التحصيصات السكنية بمدينة باتنة تطورها وإسهامها في الإنتاج السكني

(دراسة ميدانية لتحصيص المجاهدين 800 مسكن وتحصيص الرياض 2).

Housing allowances in the city of Batna and its contribution to residential production

(field study for the award of 800 Mujahedeen and the allocation of Riyadh 2).

د مشنان فوزي
دكتوراه العلوم في علم الاجتماع الحضري
جامعة الحاج لخضر باتنة 1-الجزائر
البريد الإلكتروني :fouzi.lbatni@yahoo.fr

ملخص:
تهدف هذه الدراسة إلى التطرق لأهم الأشكال الحضرية وأكثرها تطورا وانتشارا على أطراف المدينة والتي تعرف باسم التحصيصات السكنية، كما يكمن دورها في مجال توفير السكن الحضري وضبط النمو العمراني لمدينة باتنة مجال دراستنا وتعتبر في نظر الدولة الجزائرية كوسيلة لتنظيم السياسة السكنية.
وتوصلنا في نهاية دراستنا لهذا الشكل الحضري لعدة نتائج أهمها أن هذه التحصيصات جاءت كرد فعل للبناء الفوضوي إضافة إلى ظهور بعض الجوانب السلبية التي تنقص من أهميتها ودورها في تنظيم المجال الحضري والتأثير عليه.

الكلمات المفتاحية: الشكل الحضري-النسيج الحضري-التحصيصات السكنية.

Abstract:

This study aims to study the most important urban forms on the outskirts of the city, called housing benefits, and its role in providing urban housing and control of urban growth in Batna. Housing We arrived at the end of our study of this urban form of several results, the most important of these Althsasat came in response to the chaotic construction, in addition to the emergence of some negative aspects that undermine the importance and the role in the organization of the urban area and the impact.

Keywords: urban form - urban fabric - residential lotissement.

مقـــدمة:

عرفت معظم مدن الجزائر كغيرها من مدن العالم العديد من المشاكل والانعكاسات السلبية الاجتماعية والاقتصادية النابعة من النمو الديمغرافي المتسارع الذي خلق أزمة سكنية (بشيرالتيجاني،2000، ص52)، مما ألزم الدولة الجزائرية فرض عدة وسائل لمواجهة هذه الفوضى العمرانية وخلق سياسة سكنية عن طريق إقامة مناطق سكنية حضرية جديدة التي بدأ العمل بها سنة 1975.

وخلال التسعينات تغير النظام السياسي في الجزائر بفتح السوق العقارية، مما مكن القطاع الخاص دخول السوق وإنشاء تحصيصات خاصة بهم، وهذا ضمن قانون الترقية العقارية الذي ظهر سنة 1986، وبهذا تعددت الأطراف المتدخلة في إنتاج السكن في مجال التحصيصات السكنية وبالتالي تعدد أصنافها.

إن جل توسعات المدن الجزائرية إلى غاية القرن الماضي نمت وتطورت وفق نمط التحصيصات المتعاقبة وخاصة بأطرافها، ومن بينها مدينة باتنة التي تنتمي إلى سلسلة تراتب المدن الكبرى بتعداد سكاني يقدر بـ 247520 نسمة[1] (الديوان الوطني للإحصاء،1998، ص35)، وبحضيرة سكنية تقدر بـ 45838 سكن (نفس المصدر السابق، 1998، ص42)، وتوجد بها العديد من أصناف التحصيصات التي شهدتها الجزائر، وساهمت في تشكيل المظهر الحضري للمدينة، وأدت إلى امتداد مجالي مفرط.

أهداف الدراسة: تكمن في معرفة مدى نجاح سياسة التحصيصات السكنية داخل مدينة باتنة من حيث واقع تواجدها وطريقة تخطيطها.

فرضية الدراسة: تعتبر التحصيصات السكنية بمدينة باتنة كنتيجة طبيعية لانتشار المباني العشوائية وعدم التحكم في نمو وتنظيم النسيج الحضري للمدينة.

إشكالية الدراسة : لقد كان لنمط التحصيصات دور مهم في توفير السكن الحضري وضبط النمو العمراني في ظل مجموعة من الأطر القانونية التي تقوم بتنظيم وتسيير هذه الوسيلة العمرانية، لكن رغم هذا كله نجد أن هذا النمط لا يخلو من مشاكل انعكست سلبا من خلال عدم تطبيقها على أرض الواقع، مما نتج عنه انحراف و تناقض بين المخطط النظري والانجاز في الميدان من خلال عدم التجانس العمراني داخل التحصيصات السكنية وعدم تلبية حاجيات

السكان، و هوما أدى بنا إلى بلورة إشكالية دراستنا في طرح عدة أسئلة : ما واقع التحصيصات السكنية ودورها في إنتاج نسيج عمراني منظم وفق أطر قانونية داخل المدينة؟ وكيف يمكن التدخل لمعالجة النقائص والسلبيات لها خاصة مع تنوع الأطراف المتدخلة في إنجازها؟

أولا: الإطار المفاهيمي للدراسة

1- مفهوم التحصيصات: (التجزئة)

تعتبر التحصيصات وسيلة لإنجاز السكن الحضري الفردي والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية، فالتحصيص هو "كل تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملك مهما كان موقعها، من شأنها أن تستعمل في عملية تشييد بناية" (الصادق مزهود،1995، ص160).

ويعتبر التحصيص أيضا: "كل تقسيم أو تجزئة لملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحة، بهدف إنجاز مباني موجهة لنشاط معين (سكني، تجاري، صناعي)" (بوقيس نذيرة، 2003، ص119).

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%)المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،1998، ص119) من حظيرتها العقارية، في حين التحصيصات بمختلف أصنافها تستحوذ 10.84% من إجمالي مساحة المدينة (القانون 1991/9،11، ص80).

كما يعرفها الفقيه دولو بادير على أنها تلك العملية التي تستهدف التقسيم الإداري لملكية عن طريق البيع والإيجار 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 التجزئة العقارية تعد في أصلها عملية خاصة تتيح لمالكها حرية التصرف (الديوان الوطني للإحصاء،1987، ص120).

بصفة عامة تعتبر تجزئة عقارية أو تحصيص 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 (المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91/1998، 196، ص924-926).

2-الشكل الحضري: يمكن التعبير عنه بأنه العلاقة بين المجال المبني والشاغر أي ما يسمى بالفراغ أو التوابع. (Alberto Zuchill, 1998 p76)

كما يعتبر أحد العناصر الأساسية في التعمير و الإنتاج 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: (Farida Nacer), 2003,p82)"يمثل تفاعل عدد من المنظومات الاقتصادية والعمرانية والاجتماعية مع بعضها، لتكوين بنية مترابطة لها خصوصياتها، وبذلك يكون النسيج الحضري نظاما معقدا تحكمه مجموعة من العلاقات المتبادلة والمتداخلة".

كما يعرف أيضا (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، 1998، ص36): 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: (Henri Jacquot,2000,p415)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 تدريجيا، وزيادة كثافتها السكانية شيئا فشيئا. على رفع مستوى الخدمات فيها.

كما يعرفه هربرت وكتمان: انتشار الهيكل العمراني للمدينة خارج الحدود الموضوعة لها،أي امتداد عمران Extension وتحمل كلمة الانتشار طياتها عدم التقيد بحدود المناطق العمرانية، كما عرف التوسع العمراني بامتداد المدن (مشروع القانون الجديد 04/2005،04، ص101) .

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 والرقي اجتماعيا واقتصاديا.

ثانيا: نشأة وتطور التحصيصات السكنية في مدينة باتنة

عرفت سياسة التحصيصات في مدينة باتنة مرحلتين أساسيتين في تاريخ نموها العمراني حيث ارتبطت كل مرحلة بقانون عقاري معين، بالإضافة إلى تنوع في أنماط التحصيصات:

1-المرحلة الأولى (1974-1986) (سيطرة التحصيصات العمومية):

وتمثل مرحلة بداية التفكير في التحصيصات كوسيلة عمرانية خاصة بعد صدور الأمر 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 و الذي بمقتضاه أصبحت البلدية مالكة لمجمل الأراضي الداخلة في محيط تعميرها مهما كانت ملكيتها واستخدامها في الأغراض العامة أو بيعها في شكل قطع مجزأة للخواص من أجل بناء المساكن الفردية على أن تقوم البلدية بإنجاز مخطط التحصيص على حسابها الخاص من أجل تطبيق القوانين المعمارية، والمحافظة على النسيج العمراني Jean jeanclaude,1979 (Jean claude,1979,p67) هذا القانون الذي جمد السوق العقارية لحساب تنمية وتطوير البلديات وكانت أهدافه ترمي إلى :

- حماية الأراضي الزراعية من تقدم التعمير والصناعة.
- الوقوف ضد كل أعمال المضاربة للأراضي القابلة للبناء.
-عقلنة توطين التجهيزات العمومية.

يمكن القول هنا أن مدينة باتنة عرفت كغيرها من المدن انتشارا واسعا لهذا الشكل العمراني في مختلف اتجاهاتها وخاصة في الجهة الجنوبية حيث تعتبر التحصيصات أداة من أدوات التعمير العملياتي إلى جانب المناطق السكنية الحضرية الجديدة.

2-التحصيصات كرد فعل للبناء الفوضوي وتلبية للاحتياجات العائلية: (1974-1978)

امتدت هذه التحصيصات في الجهة الجنوبية للمدينة أين تتركز أكبر نسبة وأهم حي لانتشار البناء اللاشرعي (حي بوعقال) وتتمثل هذه التحصيصات في تحصيص كموني، تحصيص البستان، بوعريف والزهور، وبمعدل 16 هكتار (ماجد الخطيب، دون سنة نشر) للتحصيص، وهذا مع بداية ظهور التحصيصات العمومية سنة 1974.

3-تحصيصات ضمن برنامج المناطق السكنية الحضرية الجديدة (1978-1984) تاريخ إنجاز المخطط العمراني الرئيسي:

جاءت التحصيصات السكنية ضمن المناطق السكنية الحضرية الجديدة التي ظهرت منذ الثمانينات و المكونة من أربعة مناطق كان من المقرر أن توفر 10230 مسكنا، غير أن منطقتان حضريتان بالجهة الجنوبية و الثانية بالجنوب الغربي انطلق مشروعهما منذ سنة 1979/1978 على التوالي، أما المنطقة الثالثة بوزوران و الرابعة ببارك فوراج تم إلغائهما، حيث أن المنطقة الحضرية خصص فيها للتحصيصات 68.94 هكتار من إجمالي مساحة المنطقة و تضم 1743 حصة المكونة لتحصيصات(المجاهدين، تامشيط قطاع 3و4، تامشيط المجاهدين و حشاشنة ومجموعة من التعاونيات)، أما المنطقة الثانية فتشكل فيها مساحة السكن الفردي المنظم (تحصيصات، تعاونيات) 50.06 هكتار أي ما نسبته 25.63 % من مساحة المنطقة المقدرة بـ 198.70 هكتار (مدونة العمران،2012) . وقد تم تعديل مساحة المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الثانية بإضافة هياكل الجامعة وبعض التحصيصات، فأصبحت مساحتها 336.15 هكتار وبالتالي ارتفعت نسبة استهلاك السكن الفردي إلى 69.60 % من إجمالي المساحة الجديدة للمنطقة.

جدول (رقم 1) يبين طبيعة الاستهلاك المجالي في المنطقة الحضرية الجديدة الثانية:

	عدد السكان	%النسبة	مساحة الاستهلاك	%النسبة
السكن الجماعي	2366	68	37.14	18.68
السكن الفردي -تحصيصات - تعاونيات -ترقية عقارية	1096	32	50.06	25.63
التجهيزات	-		60.53	30.45
الاحتياجات العائلية	-		8.44	4.24
الأراضي الشاغرة+منطقة الارتفاقات	-		41.71	21
المجموع	3462	100	198.78	100

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة، 1998، ص 125.

جدول (رقم2) يبين طبيعة الاستهلاك المجالي في المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الأولى ونصيب التحصيصات من هذا الاستهلاك:

	عدد السكان	%النسبة	مساحة الاستهلاك	%النسبة
السكن الجماعي	3416	66.30	53.06	36
السكن الفردي -تحصيصات -تعاونيات -ترقية عقارية	1743	26.72	68.94	45
سكنات عشوائية	07	6.97	18	12
التجهيز	-	-	10.5	07
المجموع	5169	100	050	100

المصدر: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية باتنة، 1998، ص 119.

4-المرحلة الثانية (1986-2006): فتح السوق العقارية وظهور متدخلين جدد

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

أ-**القانون 90/: 25** المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن التوجيه العقاري، وكذا الأمر 26/95 الصادر في 1995/11/25 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 بين هذه الوسائل نجد:

- حق الشفعة (د.عبدا لهادي مقداد،2000، ص70).

– نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

– شراء الأراضي من السوق العقارية عن طريق الوكالات العقارية.

ب-**قانون الترقية العقارية 07/86**: والذي ظهر في جو اقتصادي يتسم بتدهور المصادر المالية العامة للبلاد وعجز الدولة عن تلبية الطلب المتزايد للسكن حيث سمح هذا القانون بالبحث عن موارد أخرى للتمويل تتمثل في المال الخاص بالمواطنين عن طريق الادخار الموجه في تمويل السكن.

ورغم أن قانون 07/86 يفتح المجال نحو الترقية العقارية الخاصة إلا أن التناقضات والضغوطات التشريعية والعقبات التمويلية أدت إلى تحول أصحاب رؤوس الأموال عن ترقية السكن إلى نشاطات أخرى أكثر ضمانا.

ج – المرسوم التشريعي رقم 03/93: المؤرخ في: 1993/03/01 وهو مرسوم حدد الإطار العام المتعلق بالنشاط العقاري حيث من خلاله يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا باستثناء الذين يقومون بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة، أو حاجات المشتركين في ذلك، وقد حدد أيضا علاقة المتعامل بالمشتري وعلاقة المؤجر بالمستأجر والملكية المشتركة.

ثالثا: أصناف التحصيصات:

1- التحصيصات العمومية : و يقصد بها التحصيصات التي تقوم بإنجازها الجماعات المحلية و المتمثلة في البلدية غير أن تدخلها توقف سنة 1986 حيث فتحت السوق العقارية للخواص وفقا لصدور القانون 86/07 المؤرخ في 1986/03/04 وصدور المرسوم التشريعي 90/405 المؤرخ في 1990/12/22 الذي بموجبه تم إنشاء الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين لتقوم بمساعدة البلديات في السهر على تنظيم وتسيير محفظتها العقارية بإنشاء تحصيصات لفائدة مواطنيها بالإضافة إلى مهام أخرى كإنتاج السكن الفردي و التساهمي، وقد تم تقسيم التحصيصات العمومية إلى :

- تحصيصات عمومية ظهرت قبل 1986 تم إنجازها من طرف البلدية.

– تحصيصات عمومية ظهرت بعد 1986 تم إنجازها من طرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

كما يمكننا أن نميز نوعان من التحصيصات العمومية حسب الفئة الاجتماعية:

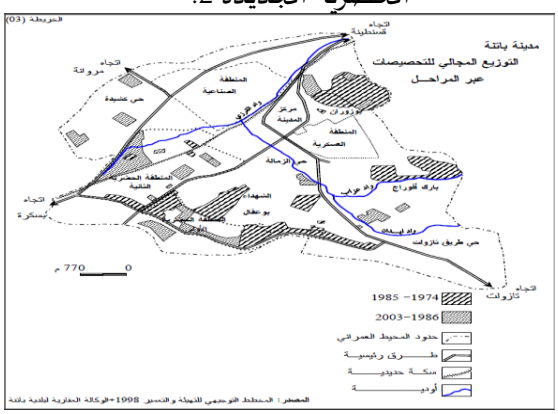
أ-تحصيصات اجتماعية: وهي التحصيصات التي ظهرت خاصة بعد صدور الأمر 26/74 الخاص بتكوين الاحتياطات العقارية، وفيها تتحمل الدولة تكاليف تهيئتها، مما جعل أسعار التنازل عن الحصص مناسبا مع دخل بعض الفئات، أي أن التنازل يتم بمبالغ رمزية، حيث لا تدخل كلفة تهيئة المتر المربع الواحد في عملية التنازل، واستمر العمل بها إلى غاية بداية التسعينات.

ب-تحصيصات ترقوية: يحدد سعر الحصص بعد أن تتم عملية التهيئة، إذ يمكن الحصول على مثل هذا النوع من التحصيصات من طرف الفئات المهنية ذات الدخل المرتفع، ويتم بيعها بسعر السوق أي بسعرها الحقيق، وقد أصبحت اليوم تخضع لإجراءات المزاد العلني.

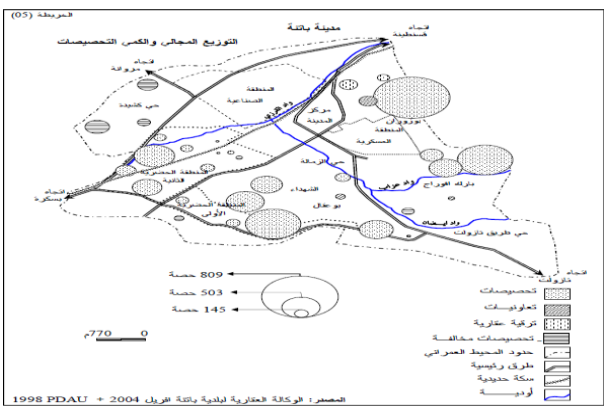
يوجد من بين إجمالي التحصيصات العمومية بمدينة باتنة تحصيصان ترقويان تابعان للوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين وهما الفجر بـ 170 حصة بحي الزمالة، والرياض 3 بـ 73 حصة + ثلاث حصص للتجهيزات بمساحة 36.94 هكتار.

- التوزيع المجالي للتحصيصات العمومية

كانت التحصيصات قبل سنة 1986 تنتشر أغلبها بالجهة الجنوبية للمدينة، وهذا على امتداد طولي من الجهة الجنوبية الشرقية نحو الجهة الجنوبية الغربية، مشكلة بذلك آخر حلقة في هذه الجهة، في حين الجهة الشرقية نسجل بها ثلاث تحصيصات وهي بوعريف وبارك فوراج1-2، أما الجهة الشمالية فنجد تحصيص بوزوران بمختلف أقسامه وذلك حسب ما هو مبين بالخريطتين، ولقد تركزت مجمل البرامج في الجهة الجنوبية الغربية، وذلك في إطار مشروع المنطقة السكنية الحضرية الجديدة 2.



الوكالة العقارية لبلدية باتنة 2001



باتنة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية

2- التحصيصات الخاصة : وهي تحصيصات تم إنجازها من طرف الخواص في فترات مختلفة و بكيفيات متباينة، حيث كان أول ظهور لها بدية التسعينات بسبب تحرير السوق العقارية وفسح المجال أمام الخواص لدخول المنافسة، ولهذا تعددت أشكال تدخل الخواص في ميدان التحصيصات إما بصفة فردية أو جماعية منظمة، ولهذا يمكن تقسيمها إلى تحصيصات الترقية العقارية التي تتمثل في إنجاز بنايات تستعمل أساسا للسكن، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني و تجاري تقام على أراضي خاصة منتقاة ومهيأة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية

الموجودة في إطار إعادة الهيكلة أو التجديد، كما نجد هناك نمطين من الترقية العقارية هما الترقية العقارية للأراضي و الأخرى للسكن.

أما تحصيصات الترقية التعاونيات العقارية فهي تحصيصات تم إنجازها بشكل جماعي لصالح مؤسسة أو هيئة معينة أهمما يميز هذه الجماعات وجود علاقات تربطهم (مهنية، اجتماعية.....) إضافة إلى القانون الأساسي الخاص بالتعاونيات العقارية الذي يعمل على تسييرهم. بالنسبة للمتدخلين في إنجاز وتسيير التحصيصات فهناك متدخلون عموميون كالبلدية والوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وديوان الترقية والتسيير العقاري والمؤسسة الوطنية لترقية السكن العائلي، إضافة إلى البلدية التي تعتبر أهم هيئة فيتسيير وتهيئة التحصيصات والوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

- إسهام التحصيصات العمومية في النسج الحضري لمدينة باتنة:

نجد أن نمط التحصيصات العمومية المنجزة من طرف البلدية قبل سنة 1986 استهلك 191.06 هكتار أي 7.86% من إجمالي مساحة المدينة أما نمط التحصيصات العمومية المنجزة من طرف الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بعد سنة 1986 فنجده قد استهلك 101.73 أي 5.05 % من إجمالي مساحة المدينة المقدرة بـ 3394 هكتار في هذه الفترة.

جدول (رقم 3) يوضح نسبة إسهام التحصيصات العمومية في الإنتاج السكني:

الفترة	مساحة المدينة(هكتار)	مساحة التحصيصات العمومية(هك)	نسبة التحصيصات العمومية من مساحة المدينة %
1986-1974	2431	191.06	7.86
2003-1986	3394	101.73	5.05
المجموع		362.79	10.69

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

نلاحظ من خلال هذا الجدول أيضا أن نسبة استهلاك المجال عن طريق التحصيصات العمومية هو 10.69% من إجمالي مساحة المدينة خلال الفترة 1974-2003.

إسهام التحصيصات العمومية في الإنتاج السكني:

إن إسهام التحصيصات العمومية في توفير السكن بمدينة باتنة يختلف من مرحلة إلى أخرى حيث أن نسبة توفير التحصيصات العمومية للمساكن خلال الفترة 1977-1987 قدر بـ 34.33%

من إجمال الحظيرة السكنية الموفرة في الفترة 1977-1987 والمقدرة بـ 11706مسكنا. (عبد الرحمن البكريوي، دون سنة نشر).

أما خلال الفترة 1987-1998 فكانت نسبة إسهام التحصيصات العمومية في الإنتاج السكني تقدر بـ 9.05% من إجمالي الحظيرة السكنية الموفرة في الفترة 1987-1998 والمقدرة بـ 18756 مسكنا (المرجع نفسه)، وعليه فإن الزيادة السكنية بمدينة باتنة خلال الفترة 1977-1998 بلغت 30462 مسكنا، وكان نصيب التحصيصات العمومية منها 18.74% أي بـ 5716 حصة أرضية.

جدول (رقم 4) يبين إسهام التحصيصات العمومية في الإنتاج السكني:

السنة	الحظيرة السكنية	الزيادة السكنية	عدد الحصص العمومية	النسبة %
1977	15376	11706	4019	34.33
1987	27082	-	-	-
1998	45838	18756	1697	9.055
المجموع		30462	5716	18.74

أما المتدخلون الخواص منهم الهيئات العمومية البلدية والمؤسسات العمومية، والخواص القائمون بالبناء الذاتي والأشخاص الطبيعيون والمعنويون.

إسهام التحصيصات الخاصة في النسيج الحضري والإنتاج السكني بمدينة باتنة:

تعتبر نسبة استهلاك هذه التحصيصات في مجال مدينة باتنة ضعيف جدا وذلك بمساحة 59.65هك (مديرية التعمير والبناء لولاية باتنة، جوان2007، ص30)، أي بنسبة 1.75% من إجمالي مساحة المدينة، حيث أن إسهام تحصيصات الترقية العقارية هو أضعف من تحصيصات التعاونيات العقارية بنسبة تقدر بـ 0.25 % حيث أن تدخلها كان محدودا اقتصر فقط على إنجاز 16 فيلات بحي المجزرة إضافة إلى 10 سكنات تساهمية للمرقي قتالة وتحصيص دبابي1-2 بكشيدة بـ 156 حصة. أما بالنسبة لإسهام التحصيصات الخاصة في توفير الحظيرة السكنية بمدينة باتنة فلقد جاء ضعيفا بنسبة 4.14% من إجمالي هذه الحظيرة المقدرة بـ 45838 مسكنا (الديوان الوطني للإحصاء،1998، ص54.) أي أن هذه التحصيصات وفرت 1901 قطعة أرضية.

جدول (رقم5) يبين إسهام التحصيصات الخاصة في النسيج الحضري والإنتاج السكني بمدينة باتنة

تحصيصات خاصة بـ	الحظيرة السكنية	عدد الحصص الخاصة	النسبة من الحظيرة السكنية	مساحة المدينة(هك)	مساحة التحصيصات(هك)	النسبة من مساحة المدينة%
تعاونيات عقارية	45838	1719	3.75	3394	51.05	1.50
الترقية العقارية		182	0.39		8.60	0.25
المجموع	/	1901	4.14		59.65	1.75

المصدر: من إنجاز الطلبة من خلال معطيات مديرية التعمير والبناء لولاية باتنة، جوان 2007.

رابعا: الدراسة الميدانية:

1-التعريف بمجال الدراسة

أ- **تحصيص المجاهدين 800 مسكن:** أنشأ هذا التحصيص من طرف البلدية بتاريخ 1986/02/05 أي قبل صدور قانون التوجيه العقاري 07/86 المؤرخ في 1986/03/04، ويقع جنوب شرق المنطقة السكنية الحضرية الجديدة الثانية الواقعة بدورها في الجنوب الغربي للمدينة بمساحة تقدر بـ 198.78 هكتار يمثل منها هذا التحصيص 3.6% بمساحة تقدر بـ 7.17 هكتار (البطاقة التقنية لتحصيص المجاهدين 800 مسكن)، و تضم 151 قطعة أرضية ويقع هذا التحصيص على بعد 360م شمال الطريق الرئيسي للإخوة عبد الله يحده من الشمال خط السكة الحديدية، ومن الجنوب حي800 مسكن، ومن الشرق سكنات تعاونية الشرطة وحي 164 مسكنا ومن الغرب الطريق الرئيسي الرابط بين حي كشيدة و حي الشهداء وحي 200 مسكن.

أما الطبيعة العقارية لهذا التحصيص فتدخل ملكية القطعة الأرضية ضمن ملك الجماعات المحلية البلدية حيث تم الحصول عليها إثر صدور قانون الاحتياطات العقارية سنة 1974 والذي يسمح للبلدية بضم كل قطعة أرضية تنتمي إلى محيطها العمراني.

ب-**تحصيص الرياض:** أنشأ بتاريخ 1995/07/16 وذلك بعد تحرير السوق العقارية والسماح للقطاع الخاص بإنجاز التحصيصات السكنية أي بعد صدور قانون التوجيه العقاري 07/86، ويعد واحد من ثلاثة أجزاء تشكل تحصيص الرياض الواقع ضمن المنطقة السكنية الحضرية

الثانية بمساحة تقدر بـ 10.69 هك أي بنسبة 5.73% من المساحة الإجمالية لهذه المنطقة وهو يضم 230 قطعة أرضية مجموع مساحتها يساوي3.86 هك.

ويحد هذا التحصيص من الجهة الشمالية خندق الحماية والطريق الوطني رقم (03) بالإضافة إلى سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري، ومن الجنوب خط السكة الحديدية وجامعة الحاج لخضر، ومن الشرق تحصيص الرياض1، ومن الغرب المحطة الجديدة لنقل المسافرين وبعض الأراضي الشاغرة. أما الطبيعة العقارية لهذا التحصيص فنجده مقسما إلى أملاك تابعة للدولة وأخرى للخواص تم الحصول عليها عن طريق الإدماج في الاحتياطات العقارية.

- المورفولوجية الحضرية لمجال الدراسة:

إن دراسة واقع شبكة الإطار المبني يتطلب منا دراسة المورفولوجية الحضرية، و أهم العوامل المتحكمة فيها تتمثل في: (Zecuelli,1983,p84.)

شكل الأرض الموجهة للتحصيص ومساحتها.

– الموضع.

– شبكة الطرق القائمة.

– شبكة التقطيع.

– نوعية التهيئة.

تحصيص الرياض نجده يتميز بمورفولوجية واضحة وتنظيم هندسي جيد بشكل شبه منحرف، يتحكم فإعطاءه هذا الشكل عدة عناصر كالارتفاقات المتمثلة في الطريق الوطني رقم (3) الرابط بين قسنطينة وباتنة، وخط السكة الحديدية جنوب التحصيص، وقناة الحماية التي تمر بشمال التحصيص. إضافة للارتفاقات هناك السكنات الجماعية التي أنشأها ديوان الترقية والتسيير العقاري وهي تقع شمال التحصيصات.

وبالنسبة لتحصيص المجاهدين 800مسكن فقد كان للطرق المحيطة بتحصيص المجاهدين 800 مسكن والطريق الذي يخترقه ويربطه بالطريق الرئيسي، بالإضافة لخط السكة الحديدية الذي يحده من الجهة الشمالية الغربية دور هام خلق مورفولوجيته الهندسية التي جاءت على شكل كتلة ذات شكل هندسي قريب من شبه منحرف في الشمال وتطاول في الجنوب الشرقي على شكل مستطيل.

3-خصائص المبنى داخل التحصيصات:

- عدم احترام مؤشرات البناء ووجود عدة تجاوزات غير قانونية بالنسبة لسكان تحصيص الرياض 2، أما تحصيص المجاهدين 800 مسكن نجد أن هذه المؤشرات لم تؤخذ بعين الاعتبار من طرف السكان حيث توجد عدة خروقات لقوانين البناء والتعمير مما أدى إلى خلق تباين في مساحات الحصص المبنية وعدم انسجام في المظهر العمراني.

– المباني المكتملة بلغ عددها في تحصيص الرياض 132مسكن بنسبة 55.46% من إجمالي عدد المساكن، أما في تحصيص المجاهدين بلغ عددها 139مسكنا أي بنسبة 90.20% ويرجع ذلك لوجود سكان ذوي مدخول مرتفع بالإضافة إلى قدم تحصيص المجاهدين وتوفر التهيئة الكاملة به.

– المباني في طور الإنجاز سجل 30 مسكنا بتحصيص الرياض أيما نسبته 12.60% في حين لم يتعدى عددها في تحصيص المجاهدين 800 مسكنا ثمانية مساكن أي بنسبة 5.19% ، ويرجع هذا التباين إلى أن تحصيص الرياض 2 حديث النشأة مقارنة بتحصيص المجاهدين 800 مسكن.

– بالنسبة لتوضع المباني نجد تراصف خطي مع احترام مسافته التي تراوحت ما بين 1و1.5م هذا بالنسبة لمعظم مباني تحصيص الرياض وبدرجة أقل لتحصيص المجاهدين.

– تراصف خطي متقطع ونلاحظ هذا النوع خاصة في تحصيص المجاهدين 800 مسكن حيث يتوفر على مساحات خضراء معتبرة تزيين الواجهات الأمامية للمباني.

– وجود بعض المباني غير الشرعية في نهاية تحصيص الرياض2 من الجهة الغربية لم تحترم المسافة القانونية للتراصف وتوضع المباني بالنسبة للحدود الفاصلة مما أدى إلى خلق اختلالات في المظهر العمراني داخل التحصيص ونفس الشيء بالنسبة لتحصيص المجاهدين 800 مسكن والتجاوزات كانت من طرف المباني الشرعية.

– وضعية المباني بالنسبة للحدود الفاصلة نجد أن لا وجود لهذه المسافات فأغلب المباني داخل التحصيصين ذات أسوار متلاصقة.

– أما علو المباني هناك اختلاف في عدد الطوابق مما خلق نوع من عدم التجانس في المظهر العام للبنايات داخل التحصيصين.

جدول (رقم6) يبين علو المباني داخل التحصيصين المدروسين :

التحصيص	إجمالي الحصص	الحصص الشاغرة	الأساسات	الحصص المبنية	طابق أرضي	R+ 1	2R+	3R+....
الرياض2	238	76	30	132	34	74	19	05
المجاهدين 800مسكن	154	07	08	139	08	48	65	18

المصدر: من إنجاز الباحث

- المواد المستعملة في البناء: بالنسبة للجدران كالطوب والآجر مستعملة بنسبة 100 /100 كما نسجل أن غالبية الطوابق العليا جدرانها مبنية من الآجر وهذا نظرا لخفة وزنه وصلابته. أما أسقف المساكن داخل التحصيصين المدروسين فمن نوع البلاطة خاصة في تحصيص الرياض، كما نميز وجود أسقف من نوع القرميد تشيد على الطابق الأخير للمباني لإضفاء نوع من الجمالية ونجده بكثرة في تحصيص المجاهدين، وبصفة عامة نجد أن نسبة الأسقف من نوع البلطة بنسبة 95 أما القرميد 5 بالمائة.

- واجهات المباني بكلا التحصيصين منها المنتهية ونصف منتهية وغير المنتهية.

- معظم المباني احترمت العلو القانوني داخل التحصيصي بينما الباقي عكس ذلك وبنسبة ضعيفة ويرجع ذلك لعدم التجانس في المظهر العام للنسيج الحضري.

– ضعف كبير في وجود المرافق التعليمية والإدارية والأمنية وكذا المرافق الشعائرية والصحية والثقافية والتجارية

- الطرق في تحصيص الرياض غير معبدة والأرصفة منعدمة مما خلق وضعية مزرية داخله خاصة عند سقوط الأمطار، ونجدها بتحصيص المجاهدين معبدة كليا وتمتاز بوجود كل العناصر المكونة لها من رصيف ورواق السير.

– شبكة الإنارة متوفرة بكلا التحصيصين ونجدها مدمجة مع الأعمدة الكهربائية التي تزود المساكن بالطاقة الكهربائية، أما شبكة الغاز الطبيعي فهي تغذي كليا احتياجات التحصيصين، وبالنسبة لشبكة المياه الصالحة للشرب فهي متوفرة جيدا، بكة الصرف الصحي تغطي بأكبر نسبة، وشبكة الهاتف متوفرة بتحصيص الرياض2 دون التحصيص الآخر مما أثار حالة استياء لدى السكان.

– المساحات الخضراء فهي تكاد تنعدم بتحصيص الرياض 2 أما تحصيص المجاهدين نلاحظ وجود مساحات خضراء معتبرة على طول الأرصفة والمتمثلة في الأشجار التزيينية مع وجود بعض الحدائق المنزلية مما يمنح التحصيص منظرا حسن.

– عملية التخلص من النفايات تكون عشوائية عن طريق إلقاء القمامات في الطرقات مما يشكل خطرا على الصحة العامة ويساهم في انتشار التلوث البيئي في كلا التحصيصين.

الخاتمـــــة:

من خلال دراستنا للشكل الحضري المتمثل في واقع التحصيصات السكنية بمدينة باتنة ومتطلبات تخطيطها وتطويرها خلصنا إلى عدة نتائج أهمها:

- إن موضع مدينة باتنة بالإضافة إلى الارتفاقات الاصطناعية والطبيعية يتحكمان في توجيه نمو النسيج الحضري بها ويحدان منه في بعض المناطق.

– زيادة النمو الحضري بمدينة باتنة هو نتيجة مباشرة لظاهرة التحضر التي تعرفها معظم المدن الجزائرية، وهذا بفعل هجرة سكان الريف نحوها.

– عدم وجود سياسة تهيئة حضرية في الجزائر ولكن هناك عدة سياسات حضرية من بينها سياسة التحصيصات السكنية التي اعتمدتها الدولة منذ السبعينات للحد من أزمة السكن.

– ساهمت التحصيصات في زيادة المشاريع السكنية بمدينة باتنة، وأدى تعدد أصناف التحصيصات وكذا المتدخلون واختلافهم إلى خلق تنافس حاد بين القطاع العام والخاص وهذا في ظل سلسلة من القوانين التي تحكمهم وتسيرهم.

– عدم وجود انسجام وتناسق بين النسيج العمراني للتحصيصين من جهة والمباني الموجودة داخل كل تحصيص من جهة أخرى.

– إن التغيرات والتجاوزات التي حصلت على المخططات الأصلية للسكن ساهمت بصفة مباشرة في تشويه الواجهة العمرانية وهذا نتيجة للأوضاع الاقتصادية والاجتماعية.

التوصيات والاقتراحات:

1-الحفاظ على البيئة من خلال توعية المواطن بضرورة الحفاظ على البيئة والمساحات الخضراء ورمي القمامات في أمكنة بعيدة عن مقر السكن تجنبا لانتشار الأمراض والأوبئة والحفاظ على منظر الحي ونظافته.

2-اختيار نماذج من التحصيصات تتناسب مع خصوصيات بعض الأسرة الجزائرية من خلال الرفع من مساحة الاستيلاء والتقليص من المساحات الحرة كالفناء والحديقة بالنسبة للأسر الكبيرة الحجم.

3-التطبيق الصارم للقانون فيما يتعلق باحترام المدة الزمنية المخصصة لبناء الحصص المقدمة، وفرض عقوبات على أصحاب المباني غير منتهية الأشغال بها والتي تجاوزت المدة الزمنية المخصصة للبناء.

4-التطبيق الصارم لأحد الضوابط القانونية المتعلقة بتنظيم البناء والتعمير والمتمثلة في فرض شكل معماري معين للواجهات وهذا من أجل تفادي تشويه المظهر الحضري للتحصيصين.

5-تطوير إمكانيات البلدية للتحكم في عقارها وذلك بتدعيم الوكالات المسؤولة عن تنظيم العقار وتحسين إمكانياتها التقنية والبشرية، وتفعيل دور الجماعات المحلية في المتابعة والمراقبة من بداية تسليم القطعة الأرضية وصولا إلى نهاية البناء عليها وتسليم شهادة المطابقة.

6-تهيئة وتعبيد شبكة الطرق وبناء الأرصفة في تحصيص الرياض2، واستكمال مد مختلف الشبكات في أقرب الآجال للتحصيصات غير الشرعية، والتي ظهرت بعد إنشاء مخططات التهيئة الخاصة بالتحصيصين المدروسين.

7-الإسراع في تجسيد المبرمج من المرافق العمومية داخل التحصيصين مع الأخذ بعين الاعتبار مكان وموقع إنشائها لتمس أكبر عدد من السكان.

8 -تحويل المساحات الشاغرة والحرة إلى مساحات خضراء وأماكن لعب الأطفال وملاعب رياضية للشباب.

9-توقيع التجهيزات والمرافق العمومية الضرورية قبل توزيع الحصص وهذا لحث السكان على المجيء والاستقرار.

المصادر والمراجع:

-إحصائيات مستخرجة من المصلحة التقنية بمديرية التعمير والبناء لولاية باتنة، جوان 2007.
-بشير التيجاني (2000)، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، وهران.
-بوقيس نذيرة (2003)، التحصيصات السكنية في الجزائر-معالجة للواقع ورؤية للمستقبل-دراسة لبعض النماذج في مدينة قسنطينة، مذكر ماجستير في التهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، كلية الهندسة المعمارية جامعة قسنطينة.
-البطاقة التقنية لتحصيص لتحصيص المجاهدين 800 مسكن.
-الديوان الوطني للإحصاء ons، التعداد العام للسكن و السكان 1998.
-الديوان الوطني للإحصاء، التعداد العام للسكن والسكان 1987و1998.
- الديوان الوطني للإحصاء ons، التعداد العام للسكن و السكان 1998.
-الديوان الوطني للإحصاء، التعداد العام للسكن والسكان 1987و1998.
-الديوان الوطني للإحصاء، التعداد العام للسكان والسكن 1998.
-الصادق مزهود (1995)، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري (دراسة تطبيقية على مدينة قسنطينة)، دار النور للنشر، الجزائر.
-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1998، الفصل الثاني.
-القانون 11/91، المؤرخ في 27 فيفري 1991، المتضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
-ا المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، الجريدة الرسمية رقم 26، ص 924-926
- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير،1998 .
-عبد الرحمن البكريوي "التعمير بين المركزية واللامركزية" مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء الطبعة الأولى، د س ن.
-عبد الرحمن البكريوي المصدر نفسه.
-ماجد الخطيب: النسيج الحضري للنجف –عوامل النشأة والتغيير-دار الشؤون الثقافية، بغداد، د ط، س ن.
-مشروع القانون الجديد 04/04 المتعلق بالسكني والتعمير، المنشورات الوطنية، مراكش، 2005.

www.google.fr 17 2012- مدونة لعمران

-د. الهادي مقداد (2000)،"السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكنى "مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء الطبعة الأولى.

- Alberto Zuchfill : introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine.

- A.ZUCHELLI (1983), INTRODUCTION à L'URBANISME OPERATIONNEL ET COMPOSITION URBAIN VOLUME3.OPU.

- Farida Naceur (2003) Dynamisme associatif dans les quartiers spontanés, Batna, Algérie ,université Biskra.

- Henri Jacquot, François priet (2000),: droit de l'urbanisme, Edition Delta,3èm édition.

-Jean Claude doubrere(1979) cours d'urbanisme applique 2ième édition corrigée، Editions Eyrolles، Paris.