

التجمعات السكنية الجديدة بالجزائر ما بين الواقع والتحدي  
(حالة مدينة باتنة)

(دراسة ميدانية للتجمع السكني الجديد حملة 1-2)

الدكتور: فوزي مشنان ، جامعة باتنة 1، الجزائر

الملخص:

تهدف الدراسة إلى التعرض للظاهرة الحضرية التي مست معظم مدن الجزائر بشكل واسع ومستمر، و هذا نتيجة التوسع العمراني للمدينة وتشبع نسيجها الحضري، ومع وتزايد مشكلة الإسكان والطلب عليه فظهرت بذلك هذه التجمعات السكنية الجديدة كبديل للتخفيف من مشكلة السكن، و كل ذلك كان على حساب الأراضي الزراعية ودون أي تخطيط مسبق لها، مما أصبحت بذلك تشكل تحديا واضحا لنمو المدينة وتطويرها الحضري. وتوصلنا من خلال هذه الدراسة لنتائج هامة تتعلق بكون هذه التجمعات السكنية خطط لها وتم إنشاؤها لمواجهة الطلبات المتزايدة على السكن، وكبديل لمحاربة تواجد الأحياء الهشة والفوضوية، وذلك رغم استهلاكها المفرط للأراضي الزراعية، فأصبحت بذلك تمثل واقعا يشكل تحديا وتحكما في التوسع العمراني للمدينة مع عدم مراعاة جوانب التخطيط الحضري والعمراني لها.

**Abstract:**

The study aims at the exposure of the urban phenomenon, which affected most of the cities of Algeria in a large and continuous manner. This is due to the urban expansion of the city and the saturation of its urban fabric, and with the increasing problem of housing and the demand for it. These new communities have emerged as an alternative to alleviating the problem of housing. Without any prior planning, thus becoming a clear challenge to the city's growth and urban development.

In this study, we have reached significant conclusions regarding the fact that these communities were planned and constructed to meet the increasing demand for housing, and as an alternative to fighting the existence of fragile and chaotic neighborhoods, despite the excessive consumption of agricultural land, thus becoming a challenge and controlling the urban expansion of the city Aspects of urban and urban planning..

إنّ التحدي الكبير الذي يواجه مدينة الجزائر يكمن في مسألتين رئيسيتين : الأولى تتمثل في كيفية الموازنة بين النمو السكاني والنمو المجالي الحضري، والثانية الحدود التي تقف عندها المدينة والتحكم بعملية التنظيم المجالي وإنتاج المجالات الإقليمية التي تشكّل إطاراً يستوعب هذا النمو، أما التحدي الثاني فهو ما اصطلح على تسميته بالتعمير الفوضوي أو غير المنظم، وهنا تكمن إشكالية تنظيم المجال الحضري والاستعمال الأمثل للمساحات البينية، و أن بيد السلطة العمومية إمكانيات توجيه الانتباه إلى عمليات التدخل الذكية والعقلانية على النسيج العمراني لتحقيق النتائج المجزية والمفيدة التي من شأنها خدمة الاقتصاد الحضري للمدينة.

وبالتوازي مع هذه الأعمال الضرورية لا بد من مراعاة النظرة الشمولية وتحديد السياق الذي في إطاره تنمو المدينة لاستيعاب السكان والأنشطة والخدمات وإعادة توزيع النشاطات لتحقيق التوازن بين المدينة ومحيطها الحضري بين المدينة ونطاقها المتروبولي لتجنب المدينة التعطل الوظيفي مع مرور الزمن بفعل ثقل نظام المركزية، وبالتالي عدم توازن النظام العمراني.

إن مجمل المشكلات التي تعاني منها البنية الحضرية بمدينة الجزائر من الصعب إيجاد حلول لها في إطار بنيتها الداخلية فحسب، بل تتوقف على أعمال التهيئة في إطار ناحيتها وإيجاد المساحات المشتركة بين التهيئة العمرانية في الإطار المحلي والإطارين الإقليمي والوطني، ولكن ذلك يتطلب في رأينا رؤية إستراتيجية واضحة تستهدف التكييفات الضرورية على المستويات المجالية والاقتصادية، وإعادة الانتشار السكاني والمجالي للأنشطة الاقتصادية والنظر إلى قوة استقطاب العاصمة بالتوزيع العقلاني والمتوازن للاستثمارات التنموية والاستعمال الرشيد للأراضي، وتوجيه الفائض إلى مساحات ومجالات أخرى في إطار الإقليم لكي لا تبقى مدينة الجزائر مع تراكم مشكلاتها دائمة الانشغال بأزمة السكن على حساب

الوظائف الأخرى كسهولة التنقل والحركة والخدمات النوعية التي تليق بوظائف مدينة-عاصمة في ظل التنافس القائم بين كبريات المدن المتوسطة.

لقد حاولت الحكومات الجزائرية إيجاد حلول للمشاكل الديموغرافية الناجمة عن اختناق المدن من خلال إنشاء مدن جديدة، لكن تطبيق هذا المخطط لم يكن بمستوى الطموحات المعقودة، فهناك هوة شاسعة بين أرقام الحكومة والواقع المرير لهذه المدن.

و لقداعتبر الخبراء الاقتصاديون والمهندسون المعماريون قرار الحكومة الجزائرية إنشاء مدن جديدة خيارا استراتيجياً فرضته التحولات الديموغرافية والاقتصادية التي عرفتها البلاد في العقدين الأخيرين، ورمت الحكومة من وراء هذا المشروع إلى إيجاد حلول لحالة الاكتظاظ والضغط في المدن الموروثة من الحقبة الاستعمارية، وكانت هناك دراسات كثيرة أكدت على ضرورة إنشاء مدن جديدة بالمناطق الداخلية والصحراوية بما يضمن توزيعاً سكانياً مقبولاً على كل مناطق الجزائر.

وتعد مدينة باتنة الواقعة بالشرق الجزائري من بين أهم المدن التي عرفت ظاهرة إنشاء التجمعات السكنية الجديدة، حيث تمثلت في إنجاز مشروع القطب الجديد حملة المتمثل في التجمع السكني الجديد حملة 1 و 2 وحملة 3 الذي يبعد بمسافة قصيرة عنه نتيجة تشبع نسيج المدينة العمراني، واعتبر هذا المشروع كخيار للتخفيف من مشكلة السكن والطلب المتزايد عليه وذلك على حساب الأراضي الزراعية التي تقام عليها هذه التجمعات.

و لكن ما يلاحظ هنا أن هذه التجمعات السكنية الجديدة أنها تفتقد لأدنى شروط الحياة و المعيشة، وتكاد تنعدم فيها أهم المرافق الضرورية التي يحتاجها المواطن بصفته كائن متحضر و راقى، كما اعتبرت مجرد مراقد تستعمل فقط كماوى يقي الانسان من برد الشتاء و حر الصيف.

كما سبق ذكره يمكن لنا بلورة إشكالية دراستنا في طرح الأسئلة التالية: ما واقع التجمعات السكنية الجديدة بالجزائر؟ وهل تم توفير السكن اللائق للمواطن كإنسان حضري راق؟ وما مدى الجدوى من إنشاء مثل هذه التجمعات السكنية الجديدة دون أي تخطيط مسبق لها؟

أهمية وأهداف الدراسة: تكمن أهمية الدراسة في كونها ذات علاقة وطيدة بمجال التخصص و من أهم الظواهر التي يثيرها في وقتنا الحالي، حيث بدأت الظاهرة في التطور والانتشار باعتبارها الحل الأنسب لتوفير السكن اللائق للمواطن، ولو على حساب الأراضي الزراعية التي تقام عليها مشاريع الانجاز.

أما الهدف من دراستنا هو التعرف على الظاهرة ومدى إسهامها ودورها في مجال التحضر والتنمية للمدينة باعتبارها عاملا أساسيا في إمكانية حصول المواطن على مأوى يقيه من حر الصيف وبرودة الشتاء، مع التعرف على واقع الظاهرة وجوانب التأثير والتأثير فيها.

فرضية الدراسة: يعتبر إنشاء التجمعات السكنية الجديدة ظاهرة حضرية أتت كحل بديل فرضته الدولة الجزائرية ليساهم في التخفيف من مشكلة السكن، وتوفير السكن اللائق للمواطن دون مراعاة جانب التخطيط لها، وتأثيرها مستقبلا على النسيج العمراني للمدينة وتوسعها.

أولا: الإطار المفاهيمي للدراسة

التوسع العمراني: مفهوم عام متعدد الوجوه يشير إلى توسع مدينة ما، وضواحيها على حساب الأراضي والمناطق المحيطة بها، وتؤدي هذه الظاهرة إلى تطوير المناطق الريفية المجاورة للمدن الكبيرة تدريجيا، وزيادة كثافتها السكانية شيئا فشيئا، كما تساعد على رفع مستوى الخدمات فيها<sup>(1)</sup>.

كما يعرفه هيربرت وكتمان: انتشار الهيكل العمراني للمدينة خارج الحدود الموضوع لها، أي امتداد عمران Extension وتحمل كلمة الانتشار طياتها عدم التقييد بحدود المناطق العمرانية، كما عرف التوسع العمراني بامتداد المدن<sup>(2)</sup>.

كما تعتبر لفظة التوسع العمراني تشمل زيادة ميل السكان إلى المدن الكبيرة، إذن التوسع يعني توسع المجال للهيكلة العمراني للمدينة خارج الحدود الحالية، أي الزيادة في استعمالات الأرض للمدينة الاقتصادية و الاجتماعية والعمرانية.

و كمفهوم 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.

## 2- مفهوم التجمعات السكنية الجديدة:

يعرفها سعد إبراهيم على أنها: انبثاق ونمو كل الإمكانيات والطاقات في كيان معين بشكل كامل ومتوازن سواء كان هذا الكيان فردا أو جماعة أو مجتمع<sup>(3)</sup>. هي كل تجمع بشري متكامل يستهدف خلق مراكز عمرانية جديدة تحقق الاستقرار والرخاء الاقتصادي بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق جذب مستحدثة خارج المدن والقرى القائمة<sup>(4)</sup>.

➤ وتصنف المجتمعات العمرانية الجديدة إلى مجتمعات حضرية جديدة تدعى المدن الجديدة، ومجتمعات ريفية جديدة تسمى القرى الجديدة.

3- التخطيط الحضري: هو دراسات تقنية وإجراءات قانونية تسمح بمراقبة ومعرفة التطور الحضري الحاصل من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والصحية العامة والبنائية التقنية والمعمارية، وكذا ضبط نحو المجال الحضري بحيث يتاح للأششطة والخدمات أفضل توزيع، وللسكان أكبر الفوائد، ومن هذا ما تجعل التخطيط الحضري منطقيا للواقع والحاجة<sup>(5)</sup>.

أما التخطيط العمراني يمكن القول أنه نظرية وممارسة تخطيط المدن وبناءها ويعتمد على مجموعة من التدابير في الجانب الاجتماعي والاقتصادي<sup>(6)</sup>.

4- التخطيط الحضري للتجمعات السكنية الجديدة : إن تخطيط المدن عبارة عن توجيه عمليات التنمية الفيزيائية لتحسين الصحة العامة والأمن والأمان والراحة والاقتصاد، والجمال وتوفير الخدمات العامة لسكان المجتمع المحلي<sup>(7)</sup>.

وهو محاولة لبناء حياة اجتماعية بشكل يضمن توازن الشخصية الإنسانية ونموها السليم في مجتمع متكامل وقادر على تلبية رغبات جميع أفرادها، وتيسير فرص عمل الحياة لهم بشكل ملائم ومنسجم داخل نظام البيئة الحضرية<sup>(8)</sup>، فالتخطيط الحضري يتضمن وجهات نظر مختلفة سواء تعلق الأمر بجوانب تركيزه، أو مستواه أو نطاقه، وهذا ما يعكس السيورة التاريخية لتطور المفهوم في حد ذاته.

ثانيا : التطور التاريخي لفكرة إنشاء التجمعات السكنية الجديدة وأسباب نشأتها

يؤرخ العديد من المفكرين بداية عصرنا الحديث بانطلاق الشرارة الأولى للثورة الصناعية، حيث شهد المجتمع تطورا هائلا في آليات الإنتاج وظهرت الطبقة الرأسمالية شديدة التطلع إلى الربح السريع، ومن هنا حدثت الطفرة الأولى لإنشاء التجمعات الجديدة بإنشاء العديد من المدن الصناعية التي افتقرت إلى أبسط الاعتبارات البيئية الصحية وقواعد تخطيط المدن<sup>(9)</sup>.

ونشأ ما يعرف في ذلك الوقت بمدن الكوكن، على أن هذه المدن الصناعية وما أفرزته من مجتمعات مريضة بيئيا وعمرايا كانت مولدا لحركة إصلاح واسعة النطاق في مجال تخطيط وإنشاء المدن والتجمعات الجديدة أطلقها وتبناها مجموعة من رواد المصلحين الذين سعوا إلى إعادة تصحيح فكر ومنهج إنشاء المدن والمجتمعات الجديدة بما يحقق بيئة صحية ومجمعا عمرايا نموذجيا، وكان أول من نادوا وأنشؤا مثل هذه المدن النموذجية سير روبرت، ولينزو جيمس، باكينجهام، على أن التطور الحقيقي وتحول فكر تخطيط المدن والمجتمعات الجديدة نحو إنشاء مجتمعات عمراية متكاملة ذات بيئة سليمة إنما ترجع فاعليته الأولى إلى المخطط الانجليزي ابنزرهاورد 1898 حينما دعا إلى ما أسماه بنظرية المدينة الحدائقية، وهي

تقوم على تحقيق التكامل بين خصائص الحضر والريف بحيث تفرز مجتمعا متوازنا يلي كافة الاحتياجات العمرانية لقاطنيه<sup>(10)</sup>.

ثالثا: إشكالية التحضر في الجزائر (11)

## 1- تناقص كمية المياه الصالحة للشرب

أصبح تمويل المجموعات الحضرية بالمياه الصالحة لشرب يعد إحدى المشاكل الكبرى التي تواجه سكان المدن قد تناقص معدل كمية المياه المستهلكة يوميا بالنسبة للفرد الواحد في المدن الجزائرية من 150 ل سنة 1966 إلى ( 80 لسنة 1987)<sup>(12)</sup>، إذ أصبح من الصعب تعبئة المياه الضرورية لمواجهة النمو الحضري السريع المتمثل ليس فقط في توسع المدن وزيادة عدد سكانها، بل وفي الاستهلاك الواسع لكميات المياه في الصناعة، وقد صاحب هذه الزيادة المذهلة في كميات المياه المستهلكة في المدن والصناعة تناقص كبير في كميات مياه مسخرة للري الذي أصبح يعتمد في معظمه على مياه الآبار المحلية بدلا من مياه السدود وقد انعكس هذا سلبا على الأراضي المسقية التي تمون التجمعات الحضرية بالمنتوج الزراعي .

وحسب الدراسات والأبحاث التي قامت بها الوكالة الوطنية للموارد المائية في الجزائر فإن العجز المسجل في التجمعات الحضرية يعود أساسا إلى سوء تسيير قطاع المياه وارتفاع نسبة التسرب والضياع مقدرة بحوالي 40٪ من مجموع الكميات المنتجة سنويا وهذا بسبب قدم أنابيب شبكة نقل المياه في المدن وقلة الصيانة والتبذير الناتج عن انخفاض تسعيرة المياه قبل سنة 1990، ولقد قدرت احتياجات التجمعات الحضرية في الجزائر مع نهاية عام 2000 بحوالي 2 مليار م<sup>3</sup>.

2- اكتساح التوسع العمراني للأراضي الزراعية : حيث اكتسحت الأراضي الفلاحية الخصبية في الكثير من الحالات بسبب المنشآت العمرانية المتمثلة في بناء السكن والمناطق الصناعية والتلوث الصناعي، وقد لوحظ سهولة التعدي على الأراضي

الفلاحية في القطاع العام وأملاك الدولة، أما الآن فقد حد من ذلك الملك الخاص (13).

لتنمية المدن الجديدة أهدافا عدة تبرز مدى قيمتها و ضرورة إنشائها وتطويرها نذكر منها :

- توفير الإسكان المناسب للحالة الاجتماعية للسكان الجدد وتوفير فرص عمل لسكانها.

- توفير مميزات وتسهيلات للسكان وتوضيح العقبات والعيوب لعملية السكن في المدن القائمة.

- توفير مستوى وحجم مناسبين من الاحتياجات والخدمات الأساسية (التعليمية، الاجتماعية، الصحية، الترفيهية....) والمرافق العامة لخدمة سكان المدينة وتنمية وتحسين البيئة الطبيعية وإيجاد مناخ اجتماعي إيجابي لتلبية احتياجات السكان.

خامسا: أساليب تحقيق أهداف التجمعات السكنية الجديدة

بغرض تحقيق أهداف التجمعات السكنية الجديدة يجب اتباع عدة أساليب لهذا الغرض و يمكن ذكرها على النحو التالي :

- ✓ تقوية الإحساس بالترابط الاجتماعي بين أفراد المدينة الجديدة.
- ✓ الاستفادة القصوى من عملية المشاركة الشعبية في كل مراحل التنمية بدءا من عملية اتخاذ القرار وانتهاء بعملية الإنشاء.
- ✓ إيجاد آليات تنفيذ صحيحة لإدارة المدن الجديدة بما يخدم سكان تلك المدن.
- ✓ وجود عملية تقييم مستمرة وفعالة للمدن الجديدة في جميع مراحل النمو.

سادسا: معايير تقييم نجاح التجمعات السكنية الجديدة

يتم التقييم من خلال معايير وهي قائمة من القياسات تم تحديدها للحكم على مدى نجاح أو فشل المدينة الجديدة في تحقيق المستهدف منها من خلال مقارنة كل معيار بالمعدلات القياسية ويمكن تصنيف تلك المعايير إلى<sup>(14)</sup>:

➤ **معايير سكانية:** تتمثل في التعداد المستهدف من المدينة الجديدة والتعداد الحالي لها، ومدى تحقيق المخططات للمستهدف منها.

➤ **معايير اقتصادية:** تشمل القاعدة الاقتصادية لأي مدينة جديدة وتأثيرها على النمو السكاني، وتواجد فرص العمل ومستوى الدخول والأجور لمعرفة مدى تأثيرها على عدم جذب السكان إليها.

➤ **معايير الخدمات والمرافق:** مدى توافر الخدمات بالمدينة الجديدة وتلبية احتياجات السكان منها.

➤ **معايير الإطار المؤسسي:** علاقة الجهاز الإداري لتنمية المدينة الجديدة بالمحافظات والمحليات، مما يعكس صلاحيته في اتخاذ القرارات المناسبة وكفاءته في إدارة المدينة.

➤ **معايير تخطيطية:** تتمثل في:

✓ **مدى التكامل في الأنشطة الاقتصادية بين المدن الجديدة والقائمة داخل الإقليم الواحد.**

✓ **ربط المدن الجديدة بالمدن القائمة بشبكة قوية من المواصلات.**

✓ **النقل والمواصلات داخل المدن الجديدة.**

6- **معايير إدارية:** تتمثل في المشاركة في تنمية المدن الجديدة بين كل من القطاع الحكومي والخاص.

7- معايير خدمية : تحقيق الاستفادة القصوى من المرافق والخدمات والمقومات الاقتصادية المتاحة وتطويرها لتحقيق التنمية الشاملة.

8- الحوافز: وتمثل في:

- ✓ عناصر جذب عمراني لاستقطاب السكان للإقامة في المدن الجديدة.
- ✓ إضافة مجموعة من اللوائح والتشريعات للمساهمة في زيادة عملية تنمية المدن الجديدة.

سابعاً : إجراءات تخطيط التجمعات السكنية الجديدة

لتخطيط التجمعات السكنية الجديدة يجب اتخاذ عدة إجراءات هامة لأجل ذلك نذكر منها :

✓ إنشاء أجهزة خاصة مهمتها الإشراف على عملية التخطيط وجميع الوثائق والمصادر، وتحديد الأنشطة والأهداف حسب تطلعات السكان في ضوء إيديولوجية الدولة<sup>(15)</sup>.

✓ تحديد المعطيات السكانية لحجم المدينة والكثافة السكانية في الكيلومتر مربع وكيفية توزيع السكان في مختلف الأحياء.

✓ تحديد العوامل البيئية (المناخ، التربة، درجات الحرارة، اتجاهات الرياح..).

✓ تحديد توزيع استعمالات الأرض أي تقسيم الأراضي وفق أغراض متعددة (سكن، خدمات اجتماعية، مناطق خضراء، طرق وشوارع، حدائق وملاعب.....)<sup>(16)</sup>.

✓ خدمات ارتكازية كشبكة مياه الري والكهرباء والغاز، وشبكة المجاري الصحية ومياه الأمطار.

✓ تحديد أماكن للسيارات ومحطات الحافلات والمراكز الصحية والثقافية.

✓ تحديد شبكة الشوارع التي تعد بمثابة فك العزلة، أما تنقل سكان المناطق بين الشوارع الداخلية والخارجية التي تربط أجزاء بعضها ببعض بالمناطق المجاورة الأخرى.

✓ **البيئة وأهميتها في تخطيط التجمعات السكنية الجديدة** : إن تخطيط المدن يعتبر عملية فيزيقية واجتماعية في آن واحد، فالاتجاهات التخطيطية والعمرانية الحديثة تدعو لعدم الفصل بين المسائل الاجتماعية والمادية لأننا بصدد ظواهر متكاملة كل جانب فيها يؤثر في الجانب الآخر و متأثر به في نفس الوقت (17).

فالواقع الممتاز يلعب دورا كبيرا في تحديد أهمية المدينة وتصنيفها، وعامل طبيعة الأرض وتضاريسها يؤثر على شكل المباني وتوزيعها، أما عامل المناخ يلعب دورا هاما في تصميم المباني وتخطيطها، فهو يساعد من جهة في تحديد الفتحات كالأبواب والشبابيك، ومن جهة أخرى يساعد في توفر المباني على حاجب يقي من أشعة الشمس في المناطق الحارة (18).

ثامنا : أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية بالجزائر (19)

#### 1- مشكل الاحتياطات العقارية problème des réserves foncières

يتمثل في النزاع القائم و المنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن و مختلف الوزارات الأخرى كوزارة الفلاحة، وعائق تحديد قواعد نزع الملكية من حيث عدم إيضاح قواعد التعويض للملاك من جهة و إجراءات التحكيم من جهة أخرى.

إن مشكلة ندرة الأراضي أو قلة الأراضي يطرح نفسه بجدّة في مختلف المناطق خاصة الحضرية منها، و مع تزايد عدد السكان و الإكتضااض و تمركزهم في المناطق الصناعية الكبرى يزيد من الأمر تعقيدا (20).

2- مشكل التمويل : إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ و المعايير نظرا للأهمية الكبيرة و الدور الفعّال الذي تلعبه في إنجاز السكنات، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها. فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة من شأنه أن يخلق مشكل تمويل السكنات، و هذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية اللازمة و الضرورية لإنجاز السكنات.

3- مشكل ندرة مواد البناء : من المتعارف أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء، غير أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار الملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي تركز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر اللازم و لإرضاء طلبات الأفراد، غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى كعائق في وجه ما تصبوا إليه السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة.

4- مشكل تنظيم المهن أو الوظائف: نظرا للأهمية الكبيرة التي تكتسبها السياسة السكنية و ذلك من خلال الأدوار و المهام التي تشرف عليها فإنه من الطبيعي أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية و الأشغال العمومية قطاعا استراتيجيا، غير أنه قد يكون عرضة لتلاعبات عدّة خاصة من بعض المهن ، و نذكر على سبيل المثال مكاتب الدراسات للمقاولين الخواص والمهندسين المعماريين، كل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة.

وعليه و تجنباً لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منظم وواضح و متكامل، و ذلك تجنباً لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع.

ومن هنا فإن تدخل الدولة ضروري للغاية باعتبار أن هذا القطاع (قطاع السكن) يخص شريحة هامة في المجتمع خاصة وأنها تؤدي للحصول على السكن كحق من الحقوق، و كذلك هو عرضة للخداع و التلاعبات من طرف المقاولين أو

المستثمرين الخواص، و عليه يجب اتخاذ الإجراءات اللازمة للحد منها.  
5- مشكل الإجراءات الإدارية : إن مشكل السكن مشكل حساس يختلف في حد ذاته من خلال كيفية تدخل الدولة أو السلطات العمومية، كما نجد أن زيادة الطلب على السكن يستلزم الحاجة إلى البناء وإنجاز السكنات بكثرة، و لهذا يجب تفادي المعرقات الإدارية و تسهيل الإجراءات اللازمة كإجراءات تحصيل الأراضي الصالحة لذلك وتوفير الموارد المالية الضرورية... الخ.

ومن هنا نستخلص أنه كلما اتسعت السياسة السكنية كلما كان ذلك أفضل من أجل تخطي جميع العواقب أو المشاكل التي تعيق مسارها و كذا تجاوبها مع المستجدات الاقتصادية.

#### تاسعا: خطة مدينة باتنة

إن خطة مدينة باتنة في توسعها تتوافق مع نظرية الدوائر المركزية التي عرفها الباحث برجس<sup>(21)</sup>. من حيث الشكل الحلقي<sup>(22)</sup>، لكن الأسس النظامية في النظرية التي توصل لها الباحث خمس حلقات متناسقة ترتب من الداخل إلى الخارج كما يلي ( حي الأعمال المركزي- مساكن الطبقة الدنيا- منطقة مساكن- منطقة الطبقة الوسطى- منطقة الطبقة الراقية) لا تنطبق على مدينة باتنة ، حيث نجد أن هذا التنظيم الحلقي المركزي يخضع في الأساس إلى المراحل العديدة من التوسع الحضري الذي كان مؤطرا أو محددا بمؤهلات الموضع والنتيجة المتحصل عليها هي :

- تشبع المركز بمختلف أصناف الخدمات والمرافق وضعف تجهيز الأطراف رغم محاولات الدولة في نشر المرافق.
- خلق رتابة في المظهر العمراني تتميز بالانقطاع من حي إلى آخر.
- طرح إشكالية التكامل الوظيفي بين مختلف أرجاء المدينة.
- وحسب نظرية حجم راتشت للمدن<sup>(23)</sup>.

فإنه عندما تصل المدينة إلى حجم معين مقدر بـ 250 ألف نسمة، فاحتمالية نمو المدينة تتحسن واحتمالات تدهورها تنخفض لأسباب منها :

✓ ارتباط حجم مدينة باتنة بزيادة في تنوع التركيب الاقتصادي الذي يجعل معدلات النمو المحلية على الأقل مساوية لمعدلات النمو القومية الوطنية.

✓ ارتباط حجم مدينة باتنة بزيادة القوة السياسية لها، فكلما كان حجمها أكبر كلما استطاعت ممارسة الضغط من أجل الحصول على مساعدات أكبر من الحكومة .

✓ استثمار مبالغ كبيرة من الأموال في توفير البنية التحتية مما يشجع على استقطاب المؤسسات والأعمال للاستقرار فيها.

✓ يتوقع أن الصناعة في مدينة باتنة من شأنها جذب أنشطة جديدة.

✓ الدور المهم والخصائص الطبيعية كالموضع والموقع الجغرافي، حيث أن مدينة باتنة تمتاز بموقع جغرافي استراتيجي يساعد في نموها وازدهارها.

#### عاشرا: أشكال التعمير

أ- المناطق السكنية الحضرية الجديدة : استخدمت هذه الوسيلة العمرانية في الجزائر منذ سنة 1975 بهدف التحكم في التوسع العمراني وخلق مستوطنات حضرية جديدة من أجل توفير السكن لأعداد السكان المتزايد، ونجدها تنشأ عندما يتطلب المشروع المعماري إنشاء 1000 سكن فأكثر<sup>(24)</sup>.

وقد جاءت هذه المنطقة بناء على التعليمات التي وردت ضمن القوانين التشريعية السارية المفعول ضمن المرسوم رقم 58-1564 المؤرخ في 31 ديسمبر 1958 الذي دخل حيز التطبيق عبر المرسوم رقم 60-960 المؤرخ في 6 سبتمبر 1960<sup>(25)</sup>.

كما تعتبر هذه الوسيلة العمرانية إحدى السبل التي تنتهجها الدولة الجزائرية للتحكم في المجال الحضري والحد من مشكلة السكن، وتعتمد كليا على الخدمات والتجهيزات المتواجدة في مراكز المدن التي أنشأت لها.

ب- المدن الجديدة التابعة: تبنت الحكومة الجزائرية إستراتيجية المدن الجديدة لمواجهة التحضر السريع في الجزائر خاصة عبر الشريط الساحلي والتل أين وصل التشيع الحضري أقصاه في المدن الكبرى والمتوسطة الحجم وما نتج عنه من انعكاسات خطيرة على الوسط الطبيعي، وصادقت الحكومة على عدة مشاريع - مدن جديدة منذ 1995 كالتالي أنشأت بالعاصمة (المحلمة، الناصرية، العقرون) و أجزاء أخرى بوهران و قسنطينة و باتنة (المدينة الجديدة حملة 1-2-3)، وكان الغرض منها تحقيق التوازن في الشبكة الحضرية وتخفيف أزمة السكن والقضاء على الأحياء العشوائية، وبعث التنمية الاقتصادية في الهضاب العليا والجنوب من أجل استقطاب الفئات السكانية الموجود بشمال الجزائر<sup>(26)</sup>.

إن سياسة إنشاء المدن الجديدة تحتاج إلى دراسات وأبحاث جدية لإيجاد أحسن البدائل والحلول لإشكالية التحضر والاستفادة من تجارب البلدان المتقدمة في هذا المجال، وتوفير الإمكانيات المادية واستخدام أفضل الأساليب والطرق العلمية والاجتماعية والعمرانية لهذا الغرض<sup>(27)</sup>. بهذا وبمقتضى القانون رقم 02/08 المؤرخ في 25 صفر 1423 الموافق لـ (8 ماي 2002)<sup>(28)</sup>.

والذي يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها حسب تصريح رئيس الجمهورية وضعت شروط إنشاء مدينة جديدة وفق ما يلي :

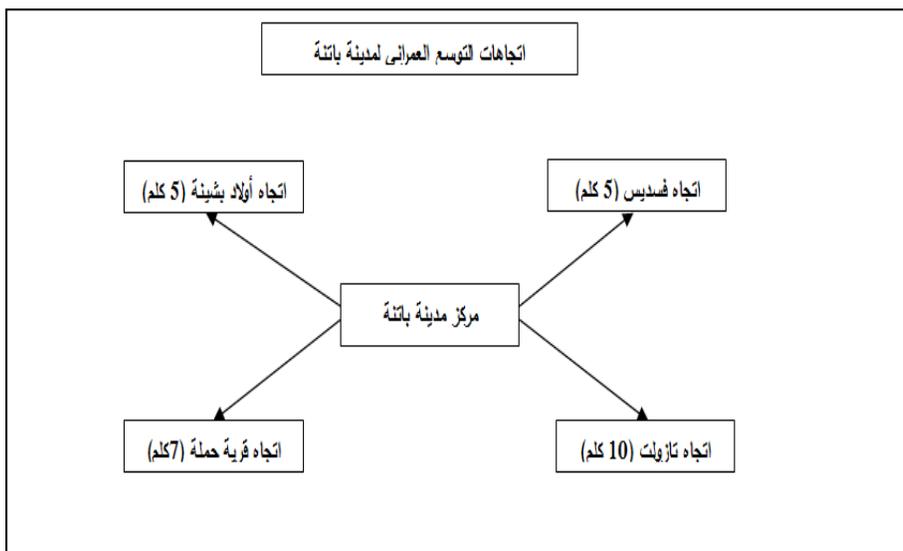
➤ المدن الجديدة هي كل تجمع بشري ذي طابع اجتماعي حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة، وهي تشكل مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري بما يوفر من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز.

- يندرج موقع المدن الجديدة في الهضاب العليا والجنوب بهدف إعادة التوازن في توزيع السكان على كل المجال الوطني باستثناء وهران والجزائر و قسنطينة للتخفيف من الضغط عنها.
- إضافة إلى ذلك ضرورة تأسيس هيئة المدينة الجديدة والتي تتولى كل واحدة منها مهامها يتعلق بإعداد وإدارة أعمال الدراسة والإنجاز بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية، وإنجاز عمليات المنشأة الأساسية و التجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة، والقيام بالأعمال العقارية وتحديد مخطط تمويل سنوي يشمل جميع التخصصات، إضافة إلى ذلك إنشاء مخطط تهيئة المدينة الجديدة يخضع لكل العمليات التنظيمية وبرامج الأعمال العقارية لموضع المدينة الجديدة ذات المدى القصير والمتوسط والبعيد، كما فتح أبواب مشاركة مالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة في جهود تهيئتها وترقيتها بإقامة مشاريع خاصة معرفة في إطار مخطط تهيئة المدينة الجديدة.

حادي عشر : اتجاهات وتحديات التوسع العمراني لمدينة باتنة (29):

- 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 مستقبلا.
  - ✓ 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).

إن 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



ويمكن حصر تحديات التوسع من خلال إبراز مشكلاته على النحو التالي (31) :

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 التناج 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 للعمارة (مخطط من خلال التخصيصات، التعاونيات والترقية العقارية العمومية والخاصة، أما غير المخطط عن طريق البناء الفوضوي<sup>(32)</sup>. مما يعني الاستهلاك السريع للمجال.

✓ الاستهلاك الكلي للعقارات باستثناء المنطقة العسكرية والمنطقة المعرضة للغمر والفيضانات (في حي برك فوراج)، والتي تشكل عقارا في يد السلطات يمكن استغلاله<sup>(33)</sup>، تشيع النسيج العمراني لمدينة باتنة (سنة 1978)<sup>(34)</sup>، 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.

#### الدراسة الميدانية

#### موقع مجال الدراسة

إن الموقع يلعب دورا بارزا في تحديد أهمية ووظيفة أي موضع كان، فأرضية الدراسة تقع في مجال للتوسع قرب المدينة وهي أراضي شاغرة، حيث يعتبر هذا الموقع جدهام بالنسبة للدراسة ويساهم في تنظيم المجال وتحديد معالم التوسع العمراني للمدينة.

كما يقع مخطط شغل الأراضي رقم 01 و 02 (التجمع السكني الجديد حملة 1-2) في الجهة الجنوبية الغربية لمدينة باتنة (أنظر للخريطة في نهاية المقال) يحده شمالا الطريق الرابط بين حي كشيدة وحملة، وشرقا حي كشيدة، وغربا الثكنة العسكرية والطريق الولائي رقم "161" أما جنوبا فالطريق الوطني رقم "72" والطريق الوطني رقم "03".

ويجوي مجال الدراسة نمط واحد من السكن وهو السكن الجماعي حيث يبلغ العدد 5330 مسكنا منها 3600 الخاضعة لبرنامج السكن التساهمي و1730 مسكن جماعي بمساحة قدرها 9.07 هكتار، أما المرافق الموجودة بمجال الدراسة فهي حسب ما هو مبين بالجدول التالي:

المساحة	العدد	التعيين
6266.33	04	محلات تجارية
12670	01	ثانوية
3390	02	قطع أرضية غير مخصصة
600.19		التضامن الجمعي
400.12		المصلحة الوطنية للقياسات
6589		حظيرة تعليم السياقة
7265	03	مجمع مدرسي
14608	02	إكمالية
1840		مسبح
1595		مركز رياضي
4313		مكتبة
3060		مسجد
2829		مركز نقل الدم
855		قاعة متعددة النشاطات
600		التضامن الجمعي

828		مركز تسجيل عمليات الاستثمار
3108		مؤسسة المياه

ينقسم مجال الدراسة إلى منطقتين متجانستين :

➤ المنطقة المتجانسة الأولى: منطقة السكن الجماعي وتبلغ مساحتها الإجمالية 60.08 هكتار وهي تضم سكنات جماعية عددها 5330 تحتل مساحة قدرها 9.07 هكتار، وطرقا مساحتها 10.60 هكتار، ومساحات عامة وأخرى للعب ومساحات خضراء مساحتها 40.41 هكتار.

➤ المنطقة المتجانسة الثانية: وهي منطقة المرافق تبلغ مساحتها الإجمالية: 46.22 هكتار وهي مقسمة إلى جزئين :

الجزء الأول يقع في الجهة الشمالية الشرقية مساحته 16.84 هكتار، أما الجزء الثاني فيقع في الجهة الشمالية الغربية مساحته 29.38 هكتار، وتضم هذه المنطقة في الجزء الأول مرافق مساحتها 10.83 هكتار، و طرقا مساحتها 2.62، ومساحات عامة تقدر بـ 3.39 هكتار، أما في الجزء الثاني تضم مرافق مساحتها 13.73 هكتار، وطرقا بـ 1.98 هكتار، ومساحات عامة وأخرى للعب مساحتها 13.67 هكتار.

برنامج السكن الموجود في مجال الدراسة :

COS	مساحة السطوح (أ)	نظر المباني	CES	المساحة البنوية	الكثافة الصافية (سكن/هـ)	عدد المساكن		المساحة العقارية (هـ)	التعيين
						المقترح	المبرمج		
0.75	45.35	R+4	0.15	9.07	88.71	1730	3600	60.08	لمنطقة 01 سكن جماعي

جدول تلخيصي لمختلف البرامج المقترحة :

مساحات غابية (هـ)	الطرق			المرافق		المساكن الجماعية		التعيين
	ثانوية	ثانوية	أولية	العدد	المساحة (هـ)	العدد	المساحة (هـ)	
40.41	1.275	4.625	3.70	-	-	5330	9.07	المنطقة المسماة بمنطقة السكن الجماعي
3.39	-	1.210	1.411	08	10.83	-	-	1ج المنطقة المسماة بمنطقة السكن الجماعي
13.67	0.133	1.28 5	0.564	07	13.73	-	-	2ج 2منطقة المرافق

المالي للسكنات : ويوضحها الجدول التالي :

القيمة المالية (دج)	السعر الأحادي للمتر المربع (م <sup>2</sup> )	المساحة البارزة في البناء (م <sup>2</sup> )	عدد المساكن	التعيين
1.632.600.000	18.000	90700	5330	السكن الجماعي

أما المرافق وهي حسب ما هو مبين في الجدول الموالي (علما أن السعر الأحادي يقدر بـ 22.000 دج للمتر المربع):

المرافق	عدد المرافق	عدد الطوابق	المساحة البارزة في البناء	القيمة المالية (دج)
محلات تجارية	1	طابق أرضي	774.50	79442000
ثانوية	1	طابق أرضي + 2	4066.48	95370000
مسجد	1	طابق أرضي + 2	1664.18	36611960
إكمالية	1	طابق أرضي + 2	3371.12	74164640

35157540	1598.07	طابق أرضي + 2	1	مدرسة ابتدائية
32074140	-	-	5	المجموع

وتقدر التكلفة الإجمالية للسكنات بمبلغ 163.260.000 دج والمرافق 320.746.140 دج، أي بمجموع 484.006.140 دج.

منهج الدراسة : 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 بنائها وطريقة حياة سكانها وتكيفهم بداخلها، فهو الأنسب لتشخيص الظاهرة المدروسة وتحديد إشكالية التوسع العمراني للمدينة الذي كان نتاجا لظهور هذه التجمعات السكنية الجديدة، والتطرق لخصائص ومميزات هذه التجمعات كما هو في الواقع، وجوانب التأثير المختلفة لها على مجال المدينة الحضري.

وبالنسبة لمنهج دراسة الحالة ساعدنا في الحصول على المعلومات الأساسية التي يمكن بها تخطيط الدراسات السلوكية، وذلك بسبب توافر معلومات معمقة به تقود إلى صياغة فرضيات تدفع إلى المزيد من البحث السلوكي.

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 الخاصية المراد دراستها وتم اختيار نسبة 10 ٪، ولقد شملت مرحلتين أساسيتين أحدهما استطلاعية لمراجعة الميدان والتأكد من عدد

العمارات(350)، ثم جمع المعلومات المتعلقة بالبحث، والثانية لملأ استمارة البحث وهذا بعد اختيار العينة وتحديدتها من خلال المعطيات المتوفرة لدينا.

تحليل البيانات و عرض النتائج :

جدول يبين الفئة العمرية للمبحوثين :

النسبة	التكرار	الفئة
45	15	30-20
25	8	40-30
15	6	50-40
10	4	60-50
5	2	60 فما فوق
100	35	المجموع

من خلال الجدول أن الفئة الأصغر هي الأكثر بروزا مما يدل على قلة الإنجاب وتفضيل الأسرة النووية، وبنسبة أقل للذين يفضلون الأسرة الممتدة وهذا يتعلق بمدى بالرغبة في الإنجاب وعدم تنظيم النسل، و قلة الوعي الاجتماعي لديهم مع صغر السكن وعدم إمكانية تطويره (شقق).

جدول يبين الأصل الجغرافي للمبحوثين :

النسبة	التكرار	الأصل الجغرافي
45	20	الفوضوية
35	10	التقليدية
20	5	المجاورة
100	35	المجموع

معظم المبحوثين أتوا من الأحياء الفوضوية والتقليدية وبنسب أقل من الأحياء المجاورة مما يشير إلى مدى انخفاض المستوى المعيشي والثقافي وبساطة الحياة المعيشية للمبحوثين، و يتضح ذلك من خلال سلوكياتهم و تعاملاتهم فيما بينهم .  
جدول يبين عدد أفراد الأسرة للمبحوثين:

النسبة	التكرار	عدد أفراد الأسرة
60	20	4-1
30	10	6-4
10	5	أكثر من 6
100	35	المجموع

قلة عدد أفراد الأسرة دليل على تفضيلهم لقلة الإنجاب وتفضيلهم للأسرة النووية، ووعيمهم إضافة لضيق السكن و الإمكانات المادية البسيطة.  
جدول يبين آراء المبحوثين عن المرافق الضرورية الموجودة بمجال الدراسة :

النسبة	التكرار	المرافق بمجال الدراسة
45	13	مرافق تعليمية
35	10	مرافق دينية
15	07	مرافق إدارية
05	5	مرافق ترفيهية
100	35	المجموع

قلة المرافق الترفيهية والإدارية تجعل من مجال الدراسة شكلا حضريا ينقصه التخطيط و التطوير، و جذب أكبر عدد من السكان.

جدول يبين نمط البناء الموجود بمجال الدراسة:

النسبة	التكرار	نمط البناء بمجال الدراسة
55	18	سكن ترقوي
45	17	سكن تساهمي
100	35	المجموع

مجال دراستنا احتوى على نمطين أساسيين من السكن تساهمي من طرف الدولة أو الخواص، وترقوي تقوم على إنشاء الدولة وهو من الأشكال الحضرية (التجمعات السكنية الكبرى) أي معظمها سكنات جماعية في شكل عمارات لها مدخل واحد وتحتوي على عدة شقق وطوابق.

جدول يبين نوع ملكية السكن في مجال الدراسة:

النسبة	التكرار	نوع ملكية السكن
55	18	عقد إيجار
45	17	عقد ملكية
100	35	المجموع

تنوعت عقود الملكية بين عقد إيجار للسكن الترقوي و عقد ملكية للسكن التساهمي.

جدول يبين نوع ملكية الأرض المبني عليها في مجال دراستنا:

النسبة	التكرار	نوع ملكية الأرض
45	20	ملك للدولة
35	10	ملك للخواص
10	5	ملكية مشتركة
15	07	المجموع

من الجدول يتضح أن الأراضي المبني عليها ملك للدولة، و البعض الآخر اشتراه الخواص من الدولة ومنه ما هو مشترك بينهما.

جدول يبين آراء المبحوثين حول توفر الماء الشروب و حالة الطرقات و النظافة بالحي:

النسبة	التكرار	حالة الحي
45	20	قلة مياه الشرب
35	10	قلة النظافة
20	5	طرق غير معبدة
100	07	المجموع

مجال الدراسة يفتقر إلى مياه الشرب، و قلة النظافة بسبب قلة الوعي والأمكنة المخصصة لرمي القذورات، إضافة إلى الطرق التي تحتاج لترميم و تعبيد أكبر.

جدول يبين مدى رضى الباحثين عن مكان إقامتهم:

النسبة	التكرار	الرضى عن السكن
45	20	نعم
35	10	لا
20	5	نوعا ما
100	07	المجموع

يبدو أن معظم الباحثين راضين عن مقر سكنهم نظرا لغلاء أسعار العقارات، وصعوبة الحصول على سكن آخر.

نتائج الدراسة على مستوى المجال:

➤ اتجاه النمو العمراني نحو الضواحي والأطراف الحضرية لمدينة باتنة : نظرا لتوسع الذي عرفته المدن، و الذي أدى إلى استنفاد القطع الأرضية داخل محيطها العمراني، فقد أدى ذلك للتوجه إلى تفرغ الضغط السكاني من مركز المدينة نحو الأطراف والضواحي المحيطة بها، مثلما هو الحال في مدينة باتنة، حيث عرفت ضواحيها نموا كبيرا متوازي لنمو المدينة تتمثل أساسا في التجمعات السكنية الجديدة حملة 1-2-3.

➤ غياب هيكلية عامة تحكم عملية البناء والتعمير، وتسمح بتحقيق نسج عمراني منسجم ومنظم، بالإضافة إلى غياب وجود مجال حضري يتمتع بجميع العناصر والمكونات الأساسية (طرق ومساحات خضراء وعامة، ومساحات للعب، تجهيزات، المرافق العمومية المختلفة...)، وضعف الطبقة الاجتماعية ماديا وثقافيا التي ينتمي إليها سكان المجال، وهو ما يفسر

معطيات كثيرة (حالة التسرب المدرسي، البطالة والفقر، وضعف الدخل والمستوى المعيشي للمبحوثين، انتشار الآفات الاجتماعية...).

➤ أيضا وجود المجال المعني خارج البيئة العامة للمدينة ككل، وذلك بسبب غياب عناصر دمج كافية تسمح بالتفاعل والتبادل بين هذا المجال والأحياء الأخرى.

#### 5- نتائج الدراسة على مستوى الفرضية

✓ فتوة مجتمع الدراسة حيث كانت نسبة الشباب معتبرة عكس فئة كبار السن و المتقاعدين.

✓ قلة عدد أفراد الأسرة في مجال الدراسة مما يدل على قلة الإنجاب وتفضيل الأسرة النووية، وبنسبة أقل للذين يفضلون الأسرة الممتدة وهذا يتعلق بمدى الرغبة في الإنجاب وعدم تنظيم النسل، و قلة الوعي الاجتماعي لديهم مع صغر السكن وعدم إمكانية تطويره (شقق).

✓ و بخصوص الأصل الجغرافي للسكان يدل على نوع البيئة التي أتى منها المبحوثين التي تتسم بالبساطة في العيش، والفقر و البطالة وطبيعة سلوكياتهم و تعاملاتهم فيما بينهم.

✓ قلة مختلف المرافق الضرورية لمجال الدراسة و انعدام بعضها دليل على سوء التخطيط والتعمير لهذا التجمع السكاني الجديد.

✓ نمط البناء الجماعي هو الغالب على هذه التجمعات السكنية (عمارات تتكون من 5 طوابق)، واستغلال الطابق الأرضي للعمارات لأغراض غير سكنية (تجارة، حرف، مستودع للسيارات...)، حيث أن الطابق السفلي لبعض العمارات يحوي مستودعات تباع أو تؤجر لمستخدميها.

✓ رضا المبحوثين عن مقر سكنهم وتمسكهم به ما هو إلا دليل على صعوبة الحصول على سكن بديل لغلاء العقارات و الظروف الصعبة والإمكانيات المعيشية البسيطة وعدم الرضا.

✓ قلة النظافة ونقص مياه الشرب وسوء حال الطرقات غير المعبدة، ووجود الوديان يميز هذه الأحياء عن الأحياء المتحضرة ويعبر عن سوء تخطيطها خاصة أنها وجدت على منطقة زراعية مهددة من طرف الفيضانات والزلازل حاضرا أو مستقبلا.

✓ وجود نوعين أساسيين من السكن تساهمي من طرف الدولة والخواص، وترقوي تمثله الدولة (OPG).

ومن حيث نوع الملكية للأرض وحسب المعلومات المتحصل عليها من طرف المصالح التقنية للبلدية وبالتعاون معهم تم تحديد الطبيعة العقارية بأنها ملك للدولة، وبالنسبة للعقود منها عقد ملكية للشقق التي تشتري وتسد نقدا (تساهمي)، وإيجار بالنسبة للسكن الترقوي حيث يسدد الساكن بالشقة مبلغا شهريا تحدده الدولة ويدون في عقد الملكية.

### خاتمة:

من خلال الدراسة النظرية والميدانية للتجمعات السكنية الجديدة لمدينة باتنة نجد أنها تفتقر للتخطيط المحكم قبل إنشائها لافتقارها للمرافق الاجتماعية الضرورية التي يجعل منها أكثر تحضرا ورقيا رغم مساهمتها في التخفيف من مشكلة الإسكان، كما نجد أن هذه التجمعات السكنية الجديدة قد خطط لها مسبقا دون أي تخطيط، واعتبرت كحل بديل لإنشائها واتخذت شكلا آخر من التوسع العمراني لمدينة باتنة (على الأطراف)، و يبقى المشكل القائم هنا متمثلا في توسع الظاهرة على حساب الأراضي الزراعية أهم المشاكل وأبرزها أهمية.

وأملا منا في التحكم من انتشار الظاهرة و معالجتها نعرض بعض الحلول والاقتراحات والتوصيات عليها تساهم بشكل أو بآخر في تنظيم مجال المدينة

والتحكم في توسعه، ومواجهة تحديات التوسع العمراني لمدينة باتنة ومشاكله  
الناجمة عنه :

✓ توفير السكن لمحدودي الدخل و الاهتمام بالريف وتطويره، و الحد من  
ظاهرة النزوح منه مع تشجيع السكن الريفي الذاتي، و تقديم الدولة  
إعانات مالية و مادية(استثمارات) لهذا الغرض.

✓ تهيئة الطرق و مختلف الشبكات و تجهيز مختلف المرافق الضرورية لهذه  
التجمعات السكنية الجديدة، مع إشراك السكان في عملية التخطيط،  
و تنمية و تطوير هذه التجمعات و تسييرها وفق مبادئ التنمية المستدامة، و  
مراعاة جانب التخطيط الحضري في عمليات التعمير وفق المبادئ  
و الأسس التي يبنى عليها.

✓ إحكام الرقابة على حدود المدن و تجريم البناء عليها، وإصدار قوانين و  
تشريعات بنائية حاكمة تتلافى الثغرات الموجودة في القوانين الحالية.

✓ مراعاة جوانب التخطيط الحضري و احترام قواعد التعمير، مع تلبية  
مطالب و ضروريات التي تحتاجها هذه التجمعات مستقبلا و حاضرا من  
مختلف المرافق الضرورية، أملا في رقيها و تواصلها مع وسط المدينة و  
الأحياء المجاورة لها، و تحقيق توازن بين عدد السكان في التجمعات  
السكنية الجديدة للمدينة و بين حجمها و مساحتها الجغرافية.

✓ تجنب التعمير في المناطق الحساسة (المياه و الفيضانات، زلازل، تلوث)،  
و أن تكون المناطق الصناعية معزولة عن المناطق السكنية بمساحات  
خضراء كافية.

✓ توفير شبكات الهاتف و الانترنت، و المياه الصالحة للشرب و الصرف  
الصحي، و تخصيص مكان بعيد لرمي النفايات و الاهتمام بالتخلص منها  
و عدم انتشارها حفاظا على سلامة المواطن و البيئة معا.

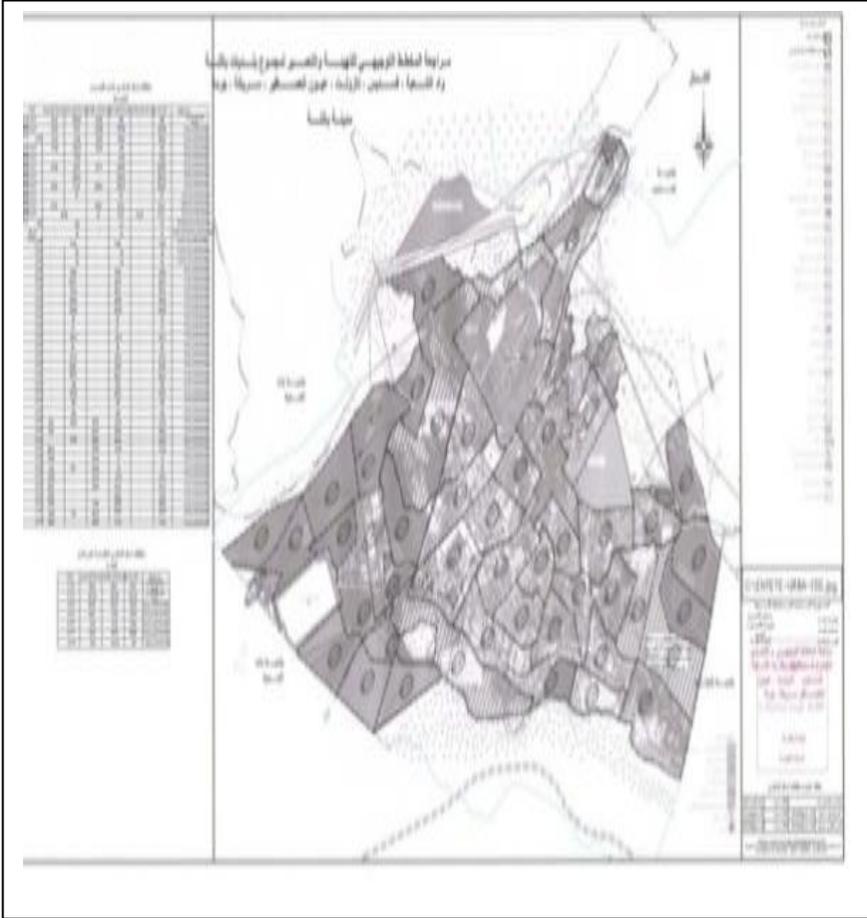
✓ للنجاح في إعطاء حركة وديناميكية للمجال المدروس يجب ربطه بمختلف الوظائف المجاورة له وخلق تجانس واستمرارية تسير التطور العمراني وهذا بالآفاق المستقبلية للأنسجة العمرانية المرجحة، كما يجب ربط منطقة وسط المدينة والأنشطة العامة بالأحياء السكنية بشبكة من الطرق والمواصلات تعني باحتياجات حركة نقل الأفراد اليومية، والاهتمام بالمناطق الخضراء داخل المدينة ومحاولة زيادة رقعتها لتشكّل أيضاً في تكوين مناطق عزلة بين محاور الطرق الرئيسية ذات أحجام مرور عالية والمناطق السكنية المحيطة بها.

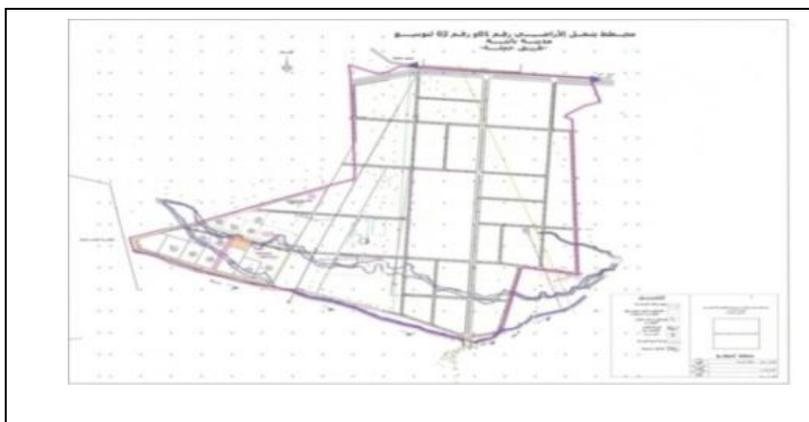
✓ مجال الدراسة محدود ببنية تحتية مهيكلة حيث يجد مجال الدراسة من الشمال الطريق الرابط بين كشيدة وحملة ومن الجهة الغربية الطريق الولائي رقم "161" ومن الجهة الجنوبية الطريق الوطني رقم "03" والطريق الوطني رقم "72"، كما أن مجال الدراسة يتمتع بمجاورة عدة أنسجة عمرانية ومرافق عامة كالجامعة ومحطة المسافرين وأنسجة أخرى لا تزال تحوي برامج التهيئة المستقبلية، فكل هذه المشاريع ستعطي نفساً ودافعاً للأمام من أجل تكملة المشاريع المستقبلية بخضوعها للقوانين العمرانية وبهذا يمكن خلق مقر للتطور العمراني المقنن، وتجسيد مشاريع الإسكان الجماعي لامتصاص العجز الموجود.

✓ تحويل الخط الكهربائي المتوسط الضغط و ردم الوادي الذي يقطع مجال الدراسة من الجهة الجنوبية وقولية ما تبقى منه، وتجسيد شبكة الطرقات والصرف الصحي داخل المجال.

✓ إحياء المجال بواسطة توقيع مرافق مختلفة موزعة عبر مساحاته، و تكوين فضاءات ثقافية داخل المجمعات السكنية وخارجها عبر المساحات العامة والخضراء وأخرى للعب.

- ✓ استغلال المجالات الأمنية أيضا كفضاءات للترفيه واللعب أو لشق طرق أو مواقف للسيارات.
- ✓ انتهاج سياسة منسجمة فيما يخص المدينة، وإعادة هيكلة النسيج العمراني وتحديثه لتفعيل وظيفته ووضع إطار وطني للرصد.
- ✓ دراسة توقعات الاختلالات المتواجدة عبر المدينة مما يشكل تهديدا مباشرا على الانسجام والتماسك الاجتماعيين.





المصدر: مخطط شغل الأراضي رقم 1 و2 لتوسع مدينة باتنة (طريق حملة) المرحلة النهائية- مصادق عليه بمداولة رقم 77/2006 بتاريخ 16/12/2006 تحت رقم 94، مديرية التخطيط والتعمير لولاية باتنة (DUSH).

#### ❖ هوامش البحث:

- (1) عبد الهادي مقداد: السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكن، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2000.
- (2) عبد الرحمن البكريوي: التعمير بين المركزية واللامركزية مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، دون سنة نشر، ص 29.
- (3) سعد الدين إبراهيم: التنمية في مصر، الكتاب الثاني للتنمية الريفية، مكتبة النهضة المصرية، القاهرة 1972، ص 120.
- (4) شفيق الوكيل: التخطيط العمراني مبادئ- أسس تطبيقات، الجزء الأول، القاهرة، 2006، ص 140.

- (5) مشنان فوزي: البناء الفوضوي و مشكلة التنمية العمرانية، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة، 2009،
- (6) مشنان فوزي : مرجع سبق ذكره، ص 59.
- (7) لطرش سارة : تأثير النمو السكاني في تغير مورفولوجية المدينة-دراسة ميدانية لمدينة سطيف- مذكرة ماجستير في علم الاجتماع فرع التنمية والتغير الاجتماعي، جامعة سطيف، 2011، ص 50.
- (8) عبد الهادي محمد والي: التخطيط الحضري- تحليل نظرية وملاحظات واقعية، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، 1983، ص 24/20.
- (9) شفيق الوكيل: التخطيط العمراني مبادئ- أسس و تطبيقات، الجزء الأول، القاهرة، 2006، ص 140.
- (10) شوى محمد صلاح: نحو رفع الكفاءة التنظيمية و التنفيذية للمجتمعات العمرانية، الجديدة، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة القاهرة، 2000، ص 14.
- (11) بشير التيجاني: التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة جديدة، جامعة وهران، الساحة المركزية بن عكنون، الجزائر، 2000، ص 52.
- (12) محمد السيد غلاب: البيئة والمجتمع (دراسة في تطور الحضر ومناهج البحث فيه)، منشأة المعارف بالإسكندرية ، مصر، 1998، ص 45.
- (13) فتحي محمد أبو عيانة :جغرافيا العمران (دراسة تحليلية للقرية والمدينة ). جامعة الإسكندرية. دار المعرفة الجامعية ، مصر 1998، ص 56.
- (14) [www.tbs-sct.gc.ca/pubs-pol/dcgpubs/goll-e.asp](http://www.tbs-sct.gc.ca/pubs-pol/dcgpubs/goll-e.asp), quality of life defining mea Suring and reporting .□
- (15) أحمد رشوان: المدينة- دراسة في علم الاجتماع الحضري، المكتب الجامعي الحديث، ط5، ص 231/230.

(16) أحمد بوذراع : التطوير الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة للمدن، منشورات جامعة باتنة، 1997 ص 228.

(17) محمد عبد المنعم نور: الحضارة والتحضر- دراسة أساسية لعلم الاجتماع الحضري، ملتزم الطبع والنشر، مكتبة القاهرة الحديثة، ط، 1970، ص 1.

(18) أحمد رشوان : مرجع سبق ذكره، ص 88.

(19) السياسة السكنية في الجزائر/ منتديات نجوم المسيلة / www.Google

(20) M.C BENARBIA, M. ATMANI et autres, OP Cit, P69-P70.



(21) بوراس شهرزاد: الديناميكية المجالية والأشكال الحضرية بمدينة باتنة، رسالة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2001، ص 35.

(22) خمس حلقات متناسقة ترتب من الداخل إلى الخارج كما يلي (حي الأعمال المركزي- مساكن الطبقة الدنيا- منطقة مساكن- منطقة الطبقة الوسطى- منطقة الطبقة الراقية).

(23) كايد عثمان أبو صبيحة: جغرافية المدن، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، الأردن، 2003، ص 152.

(24) قواس مصطفى: الإشكالات المطروحة بالتحصيلات في مدينة باتنة، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2005، ص 164.

(25) بن سعيد سعاد: علاقات الجيرة في السكنات الحضرية الجديدة، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة، 2007، ص 91.

(26) بولزاود صباح: إنشاء المدن الجديدة - دراسة ميدانية للمدينة الجديدة علي منجلي- مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة، 2009، ص 92/91.

- (27) الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 34-5 أول ربيع الأول 1423 الموافق لـ 14 ماي 2002 قوانين خاصة بالتعمير ص 4.
- (28) المصدر السابق.
- (29) قواس مصطفى: الإشكالات المطروحة بالتحصيلات في مدينة باتنة، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2005، ص 164.
- (30) أنجز اعتمادا على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير 1998 .
- (31) قواس مصطفى: مرجع سبق ذكره، ص 167.
- (32) التعمير غير المخطط: المناطق الناتجة عن البناءات الذاتية التلقائية غير المرخصة، والناشئة فوق أراضي الخواص عن طريق التجزئة الحرة للأرض من أجل البناء والسكن، وهي الحالة السائدة للتعمير بمدينة باتنة.
- (33) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمدينة باتنة 1998.
- (34) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لولاية باتنة 1978.