

الفصل الثالث

مخططات شغل الأراضي

تمهيد

أولاً: مخططات شغل الأراضي في ظل م ت ت ت .

ثانياً: تحليل وتقييم المخططات المدروسة.

ثالثاً: واقع المخططات المدروسة بين القانون والتطبيق

خلاصة

الفصل الثالث: مخططات شغل الأراضي

تمهيد:

تمثل مخططات شغل الأراضي الطريقة المثلى في استخدام الأرض لمنطقة ما من حيث توزيع السكن، المرافق العمومية، ومختلف الشبكات من طرق، إنارة، مياه صالحة للشرب ومياه الصرف الصحي. ولا يتحقق هذا التوزيع إلا في ظل احترام التهيئة التي ضبطها المخطط.

وللوقوف على الوضعية الحالية لمخططات شغل الأراضي من حيث تطبيق واحترام ما جاءت به، سيتم دراسة وتحليل ثلاث نماذج تمثل الحالة العامة للمخططات المصادق عليها التي تغطي مدينة قسنطينة وهي مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام، مخطط شغل الأراضي سركينة ومخطط شغل الأراضي تافرننت.

أولاً: مخططات شغل الأراضي في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة

1- توزيع المخططات على المحيط العمراني:

يغطي المخطط التوجيهي الساري المفعول المحيط العمراني لمدينة قسنطينة بـ 46 مخطط شغل الأراضي موزعة عبر مجال المندوبيات البلدية وقد تم تحديد محيطها وعمليات التدخل عليها بالاعتماد على خصائص المناطق المتجانسة والمتمثلة في:

- نمط البناء السائد (جماعي، نصف جماعي، فردي،...).
- محاور الطرق الرئيسية المحددة للمنطقة ككتلة متجانسة.
- نوع الأنشطة السائدة والتجهيزات الكبرى المهيكلية للنسيج الحضري (الجامعة، المطار).

- نوع استغلال المنطقة (مستغلة او شاغرة).

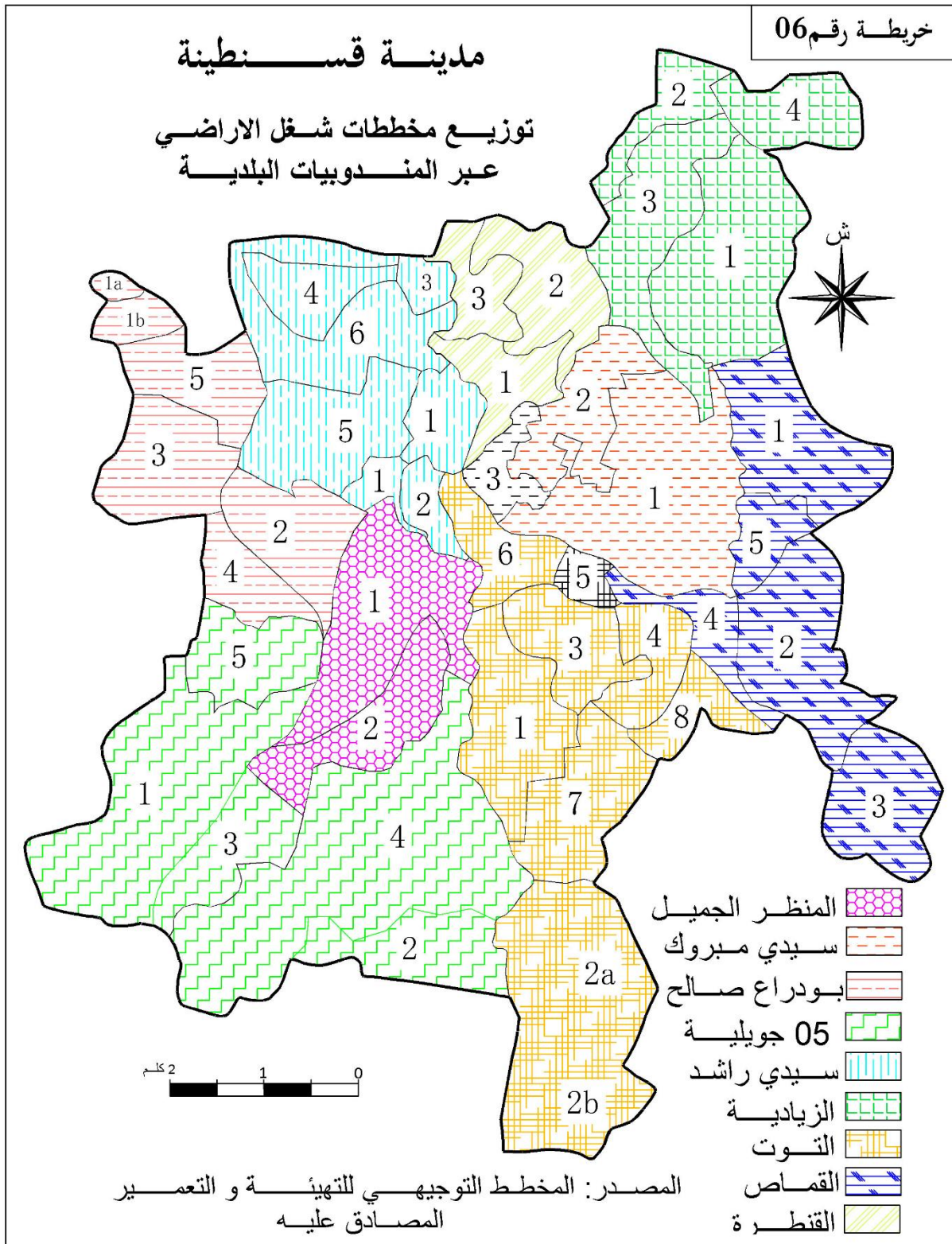
وتتوزع هذه المخططات على المندوبيات كمايلي:

جدول رقم 18 توزيع مخططات شغل الأراضي حسب المندوبيات

المندوبية	عدد	الخصائص العامة	نوع التدخل
سيدي راشد	7	نسيج مشبع غير مستقر عند الحواف مشغول بالبناء الفوضوي.	ترميم وإعادة تأهيل الصخرة، تثبيت الحواف وتشجير ضد الانزلاق وإزالة البناء الهش.
المنظر الجميل	2	نسيج منظم مع وجود منطقة صناعية.	المحافظة على الحي مع إعادة تهيئة المنطقة الصناعية.
القنطرة	3	نسيج معمر يتكون في معظمه من البناء الفوضوي بنوعيه.	إعادة هيكلة الجزء الفوضوي الصلب وإزالة الهش.
سيدي مبروك	3	نسيج منظم به منطقة عسكرية ومنطقة غابية	المحافظة على الحي مع تهيئة الجيوب الشاغرة.
القماص	5	نسيج يتكون من تحصيصات وبناء فوضوي به أراضي شاغرة	تهيئة وإعادة هيكلة مع تكثيف النسيج بالنمط الجماعي.
التوت	9	نسيج معمر غير مهيكول يضم الحرم الجامعي ومنطقة النشاط.	تقنين وإعادة هيكلة الجزء الفوضوي الصلب وإزالة الهش.
بودراع صالح	6	نسيج مشبع غير مهيكول	إعادة هيكلة مع تخفيف الكثافة
الزيادية	4	نسيج مهيكول تتخلله فراغات به منطقة التسلية جبل الوحش	تهيئة وتحسين الإطار المبني مع تهيئة الفراغات.
05جويلية	7	نسيج به وحدات في طور الإنجاز منطقة صناعية.	تهيئة مع مراعاة إدماج مختلف التجهيزات.

المصدر: انجز بالاعتماد على التقرير التوجيهي للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المصادق عليه

من خلال هذا الجدول والخريطة رقم 06 نلاحظ أن مخططات شغل الأراضي موزعة بشكل غير متجانس على المندوبيات وأن عمليات التدخل متباينة مما يفسر أن لكل مندوبية خصائصها المميزة.



2-الوضعية الحالية لمخططات شغل الأراضي

منذ المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بتاريخ فيفري 1998 إلى غاية أوت 2015 ومن مجموع 46 مخطط شغل الأراضي تمت المصادقة فقط على 12 مخطط بحيث تعتبر قابلة للتطبيق و09 في طور الدراسة و03 تمت مراجعتها والباقي (22مخطط) لم تدرس بعد حسب ما يبينه الجدول التالي:

جدول رقم 19 وضعية مخططات شغل الأراضي

المندوبية البلدية	م ش أ	المساحة(هـ)	تاريخ المصادقة	ملاحظة
مخططات شغل الأراضي المصادق عليها				
التوت	زواغي 2 أ	40	1998/07/01	/
القماص	القماص	19	1999/07/07	/
سيدي راشد	سيدي مسيد	22	1999/07/07	/
التوت	زواغي 2 ب	78	1999/11/30	تمت مراجعته وصودق عليه في 2015
سيدي مبروك	الدقسي	56	2000/04/19	تمت مراجعته وصودق عليه في 2012
05 جويلية	الزاوش	54	2001/09/11	/
القماص	سركينة الشطر الأول	75	2003/02/03	/
بودراع صالح	البير	80	2003/06/29	/
زيادية	تافرننت	56	2003/02/03	/
بودراع صالح	صالح باي	10	2004/05/26	/
05 جويلية	بوالصوف	140	2006/07/26	تمت مراجعته وتبنيه
المجموع	12 مخطط	630	-----	03 مراجعة
النسبة	24%			8%
مخططات شغل الأراضي في طور الدراسة				
المندوبية البلدية	م ش أ	المساحة(هـ)	تاريخ التسجيل	ملاحظة
القماص	رقم 03 سيساوي	130	2007/02/05	في المرحلة الثانية
الزيادية	سركينة الشطر الثاني	86	2008/06/07	
التوت	التوت الشطر الرابع	76	2009/02/21	
التوت	رقم 07 النجيل	146	2012/04/16	في المرحلة الأولى
05 جويلية	رقم 02 الفج	130	2012/04/16	
القطرة	رقم 02 الأمير عبد القادر	80	2014/02/12	
سيدي راشد	رقم 04 المنية	80	2015/05/20	
بودراع صالح	رقم 03 بن شرقي	95	2015/05/20	
بودراع صالح	رقم 05 بن شرقي	130	2015/05/20	
المجموع	09 مخططات	953	-----	----
النسبة	19.5%			

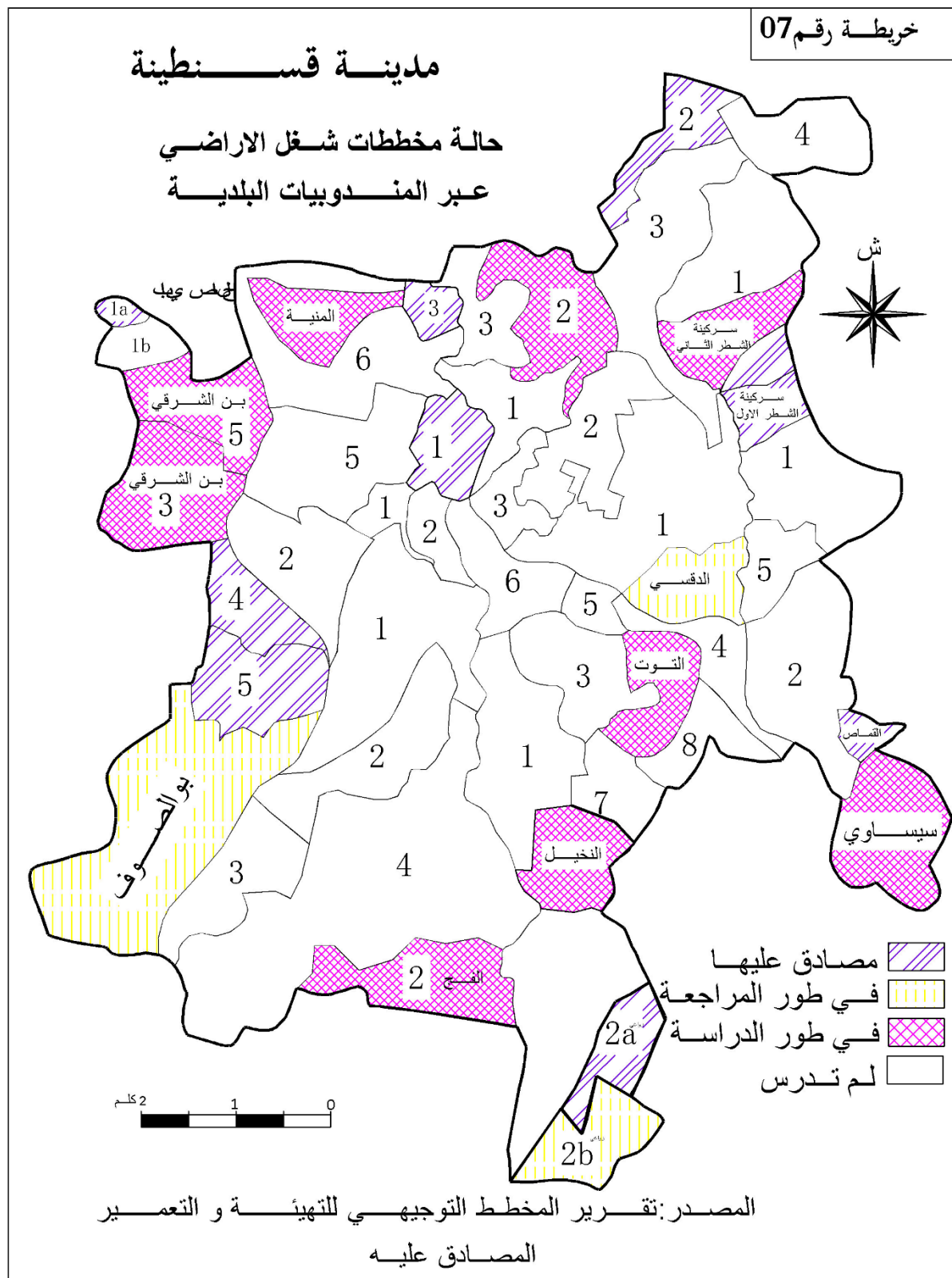
المصدر: من انجاز الطالبة (تحديث أوت 2015).

نستنتج من هذا الجدول أنه رغم الأهمية الإقليمية التي تتمتع بها مدينة قسنطينة وبالرغم من اتساع المساحة المعمرة والمقدرة بـ 6078,1 هكتار¹ إلا أنه لم يتم تغطيتها بأدوات التهيئة والتعمير إلا بنسبة 24%، الأمر الذي يفسر المشاكل التي تعانيها في جميع القطاعات الصحية، التعليمية، الثقافية،...ضف إلى ذلك أزمة السكن، وتفشي الفوضى العمرانية وضعف المستوى التجهيزي للأحياء السكنية وانتشار الأحياء اللاشريعة مما أدى إلى نقص الأدوات القانونية الردعية التي تساهم في ضبط التعمير فيها.

ومن جهة أخرى نستنتج أن الدراسات التي سجلت ما بين 2007 و2009 والتي لا تزال في مرحلة ضبط التهيئة (المرحلة الثانية) والدراسات التي سجلت ما بين 2012 و2014 ولا تزال في مراحلها الأولى أصبحت غير مجدية ولا تعبر على واقع المنطقة التي تغطيها نظرا لطول فترة الدراسة بالمقارنة مع الفترة التي حددت في الاتفاقيات والتي لا تتعدى في الغالب سنة واحدة.

ومنه نتساءل عما هي الأسباب الحقيقية التي أدت إلى طول فترة الدراسة؟ هل هي متعلقة بكفاءة مكاتب الدراسات، ام عجز صاحب المشروع (مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء) في متابعة الدراسة؟ ام لأسباب أخرى؟ ...

1 تم حساب المساحة شخصيا.



ثانيا: تحليل وتقييم المخططات المدروسة.

1-تقديم مخططات شغل الأراضي المدروسة:

تم اختيار هذه المخططات: دقسي عبد السلام، سركينة وتافرننت لخصوصياتها التي تتمتع بها كمناطق معدة للتوسع العمراني في ظل غياب الوعاء العقاري من جهة وإشكالياتها القائمة حول مدى تطبيق محتوى هذه الأداة والتي تعبر على حالة مخططات شغل الأراضي المصادق عليها عبر المجال العمراني للمدينة والتي لا تخرج عن هذه الحالات الثلاث من جهة أخرى، إلى جانب كون هذه المخططات تتمتع بتهيئة مصادق عليها يمكن الاعتماد عليها في عملية المقارنة مع ما تم تحقيقه في الواقع والتشريع كونها أداة قانونية غير قابلة للمعارضة.

1-1مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام:

❖ الموقع:

يقع مجال مخطط شغل الأراضي الدقسي¹ في الجهة الشرقية لمدينة قسنطينة ضمن المندوبية البلدية سيدي مبروك، يمتد على مساحة 65 هكتار وهو جزء من مخطط شغل الأراضي رقم 01، يحده من:

- الشمال حي الأخوة عباس وحي سيدي مبروك الأعلى.

- الجنوب السكة التي تفصله عن حي الكيلومتر الرابع.

- الشرق حي الرياض والمني الذي يفصله عنهما واد الكلاب.

- الغرب حي سيدي مبروك السفلي ويفصله عنه شارع بن بعطوش.

وقد تم مراجعة هذا المخطط في 2011 وذلك لتقنين المشاريع التي جاءت مخالفة للتهيئة المصادق عليها.

❖ الهيكلة المجالية لحي الدقسي:

يهيكل مجال الدراسة عناصر طبيعية تتمثل في وادي الكلاب والذي يشكل عائق أمام توسع الحي من جهة الشرق وأخرى تكنولوجية تتمثل في السكة الحديدية والطريق الرئيسيين بعطوش الذي يتلاقى في مفترقين رئيسيين مع طريق الشرق وهو محور أساسي للحركة، تتوزع في المجال مجموعة من التجهيزات ذات بعد جهوي كمستشفى أمراض الكلى، مقر المجلس الشعبي الولائي، الديوان الوطني للإحصاء، مركز المعاقين ذهنيا، السوق المغطى

¹ أوكلت مهمة دراسة هذا المخطط لمكتب الدراسات ميله اما المراجعة فقد اعدت من طرف مكتب الدراسات بن قدار.

إلى جانب مرافق أخرى محيطة به كالقرض الشعبي الجزائري ومركز البريد ومقر المندوبية البلدية سيدي مبروك منتجتا بذلك واجهة عمرانية مهيكلة. أما من الداخل فإن الطريق الثانوي الذي يمر وسط الحي هو العنصر المهيكل تتوزع على محيطها لمنطقة السكنية وعدة مرافق ليس لها تنظيم معين تتخلله مساحات خضراء وأخرى للتسلية واللعب.

❖ واقع الحي واشكاليته قبل المصادقة¹ على مخطط شغل الأراضي:

ظهر الحي في إطار التجمعات الحضرية الكبرى التي عرفت قسنطينة ما بين 1970 إلى غاية 1985 حيث تمثل السكنات الجماعية به نسبة 90%. يتميز هذا الحي بـ:

- وجود مرافق هامة لها مجال نفوذ واسع سواء على مستوى التجمع الحضري أو على المستوى الجهوي.

- السكن الجماعي الذي بني في إطار المجموعات سكنية كبرى تتخلله فراغات غير مهيئة.

- وجود شبكة مهمة من الطرق (الأولية، الثانوية والثلاثية) داخل الحي غير مهيئة.

- انتشار الأحياء القصديرية بمحاذاة العمارات تفتقر إلى أدنى شروط الحياة.

- وجود مساحات فارغة تمتد على طول السكة الحديدية وواد الكلاب.

- وجود عدة ارتفاعات طبيعية وتكنولوجية تقطع الحي (الواد، السكة الحديدية، القناة الرئيسية للصرف الصحي والخط الكهربائي المتوسط الضغط).

- عدم صلاحية الأراضي للبناء خاصة الجهة الشرقية المعرضة للفيضانات.

- التنقلات الكثيفة للمارة عبر مجال الحي سواء ما بين الأحياء مرورا بحي الدقسي أو من وإلى حي الدقسي نفسه.

ومن خلال هذه المميزات نستنتج ان الحي مهيكّل ومنظم تتنوع فيه استعمالات الأرض من سكن وتجهيزات ولا يشكل أي عائق من الناحية الجيوتقنية ما عدى في الجزء المحاذي للوادي المعرض لخطر الفيضان لذا كان لا بد على مكتب الدراسات التفكير الجدي في إدماج العناصر الإيجابية الموجودة (مرافق وتجهيزات كبرى، سكّات جماعية، شبكة طرق...) وإبعاد العناصر السلبية (البناء الفوضوي) ضمن تهيئة متكاملة، واستغلال بشكل عقلاني منطقة الفيضان ومجالات الارتفاق من أجل تدعيم مكانة الحي داخل المندوبية البلدية سيدي مبروك

¹ تم تحديد الوضع العام لهذا الحي اعتمادا على مذكرة تقديم للمخطط لسنة 1998.

الهيكلة المجالية





2-1 مخطط شغل الأراضي سركنة:

❖ الموقع:

يقع مجال مخطط شغل الأراضي سركنة الشطر الأول¹ في الجهة الشمالية الشرقية لمدينة قسنطينة ضمن حدود المندوبية البلدية القماص وهو جزء من مخطط شغل الأراضي رقم 01 سركنة، يمتد على مساحة 75 هكتار يحده من:

- الشمال واد بوالبراغيت الذي يفصلها عن مخطط شغل الأراضي سركنة الشطر الثاني.
- الجنوب تخصيص سركنة الشطر الرابع والخامس.
- الشرق حدود المحيط العمراني لقسنطينة.
- الغرب واد بوالبراغيت الذي يفصله عن حي ساقية سيدي يوسف.

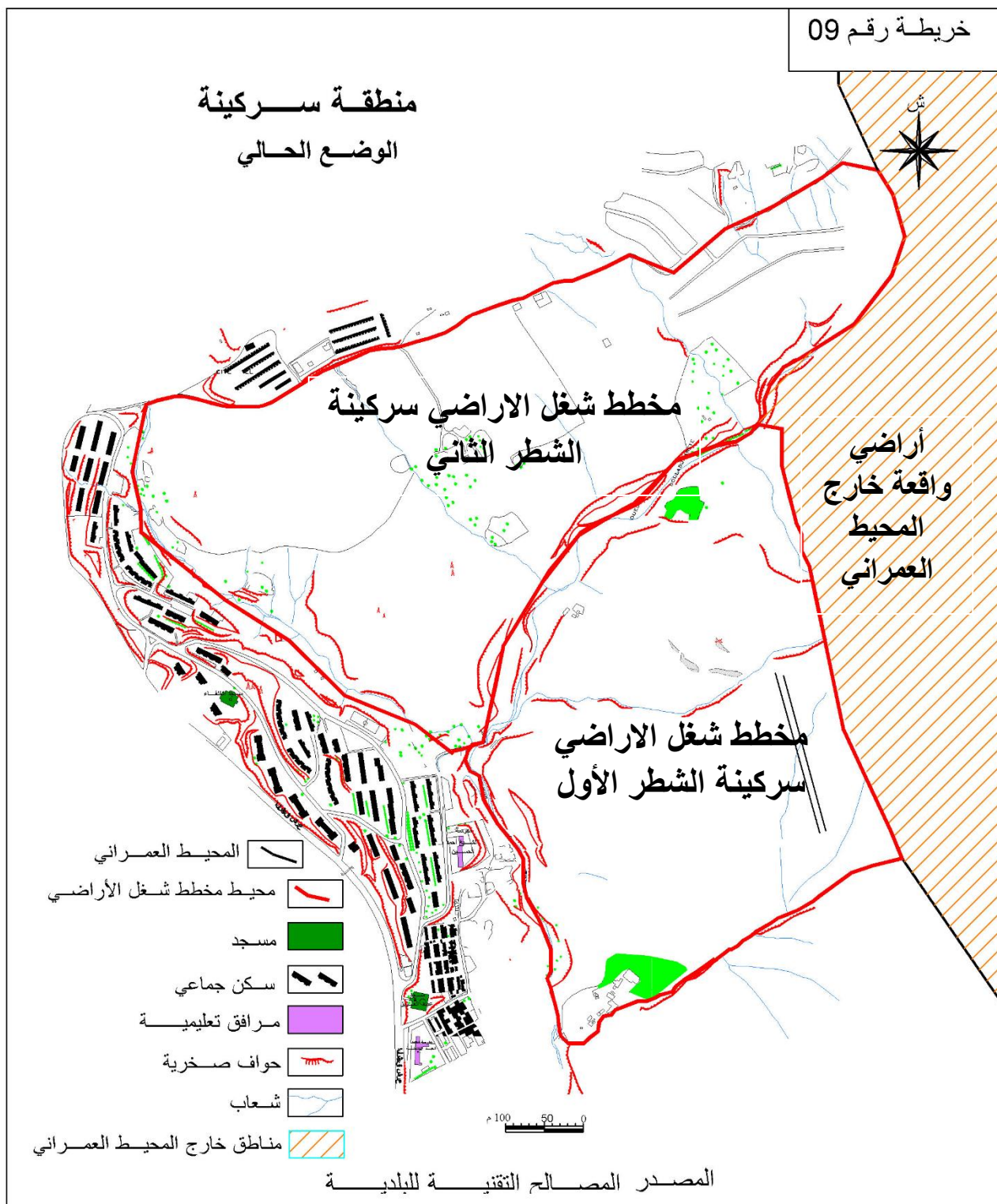
❖ واقع الحي قبل المصادقة على المخطط.

يعتبر هذا الحي جزء من المنطقة الحضرية الجديدة سركنة التي ظهرت ضمن توجهات المخطط العمراني كمنطقة للتوسع ثم في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الساري المفعول حيث اقترحت ضمن قطاع للتعمير على المدى القريب والمتوسط كحل لأزمة السكن التي تعاني منها المدينة.

لهذا الحي مميزات خاصة تتمثل في:

- منطقة شاغرة تشكل الامتداد الطبيعي للمدينة من الجهة الشمالية الشرقية.
- يمتاز بانحدار متوسط يتراوح بين 10% و15%.
- تتمتع بخاصية جيوتقنية قابلة للبناء والتوسع جيدة.
- توجد به ارتفاعات قليلة تتمثل في ارتفاع واد بوالبراغيت ارتفاع الخط الكهربائي عالي الضغط، والقناة الرئيسية للصرف الصحي المحاذية للواد.
- وبالنظر لهذه المميزات نستنتج ان للمجال كمونات إيجابية للتعمير ويستطيع أن يشكل متنفسا حقيقيا للمدينة لمواجهة أزمة النمو العمراني في ظل ندرة العقار إذا ما تم توظيفها في وضع تهيئة متكاملة ومتلاحمة مع النسيج المجاور لها.

¹ أوكلت دراسته الى مكتب الدراسات والإنجازات في العمران. URBACO.



3-1 مخطط شغل الأراضي تافرننت

❖ الموقع:

يقع مخطط شغل الأراضي رقم 02 تافرننت¹ ضمن حدود المندوبية البلدية الزيدانية في أقصى شمال مدينة قسنطينة على مساحة 56 هكتار يحده من:

- الشمال والغرب حدود المحيط العمراني الذي يفصلها على أراضي زراعية شاسعة.
- الشرق مخطط شغل الأراضي رقم 04 الذي يمثل حديقة التسلية جبل الوحش.
- الجنوب الشرقي والجنوب تحصيل جبل الوحش التابع للمنطقة الحضرية جبل الوحش.

❖ واقع الحي قبل المصادقة على المخطط:

يشكل هذا الحي امتداد طبيعي للمنطقة الحضرية الجديدة جبل الوحش، ظهر في نفس الإطار الذي جاء فيه مخطط شغل الأراضي سر كينة وقد حدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الساري المفعول التدخل عليه من أجل توفير المرافق والتجهيزات الضرورية للمنطقة الحضرية جبل الوحش على المدى القريب.

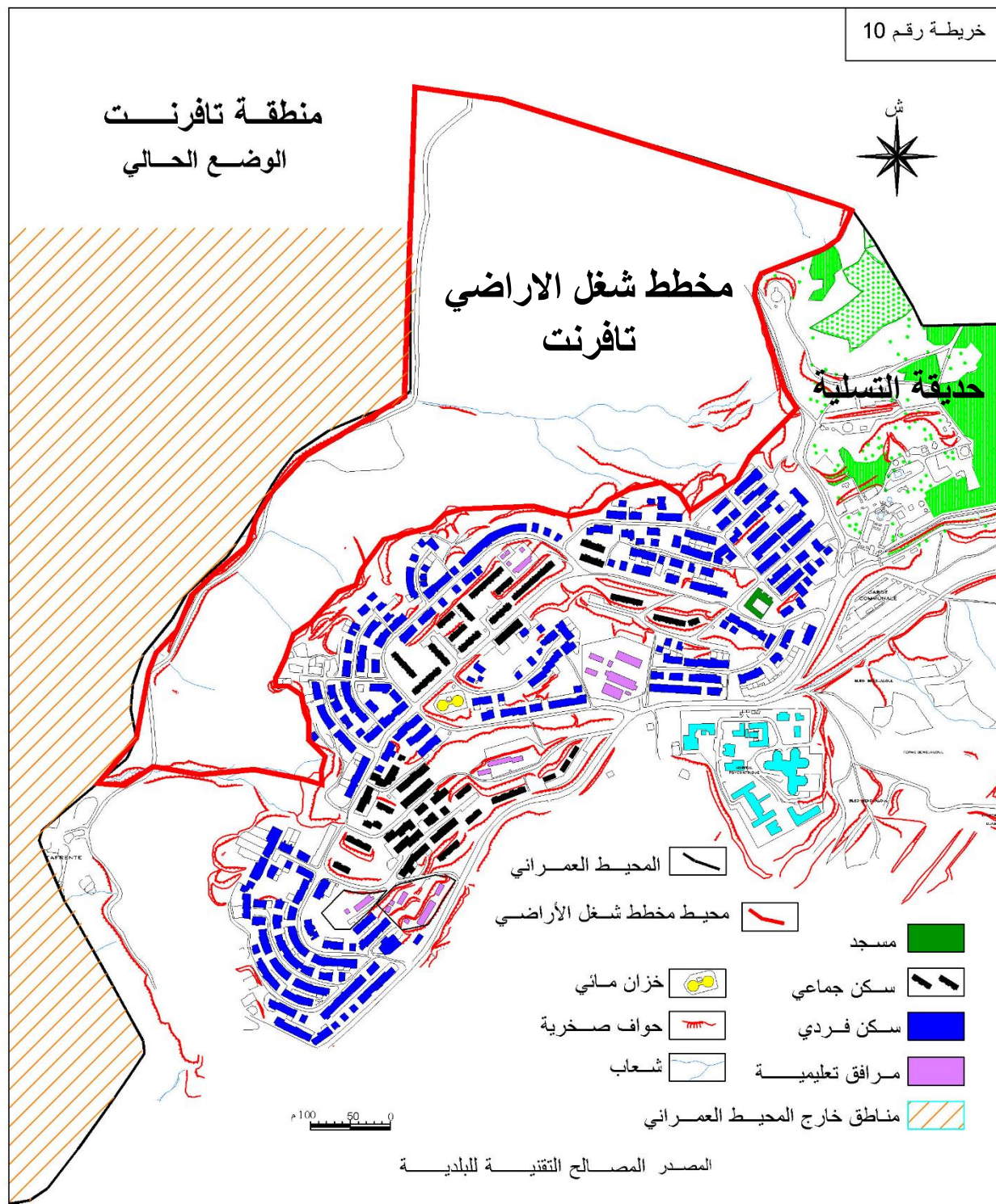
لهذا الحي مميزات تتمثل في:

- امتداد للسفح الجنوبي لجبل الوحش الذي يتميز بطبوغرافية متنوعة.
- تباين الانحدارات على الموضع والتي تتراوح ما بين 05% إلى أكثر من 25%.
- أرضية تتراوح ما بين غير قابلة إلى قابلة نسبيا للبناء تتطلب دراسات جيوتقنية موضعية.
- يمتاز بمظاهر طبيعية جيدة في الجزء الشرقي المطل على حديقة التسلية.
- توجد به ارتفاعات تتمثل في ارتفاع خط الكهرباء العالي الضغط، المقبرة وارتفاع الطريق السريع شرق غرب².

بالنظر لهذه الخصائص نجد أن هذا الحي يتوفر على مظاهر طبيعية تشكل امتداد لحديقة التسلية جبل الوحش ويمكن أن يدرج ضمن تهيئته مرافق مكملة لوظيفة الترفيه مشكلا بذلك حاجزا طبيعيا أمام الامتداد العشوائي للتعمير.

¹ أوكلت مهمة دراسته الى مكتب الدراسات NAPRO/EEC/SPA الجائر العاصمة.

² كان في هذه الفترة الطريق السريع شرق-غرب في طور الإنجاز وكان من المفروض ان يمر بمحاذاة مخطط شغل الأراضي تافرننت الا انه حول عن مساره فيما بعد.



2-التهيئة المقترحة في إطار مخططات شغل الأراضي:

2-1 توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للمخططات المدروسة:

حدد المخطط التوجيهي الساري المفعول جملة من التوجهات للنماذج المدروسة تتمثل في:

- **مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام:** يستفيد هذا المخطط على المدى القريب من عمليات التحسين الحضري من خلال ترميم الطرق والأرصفت ووضع ممرات خاصة بالراجلين واستغلال الفراغات الموجودة لإنشاء ساحات للعب ومساحات خضراء.

- **مخطط شغل الأراضي سرينية:** يشترط عند إعدادة وضع مخطط هيكلية متجانس مع المحيط المباشر مع وضع شبكة من الطرق تضمن تواصله مع الأحياء المجاورة كحي الإخوة عباس، حي ساقية سيدي يوسف، تحصيصات الباردة وسرينية مع تشجير المناطق غير قابلة للبناء ويقترح إقامة مركب رياضي جوارى وعيادة متخصصة على المدى القريب تدعما لمكانة الحي داخل المندوبية البلدية الزيدانية.

- **مخطط شغل الأراضي تافرننت:** يوافق هذا المخطط التوسع على أراضي شاغرة حيث الكثافة السكنية المسموح بها والتي حددتها توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تتعدى 40 مسكن /هكتار ويستلزم تجهيز المنطقة بالمرافق الضرورية التي تتماشى مع قربها من المنطقة الحضرية جبل الوحش.

2-2 التهيئة المقترحة:

• مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام:

إن تحليل واقع الحي كشف عن وجود خلل في توزيع المرافق بين أجزاء الحي الغربية التي تمتاز بحيوية ونشاط تجاري والشرقية التي تقل فيها الحركة إلى جانب وجود مساحات عقارية هامة يمكن استرجاعها بعد إزالة البناء الهش واستغلال المناطق المحاذية للوادي والسكة الحديدية. فكانت التهيئة المقترحة تدور حول مبدأ خلق التوازن بين الجهة الشرقية والجهة الغربية من خلال¹ برمجة:

- تحصيلين بـ 100 مسكن.

-ثانوية : لتفادي تنقل سكان الحي والأحياء المجاورة حي المنى و الرياض إلى متقنة بوسحابة و ثانوية سعد طاهر حراث المتواجدتين على مستوى حي سيدي مبروك.

¹ مذكرة التنظيم لمخطط شغل الدقسي عبد السلام ص 44

- مركب رياضي: نظرا لعدم توفره في الحي.
 - حديقة للتسلية: على طول حافة واد بالبراغيث ومساحات للعب كمتنفس للسكان.
 - هيكلية شبكة الطرقات بمد طرق رئيسية إلى الجهة الشرقية وتهيئة بعض الطرق الثانوية وإضافة مواقف للسيارات مع ترك مساحات شاغرة كاحتياطات لإقامة تجهيزات.
 - وقد قسم المجال إلى 04 مناطق متجانسة¹ كما يلي:
- جدول رقم 20 اقتراحات التهيئة حسب المناطق المتجانسة لحي الدقيسي.**

المنطقة المتجانسة	التحديد	التهيئة المقترحة
UP	سكن فردي 12.10 هكتار	- عدد المساكن المبرمجة: 100 مسكن. - المرافق المبرمجة: * تعليمية: ثانوية * رياضية: مركب رياضي.
UG	سكن جماعي 21.66 هكتار	- عدد المساكن الموجود: 2092 سكن جماعي. - المرافق الموجودة: * تعليمية: مدرستين ابتدائيتين. * صحية: عيادة متعددة الخدمات عيادة أمراض الكلى، مركز المعوقين ذهنيا، مركز الصم البكم، * إدارية: صندوق الضمان الاجتماعي، فرع بلدي * تجارية: محلات تجارية، سوق الفلاح، مركز تجاري. - المرافق المبرمجة: غير موجودة.
UE	منطقة التجهيزات 20,73 هكتار	- عدد المساكن المبرمجة: 140 مسكن. - المرافق الموجودة: * تعليمية: متوسطة، مدرسة ابتدائية * رياضية: قاعة متعددة الرياضات، الملعب - المرافق المبرمجة: * تعليمية: مدرسة ابتدائية، ثانوية. * تجارية: مركز تجاري. * رياضية: مسبح. * ثقافية: مركز حماية الشباب
UL	منطقة الترفيه والارتفاق ² 7.02 هكتار.	- المرافق المبرمجة: * حديقة للتسلية على طول حافة واد بالبراغيث.

المصدر: انجز بالاعتماد على مذكرة التنظيم لمخطط شغل الأراضي الدقيسي

نلاحظ أن الحي مكتفي من حيث التجهيزات الموجودة أما التجهيزات المقترحة فهي تتركز خصوصا في الجزء الجنوبي والشرقي حيث تتوفر المساحات الشاغرة لخلق التوازن بين أجزاء الحي من جهة وبين الحي والأحياء المجاورة التي يفصلها عنها وادي بالبراغيث من جهة أخرى.

¹ حددت المناطق المتجانسة حسب الصفة الغالبة لاستعمال الأرض حيث كل منطقة تخضع الى مجموعة من المواد تقنن استعمالها (للاطلاع أكثر انظر لمذكرة التنظيم للمخطط).

² تتمثل في منطقة ارتفاق واد الكلاب ارتفاق السكة الحديدية، القناة الرئيسية للصرف الصحي والخط الكهربائي المتوسط الضغط.

• مخطط شغل الأراضي سرينية:

باعتقاد على تحليل الوضع القائم وبحكم أن الموضع شاغر أمكن وضع تهيئة تقوم على مبدأ خلق التوازن بين المدينة الأم والتوسع الجديد من خلال برمجة مشاريع سكنية وتجهيزات مرافقة وبرمجة شبكات مختلفة تخدم الحي تتمثل في:

- شبكة من الطرق تضمن التواصل بين أجزاء المجال والمحيط المباشر.
- شبكة المياه الصالحة للشرب وتعتمد على الخزان المائي المبرمج في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بحجم 1000 م³.
- شبكة الصرف الصحي بحيث توجه جميع القنوات المقترحة نحو المجمع الرئيسي الموازي لواد بوالبراغيت.

وقد قسم المجال إلى 04 مناطق متجانسة هي:

جدول رقم 21 اقتراحات التهيئة حسب المناطق المتجانسة لحي سرينية.

المنطقة المتجانسة	التحديد	التهيئة المقترحة
UP	سكن فردي 24.19 هكتار	- عدد المساكن المبرمجة: 475 مسكن - المرافق المبرمجة: مدرسة ابتدائية.
UG	سكن جماعي 12.45 هكتار	- عدد المساكن المبرمجة: 1128 مسكن - المرافق المبرمجة: * تعليمية: مدرسة ابتدائية، متوسطة، ثانوية. * صحية: عيادة متخصصة. * دينية: مسجد. * إدارية: مجمع اداري، مركز للشرطة، * ثقافية: مركز ثقافي. * تجارية: مركز تجاري.
UE	منطقة التجهيزات 2.56 هكتار	- المرافق المبرمجة: مركب رياضي يضم ملعب، قاعة متعددة الرياضات، مسبحين، 03 قاعات متخصصة.
NZ	منطقة الارتفاق ¹ 29.48 هكتار	لا شيء

المصدر: انجز بالاعتماد على مذكرة التنظيم لمخطط شغل الأراضي سرينية

نستنتج من هذه التهيئة المقترحة أن استعمال الأرض متنوع يستجيب لاحتياجات المدينة الأم من سكن وتجهيز وذلك لتوفر الوعاء العقاري إلا أن اعتماد نمط البناء الفردي على مساحة كبيرة يؤدي إلى تبذير أكثر للعقار، أما فيما يخص مساحات الارتفاق فلا بد من تهيئتها بشكل يعطي مظهرا جماليا للمحيط بدل من تركها مساحات جرداء.

¹ تتمثل في منطقة ارتفاق واد بوالبراغيت ارتفاق الخط الكهربائي عالي الضغط، والقناة الرئيسية للصرف الصحي ومناطق الانحدار الشديد (أكثر من 25%).

خريطة رقم 11

مخطط شغل الاراضي سركنة الشطر الأول

التهيئة المقترحة

حدود مخطط شغل الأراضي

- جماعي سكن
- سكن فردي
- مرافق دينية
- مرافق صحية
- مرافق تعليمية
- مرافق ادارية
- مرافق تجارية
- مرافق رياضية
- حواف صخرية



المصدر: مخطط شغل الاراضي سركنة الشطر الأول المصادق عليه

• مخطط شغل الأراضي تافرننت:

بالاعتماد على المميزات الطبيعية للحي تم اقتراح تهيئة تتماشى مع عامل الانحدار السائد بحيث تعتمد التهيئة على:

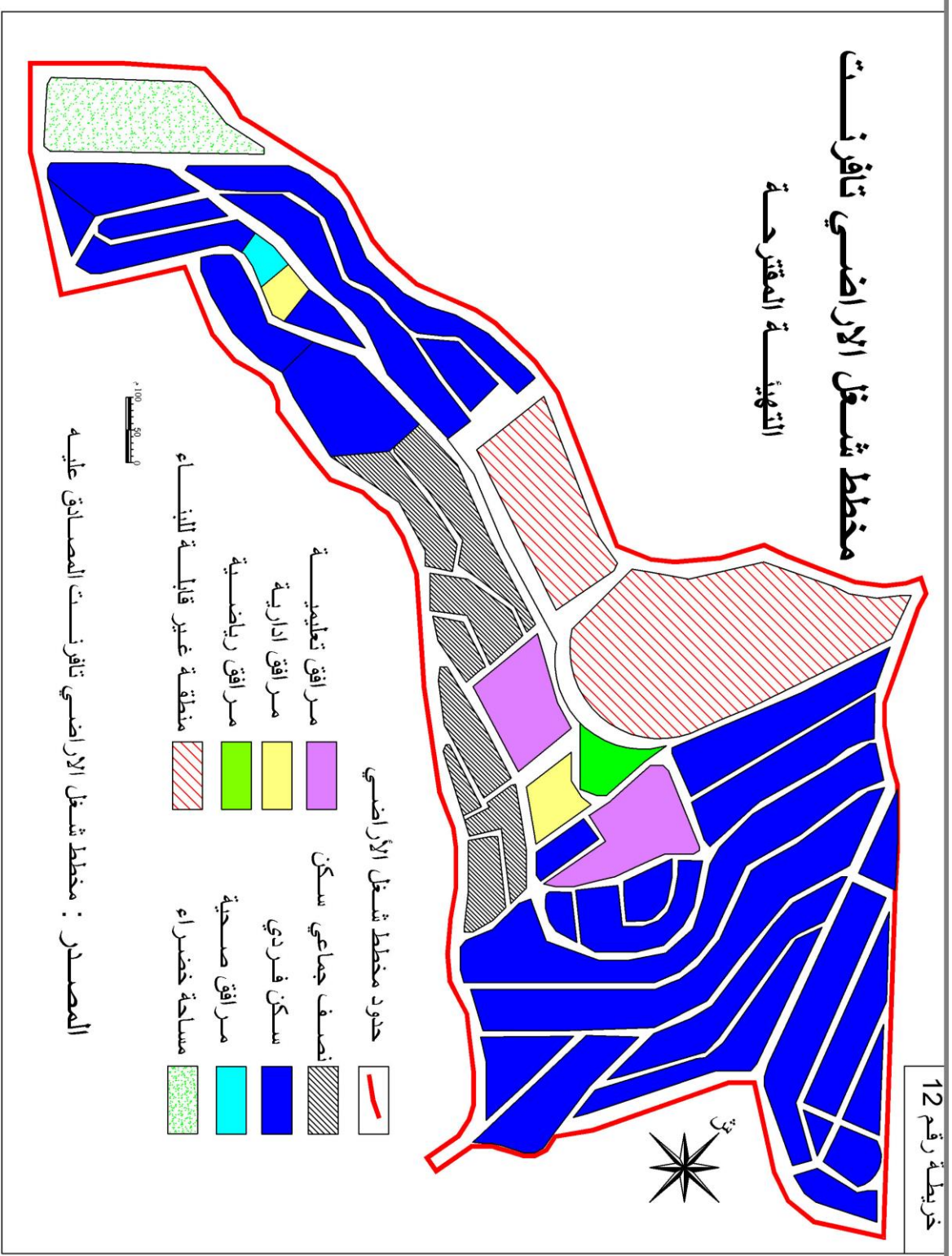
- وضع شبكة من الطرق الرئيسية تحيط بالموضع وتضمن تواصله مع محيطه المباشر وتدعيمها بأخرى ثانوية متبعتا في ذلك خطوط الانحدار.
 - توزيع المباني والتجهيزات في شكل مصاطب تسائر طبوغرافية الموضع لتفادي الحركات الأرضية الناتجة عن عدم استقرار الأرض.
 - وضع نظام لتجميع مياه الأمطار ونقلها لضمان استقرار الأرض.
 - وقد تم تقسيم الحي إلى 04 مناطق متجانسة تتمثل في:
- جدول رقم 22 التهيئة المقترحة حسب المناطق المتجانسة لحي تافرننت.

المنطقة المتجانسة	التحديد	التهيئة المقترحة
ZI	سكن نصف جماعي 4.65 هكتار	- عدد المساكن المبرمجة: 558 مسكن - المرافق المبرمجة: مدرسة ابتدائية.
ZII	سكن فردي 18.06 هكتار	- عدد المساكن المبرمجة: 370 مسكن - المرافق المبرمجة: * تعليمية: مدرسة ابتدائية. * صحية: قاعة علاج. * ثقافية: دار الشباب، سينما.
ZIII	سكن فردي بكثافة سكنية قليلة 13.04 هكتار	- عدد المساكن المبرمجة: 303 مسكن - المرافق المبرمجة: مدرسة ابتدائية.
ZIV	منطقة الارتفاق ¹ 11.22 هكتار.	لا شيء

المصدر: انجز بالاعتماد على مذكرة التنظيم لمخطط شغل الأراضي تافرننت

بالاعتماد على خصائص الموضع نستنتج أن التهيئة المقترحة ستكون على أرضية شبه ما مستقرة تتطلب إدخال عناصر مكلفة قبل الشروع في أي عملية تعمير كإقامة جدران استناد على طول الحواف، القيام بدراسات جيوتقنية نقطية لكل مشروع، ضمان نظام صرف سطحي متكامل إلى جانب احترام عامل الانحدار هذا من جهة أما من ناحية البرمجة نلاحظ أن البرامج المقترحة لا تغطي احتياجات المنطقة الحضرية جبل الوحش التي تفتقد لجميع المرافق.

¹تتمثل في ارتفاع خط الكهرباء العالي الضغط، المقبرة وارتفاع الطريق السريع شرق غرب.



ثالثاً: واقع المخططات المدروسة بين المصادقة والتطبيق:

لدراسة مدى تطبيق مخططات شغل الأراضي واحترام محتواها في النماذج المدروسة اعتمدنا على:

1-الخرجات الميدانية بهدف:

- معاينة المشاريع المنجزة بعد المصادقة على المخطط ومقارنتها بالتهيئة المقترح.

- موافقة هذه المشاريع لمعايير التعمير التي حددتها المناطق المتجانسة.

2-الإستجواب ويعتمد على:

- استجواب الهيئات والإدارات الواجب استشارتها لمعرفة مدى مشاركتها في إعداد مخطط شغل الأراضي والرجوع إلى هذه الأداة القانونية أثناء التخطيط وأكدنا بالخصوص على أهم الهيئات التي لها تدخل مباشر على المجال العمراني وتتمثل:

✓ مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء للولاية باعتبارها صاحبة العمل (Maitre de l'ouvrage) والمسؤول المباشر على تعيين مكاتب الدراسات والمصادقة على مختلف التجهيزات والمشاريع العمرانية.

✓ بلدية قسنطينة (ممثلة في مديرية العمران البلدي) كهيئة استشارية وتنفيذية والمسؤولة على إصدار المداولات، كما تقوم بنقل انشغالات المواطنين فيما يخص التهيئة المقترحة كما تقوم بدور الوسيط بين الهيئات الاستشارية الأخرى وصاحب العمل.

✓ مديرية الموارد المائية للولاية.

✓ الشركة الوطنية للكهرباء والغاز.

✓ مديرية الأشغال العمومية.

- استجواب مكاتب الدراسات التي قامت بالدراسة لمعرفة خبرتها ومدى تحكمها في الدراسة وتتمثل:

✓ مكتب الدراسات بن قديور عبد الرحمان.

✓ مكتب الدراسات URBACO

ونشير إلى أنه تعذر علينا استجواب مكتب الدراسات NAPRO/EEC/SPA الكائن مقره بالعاصمة بالنسبة لمخطط شغل الأراضي تافرننت رغم المحاولات العديدة للاتصال به.

- استجواب جمعيات الحي كممثل مباشر لمستعملي المجال(السكان).

1- مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام:

من خلال الخرجات الميدانية واستجواب مختلف الهيئات والجمعيات ومقارنة التهيئة المصادق عليها مع ما تم تحقيقه إلى غاية أوت 2015 تبين أن مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام المصادق عليه في 2000/04/19 لم يتجسد وتمت مراجعته بناء على عدة أسباب نذكر منها:

أسباب موضوعية تستند إلى القانون: تتمثل في:

- تجاوز المدة الفعلية لتجسيد المشاريع الحضرية والمقدرة بخمس سنوات.
- تماطل الإدارات في تحقيق المشاريع القطاعية كمديرية التربية، مديرية الشباب والرياضة.
- طلب ملاك الأراضي في التصرف في ملكيتهم بسبب عدم استغلالها.
- أسباب ناتجة عن قرارات سياسية: تتمثل في:
- إقامة مقر المجلس الشعبي الولائي.

- إنشاء مشاريع سكنية في إطار سياسة المشاريع الحضرية الكبرى.

أسباب متعلقة بمصالح خاصة: وكانت الدافع الأساسي للمراجعة حسب مديرية التعمير وتتمثل في طلب صاحب الملكية العقارية في استغلال ملكيته لإقامة تخصيص وتحمله لكل أعباء تحويل قنوات الصرف الصحي التي تقطع أرضيته وذلك بعد معايرة وادي بوالبراغث التي سمحت بجعل المنطقة صالحة للبناء كما أكدته لنا مصالح الموارد المائية للولاية من خلال الاستجواب، و قد كانت هذه الملكية معدة لاستقبال مجمع مدرسي وحديقة عمومية.

إذا أصبحت المراجعة تستجيب للمصلحة الخاصة بدل المصلحة العامة.

اما فيما يتعلق بتحقيق التهيئة المقترحة في إطار المراجعة فقد تم الاعتماد في التحليل على عنصرين أساسيين هما:

* الأول يتعلق بالتهيئة العامة على مستوى المناطق المتجانسة بمقارنة الوضع الحالي (أوت 2015) مع ما تم اقتراحه في التهيئة المصادق عليها في المراجعة وذلك باعتماد الوضع قبل الدراسة كمرجع للمقارنة.

* الثاني مدى احترام معايير وشروط البناء من معامل شغل الأراضي، الارتفاع، التراصف، الاستغلال، ... بهدف حصر التجاوزات.

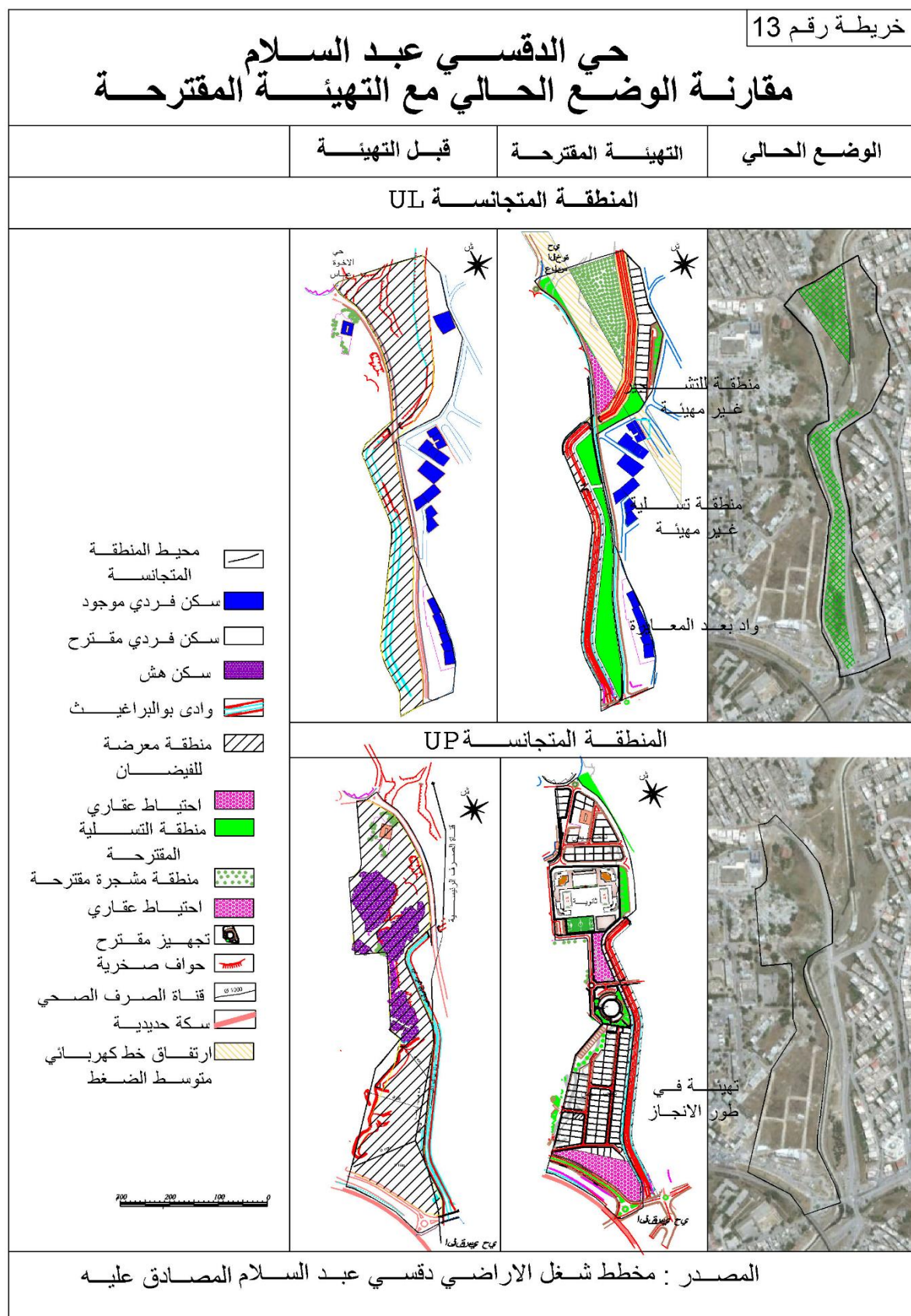
* احترام نسبي للتهيئة العامة في المناطق المتجانسة:

جدول رقم 23 المقارنة بين التهيئة والوضع الحالي لحي الدقيسي.

التهيئة المصادق عليها	الوضع الحالي	قبل الدراسة
المنطقة المتجانسة UP		
احترام جزئي للتهيئة العامة	- أصبحت الأراضي صالحة للبناء بعد معايرة الوادي. - تهيئة تخصيص وبناء خمس مساكن فردية¹ به بعد تحويل قنوات الصرف الصحي على عاتق صاحب الملكية. - إزالة السكن الفوضوي في سنة 2013². - بقاء أجزاء شاغرة.	- أراضي شاغرة مصنفة غير صالحة للبناء ملكا للخواص بها: - قنوات الصرف الصحي لكامل الحي التي تجمع مباشرة في قناة الصرف الرئيسي الموازية للوادي. - مزرعة خاصة تابعة لورثة ضيف. - تركيز السكنات الفوضوية (حي شعابنة) بمحاذاة الوادي.
المنطقة المتجانسة UG		
احترام التهيئة المقترحة بعد تقنين المشاريع الجديدة	- إنشاء مشاريع سكنية تتمثل في: - 20 + 30 مسكن جماعي لفائدة عمال الولاية ومديرية أملاك الدولة. - 15 + 35 مسكن جماعي ترقوي لم تكن موجودة من قبل. - تهيئة المساحات الشاغرة إلى مساحات خضراء وأماكن للعب ومواقف للسيارات في إطار سياسة التحسين الحضري تطبيقا للبرنامج الخماسي الأول.	- سكنات جماعية منظمة ومهيكلية بشبكة من الطرق الرئيسية، الثانوية و الثالثية تتخللها مساحات شاغرة غير مهيئة.
المنطقة المتجانسة UE		
احترام التهيئة المقترحة بعد تقنين المشاريع الجديدة	- إنشاء تجهيزات جديدة لم تكن في التهيئة: - مبنى مقر المجلس الشعبي الولائي. - بناء مخبر للتحاليل الطبية	- تتركز بها تجهيزات ذات نفوذ جهوي
المنطقة المتجانسة UL		
لم تجسد التهيئة	- بقيت المنطقة شاغرة رغم معايرة وادي بوالبراغيث.	منطقة شاغرة تمثل منطقة ارتفاع الوادي وهي معرضة للفيضان غير قابلة للبناء

المصدر: من انجاز الطالبة

¹ بعد حصول أصحابها على رخص البناء ما بين 2013 و 2014
² حسب مديرية التعمير، الهندسة المعمارية والبناء.



خريطة رقم 14 حي الدقسي عبد السلام مقارنة الوضع الحالي مع التهيئة المقترحة		
الوضع الحالي	التهيئة المقترحة	قبل التهيئة
المنطقة المتجانسة UG		
 احترام نسبي للتهيئة المقترحة		
المنطقة المتجانسة UE		
 تقنين المشاريع الجديدة		
 تحويل المنطقة الى مكان للتجارة الفوضوية		
مسجد مرافق صحية مرافق تعليمية مرافق تجارية	مرافق ادارية مرافق رياضية مرافق ثقافية سكن فردي موجود	سكة حديدية سكن هش سكن جماعي مساحات لعب و ترفيه
المصدر : مخطط شغل الاراضي دقسي عبد السلام المصادق عليه		

*** تجاوز في معايير وشروط البناء: تتمثل في:**

 صورة رقم 08	 صورة رقم 07	 صورة رقم 06
عدم احترام التراصف	تجاوز في علو البنايات.	تجاوز في معامل شغل الأراضي.
 صورة رقم 11	 صورة رقم 10	 صورة رقم 09
بناء في طور الإنجاز مخالف لقواعد البناء.	تحويل المنطقة المعدة لمساحة خضراء إلى مكان رمي القمامة	تحويل الغرف في الطابق الأرضي إلى محال تجارية.
 صورة رقم 12		
تحويل وظيفة المباني من سكنية إلى تجارية.		

المصدر: صور ميدانية أخذت في 27 أوت 2015

نستنتج من خلال هذا التحليل أن التهيئة التي جاء بها مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام منذ المصادقة عليه في سنة 2000 لم تجسد إلى أن جاء المخطط الخماسي الأول (2004-2009) اين عرف الحي عدة مشاريع منها مشروع التحسين الحضري، مشاريع سكنية بصيغ مختلفة وإنشاء تجهيزات منها مقر المجلس الشعبي الولائي، مراكز تجارية، مخبر للتحاليل،... ولتدارك هذا التعدي في التهيئة لجأت مديرية التعمير الهندسة المعمارية والبناء إلى مراجعة مخطط شغل الأراضي وذلك لتنظيم وتقنين¹ المشاريع المنجزة و توطين مشاريع أخرى "تخصيص نقاش" في الجزء الغربي بعد معايرة الوادي تلبية لطلب الخواص إذا عملية الإنجاز سبقت عملية التخطيط في اعداد هذا المخطط خلافا للتشريع المعمول به.

2-مخطط شغل الأراضي سركنية:

منذ المصادقة على تهيئة مخطط شغل الأراضي سركنية الشطر الأول في 2003/02/03 إلى يومنا هذا لم يتجسد منه أي مشروع وبقي أراضيها شاغرة رغم ان الموضع يتمتع بكل المقومات إيجابية للتعمير لا سيما من ناحية القابلية للبناء الممتازة، وسهولة تزويده بمختلف الشبكات من جهة وحاجة المدينة للعقار من أجل إقامة المشاريع التنموية من جهة أخرى وقد أمكن حصر أهم الأسباب التي أدت إلى ذلك في:

أسباب متعلقة بطبيعة العقار والملاك:

- بعد تحليل المقابلات التي تمت مع المديريات المختلفة وملاك الأراضي تبين أن الطبيعة العقارية التي تعود للخواص هي السبب الرئيسي لعرقلة تجسيد مخطط شغل الاراضي ذلك أن أصحاب هذه الأراضي كانوا قبل سنة 2011 يرفضون أي تدخل على أراضيهم بحجة مردودها الفلاحي الجيد وأن التعويضات المعروضة لا تتوافق مع قيمة العقار.
- التصرف لا مسؤول وذلك بقيام بعض الورثة بتقسيم أجزاء من هذه الأراضي وبيعها بعقود عرفية مما جعل السلطات تنفادى النزاعات العقارية.

¹ التقنين هو إعطاء الصبغة القانونية للمشاريع مهما كانت نوعيتها والتي لم تكن في مخطط التهيئة للمخطط اقبل المراجعة وحصل أصحابها على رخص البناء.

أسباب متعلقة بالإدارة:

- عدم قدرة السلطات المحلية (البلدية والولاية) على تحمل وضمان تعويض منصف وعادل عيني أو مادي: في إطار عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة واللجوء إلى الحلول السهلة بتوجيه الفائض من النمو السكاني نحو المدينة الجديدة.
- تخاذل الإدارة (البلدية) في وضع الحلول والبدائل أثناء إعداد الدراسة لمواجهة المشكلة العقارية رغم مساهمتها في إعدادها منذ المرحلة الأولى وتماطلها في إنجاز المشاريع.
- عدم إشراك ومشاورة أصحاب الأراضي فيما يتعلق بالتهيئة أثناء إعداد الدراسة.

أسباب متعلقة بمكتب الدراسات:

- عدم الأخذ في الحسبان أثناء إعداد الدراسة الملكية العقارية.
 - اعتماد تهيئة تقوم على مبدأ توفير السكن الفردي (امتداد أفقي) مما سيؤدي إلى ضياع في العقار.
 - طول مدة الدراسة بحيث استغرق مكتب الدراسات URBACO مدة 05 سنوات، مما جعلها تفقد قيمتها في ظل تسارع وتيرة النمو العمراني للمدينة.
- إلا أن وبعد سنة 2011 تم ادماج كل الأراضي الواقعة ضمن حدود مخطط شغل الأراضي ضمن الاحتياطات العقارية لإقامة مشاريع سكنية ومرافق العمومية وفي إطار سياسة المشاريع الحضرية الكبرى الجديدة لامتناس أزيمة السكن إلا أن المشاريع الحضرية المقررة لا تزال مجهولة إلى يومنا هذا.

ومنه نستنتج أن مسألة العقار في مخطط شغل الأراضي سر كينة جد هامة في تطبيق التهيئة المعتمدة.

ومنه نتساءل:

- * كيف تم اختيار دراسة هذا المخطط وبهذه الأهمية ولم يعد له الأرضية مسبقة لتنفيذه؟
- * ما هو مصير مخطط شغل الأراضي سر كينة في ظل تعديلات الخواص؟
- * كيف يمكن للدولة أن تتدخل لجعل هذا المخطط قابل للتنفيذ؟ أم ستلجأ إلى وسائل أخرى أكثر نجاعة لتطبيقه؟

إذا أداة دون مجال للتطبيق

¹ بموجب مرسوم تنفيذي رقم 11-239 المؤرخ في 09 جويلية 2011 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز سكنات ومرافق عمومية في بعض الولايات لتطبيق مشاريع المخطط الخماسي 2009-2014.

3- مخطط شغل الأراضي تافرننت:

جاء مخطط شغل الأراضي تافرننت لتلبية احتياجات المنطقة الحضرية جبل الوحش إلا أنه ومنذ المصادقة عليه بتاريخ 2003/02/03 لم يتحقق منه أي مشروع وبقت الأراضي الواقعة ضمن حدوده شاغرة، وذلك لعدة أسباب استخلصناها من خلال استجواب الهيئات المسؤولة (مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء والبلدية) والمتمثلة في:

أسباب متعلقة بالدراسة ومكتب الدراسات:

- عدم جدية وعمق الدراسة الجيوتقنية التي قام بها مكتب الدراسات والتي استنتجت إمكانية المنطقة للتعمير إلا أن مخطط الهشاشة الذي غطى مدينة قسنطينة منذ 2006 والذي أصبح مرجعا في كل المشاريع الحضرية أثبت أن الأراضي الواقعة ضمن حدود مخطط شغل الأراضي تافرننت غير صالحة للبناء بسبب التركيبة الصخرية الضعيفة والتكلفة العالية في الإنجاز وهو السبب الرئيسي الذي أعاق تنفيذ محتوى المخطط.
- عدم التوافق بين التوجهات التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي قرر اعتماد المخطط كمنطقة توسع والمشروع الحضري المقدم من طرف مكتب الدراسات والمتمثلة في اقتراح تجهيزات بسيطة كثلاث مدارس ابتدائية، قاعة علاج موجهة لخدمة منطقة جبل الوحش (تخصيصات جبل الوحش) من جهة والسكان الجدد الذين سيستقبلهم الموضع.
- الدراسة التي قام بها مكتب الدراسات كانت جد سطحية في جميع جوانبها الطبيعية، الاجتماعية والاقتصادية، ولم تأخذ في الاعتبار الخصائص الطبيعية للموضع وقربه من حديقة التسلية جبل الوحش مما جعل الدراسة لا ترقى إلى مستوى التطبيق.

أسباب متعلقة بالإدارة:

- ضعف الإشراف على الدراسة في جميع مراحلها.
 - غياب المواطن وعدم إشراكه في الدراسة.
- ومنه نستنتج ان هناك جملة من العوامل حالت دون تجسيد التهيئة المصادق عليها في إطار مخطط شغل الأراضي تافرننت تتعلق أساسا بسوء اختيار مكتب الدراسات والانطلاق من قاعدة هشة في الدراسة مما أنتج تهيئة غير قابلة للتطبيق على أرض الواقع.
- إذا أداة قانونية غير قابلة للتطبيق

خلاصة الفصل:

رغم الأهمية التي تحظى بها مخططات شغل الأراضي سواء كأساس تقني تعتمد عليه السلطات المحلية في تنظيم المجال وتسييره والتحكم في نموه أو كقوة قانونية لردع كل من يخالف توجيهاته إلا أنه لم يرتقي إلى المستوى الذي وضع من أجله.

فمن خلال عرض النماذج الثلاث نستنتج أن هناك أسباب وعوامل أجلت في بعض الحالات تطبيق محتوى التهيئة المصادق عليها إلى أن جاءت القرارات السياسية التي فرضت إقامة مشاريع مخالفة للتهيئة، ليتم مراجعة المخطط من جديد لاحتواء المشاريع الجديدة وتنظيمها داخل إطار قانوني، كما أثبتته تحليل مخطط شغل الأراضي الدقسي عبد السلام إذ أن عملية الإنجاز سبقت عملية التخطيط خلافا للتشريع المعمول به.

كما نستنتج أن هناك عوامل أعاق تطبيقه نتيجة للمشاكل المتعلقة بالطبيعة العقارية في المناطق التي سيطبق فيها وعدم أخذ هذا العنصر بجديّة أثناء الدراسة من طرف صاحب المشروع والبلدية. ومنه نستخلص أن إشكالية العقار هامة في تطبيق التهيئة المعتمدة كما بينه تحليل مخطط شغل الأراضي سر كينة.

كما أن سوء اختيار مكتب الدراسات وعدم اعتماده على بيانات ومعطيات صحيحة وعدم جدية صاحب العمل والهيئات المستشارة في متابعة الدراسة في جميع مراحلها قد يرهن تطبيق مخطط شغل الأراضي وتصبح أداة قانونية غير قابلة للتطبيق كما أظهره مخطط شغل الأراضي تافرننت.