارية تراوحت مساحتها بين 292 و 302م². و قاعتان رياضيتان و مسبح نصف أولمبي. إحتلت ما مجموعه 6.49 هـ بنسبة 0.71 % من مساحة مدينة ميلة. وذلك رغم عددها القليل مقارنة مع باقي الاستخدامات إلى أنها تميزت بإستهلاكها المعتبر للعقار الحضري لكونها تجهيزات مساحية تتطلب أبعاد معينة، ما جعلها تحتل المرتبة الخامسة ضمن باقي التجهيزات العمومية بنسبة 4.86 % . غير أن توزيعها مختل نوعا ما و غير مخطط و تم توطينها تحت تأثير الضغط العقاري.

أ-6- **الإستخدامات الصحية:** تتشكل بالأساس من مستشفيات و عيادتين متعددي الخدمات و سبع مستوصفات استهلكت ما مجموعه 3.97 هـ بنسبة 0.43 % من مساحة مدينة ميلة و جعلها تحتل المرتبة السادسة ضمن تجهيزات المدينة بما

نسبته 2.97% و قد ساهم في رفع مساهمتها في إستهلاك العقار الحضري المستشفيين الذين إحتلا ما مساحته 1.02هـ و 2.5هـ على التوالي توطن الأول ضمن النواة الأروبية و الثاني ضمن حي الإخوة بلعطار جنوب المدينة، أما باقي المرافق الصحية فقد كانت ذات توزيع نقطي و مساحات متواضعة كان لتوفر الوعاء العقاري الدور الأكبر في توطينها بدل المعايير التخطيطية. أين نجد إفتقاد المنطقة الشمالية للمدينة لأي مرفق صحي ما يضطر ساكنتها للتقل لمسافة تصل إلى 1.2كم لتلبية حاجياتهم الصحية. و هو ما يتعارض مع شبكة التجهيزات العمومية و المعايير التخطيطية.

أ-7- الإستخدامات السياحية: تمثلت في أربعة تجهيزات فقط في المدينة ذات مساحات متواضعة، شكلت في مجموعها ما يقارب 20984.1م² بنسبة 0.23% من مساحة المدينة ما جعلها تحتل المرتبة السابعة ضمن إستهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري بنسبة 1.57%، و التي تركزت حول النواة الأروبية للمدينة.

التجهيزات التجارية: تأتي في المرتبة الثامنة من حيث المساهمة في إستهلاك العقار الحضري لمدينة ميلة مقارنة مع باقي التجهيزات، اين بلغت المساحة المخصصة للمرافق التجارية في المدينة ما يقارب 10258.6م² بنسبة 0.77%. و هي مساحة جد متواضعة نظرا لتوزيع الوظيفة التجارية على الطوابق الارضية للمباني السكنية، بالإضافة إلى إستغلال السوق الأسبوعي لملاعب "حي بن صالح" و شوارع "حي بوالطوط" كفضاء له.

التجهيزات الترفيهية: و المتمثلة أساسا في حديقتين متوضعتين بالنواة الأروبية بمساحة 4861.5م² و 1160.5م² و التي لم يتعدى إستهلاكها للعقار الحضري ما نسبته 0.07% من مساحة المدينة. ما يدل على غياب هذا النمط عن مفردات البيئة العمرانية للمدينة. بسبب نقص الأوعية العقارية الموجهة لإستقباله، ما كان له إنعكاسات سلبية على البيئة العمرانية للمدينة. خاصة امام إفتقاد أجزاء كبيرة من نسيجها العمراني لهذه المرافق. و خير دليل على ذلك لجوء الإدارة إلى التوجه نحو البلديات المجاورة لمدينة ميلة لتوطين مشاريع تجهيزات عمومية عززت مدينة ميلة مقر الولاية عن توفير أراضي عمومية لإستقبالها. و هو ما يبرر برمجة مشروع القرية الترفيهية للشباب سنة 2010 في منطقة حدودية مشتركة بين بلدية ميلة و بلدية أولاد خليفة يقع الجزء الأكبر من أرضيتها ضمن الحدود الإدارية لبلدية سيدي خليفة من خلال مخطط شغل أرض مشترك أستحدث خصيصا لهذا المشروع رغم أنه لم يكن ضمن مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير ما بين هذه البلديات و الذي لم ينجز إلا بعد سنة 2014.

ب- طبيعة العقارات المستقبلية للتجهيزات العمومية و إنعكاسها على التركيبة الحضرية: من خلال المطابقة بين خريطة الملكية العقارية(خريطة1) و خريطة توطن التجهيزات العمومية و التحقيق الميداني و المعطيات المتحصل عليها من مكتب الأملاك العقارية لبلدية ميلة قمنا بوضع الجدول الموالي رقم(4) و الذي حرصنا من خلاله على تصنيف التجهيزات العمومية على حسب الطبيعة العقارية للأراضي المستقبلية لها:

جدول رقم(04): أصل ملكية الأراضي المستقبلية للتجهيزات العمومية

المجموع	الخواص			أملك الدولة	إحتياطات عقارية	
	ملك	وقف	نزع الملكية			
1351030.89	277	66185.88	30722.28	499845.83	754049.9	مساحة التجهيزات(م ²)
100	0.02	4.9	2.27	37	55.81	النسبة%

المصدر: الملفات التقنية للمشاريع+ مصفوفة مسح الاراضي + مكتب الاملاك العقارية للبلدية

من خلال الجدول أعلاه يمكن الوقوف على أن الإحتياجات العقارية كانت المستقبل الرئيسي للتجهيزات العمومية في مدينة ميلة و المقدرة بأكثر من 64 تجهيزا، التي عملت على إستهلاك ما يزيد عن 75.40 هـ من تلك الأراضي المدمجة ضمن الإحتياجات العقارية للبلدية بما نسبته 55.81% من المساحة المخصصة للتجهيزات العمومية ككل. لتأتي تلك التابعة لأملك الدولة في المرتبة الثانية من حيث مساهمتها في توفير الأوعية العقارية المستقبلية للتجهيزات العمومية بمساحة تزيد عن 49.98 هـ بما نسبته 37% من المساحة المستقبلية للتجهيزات. و كلا النمطين تميزا بكونهما يحتلان المواقع المجاورة للنواة الاستعمارية و هي مواضع توطن أغلب التجهيزات العمومية. بالإضافة إلى ملكيتهم العمومية و ما تتميز به من سهولة الإكتساب و تكلفتها الرمزية، و قربها من مركز المدينة من جهة أخرى. أما أراضي الخواص فكانت مساهمتها في إستقبال الأستخدامات المكملة للمجال السكني جد متواضعة و إقتصرت بالأساس على تلك الأراضي الموقوفة لبعض المرافق الروحية كالمساجد و المقابر بمساحة تقارب 6.6 هـ بنسبة 4.9% من مجموع مساحة التجهيزات. أو تلك التي تعرضت

لنزح الملكية من أجل المنفعة العمومية و التي تمثلت بالأساس في بعض المدارس الإبتدائية(4إبتدائيات) و مستوصف توطنت على مساحة تقدر بـ 3.07 هـ بنسبة 2.27% من مساحة التجهيزات في المدينة. ليتوضع تجهيز واحد متمثل في مركز تجاري على أرضية ذات ملكية خاصة بمساحة 227م² بنسبة 0.02% من مساحة التجهيزات العمومية ككل، و هي مساحة متواضعة جدا تعكس النظرة السلبية لملاك الأراضي في مدينة ميلة إتجاه الاستثمار العقاري.

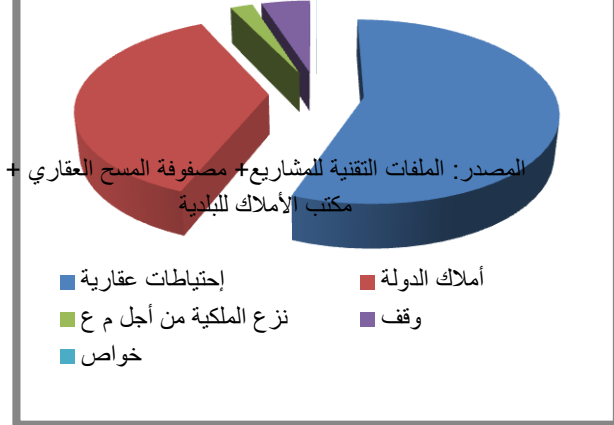
و من خلال تجميع مختلف الحثيات المرتبطة باستهلاك التجهيزات العمومية للعقار الحضري و مدى مساهمة هذا الأخير في توزيعها ضمن المجال العمراني للمدينة و إختيار مواضعها و منه إنعكاسه على تركيبته الحضرية يمكن الوقوف على:

✓ توزيع التجهيزات العمومية في مدينة ميلة تحكم فيه بصورة أساسية توفر الأوعية العقارية دون المعايير التخطيطية ما ساهم في خلق نوع من الإختلالات الوظيفية ضمن الانسجة العمرانية للمدينة و حال دون تساوي الحظوظ بين ساكنة أحياء المدينة.

✓ افتقاد الأنسجة الفوضوية لمساحات مخصصة للتجهيزات العمومية خلق نوع من عدم التوازن الوظيفي بين الأنسجة العمرانية و هي وضعية كانت نتاجا لسيطرة الملكية الخاصة على الأوعية العقارية و غياب الملكية العمومية عن هذه الأحياء الفوضوية ما حال دون توفر المساحات المناسبة لتوطنها. أين اقتصرت التجهيزات المنجزة فيها على بعض المدارس الإبتدائية المستفيدة من حق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

✓ تميز عديد التجهيزات باستهلاكها المفرط للعقار الحضري من خلال احتلال مساحات معتبرة و تسجيلها تفوق تلك الضرورية لها خاصة الإدارية ذات الساحات الكبيرة، الذي يمكن استغلالها في عمليات التكتيف و توطين تجهيزات اخرى على الفائض من تلك المساحات.

شكل رقم (2): أصل ملكية الأراضي المستقبلية للتجهيزات العمومية



✓ المساحة العقارية المخصصة لكل تجهيز لا تخضع لمعايير تصميمية تراعي نصيب الفرد و نمط التجهيز و الفئة الموجه لخدمتها بقدر تحكم مساحة الوعاء العقاري المتوفر في ذلك. بدل الهيكلية المساحية بين تلك الموجهة للمجموعة السكنية أو للحي السكني أو المدينة ككل.

✓ عدم استغلال المساحات المخصصة للتجهيزات العمومية ضمن التخصيصات السكنية ساهم في تدني المستوى الوظيفي لهذه الأخيرة و إهمال أوعية عقارية يمكن أن تخفف العبء على الإدارة في توطين مشاريعها التنموية.

✓ لجوء الإدارة إلى ما يصطلح عليه " محضر إختيار الأرضية" كأداة إدارية لتوطين التجهيزات و المرافق العمومية في المدينة بدل المخططات العمرانية، أين تستند هذه المحاضر بصورة أساسية على معيارين أساسيين هما توفر الوعاء العقاري و الملكية العمومية، دون الإهتمام بموقعه، ساهم في التوزيع غير المخطط و غير المناسب للعديد من التجهيزات و المرافق.

التوصيات: من خلال جملة النقائص و الاختلالات التي وقفنا عليها عند تشریحنا للعلاقة بين العقار الحضري و التركيبية الحضرية لمدينة ميلة قمنا بصياغة بعض التوصيات نوجزها في:

- ضرورة تحكم الهيئات العمومية في العقار الحضري الذي يسمح لها بالتحكم في نمط و طريقة تنميته و منه التحكم في مختلف الحيثيات التقنية و التصميمية للمشاريع العمرانية و منه القدرة على تطبيق توجهاتها المتعلقة بالتوازن الوظيفي ضمن محيطها العمراني.

- ضرورة القيام بإعادة هيكلة المدينة و محاولة وضع مخطط وظيفي بالإستفادة من الجيوب العقارية الشاغرة أو حتى إستغلال المساحات الحرة ضمن التجهيزات القائمة. و إن إستدعى الأمر إزالة أجزاء من الأنسجة القائمة و الإستفادة من أوعيتها العقارية في تعويضها بإستخدامات مناسبة.

- العمل على خلق توازن وظيفي ضمن القطاعات العمرانية و التوزيع العادل للإستخدامات و التجهيزات بما يضمن تساوي الحظوظ في الحصول على الخدمات. من خلال تفعيل قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لتوفير الأوعية العقارية المناسبة و الكافية لتوطن هذه الإستخدامات.

- تفعيل و تشديد الرقابة الميدانية على عمليات التعمير و البناء و تشديد العقوبات على المخالفين. لوقف البناء الفوضوي للتقليل من الإختلالات الوظيفية للأنسجة العمرانية غير المخططة.

- ضرورة العمل على تفعيل المخططات العمرانية و التحكم فيها، بهدف ضبط إستخدامات الأرض. و التخلي على محاضر إختيار الأرضية التي تساهم في تفاقم الإختلالات الوظيفية للمدينة.

- ضرورة تحين المعايير التقنية وفق دفاتر شروط تحدد المؤشرات المثلى و المعايير المناسبة لتخطيط إستخدامات الأرض في المدينة سواء ما تعلق منها بنصيب الفرد من كل إستخدام أو مسافة التنقل القصوى للإستفادة من خدماته، تحرص على الاستغلال العقلاني للأرض و تثمن العقار الحضري

- ضرورة الجدية في إعداد المخططات العمرانية و الحرص على التوازن الوظيفي لإستخدامات الأرض و التطبيق الصارم لكل المعايير و اللائح التخطيطية. مع تبريرات حسابية و قانونية توضح في تقارير مرفقة بها.

- ضرورة تجميع التجهيزات الإدارية ضمن مشروع واحد على شكل حي إداري تشترك فيه مباني التجهيزات في المساحات الحرة و منه العمل على التقليل من هدر العقار الحضري في تخصيصات مزدوجة و بدون فعالية. و منه توفير عناء البحث عن للأوعية العقارية.

المراجع:

- عبد القادر لقصير، أحياء الصفيح، دراسة ميدانية في علم الاجتماع الحضري، دار النهضة العربية للطباعة و النشر، 1993،
- عبد الله محمد احمد، تاريخ تخطيط المدن، دار وهدان للطباعة و النشر، الكويت، 1981
- فيصل الصباح، التركيب الحضري و انعكاساته على إستخدامات الأرض في مدينة بنزلة، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، فلسطين، 2003.
- ريدة يوسف ديب، تنظيم مناطق المخالفات بإستخدام نظم المعلومات الجغرافية مثال مدينة حصين، رسالة ماجستير، كلية الهندسة المعمارية ن جامعة البعث، سوريا،
- لعور نهاد، محزم عايدة، مدينة ميلة أفاق التوسع العمراني، مذكرة تخرج، معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، جوان 2003
- الجريدة الرسمية رقم 91/26، مرسوم تنفيذي رقم 176/91، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ص 964.
- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبي،. العدد 49. القانون رقم 25/90، المتعلق بالتوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990،
- الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 77، الأمر رقم 85/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق بالقانون المدني معدل و متمم،
- المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير لبلدية ميلة 2008 (PDAU)
- مصفوفة المسح العقاري لبلدية ميلة.
- Les cahiers de la recherche architecturale(C.R.A.), L'immeuble. Edition Parenthèse. n 22. 1er trim. 1987