

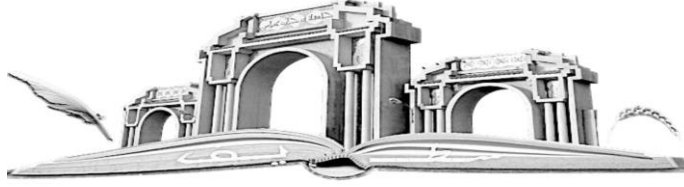
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة فرحات عباس سطيف 1

معهد الهندسة المعمارية وعلوم الأرض

قسم الهندسة المعمارية



أطروحة مقدمة لنيل

شهادة دكتوراه علوم – هندسة معمارية

بعنوان

التشريع العمراني والتحكم في تحولات الشكل الحضري

دراسة تقييمية للشروط الصحية للمساكن

في التجزئات السكنية

حالة مدينة العلمة.

تقديم: شايب عائشة

مدير البحث:

أ.د. الذيب بلقاسم

نوقشت علنيا يوم 9 جويلية 2025

لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ محاضر "أ" جامعة فرحات عباس سطيف 1	د. حركات نعيم
مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي جامعة باتنة 1	أ. د. الذيب بلقاسم
ممتحنا	أستاذ محاضر "أ" جامعة فرحات عباس سطيف 1	د. شعبي مولود
ممتحنا	أستاذ محاضر "أ" جامعة المسيلة	د. دهيمي سليم
ممتحنا	أستاذ محاضر "أ" جامعة بسكرة	د. سخري عادل
ممتحنة	أستاذة محاضرة "أ" جامعة قسنطينة 3	د. بوشريط سهام

الإهداء

إلى روح والدي الغاليين... الذين زرعوا في حب العلم والمعرفة وما زالت دعواتهما ترافقني
أهديكما عملي هذا، جعله الله في ميزان حسناتكما

إلى أخي فيصل وعائلته، أختاي وعائلتيهما
إلى عبد الرحيم ورندة

إلى كل المعلمين الذين تعاقبوا على تدريسي من الابتدائي إلى الجامعي
وأخص بالذكر

بن دادة محمد السعيد، العيمش إبراهيم، سعادة مبروك،
Bernard PAGAND، فهيمة يوسف و فاطمة الزهراء بن مغسولة

إلى طلابي القدامى والحاليين والمستقبليين

إلى كل باحث أخذ على عاتقه ترقية اللغة العربية كل في تخصصه
إلى نفسي... إليك عائشة... لصبرك ومثابرتك وعزمك

الشكر والعرفان

أتقدم بجزيل الشكر والامتنان والعرفان إلى الأستاذ الدكتور بلقاسم الذيب الذي تفضل بالإشراف على هذه الأطروحة، ما قدمه لي من توجيهات قيمة وملاحظات سديدة كان لها الأثر الكبير في إنجاز هذا العمل.

كما أتقدم بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الموقرين لتفضلهم بقبول مناقشة هذه الأطروحة.

أشكر جامعة فرحات عباس ممثلة في معهد الهندسة المعمارية وعلوم الأرض على ما قدمته من دعم وتسهيلات خلال فترة إعداد هذه الأطروحة، المكتبات والمصالح الإدارية موظفين ومسؤولين.

شكري العميق لزميلتي فريدة سهيلي التي قدمت لي الدعم والمساندة والمساعدة ولم تتوان أبدا في المناقشة الثرية حول محاور الأطروحة طيلة فترة الإعداد...

كما أشكر زملائي الأفاضل الذين قبلوا مناقشة الإشكالية في بدايات البحث وأثناء مراحلها المختلفة.

شكري الكبير لموظفي وتقنيي مصالح بلدية العلمة وأخص بالذكر مصلحة الأرشيف، مصلحة الإحصاء والإعلام الآلي ومصلحة التعمير (مكتب التسوية)، تسهيلكم لي الاطلاع على الوثائق كان أكبر رافد لإنجاز الجانب الميداني للأطروحة.

كما أشكر المهندسين والتقنيين لمصلحة التعمير للدائرة ومصلحة التعمير للبلدية الذين قبلوا إجراء المقابلات معهم.

وأخص بالشكر والعرفان كل المستجيبين للاستبيان فقد قدموا لي خدمة علمية مقدرة.

كما أشكر المهندسات المعماريات: ياسمين جاموس، نوال، كلثوم بو صفصاف، ملاك منادي وأسماء بوسنينة. والمهندسين المعماريين: لوار فاتح، جاد، أيمن عبد السلام، طاهر بكوش... مساعدتكم لا تقدر بثمن.

الفهارس

فهرس المواد

المقدمة العامة

1	مقدمة
3	الإشكالية
4	فرضيات البحث
4	أهداف البحث
5	المنهجية وأدوات البحث
6	محتوى الأطروحة

الفصل الأول: التجزئة السكنية، التطور التاريخي، السياق الجزائري، التجارب

9	مقدمة
10	1 . مفهوم التجزئة السكنية
11	2 . التطور التاريخي للتجزئات السكنية
11	2 . 1 . التجزئات المبكرة والتوسع العمراني
12	2 . 2 . تأثير نظريات التخطيط
12	2 . 3 . التجزئات السكنية المستدامة
13	2 . 4 . تأثير التشريعات المنظمة للتجزئات السكنية
13	3 . التجزئة السكنية حسب خصوصيات السياق الجزائري
13	3 . 1 . التأثير الاستعماري الفرنسي على السكن والتخطيط العمراني
13	3 . 1 . 1 . التجزئة السكنية بفرنسا
14	3 . 1 . 2 . مظاهر تأثير الاستعمار الفرنسي على التجزئة السكنية بالجزائر
15	3 . 2 . واقع التجزئة السكنية بالجزائر
15	4 . تجارب في تخطيط وتطور التجزئة السكنية
16	4 . 1 . التجربة العراقية
18	4 . 2 . التجربة التونسية
19	4 . 3 . تجربة الولايات المتحدة الأمريكية
24	4 . 4 . التجربة الفرنسية
25	4 . 5 . التجربة الجزائرية
28	5 . التحليل المقارن للدراسات السابقة

30..... الخلاصة

الفصل الثاني: التشريع العمراني بين المرونة والمركزي

31..... مقدمة:

32..... 1 . مفهوم التشريع العمراني

32..... 2 . التطور التاريخي للتشريع العمراني من الحضارات القديمة إلى العصر الحديث

32..... 2 . 1. التشريع العمراني في الحضارة البابلية

33..... 2 . 2. التشريع العمراني في الحضارة المصرية الفرعونية

34..... 2 . 3. التشريع في الحضارة اليونانية والرومانية

34..... 2 . 4. التشريع العمراني في الحضارة الإسلامية

35..... 2 . 4. 1. في دراسة صالح الهذلول

35..... 2 . 4. 2. في دراسة جميل أكبر

36..... 2 . 4. 3. في دراسة مصطفى بن حموش

37..... 2 . 4. 4. في دراسة معاوية سعيدوني

37..... 3 . التشريع العمراني في العهد العثماني

38..... 3 . 1. مجلة الأحكام العدلية: نموذج للتقنين المركزي

39..... 3 . 2. إشكالية التقنين المركزي

39..... 4 . التشريع العمراني في الجزائر

39..... 4 . 1. أثناء حقبة الاحتلال الفرنسي

40..... 4 . 1. 1. مرحلة مخطط الترافف والاحتياطات (1830-1919)

40..... 4 . 1. 2. التحول في التخطيط العمراني: قانون كورنوديه (1919-1948)

40..... 4 . 1. 3. التطور التنظيمي للتخطيط العمراني (1948-1962)

41..... 4 . 2. بعد الاستقلال

41..... 4 . 2. 1. الفترة الانتقالية: 1962-1974

41..... 4 . 2. 2. التحول إلى التشريع العمراني الجزائري 1974-1982

41..... 4 . 2. 1. التأسيس لنظام الاحتياطات العقارية البلدية

42..... 4 . 2. 2. تحديد الاحتياجات العائلية للعقار المعد للبناء

43..... 4 . 2. 3. التأسيس التشريعي للتخطيط الحضري

45..... 4 . 2. 4. ظهور نظام التخطيط العمراني

45..... 4 . 2. 3. إدراك أهمية البعد البيئي

46..... 4 . 2. 4. ضبط قواعد النشاط العمراني وتقنين أدوات التهيئة والتعمير

49	4. 2. 5. التأكيد على أهمية الجانب الجمالي في التطوير العمراني.
49	4. 2. 5. 1. تسوية البنايات في إطار القانون 08-15: الإجراءات والإشكالات.
52	4. 2. 6. تبسيط الإجراءات وتسريع معالجة الملفات وحماية حقوق المواطنين.
54	4. 2. 7. تقنين تسوية وضعية البنايات غير المطابقة لرخص البناء.
54	5. التشريع العمراني الجزائري: تنظيم للمدينة أو تضخم قانوني.
56	الخلاصة.

58	الفصل الثالث: الشكل الحضري وتحولاته وآثاره على الشروط الصحية للمسكن.
58	مقدمة.
58	1. مفهوم الشكل الحضري.
59	2. تطور دراسات الشكل الحضري.
60	3. تعدد المعاني وتعدد الدلالات للشكل الحضري.
62	4. سجلات (Registres) الشكل الحضري: مقارنة نسقية.
63	4. 1. سجل شكل النسيج الحضري (Forme des tissus urbains).
64	4. 2. سجل المشهد الحضري (Forme du paysage urbain).
65	4. 3. سجل الشكل الاجتماعي (Forme sociale).
66	4. 4. سجل الشكل المناخي الحيوي (Forme bioclimatique).
67	4. 5. سجل شكل الخطط الحضرية (Forme des tracés urbain).
68	5. المقاربات المنهجية في دراسة الشكل الحضري.
68	5. 1. المناهج الكمية: قياس وتحليل الأنماط المكانية.
68	5. 2. المناهج الكيفية: استكشاف المعنى والتجربة.
69	5. 3. دمج المناهج الكمية والكيفية.
70	6. الشكل الحضري والهوية الثقافية: "المدينة الإسلامية".
70	6. 1. نموذج "المدينة الإسلامية": مفهوم متنازع عليه.
71	6. 2. المدارات الفكرية المتناولة لدراسة المدينة الإسلامية خلال القرن العشرين.
71	6. 2. 1. مدار المستشرقين.
72	6. 2. 2. مدار الوظيفة والعناصر العمرانية.
72	6. 2. 3. مدار الإسلام كدين حضارة.
72	6. 2. 4. مدار الشريعة وأثرها في المدينة.
72	6. 2. 5. مدار رفض وجود عمارة إسلامية والاعتراف بالتنوع الإقليمي.
73	6. 2. 6. مدار تعدد مستويات الحضارة (محمد أركون).

73.....	6. 2. 7. مدار حركية البيئة وطرق اتخاذ القرارات
74.....	7. التحول في الشكل الحضري
74.....	7. 1. الطروحات الفكرية حول مفهوم التحول
74.....	7. 2. مفهوم تحول الشكل الحضري
76.....	7. 3. إستراتيجيات التحول في ضوء الطروحات الفكرية
77.....	7. 4. تأثير الحاجات الإنسانية للمجتمع على تحولات الشكل الحضري
78.....	7. 5. أثر تحولات الشكل الحضري على الشروط الصحية في المسكن
79.....	7. 6. توجيه التطور الحضري على ضوء فهم أبعاد تحول الشكل الحضري
81.....	الخلاصة

الفصل الرابع: توسع مدينة العلمة عبر التجزئة السكنية وتأثيره على تحولات الشكل الحضري

82.....	مقدمة
82.....	1. نشأة مدينة العلمة:
83.....	2- مراحل توسع مدينة العلمة عبر التجزئة السكنية:
83.....	2. 1. المرحلة الأولى: قبل الاستقلال
84.....	2. 2. المرحلة الثانية: من 1962 إلى 1974
86.....	2. 3. المرحلة الثالثة: من 1974 إلى 1982
87.....	2. 4. المرحلة الرابعة: من 1982 إلى 1990
88.....	2. 5. المرحلة الخامسة: من 1990 إلى 2008
90.....	2. 6. المرحلة السادسة: من 2008 إلى 2022
93.....	3. أحكام البناء عند إنشاء التجزئات في المراحل المختلفة:
93.....	3. 1. في المرحلة الأولى
93.....	3. 2. في المرحلة الثانية
93.....	3. 3. في المرحلة الثالثة
93.....	3. 4. في المرحلة الرابعة
94.....	3. 5. في المرحلة الخامسة
94.....	3. 6. في المرحلة السادسة
94.....	4. التحولات في الشكل الحضري للتجزئات قبل صدور القانون 08-15
94.....	4. 1. التحولات المنتظمة بواسطة قرارات رخص البناء

96	4. 1. 1. بتجزئة بلعلی
97	4. 1. 2. بتجزئة لعبیدی (الشرط الثاني)
98	4. 1. 3. بتجزئة قوطالي الشرط الأول
99	4. 1. 4. تجزئة ثابت بوزید
100	4. 1. 5. تجزئة المنظر جمیل
101	4. 1. 6. تجزئة هواري بومدين
102	4. 1. 7. تجزئة ساعو مزيان
103	4. 1. 8. تجزئة 160 قطعة صخري
104	4. 1. 9. تحليل التحولات المنتظمة برخص البناء
104	4. 2. التحولات غير المنتظمة برخص البناء
105	4. 2. 1. تحليل التحولات غير المنتظمة برخص البناء
107	5. التحولات الكلية بواسطة تعديل دفتر الشروط للتجزئة بعد صدور قانون 08-15
108	5. 1. تصنيف الفئات وفق أحكام البناء لدفاتر الشروط التعديلية
113	5. 2. تحليل الفئات المصنفة وفق أحكام البناء لدفاتر الشروط التعديلية
114	الخلاصة

الفصل الخامس: تحولات الشكل الحضري وتأثيرها على الشروط الصحية للمسكن

دراسة مقارنة بين تجزئتي لعبیدی وبلعلی

116	مقدمة
117	1. تقديم وتحليل حالي الدراسة عند الانشاء
117	1.1. تقديم وتحليل ملف رخصة التجزئة لعبیدی سالم عند الانشاء
117	1.1.1. تقديم التجزئة
117	1.1.2. الحدود عند الإنشاء
117	1.1.3. الربط بمخطط تطوير المدينة
118	1.1.4. الطرق والمساحات الخضراء
118	1.1.5. القطع ومساحاتها
118	1.1.6. التراصف والحدود القصوى للبناء
119	1.1.7. ارتفاع المباني وشروط الانجاز
119	2.1. تقديم وتحليل تجزئة حدود وبلعلی المعروفة حاليا بتجزئة بلعلی
119	1. 2. 1. تقديم التجزئة
120	1. 2. 2. الحدود عند الإنشاء

121	1. 2. 3. الطرق والمساحات الخضراء
121	1. 2. 4. القطع ومساحاتها
122	1. 2. 5. التراصف والحدود القصوى للبناء
123	1. 2. 6. ارتفاع المباني وشروط الانجاز
123	2. التغيرات المستحدثة على مساكن التجزئتين
124	2. 1. التغيرات المستحدثة على تجزئة لعبيدي
124	2. 1. 1. 1. قسمة القطع
127	2. 1. 2. الاستعمال التجاري والخدمات لأجزاء من المساكن
129	2. 1. 3. الامتداد الرأسى للمباني (الارتفاعات)
131	2. 1. 4. حالة تغيير المباني
133	2. 2. التغيرات المستحدثة على تجزئة بلعلى
134	2. 2. 1. 1. قسمة القطع
136	2. 2. 2. الاستعمال التجاري لأجزاء من المساكن
139	2. 2. 3. الامتداد الرأسى للمباني (الارتفاعات)
142	2. 2. 4. حالة تحولات المباني
144	3. تقييم أثر التحولات على الشروط الصحية للمسكن
145	3. 1. 1. تقييم الشروط الصحية الذاتية (الداخلية) للمسكن
145	3. 1. 1. 1. تقييم الشروط الصحية الداخلية للمسكن بتجزئة لعبيدي
147	3. 1. 2. تقييم الشروط الصحية الداخلية للمسكن بتجزئة بلعلى
148	3. 2. تقييم الشروط الصحية الخارجية
150	3. 2. 1. التقييم بالنمذجة عن طريق أداة الظل
151	3. 2. 2. التقييم بالدمج بين التحليل المتعدد المعايير والنمذجة بأداة الظل
153	3. 3. نتائج تقييم الشروط الصحية داخليا و خارجيا
154	الخلاصة

الفصل السادس: دراسة مسحية حول أثر التحولات الحضرية على شروط الصحة للمساكن في تجزئات مدينة العلمة

155	مقدمة
155	1. المسح الاستبيانى
156	1. 1. تصنيف عينة المستجيبين
156	1. 2. منهجية المسح الاستبيانى

156	1. 3. أهداف المسح الاستبياني
157	2. نتائج البيانات الوصفية للاستبيان
157	1. 2. نتائج البيانات المتعلقة بالتعريف بالمباني السكنية
157	2. 1.1. الأحياء التي تتواجد فيها المباني السكنية لعينة الدراسة
158	2. 2.1. التوزيع الزمني لإنشاء المباني السكنية في عينة الدراسة
159	2. 3.1. المساكن الناتجة عن قسمة القطع الأرضية ضمن عينة الدراسة
160	2. 4. 1. ارتفاع المباني
161	2. 2. نتائج البيانات المتعلقة بالتغيير أسبابه وكيفياته
161	2. 1.2. القيام بالتغيير على المباني السكنية ضمن عينة الدراسة
162	2. 2.2. كيفية التغيير على المباني السكنية لعينة الدراسة
164	2. 3.2. أسباب التغيير على المباني السكنية لعينة الدراسة
165	2. 3. نتائج البيانات المتعلقة بتواجد الأفنية داخل المباني السكنية وأثره على الشروط الصحية
165	2. 1.3. نسبة تواجد فناء (حوش) بالطابق الأرضي للمباني ضمن عينة الدراسة
166	2. 2.3. نسبة تعويض الفناء (حوش) بالطوابق العلوية
167	2. 3.3. تأثير الأفنية الصغيرة بالطوابق العليا على الشروط الصحية للمسكن
168	2. 4. تحليل آثار تعلية المساكن وتجاوز ارتفاع المباني المجاورة
168	2. 4. 1. القيام بتعلية مسكن وتجاوز ارتفاع مساكن الجيران
168	2. 4. 2. التأكد من كون التعلية لا تنزعج الجيران
169	2. 4. 3. أخذ الاذن من الجيران قبل التعلية
170	2. 4. 4. تعلية أحد الجيران على جاره
171	2. 4. 5. الانزعاج من تعلية الجار لمسكنه أكثر من ارتفاع مساكن الجيران
172	2. 4. 6. مظاهر الانزعاج من تعلية الجار لمسكنه أكثر من الجوار
173	3. مخرجات اختبار ألفا دو كرو نباخ Alpha de Cronbach
173	3. 1. معامل الاتساق الداخلي
174	4. تحليل النتائج عبر إجراء الارتباطات
174	4. 1. معامل الارتباط
174	4. 1. 1. تفسير قيمة الارتباط من حيث القوة
174	4. 1. 2. تفسير قيمة الارتباط من حيث الاتجاه
175	4. 2. تحليل علاقات الارتباط
175	4. 2. 1. الارتباط بين القسمة وتواجد فناء بالطابق الأرضي
175	4. 2. 2. الارتباط بين القسمة وتعويض فناء الطابق الأرضي بأفنية صغيرة في الطوابق العليا

176.....	4. 2. 3. الارتباط بين القسمة وتعلية المسكن أكثر من ارتفاع مساكن الجوار
176.....	4. 2. 4. الارتباط بين القسمة والقيام بالتغيير على المسكن
177.....	4. 2. 5. الارتباط بين التعلية والتفكير بأخذ الإذن من الجيران قبل القيام بها
178.....	4. 2. 6. الارتباط بين التعلية والانزعاج من التعلية لدى الجيران
178.....	4. 2. 7. الارتباط بين التعلية ووجود فناء (حوش) بالطابق الأرضي
179.....	4. 2. 8. الارتباط بين تعلية أحد الجيران والانزعاج لدى المستجيب وجيرانه
180.....	الخلاصة
	الخلاصة العامة
181.....	1. النتائج والخلاصة العامة
182.....	1. 1. النتائج على المستوى النظري
182.....	1. 1. 1. على مستوى التجزئة السكنية
182.....	1. 1. 2. النتائج على مستوى التشريع العمراني
182.....	1. 1. 3. النتائج على مستوى تحول الشكل الحضري
183.....	1. 2. النتائج على المستوى الميداني
183.....	1. 2. 1. على مستوى توسع مدينة العلمة عبر التجزئة السكنية
183.....	1. 2. 2. النتائج على مستوى الدراسة المقارنة بين تجزئتي لعبيدي وبلعلی
184.....	1. 2. 3. النتائج على مستوى دراسة المسح الميداني
184.....	2. مناقشة الفرضيات في ضوء النتائج
184.....	2. 1. مناقشة الفرضية الرئيسية
185.....	2. 2. مناقشة الفرضيات الفرعية
188.....	2. 3. خلاصة مناقشة الفرضيات
188.....	3. تقييم مدى تحقق أهداف البحث
188.....	3. 1. تقييم مدى تحقق الهدف الرئيسي
188.....	3. 2. تقييم مدى تحقق الأهداف الفرعية
189.....	4. حدود الدراسة
189.....	5. التوصيات والاقتراحات الممكنة
191.....	6. الخلاصة الجوهرية للدراسة
193.....	المراجع

202	الملحق رقم 1a: خريطة مدينة العلمة قبل الاستقلال (Saint-Anaud)
202	الملحق رقم 1b: موقع تجزئتي لعبيدي وبلعلي وحدود عند الإنشاء
203	الملحق رقم 2: أحكام البناء للمرحلة الرابعة
204	الملحق رقم 3: أحكام البناء للمرحلة الخامسة بخصوص النشاطات
205	الملحق رقم 4: نموذج دفتر الشروط التعديلي وفقا لقانون 15-08
206	الملحق رقم 5: قرار رخصة تجزئة لعبيدي
207	الملحق رقم 6: قرار رخصة تجزئة بلعلي وحدود
208	الملحق رقم 7: إجراءات الإنشاء السابقة لتاريخ الاستقلال
209	الملحق رقم 8: وثيقة الأسئلة للاستبيان
212	الملحق رقم 9: مخرجات اختبار ألفا كرومباخ SPSS 26
212	الملحق رقم 10: مخرجات برنامج SPSS26، عينة عن مصفوفات الارتباط
213	الملحق رقم 11: دليل المقابلة بالنسبة لمصالح التعمير بالبلدية وفرع التعمير للدائرة

فهرس الأشكال

83	شكل 1: موقع مدينة العلمة، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)
84	شكل 2: موقع تجزئة المرحلة الأولى، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)
85	شكل 3: موقع تجزئات المرحلة الثانية، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)
87	شكل 4: موقع تجزئات المرحلة الثالثة، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)
88	شكل 5: موقع تجزئات المرحلة الرابعة، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)
89	شكل 6: موقع تجزئات المرحلة الخامسة، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)
91	شكل 7: موقع تجزئات المرحلة السادسة، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)
92	شكل 8: توسع مدينة العلمة عبر التجزئة السكنية: الدراسة الميدانية للباحثة (2023)
95	شكل 9: موقع التجزئات المكونة لعينة دراسة التحول عبر النشاطات، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)
124	شكل 10: صورة تشهد على بدايات تنفيذ التهيئة العامة لتجزئة لعبيدي. من التقاط الباحثة (2022)
125	شكل 11: نسبة قسمة القطع بتجزئة لعبيدي. من إعداد الباحثة (2023)
126	شكل 12: صور توضح بنايات ناتجة عن قسمة القطع بتجزئة لعبيدي. من التقاط الباحثة (2022)
125	شكل 13: التوزيع المكاني للقطع الناتجة عن قسمة بتجزئة لعبيدي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)
127	شكل 14: نسب الاستعمال التجاري والخدماتي لأجزاء من المسكن بتجزئة لعبيدي. للباحثة (2023)
128	شكل 15: صور البنايات ذات الاستعمال المختلط بتجزئة لعبيدي. من التقاط الباحثة (2022)
129	شكل 16: التوزيع المكاني للقطع ذات الاستعمال التجاري بتجزئة لعبيدي. للباحثة (2023)
130	شكل 17: نسب المباني ذات الارتفاعات المختلفة. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

شكل 18: صور لبنايات مرتفعة بتجزئة لعبيدي. من التقاط الباحثة (2022)	130
شكل 19: التوزيع المكاني للمباني بالارتفاعات المختلفة لتجزئة لعبيدي. للباحثة (2023)	131
شكل 20: نسب حالة المباني بتجزئة لعبيدي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	132
شكل 21: صور توضح حالة المباني بتجزئة لعبيدي. من التقاط الباحثة (2022)	132
شكل 22: التوزيع المكاني للمباني حسب حالتها بتجزئة لعبيدي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	133
شكل 23: صور توضح المشاريع الموافق عليها من البلدية. من التقاط الباحثة (2022)	134
شكل 24: نسب القطع المقسمة بتجزئة بلعلی. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	135
شكل 25: صور توضح المباني الناتجة عن قسمة القطع. من التقاط الباحثة (2022)	135
شكل 26: التوزيع المكاني للقطع الناتجة عن قسمة بتجزئة بلعلی. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	136
شكل 27: نسب المباني المتحولة وظيفيا بتجزئة بلعلی. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	137
شكل 28: التوزيع المكاني للمباني المتحولة وظيفيا بتجزئة بلعلی. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	138
شكل 29: صور البنايات الموضحة للتحويل الوظيفي بتجزئة بلعلی. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	139
شكل 30: نسب ارتفاعات المباني بالتجزئة السكنية بلعلی. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	140
شكل 31: التوزيع المكاني لارتفاعات المباني بتجزئة بلعلی. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	140
شكل 32: صور تظهر ارتفاعات المباني بتجزئة بلعلی. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	141
شكل 33: نسب المباني حسب حالتها بتجزئة بلعلی. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	142
شكل 34: صور حالة المباني بتجزئة بلعلی. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	143
شكل 35: التوزيع المكاني لحالة المباني حسب الفئات بتجزئة بلعلی. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	144
شكل 36: نسب تقييم الشروط الصحية الداخلية لتجزئة لعبيدي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	146
شكل 37: تقييم الشروط الصحية الداخلية للمسكن بتجزئة لعبيدي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	146
شكل 38: نسب تقييم الشروط الصحية الداخلية لتجزئة بلعلی. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	147
شكل 39: تقييم الشروط الصحية الداخلية لتجزئة لعبيدي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)	148
شكل 40: دمج ارتفاعات المباني مع خريطة نموذج التضاريس. دراسة المحاكات، الباحثة (2023)	149
شكل 41: خريطة نموذج التضاريس MNT لتجزئة بلعلی. الدراسة المحاكات، الباحثة (2023)	149
شكل 42: خريطة الإضاءة الافتراضية بتجزئة بلعلی. دراسة المحاكات، الباحثة (2023)	150
شكل 43: خريطة التظليل الرقمية لتجزئة بلعلی. دراسة المحاكات، الباحثة (2023)	151
شكل 44: التقييم بالدمج بين التحليل المتعدد المعايير و التحليل بأداة الظل. (2023)	152
شكل 45: شمولية العينة بنسب متفاوتة، إعداد الباحثة انطلاقا من الجدول رقم 39	158
شكل 46: نسب التوزيع الزمني لإنشاء المباني المشمولة بعينة الدراسة،	159
شكل 47: انتشار المباني الناتجة عن القسمة، إعداد الباحثة انطلاقا من الجدول 41	160
شكل 48: ارتفاع المباني لعينة الدراسة، إعداد الباحثة انطلاقا من الجدول 42	160
شكل 49: نسبة التغيير على المساكن، من إعداد الباحثة انطلاقا من الجدول 43	161

شكل 50: كيفية التغيير للمباني السكنية، من إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 44	163
شكل 51: أسباب التغيير على المباني، من إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 45	164
شكل 52: نسبة تواجد الفناء بالطابق الأرضي، من إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 46	165
شكل 53: نسبة تعويض الفناء، من إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 47	166
شكل 54: مظاهر التأثير على الشروط الصحية للسكن، إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 48	167
شكل 55: تعلية المسكن مع تجاوز مسكن الجيران، من إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 49	168
شكل 56: نسبة من تأكدوا من عدم الانزعاج من التعلية، من إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 50	169
شكل 57: أخذ الإذن من الجيران قبل التعلية، إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 51	170
شكل 58: نسبة تعلية الجار على جاره، من إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 52	171
شكل 59: الانزعاج من تعلية الجار لمسكنه، إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 53	172
شكل 60: مظاهر الانزعاج من تعلية الجار، من إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 54	173

فهرس الجداول

جدول 1: مكونات الأمر 67-75 ومراسيمه التنفيذية	43
جدول 2: مكزونات المرسوم التنفيذي 109-75	44
جدول 3: مكونات المرسوم 110-75	44
جدول 4: مكونات القانون 02-82	45
جدول 5: مكونات القانون 29-90	47
جدول 6: مكونات المرسوم التنفيذي 175-91	48
جدول 7: مكونات المرسوم التنفيذي 176-91	48
جدول 8: مكونات القانون 15-08	50
جدول 9: مكونات المرسوم التنفيذي 19-15	53
جدول 10 : سجل شكل النسيج الحضري، من إعداد الباحثة	63
جدول 11 : سجل المشهد الحضري، من إعداد الباحثة	64
جدول 12 : سجل الشكل الاجتماعي، من إعداد الباحثة	65
جدول 13 : سجل الشكل المناخي الحيوي، من إعداد الباحثة	66
جدول 14 : سجل شكل الخطط الحضرية، من إعداد الباحثة	67
جدول 15 : التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة بلعلى	96
جدول 16 : التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة لعيبيدي الشطر الثاني	97
جدول 17 : التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة قوطالي الشطر الأول	98
جدول 18 : التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة ثابت بوزيد	99
جدول 19 : التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة المنظر الجميل	100

جدول 20 : التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة هوارى بومدين	101
جدول 21 : التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة ساعو مزيان	102
جدول 22 : التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة 160 قطعة صخري	103
جدول 23 : التحولات غير المنتظمة برخص البناء للتجزئات المكونة للعينة	105
جدول 24 : الفئة الأولى للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	108
جدول 25 : الفئة الثانية للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	108
جدول 26 : الفئة الثالثة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	108
جدول 27 : الفئة الرابعة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	109
جدول 28 : الفئة الخامسة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	109
جدول 29 : الفئة السادسة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	110
جدول 30 : الفئة السابعة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	111
جدول 31 : الفئة الثامنة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	111
جدول 32 : الفئة التاسعة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	112
جدول 33 : الفئة العاشرة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	112
جدول 34 : الفئة الحادية عشر للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	112
جدول 35 : الفئة الثانية عشر للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	112
جدول 36 : الفئة الثالثة عشر للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	113
جدول 37 : الفئة الرابعة عشر للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	113
جدول 38 : الفئة الخامسة عشر للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة	113
جدول 39 : الأحياء السكنية المشمولة بالاستبيان	157
جدول 40 : التوزيع الزمني لإنشاء المباني المشمولة في العينة	158
جدول 41 : المساكن الناتجة عن قسمة قطعة الأرض	159
جدول 42 : ارتفاع المباني لعينة الدراسة	160
جدول 43 : القيام بالتغيير على المساكن	161
جدول 44 : كيفيات التغيير على المباني السكنية	162
جدول 45 : أسباب التغيير على المباني السكنية	164
جدول 46 : نسبة تواجد الفناء بالطابق الأرضي	165
جدول 47 : نسبة تعويض الفناء بالطوابق العلوية	166
جدول 48 : تأثير الأفنية الصغيرة على الشروط الصحية للمسكن	167
جدول 49 : تعلية المسكن بتجاوز المساكن المجاورة	168
جدول 50 : التأكد من عدم ازعاج الجيران بالتعلية	168
جدول 51 : نسبة أخذ الأذن من الجيران	169

جدول 52 : تعلية أحد الجيران على جاره.....	170
جدول 53 : الانزعاج من تعلية الجار لمسكنه.....	171
جدول 54 : مظاهر الانزعاج من تعلية الجار لمسكنه.....	172
جدول 55 : مصفوفة الارتباط بين القسمة وتواجد الفناء.....	175
جدول 56 : مصفوفة الارتباط بين القسمة وتعويض الفناء بأفنية صغيرة في الطوابق العليا.....	175
جدول 57 : مصفوفة الارتباط بين القسمة وتعلية المسكن أكثر مساكن الجوار.....	176
جدول 58 : مصفوفة الارتباط بين القسمة والتغيير على المسكن.....	176
جدول 59 : مصفوفة الارتباط بين التعلية وأخذ الإذن من الجيران قبل القيام بها.....	177
جدول 60 : مصفوفة الارتباط بين التعلية وحدوث الانزعاج.....	178
جدول 61 : مصفوفة الارتباط بين التعلية ووجود فناء بالطابق الأرضي.....	178
جدول 62 : مصفوفة الارتباط بين تعلية الجار وحدوث الانزعاج لدى المستجيب.....	179

المقدمة العامة

المقدمة العامة

مقدمة:

عرفت المدينة مخاضا مستمرا عبر تاريخها، فمنذ النشأة وهي تتشكل في صور متعددة تحت ظرفي الزمان والمكان بهدف التحسين والتطوير تبعا لحالة المجتمع وتغيراته ضمن منظومة متكاملة يحركها الانسان من حالة الى حالة يعيش فيها ويتكيف معها، وهو ما تجسد فعلا من خلال أغلب التشكيلات العمرانية لنماذج مدن عرفها التاريخ في حضارات انتجت البشرية تشهد على ذلك.

ولعل تلك التحولات على المستويين المادي واللامادي فرضت على المدينة باعتبارها منظومة متكاملة نموذجا واضحا من القواعد التي تسيير مجالها العمراني وتتحكم فيه، حيث تطور تلك القواعد يخضع لتطورات النمو الحضري للمجتمع داخليا وخارجيا مشكلا نسقا متكامل مترابطا دون أن ينعزل عن باقي المدن خارج منطقة تلك المدينة (المدينة في كل حضارة او في كل بلد).

ولقد رافقت تلك التحولات العميقة في المجتمع خصائص وصفات تخطيطية تنظيمية انعكست على البعد الفيزيائي للمدينة انتجت أشكالا حضرية شهدتها وما زالت تشهدها المدن في العصر الحديث سايرت السياسات الحضرية وتطورت معا، هذه الاخيرة استدعت وضع تشريعات تنظيمية يحاول من خلالها متخذي القرار التخطيطي ضبط عملية التطور العمراني وتوجيهه، تشكلت على إثرها منظومة قانونية متكاملة (منظومة التشريع العمراني في مصطلحات المجتمعات والدول بخصوص المدينة في إطار سياساتها) ، يفترض منها أن تعمل على تنظيم الشكل الحضري (بالدلالة العامة المادية واللامادية) وضمان استجابته للحاجات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية ... للمجتمع.

مما تقدم يمكن التنويه الى حقيقة العلاقة الموجودة بين التشريع العمراني كضابط تسييري والشكل الحضري كمنتج مادي يتسم بطابع جذلي مستمر باستمرار النمو الحضري والتغير

الحاصل في الأنماط المعمارية والعمراني الحديثة، حيث يسعى التشريع إلى تنظيم وضبط التطور العمراني، بينما تفرض الديناميكيات الاجتماعية والاقتصادية واقعاً متغيراً يتجاوز أحياناً الأطر القانونية السائدة. وتبرز هذه الجدلية بشكل خاص في التجزئات السكنية، حيث يتقاطع التخطيط كتصور مسبق مع الاحتياجات المتغيرة للسكان، ويتجلى ذلك في ثلاثة أبعاد متداخلة:

✓ البعد التشريعي: حيث يحدث تفاعلاً مستمراً بين محاولات التحكم القانوني والتحولات المستجدة للشكل الحضري.

✓ البعد الاجتماعي والاقتصادي: حيث يتواجه الإطار القانوني الناظم للشكل الحضري مع ديناميكية اجتماعية واقتصادية متغيرة باستمرار .

✓ البعد الزمني: حيث تظهر فجوة بين ثبات الأحكام القانونية وتسارع تحولات الشكل الحضري.

من خلال الطرح أعلاه فإن الجزائر عاشت تجارب عديدة من المراحل الخاصة بالسياسة العمرانية شكلت من خلالها التجزئة السكنية نمطاً عمرانياً بارزاً في تشكيل النسيج الحضري للمدن، خاصة بعد التحول نحو سياسة الانفتاح على اللامركزية في الثمانينات من القرن الفارط، دعماً لجهود الدولة في تحقيق حاجات المجتمع ومنها السكن على الخصوص.

مدينة العلة على غرار مدن الجزائر عرفت تحولاً عميقة بمختلف أحجامها ومواقعها يمكن اعتبارها نموذجاً مميزاً يمكن قياسه ودراسته لتقصي مثل هذا النمط العمراني (التجزئة السكنية)، من خلال ما حدث من تغيرات مست شكلها الحضري متأثرة بديناميكيتها الاقتصادية الواسعة والسريعة مما أكسبها أهمية خاصة اعتباراً لنموها العمراني الكثيف بفعل ما تشهده هذه الأخيرة من حركية اقتصادية (خاصة منها التجارية) وهو ما سيساعدنا كنموذج حقيقي واضح لفهم التفاعل بين الإطار القانوني والواقع العمراني المتغير.

ومنه فإننا نسعى من خلال هذه الرسالة إلى تحليل ودراسة العلاقة الجدلية بين التشريع العمراني وتحولات الشكل الحضري في التجزئات السكنية، من خلال تحليل حالة مدينة العلة خلال الفترة (1962-2022)، وذلك بهدف فهم آليات تحول الشكل الحضري والوصول لاستراتيجية تمكن من التحكم في تلك التحولات وامتصاص صدماتها العمرانية والاجتماعية وما ينعكس عنها من آثار على المدينة ومجتمعها.

الإشكالية:

يقوم التشريع العمراني على مبدأ حماية المصلحة العامة من خلال تنظيم حقوق الملكية العقارية وضبط أشكال استخدامها، غير أن تطبيق هذا المبدأ في الواقع العملي يواجه تحديات عديدة، خاصة في التجزئات السكنية التي تمثل نمطاً عمرانياً يجمع بين التنظيم المركزي وحرية التصرف الفردي.

وقد برزت هذه الإشكالية بشكل خاص في مدينة العلمة على غرار مدن الجزائر، حيث أدى التطور الاقتصادي السريع والتحول الاجتماعي لهذه المدينة إلى ظهور احتياجات جديدة لم تستوعبها الأطر التشريعية السارية، نتج عن ذلك تحولات عميقة في الشكل الحضري للتجزئات السكنية، تجاوزت في كثير من الأحيان أحكام البناء المحددة في دفاتر الشروط، مما شوه المنظر الجمالي للمدينة ونخر في الكثير من العناصر الأساسية للمسكن (الشروط الصحية، الثقافية، الاجتماعية...)، وانعكست عنها آثاراً سلبية وعلى الساكنة خاصة. تتمحور إشكالية العلاقة بين التشريع أو الأحكام القانونية لتنظيم المجال الحضري للمدينة في قطاع سكنها الفردي والتحول الحضري التي يعرفها هذا الأخير في التجزئة كشكل من الأشكال الحضرية للمدينة. ولبحث هذه الإشكالية، يمكن طرح التساؤل:

السؤال الرئيسي :

- كيف يمكن تحقيق التوازن بين أحكام التشريع العمراني وحرية تصرف الأفراد في مساكنهم؟

ويمكن معالجة ذلك من خلال الأسئلة الفرعية التالية :

- ما هي العوامل المؤثرة في تحولات الشكل الحضري بالتجزئات السكنية في مدينة العلمة؟
- كيف أثرت هذه التحولات الحضرية على الشروط الصحية بالتجزئة السكنية في مدينة العلمة؟
- ما مدى تحكم الحلول القانونية المعتمدة في معالجة هذه التحولات؟

فرضيات البحث :

للإجابة عن هذه التساؤلات تبدو الفرضية التالية ممكنة:

الفرضية الرئيسية

✓ تطوير إطار تشريعي مرن يستوعب الاحتياجات المتغيرة للسكان ضمن ضوابط تضمن المصلحة العامة، كفيل بتحقيق التوازن بين أحكام التشريع العمراني وحرية تصرف الأفراد في مساكنهم.

الفرضيات الفرعية:

- تتأثر تحولات الشكل الحضري بالتجزئات السكنية في مدينة العلمة بثلاثة عوامل رئيسية نجمها في تطور النشاط التجاري، الاحتياجات الاجتماعية للأسر وعدم مرونة التشريع العمراني في التحكم بهذه التحولات.
- تؤدي تحولات الشكل الحضري غير المنظمة إلى إخلال تدريجي بشروط الصحة، المتعلقة خاصة بدخول أشعة الشمس وبالتهوية والإضاءة الطبيعية .
- تفتقر الحلول القانونية المعتمدة حالياً (مثل التسوية القانونية) إلى الفعالية المطلوبة لأنها تهتم بمعالجة نتائج التحولات وتغفل دراسة وتحليل أسبابها.

أهداف البحث:

تهدف الدراسة لتحقيق الأهداف التالية:

- ✓ الوصول لفهم العلاقة بين التشريع العمراني وتحولات الشكل الحضري للتجزئات السكنية وكيفية ومدى تحكمه في هذه الظاهرة. ويتوخى ذلك من خلال:
- ما ارتبط بالعوامل المؤثرة في التحولات من قبيل: رصد التغيرات في الاحتياجات الإنسانية للأسر وتأثيرها على تحولات الشكل الحضري، وما تعلق بتقييم مدى مرونة التشريعات العمرانية في وضع حلول مستوعبة للاحتياجات الإنسانية من جهة .

- من جهة ثانية ما تعلق بشروط الصحة أي: تصنيف تحولات الشكل الحضري في التجزئات السكنية وتقييم تأثيرها على شروط الصحة في المسكن (أشعة الشمس، التهوية والإضاءة الطبيعية).
- ومن جهة أخرى ما ارتبط بفعالية الحلول القانونية: ويتعلق الأمر بتحليل نقدي للحلول القانونية المعمول بها حالياً لمحاولة التحكم في تحولات الشكل الحضري للتجزئة السكنية، ومعرفة أسباب التحول وآثاره على المدينة والمجتمع.

المنهجية وأدوات البحث:

اعتمد البحث، على مجموعة متنوعة من المناهج البحثية، منها المنهج الوثائقي الذي يركز على القراءة النقدية للأنظمة واللوائح والقرارات والأبحاث السابقة والمصادر العلمية ذات العلاقة ودفاتر شروط التجزئات السكنية، ثم استخدمنا المنهج الوصفي والمنهج التحليلي لدراسة الشكل الحضري للتجزئات السكنية وتحولاتها في مدينة العلمة، بالإضافة إلى الاستعانة بأدوات بحث منها دليل المقابلة واستمارة الاستبيان الموجهة للمصالح التقنية المختصة والسكان. نطمح من خلالها تحديد أسباب التحولات ومدى قدرة الدولة على تطبيق قوانينها مقابل رغبة السكان في إنتاج نمطهم المعماري الخاص.

كما وظفنا التحليل الطولي لدراسة تحولات تأثير التشريع العمراني على الشكل الحضري للتجزئة السكنية عبر ست مراحل زمنية امتدت من 1962 إلى 2022. وطبقنا الدراسة المقارنة لتحليل التحولات في الشكل الحضري بين أقدم تجزئتين في المدينة (تجزئة بلعلی وتجزئة لعبيدي). ورصدنا أثر هذه التحولات على الشروط الصحية للمساكن باستخدام التحليل متعدد المعايير (AMC) المدعم بعملية التحليل الهرمي (AHP).

أجرينا الدراسة المقارنة على مرحلتين: خصصت الأولى للتشخيص الميداني للتغيرات في المساكن عبر أربعة مؤشرات رئيسية هي: تقسيم قطع الأراضي، والاستخدام التجاري لأجزاء من المباني، ارتفاع المباني، وطريقة تحول المبني. استخلصنا هذه المؤشرات من دراستنا الاستطلاعية باعتبارها المظاهر البارزة للتغيرات في الشكل الحضري وتأثيرها على الشروط الصحية للمساكن.

أما المرحلة الثانية فتضمنت المحاكاة باستخدام نظام المعلومات الجغرافية، حيث حددنا منطقة الدراسة وعالجنا النموذج الرقمي للتضاريس (MNT) وربطناه بالصور الفضائية.

استخدمنا برنامج: ArcGIS 10.4 لإنشاء قاعدة بيانات مكانية رقمية لكل مبنى في التجزئتين السكنيتين عينة الدراسة، مما مكننا من إنتاج خرائط توضح حالة التغيرات في المباني وفق المؤشرات الأربعة.

بعد تحديد التجزئة الأكثر تضرراً، استخدمنا أداة التظليل في برنامج Arc GIS 10.4 لتصنيف المباني وفقاً لدرجة تعرضها للإشعاع الشمسي، مما سمح لنا بتحديد مناطق مختلفة حسب مستوى التظليل. ثم دمجنا نتائج أداة التظليل مع نتائج التحليل متعدد المعايير، وصنفنا تأثير التحولات الحضرية على الحالة الصحية للمساكن في أربع فئات من الملائم إلى غير الملائم تماماً. اتبعنا الدراسة بمسح استبياني شمل مجتمع البحث المتمثل في سكان التجزئات السكنية بمدينة العلة، مركزين على تأثير التغيرات الحضرية على الشروط الصحية للمساكن. وقمنا بتحليل النتائج عن طريق برنامج SPSS.

محتوى الأطروحة:

اشتملت الأطروحة على مقدمة عامة تناولنا فيها تقديم الموضوع بإسهاب وحددنا الإشكالية ورسمنا الفرضيات التي بموجب نبحت امكانية الإجابة عن تساؤلاتها ثم رصدنا الأهداف وطرنا مقارنة لمعالجة الموضوع مستعملين المناهج والتقنيات والأدوات المعمول بها في مثل هذه البحوث، أتبعنا ذلك بستة فصول متكاملة جاءت كالآتي:

الفصل الأول :

يتناول هذا الفصل مفهوم التجزئة السكنية وتطورها التاريخي، مع تركيز خاص على السياق الجزائري. يستعرض الفصل التأصيل النظري للتجزئة السكنية، وتأثير الحقبة الاستعمارية الفرنسية على نمطها في الجزائر، مع تحليل منهجي لإحدى عشرة دراسة سابقة في هذا المجال.

الفصل الثاني :

يبحث هذا الفصل في تطور التشريع العمراني عبر التاريخ، من الحضارات القديمة إلى العصر الحديث. يركز بشكل خاص على التشريع العمراني في الجزائر خلال فترتين رئيسيتين: حقبة الاحتلال الفرنسي وما بعد الاستقلال، مع تقييم نقدي لفعالية التشريع العمراني الجزائري المعاصر.

الفصل الثالث:

يناقش هذا الفصل مفهوم الشكل الحضري وتحولاته وتأثيراتها على الشروط الصحية في البيئة السكنية. يتناول المقاربات المنهجية المختلفة لدراسة الشكل الحضري، مع تركيز خاص على العلاقة بين الشكل الحضري والهوية الثقافية، وتأثير التحولات العمرانية على الشروط الصحية في المسكن.

الفصل الرابع:

يتتبع هذا الفصل مسار التوسع العمراني لمدينة العلمة من خلال دراسة ست مراحل تاريخية للتجزئة السكنية من فترة ما قبل الاستقلال حتى عام 2022، ويحلل أحكام البناء والتحويلات المنظمة وغير المنظمة التي طرأت على الشكل الحضري للتجزئات السكنية، مع التركيز على تأثير القانون 08-15 في تعديل دفاتر الشروط وما نتج عنه من تحولات كلية في الشكل الحضري.

الفصل الخامس:

يقدم هذا الفصل دراسة تحليلية مقارنة لتجزئتين سكنيتين بمدينة العلمة (تجزئة لعبيدي سالم وتجزئة حدود وبلعلي) حيث يتناول تحليل الخصائص الأساسية للتجزئتين عند إنشائهما من حيث الحدود والربط العمراني والطرق والمساحات الخضراء والقطع السكنية وأحكام البناء، ثم يركز على رصد وتحليل التغيرات المستحدثة من خلال مؤشرات تقسيم القطع السكنية والتحويلات في استخدامات المباني وتغيرات الارتفاعات وحالات التعديل في المباني، وأخيراً يقيم الآثار الصحية لهذه التغيرات على المستويين الداخلي والخارجي للمساكن مع استخدام نمذجة خاصة لدراسة تأثيرات الظل، بهدف فهم ديناميكيات التغير في التجزئات السكنية وتأثيراتها على الشروط الصحية للمسكن.

الفصل السادس:

يعرض هذا الفصل نتائج المسح الاستبائي للتجزئات السكنية في مدينة العلمة، مركزاً على تأثير التغيرات في الهيئة الحضرية على الشروط الصحية للمساكن. يحلل العلاقات المتداخلة بين تلبية المباني، والتغيرات في الأفنية، وتأثير هذه التحولات على العلاقات بين الجيران والشروط الصحية للمساكن.

النتائج والخلاصة العامة:

استعراض النتائج المتوصل إليها ومناقشتها بشكل منهجي في ضوء الفرضيات المطروحة للتحقق من مدى صحتها. وتقييم مدى تحقق الأهداف المرسومة للدراسة، وتحديد نطاق الدراسة وحدودها. وبناءً على ذلك، تطرح مجموعة من الحلول والتوصيات المتعلقة بموضوع البحث، ليختم بتلخيص أهم ما توصلت إليه الدراسة.

الفصل الأول

التجزئة السكنية: التطور التاريخي،
السياق الجزائري، التجارب

الفصل الأول

التجزئة السكنية: التطور التاريخي، السياق الجزائري، التجارب

مقدمة:

يهدف هذا الفصل إلى تقديم تحليل شامل لمفهوم التجزئة السكنية وتطورها التاريخي، مع التركيز بشكل خاص على السياق الجزائري.

يبدأ الفصل بتأصيل مفهوم التجزئة السكنية وأبعادها المختلفة، ثم ينتقل إلى استعراض التطور التاريخي لهذا النمط من التنظيم العمراني، مسلطاً الضوء على المراحل الرئيسية التي مر بها، بدءاً من التجزئات المبكرة وصولاً إلى التوجهات المعاصرة نحو الاستدامة. كما يتناول الفصل تأثير نظريات التخطيط المختلفة والأطر التشريعية على تشكيل وتطور التجزئات السكنية.

نظراً لخصوصية السياق الجزائري، يخصص الفصل جزءاً مهماً لدراسة تأثير الحقبة الاستعمارية الفرنسية على نمط التجزئة السكنية في الجزائر، مع إجراء مقارنة مع النموذج الفرنسي وتحليل مظاهر هذا التأثير على النسيج العمراني الجزائري. كما يستعرض الفصل الواقع الحالي للتجزئة السكنية في الجزائر وتحدياتها المعاصرة.

يعتمد هذا الفصل على مراجعة وتحليل مجموعة من التجارب في صورة دراسات في هذا المجال حيث يتم فحص تلك التجارب بشكل منهجي، يليها تحليل مقارن يبرز أهم النتائج والاتجاهات في دراسات التجزئة السكنية.

من خلال هذا التناول المنهجي والشامل، يسعى الفصل إلى تقديم فهم متكامل لموضوع التجزئة السكنية، مع التركيز على خصوصية التجربة الجزائرية وتحدياتها المعاصرة في هذا المجال.

1. مفهوم التجزئة السكنية

يميل الأفراد عموماً إلى تفضيل المساكن الفردية نظراً لميزة امتلاكها والاستمتاع بها. كما توفر المساكن الفردية لقاطنيها حرية الاستخدام واستثمار المساحات لتلبية متطلباتهم الأساسية ورغباتهم الشخصية ضمن ممتلكاتهم الخاصة. وانطلاقاً من هذه المميزات التي يوفرها السكن الفردي، تطورت أنماط متعددة منه في المدن الحديثة لتلبية احتياجات السكان المتنوعة، والتي يمكن تصنيفها إلى ثلاثة أنواع رئيسية:

- (1) مجموعة المساكن الفردية التي يقوم بتنفيذها مطور عقاري.
- (2) المساكن الفردية المستقلة غير المرتبطة بمجمعات سكنية أكبر.
- (3) السكن الفردي المخطط حيث تتم تهيئة قطع الأراضي المعدة للبناء ضمن تهيئة عمرانية شاملة (Cerema, 2015).

وقد أصبح النوع الثالث الأكثر انتشاراً في الجزائر تحت مسمى "التجزئة السكنية"، وهي عبارة عن أراضٍ يطورها مستثمر عام أو خاص ثم يبيع قطعها للمالكين لبناء منازلهم الخاصة، مع منحهم حرية اختيار مشاريعهم، شريطة الالتزام بالموصفات المحددة وفقاً للوائح التخطيط العمراني والبناء.

اعتبرت دراسة (Allain, 2004) أن التجزئة السكنية لم تكن في بداية نشأتها إلا مجرد تقسيم لقطعة أرض أو أكثر، ليعتبرها التشريع تدريجياً عملية تخطيط حضري في حد ذاته، بينما تنظر لها ماسبونجي (2008) على أنها مكونة من منازل فردية تفتقر في الغالب إلى التخطيط العمراني ونادراً ما تكون مرادفة للجودة المعمارية والحضرية، فما يبدو ضرورياً هو جودة الاستعمال أكثر من الرغبة في الابداع المعماري، وتستشهد بما استنتجه مهندس التخطيط الحضري Philippe Panerai من جولاته في هولندا حيث اعتمد على الدقة في تحليل التخصيص الملحوظ للمساكن من قبل المستخدمين، أين تتنوع الأنماط ويتعدد الابتكار الوظيفي بعيداً جداً عن ما يهتم به نقاد الهندسة المعمارية (Masbounji, 2008).

في حين يرى (García & Rothe, 2019) أن تعريف التجزئة السكنية، يتطلب مقارنة دقيقة تأخذ بعين الاعتبار الأشكال المتنوعة التي تتخذها عبر السياقات الجغرافية والفترات التاريخية المختلفة. فرغم إمكانية تقديم تعريف مبسط يصفها بأنها "قطعة أرض مقسمة إلى قطع أصغر للتطوير السكني"، إلا أن هذا التبسيط يغفل التباينات الجوهرية في مختلف البيئات والسياقات.

تجدر الإشارة أن نطاق التجزئات السكنية قد يتراوح بين مشاريع صغيرة داخل النسيج العمراني القائم إلى تطويرات واسعة النطاق تمتد على عدة هكتارات. وقد تختلف بشكل كبير، المبادئ التصميمية المستخدمة، وأنماط السكن المشيدة (منازل فردية، منازل متلاصقة، شقق)، والبنية التحتية والمرافق (حدائق، مدارس، مساحات تجارية).

كما يقوم بحث (Qurnfulah, 2015) بتسليط الضوء على التباين بين التجزئات التقليدية منخفضة الكثافة المعتمدة على السيارات، والتطويرات الأكثر كثافة متعددة الاستخدامات التي تعزز إمكانية المشي والاستدامة، ويعتبر هذا التمييز ضروريا لفهم التأثيرات البيئية والاجتماعية المتباينة لأنواع التجزئات المختلفة.

علاوة على ذلك، يمثل مفهوم "التجزئات السكنية المتعثرة" (Taylor et al., n.d)، الذي يتميز بالتطوير غير المكتمل والبنية التحتية المتوقفة، فئة متميزة لها تحدياتها الخاصة من التحديات والآثار المترتبة عليها.

2. التطور التاريخي للتجزئات السكنية

يرتبط تطور التجزئات السكنية ارتباطاً وثيقاً بالتغيرات المجتمعية الأوسع نطاقاً. فقد تأثر نمط وتصميم هذه التجزئات بالتحويلات الديموغرافية التي شهدتها المجتمعات، وكذلك بالابتكارات التكنولوجية التي غيرت أساليب البناء والتخطيط. كما أثرت التطورات التكنولوجية والقوى الاقتصادية بشكل كبير على طريقة تصميم وتنفيذ هذه التجزئات السكنية، حيث أثرت على حجم وطبيعة هذه النسيج العمرانية. ولا يغفل مساهمة نظريات التخطيط المختلفة التي ظهرت عبر العقود الماضية في تشكيل المفاهيم الأساسية للتخطيط السكني.

إن دراسة هذا التطور التاريخي لا تقتصر على فهم الماضي فحسب، بل تساعدنا في تقييم الممارسات الحالية وتوجيه التطورات المستقبلية في مجال التجزئات السكنية بشكل أكثر حرصاً على توفير الشروط الصحية.

2.1. التجزئات المبكرة والتوسع العمراني

عكست التجزئات السكنية في بداياتها أنماط الاستيطان وممارسات استخدام الأراضي القائمة آنذاك، غير أن ظهور السيارات وتوسع شبكات الطرق أحدث تغييراً جوهرياً في المشهد العمراني (Alexander et al., 2020). وتشير دراسات (Richards & Kennedy, 2004; Wilson & Chakraborty, 2013) إلى أن هذه التطورات قد سهلت التمدد الخارجي للمدن، مما أدى إلى ظهور ظاهرة التوسع العمراني نحو الضواحي. وقد ساهم توفر الأراضي منخفضة التكلفة نسبياً في محيط المدن، مقترناً بالسياسات الحكومية المشجعة على امتلاك المنازل، في تسريع هذا التوسع. وكان لأنماط التنمية منخفضة الكثافة والمعتمدة على السيارات تداعيات مهمة، شملت زيادة استهلاك الطاقة، وفقدان الأراضي الفلاحية (Ryan, 1998).

كما تبرز دراسة (Stocker, 1957) التي تبحث في التأثيرات المالية للتمدد العمراني، الضغط الكبير الواقع على الحكومات المحلية في توفير الخدمات لهذه المناطق سريعة التوسع. كما تشير إلى أن نقص التنوع الاقتصادي في العديد من المجتمعات الريفية قد فاقم من حدة هذه التحديات.

2.2. تأثير نظريات التخطيط

لقد تأثر تطور التجزئات السكنية بشكل كبير بمختلف نظريات ونماذج التخطيط (Montgomery et al., 1998; Ryan, 2017)، فقد ساهم التخطيط الحداثي، بتركيزه على التقسيم الوظيفي للمناطق والمجتمعات المخططة واسعة النطاق، في صعود ظاهرة التوسع العمراني نحو الضواحي، وقد أدى التركيز على الكفاءة وفصل استخدامات الأراضي غالباً إلى بيئات متجانسة تعتمد على السيارات وتفتقر إلى التنوع وإمكانية المشي التي تميز الأحياء التقليدية.

في المقابل، برزت حركة عمران جديدة كاستجابة للآثار السلبية الناتجة عن التخطيط الحداثي. يركز هذا الاتجاه على التخطيط متعدد الاستخدامات، وسهولة التنقل مشياً، وإحياء تصاميم الأحياء التقليدية، بهدف تعزيز الشعور بالانتماء المجتمعي. وتنعكس تأثيرات هذه النظريات التخطيطية على تصميم التجزئات من خلال المقاربات المتنوعة في استخدام الأراضي، ومستويات الكثافة السكانية، والقدرة على التكيف مع الأولويات المجتمعية المتغيرة.

2.3. التجزئات السكنية المستدامة

استجابة للتداعيات البيئية السلبية للتطوير التقليدي للتجزئات، ظهرت مقاربات تصميمية مستدامة متنوعة (Milder, 2007; Yigitcanlar et al., 2015)، ويعتبر تصميم التجزئات المحافظة على البيئة أحد هذه المناهج البارزة (Milder, 2007)، حيث يعمل على تجميع المساكن في قطع أراضٍ أصغر مساحة، بهدف الحفاظ على نسبة كبيرة من الأرض كمساحات طبيعية مفتوحة، كما أن استخدام مواد البناء المستدامة وممارسات البناء الموفرة للطاقة يمكن أن يقلل من البصمة البيئية (the environmental footprint) أو الأثر البيئي الكلي الذي تخلفه المشاريع السكنية الجديدة على النظام البيئي (Bakewell, 2003).

تقدم هذه الاستراتيجيات التصميمية المستدامة مساراً واعداً نحو التخفيف من الآثار البيئية السلبية للتنمية السكنية، مع الحفاظ على القدرة على تلبية الطلب المتزايد على المساكن في الوقت ذاته، ومع ذلك، فإن تطبيق هذه الاستراتيجيات المستدامة على أرض الواقع يصطدم بتحديات عملية، إذ يتطلب تنفيذها إجراء تغييرات جوهرية في الأطر التنظيمية وممارسات التخطيط القائمة.

وتأتي دراسة أبو كورين والشهري (2015) حول مدينة الدمام في المملكة العربية السعودية لتؤكد هذا التوجه، حيث تسلط الضوء على التحديات المرتبطة بالتحضر السريع والحاجة الملحة إلى تبني نهج تخطيطي حضري مستدام. وتشدد الدراسة على أهمية وجود سياسات فعالة تعزز التنمية الحضرية المستدامة، خاصة في المدن ذات معدلات النمو المتسارعة.

ولضمان نجاح هذه المقاربات المبتكرة، لا بد من إقامة شراكة حقيقية وتعاون وثيق بين مختلف الأطراف المعنية - المخططين والمطورين والسلطات المحلية - إلى جانب صياغة سياسات وتشريعات داعمة تحفز على تبني هذه الممارسات المستدامة في مشاريع التجزئات السكنية المستقبلية.

2. 4. تأثير التشريعات المنظمة للتجزئات السكنية

تؤثر التشريعات المنظمة للتجزئات بشكل كبير على مختلف جوانب التنمية السكنية، حيث تحدد هذه التشريعات عادةً الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي، والارتدادات البنائية، ومتطلبات البنية التحتية، والمعايير التصميمية ويختلف تأثير هذه التشريعات تبعاً لمدى صرامتها والسياق المحدد الذي تطبق فيه (Bakewell, 2003; Qurnfulah, 2015). فقد تؤدي التشريعات الأكثر صرامة إلى الحد من كثافة التطوير وزيادة التكاليف، في حين قد تؤدي التشريعات الأكثر تساهلاً إلى زيادة التوسع العمراني وتدهور البيئة (Bakewell, 2003; Qurnfulah, 2015).

يمكن التأكيد على أن فعالية هذه التشريعات تعتمد على تطبيقها ومدى توافقها مع الأهداف التخطيطية الأوسع نطاقاً. علاوة على ذلك، يعد التوازن بين تعزيز التنمية المستدامة وتلبية احتياجات المطورين وملاك المنازل اعتباراً جوهرياً في تطوير تشريعات فعالة للتجزئات. يتطلب هذا التوازن فهماً عميقاً لاحتياجات جميع الأطراف المعنية وتأثير التشريعات على كل منها.

3. التجزئة السكنية حسب خصوصيات السياق الجزائري

لقد ورثت الجزائر نسيجاً عمرانياً مزدوجاً يتمثل في المدينة الأوروبية بتخطيطها الحديث والدخيل، والأحياء التقليدية التي تعكس النمط المعماري المحلي، أدى هذا الإرث المتقارب إلى تحديات في التخطيط العمراني ما بعد الاستقلال، حيث كان على السلطات التوفيق بين متطلبات التحديث والحفاظ على الهوية المحلية.

3. 1. التأثير الاستعماري الفرنسي على السكن والتخطيط العمراني

قبل أن نتطرق للتأثير المباشر وغير المباشر للاستعمار الفرنسي على السكن والتخطيط العمراني في الجزائر، نعرض على ظروف نشأة التجزئة السكنية الاستعمارية.

3. 1. 1. التجزئة السكنية بفرنسا

تطورت التجزئة السكنية في فرنسا بشكل ملحوظ منذ منتصف القرن التاسع عشر. فمع بداية الثورة الصناعية وتزايد الهجرة من الريف إلى المدن، ظهرت الحاجة الملحة لتنظيم التوسع العمراني

(Fourcaut, 2000)، أدى ذلك إلى سن قوانين التخطيط العمراني الأولى في عام 1919، والتي وضعت الأسس الأولى لتنظيم التجزئات السكنية

أشارت دراسة (Claude, 2006) إلى أن الفترة فترة ما بين الحربين العالميتين شهدت تطوراً مهماً في مفهوم التجزئة السكنية مع ظهور نموذج "المدن الحداثيّة"، هذا النموذج المستوحى من التجارب البريطانية، سعى إلى خلق توازن بين الكثافة السكنية والمساحات الخضراء، وتعزز هذا التوجه مع صدور قانون التعمير عام 1943، الذي وضع إطاراً تنظيمياً أكثر شمولية للتجزئات السكنية.

وتؤكد دراسة (Merlin, 2018) أن التجزئات السكنية تواجه تحديات متعددة، أبرزها ارتفاع أسعار الأراضي في المناطق الحضرية، وصعوبة تحقيق التوازن بين الكثافة السكانية وجودة الحياة.

3. 1. 2. مظاهر تأثير الاستعمار الفرنسي على التجزئة السكنية بالجزائر

شكلت الفترة الاستعمارية الفرنسية (1830-1962) المشهد الحضري الجزائري بشكل عميق، استمر إلى الوقت الراهن. فقد أحدثت السياسات الفرنسية تحولاً عميقاً في ممارسات السكن والتخطيط العمراني، حيث مارست الإدارة الاستعمارية تأثيراً بالغاً على التنظيم المجالي للمدن الجزائرية وتصميم المناطق السكنية. تجلّى هذا التأثير بوضوح من خلال الفصل المنهجي للسكان على أساس العرق والطبقة الاجتماعية، مما أسس لنمط عمراني يعكس السياسات الاستعمارية ويخدم مصالحها.

يقدم عمل زينب شليليك (Miller, 1998) في دراستها للأشكال العمرانية الفرنسية في شمال إفريقيا، رؤية نقدية للمشروع الاستعماري باعتباره "مختبراً اجتماعياً"، حيث تم تنفيذ تجارب في التخطيط العمراني وسياسات الإسكان بمقاومة أقل مما كان عليه في فرنسا المتروبولية. يسلط تحليل شليليك الضوء على الطرق التي سعى بها المخططون الاستعماريون إلى فرض انقسام بين السكن "التقليدي" و"الأوروبي"، متجاهلين في كثير من الأحيان التكيفات والتحويلات المعقدة التي تحدث داخل المجتمع الجزائري.

يتم استكشاف الفرض المعايير الأوروبية بشكل أكبر في الدراسات التي تفحص الجوانب المورفولوجية للتراث الاستعماري السكني، فالحمل على مدينة باتنة (Benbouaziz et al., 2022)، يكشف كيف عكست العمارة الاستعمارية وعززت ديناميكيات القوة، وقد امتد الإرث الاستعماري إلى ما هو أبعد من مجرد الهياكل المادية، فقد غرس أنماطاً متأصلة بعمق من الفصل المجالي وعدم المساواة الاجتماعية التي لا تزال تتكرر في الجزائر المعاصرة.

شكلت الأساليب المعمارية الأوروبية تأثيراً جوهرياً على النمط السكني في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية، حيث تم تكييف هذه الأساليب في سياق التقاليد والمواد المحلية مما أدى إلى ظهور التهجين المعماري، الذي يجمع بين الممارسات البنائية المحلية والأساليب الاستعمارية المفروضة، وقد كان ذلك

شاهداً على التفاعلات الثقافية المتشابكة خلال الفترة الاستعمارية، وتعكس هذه الأشكال المعمارية الهجينة محاولة لإعادة تشكيل البيئة المبنية وفقاً لقوى ثقافية متضاربة كما تشير دراسة (Fattah, 1997).

3.2. واقع التجزئة السكنية بالجزائر

تشهد التجزئات السكنية في الجزائر واقعاً متعدد الأبعاد، يعكس تفاعلات تاريخية واجتماعية واقتصادية متشابكة. فمن الناحية المورفولوجية، تتنوع هذه التجزئات بين النمط المخطط رسمياً الذي تشرف عليه هيئات الدولة، والنمط العشوائي الذي ينشأ استجابة لاحتياجات السكان الملحة في ظل أزمة السكن المستمرة. تتميز التجزئات السكنية في الجزائر بعدة خصائص مميزة. فهي تبرز ظاهرة التحول المستمر للمباني، حيث يقوم السكان بتعديلات وإضافات مستمرة لتلبية احتياجاتهم المتغيرة، يتضح من خلال دراسة (Belguidoum & Millet, 1987) الصراع بين النماذج المعمارية الرسمية والممارسات المجتمعية في السياق الجزائري، حيث يبرز دور المجتمع في إعادة تشكيل وتكييف النماذج المفروضة. كما تظهر دراستهما كيف أن الأسر الجزائرية قامت بتحويل النموذج المعماري "الأوروبي" ليتناسب مع احتياجاتها الاجتماعية والثقافية، مما أدى إلى وجود نمط معماري هجين يجمع بين العناصر التقليدية والحديثة، عاكساً التفاعل بين الثقافة المحلية ومتطلبات الحياة العصرية.

ومن الناحية القانونية والإدارية، تواجه التجزئات السكنية في الجزائر تحديات جمة تتعلق بعمليات الترخيص ومطابقة البناء، حيث تشير دراسة (Hadjiedj et al., 2003) إلا أن نسبة كبيرة من المباني في التجزئات السكنية تُنجز دون استكمال إجراءات الترخيص النهائية، مما يخلق وضعاً قانونياً إشكالياً.

أما من الناحية التخطيطية، فغالباً ما تعاني التجزئات السكنية الجزائرية من قصور في البنية التحتية والمرافق العامة. وتبين دراسة (Messafri, 2023) أن العديد من التجزئات السكنية تفتقر إلى التخطيط المتكامل للمساحات العامة والخدمات الأساسية، مما يؤثر سلباً على جودة الحياة فيها.

اقتصادياً، تمثل التجزئات السكنية استثماراً رئيسياً للأسر الجزائرية، حيث يوظف معظم المواطنين مدخراتهم في اقتناء قطع أرضية ضمن هذه التجزئات وبناء مساكنهم بشكل تدريجي. وتشير إحصائيات وزارة السكن والعمران (2020) إلى أن البناء الذاتي ضمن التجزئات السكنية يشكل نسبة مهمة من الإنتاج السكني الوطني.

4. تجارب في تخطيط وتطور التجزئة السكنية

التجزئات السكنية وإشكالات تطورها، سيتناول التحليل بشكل منهجي هدف كل تجربة، والفرضيات (الصريحة أو الضمنية)، والمنهجية، والأدوات المستخدمة، والنتائج الرئيسية، تتبع بتحليل مقارن لتجميع

النتائج، مع تسليط الضوء على أوجه التشابه والاختلاف والفجوات البحثية. وصولاً لفهم شامل لهذا النموذج العمراني الذي يشكل نصيباً هاماً في المدينة بتعقيداته، فضلاً عن النظر في الآثار المترتبة على نتائج هذه الدراسات على صناع القرار، بما في ذلك المطورين، والمستثمرين، وصناع السياسات، وذلك بهدف دعم اتخاذ قرارات مستنيرة بشأن التخطيط الحضري للتجزئة السكنية.

1.4 . التجربة العراقية :

1.1.4. في دراسة (Ali & Qaradaghi, 2023) الموسومة: تأثير أنظمة تقسيم الأراضي على أنماط الإسكان في مدينة السليمانية، التي أجراها على أنظمة تقسيم الأراضي وعلاقتها بأنماط الإسكان، اتضح التالي:

-الهدف : توضيح تأثير أنظمة تقسيم الأراضي على تغيرات أنماط الإسكان في مدينة السليمانية

-الفرضية : تفترض الدراسة أن التغييرات في أنظمة تقسيم الأراضي تؤثر بشكل كبير على أنماط الإسكان. وبشكل خاص، تفترض أن أنظمة التقسيم التقليدية تؤدي إلى كتل سكنية عضوية ومجمعات سكنية مع طرق مغلقة النهاية، في حين أن الأنظمة الحديثة تشجع على إنشاء منازل متتالية ذات أبعاد متشابهة.

-المنهجية : تستخدم الدراسة التحليل الوصفي لفهم أنماط الإسكان بشكل عام وفي مدينة السليمانية بشكل خاص. ثم تستخدم التحليل الإحصائي والرسومي لتقييم تأثير أنظمة التقسيم المختلفة على أنماط الإسكان، مع مقارنة النتائج من الأنظمة التقليدية والحديثة. تم استخدام خرائط نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، وبرنامج أوتوكاد (AutoCAD)، والملاحظات الميدانية لجمع البيانات وتحليلها.

-الأدوات : خرائط نظم المعلومات الجغرافية، برنامج أوتوكاد، التحليل الإحصائي (الانحراف

المعياري).

-النتائج : تؤكد النتائج على ما يلي :

✓ أن أنظمة التقسيم التقليدية تشجع على تكوين كتل عضوية وغير منتظمة مع أحجام وأشكال متنوعة للقطع، بينما تؤدي الأنظمة الحديثة إلى أبعاد وأنواع سكنية أكثر توحيداً، مثل المنازل المتتالية.

✓ وجدت الدراسة عدداً منخفضاً من الطرق غير النافذة مقارنة بالمدن التاريخية الأخرى، مما يدحض إحدى فرضياتها.

✓ أظهر تحليل أحجام الكتل انحرافات معيارية أقل بكثير في الكتل الجديدة مقارنة بالكتل القديمة، مما يشير إلى التأثير التوحيدي للأنظمة الحديثة.

-حدود الدراسة : تركز الدراسة على النسيج العمراني القديم لمدينة السليمانية وتقتصر على دراسة نمط الإسكان على المستوى الحضري. تُقر مراجعة الأدبيات بوجود فجوة في البحوث التي تربط بين أنظمة تقسيم الأراضي وأنماط الإسكان في مدينة السليمانية.

2.1.4. وفي دراسة (Abdul-Jabbar & Hassan, 2022) الموسومة: تغير الأنماط السكنية (حي السلام)، والتي تركز على حي السلام في بغداد، فتقدم تحليلاً جغرافياً محدداً لتجزئة المساكن، باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية للتحليل المكاني. حيث اتضح التالي:

-الهدف: هدف الباحثون إلى استقصاء أنماط وعواقب تجزئة الوحدات السكنية في حي السلام في بغداد. وقد سعت الدراسة إلى تحديد الدوافع الرئيسية لهذا التفتت، وتحليل تأثيره على البيئة السكنية، وفهم انعكاساته على الديناميات الاجتماعية للحي. وقد سمح التركيز على حي محدد بإجراء تحليل أكثر تفصيلاً ومحلية.

-الفرضية: تفترض الدراسة ضمناً أن تجزئة الوحدات السكنية في مدينة السلام تعود في المقام الأول إلى إخفاقات السوق وفرص الاستثمار. وهذا يعني أن عدم وجود وحدات سكنية جديدة كافية، إلى جانب إمكانية الربح من تقسيم الوحدات القائمة، هو السبب الرئيسي لهذه الظاهرة. وتوقع الباحثون على الأرجح أن تؤدي هذه التجزئة إلى تغيرات في خصائص الوحدات السكنية، مما يؤثر على حجمها وتصميمها وتوافر الخدمات الأساسية فيها.

-المنهجية: استخدمت الدراسة منهجاً قائماً على نظم المعلومات الجغرافية لتحليل الأنماط المكانية لتجزئة الوحدات السكنية في حي السلام وشمل ذلك استخدام برمجيات نظم المعلومات الجغرافية لرسم خريطة لتوزيع الوحدات السكنية المجزأة، وتحليل العلاقات المكانية بينها، وتقييم التغيرات في أنماط الإسكان مع مرور الوقت. من المحتمل أن يكون الباحثون قد جمعوا هذا التحليل المكاني مع طرق أخرى، مثل الملاحظات الميدانية أو المسوحات، لجمع بيانات إضافية عن خصائص الوحدات المجزأة وتأثيرها على السكان.

-الأدوات: كانت الأداة الرئيسية المستخدمة في هذه الدراسة هي برمجيات نظم المعلومات الجغرافية، وتحديداً ArcGIS، كما يتضح من الإشارات العديدة إلى بيانات نظم المعلومات الجغرافية وتحليلها في النص المقدم. سمح استخدام ArcGIS برسم الخرائط التفصيلية والتحليل المكاني لأنماط الإسكان. ربما تضمنت الأدوات التكميلية تقنيات المراقبة الميدانية وربما برامج التحليل الإحصائي لمعالجة وتفسير البيانات المستمدة من تحليل نظم المعلومات الجغرافية. ويعكس الاعتماد على نظم المعلومات الجغرافية نهجاً حديثاً في بحوث التخطيط الحضري.

- النتائج: كشفت الدراسة على النتائج التالية:

- ✓ وجود تباينات مكانية كبيرة في مدى تجزئة الوحدات السكنية داخل حي السلام، وقد حدد تحليل نظم المعلومات الجغرافية على الأرجح مناطق ذات تركيزات أعلى من الوحدات المجزأة، مما يشير إلى أن الظاهرة ليست موزعة بشكل موحد في جميع أنحاء الحي.
- ✓ كما أظهرت النتائج أيضاً كيف أن التجزئة تغير الخصائص الرئيسية للوحدات السكنية، مما يؤدي إلى تغييرات في حجمها وتصميمها وإمكانية الوصول إلى الخدمات.
- ✓ ويؤثر هذا التغيير بدوره على مدى ملائمة هذه الوحدات السكنية للأغراض السكنية بشكل عام.

4. 2. التجربة التونسية:

في دراسة (غزي ومحمد، 2024) الموسومة: ظهور وانتشار التجزئة السكنية في مدينة بعقوبة، واتضح التالي:

- الهدف: تهدف دراسة تجزئة الوحدات السكنية في بعقوبة إلى التركيز على العوامل الاقتصادية والمجتمعية المساهمة في ذلك وتأثيراتها على جمالية الحي السكني.
- الفرضية: العوامل الاقتصادية هي السبب في انتشار التجزئة.
- المنهجية والأدوات: تستخدم الدراسة تقنيات تحليل البيانات.
- النتائج: تشير الدراسة إلى أبرز النتائج كالتالي:

- ✓ زيادة كبيرة في تجزئة الوحدات السكنية في بعقوبة بسبب ارتفاع أسعار الأراضي والإيجارات.
- ✓ تسلط الدراسة الضوء على دور العوامل المجتمعية، وخاصة ترتيبات المعيشة للأبناء المتزوجين، في تقسيم الوحدات.
- ✓ كما لوحظ تحويل الوحدات السكنية الكبيرة إلى أقسام أصغر لأغراض سكنية وتجارية.
- حدود الدراسة: يقتصر التركيز على مدينة بعقوبة، وقد لا يمكن تعميم النتائج على سياقات أخرى.
- ي دراسة على بأهمام وعصام حيدر (2019) الموسومة: تأثير إعادة تقسيم القطع السكنية على ازدحام الشوارع في الرياض، حيث اتضح التالي:

- الهدف: دراسة تأثير الكثافة السكنية العالية في الرياض، الناتجة عن إعادة تقسيم القطع وإجراءات فصل الوحدات، على ازدحام الشوارع بسبب السيارات المتوقفة.

-**المنهجية:** تستخدم الدراسة التحليل المكاني لفحص ازدحام الشوارع المرتبط بالسيارات المتوقفة، مع الأخذ في الاعتبار عرض الشارع وأبعاد القطع كمتغيرات رئيسية.

-**الأدوات:** التحليل المكاني.

-**النتائج:** أبرز النتائج هي كالتالي:

✓ تحدد الدراسة الكثافة السكنية العالية (ما يقارب 60 وحدة/هكتار) كسبب لازدحام الشوارع بسبب السيارات المتوقفة في بعض أحياء الرياض.

✓ ومع الاعتراف بفوائد الكثافة العالية (زيادة استغلال الأراضي، تخفيض تكاليف حيازة الأراضي، تحسين استخدام المساحات العامة، تسلط الدراسة الضوء على الآثار السلبية لعدم كفاية مواقف السيارات والازدحام المروري).

✓ وتقدم توصيات لتعديل اللوائح لضمان توفير مواقف سيارات كافية والتخفيف من الازدحام.

-**حدود الدراسة:** يقتصر نطاق الدراسة على أحياء محددة في الرياض، وقد تكون إمكانية تعميم النتائج على السياقات الحضرية الأخرى محدودة. يركز التحليل بشكل أساسي على تأثير وقوف السيارات على ازدحام الشوارع، دون استكشاف العوامل المحتملة الأخرى المساهمة في مشاكل المرور.

4. 3. تجربة الولايات المتحدة الأمريكية:

1.3.4. في دراسة (Pejchar et al., 2015) الموسومة: التنمية السكنية والتنوع البيولوجي ورفاهية الإنسان في الولايات المتحدة، وتقدم هذه الدراسة نظرة عامة وشاملة لآثار التنمية السكنية في الولايات المتحدة على التنوع البيولوجي ورفاهية الإنسان. يعد تصميم البحث والنتائج التي توصلت إليها الدراسة أمراً بالغ الأهمية لفهم السياق الأوسع لتأثير التنمية الحضرية على كل من النظم البيئية والاجتماعية.

-**الهدف:** كان الهدف الشامل هو إجراء تقييم شامل للبحوث الحالية حول التنمية السكنية في الولايات المتحدة، وتحديد كل من نقاط القوة والقصور فيها. وتضمن ذلك تقييم نطاق الدراسات القائمة، وتحديد الثغرات المنهجية، واقتراح جدول أعمال بحثي مستقبلي لمعالجة أوجه القصور هذه. سعى الباحثون إلى تجميع نتائج العديد من الدراسات لتوفير فهم أكثر شمولية للتفاعل المعقد بين التنمية السكنية وعواقبها البيئية والاجتماعية.

-**الفرضية:** ينطوي تصميم الدراسة على فرضية مفادها أن التطوير السكني له تأثير متعدد الأوجه على التنوع البيولوجي ورفاهية الإنسان. وتوقع الباحثون العثور على أدلة على وجود آثار سلبية على التنوع البيولوجي والنظم الاجتماعية، لكنهم أقرروا أيضاً بإمكانية وجود آثار اقتصادية إيجابية، لا سيما فيما يتعلق بزيادة قيمة العقارات في المناطق ذات المساحات المفتوحة الكبيرة. واعترفت هذه الفرضية الدقيقة

بإمكانية حدوث نتائج سلبية وإيجابية على حد سواء، مما يعكس تعقيد العلاقة بين التنمية والرفاه البشري/البيئي.

-**المنهجية:** استخدمت الدراسة مراجعة منهجية للأدبيات كأسلوب منهجي أساسي. وشمل ذلك بحثاً شاملاً واختياراً للدراسات التجريبية المنشورة بين عامي 1961 و 2011، مما أدى إلى مجموعة بيانات تضم 566 مقالة. تم تنفيذ مخطط تصنيف صارم، وتصنيف الدراسات استناداً إلى عدة متغيرات رئيسية:

✓ التخصص (بيوفيزيائي أو اقتصادي أو اجتماعي).

✓ المنهجية (كمية أو نوعية أو مختلطة).

✓ نطاق التحليل (يتراوح بين نطاق التنمية الفردية إلى نطاق وطني).

✓ التركيز التصنيفي (الأنواع أو مجموعات الأنواع المدروسة).

✓ مصادر التمويل.

وثلاثة متغيرات كحد أقصى للتنبؤ والاستجابة لكل مقالة.

سمح هذا التصنيف التفصيلي بإجراء مقارنة دقيقة بين الدراسات المختلفة وتحديد الاتجاهات والتحيزات في البحوث الحالية.

-**الأدوات:** اعتمد البحث بشكل كبير على أدوات البحث في الأدبيات وإدارة البيانات والتحليل الإحصائي.

✓ تضمنت المرحلة الأولى بحثاً منهجياً في الأدبيات باستخدام قواعد البيانات الإلكترونية ومحركات البحث على الأرجح.

✓ وأعقب ذلك تجميع البيانات باستخدام جداول البيانات لتنظيم وإدارة مجموعة البيانات الكبيرة التي تضم 566 دراسة.

✓ أخيراً، تم إجراء تحليل الانحدار الخطي باستخدام برنامج JMP (معهد ساس) لاستكشاف الاتجاهات المكانية والزمانية في عدد المقالات المنشورة، ومقارنة هذه الاتجاهات بالبيانات الديموغرافية الأمريكية لعام 2010.

✓ مكّن استخدام برنامج JMP الباحثين من تحليل العلاقات بين اتجاهات النشر والمتغيرات الديموغرافية.

-**النتائج:** يمكن إجمالها فيما يلي:

✓ كشف التحليل عن وجود تحيز كبير في الأدبيات الموجودة نحو الدراسات البيوفيزيائية التي شكلت 70% من إجمالي العينة (عدد=396)، في حين كانت الدراسات الاقتصادية

(16%، عدد=88) والاجتماعية (14%، عدد=82) أقل انتشاراً إلى حد كبير وكانت النتيجة اللافتة للنظر هي النسبة المنخفضة للغاية من الدراسات متعددة التخصصات، حيث كانت نسبة الدراسات متعددة التخصصات أقل من 2.5 %، (العدد = 14) التي تتضمن صراحةً متغيرات من تخصصين على الأقل، ولم تشمل أي منها التخصصات الثلاثة.

✓ أبرز هذا النقص في البحوث متعددة التخصصات فجوة كبيرة في فهم التفاعل المعقد بين العوامل البيئية والاقتصادية والاجتماعية. وقد دعمت النتائج عموماً فرضية التأثيرات السلبية على التنوع البيولوجي والنظم الاجتماعية، مع وجود نتائج اقتصادية إيجابية ترتبط غالباً بوجود مساحات مفتوحة بالقرب من المناطق السكنية.

✓ يؤكد هذا التباين على الحاجة إلى نهج أكثر تكاملاً في البحث وصنع السياسات في هذا المجال.

2.3.4. وفي دراسة (Shin et al., 2011) الموسومة: تقييم خصائص التجزئات السكنية على قيمة مساكن الأسرة الواحدة باستخدام النمذجة الخطية الهرمية يمكن قراءة التالي:

-الهدف: كان الهدف الأساسي من هذه الدراسة هو إجراء تقييم كمي للأثر المالي "لمفاهيم خلق القيمة" المحددة على قيم منازل الأسرة الواحدة في سياق التطوير السكني. وشمل ذلك استخدام نهج النمذجة الخطية الهرمية (HLM) لفهم كيفية تأثير سمات معينة على مستوى التقسيمات الفرعية على تقييمات العقارات. وقد سعى الباحثون إلى تجاوز قيود نماذج التسعير التقليدية القائمة على المتعة من خلال الاعتراف الصريح بالبنية المتداخلة للبيانات (المنازل داخل التقسيمات الفرعية). وقد أتاح ذلك إجراء تحليل أكثر دقة لتأثيرات كل من خصائص المساكن الفردية وبيئة التقسيمات الفرعية الأوسع نطاقاً. هدفت الدراسة إلى تقديم أدلة تجريبية لدعم أو دحض الفرضيات حول العلاقة بين خصائص تصميمية محددة وقيمة العقار.

-فرضيات الدراسة: افترض الباحثون صراحةً أن هناك تأثير كبير لبعض خصائص التجزئات السكنية على قيم المساكن. وعلى وجه التحديد، توقعوا وجود علاقات إيجابية بين قيمة المساكن والإحساس بالوصول (الانطباع البصري الناتج عن مدخل التجزئة السكنية)، ومدى جودة المساحات الخضراء المترابطة، ومتوسط طول الطريق غير النافذ. وعلى العكس من ذلك، توقعوا وجود علاقات سلبية بين قيمة المساكن و: عدد المداخل التي يمكن الوصول إليها في التجزئات السكنية، ومتوسط طول المربعات السكنية. استندت هذه الفرضيات إلى الأدبيات الموجودة التي تشير إلى أن بعض ميزات التصميم تساهم في توفير بيئة معيشية مرغوبة وقيمة أكثر.

-المنهجية: استخدمت الدراسة منهج النمذجة الخطية الهرمية (HLM) لتحليل البيانات التي تم جمعها من 6562 منزلًا لأسرة واحدة تقع ضمن 85 تجزئة سكنية في كوليدج ستيتشن بولاية تكساس. اختيرت منهجية النمذجة الخطية الهرمية لأنها مصممة خصيصًا للتعامل مع هياكل البيانات المتداخلة أو الهرمية، مثل المنازل المتداخلة داخل التقسيمات الفرعية.

-الأدوات: اعتمد الباحثون على مجموعة متنوعة من الأدوات لتحليل البيانات. استخدموا برنامج ArcGIS لقياس وتحديد الخصائص المكانية للتقسيمات الفرعية بدقة، مثل تصميم المداخل، وشبكة المسارات الخضراء، وأبعاد المربعات السكنية. ثم انتقلوا إلى برامج الإحصاء المتقدمة مثل SAS أو SPSS لتحليل هذه البيانات ومعرفة العلاقة بينها وبين قيم المساكن. هذا النهج المزدوج الذي يجمع بين نظم المعلومات الجغرافية والإحصاءات المتقدمة، أتاح للباحثين الحصول على نتائج دقيقة وشاملة

-النتائج: نتائج تحليل النمذجة الخطية الهرمية أظهرت دعمًا جزئيًا لفرضيات الباحثين.

- ✓ وجدت الدراسة تأثيرًا إيجابيًا دالًا إحصائيًا للإحساس بالوصول واتصال الممرات الخضراء على قيم المساكن الفردية.
- ✓ وعلى النقيض، كان لعدد المداخل المتاحة ومتوسط طول المربع تأثير سلبي دال إحصائيًا.

3.3.4. وفي دراسة (Kaiser and Weiss 1970) نشر على الإنترنت: 2007-11-26 موسومة: السياسة العامة وعملية التطوير السكني، جاء فيها التالي:

-الهدف: اتخذت هذه الدراسة نهجًا أوسع نطاقًا وأكثر منهجية لفهم التنمية السكنية. وهدف الباحثون إلى تحليل التفاعل المعقد بين الكيانات الخاصة والعامة في عملية تحويل الأراضي السكنية. وشمل ذلك فحص عمليات صنع القرار لثلاثة وكلاء رئيسيين: ملاك الأراضي قبل التطوير، والمطورين، والأسر المستهلكة.

وكان الهدف النهائي هو تطوير نموذج يمكن أن يفسر كيفية تأثير السياسات العامة على هذه القرارات، وبالتالي تشكيل أنماط النمو السكني. يسلط التركيز على عمليات صنع القرار للوكلاء المتعددين الضوء على الطبيعة المترابطة لعملية التنمية السكنية.

-الفرضية: افترضت الدراسة ضمنيًا أن السياسات العامة تؤثر بشكل كبير على قرارات الجهات المعنية في التنمية السكنية. توقع الباحثون أن السياسات مثل الضرائب وقوانين التقسيم والاستثمارات البنية التحتية ستؤثر على قرارات أصحاب الأراضي في البيع أو الاحتفاظ، واختيارات المطورين للموقع ونوع

التطوير، وتفضيلات المستهلكين للسكن. تؤكد هذه الفرضية أهمية دراسة تأثير السياسات العامة على العملية التنموية برمتها.

-المنهجية: استخدمت الدراسة منهجية متعددة الأساليب (mixed-methods approach) يجمع بين البيانات النوعية من مقابلات معمقة مع الجهات المعنية والبيانات الكمية من دراسات ميدانية أجريت في مدن بيدمونت بكارولاينا الشمالية. تم دمج بيانات ذات تمثيل وطني. قدمت البيانات النوعية رؤى عميقة حول دوافع وعمليات صنع القرار للملاك والمطورين والأسر، بينما سمحت البيانات الكمية بالتحليل الإحصائي للعلاقات بين العوامل المختلفة.

طور الباحثون نموذجًا يمثل التفاعل الديناميكي بين هذه الجهات الفاعلة وتأثير السياسات العامة على قراراتها، مما وفر إطارًا لفهم التسلسل المعقد للقرارات المؤدية إلى تحويل الأراضي السكنية.

-الأدوات: استخدمت الدراسة مجموعة متنوعة من الأدوات البحثية.

- ✓ تضمنت هذه الأدوات مقابلات معمقة مع أصحاب الأراضي والمطورين وممثلي الأسر.
- ✓ وفرت هذه المقابلات بيانات نوعية غنية حول الدوافع الفردية وعمليات صنع القرار.
- ✓ أجريت دراسات ميدانية في مدن بيدمونت بكارولاينا الشمالية لجمع بيانات إضافية عن السياق المحلي.
- ✓ دمجت الدراسة بيانات ذات تمثيل وطني لتوفير منظور أوسع واختبار قابلية تعميم النتائج.
- ✓ استخدمت التحليلات الإحصائية لفحص العلاقات بين العوامل المختلفة وتقييم الأهمية النسبية للمتغيرات المؤثرة في صنع القرار.

-النتائج: أظهرت نتائج الدراسة بشكل قاطع أن:

- ✓ السياسات العامة تؤثر بشكل كبير على قرارات كل جهة فاعلة مشاركة في التطوير السكني. وقد وجد أن السياسات العامة تؤثر على قرارات أصحاب الأراضي بشكل أساسي من خلال التأثير على تدفقات الدخل المستقبلية المتوقعة والمصروفات.
- ✓ تأثرت قرارات أصحاب الأراضي بالبيع أو الاحتفاظ بأراضيهم بتفاعل معقد من العوامل، بما في ذلك الدخل من الأرض، والرضا عن استخدام الأرض الحالي، والتوقعات بشأن القيمة المستقبلية.
- ✓ تأثرت قرارات المطورين بشأن الموقع بخصائص العقار، ولكن وجد أن المطورين الكبار أكثر استجابة لهذه العوامل، وبالتالي للسياسات العامة، من المطورين الأصغر.

- ✓ وقد دفعت قرارات الأسر المعيشية فيما يتعلق بالتنقل السكني واختيار المسكن بشكل أساسي خصائص الوحدات السكنية وميزات الحي، مع لعب إمكانية الوصول دورًا ثانويًا.
- ✓ تسلط نتائج الدراسة الضوء على الطبيعة متعددة الأوجه لعملية التطوير السكني والدور المهم للسياسة العامة في تشكيل نتائجه.

4.4. التجربة الفرنسية:

في دراسة (Fourcaut, 1993) الموسومة: تنمية الضواحي في باريس بين الحربين العالميتين، تقدم هذه الدراسة التاريخية التي أعدها فوركو عام 1993 منظورًا فريدًا للتطور الحضري، حيث تتناول نمو الضواحي في باريس خلال فترة ما بين الحربين العالميتين.

-الهدف: هدفت دراسة فوركو إلى فهم العمليات التي شكلت تطور أحياء الضواحي الجديدة في باريس خلال فترة ما بين الحربين العالميتين. وقد ركز البحث على التفاعل بين ممارسات تقسيم الأراضي على أساس المضاربة وظهور التضامن المجتمعي بين السكان. وقد سعت الدراسة إلى تقديم:

- ✓ تحليل تاريخي للنمو الحضري،
- ✓ وتوضيح التفاعل المعقد بين القوى الاقتصادية والديناميات الاجتماعية،
- ✓ وتدخل الدولة.

-الفرضية: تفترض الدراسة ضمناً أن نمو ضواحي باريس خلال فترة ما بين الحربين العالميتين لم يكن مدفوعاً فقط بتطوير الأراضي للمضاربة، بل تأثر أيضاً بشكل كبير بأشكال مختلفة من التضامن المجتمعي، وفي بعض الحالات، بتدخل الدولة. وقد توقع فوكو على الأرجح أن تصرفات كل من الجهات الفاعلة الفردية والفرق الاجتماعية الجماعية لعبت دوراً حاسماً في تشكيل خصائص هذه الأحياء التي تشكلت حديثاً.

-المنهجية: استخدمت الدراسة نهج دراسة الحالة المقارنة، وحللت بالتفصيل عدة حالات مختلفة في الضواحي. وقد أتاح هذا النهج الأحادي إجراء تحليل متعمق للظروف المحددة التي شكلت تطور كل حي. ويفترض أن هذه الطريقة تضمنت تحليل الوثائق التاريخية مثل السجلات المساحية وتصاريح البناء وأرشيفات الحكومة المحلية من أجل إعادة بناء العمليات التاريخية للنمو الحضري.

-الأدوات: من المرجح أن تكون الأدوات الأساسية المستخدمة هي البحث الأرشيفي والتحليل المقارن. كانت البحوث الأرشيفية ضرورية لجمع البيانات حول ملكية الأراضي وتشديد المباني ومبادرات الحكومة المحلية.

أما التحليل المقارن فقد سمح بتحديد القواسم المشتركة والاختلافات بين مختلف الأوضاع في الضواحي، مما يسهل فهماً أعمق للعمليات الأساسية للنمو الحضري.

-النتائج: أظهرت دراسة فوركو (1993) ما يلي:

- ✓ أن تطوير أحياء الضواحي في باريس خلال فترة ما بين الحربين العالميتين كان عملية معقدة اتسمت بالتفاعل بين تقسيم الأراضي على أساس المضاربة وأشكال مختلفة من التضامن الشعبي.
- ✓ وأبرزت الدراسة الدور الهام الذي لعبته المنظمات المجتمعية، وفي بعض الحالات، تدخل الدولة في تشكيل الخصائص الاجتماعية والمادية لهذه الأحياء.
- ✓ وأوضحت أهمية النظر في العوامل الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء في دراسة التنمية الحضرية.

4.5. التجربة الجزائرية

1.5.4. في دراسة (Belguidoum & Millet, 1987) الموسومة: التحوير والتغيير في النماذج الحضرية والمعمارية في سطيف الجزائر، جاء فيها التالي:

-الهدف: تهدف دراسة بالقيدوم وميليت إلى بحث العلاقات التي تنشأ بين الدولة والمواطنين حول المشروع الحضري. الدولة - أو السلطة المؤسسية - باعتبارها منتجة للسياسات الحضرية التي ترتبط طبيعتها ومحتواها بمشروع المجتمع الذي تعبر عنه، والمواطنون، أي مختلف العوامل المكونة للطبقات الحضرية التي لا تكتفي بتحمل المدينة بل تمارسها أيضاً.

-الفرضية: لم يتم ذكر الفرضية المحددة بشكل صريح ولكن من خلال دراستنا لهذه المقالة تمكنا من حصر الفرضية الضمنية فيما يلي: هناك تفاعل حتمي بين الفاعلين، ومن خلال هذا التفاعل تتشكل المدينة الحقيقية بنسيجها الحضري وإطارها المبني.

يتحقق هذا اللقاء من خلال إعادة تملك المشروع الحكومي من قبل المواطنين (أو العكس) ويتجلى إما في شكل قبول أو رفض، وبين هذين الموقفين، يمكن تطوير العديد من ممارسات تحويل وتغيير النماذج الحضرية.

-المنهجية: دراسة حالة لحيين في سطيف: طانجة (30 عاماً في وقت إنجاز الدراسة) وبوعوره (حي جديد في وقت إنجاز الدراسة)، وتحليل العلاقة بين سياسات التخطيط الحكومية والممارسات السكنية الفعلية، مع المقارنة بين فترتين تاريخيتين: الفترة الاستعمارية وفترة ما بعد الاستقلال.

-النتائج: خلصت الدراسة إلى نتائج مهمة، أبرزها:

- ✓ فشل النماذج الحكومية في فرض نمط معماري موحد، في مقابل نجاح السكان في تكيف المساحات مع احتياجاتهم الثقافية والاجتماعية.
- ✓ كما أظهرت ظهور هوية عمرانية مختلطة تعكس التحولات الاجتماعية العميقة في المجتمع الجزائري.
- ✓ تؤكد هذه الدراسة على أهمية فهم الديناميكيات الاجتماعية عند التخطيط العمراني، وضرورة مراعاة الممارسات الثقافية المحلية.
- ✓ كما تبرز الدور الفعال للمجتمع في إعادة تشكيل المجال الحضري، والعلاقة المعقدة بين السياسات الرسمية والممارسات الشعبية.
- ✓ تقدم هذه الدراسة نموذجاً مهماً لفهم التحولات الحضرية في السياق الجزائري وكيفية تفاعل المجتمعات المحلية مع سياسات التخطيط العمراني.

2.5.4. وفي دراسة (مشنان، 2019) الموسومة: التخصيصات السكنية بمدينة باتنة تطورها وإسهامها في الإنتاج السكني، دراسة ميدانية لتخصيص المجاهدين 800 مسكن وتخصيص الرياض 2، جاء فيها التالي:

-الهدف: دراسة الأشكال الحضرية في ضواحي باتنة، وتحليل دورها في توفير المساكن وإدارة النمو الحضري.

-فرضية الدراسة: لم يتم ذكر فرضيات الدراسة بشكل صريح. إلا أننا استطعنا حصر الفرضية في أن التخصيصات السكنية بمدينة باتنة هي نتيجة طبيعية لانتشار المباني العشوائية وعدم التحكم في نمو وتنظيم النسيج الحضري للمدينة.

-المنهجية: تستخدم الدراسة كلاً من الأساليب النوعية والكمية لتحليل الأشكال الحضرية وتأثيراتها.

-الأدوات: تم استخدام أساليب التحليل النوعي والكمي، ولكن لم يتم تقديم تفاصيل محددة، حيث افتقرت إلى تفاصيل محددة حول الأساليب الكمية والنوعية المستخدمة ومصادر البيانات المعنية.

-النتائج: جاءت النتائج على النحو التالي:

- ✓ تحدد الدراسة عدة جوانب سلبية متعلقة بالبناء العشوائي في المنطقة الحضرية.
- ✓ تشير النتائج إلى أنه في حين أن فوائد الإسكان تساهم في الإنتاج السكني، إلا أنها تشكل أيضاً تحديات للتنظيم الحضري.

✓ تسلط النتائج الضوء على الحاجة إلى تخطيط حضري أفضل للتخفيف من الآثار السلبية للنمو غير المنضبط.

-حدود الدراسة: يقتصر النطاق على ضواحي باتنة، مما يحد من إمكانية تعميم النتائج.

3.5.4. وفي دراسة (تكواشت، 2016) الموسومة: رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، جاء فيها التالي:

-الهدف: تهدف إلى تحسين عملية التخطيط الحضري، مما يشير إلى قصور الإطار التنظيمي القائم.

-الفرضية: تفترض الدراسة ضمناً أن التنظيم الفعال للتجزئات السكنية أمر حاسم للحفاظ على جودة البيئات الحضرية ومنع الآثار السلبية للمضاربة العقارية غير المنضبطة. يمثل المرسوم رقم 15-19 فرضية قانونية تهدف إلى تحسين عملية التخطيط الحضري، مما يشير إلى أن الإطار التنظيمي القائم كان غير كافٍ. الفرضية الضمنية هي ضرورة تدخل الدولة بشكل أقوى لتوجيه التنمية الحضرية ومنع النتائج السلبية.

-المنهجية: اعتمدت الدراسة تحليلاً قانونياً وتنظيماً يركز على فحص الإطار القانوني للتجزئات السكنية، مع التركيز على متطلبات الحصول على التراخيص الإدارية قبل بيع الأراضي.

قامت الدراسة بتحليل الإجراءات التنظيمية الموضحة في المرسوم رقم 15-19، الذي يُفصل خطوات الحصول على موافقات التخطيط الحضري. وفر هذا النهج فهماً عميقاً للأدوات القانونية المستخدمة في إدارة التنمية الحضرية، مستخدماً المرسوم كدراسة حالة لفحص دور الدولة في التخطيط الحضري.

-الأدوات: الأدوات الرئيسية المستخدمة في هذه الدراسة هي التحليل القانوني ومراجعة الوثائق التنظيمية، وتحديد المرسوم رقم 15-19. قام الباحث بفحص النص القانوني، وتفسير أحكامه، وتحليل آثاره على التخطيط الحضري. يتضمن ذلك فحصاً تفصيلياً للإطار القانوني الذي يحكم التجزئات السكنية ومدى فعاليته في تحقيق الأهداف المحددة. لا تظهر أي بيانات كمية أو تحليل إحصائي في هذه الورقة.

-النتائج: أكدت النتائج ما يلي:

- ✓ أهمية الحصول على التراخيص الإدارية قبل البدء بأي تطوير للتجزئات.
- ✓ وتركز على دور المرسوم في إنشاء عملية منظمة وأكثر رسمية للموافقات الحضرية،
- ✓ وتؤكد الدراسة على الحاجة إلى تدخل الدولة لتنظيم تطوير التجزئة السكنية ومنع المضاربة العقارية، وضمان نمو حضري منظم.
- ✓ يشير التحليل إلى أن وجود إطار قانوني وتنظيمي محدد جيداً أمر ضروري للحفاظ على جودة وسلامة البيئة الحضرية.

✓ ويُقدم المرسوم نفسه على أنه استجابة للقصور السابق في الإطار التنظيمي.

5. التحليل المقارن للدراسات السابقة:

سمح التحليل المقارن للدراسات السابقة في مجال التجزئة السكنية، بإبراز السمات المشتركة والاختلافات بين هذه الدراسات. فرغم تنوع تركيزها، فقد اتفقت هذه الدراسات على أهمية جوانب البيئة المحيطة، ومرافق الحي، والجودة العامة للبيئة المبنية.

وتعترف كل دراسة، بطريقتها الخاصة، بالطبيعة متعددة الأوجه للتجزئة السكنية. كما أنها جميعاً تعالج، بشكل مباشر أو غير مباشر، التفاعل بين مختلف الفاعلين، بما في ذلك أصحاب الأراضي والمطورين والمستخدمين، مع الاعتراف بأن قراراتهم تشكل مجتمعة البيئة الحضرية. وتُظهر جميع الدراسات، بغض النظر عن منهجيتها، أن قيم المساكن لا تحددها خصائص العقار الفردي وحدها، بل تتأثر أيضاً بشكل كبير بالعوامل السياقية الأوسع.

تتنوع المنهجيات المستخدمة في هذه الدراسات بشكل ملحوظ، مما يعكس تعقيد الظاهرة المدروسة. فبينما تعتمد بعض الدراسات على الأدوات التقنية المتقدمة مثل نظم المعلومات الجغرافية والتحليل المكاني، كما في دراسة تقسيم الأراضي في مدينة السليمانية، تتبنى دراسات أخرى مقاربات تاريخية وتحليلية، مثل دراسة فوركو التي تتناول تطور الضواحي.

وتجمع بعض الدراسات بين المنهجين الكمي والنوعي، مما يوفر فهماً أعمق للظاهرة المدروسة. هذا التنوع المنهجي، رغم أهميته، يكشف أيضاً عن الحاجة إلى تطوير أطر منهجية أكثر تكاملاً وشمولية.

تشير الدراسات المختلفة إلى ثلاثة عوامل رئيسية تؤثر في التنمية الحضرية للتجزئة السكنية هي :

✓ العامل الأول يتمثل في الأطر التنظيمية والقانونية، التي تظهر بوضوح في دراسات تقسيم الأراضي وإجراءات إعادة التقسيم.

✓ أما العامل الثاني فيتمثل في الضغوط الاقتصادية والاجتماعية، كما يتضح في دراسة تجزئة الوحدات السكنية في بعقوبة وبغداد.

✓ ويتجلى العامل الثالث في الديناميكيات المجتمعية والثقافية، التي تبرز بشكل خاص في دراسة بلقيدوم ومليت حول التحولات الحضرية في الجزائر، حيث توضح كيف قامت المجتمعات المحلية بتحويل وتكييف النماذج المعمارية الرسمية لتناسب مع احتياجاتها الثقافية والاجتماعية. فرغم أن السلطات حاولت فرض نموذج معماري "أوروبي" يستهدف الأسرة النووية، طور السكان أنماطاً معمارية هجينة تجمع بين العناصر التقليدية والحديثة، مما يعكس قدرتهم على التكيف مع السياسات الرسمية مع الحفاظ على هويتهم الثقافية.

تكشف الدراسات عن تحديات مشتركة تواجه التنمية الحضرية في مختلف السياقات.

✓ ظاهرة تجزئة الوحدات السكنية، على سبيل المثال، تظهر في عدة دراسات كاستجابة للضغط الاقتصادية والاجتماعية.

✓ يبرز التوتر بين السياسات الرسمية والممارسات المجتمعية كتحدٍ متكرر، حيث تظهر المجتمعات المحلية قدرة على تكيف وتحوير السياسات الرسمية لتلبية احتياجاتها.

✓ تشكل الضغوط على البنية التحتية، خاصة في المناطق ذات الكثافة العالية، تحدياً آخر يظهر في العديد من الدراسات.

تكشف المراجعة النقدية للدراسات عن فجوات بحثية مهمة. فهناك محدودية واضحة في الدراسات المقارنة عبر السياقات الثقافية المختلفة، مما يحد من فهمنا للعوامل المشتركة والخاصة بكل سياق. كما يظهر نقصا في التكامل بين التخصصات المختلفة، وهو ما أشارت إليه دراسة بيجنار وآخرون بوضوح .

بناءً على هذا التحليل، يمكن تقديم عدة توصيات للبحوث المستقبلية، يتم فيها تبني مناهج متعددة التخصصات تجمع بين الجوانب التقنية والاجتماعية والاقتصادية. ومن الضروري تطوير أدوات تحليل متقدمة تستفيد من التقنيات الحديثة مع الحفاظ على العمق التحليلي .

الخلاصة

قدم هذا الفصل فهماً نظرياً متكاملاً لموضوع التجزئة السكنية، مستنداً إلى تحليل شامل لأدبيات الموضوع ودراساته السابقة. وقد كشفت دراسة التطور التاريخي للتجزئات السكنية عن المراحل المتعددة التي مرت بها، من التجزئات المبكرة إلى النماذج المعاصرة التي تتبنى مبادئ الاستدامة، مبرزة الدور المحوري الذي لعبته نظريات التخطيط والتشريعات المنظمة لهذا النمط من التخطيط العمراني.

أظهر تحليل الخصوصية الجزائرية في مجال التجزئات السكنية تأثيراً واضحاً لحقبة الاستعمار الفرنسي حيث انعكست الممارسات التخطيطية الفرنسية على النسيج العمراني للمدينة في الجزائر، ورغم محاولة السلطات فرض نموذج معماري "أوروبي" يستهدف الأسرة النووية، إلا أن الجزائريين طوروا أنماطاً معمارية هجينة تجمع بين العناصر التقليدية (المحلية) والحديثة (الأوروبية)، مما يعكس قدرتهم على التكيف مع السياسات الرسمية مع الحفاظ على هويتهم الثقافية.

وقد برز من خلال التحليل المقارن للدراسات السابقة، ثلاثة عوامل رئيسية تؤثر في التنمية الحضرية للتجزئة السكنية :

✓ الأطر التنظيمية والقانونية .

✓ الضغوط الاقتصادية .

✓ الديناميكيات الاجتماعية والثقافية .

كما كشف التحليل عن تنوع منهجي ملحوظ في دراسة التجزئة السكنية، يتراوح بين استخدام الأدوات التقنية المتقدمة والتحليلات النوعية.

تمهد هذه النتائج الطريق لفهم أعمق للإطار القانوني والتشريعي الذي ينظم التجزئات السكنية مع التركيز على الخصوصية الجزائرية، الذي سيتم تناوله في الفصل التالي.

الفصل الثاني
التشريع العمراني
بين المرونة والمركزية

الفصل الثاني

التشريع العمراني بين المرونة والمركزية

مقدمة:

يشكل التشريع العمراني أحد أهم الأدوات التنظيمية التي عرفتھا المجتمعات البشرية لتنظيم الحياة العمرانية وضبط العلاقات المكانية داخل المدن. ويتناول هذا الفصل تطور التشريع العمراني عبر مسار تاريخي ممتد، بدءاً من الحضارات القديمة وصولاً إلى العصر الحديث، مع التركيز بشكل خاص على تجربة الجزائر في هذا المجال.

يبدأ الفصل بتأصيل مفهوم التشريع العمراني وأبعاده المختلفة، ثم ينتقل لاستعراض تطوره التاريخي عبر الحضارات المتعاقبة، بدءاً من الحضارة البابلية ومروراً بالحضارات المصرية واليونانية والرومانية. ويولي الفصل اهتماماً خاصاً بالتشريع العمراني في الحضارة الإسلامية، مستعرضاً وجهات نظر عدد من الباحثين المعاصرين في هذا المجال.

كما يتناول الفصل تجربة تقنين الفقه الإسلامي في العهد العثماني، مع التركيز على مجلة الأحكام العدلية كنموذج للتقنين المركزي، وما نتج عن ذلك من إشكاليات وآثار لا تزال مستمرة حتى يومنا هذا.

وينتقل الفصل بعد ذلك إلى دراسة تفصيلية للتشريع العمراني في الجزائر، مميّزاً بين مرحلتين رئيسيتين: الأولى خلال حقبة الاحتلال الفرنسي، والثانية بعد الاستقلال. وتشمل هذه الدراسة تحليلاً للتطورات التشريعية المختلفة، والتحولات التي شهدھا التخطيط العمراني، مع إيلاء اهتمام خاص لقضايا مثل نظام الاحتياطات العقارية، والتخطيط الحضري، والبعد البيئي، والجوانب الجمالية في التطوير العمراني.

ويختتم الفصل بتقييم نقدي للتشريع العمراني الجزائري، متسائلاً عما إذا كان يمثل تنظيماً فعالاً للمدينة أم أنه يعكس ظاهرة التضخم القانوني التي تعيق التطور العمراني المنشود.

1. مفهوم التشريع العمراني

يعرّف المنجد (نعمة 2001, et al.) في اللغة العربية المعاصرة التشريع بأنه حق سن القوانين، حيث يشير الفعل "اشترع" إلى عملية سن القوانين. وهو في جوهره عملية وضع قواعد قانونية مكتوبة تصدر عن سلطة مختصة، ويحمل التشريع معنيين أساسيين: الأول عام، يتمثل في وضع القواعد القانونية اللازمة لتنظيم العلاقات الاجتماعية، والثاني خاص، يتجلى في التعبير عن إرادة السلطة العامة المختصة في الدولة بإصدار القواعد القانونية وإلزام المجتمع باحترامها (خزعل، 2017).

ويستند مفهوم التشريع حسب (عبد الظاهر, 1993) إلى الطبيعة الاجتماعية للإنسان، حيث تنشأ الحاجة إليه من تفاعلات الأفراد في المجتمع وما قد ينتج عنها من تعارض في المصالح. فعندما يتعامل الفرد مع غيره من أفراد المجتمع، قد يتجاوز حدود مصالح الآخرين أو يتعرض هو نفسه للتعدي على مصالحه. ولهذا، كان من الضروري وضع منظومة من القواعد والنظم لتنظيم هذه العلاقات وحل النزاعات وحماية المصالح المشتركة. وتصدر هذه القواعد عن السلطة المختصة، التي تمتلك صلاحية إصدار القوانين وإلزام الأفراد والجماعات بالامتثال لها.

وتجدر الإشارة إلى أن الباحثين لم يتفقوا على تعريف موحد للتشريع كما أشار إليه (ضمد & خزعل, 2017)، إذ يتم تعريفه تارة بالأعراف والتقاليد، وتارة أخرى بالقوانين. غير أن معظم التعريفات تنطلق من الطبيعة الاجتماعية للإنسان وضرورة تنظيم علاقاته مع الآخرين في ظل إمكانية تعارض المصالح.

أما التشريع العمراني فيُعرّف بأنه مجموعة متكاملة من الإجراءات التقنية والقانونية والاقتصادية والاجتماعية التي تسعى إلى تحقيق نمو عمراني متوازن ومتناغم، وهو يشمل القواعد القانونية المكتوبة التي تصدرها السلطة المختصة، والتي بدورها تحكم تصرفات الأفراد والجماعات وتنظم عملية التخطيط العمراني على جميع المستويات (طلال, 2014).

2. التطور التاريخي للتشريع العمراني من الحضارات القديمة إلى العصر الحديث

2.1. التشريع العمراني في الحضارة البابلية

عرفت الحضارات القديمة النظم التشريعية، حيث قام ملوكها بوضع قوانين موحدة لتنظيم مختلف جوانب الحياة في ممالكهم. ومن هذه التشريعات التي بقيت آثارها إلى عصرنا الحديث، شريعة حمورابي 1793 - 1750 قبل الميلاد في العراق.

قام الملك حمورابي بتطوير نظام تشريعي لدولته من خلال وضع مجموعة قوانين موحدة، استقاهها من الشرائع السابقة. وقد اكتسبت شريعته أهمية تاريخية بالغة، حيث أصبحت مرجعاً أساسياً للعديد من الحضارات اللاحقة، بما فيها العبرانيين والحثيين، كما يُعتقد أنها أثرت في الشريعة الموسوية. وتُعد شريعة حمورابي من أرقى الشرائع التي عرفت البشرية في العصور القديمة، وقد سبقتها شرائع أخرى في بلاد الرافدين، من أبرزها شريعة لبث عشتار السامية.

نُقشت شريعة حمورابي على مسلة ضخمة من حجر الديوريت الأسود، يبلغ ارتفاعها 225 سنتيمتراً وقطرها 60 سنتيمتراً، مستخدمة اللغة البابلية والخط المسماري الأكادي. وتضمنت المسلة 282 مادة قانونية واضحة، ويرجح وجود مواد أخرى مفقودة، حيث تعرض جزء منها للمحو¹.

تناولت المواد القانونية مختلف جوانب الحياة، حيث خُصص القسم الرابع (المواد 40-100) لتنظيم شؤون الحقول والبساتين والمساكن. أما القسم العاشر (المواد 228-240) فتناول تنظيم الأسعار وتحديد أجور البناء. وعلى الرغم من فقدان أجزاء من النص، إلا أن بعض المواد المتعلقة بالبناء ما زالت محفوظة، مثل المادة 67 التي تتناول مسؤولية البناء وعلاقة الجوار، وإن كان جزء كبير منها قد تعرض للتلف.

2.2. التشريع العمراني في الحضارة المصرية الفرعونية

في دراسته عن القانون في مصر الفرعونية، يشير سعيدي (2022) إلى محدودية التشريعات مقارنة بالحضارات الأخرى للشرق الأدنى القديم. ومع ذلك، يبرز قانون حور محب كأحد أهم التشريعات، حيث تم اكتشافه منقوشاً على لوحة حجرية في معبد الكرنك. ويتميز هذا القانون بتركيزه بشكل أساسي على الإصلاح الإداري ومحاربة الفساد وتنظيم الضرائب والقضاء.

وبالرغم من عدم تناوله المباشر للتنظيم العمراني، إلا أنه يتضمن إشارات إلى تنظيم المجتمع وحماية الحقوق، مثل حقوق الملكية والعلاقة بين الحاكم والمواطنين، وأهمية المعابد وإعمارها. ويُعزى سبب محدودية التشريعات في مصر الفرعونية إلى طبيعة نظام الحكم الذي يعتمد على الملكية المطلقة والسلطة الإلهية للفرعون.

¹ قام الدكتور محمود الأمين بترجمة قوانين شريعة حمورابي ونشرها في العدد الثالث من مجلة كلية الآداب بجامعة بغداد في كانون الثاني 1961.

2.3. التشريع في الحضارة اليونانية والرومانية

يؤكد معاوية سعيديوني (2001) أن المدن الاستعمارية تُعد نتاجاً لتنظيم صارم لاستخدامات الأراضي وتقسيمها، وذلك منذ المستوطنات اليونانية على ضفاف البحر المتوسط. فشكل المدينة وشوارعها وجزيراتها وقطعها الأرضية تتميز بالهندسية والتماثل، وهي ترجمة دقيقة لمخطط مسبق على أرض الواقع. فنجد المدينة اليونانية، بغض النظر عن طبيعة الموقع، تتميز بقطع أراضٍ منتظمة وتخضع لنوع من التنطبق الوظيفي. وقد تجلّى هذا التنظيم المحكم بشكل واضح في المدن الرومانية الاستعمارية، مثل تيمقاد.

أما في المدينة التقليدية، فلم يكن التنظيم غائباً، فعلى سبيل المثال، قامت الهيئات البلدية في المدن الإيطالية خلال العصور الوسطى بوضع لوائح تنظم بشكل متجانس الساحات العامة ومحاذاة الواجهات والبروزات المعمارية.

2.4. التشريع العمراني في الحضارة الإسلامية

لخصّ فقهاء الإسلام أبرز أسس التشريع في الحضارة الإسلامية بعبارة موجزة: "التشريع يقوم على إجمال ما يتغير وتفصيل ما لا يتغير" (محمد سليم العوا، 1997). بمعنى أن الأمور التي تحتاج أحكام متجددة واجتهادية أجملها الإسلام وترك التفاصيل للمجتهدين في كل زمان ومكان، أما الأحكام التي لا تتغير بمرور الزمان ففصل فيها في القرآن والسنة كأحكام الميراث على سبيل المثال.

تعكس هذه القاعدة التشريعية مرونة وحكمة التشريع الإسلامي، وتمثل منهجية متقدمة في صياغة التشريعات التي تتعامل مع المتغيرات والثوابت. وتتجلى أهمية هذه القاعدة في قدرتها على تحقيق التوازن بين الاستقرار والمرونة في النظام التشريعي. فمن جهة، تضمن تفصيل الأحكام الثابتة لاستقرار المجتمع في القضايا الأساسية التي لا تتأثر بتغير الزمان والمكان. ومن جهة أخرى، تسمح بإجمال الأحكام المتغيرة بالتكيف مع الظروف المستجدة في المجتمع.

ويمكن رؤية تطبيق هذه القاعدة بوضوح في مجال التخطيط العمراني، حيث نجد أن المبادئ الأساسية كحماية حقوق الجار وعدم الإضرار بالمصلحة العامة تم تفصيلها، بينما تُركت التفاصيل التنفيذية والتنظيمية للاجتهاد وفقاً لمتطلبات كل عصر وظروفه.

لتوضيح مفهوم التشريع العمراني في الحضارة الإسلامية، نستعرض جملة من الدراسات لباحثين في هذا المجال.

2. 4. 1. في دراسة صالح الهذلول

اعتمد صالح الهذلول (1994) في دراسته حول أثر التشريع في تكوين البيئة العمرانية على نظرية التقاليد التي وضعها كارل بوبر، حيث اعتبر أن حاجة الإنسان إلى التنظيم في الحياة الاجتماعية هي الدافع وراء نشأة التقاليد، بينما الحاجة للاتساق تساهم في استمراريتها. واعتبر أن التقاليد تمثل جزء من الأنظمة التشريعية المتعددة، ووظيفتها الأساسية هي إرساء نظام منطقي يساعد الأفراد على "توقع الأحداث" في بيئتهم الاجتماعية. الأمر اللافت هو تأكيد على أن نشأة التقاليد في المدينة الإسلامية سبقت عملية تقنينها من قبل "الأجهزة التشريعية". هذه الأخيرة، بدورها، أصبحت تمثل "شكلاً مقنناً عالي التنظيم" **تهميش** يتجسد في الأحكام والأعراف التي تحكم تطور المدن.

ويستعرض صالح الهذلول (1994) أهمية العرف كمصدر تشريعي لا يمكن إهماله، ويؤكد أن التشريع العمراني الإسلامي ركز على قاعدة "لا ضرر ولا ضرار" وضبط السلوك الاجتماعي أكثر من فرض تنظيمات عمرانية محددة. ويوضح أن قواعد السلوك المتصلة بالبيئة العمرانية لم تكن مدونة، بل كانت تقاليد اجتماعية متعارف عليها، استمرت رغم تعرضها للنقد والتقويم والتطوير المستمر.

ويقدم الهذلول (1994) مثلاً حياً على استمرارية هذه التقاليد من خلال قضية الخصوصية في البيئة العمرانية التقليدية بالمدينة العربية الإسلامية. حيث يستعرض واقعة في المدينة المنورة تتعلق بشكوى ضد جار قام بفتح نوافذ في الطابق العلوي لمسكنه، مما اعتبره الشاكي انتهاكاً لحقه في الخصوصية. وكان حكم القاضي في هذه القضية نموذجاً للتوازن التشريعي، إذ لم يمنع الفتحات في الجدار بشكل مطلق، بل أمر بنقلها إلى أعلى الجدار، محققاً بذلك التوازن بين حق الجار في الضوء والهواء وحق جاره في الخصوصية.

2. 4. 2. في دراسة جميل أكبر

من خلال دراسته المعمقة للبيئة، توصل جميل أكبر (1998) إلى نتيجة مهمة مفادها أن حالات الأعيان (عناصر البيئة) وأماكن تواجدها وظواهر نموها وتغيرها وحركتها تعتمد بشكل أساسي على مدى تمتع الأفراد بالمسؤولية تجاهها. وقد طور نظرية متكاملة لهذه العلاقة، مقترحاً نماذج أطلق عليها "نماذج المسؤولية".

وضع أكبر إطاراً نظرياً لهذه النماذج يتكون من شقين أساسيين. الشق الأول هو "شق الحق" الذي يتضمن ثلاثة حقوق رئيسية: حق الملكية، وحق السيطرة، وحق الاستخدام للعين أو عنصر البيئة في المجال الحضري. أما الشق الثاني فهو "شق الفريق" الذي يشير إلى الفرد أو مجموعة الأفراد التي تملك صلاحية اتخاذ القرارات المتعلقة بالبيئة، مثل قرارات البيع أو البناء أو الاستخدام.

من خلال دراسة العلاقة بين هذين الشقين، وإدراكه أن فريقاً واحداً يمكن أن يتمتع بحق واحد أو أكثر، مع ملاحظة أن الحق الواحد لا يمكن أن يتشارك فيه أكثر من فريق، توصل أكبر إلى خمسة نماذج رئيسية للمسؤولية أطلق عليها اسم "النماذج الإذعانية للعين".

النموذج الأول هو "النموذج الإذعاني المتحد" الذي يتميز بتركيز الحقوق الثلاثة في يد فريق واحد. وفي المقابل، يأتي "النموذج الإذعاني المشتت" حيث تتوزع الحقوق الثلاثة على ثلاثة فرق مختلفة: فريق يملك، وفريق يسيطر، وفريق يستخدم.

أما النموذج الثالث فيتفرع إلى ثلاث حالات مختلفة. الحالة الأولى هي "النموذج الإذعاني الترخيصي" حيث يوجد فريقان: فريق يستخدم وفريق آخر يجمع بين الملكية والسيطرة. والحالة الثانية هي "النموذج الإذعاني الحيازي" حيث يوجد فريق يجمع بين السيطرة والاستخدام، وفريق آخر يملك. أما الحالة الثالثة فهي "النموذج الإذعاني المؤقت" الذي يحدث عندما يسيطر فريق على عين يستخدمها مالکها، حيث يقوم المسيطر بتقييد استخدام المالك.

وقد خلص أكبر إلى أن الشريعة الإسلامية تميل بشكل واضح إلى النموذج الإذعاني المتحد، حيث تسعى من خلال مختلف وسائلها إلى توحيد المسؤولية في يد الفريق سواء كان مستخدماً أو مسيطراً أو مالکاً. هذا يجعل الفريق المسؤول أكثر حرصاً على حماية البيئة لأنه سيتحمل نتائج قراراته مباشرة.

وبهذا نستنتج أن الباحث (Akbar, 2019) يقدم نظام الحقوق في الإسلام كإطار متكامل لإنتاج البيئة العمرانية 'الإسلامية الخالصة'، حيث يرى أن البيئة العمرانية تقترب من هذا النموذج كلما زاد تطبيق هذا النظام. ويؤكد الباحث صلاحية هذا النظام للتطبيق في المجتمعات غير الإسلامية أيضاً، نظراً لقدرته على تحقيق العدالة والاستدامة والازدهار للجميع.

2. 4. 3. في دراسة مصطفى بن حموش

في سياق دراسته عن العلاقة بين المدينة والسلطة في الإسلام (بن حموش, 1999)، يستند بن حموش إلى مقولة ابن خلدون الشهيرة التي تربط بين الظلم وخراب العمران. من خلال هذا الاستشهاد، يسعى إلى توضيح العلاقة الوثيقة والمتراطة بين العمران والسلطة. وقد أعاد صياغة هذه العلاقة بمصطلحات معاصرة، حيث وصفها بأنها العلاقة بين الجهاز الإداري والمنظومة القانونية العمرانية من جهة، والمدينة من جهة أخرى.

يطلق بن حموش على هذه العلاقة الثنائية مصطلح "الولاية" من المنظور الفقهي والقانوني. ويقسم هذه الولاية إلى ثلاثة أنواع رئيسية: الولاية العامة، والولاية الخاصة، والولاية الجماعية التي تقع في موقع وسط بينهما. ويؤكد أن الشريعة الإسلامية قد حددت لكل من هذه الولايات دوراً خاصاً، وذلك من خلال مجموعة من القواعد الأصولية والفقهية. هذه القواعد تعمل على تمييز كل نوع من الولاية عن النوعين الآخرين، مع ضمان تحقيق التكامل فيما بينها في نفس الوقت.

تتمثل الولاية العامة في مجموعة الصلاحيات والضوابط التي تحكم وتقيد تصرفات الحاكم في شؤون المسلمين. أما الولاية الخاصة، فتتجسد في مجموع الحقوق المشروعة التي تمنح للأفراد وتمكنهم من التصرف في ممتلكاتهم. وفيما يتعلق بالولاية الجماعية، فإنها تتشكل من خلال الهياكل الحضرية الوسيطة، والتي تشمل الأحياء السكنية، والتنظيمات الحرفية، والملكيات الجماعية.

2. 4. 4. في دراسة معاوية سعيدوني

قدم (Saidouni, 2001) رؤية محدودة للتشريع العمراني في المدينة الإسلامية، حيث يحدد الإطار التنظيمي في نظام الحسبة فقط، معتبراً إياه الآلية الأساسية للإدارة والشرطة الحضرية، وكأداة لتحديد حقوق والتزامات الملاك في إطار أحكام الجوار الإسلامية.

ثم ينتقل مباشرة إلى الحديث عن التنظيمات العمرانية العثمانية في القرن السادس عشر، حيث يصف محاولات القضاة لتنظيم العمران في إسطنبول من خلال تحديد خصائص المباني وارتفاعاتها، والأجزاء البارزة منها، والمظلات، والمباني الملحقة، والمحلات التجارية، والتعدي على الطريق العام، ومعايير مواد البناء، ورصف الطرق العامة، وتنظيف الشوارع والأرصفة، وتقسيم الأراضي، والبناء حول المساجد والأسوار، وبيع الأراضي لغير المسلمين، وجلب المياه وتصريفها، والنظام والأمن في الأحياء.

هذا الطرح يغفل الدور المحوري للفقهاء والقضاة في تنظيم الشؤون العمرانية قبل العهد العثماني، وكأن المحتسب، بوصفه ممثلاً للسلطة، كان المنظم الوحيد للشؤون العمرانية. وهذا يتناقض مع ما أظهرته المصادر التاريخية من دور محوري للفقهاء والقضاة والمفتين في تنظيم الشؤون العمرانية من خلال تطبيق أحكام الشريعة.

3. التشريع العمراني في العهد العثماني

لم تكن الشؤون العمرانية في المدينة التقليدية خاضعة لتدخلات السلطات كما نراه في عصرنا الحالي، حيث تصدر القوانين التي تمنح السلطة لجهات خارجية لتأمر من هم في الموقع كيف يتصرفون.

وقد لعب العلماء دوراً كبيراً في استمرارية تطبيق الشريعة في البيئة العمرانية، فلم يكن هناك فرق بين القانون والدين، وكان القاضي يرجع إلى المفتي في المسائل المستجدة، وكان بدوره يفتي في أي قضية تستجد بالكتاب والسنة والنوازل المشابهة لها، وذلك كان ضامناً لتطبيق مبادئ الشريعة في المدن.

وقد أوردت (غنية لكحل طافر، 2018) في دراستها التي تؤكد على الاعتماد على الشريعة في الأمور العمرانية في المدن الإسلامية، العديد من المراجع التي تثبت ذلك، مثل كتاب "الجدار" لعيسى بن دينار، وكتاب "القضاء ونفي الضرر عن الأفنية والطرق والجدر" لعيسى التطيلي، وكتاب "الإعلان بأحكام البنين" لابن الرامي، وغيرها. وكان هؤلاء العلماء يعتبرون العادات والأعراف كمرجع إذا لم تتعارض مع الكتاب والسنة والإجماع.

وفي ظل هذه الحركية، لم يكن هناك تدخل للسلطة في حل المشكلات ابتداءً، ولم تكن هناك قوانين موضوعة من جهة خارجية، لأنه لم يكن محبذاً تدخل السلطة في أي مسألة تخص جارين مثلاً إلا إذا طلب أحدهما ذلك. وقد كانت التدخلات من قبل السلطات محدودة التأثير وبسيطة ومتفرقة، حتى القرن التاسع عشر.

3.1. مجلة الأحكام العدلية: نموذج للتقنين المركزي

يمثل تقنين الفقه الإسلامي محاولة لتنظيم الأحكام الشرعية في شكل مواد وفق القوانين الحديثة. وأول تقنين رسمي تمثل في مجلة الأحكام العدلية التي قامت بصياغة الفقه الإسلامي وفق القوانين الحديثة. وقد سميت باسم "المجلة" لأنها كانت تصدر في شكل أبواب متتابعة. وجاء إعدادها في إطار الإصلاحات التي شهدتها الدولة العثمانية في النصف الثاني من القرن التاسع عشر (ترتوري، 2011).

تمثل مجلة الأحكام العدلية، التي صدرت عام 1869م، نقطة تحول في تاريخ تقنين الفقه الإسلامي. فقد جمعت المجلة بين المنهجية الغربية في التقنين والأحكام الشرعية المستمدة من المذهب الحنفي. وقد اختير هذا المذهب تحديداً، كما يشير جميل أكبر (1998)، لميله نحو تقبل تدخل السلطة في التنظيم العمراني والاجتماعي.

يشير ترتوري (2011) أن صدور المجلة العدلية كان بناءً على إرادة سلطانية، حيث كلف السلطان علي باشا الصدر الأعظم (رئيس الوزراء) بتشكيل لجنة لوضع قانون مدني. وقد شكلت "جمعية المجلة" من سبعة من الفقهاء على رأسهم أحمد جودت باشا، وكان أعضاؤها يجمعون بين العلم الشرعي والاطلاع على القوانين الغربية، مما أهلهم لصياغة أحكام الشريعة في قالب قانوني حديث.

اشتملت المجلة على 1851 مادة، والتزمت بشكل أساسي بالمذهب الحنفي، مع بعض الاستثناءات المحدودة حين رأت اللجنة ضرورة الخروج عنه لمصلحة راجحة. وقد قُسمت المجلة إلى كتب وأبواب، بدأت بكتاب البيع وانتهت بكتاب القضاء، وامتازت بأسلوب قانوني واضح يقتصر على الرأي الراجح دون ذكر الخلافات الفقهية (ترتوري، 2011).

3. 2. إشكالية التقنين المركزي

يلاحظ جميل أكبر (1998) أنه تم اختيار المذهب الحنفي، لأنه الأكثر تقبلاً لتدخل السلطة مقارنة بالمذاهب الأخرى. ويتجلى ذلك في عدة مواقف فقهية، منها اشتراط إذن الإمام في إحياء الأراضي الموات، وتعريفه للموات بأنها الأرض البعيدة عن العمران، ودعوته لتدخل الحاكم في تنظيم مقاعد الأسواق وضبط التجارة فيها. ومع ذلك، يشدد أكبر على ضرورة عدم الفهم الخاطئ بأن المذهب الحنفي أقل اهتماماً بالقضايا البيئية من المذاهب الأخرى، فجميع المذاهب متساوية في هذا الجانب، وللمذهب الحنفي العديد من الآراء الراجحة في المسائل البيئية. إلا أن المشكلة تكمن في طريقة تبويب المجلة وتنظيمها للمواد، حيث أدى ذلك إلى فقدان ثراء الشريعة وقوتها، وتقييد المسائل بشكل صارم.

ويضيف أكبر (1998) أن أسلوب المجلة في تعريف موادها أدى إلى تقليص، إن لم يكن إلغاء، الحاجة إلى الحوار بين الأطراف ذات المصالح المختلفة في البيئة العمرانية. وبهذا، تمثل المجلة، من خلال تبويبها للمواد وتعزيزها لدور السلطة وتقييدها للحوار، خطوة بارزة في تاريخ مدن العالم الإسلامي نحو المركزية الإدارية.

ولا تزال آثار هذا التقنين المركزي مستمرة في العالم العربي والإسلامي، حيث أصبحت القوانين والأنظمة العمرانية تميل نحو المركزية وتقليص دور المجتمع المحلي في صناعة القرار. وهذا يمثل تحولاً جوهرياً عن النموذج التقليدي للتنظيم العمراني في المدن الإسلامية.

4. التشريع العمراني في الجزائر

4. 1. أثناء حقبة الاحتلال الفرنسي

عمد الاستعمار الفرنسي إلى إحداث تحولات جذرية في النسيج العمراني للمدن الجزائرية، متجاهلاً القيمة التاريخية والحضارية للتراث المعماري العربي الإسلامي. وتجلّى ذلك من خلال فرض منظومة قانونية وتنظيمية غربية لم تراعى الهوية الثقافية والاجتماعية للمجتمع الجزائري. وقد تزامن هذا التحول في التخطيط الحضري مع التطورات العالمية في مجال التعمير الحديث، حيث تم تبني أساليب ومعايير تخطيطية جديدة

تستند إلى أطر قانونية وتنظيمية محددة، لكنها في السياق الجزائري كانت أداة لطمس المعالم الحضارية الأصيلة وفرض نمط عمراني غريب عن البيئة المحلية.

4.1.1. مرحلة مخطط الترافف والاحتياطات (1830-1919)

تميزت هذه الفترة التاريخية بتنظيم عمراني محدد، حيث خضع تطور المدن الجزائرية لما عُرف بـ "مخطط الترافف والاحتياطات" (Plan d'alignement et de réserves). وقد مر تطبيق هذا المخطط بمرحلتين رئيسيتين: المرحلة العسكرية التي تولاها سلاح المهندسين، تلتها المرحلة المدنية التي أشرفت عليها الإدارة المدنية الاستعمارية. شكل هذا المخطط الأداة التنظيمية الرئيسية لإدارة وتطوير المدن قبل صدور قانون كورنوديه، وكان يهدف إلى تنظيم عملية البناء والتوسع العمراني وفق رؤية استعمارية محددة.

4.1.2. التحول في التخطيط العمراني: قانون كورنوديه (1919-1948)

شهدت بداية القرن العشرين تحولاً جوهرياً في مفهوم التخطيط العمراني، حيث تطور من مجرد ممارسات تقليدية إلى تخصص علمي قائم بذاته. وقد تجسد هذا التحول بشكل واضح في أعقاب الحرب العالمية الأولى من خلال إصدار قانون كورنوديه في 14 مارس 1919، الذي مثل نقطة تحول في السياسة الحضرية الفرنسية وامتد تأثيره إلى مستعمراتها.

أدخل هذا القانون مفهوماً جديداً للتخطيط الحضري من خلال إلزام التجمعات السكانية التي يتجاوز عدد سكانها 10,000 نسمة بإعداد ما عُرف بـ "مخطط التهيئة والتوسع والتجميل" (PAEE). ويعتبر هذا المخطط أول أداة تخطيطية شاملة تهدف إلى تنظيم النمو العمراني وتحسين المشهد الحضري.

أما في السياق الجزائري، فقد تأخر تطبيق هذا القانون حتى صدور مرسوم 5 يناير 1922، مما يعكس الفجوة الزمنية في تطبيق القوانين العمرانية بين فرنسا ومستعمراتها.

4.1.3. التطور التنظيمي للتخطيط العمراني (1948-1962)

شهدت هذه الفترة تحولاً جوهرياً في الإطار القانوني والتنظيمي للتخطيط العمراني في الجزائر. تميزت بإدخال آليات تنظيمية جديدة وتطوير الأدوات القانونية لضبط عمليات البناء والتعمير.

تميزت هذه المرحلة بتعميم نظام رخص البناء كأداة رقابية إلزامية، وإنشاء نظام متكامل لإدارة عمليات التقسيم العقاري، مما أسس لمرحلة جديدة من الضبط العمراني. وتعرز ذلك مع صدور القانون 55-900 في 7 يوليو 1955، الذي مدد جميع النصوص المتعلقة بالتخطيط العمراني في الأراضي الجزائرية. وخاصة

المرسوم 58-1463 المؤرخ في 31 ديسمبر 1958 المتعلق بوضع "المخططات التوجيهية للتعمير" و"مخططات التعمير التفصيلية".

4.2. بعد الاستقلال

تميزت الفترة التي تلت استقلال الجزائر مباشرة بمرحلة انتقالية معقدة في مجال التخطيط والتنظيم العمراني. فعلى الرغم من نيل الاستقلال، لم تشهد هذه الفترة قطيعة فورية مع نمط التحضر الاستعماري، حيث اتسمت السنوات الأولى بحالة من الركود في السياسة العمرانية. وقد اتخذت الدولة الجزائرية الفتية قراراً استراتيجياً بتوجيه مواردها نحو قطاعات اعتبرتها أكثر إلحاحاً وحيوية من قطاعي البناء والتعمير.

4.2.1. الفترة الانتقالية: 1962-1974

بعد الاستقلال، صدر الأمر 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الذي نص على تمديد العمل بالتشريعات الفرنسية، باستثناء تلك المتعارضة مع السيادة الوطنية أو المتضمنة للتمييز العنصري. وبموجب هذا الأمر، استمر العمل بالمنظومة التشريعية الفرنسية في مجال التعمير، وخاصة المرسوم الفرنسي رقم 58-1463 الصادر في 31 ديسمبر 1958، استمر هذا الوضع تشريعياً حتى عام 1974.

4.2.2. التحول إلى التشريع العمراني الجزائري 1974-1982

بعد إصدار الأمر رقم 73-29 المؤرخ في 05 جويلية 1973، المتضمن إلغاء القانون رقم 62-157 الذي يقضي بتمديد العمل بالتشريعات الفرنسية السارية المفعول، تمت المباشرة بالتأسيس لمنظومة التشريع الجزائري.

4.2.2.1. التأسيس لنظام الاحتياطات العقارية البلدية

شهد قطاع العمران تحولا من التشريع الفرنسي إلى التشريع الجزائري مع صدور الأمر 74-26 المؤرخ في 20-2-1974 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الذي يعتبر نقطة تحول محورية في تاريخ التشريع العمراني الجزائري، إذ أسس هذا الأمر لنظام الاحتياطات العقارية البلدية، مانحاً البلديات سلطات واسعة في إدارة الأراضي داخل محيطها العمراني، بغض النظر عن طبيعتها القانونية سواء كانت أراضي عسكرية، أو أملاكاً شاغرة، أو أملاك دولة، أو أراضي زراعية، أو أراضي خاصة.

وقد أشارت دراسة (Deluz-Labruyère, 1988) إلا أن التحول في السياسة العمرانية، بعد الاستقلال، قد كان تدريجياً وليس فورياً، مع التركيز على دور الدولة في إدارة الأراضي كعامل رئيسي في تشكيل النمو العمراني.

وقد حدد المنشور الرئاسي رقم 53 لعام 1976 أهداف هذا النظام في التحكم في النمو العمراني، وحماية الأراضي الزراعية، ومكافحة المضاربة العقارية، وتسهيل الوصول إلى السكن وتمكين كل رب أسرة من بناء مسكنه العائلي، سواء كان فردياً أو جماعياً (Deluz-Labruyère, 1988).

4. 2. 2. تحديد الاحتياجات العائلية للعقار المعد للبناء

حددت المراسيم التنفيذية لأمر 26-74 الشروط الأساسية لتكوين الاحتياجات العقارية وإجراءات اقتناء وتحويل الأراضي. حيث حدد (المرسوم 28-76 المؤرخ في فبراير 1976 المحدد لكيفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي للبناء، 1976).

اعتمد المرسوم 28-76 على معايير منظمة الصحة العالمية في تحديد المساحة السكنية، حيث خصص 20 متراً مربعاً مبنياً لكل شخص، وهي مساحة تقع ضمن النطاق الذي حددته المنظمة (16-26 متراً مربعاً للشخص). وأخذ المرسوم في الاعتبار حجم العائلة الجزائرية، حيث حدد نطاقاً يتراوح بين 8 و20 شخصاً. وبناءً على هذا التقدير وعلى المعيار المساحي للفرد، حدد المساحة المبنية الدنيا بـ 160 متراً مربعاً والقصى بـ 400 متراً مربعاً.

كما وضع المرسوم نظاماً لتصنيف البلديات استناداً إلى معامل شغل الأرض. وقسمت البلديات إلى ثلاث فئات: الفئة 'أ' بمعامل أدنى 0.40، والفئة 'ب' بمعامل أدنى 0.35، والفئة 'ج' بمعامل أدنى 0.30. يعبر هذا المعامل عن كثافة استغلال الأرض، سواء في المناطق السكنية الفردية الطرفية 0.30-0.35 أو في المناطق الحضرية 0.40.

أما في الحالات التي يتجاوز فيها معامل شغل الأرض 0.40، قدم المرسوم خيارين للملاك، إما التجمع مع الأقارب أو آخرين لبناء عمارة بملكية مشتركة، أو طلب تبادل الأرض مقابل قطعة في منطقة أخرى تسمح بالبناء الفردي. في التجزئات المهيأة على الاحتياجات العقارية البلدية، غالباً ما يحدد دفتر الشروط المساحة المبنية بـ 40% من مساحة الأرض، مع إمكانية البناء على مستويين، مما يرفع معامل شغل الأرض إلى 0.8.

كما قدم هذا التشريع إطاراً تنظيمياً مفصلاً لتحديد المساحات المخصصة للنشاط المهني ضمن المناطق السكنية. حيث يسمح للمالك بزيادة المساحة المحتفظ بها في حال ممارسة نشاط مهني، وفقاً لمعايير محددة. يخصص التشريع 20 متراً مربعاً لكل وظيفة في حال عدم الحاجة لمساحات إضافية، و50 متراً مربعاً لكل وظيفة إذا تطلب النشاط مساحات ملحقة كالمستودعات. مع الاشتراط أن يكون النشاط المهني متوافقاً مع أنظمة التعمير المعمول بها في المنطقة، مما يضمن انسجام الأنشطة المهنية مع الطابع العمراني العام.

4. 2. 2. 3. التأسيس التشريعي للتخطيط الحضري

توج التطور التشريعي لهذه المرحلة بصدور (الأمر 67-75 المؤرخ في 26-9-1975 المنظم لرخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء، 1975)، الذي يعد أول نص تشريعي جزائري ينظم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء²، إلا أننا نلاحظ أن مكونات هذا الأمر (الجدول رقم 1) لا تختلف اختلافاً كبيراً عن التشريع الفرنسي الذي كان ينظم العمران بالجزائر أثناء الاحتلال الفرنسي.

جدول 1: مكونات الأمر 67-75 ومراسيمه التنفيذية

الأبواب	الفصول	مراسيمه التنفيذية
الباب الأول: رخصة البناء	الفصل الأول: ميدان التطبيق	مرسوم رقم 109-75 يتضمن تحديد كيفية تطبيق الأمر رقم 67-75
	الفصل الثاني: الموافقة المسبقة	
الباب الثاني: رخصة التجزئة	الفصل الأول: رخصة التجزئة	مرسوم رقم 110-75 يتضمن تنظيم البناءات التابعة للأمر رقم 67-75
	الفصل الثاني: لجان الأحياء	
الباب الثالث: المراقبة والعقوبات	—	

المصدر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ومعالجة الباحثة

² من المهم الإشارة إلى أن الأمر رقم 29-73 حدد في مادته الرابعة تاريخ 5 جويلية 1975 كموعده النهائي لاستبدال التشريع الاستعماري المطبق بموجب القانون رقم 62-157. لكن صدور الأمر رقم 67-75 جاء متأخراً عن هذا الموعد المحدد، مما يثير إشكالية قانونية حول مدى شرعية الرخص التي منحت استناداً إلى التشريع الاستعماري (بموجب القانون 62-157) خلال الفترة الممتدة من 5 جويلية 1975 إلى 26 سبتمبر 1975.

بعد إصدار الأمر رقم 67-75 المتعلق برخص البناء والتجزئة، أصبح هذا الأمر الإطار القانوني الأساسي المنظم لرخص البناء. حيث نصت مادته الأولى على أنه لا يجوز إنشاء أي مبنى جديد أو إجراء تعديلات على واجهة أو هيكل مبنى قائم دون الحصول المسبق على رخصة بناء من السلطات الإدارية المختصة. وقد تبع هذا الأمر إصدار مرسومين تنفيذيين لتوضيح آلية تطبيقه: (مرسوم 109-75 مؤرخ في 26-9-1975 يتضمن تحديد كفايات تطبيق الأمر رقم 67-75، 1975) و (مرسوم 110-75 المؤرخ في 26-9-1975 يتضمن تنظيم البناءات التابعة للأمر 67-75، 1975)، ولم تختلف مكوناتهما أيضا عن التشريع الفرنسي، كما يبينه (الجدول 2) و (الجدول 3).

جدول 2: مكونات المرسوم التنفيذي 109-75

مرسوم رقم 109-75 يتضمن تحديد كفايات تطبيق الأمر رقم 67-75
الفصول
الفصل الأول: شكل وشروط تسليم رخصة البناء
الفصل الثاني: الموافقة المسبقة
الفصل الثالث: التحقيق في رخصة التجزئة وتسليمها
الفصل الرابع: قواعد خاصة بسير لجان الحي
الفصل الخامس: اختيار الأرض
الفصل السادس: الأحكام الخاصة بالمباني المتداخلة للسقوط
الفصل السابع: المراقبة والعقوبات
الفصل الثامن: أحكام عامة

المصدر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ومعالجة الباحثة

جدول 3: مكونات المرسوم 110-75

مرسوم رقم 110-75 يتضمن تنظيم البناءات التابعة للأمر رقم 67-75
الفصول
الفصل الأول: موضع البناءات والمواصلات
الفصل الثاني: إنشاء البناءات وحجمها
الفصل الثالث: منظر البناءات
الفصل الرابع: القواعد العامة المتعلقة بالبناءات المعدة للسكن
الفصل الخامس: أحكام عامة

المصدر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ومعالجة الباحثة

4. 2. 4. ظهور نظام التخطيط العمراني

شهدت الجزائر عام 1975 ظهور نظام تخطيط عمراني جديد عُرف باسم المنطقة السكنية الحضرية الجديدة (ZHUN). صُممت هذه الأداة لتكون وسيلة تنفيذية لتحقيق أهداف المخطط التوجيهي للتعمير (PUD)، مع إمكانية تطبيقها بشكل مستقل أو حتى قبل وضع المخطط التوجيهي، كما حدث في مدينة البليدة (Deluz-Labruyère, 1988).

وقد أكدت دولوز لابروييار (1988)، أن هذا النظام يرتبط بمسارين تشريعيين: الأول يتعلق بتحديث قوانين التعمير في الجزائر، والثاني مستوحى من نظام مناطق التعمير ذات الأولوية (ZUP) الفرنسي الصادر عام 1958، وهو يعكس، كما أضافت الباحثة، استمرار تأثير النموذج الفرنسي في التخطيط العمراني الجزائري حتى بعد مرور أكثر من عشر سنوات على الاستقلال، مع محاولات لتكييف هذه الأدوات مع الواقع المحلي الجزائري، رغم بقاء هذا التكيف محدوداً ضمن إطار المنهجية الموروثة من الحقبة الاستعمارية.

4. 2. 3. إدراك أهمية البعد البيئي

شكّل (القانون 02-82 المؤرخ في 6-2-1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، 1982) (الجدول 4)، نقطة تحول مهمة في التشريع العمراني الجزائري. حيث قدم هذا القانون معالجة مستحدثة لنظام رخص البناء، وأدخل - لأول مرة - معايير حماية البيئة في إجراءات تحضير وتسليم رخص البناء، مما يعكس إدراك المشرع لأهمية البعد البيئي.

جدول 4: مكونات القانون 02-82

الأبواب	الفصول
الباب الأول: رخصة البناء	الفصل الأول: مجال التطبيق
	الفصل الثاني: إجراءات وكيفيات النظر في رخصة البناء وتسليمها
	الفصل الثالث: الموافقة المسبقة
الباب الثاني: رخصة تجزئة الأراضي للبناء	—
الباب الثالث: الرخصة المسبقة لتجزئة الأراضي للبناء والرخصة المسبقة للبناء	—
الباب الرابع: المراقبة والعقوبات	—
الباب الخامس: أحكام عامة	—

المصدر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ومعالجة الباحثة

كما عزز القانون حماية الأراضي الفلاحية من خلال فرض إجراءات إضافية، حيث أصبح الحصول على رخصة البناء مشروطاً باستشارة وزير الفلاحة والري. وشدد القانون أيضاً الرقابة على المواقع المصنفة ذات القيمة الطبيعية أو الثقافية أو التاريخية وغيرها من المناطق ذات الطابع المميز.

وفي تطور لاحق، صدر (الأمر 01-85 المؤرخ في 13-8-1985 يحدد انتقالاً قواعد شغل الأرض من أجل المحافظة عليها وحمايتها، 1985)، الذي لم يلغ القانون 02-82 بشكل كامل، بل اقتصر على إلغاء مواد محددة منه. وقد استحدث هذا الأمر أحكاماً جديدة تختلف عن سابقتها في مجال رخصة البناء، خاصة في المواد 4 و6 و13 (الفقرة الأولى) والمادتين 42 و45. واستمر العمل بهذه الأحكام حتى عام 1990.

يشير شرفي (2019) إلى أن الدولة الجزائرية تعاملت مع أزمة السكن، في هذه الفترة، عبر مجموعة من التدابير المستوحاة من مبادئ الميثاق الوطني، الذي حدد التزام الدولة بدعم المواطنين الراغبين في بناء مساكنهم الفردية من خلال ثلاثة محاور رئيسية. وتتجلى هذه المحاور في تسهيل حصول المواطنين على قطع الأراضي المخصصة للبناء، مع حمايتهم من المضاربات العقارية، وتوفير التمويل اللازم عبر نظام قروض ميسرة لتنفيذ المشاريع السكنية، إضافة إلى ضمان توفير مواد البناء الضرورية لإتمام عمليات التشييد.

وقد عكست هذه الإجراءات كما يضيف الباحث، استراتيجية متكاملة هدفت إلى تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك مسكن خاص، مع تذليل العقبات الرئيسية في مسار البناء، سواء كانت مادية أو إدارية. غير أن النصف الثاني من ثمانينيات القرن العشرين شهد تحولاً في استخدام الأراضي، حيث تحولت قطاعات كانت مخصصة في الأصل لاستقبال مجمعات سكنية كبيرة (ZHUN) على المدى المتوسط إلى تجزئات وتعاونيات عقارية.

4.2.4. ضبط قواعد النشاط العمراني وتقنين أدوات التهيئة والتعمير

شهدت الجزائر مرحلة جديدة في تنظيم العمران مع صدور (القانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، 1990). ويمثل هذا القانون، مع المراسيم التي تبعته، إطاراً تشريعياً متكاملًا يهدف إلى ضبط النشاط العمراني وتقنيه وهو ما توحى به مكونات القانون كما يظهره (الجدول 5).

ويرتكز هذا الإطار القانوني على منظومة متكاملة لتنظيم واستغلال الأراضي القابلة للتعمير، حيث يضع القواعد العامة التي تضمن توافق التطور العمراني مع السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية. وتحقق هذه الغاية من خلال مسارين رئيسيين: الأول يتمثل في تفعيل أدوات التهيئة والتعمير، والثاني يتجلى في تطبيق آليات التحكم في العمران عبر منظومة الرخص والشهادات.

جدول 5: مكونات القانون 90-29

القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990	
الفصول	الأقسام
الفصل الأول: مبادئ عامة	
الفصل الثاني: القواعد العامة للتهيئة والتعمير	القسم الأول: أحكام عامة
	القسم الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
	القسم الثالث: مخطط شغل الأراضي
	القسم الرابع: قوام الأراضي المعمرة والقابلة للتعمير
الفصل الرابع: أحكام خاصة تطلق على بعض الأجزاء من التراب الوطني	القسم الأول: الساحل
	القسم الثاني: الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة
	القسم الثالث: الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والجيد
	القسم الأول: أحكام عامة
الفصل الخامس: رخصة التجزئة رخصة البناء رخصة الهدم	القسم الثاني: رخصة البناء
	القسم الثالث: رخصة التجزئة
	القسم الرابع: رخصة الهدم
	القسم الخامس: الإجراءات المختلفة
الفصل السادس: التسييج	
الفصل السابع: العقوبات	القسم الأول: المراقبة
	القسم الثاني: المخالفات
الفصل الثامن: أحكام خاصة وانتقالية	

المصدر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ومعالجة الباحثة

وقد شهد النشاط العمراني في هذه الفترة تطوراً ملحوظاً عبر سلسلة من التشريعات المهمة. فقد بدأت هذه السلسلة في عام 1991 بإصدار المرسومين التنفيذييين الأساسيين: (المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، 1991) و (المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد كفايات تحضير وتسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، 1991). وقد شكلت هذه التشريعات الإطار القانوني المرجعي لإصدار جميع عقود التعمير كما يوضحه الجدول رقم 6 والجدول رقم 7.

جدول 6: مكونات المرسوم التنفيذي 175-91

المرسوم التنفيذي رقم 175-91 مؤرخ في 28-05-1991	
الفصول	الأقسام
الفصل الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير	القسم الأول: موقع البناءات والطرق المؤدية له
	القسم الثاني: موقع البناءات وحجمها
	القسم الثالث: كثافة البناءات في الأرض
	القسم الرابع: مظهر البناءات
الفصل الثاني: إجراءات عامة تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني	
الفصل الثالث: أحكام خاصة	

المصدر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ومعالجة الباحثة

جدول 7: مكونات المرسوم التنفيذي 176-91

المرسوم التنفيذي رقم 176-91 مؤرخ في 28-05-1991	
الفصول	الأقسام
الفصل الأول: شهادة التعمير، التحضير والتسليم	
الفصل الثاني: رخصة التجزئة	القسم الأول: التحضير والتسليم
	القسم الثاني: الشروط اللازمة لنقل القطع الأرضية
	القسم الثالث: تحضير وتسليم شهادة التقسيم
الفصل الثالث: رخصة البناء	القسم الأول: التحضير والتسليم
	القسم الثاني: شهادة المطابقة
الفصل الرابع: رخصة الهدم، التحضير والتسليم	
الفصل الخامس: أحكام خاصة	

المصدر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ومعالجة الباحثة

وفي عام 1994، أدخل المشرع تعديلات مهمة من خلال (المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18-05-1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، 1994)، حيث ألغى المواد 76 و78 من القانون 90-29 المتعلقة بمخالفات رخص البناء. كما أدت الكوارث الطبيعية التي شهدتها البلاد،

وخاصة فيضانات باب الواد عام 2002 وزلزال بومرداس عام 2003، إضافة إلى ظهور عيوب في المشاريع السكنية الجديدة، إلى الكشف عن ثغرات في التشريع القائم، واستدراكا لهذا الوضع، أصدر المشرع (القانون 05-04 مؤرخ في 14-08-2004 المعدل والمتمم لقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، 2004) وذلك لتعزيز الإطار القانوني للبناء والتعمير.

4. 2. 5. التأكيد على أهمية الجانب الجمالي في التطوير العمراني.

في العشرية الأولى من القرن الحالي، أولى المشرع اهتماماً متزايداً بالجوانب الجمالية والبيئية للعمران. تجلّى ذلك في إصدار (القانون 06-07 مؤرخ في 13-05-2007 متعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، 2007)، الذي جعل إدراج هذه المساحات شرطاً إلزامياً في مشاريع البناء، وربط منح رخص البناء بضمان الحفاظ على الغطاء النباتي.

وبالتوازي مع هذا الاهتمام البيئي، شهدت هذه المرحلة إدخال ترتيبات جوهرية تمنح السلطات الإدارية والقضائية صلاحيات واسعة، في إطار القانون التوجيهي للتهيئة والتعمير، لمواجهة الانحرافات المتعددة التي تشهدها المشهد العمراني. وفي هذا السياق، يؤكد شرفي (2019) أن "الفاعل الاجتماعي" في الجزائر، بغض النظر عن مكانته، ظل يمثل الحلقة الأضعف في السياسة العامة للدولة. ويرى أن هذا الوضع قد تفاقم في ظل مناخ يتسم بالفساد والعنف والاستحواذ على الثروات من جهة، والخوف الناجم عن العشرية السوداء من جهة أخرى، مما أدى إلى ترسيخ موقف اللامبالاة في المجتمع، وتطور سلوكيات غير رسمية تجذرت في الوعي الجماعي.

ويشير شرفي في الدراسة نفسها إلى أن السلطات تبنت، في إطار مكافحة ظاهرة إنتاج التجزئات والتعاونيات العقارية غير القانونية، والتصدي لمشكلة البناء الذاتي المرتبطة بالتعدي على أملاك الدولة الخاصة، سلسلة من الإجراءات للحد من المضاربات والريع العقاري، وقد تعزز هذا التوجه بعد تصريحات رئيس الجمهورية المنتقدة لظاهرة البناءات غير المكتملة في كل من سطيف وهران، مما دفع قطاع السكن إلى صياغة مشروع قانون خاص بإتمام البناءات.

4. 2. 5. 1. تسوية البناءات في إطار القانون 15-08: الإجراءات والإشكالات

تجسدت الجهود التشريعية المهمة بالجوانب الجمالية والبيئية للعمران بإصدار (القانون 15-08 مؤرخ في 20-07-2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، 2008)، مستهدفاً تسوية وضعية البناءات غير القانونية وضمان إتمام إنجازها كما يبينه محتواه المبين في (الجدول رقم 8). ويُعد هذا القانون امتداداً للتوجه

الرسمي نحو تحسين المشهد العمراني، مؤكداً على أهمية الجانب الجمالي في التطوير العمراني الذي بدأ مع قانون المساحات الخضراء، لكن تطبيقه واجه مجموعة من الإشكالات القانونية والعملية.

جدول 8: مكونات القانون 15-08

القانون رقم 15-08، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها	
الفصول	الاقسام
الفصل الأول: أحكام عامة	القسم الأول: تعاريف
	القسم الثاني: مبادئ عامة
الفصل الثاني: تحقيق مطابقة البناءات	القسم الأول: تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها
	القسم الثاني: كفاءات تحقيق مطابقة البناءات
	القسم الثالث: كفاءات استئناف إتمام أشغال الإنجاز
الفصل الثالث: أحكام جزائية	القسم الأول: معاقبة المخالفات
	القسم الثاني: العقوبات
الفصل الرابع: أحكام ختامية	

المصدر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ومعالجة الباحثة

تتميز قواعد تسوية البناءات في إطار القانون 15-08 بطابع الأحكام المؤقتة حيث نصت المادة رقم 94 بسريان أحكامه ابتداء من نشر القانون ولمدة 5 سنوات فقط، إلا أنه تم تمديده لعدة مرات طبقاً لقانون المالية، كما ترتبط تسوية البناءات بتسوية الوعاء العقاري والالتزام بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وقد قدم القانون تصنيفاً للبناءات القابلة للتسوية، وكذا البناءات المستثناة من التسوية:

• أربع حالات للبناءات القابلة للتسوية:

- البناءات غير المتممة مع رخصة بناء،
- البناءات المتممة غير المطابقة لرخصة البناء،
- البناءات المتممة بدون رخصة بناء،
- البناءات غير المتممة بدون رخصة بناء.

• أربع حالات للبناءات غير القابلة للتسوية:

- البناءات المشيدة في مواقع التوسع السياحي والثقافي والأثري والتاريخي والموانئ والمطارات،
- البناءات المشيدة على الأراضي الزراعية أو الغابية
- البناءات المشيدة بما يخالف قواعد السلامة أو تعيق تنفيذ مشروع أو بنية تحتية عامة

- البنايات المشيدة في مناطق الخطر والمشيدة على الساحل، وكذلك الأكواخ القصدية

أما الإجراءات المتبعة في تسوية البنايات فهي تمر على ثلاثة مستويات: البلدية حيث يتم إيداع ملف التصريح ودراسته من قبل فرق المتابعة والتحقيق، ثم مديرية التعمير التي تدرس الملفات ذات الخصوصيات، وأخيراً لجنة الدائرة التي تبت في الملفات مع إمكانية الطعن أمام لجنة الطعن الولائية.

وتبعاً لدراسة الملفات المودعة، يمكن تسليم أربعة أنواع من وثائق التعمير:

- شهادة المطابقة
- رخصة الإتمام بغرض التسوية
- رخصة البناء بغرض التسوية
- رخصة الإتمام

وأثناء تطبيق إجراءات تسوية البنايات في إطار القانون 15-08، يشير منصر وذيابيه (2017) إلى أن فرق المتابعة والتحقيق على مستوى البلدية تواجه مجموعة من الإشكالات المهمة مما يؤثر على فعالية عملية التسوية. من أبرز هذه الإشكالات التي حددها الباحثان التعارض بين النصوص القانونية، حيث تم تعديل الإجراءات المنصوص عليها في القانون 15-08 بواسطة التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 دون تعديل القانون ذاته. هذا التناقض أثار إشكالية حول القوة القانونية للتعليمات مقارنة بالقانون، وأيهما يجب العمل به، خاصة في ظل قاعدة توازي الأشكال التي تقتضي أن تعديل القانون يكون بقانون مثله.

ويوضح منصر وذيابيه (2017) أن صعوبة التحقق من تاريخ إنشاء البنايات تشكل عائقاً كبيراً في عملية التسوية، حيث يصعب على الفرق معرفة ما إذا كانت البنايات قد شيدت قبل 2008 (تاريخ صدور القانون) أم بعده. وبالرغم من وجود بعض الحلول كاستخدام شهادة إرشاد من رئيس البلدية، إلا أن هذا الإجراء يصعب تطبيقه في البلديات ذات الكثافة العمرانية العالية. كما يطرح إشكال حول تسوية البنايات التي شيدت قبل 2008 ثم هدمت وأعيد بناؤها بعد ذلك.

ووفقاً للدراسة، يعد عدم استيعاب المواطنين للمغزى الحقيقي من القانون 15-08 إشكالية مهمة، إذ ينظر العديد من المواطنين إلى هذا القانون على أنه مجرد وسيلة للحصول على سند الملكية، دون إدراك أن الهدف الأساسي يتمثل في تحقيق شهادة المطابقة والحصول على رخص البناء لاستكمال الأشغال وتحسين المظهر الجمالي للبنايات. يذكر الباحثان أن الفرق تواجه إشكالية في حالة الموافقة المشروطة على تسوية البناية وامتناع صاحبها عن تحقيق هذه الشروط. فالقانون لم يحدد الإجراءات المتبعة في هذه الحالة، مما يؤدي إلى تعليق تسوية الملف وتراكم الملفات العالقة (منصر وذيابيه، 2017).

كما واجه تطبيق القانون 08-15 الخاص بتسوية البنايات غير المكتملة العديد من التحديات والعقبات كما أشارت إليها دراسة (Chebli & Layeb, 2021)، ومن أبرزها غياب التواصل والإعلام الفعال مع المواطنين، والتكلفة المرتفعة لعملية التسوية خاصة فيما يتعلق برسوم مكاتب الدراسات والبلديات. كما ساهم ضعف تحفيز المواطنين في بطء عملية تسوية وضعيات بناياتهم غير المكتملة، إضافة إلى ثقل الإجراءات الإدارية الناتج عن نقص الكفاءات والوسائل اللازمة على مستوى الهيئات المعنية.

وقد شكّل تعقيد بعض الحالات المنصوص عليها في المادة 16 من القانون عائقاً إضافياً، فضلاً عن طول مدة معالجة الطعون وغياب جرد وخرائط دقيقة للبنايات غير المكتملة. ولعل من أخطر معوقات تطبيق هذا القانون هو غياب الصرامة في تطبيق الترسنة القانونية، مما أدى إلى استمرار ظاهرة البناء غير القانوني.

وعلى الرغم من تمديد آجال تطبيق القانون عدة مرات منذ 2012 وحتى 2019، ما زالت السلطات العمومية تواجه صعوبات جمة في تطبيق أحكامه بشكل فعال، كما يوضح شبلي والعايب (Chebli & Layeb, 2021)، فعلى الرغم من تسوية بعض الملفات من قبل لجان الدوائر، إلا أن تسوية العقار نفسه لم تتم في كثير من الحالات، مما ساهم في استمرار انتشار البنايات غير القانونية، وهي ظاهرة مرتبطة أساساً بإشكالية ملكية الأرض والصعوبات المتعددة التي تواجه عملية تسوية الطبيعة القانونية للعقارات.

رغم هذه التحديات، يشير شبلي والعايب (2021) إلى أن تطبيق القانون 08-15 حقق نتائج مشجعة على عدة مستويات. فقد تمت معالجة 275,301 ملف على المستوى الوطني، وهو ما يمثل 72% من إجمالي الطلبات البالغة 380,380 طلباً. وعلى الصعيد الاقتصادي، سمحت هذه العملية بإدماج البنايات المسواة في سوق العقارات القانوني، مما أدى إلى زيادة الإيرادات الضريبية للدولة من خلال فرض الضرائب على العقارات المسواة، كما ساهمت العملية في توفير فرص عمل في قطاع البناء، وتحسين المظهر العمراني من خلال إكمال عدد كبير من المساكن، إضافة إلى المساهمة في حل مشكلة تقسيم الممتلكات العقارية بين الورثة عبر الحصول على وثائق رسمية.

4.2.6. تبسيط الإجراءات وتسريع معالجة الملفات وحماية حقوق المواطنين.

من أجل توحيد الإجراءات الإدارية على المستوى الوطني، وتعزيز الشفافية في منح التراخيص وحماية حقوق المواطنين في مجال التعمير، تم إصدار (المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 25-01-2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها) في الجزائر، كما يبينه محتواه المبين في (الجدول رقم 9). والجدير بالذكر أن هذا الأخير قد ألغى المرسوم التنفيذي السابق رقم 176-91 المؤرخ في 28 مايو 1991.

جدول 9: مكونات المرسوم التنفيذي 15-19

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لإجراءات وشروط تحضير وتسليم عقود التعمير	
الفصول	الأقسام
الفصل الأول: شهادة التعمير، التحضير والتسليم	
الفصل الثاني: رخصة التجزئة	القسم الأول: التحضير والتسليم
	القسم الثاني: الشروط اللازمة للتنازل عن حصص الأرض المجزئة
الفصل الثالث: رخصة البناء	القسم الأول: التحضير والتسليم
	القسم الثاني: دراسة شهادة المطابقة
الفصل الرابع: رخصة الهدم	
الفصل الخامس: أحكام خاصة بالبنائات الآيلة للانهايار	
الفصل السادس: أجهزة التنفيذ	
الفصل السابع: أحكام ختامية	

المصدر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، ومعالجة الباحثة

وفقاً للمادة 16 للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، تم تحديد آجال صارمة لتبليغ قرارات التعمير كما استحدث هذا المرسوم التنفيذي نظام الشباك الوحيد لتسريع معالجة ملفات عقود التعمير، حيث نصت المادة 58 على إنشاء شباك وحيد على مستوى البلدية يتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعويين لدراسة طلبات رخص البناء والتجزئة والهدم. كما نصت المادة 59 على إنشاء شباك وحيد على مستوى الولاية مختص بدراسة الطلبات عندما تكون من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران

وبعد خمس سنوات صدر (المرسوم التنفيذي 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، 2020)، والملفت أن المادة 21 منه قد نصت صراحة على إمكانية تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الأراضي، وذلك بموجب قرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي وإجراء تحقيق عمومي، وهذا بغرض التمكن من إنجاز عمليات البناء طبقاً لأحكام المخطط المذكور.

وتؤكد دراسة زوامبية وبن خشبية (2022) أن من أهم مستجداته تكييف التنظيم مع المقاطعات الإدارية المستحدثة وتحسين الشفافية من خلال استحداث بطاقة إلكترونية تفاعلية للطلبات وتحديد شروط وضوابط تقديم الطعن ومراجعة آجال معالجة الملفات وتعزيز آليات الرقابة.

4. 2. 7. تفتين تسوية وضعية البنايات غير المطابقة لرخص البناء.

بعد أربعة عشر عاما من صدور القانون 08-15، أضيف تشريع جديد للمنظومة التشريعية العمرانية في الجزائر عبر إصدار (المرسوم التنفيذي 22-55 مؤرخ في 02-02-2022 يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة).

وفقاً للمادة 3 من (المرسوم التنفيذي رقم 22-55، 2022)، تطبق أحكام هذا المرسوم على كل البنايات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز التي تحوز رخصة بناء وغير مطابقة لهذه الأخيرة، قبل نشر هذا المرسوم. وقد أوضح لعشاش محمد (لعشاش، 2023) (2023) أن هذا يعني أنه يستبعد البنايات التي تم تشييدها دون رخصة بناء أصلاً، وهي الفئة التي كانت مشمولة في القانون السابق 08-15، وأن تطبيق أحكام المرسوم بأثر رجعي على البنايات المنجزة قبل صدوره قد يشجع على مخالفات مستقبلية رغم أنه أقر بأن الضرورة اقتضت ذلك للتعامل مع واقع قائم.

وقد حددت المادة 4 من (المرسوم التنفيذي رقم 22-55، 2022، 2 فبراير) شروط البنايات القابلة للتسوية، حيث يشترط احترام القواعد العامة للتعمير المتعلقة بأربعة عناصر هي: التعدي على مساحة التراجع داخل الملكية، والفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة، وتعلية المستويات أو الطوابق دون ترخيص، وتجاوز مساحة شغل الأراضي، بالإضافة إلى احترام معايير البناء والأمن، خاصة في المناطق الزلزالية.

ورغم نقاط القوة التي يتضمنها المرسوم والمتمثلة في محاولة تنظيم عملية تسوية البنايات المخالفة بطريقة منهجية ووضع معايير واضحة لتحديد البنايات القابلة للتسوية من عدمها وترسيخ مبدأ الجزاء المالي (الغرامة) كتعويض عن المخالفة وخاصة توفير إجراءات الطعن لحماية حقوق المواطنين، إلا أن له نقاط ضعف أو تناقضات تتمثل في تعارض المرسوم مع قوانين التهيئة والتعمير الأصلية التي لا تسمح بإنجاز أي بناء مخالف للقانون قد يشجع على ارتكاب مخالفات مستقبلية طالما أن هناك إمكانية للتسوية لاحقاً محدودة نطاق تطبيقه مقارنة بالقانون السابق 08-15 (لعشاش محمد، 2023).

5. التشريع العمراني الجزائري: تنظيم للمدينة أو تضخم قانوني

يشكل تطور التشريع العمراني في الجزائر نموذجاً واضحاً لظاهرة التضخم القانوني وتأثيراته على التنظيم الحضري. فقطاع العمران، منذ بداية ظهور التشريعات العمرانية في الجزائر، شهد تحولات جوهرية في آليات التعامل مع قضايا المدينة، نتيجة التغيرات المتلاحقة في القوانين والمراسيم واللوائح المتداخلة.

يؤكد بن حموش (1999) أن الاعتماد المفرط على التشريع أدى إلى تضخم النصوص القانونية وتفاصيلها بشكل غير مسبوق. وتتجلى مظاهر هذا التضخم في العدد الهائل من المواد والمراسيم والملحقات المتعلقة بال عمران والبناء، والتي أصبحت مصدراً للتعقيدات ليس فقط للمواطن العادي، بل حتى للموظف الإداري نفسه. ويعزى هذا التضخم بشكل رئيسي إلى المراجعات المتواترة للمنظومة القانونية، والتي تأتي استجابة للتغيرات الوزارية أو التحولات السياسية، مما يؤدي إلى تراكم اللوائح التعديلية مع استمرار سريان القوانين الأصلية.

وتتجلى الآثار السلبية لهذا التضخم القانوني في اتجاهين متناقضين: الأول يتمثل في تعزيز البيروقراطية التي يعاني منها المواطن العادي، والثاني يتجلى في استغلال تضارب النصوص وكثرتها كذريعة للاستثناءات والوساطات، مما يؤدي أحياناً إلى نتائج تتعارض مع المقاصد الأصلية للتشريعات. كما يمكن إرجاع أسباب هذا التضخم القانوني إلى رغبة الإدارة في إحكام سيطرتها على المدينة وتنظيم كافة مظاهر الحياة المدنية، وهو ما يعكس توجهاً نحو تكريس المركزية الإدارية على حساب المشاركة المجتمعية في التنمية العمرانية.

ويضيف بن حموش في نفس الدراسة أن هذه الإشكالية تبرز بشكل أكثر وضوحاً في السياق الثقافي للبلدان الإسلامية، حيث تنعكس ازدواجية بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي في المجال القضائي والقانوني. ورغم أن جذور هذه الازدواجية تعود إلى الحقبة الاستعمارية، إلا أن استمرارها يرتبط بمفاهيم العصرية والتقدم، مما أدى إلى حالة من التصادم المستمر بدلاً من التكامل والانسجام.

ومن زاوية مكملية لهذا التحليل، يقدم الهذلول (1994) رؤية أعمق لتأثير التنازع الحضاري على الأنماط العمرانية في العالم العربي والإسلامي. فيرى أن النظم والتشريعات العمرانية التي ظهرت في أواخر القرن التاسع عشر وبداية القرن العشرين قد نشأت في سياق ثقافي وقيمي يختلف جوهرياً عن المنظومة القيمية التي شكلت المدينة العربية الإسلامية التقليدية.

ويسلط الهذلول (1994) الضوء على إشكالية تقسيم المناطق في التخطيط العمراني الحديث، مشيراً إلى أن هذا التقسيم يستند إلى معيارين أساسيين: القيمة العقارية للمنطقة من جهة، واعتباره أداة تخطيطية تقنية من جهة أخرى. وتكمن المفارقة في أن نجاح هذا التخطيط يقاس بمدى مطابقته للمخططات المعدة مسبقاً، دون إيلاء اهتمام كافٍ للآثار السلبية المحتملة على الأفراد وأنشطتهم المختلفة. ويمثل هذا النهج الميكانيكي في التخطيط امتداداً لظاهرة التضخم القانوني، حيث يتم تغليب الجانب التقني والإجرائي على البعد الإنساني والاجتماعي، مما يعمق الفجوة بين التشريعات العمرانية المعاصرة والاحتياجات الحقيقية للمجتمع.

الخلاصة

في ختام هذا الفصل، تتضح لنا المسارات التاريخية المتعددة التي شكلت التشريع العمراني عبر الحضارات المختلفة، بدءاً من القواعد الصارمة للتنظيم في شريعة حمورابي، مروراً بالنظام الهندسي المحكم في الحضارتين اليونانية والرومانية، وصولاً إلى النموذج المرن في الحضارة الإسلامية الذي اتسم بالتوازن بين المبادئ الثابتة والتطبيقات المتغيرة.

لقد مثل التشريع العمراني في الحضارة الإسلامية نموذجاً فريداً في التكامل بين المرونة والثبات، حيث ارتكز على قاعدة "التشريع يقوم على إجمال ما يتغير وتفصيل ما لا يتغير"، موازناً بين احترام الخصوصيات المحلية وتطبيق المبادئ العامة. غير أن هذا النموذج شهد تحولاً محورياً مع بداية التقنين المركزي في العهد العثماني من خلال مجلة الأحكام العدلية، التي مثلت نقطة تحول نحو المركزية الإدارية.

أما في الجزائر، فقد تأثر التشريع العمراني بعوامل متعددة، أهمها الموروث الاستعماري الفرنسي الذي فرض منظومة قانونية غربية لم تراع الهوية الثقافية للمجتمع الجزائري. وبعد الاستقلال، مرت المنظومة التشريعية العمرانية بمراحل متعددة، بدءاً من استمرار العمل بالتشريعات الفرنسية، مروراً بنظام الاحتياطات العقارية للبلدية في السبعينيات، وصولاً إلى التشريعات المتلاحقة التي حاولت معالجة إشكاليات التخطيط العمراني وتسوية البناءات غير المطابقة.

وقد كشف تحليل هذه المنظومة التشريعية عن إشكالية التضخم القانوني الذي أصبح سمة بارزة للتشريع العمراني الجزائري، حيث أدت المراجعات المتواترة للقوانين إلى تراكم النصوص وتعقيدها، مما عزز البيروقراطية من جهة، وشجع على الاستثناءات والتجاوزات من جهة أخرى. كما برزت إشكالية الازدواجية بين الموروث القانوني الغربي والقيم الثقافية المحلية، مما أدى إلى فجوة بين النصوص التشريعية والممارسات الاجتماعية.

في المحصلة، يمكن القول إن التطور التشريعي العمراني في الجزائر يعكس صراعاً مستمراً بين المركزية التي تسعى إلى فرض نموذج موحد للتخطيط العمراني، والمرونة التي تتطلبها خصوصيات المجتمع المحلي واحتياجاته المتجددة. وتبقى الحاجة ملحة لإعادة التوازن بين هذين البعدين من خلال تطوير منظومة تشريعية تستلهم مرونة النموذج التقليدي وتدمجها مع متطلبات التخطيط العصري.

ولعل أبرز ما يمكن استخلاصه من هذا التطور التشريعي هو أن الإفراط في التقنين والتنظيم المركزي قد أدى إلى تحولات عميقة في النسيج العمراني، مما يستدعي دراسة تأثير هذه التحولات على الشكل الحضري وانعكاساتها على الشروط الصحية للأحياء السكنية، وهو ما سيتم تناوله بالتفصيل في الفصل القادم.

الفصل الثالث

الشكل الحضري وتحولاته وآثاره
على الشروط الصحية للمسكن

الفصل الثالث

الشكل الحضري وتحولاته وآثاره على الشروط الصحية للمسكن

مقدمة

نتناول في هذا الفصل مفهوم الشكل الحضري وتحولاته وتأثيرات التحولات على الشروط الصحية بالبيئة السكنية، حيث نستعمله بتأصيل مفهوم الشكل الحضري وتطور دراساته عبر الزمن. ونستعرض الدلالات المتعددة للشكل الحضري ومستوياته المختلفة من خلال مقارنة نسقية متكاملة، كما نناقش المقاربات المنهجية المستخدمة في دراسته، سواء الكمية أو الكيفية، أو الدمج بين المقاربتين المنهجيتين.

ونولي اهتماماً خاصاً بالعلاقة بين الشكل الحضري والهوية الثقافية، مع التركيز على مفهوم الشكل الحضري في المدينة الإسلامية كنموذج يثير جدلاً في الأوساط الأكاديمية، حيث يتم مناقشة وجهات النظر المختلفة حول هذا المفهوم ونقد المقاربات المتناولة له.

كما نتطرق إلى مفهوم التحول في الشكل الحضري، مستعرضاً سياقه التاريخي والعوامل المؤثرة عليه، مع التركيز بشكل خاص على دور الحاجات الإنسانية في هذه التحولات. وأخيراً، يختتم الفصل بدراسة تأثير هذه التحولات على الشروط الصحية للمسكن.

1. مفهوم الشكل الحضري

يمثل الشكل الحضري مفهوماً محورياً في الدراسات الحضرية، حيث ظهر في سبعينيات القرن العشرين إثر الدراسات الرائدة لموراتوري (1959) عن البندقية وأبحاث أيمنين وآخرون (1970) عن مدينة بادوا. وقد تميز المفهوم منذ نشأته بتعدد دلالاته وتنوع استخداماته في مختلف التخصصات المعنية بدراسة المدينة (Raynaud, 1999).

وفي سياق تحليله لهذا المفهوم، يشير رينو (1999) إلى أن الغموض المفاهيمي الذي يكتنف الشكل الحضري يعود إلى عدة عوامل، منها تعدد المقاربات النظرية والمنهجية. فمن جهة، يمكن النظر إلى الشكل الحضري كنتيجة لعملية التصميم والبناء، ومن جهة أخرى، يمكن اعتباره مجموعة من الخصائص المميزة للمدينة، سواء كانت ظاهرة أو هيكلية.

وقد تطورت دراسة الشكل الحضري عبر مقاربات متعددة، حيث ركزت المقاربة المادية على البنية الفيزيائية للمدينة، بينما اهتمت المقاربة الاجتماعية بالأبعاد الثقافية والاجتماعية (Lefebvre, 1970). في حين ركزت المقاربة الوظيفية على العلاقات بين مكونات المدينة، واهتمت المقاربة الإدراكية بكيفية فهم وتصور السكان للمدينة (Lynch, 1976).

ولتجاوز هذا التعدد المفاهيمي، يقترح رينو (Raynaud, 1999: 20-21) استخدام مصطلحات أكثر دقة وتحديداً، مثل النمط الحضري (type urbain) والنسيج الحضري (tissu urbain) والتركيب الحضري (composition urbaine). وتساعد هذه المصطلحات في تحديد الجوانب المختلفة التي كان يشملها مفهوم الشكل الحضري بشكل عام.

وخلص رينو في تحليله إلى أن مفهوم الشكل الحضري يتجاوز كونه مجرد مصطلح تقني ليشكل إطاراً تحليلياً متعدد الأبعاد لفهم المدينة في تعقيداتها المادية والاجتماعية والثقافية (Raynaud, 1999). وهذا الفهم يتطلب تبني مقاربة متعددة التخصصات تجمع بين مختلف وجهات النظر والمناهج لدراسة الظاهرة الحضرية.

بينما يقدم ألبرت ليفي في مقاله الشهير "الأشكال الحضرية والدلالات: إعادة النظر في المورفولوجيا الحضرية" إسهاماً مهماً في مجال دراسات المورفولوجيا الحضرية، حيث يطرح نظرة شاملة ونقدية لطرق فهم وتحليل الشكل الحضري، ويقدم المؤلف مقاربة فلسفية وعملية جديدة لدراسة تطور المدن وأشكالها، متجاوزاً المقاربات التقليدية (Lévy, 2005).

2. تطور دراسات الشكل الحضري

تطورت دراسات الشكل الحضري من مجرد السرد الوصفي إلى منظومة متكاملة من التحليلات الكمية والنوعية المتطورة. يمثل عمل (Larkham, 2006) في دراسة تاريخ الشكل الحضري في بريطانيا العظمى نموذجاً لهذا التوجه المبكر، فقد نجح في تتبع تطور المناهج، موثقاً الانتقال من تحليل المخططات البسيطة إلى توظيف الأساليب الحاسوبية المتقدمة، مما يعكس التطور المتسارع في تقنيات تحليل الأنماط المكانية الحضرية. ومع ذلك، اعترف هذا العمل المبكر بقصور الاعتماد على الوصف المادي وحده.

قدمت المقاربات التقليدية للمورفولوجيا الحضرية أساساً مهماً لفهم الشكل الحضري، إلا أنها لم تتمكن من استيعاب تعدد معانيه (polysémie) بشكل شامل، فقد انحصر اهتمام الدراسات الأولى في تحليل الجوانب المكانية وحدها، كتنظيم الشوارع والكتل والمباني (Gauthier & Gilliland, 2006a). وعلى الرغم من

أهمية هذه الدراسات في إرساء الفهم الأساسي للمورفولوجيا الحضرية، إلا أنها افتقرت إلى العمق المطلوب لاستيعاب السياقات الاجتماعية والثقافية والتاريخية المؤثرة في تشكيل معانيها.

في هذا السياق، قدّمت مقاربة لودروت (LEDROUT, 1973) مساهمة قيّمة في فهم العلاقة بين شكل المدينة والمعاني التي تحملها. إلا أنه، ورغم إقراره بأهمية المعنى، لم يتمكن من تقديم تفسير شامل للطبقات المتعددة والمتناقضة للمعاني المتجذرة في الفضاءات الحضرية (Lévy, 2005). فالمدن لا تحمل معنى واحداً، بل تتضمن طبقات متعددة من المعاني المتداخلة والمتناقضة في بعض الأحيان، وهذه المعاني تتشكل بفعل عوامل اجتماعية وثقافية وتاريخية مختلفة. وينتقد ليفي (2005) اختزال الشكل الحضري في بعده المجالي وتجاهل التفاعل الديناميكي للممارسات الاجتماعية والقيم الثقافية والأحداث التاريخية التي تسهم في المعاني متعددة الأوجه للبيئات الحضرية.

لقد قدمت الإسهامات الرائدة لكنزن ومورا توري في مجال المورفولوجيا الحضرية أساساً متيناً للتحليلات الشمولية، غير أن محدودية هذه المقاربات المبكرة تُظهر الحاجة إلى منظور أكثر تكاملاً ومتعدد التخصصات. فمثلاً، اعتمد (Conzen, 1960) المنهج التاريخي في تتبع تطور المخططات الحضرية، وهو جهد قيّم لكنه لم يتمكن من رصد المعاني المعاصرة المتراكمة على الأشكال التاريخية بشكل كافٍ، وينطبق الأمر نفسه على أعمال (Muratori) التي، رغم عمق تحليلاتها، لم تستوعب بشكل وافٍ التفاعل المعقد بين العوامل الاجتماعية والثقافية في تشكيل الفضاء الحضري (Moudon, 1997).

أما الفهم المعاصر للشكل الحضري، فقد تجاوز حدود المنظور المادي البحت، إلى التأكيد على الدور المحوري للعوامل الاجتماعية والثقافية في تشكيل كل من الشكل والمعنى (Stewart, 2001; Viala, 2005)، ويعكس هذا التحول تنامي المنظور متعدد التخصصات، مستفيداً من الرؤى المتنوعة لعلم الاجتماع والأنثروبولوجيا والعلوم السياسية في تقديم فهم شمولي للظواهر الحضرية (Moudon, 1997). وقد أكد هذا التوجه على أهمية التكامل بين المنظورات الجغرافية والمعمارية والتخطيطية في فهم الشكل الحضري.

3. تعدد المعاني وتعدد الدلالات للشكل الحضري

يشكل مفهوم تعدد المعاني (polysémie) - تعايش دلالات متعددة ضمن إشارة أو رمز واحد - عنصراً جوهرياً في فهم الشكل الحضري. فالتنظيم المادي للمدينة يتجاوز كونه مجرد واقع ثابت، ليجسد تفسيرات متعددة تصيغها التجارب الفردية والبنى الاجتماعية والسرديات الثقافية (Viala, 2005). ويترتب على ذلك أن العنصر الحضري الواحد يمكن أن يحمل معانٍ متباينة لمختلف الفئات الاجتماعية داخل المدينة

(Stewart, 2001) مما يعكس ليس فقط تنوع المنظورات الاجتماعية والثقافية، بل أيضاً ديناميكيات السلطة والتوجهات السياسية الكامنة (Viala, 2005).

وفي هذا السياق، يقدم نقد فيالا للرؤية الحتمية للشكل الحضري (Viala, 2005) معالجة مباشرة لهذه التعددية في المعنى، مؤكداً ضرورة فهم المدينة ككل متكامل يجمع بين الأبعاد الاجتماعية والسياسية والمادية. ويوضح فيالا (2005) كيف أن الفضاءات العامة الحضرية، رغم تأثرها بالتصميم المادي، تمثل في جوهرها تكوينات اجتماعية وسياسية تحمل معانٍ متعددة وغالباً متنافسة.

إن هذا التعقيد المتأصل في الشكل الحضري يتجاوز التعريفات المبسطة ويستدعي مقارنة دقيقة متعددة الأبعاد للتحليل الحضري (Gauthier & Gilliland, 2006a). وقد تصدى عمل بيير غوثيه وغيلي لاند في مجال رسم خرائط المورفولوجيا الحضرية لهذا التحدي، حيث قدما نموذجاً تصنيفياً يستوعب المنظورات النظرية المتنوعة والمقاربات المنهجية المستخدمة في دراسات الشكل الحضري، حيث يعترف إطارهم المفاهيمي بتعقيد وتعدد أبعاد الشكل الحضري، مؤكداً الحاجة إلى دمج المنظورات التخصصية المختلفة لفهم معناه بشكل شامل (2006). وبذلك، يتحول تعدد معاني الشكل الحضري من كونه قيداً إلى عنصر محوري في دراسته، مما يتطلب من الباحثين التعامل مع المستويات المتعددة للمعنى المتجذرة في الفضاءات الحضرية.

وتتأثر دلالات تعدد معاني الشكل الحضري بشكل عميق بالعوامل الاجتماعية والثقافية والتاريخية. فالفضاءات الحضرية تتجاوز كونها مجرد تكوينات مادية، إذ تمثل مجالات للتفاعل الاجتماعي والتعبير الثقافي والذاكرة التاريخية. في هذا السياق تقدم دراسة المدن المتنازع عليها (Bakshi, 2014) رؤية عميقة حول كيفية تحول الشكل الحضري إلى ساحة للصراع حول الذاكرة والهوية، حيث تُستخدم مشاريع البناء وممارسات التخطيط كأدوات لتعزيز روايات معينة وإقصاء أخرى، مما يعكس ويشكل الطبيعة متعددة المعاني للفضاءات الحضرية.

ويتجلى هذا التعقيد في دراسة ويريومارتونو لمفهوم "بندر" (bandar)³ في العالم الملاوي (Wiriyomartono, 2011)، حيث يقدم مثلاً دقيقاً على كيفية تجذر المعاني الثقافية في الشكل الحضري.

³ في السياق التاريخي، يشير مصطلح "بندر" إلى المدينة-الميناء في الثقافة الملاوية، وهو مشتق من الكلمة الفارسية "بندر" التي تعني الميناء. لكن المفهوم يتجاوز المعنى المادي البسيط للميناء ليشمل دلالات اجتماعية وثقافية واقتصادية أعمق. في الثقافة الملاوية، يمثل "البندر" مركزاً للتبادل الثقافي والتجاري، حيث يلتقي البحر باليابسة، والتجارة بالثقافة. فهو ليس مجرد نقطة للتبادل التجاري، بل هو فضاء حضري يجسد التفاعل بين المجتمعات المحلية والتأثيرات الخارجية، مما يخلق نسيجاً ثقافياً فريداً. ويعكس هذا المفهوم التاريخ البحري العريق للحضارة الملاوية وأهمية التجارة البحرية في تشكيل هويتها الثقافية. فالمدن-الموانئ الملاوية التاريخية مثل ملقا وجوهور لعبت دوراً محورياً في تشكيل الثقافة والهوية الحضرية للمنطقة.

وتكشف الدراسة عن العلاقة المتشابكة بين المستوطنات الحضرية والمؤسسات والمجتمع، موضحة التأثير العميق للقيم والممارسات الثقافية في تشكيل المشهد المادي والرمزي للمدينة.

4. سجلات (Registres) الشكل الحضري: مقارنة نسقية

تقدم المقاربة النسقية لأليير ليفي إطاراً مهماً لفهم تعدد معاني الشكل الحضري من خلال خمس سجلات أو مستويات مترابطة: النسيج، والتخطيط، والمشهد الحضري، والشكل الاجتماعي، والشكل المناخي الحيوي. يتيح هذا التقسيم فهماً أعمق للمعاني المتضمنة في البيئات الحضرية (Lévy, 2005).

يبدأ التحليل من المستوى المادي الأساسي المتمثل في "النسيج الحضري" الذي يشكل البنية المادية للمدينة كما يبينه (الجدول 10)، ويكتسب معناه من خلال "التخطيط" الذي يحدد التنظيم المجالي الشامل للشوارع والكتل كما يبينه (الجدول 14)، ويضيف "المشهد الحضري" بعداً آخر يشمل العناصر البصرية والمساحات الخضراء والعناصر البيئية الأخرى كما يبينه (الجدول 11)، في حين يعكس "الشكل الاجتماعي" الأنماط والممارسات الاجتماعية التي تحدد استخدامات الفضاء الحضري ومعانيه كما يبينه (الجدول 12)، أما "الشكل المناخي الحيوي" فيتناول العلاقة التفاعلية بين الشكل الحضري والبيئة الطبيعية كما يبينه (الجدول 13)، بما في ذلك تأثيرها على المناخ المحلي وحركة الهواء (Lévy, 2005).

ويتضح هذا التحليل متعدد المستويات في دراسة ليفي لتطور مدينة باريس عبر الزمن، حيث يستخدم مفهوم التحقيق المورفولوجي⁴ لتتبع تحولات الشكل الحضري. فالانتقال من مدينة لوتيس القديمة، مروراً بالمراحل ما قبل الصناعية والصناعية، وصولاً إلى مرحلة ما بعد الصناعة، يكشف كيف يعكس النسيج الحضري التحولات الاجتماعية والاقتصادية والتكنولوجية (Lévy, 2005). ويستند ليفي في تحليله للانقطاعات في التطور الحضري على منهجية ببر (Weber) في الأنماط المثالية⁵ ومفهوم القطيعة المعرفية⁶ عند فوكو، مما يساعد في فهم اللحظات المفصلية التي أعادت تشكيل المشهد المادي والرمزي للمدينة.

⁴ التحقيق: يعني تقسيم التاريخ إلى حقب أو فترات زمنية متميزة. المورفولوجي: يتعلق بدراسة الشكل وبنيته. في سياق دراسات الشكل الحضري، يشير هذا المفهوم إلى دراسة كيفية تطور شكل المدينة عبر فترات تاريخية مختلفة.

⁵ مفهوم "النمط المثالي" (ideal type) الذي طوره عالم الاجتماع الألماني ماكس فيبر (Max Weber, 1864-1920) كأداة تحليلية.

⁶ يشير مفهوم القطيعة المعرفية (epistemological break/rupture épistémologique) عند فوكو إلى التحولات الجذرية في طريقة فهم وإنتاج المعرفة في مجتمع ما. هذه القطيعة تحدث عندما يتغير النظام المعرفي بأكمله، مما يؤدي إلى تغيير جذري في كيفية فهم وتنظيم الواقع.

4. 1. سجل شكل النسيج الحضري (Forme des tissus urbains)

جدول 10 : سجل شكل النسيج الحضري، من إعداد الباحثة

العنصر	التفاصيل
التعريف	دراسة العلاقات المتبادلة بين العناصر المكونة للنسيج الحضري: التقسيم العقاري/شبكة الشوارع/الفضاءات المفتوحة/الفضاءات المبنية، في علاقتها مع الموقع الطبيعي. يهتم هذا السجل بتحليل كيفية تنظيم هذه العناصر وترابطها لتشكيل النسيج الحضري.
التركيز	يركز هذا السجل على تحليل كيفية تنظيم هذه العناصر وترابطها لتشكيل النسيج الحضري.
أبرز المؤلفين والعمرانيين	- فيليب بانوري وجون لانجي (Panerai & Langé) - كارلو أيمونينو (Carlo Aymonino) - جون كاستكس (Jean Castex) - أفيريو مورتوري (Saverio Muratori) - جيانفرانكو كانيجيا (Gianfranco Caniggia) - إم. آر. جي. كونزن (M.R.G. Conzen)
طرق وأدوات الدراسة	- تحليل التطور التاريخي للنسيج (الخرائط التاريخية المتتالية) - دراسة العلاقة الجدلية بين نمطية المباني والشكل الحضري - تحليل مكونات النسيج وحالات تحولها عبر الزمن - تحليل العلاقة بين نمط النسيج وأنماط التنقل والحركة - رسم الخرائط التحليلية للنسيج الحضري - دراسة التنظيم الطبولوجي للنسيج
الدلالات المرتبطة	- الحقب التاريخية للأنسجة الحضرية - الثقافة العمرانية المستخدمة في تصميم هذه الأنسجة - الممارسات الحضرية المرتبطة بهذه الأشكال - العلاقة بين شكل النسيج وأنماط التنقل

المصدر: المقاربة النسقية لألبير ليفي (2005) بمعالجة الباحثة

4. 2. سجل المشهد الحضري (Forme du paysage urbain)

جدول 11: سجل المشهد الحضري، من إعداد الباحثة

العنصر	التفاصيل
التعريف	دراسة الفضاء الحضري كما يُدرك بصرياً في أبعاده الثلاثية ومادّيته التشكيلية (القوام، اللون، المواد، الأساليب، الأحجام، الأبعاد) للمباني والفضاءات العامة.
التركيز	يركز على التجربة الحسية والبصرية للمدينة.
أبرز المؤلفين والعمرانيين	- غوردون كولن (Gordon Cullen) - إدموند بيكون (Edmund Bacon) - كاميلو سيتي (Camillo Sitte) - كيفن لينش (Kevin Lynch) - فرانسوا لويي (François Loyer) - كاستكس وسيليست وبانوري (Castex, Celeste, Panerai)
طرق وأدوات الدراسة	- التحليل البصري للفضاء الحضري - دراسة المتتابعات البصرية والمشاهد المتسلسلة - تحليل خصائص الواجهات والأنماط المعمارية - دراسة العناصر التشكيلية للمشهد الحضري - رسم المقاطع الحضرية والواجهات المتتالية - التصوير الفوتوغرافي والفيديو - تحليل القيم الجمالية للمشهد الحضري
الدلالات المرتبطة	- دلالات جمالية وأسلوبية - دلالات ثقافية - حقبة تاريخية للمشهد الحضري - تباينات فردية واجتماعية في الإدراك الحسي للمدينة - القراءات المتعددة للمدينة

المصدر: المقاربة النسقية لألبير ليفي (2005) بمعالجة الباحثة

4.3. سجل الشكل الاجتماعي (Forme sociale)

جدول 12: سجل الشكل الاجتماعي، من إعداد الباحثة

العنصر	التفاصيل
التعريف	دراسة الفضاء الحضري من حيث شغله من قبل مختلف المجموعات الاجتماعية والديموغرافية والإثنية، وأنماط الأسر، أو توزيع الأنشطة والوظائف في المدينة.
التركيز	يركز على بالبنية الاجتماعية للمدينة وتجلياتها المكانية.
أبرز المؤلفين والعمرانيين	- إميل دوركايم (Émile Durkheim) - مورييس هالبنكس (Maurice Halbwachs) - مدرسة شيكاغو (غرافماير وجوزيف) - ريمون لودروت (Raymond Ledrut) - مارسيل رونكايلو (Marcel Roncayolo) - إم. آر. جي. كونزن (M.R.G. Conzen) في تحليل استخدامات الأراضي
طرق وأدوات الدراسة	- تحليل التوزيع المكاني للفئات الاجتماعية - دراسة أنماط التنقل والحركة الاجتماعية - تحليل استخدامات الأراضي وتوزيع الوظائف - دراسة التقسيم الاجتماعي للمدينة - تحليل الممارسات الاجتماعية في الفضاء الحضري - الخرائط الاجتماعية والديموغرافية - الإحصاءات والمسوحات الاجتماعية
الدلالات المرتبطة	- أنماط التقسيم الاجتماعي للمدينة (اقتصادي، ثقافي، إثني، ديني) - أنواع الروابط الاجتماعية والتواصل - التمييز بين المجتمعات ذات المورفولوجيا الاجتماعية المستقرة والمضطربة - دلالات اجتماعية-اقتصادية - أنظمة الدلالة الوظيفية للفضاء

المصدر: المقاربة النسقية لألبير ليفي (2005) بمعالجة الباحثة

4.4. سجل الشكل المناخي الحيوي (Forme bioclimatique)

جدول 13: سجل الشكل المناخي الحيوي، من إعداد الباحثة

العنصر	التفاصيل
التعريف	دراسة الفضاء الحضري في بعده البيئي، كمناخ مصغر (حضري)، في تنوعاته الجغرافية حسب الأحياء، وفي تنوعه المرتبط بأنماط النسيج (مفتوح/مغلق/شبه مفتوح)، حسب التوجيه (الشمسي الحراري)، حسب الموقع (ماء، تضاريس، غطاء نباتي).
التركيز	يركز على كل مكونات المناخ الحضري.
أبرز المؤلفين والعمرانيين	- جينييفيف إسكورو (Geneviève Escourrou) - إدوارد هال (Edward T. Hall)
طرق وأدوات الدراسة	- تحليل المناخات المصغرة الحضرية - دراسة توزيع التلوث والضوضاء في المجال الحضري - تحليل العلاقة بين نمط النسيج والراحة المناخية - دراسة العلاقة بين الفضاء الحضري والإدراك الحسي - تحليل تأثير الموقع الطبيعي على الشكل الحضري - قياسات للعوامل البيئية (حرارة، رطوبة، تلوث) - دراسة النقاش حول أشكال المدينة المستقبلية (المدينة المدمجة مقابل المدينة الممتدة)
الدلالات المرتبطة	- الإحساس بالراحة والرفاهية في الفضاء الحضري - الأجواء الحضرية المتنوعة مع درجات متفاوتة من القوة - موقف ثقافة ما من الطبيعة ومحيطها ومواردها - رهانات بيئية مرتبطة بالتنمية المستدامة - علاقة الشكل الحضري بالاستهلاك الطاقوي والتأثير المناخي

المصدر: المقاربة النسقية لألبير ليفي (2005) بمعالجة الباحثة

4.5. سجل شكل الخطط الحضرية (Forme des tracés urbain)

جدول 14 : سجل شكل الخطط الحضرية، من إعداد الباحثة

العنصر	التفاصيل
التعريف	دراسة الشكل الهندسي لمخطط المدينة (مخطط عضوي، مخطط هندسي، مخطط شبكي، مخطط شعاعي مركزي).
التركيز	يركز على هندسة وتنظيم المخططات الحضرية الكبرى وطريقة تشكيلها للبنية الحضرية.
أبرز المؤلفين والعمرانيين	- بيير لافدان (Pierre Lavedan) - الجغرافيون الألمان في فترة ما بين الحربين - ريموند أنوين (Raymond Unwin) - بيير بينون (Pierre Pinon) - ألبرت ليفي (Albert Lévy) في دراساته حول التكوين الحضري
طرق وأدوات الدراسة	- تحليل المخططات الحضرية التاريخية - دراسة تقنيات التكوين الحضري (منتظم ومتنوع) - تحليل المحاور الحضرية الكبرى وتأثيرها على تنظيم المدينة - دراسة العلاقة بين شكل المخطط والسلطة السياسية - تحليل الدلالات الرمزية للأشكال الهندسية في المخططات
الدلالات المرتبطة	- تاريخ العمران - دلالات رمزية (أحياناً باطنية) مرتبطة بهندسة المخططات الحضرية - المخططات المنظمة في العمارة - التكوين الحضري ودلالاته الثقافية والسياسية والرمزية

المصدر: المقاربة النسقية لألبير ليفي (2005) بمعالجة الباحثة

5. المقاربات المنهجية في دراسة الشكل الحضري

يتعمق هذا القسم في دراسة المقاربات المنهجية المتنوعة المستخدمة في دراسات الشكل الحضري، حيث يتناول نقاط قوتها ومحدوديتها وإمكانات تكاملها. وقد شهد هذا المجال تفاعلاً مهماً بين المناهج الكمية والكيفية، حيث يقدم كل منها رؤية فريدة في فهم الشكل الحضري ومعانيه. كما يؤثر اختيار المنهجية بشكل عميق في نوعية المعرفة المنتجة والجوانب التي يتم التركيز عليها في دراسة الشكل الحضري.

5.1. المناهج الكمية: قياس وتحليل الأنماط المكانية

تعتمد المناهج الكمية في دراسات الشكل الحضري غالباً على تقنيات متطورة للتحليل المكاني، وفي مقدمتها نظم المعلومات الجغرافية (GIS) ومقاييس المشهد الحضري، التي تتيح قياساً دقيقاً وتحليلاً معمقاً للأنماط المكانية في المناطق الحضرية (Clifton et al., 2008). وتكمن أهمية هذه المناهج في قدرتها على توفير قياسات موضوعية لخصائص الشكل الحضري، مما يسمح بإجراء مقارنات منهجية بين المدن المختلفة عبر الزمن وعلى مستويات متعددة.

ويعد المسح الشامل الذي قدمه كليفتون وزملاؤه (2008) للتحليل الكمي للشكل الحضري مرجعاً أساسياً في فهم هذه التقنيات وتطبيقاتها. فقد أظهر هذا العمل التطور الملحوظ في أساليب قياس وتحليل الأنماط المكانية، مؤكداً على القيمة المضافة للمقاربات متعددة المستويات. كما شدد الباحثون على ضرورة توحيد التعريفات الإجرائية وبروتوكولات القياس لضمان إمكانية المقارنة وتعزيز موثوقية النتائج الكمية.

غير أن الاقتصار على المناهج الكمية يحمل في طياته مخاطر إغفال الدلالات الاجتماعية والثقافية الدقيقة المتأصلة في الفضاءات الحضرية (Viala, 2005). فرغم أهمية البيانات الكمية في فهم الأنماط المكانية، إلا أنها تظل قاصرة عن استيعاب التجارب المعيشية والتفسيرات الذاتية التي تحدد علاقة الناس ببيئتهم الحضرية. ويتجلى هذا القصور، على سبيل المثال، في دراسة الكثافة الحضرية، حيث يعجز القياس الكمي البحت، رغم دقته، عن الإحاطة بالتفاعلات الاجتماعية والدلالات الثقافية المرتبطة بمستويات الكثافة المختلفة (Viala, 2005).

5.2. المناهج الكيفية: استكشاف المعنى والتجربة

تمثل المناهج الكيفية مدخلاً أساسياً لفهم العمق الإنساني للفضاءات الحضرية من خلال أدوات متنوعة كالأنثوجرافيا والمقابلات المعمقة وتحليل النصوص. وتكمن أهمية هذه المناهج في قدرتها على الكشف عن التجارب الذاتية والمعاني المرتبطة بالشكل الحضري (Stewart, 2001; Viala, 2005). فهي تتيح

للباحثين سبر أغوار التعقيد والديناميكية التي تميز الحياة الحضرية، وفهم تعدد وجهات النظر والتفسيرات المتنوعة للفضاءات الحضرية (Chambers, 2002).

ويتجلى تطبيق هذه المناهج بوضوح في دراسات حالة متنوعة. فعلى سبيل المثال، تقدم دراسة دونا جيه ستوارت حول العمران في الشرق الأوسط (Stewart, 2001) نموذجاً للمقاربة الموضوعاتية في تحليل مفهوم "المدينة الإسلامية"، كاشفة عن تعدد التفسيرات وغياب الإجماع حول تعريف هذا النمط الحضري. وفي سياق مختلف، يوظف تحليل تشام برز منهجية تجمع بين تحليل النصوص والمنظورات التاريخية الفنية لدراسة العلاقة بين البصرية (visuality)⁷ والفضاء الحضري (urban space)⁸ في إنجلترا خلال القرن التاسع عشر، موضحاً كيف كان سكان المدن يرون ويختبرون ويتفاعلون بصرياً مع البيئة الحضرية المحيطة بهم، وكيف شكّلت هذه التفاعلات البصرية تجربة العيش في المدينة وأثرت على إدراكهم للفضاء الحضري (Chambers, 2002).

غير أن قوة المناهج الكيفية في استكشاف عمق التجربة الإنسانية تقابلها تحديات منهجية مهمة، فالنتائج المستخلصة من هذه الدراسات غالباً ما تكون مرتبطة بسياقها الخاص، مما يجعل تعميمها على نطاق أوسع أمراً يتطلب حذراً منهجياً. كما أن الطبيعة الذاتية للبيانات الكيفية تستدعي اهتماماً خاصاً بمسألة التحيز البحثي وتأثير عملية التفسير في تشكيل النتائج (Chambers, 2002).

ومع ذلك، تبقى هذه المناهج عنصراً لا غنى عنه في فهم تعدد المعاني والتفسيرات المرتبطة بالشكل الحضري. وتدفعنا هذه المحدودية إلى التأكيد على أهمية دمج المناهج الكيفية والمناهج الكمية للوصول إلى فهم أكثر شمولية للشكل الحضري.

5. 3. دمج المناهج الكمية والكيفية

يمكن الوصول إلى فهم أكثر شمولية ودقة للشكل الحضري من خلال دمج المناهج الكمية والكيفية. حيث يؤدي الجمع بين القياسات الموضوعية للأنماط المكانية والتجارب الذاتية المعيشة إلى تشكيل صورة أكثر شمولية وثراءً للظواهر الحضرية (Clifton et al., 2008; Viala, 2005). وتكمن قوة هذه

⁷ البصرية (visuality): تشمل كل ما يتعلق بالرؤية والإدراك البصري، مثل: طرق النظر والمشاهدة، الثقافة البصرية، التمثيلات المرئية (كالصور والرسومات)، تجارب المشاهدة وكيفية تفسيرها.

⁸ الفضاء الحضري (urban space): يشمل البيئة المبنية في المدينة، مثل: الشوارع والساحات المباني والواجهات المناظر الطبيعية الحضرية، التنظيم المكاني للمدينة.

المقاربة المختلطة كما يؤكداه (Okkali Alsavada & Karimi, 2021) في قدرتها على كشف الروابط العميقة بين الأنماط المكانية ودلالاتها الاجتماعية والثقافية، موضحة التفاعل المعقد بين البنية المادية للمدينة وأبعادها الاجتماعية والثقافية.

وتتجلى فعالية هذا التكامل المنهجي في العديد من الدراسات الحضرية المعاصرة. فعلى سبيل المثال، يمكن توظيف نظم المعلومات الجغرافية لتحليل التوزيع المكاني للمساحات الخضراء (Clifton et al., 2008)، ثم استكمال هذا التحليل بمقابلات معمقة تكشف عن كيفية تفاعل السكان مع هذه الفضاءات وإدراكهم لها (Viala, 2005)، مما يوفر فهماً متكاملًا للعلاقة بين الواقع المكاني والتجربة المعيشة.

وتقدم دراسة أساقادا وكريمي لقناة ريجنتس في لندن مثلاً نموذجياً لهذه المقاربة المتكاملة. فقد نجح الباحثان في المزج بين التحليل التركيبي للفضاء والبيانات الديموغرافية وأنماط استخدام الأراضي لفهم الآثار الاجتماعية والاقتصادية للقناة على النسيج الحضري المحيط (Okkali Alsavada & Karimi, 2021). ويتجاوز هذا الدمج المنهجي مجرد الجمع بين الأساليب المختلفة، إذ يؤسس لفهم أعمق للعلاقات السببية والتفاعلات المعقدة التي تشكل الشكل الحضري ودلالاته.

6. الشكل الحضري والهوية الثقافية: "المدينة الإسلامية"

يتناول هذا القسم العلاقة المتشابكة بين الشكل الحضري والهوية الثقافية، متخذاً من مفهوم "المدينة الإسلامية" وتفسيراته المتعددة محوراً للتحليل (Stewart, 2001). وتكمن أهمية هذه الدراسة في كشفها عن الطرق المتنوعة التي تتجسد من خلالها القيم الدينية والثقافية في النسيج الحضري، سواء في التصميم المعماري، أو التنظيم المكاني، أو في التجارب اليومية للمجتمعات الحضرية. ويتيح هذا التحليل فهماً أعمق لكيفية مساهمة الهوية الثقافية في تشكيل الفضاء الحضري وتطوره.

6. 1. نموذج "المدينة الإسلامية": مفهوم متنازع عليه

يستدعي تحليل مفهوم "المدينة الإسلامية" نظرة نقدية عميقة تتجاوز التوصيف البسيط للأشكال الحضرية في الثقافات الإسلامية، فرغم شيوع استخدام هذا المصطلح في الدراسات الحضرية، إلا أنه يثير إشكاليات منهجية ومفاهيمية عميقة (Stewart, 2001). وتكمن الإشكالية الأساسية في استحالة تحديد نموذج موحد "للمدينة الإسلامية" يمكن تطبيقه عالمياً، نظراً للتنوع الكبير في الأشكال الحضرية عبر مختلف الحقب التاريخية والسياقات الجغرافية والتفسيرات الثقافية (Stewart, 2001).

وقد قدمت دراسة دونا جيه ستوارت حول العمران في الشرق الأوسط (Stewart, 2001) تحليلاً معمقاً لهذا التعقيد، مؤكدة ضرورة تجاوز التعميمات المبسطة في دراسة الأشكال الحضرية ضمن السياقات الإسلامية. ويكشف عملها عن أهمية الفهم الشامل للعوامل التاريخية والاجتماعية والسياسية التي شكلت التطور الحضري في الشرق الأوسط، محذرة من مخاطر التنميط الجوهراني (Essentialist typology) في دراسة "المدينة الإسلامية".

تثير دراسة المدينة الإسلامية إشكاليات منهجية عميقة تتعلق بالتحيزات الكامنة في استخدام هذا المصطلح. فغالباً ما يؤدي هذا الاستخدام إلى تفسيرات مبسطة تتجاهل التعقيدات والفروق الدقيقة في التطور الحضري للمجتمعات الإسلامية المختلفة. ومن هذا المنطلق، تبرز أهمية تبني منهج تحليلي دقيق، يستند إلى فهم عميق للسياق التاريخي، في دراسة وتفسير هذا المفهوم المتنازع عليه.

6.2. المدارات الفكرية المتناولة لدراسة المدينة الإسلامية خلال القرن العشرين

وفي دراسته المهمة "هل هناك مدينة إسلامية؟"، يقدم جميل أكبر (1994) تحليلاً نقدياً شاملاً لتطور الدراسات والمقاربات المختلفة التي تناولت هذا المفهوم. ويناقش المؤلف الانقسام في الآراء بين من يؤكد وجود نموذج للمدينة الإسلامية ومن ينفي ذلك. ويمكن تتبع هذا التطور في المقاربات المنهجية من خلال المدارات الرئيسية في دراسة المدينة الإسلامية خلال القرن العشرين.

6.2.1. مدار المستشرقين:

وأبرز المفكرين الذين أنشأوا هذا المدار:

- أوجست جيبست (A. R. Guest) نشر مقالة عام 1907م تقارن المدن الإسلامية الأولى بالمدن الإغريقية والرومانية، ورأى أن المسلمين الأوائل اتبعوا الطريقة القبلية في بناء المدن.
- كريسويل (K. A. C. Creswell) وصف المدن الإسلامية الأولى كالבصرة والكوفة والفسطاط بأنها "متاهة فوضوية" من الممرات والأزقة العمياء مع خيام وأكواخ متداخلة وأراضٍ ضائعة.
- لامينس (Lammens) انتقد المدن الإسلامية الأولى واعتبر أن العبارات التي استخدمها المؤرخون العرب تقترح صورة غير منظمة للمدينة.

6.2.2. مدار الوظيفة والعناصر العمرانية

وأبرز المفكرين الذين أنشأوا هذا المدار:

- عادل إسماعيل: درس تركيب المدينة الإسلامية من حيث توزيع المرافق كالمساجد والأسواق والحمامات والمدارس، وأوضح أن لكل عنصر شكله وموقعه المميز ووظيفته. ركز هذا المدار على الوظائف (functions) للعناصر العمرانية وتأثيرها في البيئة، وحاول تمييز المدينة الإسلامية عن غيرها.

6.2.3. مدار الإسلام كدين حضارة

وأبرز المفكرين الذين أنشأوا هذا المدار:

- وليام مارسيس (William Marçais) كتب مقالة عام 1928م طرح فيها فكرة أن الإسلام دين حضارة وليس بدعوة، وأن النبي محمد كان رجلاً من أهل الحضر. وضح كيف أن الإسلام يتطلب مدناً قريبة من مصادر المياه لتلبية متطلبات العبادة. ربط هذا المدار بين متطلبات الدين الإسلامي والتخطيط الحضري، مثل الحاجة للماء للوضوء والصلاة.

6.2.4. مدار الشريعة وأثرها في المدينة

وأبرز المفكرين الذين أنشأوا هذا المدار:

- أوتو سبيس (Otto Spies) نشر مقالة عام 1927م يقول فيها إن المدينة الإسلامية متأثرة في تكوينها بحقوق الجوار بين السكان والتي انبثقت من الشريعة.
- روبرت برونشفيج (Robert Brunschvig) طور هذا المدار سنة 1947م وكتب مقالة مهمة بين فيها أن العادات المنبثقة من أحكام القضاة هي ما يعطي المدينة والعمارة الإسلامية طابعها المميز.
- صالح الهذلول، كتب سنة 1978م مستخدماً الشريعة كمدار لفهم البيئة، موضحاً كيفية غرس الشريعة لمفهوم المكان (Conception of space) في أذهان السكان.

6.2.5. مدار رفض وجود عمارة إسلامية والاعتراف بالتنوع الإقليمي

وأبرز المفكرين الذين أنشأوا هذا المدار:

- دوجان كوبان (Dogan Kuban) وضع مداراً جديداً سنة 1980م ملخصه أن فكرة وجود بيئة أو عمارة إسلامية هي من صنع المستشرقين، وأن هناك "عمارة إقليمية (Regionalism)" نظراً لتنوع العالم الإسلامي جغرافياً وثقافياً.
- رفعت الجادرجي وأموس رابابورت (Amos Rapaport) دعوا إلى الاعتراف بالتنوع الإقليمي، حيث يرى الجادرجي أن أفضل عمارة هي التي تجمع بين تقنية العصر وحاجات السكان الاجتماعية.

6.2.6. مدار تعدد مستويات الحضارة (محمد أركون)

وأبرز المفكرين الذين أنشأوا هذا المدار:

- **محمد أركون** انتقد المهنيين بشدة، وأوضح أن هناك ثلاثة مستويات لكل حضارة :

✓ المستوى الأول: الحضارة الشفهية (Oral culture) عادات وتقاليده غير مدونة

✓ المستوى الثاني: الحضارات المكتوبة (Written culture) وتعاليم الإسلام معظمها حضارة مكتوبة

✓ المستوى الثالث: الحضارة العلمانية المادية (Ularised) التي سيطرت على التخصصات الهندسية والتخطيطية

لاحظ أركون أن المهنيين مقطوعون عن المستويين الأولين، وبالتالي لا يفهمون العمارة الإسلامية فهماً صحيحاً.

6.2.7. مدار حركية البيئة وطرق اتخاذ القرارات

- وأبرز المفكرين الذين أنشأوا هذا المدار:

• جميل عبد القادر أكبر - يقترح التركيز على "حركية البيئة" (Decision making process) "التي تشمل الأنظمة والأعراف التي تبلورت لتنظيم اتخاذ القرارات البيئية.

• ستانفورد أندرسون (Stanford Anderson) ركز على دور "الأعراف" في صياغة البيئة عموماً، مما عزز انتشار مدار المؤلف.

تكشف دراسة "المدينة الإسلامية" ومداراتها الفكرية المتعددة عن أهمية فهم الهوية الثقافية كعامل محوري في تشكيل الفضاء الحضري وتوجيه مساراته. وتمثل العلاقة بين الهوية الثقافية والتحولات الحضرية علاقة تفاعلية مركبة، حيث تسهم الهوية في توجيه التحولات وترشيدها، بينما تؤدي التحولات إلى إعادة تشكيل الهوية وتطويرها. فمن جهة، تشكل العناصر الثقافية والدينية والاجتماعية مرجعية أساسية للمجتمعات في تعاملها مع التغيرات والضغوط الخارجية، موجهة استجابتها وفق منظومة القيم السائدة. ومن جهة أخرى، تؤدي التحولات المادية في النسيج العمراني إلى تغيرات في الممارسات الاجتماعية والثقافية، مما ينتج عنه تكيف وتطور في الهوية ذاتها.

إن فهم هذه العلاقة الجدلية بين الهوية الثقافية وتحول الشكل الحضري يقودنا إلى تعميق البحث في مفهوم التحول ذاته، ليس كعملية ميكانيكية خارجية، بل كظاهرة مركبة تتفاعل فيها العوامل الداخلية الكامنة في النسيج الاجتماعي مع المؤثرات الخارجية المتغيرة. وهذا ما يدفعنا إلى البحث في طبيعة عمليات التحول وديناميكياتها وآلياتها، كما تناولتها مختلف الطروحات الفكرية.

7. التحول في الشكل الحضري

7.1. الطروحات الفكرية حول مفهوم التحول

تناولت الأدبيات مفهوم التحول باختلاف توجهاتها الفكرية والقاعدة النظرية التي انطلقت منها. وقد أسهمت طروحات فكرية متنوعة في بلورة فهم متكامل للتحول كظاهرة مركبة تتجاوز التغيير السطحي إلى عمليات أعمق من التكيف والاستجابة والتطور.

قدم بياجيه في كتابه البنيوية (Piaget, 1996) ومن خلال مفهوم المخططات الذهنية رؤية مهمة لفهم التحول، حيث أشار إلى صعوبة استمرار البنى التنظيمية الثابتة في ظل تغير المفاهيم الفكرية والاجتماعية. وأوضح أن المؤثرات الخارجية تفرض تغييرات على المخططات الذهنية الموجودة مسبقاً، مما يدفعها للتكيف استجابةً لهذه المؤثرات. وحدد عدم قدرة المخططات السابقة على تلبية متطلبات المؤثرات الجديدة كسبب رئيسي للتحول، الذي يمثل في جوهره محاولات للتكيف حتى الوصول إلى حالة توازن جديدة.

وفي سياق مختلف، ركزت دراسة (Kuhn, 1970) على ضرورة تجديد النماذج المعرفية (Paradigm) التقليدية المهيمنة، مؤكداً أن التحول يحدث بشكل تدريجي مع الاحتفاظ بالعناصر النافعة من النموذج القديم. وقدم مفهوم "الأزمة" كمحفز رئيسي للتحول، الذي يبدأ عندما تصل النماذج التقليدية إلى مرحلة العجز عن تفسير المشكلات المعرفية المتراكمة. في هذه الحالة، يتم إما تكيف النموذج الأصلي بتعديلات جزئية، أو تغييره بشكل كلي من خلال إعادة بناء افتراضاته الأساسية.

أما دراسة (Schultz, 1963) فقد تناولت التحولات باعتبارها صيغة تسمح بالتغيير على مستوى الجزء ضمن إطار النموذج الأصلي، وذلك عندما يعجز هذا النموذج عن الاستجابة لمتطلبات التغيرات المستمرة في العالم الخارجي.

7.2. مفهوم تحول الشكل الحضري

في مجال الدراسات الحضرية، يمكن تتبع جذور مفهوم تحول الشكل الحضري إلى أعمال ابن خلدون (1332-1406م)⁹، الذي قدم رؤية متكاملة للظواهر العمرانية تتجاوز الأبعاد الفيزيائية البحتة لتشمل البنية المجتمعية. فقد اعتبر ابن خلدون المدن ظواهر مرتبطة ببنية المجتمع، وأسس منهجاً متكاملًا للدراسات

⁹ يعتبر عبد الرحمن ابن خلدون (1332-1406م) من أوائل المفكرين الذين وضعوا أسساً نظرية لفهم المدينة وتطورها من منظور شامل. رغم أن مصطلحات "الشكل الحضري" والمورفولوجية الحضرية والنسيج العمراني "... لم تكن موجودة في عصره، إلا أن أفكاره في كتابه الشهير "المقدمة" تضمنت رؤية متكاملة للظواهر العمرانية والحضرية تتوافق مع جوهر هذا المفهوم الحديث.

الحضرية يقوم على الترابط بين دراسة المدينة والتركيبية السكانية. وتعمق فهمه للتحول الحضري من خلال ملاحظاته الدقيقة لحركة السكان وهجراتهم، مما يعكس إدراكه للعوامل الاجتماعية التي تشكل البنية الحضرية وتحولاتها.

وفي سياق أكثر معاصرة تناولت دراسة (Rossi, 1982) مفهوم التحول في المدينة من خلال بعدي الفضاء والزمن، موضحاً أن التحولات قد تتعدد في الفترة الزمنية الواحدة أو تحدث بشكل متتابع. وأشار إلى أن هناك فترات زمنية تتسارع فيها التغيرات، مما يجعل التحولات تبدو غير متوقعة وغريبة وذات مقياس كبير. بينما عندما تستغرق التحولات وقتاً أطول، فإنها تكون بمقاييس أصغر وتؤثر على الأجزاء أكثر من تأثيرها على الكل. وبذلك يبرز روسي أهمية العلاقة بين سرعة التحولات ومقياسها بالإضافة إلى تنابعيتها. كما أكد على ضرورة الحفاظ على الصلة مع الأنماط الأصلية للمدينة من خلال العناصر المرتبطة بالذاكرة الجماعية للمجتمع.

وفي نفس السياق المتعلق بأهمية الزمن في عملية التحول، تؤكد دراسة الباحثان جوثييه وجيليلاند على مفهوم التحول كعنصر محوري في المورفولوجيا الحضرية، حيث يخضع النسيج الحضري لقواعد تحول محددة عبر الزمن، وليس لعشوائية التطور. وتقدم الدراسة فهماً نظامياً للشكل الحضري باعتباره شبكة علاقات تحكمها قواعد التحول، مما يتيح إدراك آليات تطور المدن وفق منطقها الداخلي. كما تشير الدراسة إلى أن الشكل الحضري، رغم تأثره بالأنظمة الاجتماعية والسياسية والاقتصادية، يمتلك اتساقه الخاص ومرونته التي تؤثر في مسارات التغيير (Gauthier & Gilliland, 2006b).

كما يضيف (Antoniades, 1990) بعداً آخر لمفهوم التحول، معرّفاً إياه بأنه وسيلة يتغير من خلالها الشكل استناداً إلى التحركات الداخلية والخارجية، مما يعكس العلاقة التفاعلية بين المحددات الداخلية والخارجية في عملية تحول الشكل الحضري.

أما دراسة (ساطع، 2009) فتعرف تحول الشكل الحضري بأنه يمثل عملية ديناميكية معقدة تتميز بالتغيير والاستحالة مع الحفاظ على الخصائص النوعية الأساسية للنسيج العمراني، كما تصنف التحولات الحضرية إلى نوعين رئيسيين: تحول في العلاقات يرتبط بموقع الشكل ضمن المنظومة العمرانية وتفاعله مع المكونات الأخرى، وتحول في العناصر يتعلق بالمفردات الجزئية وقدرتها على التكيف والتطور. وتتأثر هذه التحولات بمجموعة من المحددات الوظيفية والسياقية والرمزية التي تشكل الإطار العام للتطور الحضري.

وتتفق (Moudon, 1997a) مع هذا التعريف جزئياً، حيث تصف التحول في الشكل الحضري كعملية مستمرة تخضع لها العناصر الحضرية، معتبرة المدينة ككائن حي يتطور عبر الزمن. وتضيف ساطع

(2009) أن مفهوم التحول يختلف عن المفاهيم المرتبطة به كالتغير والتبدل. فبينما يشير التغير إلى عملية أشمل قد تتضمن التضاد أو التناقض، يتميز التحول بكونه انتقالاً تدريجياً من حالة إلى أخرى. أما التبدل فيعني استبدال الشكل الأصلي بآخر مع الحفاظ على درجة من التشابه بينهما.

هذا التعدد في الطروحات الفكرية يعكس غنى مفهوم التحول وتعقيده، ويسمح بفهم أعمق لآليات تطور الشكل الحضري وتفاعله مع المتغيرات الاجتماعية والثقافية والبيئية.

7.3. إستراتيجيات التحول في ضوء الطروحات الفكرية

يمكن تحليل تحول الشكل الحضري على مستويات متعددة، تشمل المبنى/القطعة، الشارع/الكتلة، المدينة، والمنطقة، مع التركيز على نوعين أساسيين: تحول في العلاقات يرتبط بموقع الشكل ضمن المنظومة العمرانية وتفاعله مع المكونات الأخرى، وتحول في العناصر يتعلق بالمفردات الجزئية وقدرتها على التكيف والتطور. إذ تتجلى ثلاث استراتيجيات رئيسية للتحول، كما حددتها ساطع (2009)، ويمكن إعادة قراءتها في ضوء الطروحات الفكرية التي طرحناها سابقاً.

✓ **الاستراتيجية التقليدية:** التي تعتمد التحول التدريجي مع مراعاة العوامل المحيطة، يمكن أن ترتبط بمفهوم التحول على مستوى الجزء عند شولتز، وتتوافق مع النظرة التدريجية للتحول التي تحترم العلاقة مع الأنماط الأصلية كما طرحها.

✓ **استراتيجية الاستعارة:** التي تمثل توازناً بين المقاربات الداخلية والخارجية. ممكن أن يتقاطع مع مفهوم محاولات التكيف للنموذج القديم للوصول إلى مخطط ذهني جديد يتلاءم مع التغيرات المحيطة، وتمثل استجابة متوازنة للمؤثرات الخارجية مع الحفاظ على بعض خصائص النسيج الأصلي عند بياجي.

✓ **استراتيجية التفكيك:** التي تميل أكثر نحو المقاربات الخارجية التي تأخذ بالاعتبار العوامل المتغيرة بشكل جذري، يمكن أن تتوافق مع مفهوم الأزمة عند كون، حيث يتم التحول الجذري استجابة لانهايار النموذج التقليدي وعجزه عن تلبية المتطلبات الجديدة.

هذه القراءة المتكاملة تثري فهمنا لاستراتيجيات التحول من خلال ربطها بالأسس النظرية الكلاسيكية، وتوضح جذورها الفكرية.

7.4. تأثير الحاجات الإنسانية للمجتمع على تحولات الشكل الحضري

أشارت دراسة (Jawad kadhim et al., 2019) إلى أن تغير الاحتياجات الإنسانية واختلاف طرق التعامل معها أو ظهور وظائف مستحدثة يؤدي - منفردة أو مجتمعة - إلى عدم استقرار النموذج المعماري على هيئته الأصلية. وتعد نظرية ماسلو من أبرز النظريات التي فسرت مفهوم الحاجة، حيث يرى أن الاحتياجات الأساسية تتطور بشكل هرمي وصولاً إلى أعلى مستوياتها وهو تحقيق الذات.

ومن المتعارف عليه أن الاحتياجات العليا لا تظهر في سلوك الفرد قبل إشباع الاحتياجات الدنيا. وعند حدوث تنافس بين احتياجات عليا متساوية في القوة، فإن الاحتياجات الدنيا هي التي تسيطر وتختفي بمجرد إشباعها.

غير أن ماسلو يوضح أنه ليس من الضروري الإشباع الكامل لحاجة ما للانتقال إلى المستوى التالي. فمن الممكن إشباع الاحتياجات الإنسانية بنسب معينة تتيح الانتقال بين المستويات المختلفة. وقد قُدرت نسب الإشباع اللازمة على النحو التالي: 85% للاحتياجات البيولوجية، و70% لاحتياجات الأمان، و50% لاحتياجات الانتماء، و40% لاحتياجات تحقيق الذات (Al-Youssef & Al-Hasani, 2018). بمعنى آخر، تتناقص نسبة الإشباع المطلوبة كلما ارتقينا في الهرم، مع بقاء قاعدة الهرم هي الأكثر احتياجاً للإشباع. ووفقاً لهذا المعيار، يظل هناك حد أدنى من الاحتياجات غير المشبعة لدى الفرد، مما يتيح إمكانية الانتقال إلى مستويات أعلى حتى مع عدم الإشباع الكافي للمستويات الدنيا.

ولم تكن المسألة بهذه الصرامة، فقد راجع ماسلو نظريته مرتين: ففي عام 1987 أكد أن معظم السلوكيات تنبع من دوافع متعددة، وأن الناس عادة ما يبنون سلوكهم استناداً إلى العديد من هذه الدوافع أو جميعها. أما التعديل الأول الذي أجراه عام 1954، فقد أخذ بعين الاعتبار إمكانية حدوث تقلبات متبادلة بين الاحتياجات (McLeod, 2018). وبناءً على ذلك، يمكن القول إن أهمية الاحتياجات بالنسبة للأفراد هي المتحكم الرئيسي في انتقالهم إلى احتياجات أعلى، وليس مجرد إشباع الاحتياجات الدنيا.

وقد تجتمع حاجتان معاً - كالحاجة للسكن والرغبة في الانتماء للأسرة - في سياق الأسر الممتدة عندما يبحث الأبناء المتزوجون عن مساكن. وتبرز حاجة ثلاثة حين تسعى العائلات إلى إجراء تحسينات على منازلها لتوفير الأمن المادي لأفرادها، مما يدفعها إلى استغلال الطوابق الأرضية - كلياً أو جزئياً - في أنشطة تجارية أو خدمية.

ويتجلى هذا التداخل في الاحتياجات في سياق الأسرة الممتدة بالجزائر، حيث تجتمع الحاجة للسكن مع الرغبة في الانتماء العائلي، خاصة عندما يبحث الأبناء المتزوجون عن مساكن. وتظهر حاجة ثالثة تتمثل في تحقيق الأمن المادي، مما يدفع العائلات إلى استغلال الطوابق الأرضية لأغراض تجارية أو خدمية.

وفي سياق مقارن، قدم جواد كاظم وزملائه (2019) تحليلاً عميقاً للفضائل الأربعة التي طرحها الفارابي في كتابه "تحصيل السعادة". والتي تتمثل:

- أولاً في الفضائل النظرية بارتباطها الوثيق بالتعليم والتدرج في المعرفة من البسيط إلى المركب،
- ثانياً في الفضائل الفكرية فترتبط بالقدرة على التمييز والحكم، وتنقسم إلى مستويين: فضائل فكرية عظمية تختص باستنباط ما هو أنفع وأجمل للمجتمع، وفضائل فكرية جزئية تعنى باستخلاص ما يحقق المنفعة لفئة أو طائفة معينة،
- ثالثاً في الفضائل الخلقية التي تمثل منظومة القيم التي تتسم بالمرونة والتغير تبعاً للظروف الزمانية والمكانية، وتختص بالأخلاق الفردية والمجتمعية.
- وتأتي رابعا الفضائل العملية أو ما يسميها الفارابي بالصناعة، وهي تتعلق بالممارسة والمهنة والصناعة.

وقد توصلت دراستهم المقارنة إلى علاقة تكاملية مثيرة للاهتمام بين نظرية ماسلو للحاجات الإنسانية وفلسفة الفارابي للفضائل، حيث ربطت بين الحاجات الفسيولوجية وحاجات الأمان وبين الفضائل النظرية عند الفارابي. كما أوجدت صلة بين حاجة الانتماء في هرم ماسلو والفضائل الفكرية في منظومة الفارابي، وبين احترام الذات وتحقيقها عند ماسلو والفضائل الخلقية والعملية في فكر الفارابي.

7.5. أثر تحولات الشكل الحضري على الشروط الصحية في المسكن

يعتبر المسكن ذو الشروط الصحية هو الذي يوفر لسكانه تعرضاً مدروساً لأشعة الشمس، وتهوية طبيعية، وإضاءة كافية لفراغات، مما يضمن الراحة الفسيولوجية للإنسان. وتتحقق الشروط بالداخل عندما يوفر المسكن هذه الشروط الصحية بغض النظر عن المؤثرات البيئية الخارجية. أما بالخارج فتشير إلى تحقيق الشروط الصحية في البيئة الخارجية للمسكن، وهذا لا يمكن تحقيقه إلا من خلال مراعاة التأثيرات السلبية المحتملة لأي مبنى على محيطه، بما في ذلك المباني المجاورة والشوارع والفراغات العامة.

تؤكد الدراسات الحديثة على الترابط الوثيق بين صحة المسكن وصحة المدينة، حيث لا يمكن تحقيق أحدهما دون الآخر. فالبيئة المبنية تؤثر بشكل مباشر وغير مباشر على الصحة النفسية والجسدية للسكان، (Ezraty & Ormandy, 2020; Hobday & Dancer, 2013; Osibona et al., 2021) ، مما

دفع الباحثين إلى تطوير مصطلحات متنوعة لوصف هذه العلاقة، من صحة السكن إلى جودته، وصولاً إلى مفهومي السكن الصحي والسكن المريض.

وفي هذا السياق، يبرز دور العناصر المناخية في تحقيق الكفاءة الصحية للسكن. فقد أكد حسن فتحي (Fathy, 2003) على أهمية الشمس كمصدر رئيسي للضوء والحرارة، ودورها المحوري في تشكيل العناصر المناخية الأخرى كالتهووية والرطوبة. وشدد على أن عدم مراعاة الارتدادات المناسبة بين المباني يؤدي إلى خلل في منظومة الإشعاع الشمسي والإضاءة وحركة الهواء، مقترحاً استخدام الشمس كقوة محركة لتحقيق التدفق المستمر للهواء وضمان الراحة الفسيولوجية للسكان.

وقد تعمقت دراسات عديدة (Bronin, 2009; Lau et al., 2011; Mardaljevic, 2004) في تحليل تأثير الظلال الناتجة عن المباني المرتفعة على البيئة السكنية، متناولة جوانب متعددة تشمل صحة السكان، والراحة الداخلية، والتهووية الطبيعية، والتصميم المعماري، وتوجيه المباني، وتنسيق المواقع. ويضيف وزير (Waziri, 2003) أن تجاوز ارتفاعات البناء للحدود المسموح بها يؤثر سلباً على فعالية التهوية الطبيعية الذاتية، خاصة عندما يحجب الإشعاع الشمسي عن الجدران الخارجية للمنازل وواجهاتها المطلّة على الفناء الداخلي.

7.6. توجيه التطور الحضري على ضوء فهم أبعاد تحول الشكل الحضري

هذا الفهم المتعدد الأبعاد لتحول الشكل الحضري وأثاره، يساعد في تحليل وتوجيه عمليات التطور الحضري بشكل يحافظ على الهوية الحضرية ومع الاستجابة لمتطلبات التحديث والتطوير. وقد انعكس هذا الفهم على التحولات الجوهرية التي شهدتها التخطيط الحضري في فلسفته وممارساته عبر العقود الماضية، مما أثر بشكل واضح على تطور الشكل الحضري، وخاصة في المناطق السكنية.

تبرز في هذا السياق إسهامات جين جاكوبز، المنظرة البارزة في الدراسات الحضرية (Kristin, 2007) التي قدمت رؤية جديدة للتنمية الحضرية تؤكد على أهمية تعدد الاستخدامات وتصميم الفضاءات الصديقة للمشاة كعوامل أساسية في خلق أحياء نابضة بالحياة. وقد شكلت انتقاداتها للتخطيط الحضري في منتصف القرن العشرين، وخاصة لسياسة الفصل بين الفضاءات السكنية والتجارية والعامة، نقطة تحول مهمة دفعت المخططين إلى إعادة النظر في أساليبهم التقليدية التي كانت تؤدي غالباً إلى العزلة الاجتماعية.

وقد مهد هذا التطور في الفكر الحضري الطريق لفهم أعمق للعوامل المؤثرة في تحولات الشكل الحضري المعاصر. فأصبح المخططون الحضريون يسعون إلى تحقيق توازن دقيق بين تلبية الاحتياجات السكنية وتعزيز التفاعل المجتمعي، مع الأخذ في الاعتبار تأثير عوامل متعددة كالكثافة السكانية وتنوع استخدامات

الأراضي والسياق التاريخي في تشكيل البيئات الحضرية. ويفتح هذا الفهم المتطور الباب لاستكشاف العوامل المعاصرة التي توصل تأثيرها في تشكيل وتحول الفضاءات الحضرية.

وتتأكد هذه التحولات التاريخية في الفكر التخطيطي من خلال الدراسات المعاصرة التي تعمق فهمنا لديناميكيات التغيير في الشكل الحضري. فقد أظهرت دراسة بريجنت أن مبدأ تعدد الوظائف يمثل قطيعة واضحة مع النموذج التقليدي للتخطيط الوظيفي القائم على التقسيم المناطقي للمدن، مؤكدة أهمية التكامل بين الوظائف السكنية والاقتصادية والتجارية (Prigent, 2007).

ويتعمق هذا الفهم الجديد مع دراسة مسبونجي، التي تستجيب لتعقيدات الواقع الحضري المعاصر من خلال التركيز على أهمية تصميم الطوابق الأرضية كعنصر حيوي في النسيج الحضري (Masboungi, 2013). وتؤكد هذه الدراسات الحديثة صحة الانتقادات المبكرة التي وجهتها جين جاكوبز للتخطيط التقليدي، موضحة كيف أن التطور في الممارسات التخطيطية يستجيب بشكل متزايد لضرورات التكامل الوظيفي والتفاعل الاجتماعي في الفضاء الحضري.

وبالنظر إلى التطور التاريخي للتجزئات السكنية، نجد أن التصميم كان يستند في البداية إلى معايير الكفاءة الوظيفية، مع تركيز خاص على تسهيل حركة السيارات على حساب التفاعل المجتمعي. وكما أوضحت جاكوبز، أدى هذا النهج إلى إهمال الديناميكيات الاجتماعية الضرورية لخلق بيئة حضرية حيوية (Wang et al., 2022). وقد تعزز هذا التوجه مع الازدهار الاقتصادي في فترة ما بعد الحرب العالمية الثانية، حيث شهدت الضواحي توسعاً كبيراً كرّس مبدأ الفصل بين مختلف استخدامات الأراضي. غير أن تطور الفكر الحضري أدى تدريجياً إلى تبني المدن لمقاربات أكثر تكاملاً، تعترف بالدور المحوري لسهولة الوصول وتنوع التجارب في إثراء الحياة الحضرية.

الخلاصة

يتضح من خلال هذا الفصل أن دراسة الشكل الحضري وتحولاته تتطلب فهماً عميقاً متعدد الأبعاد، يتجاوز الوصف الشكلي البسيط إلى تحليل أعمق للعلاقات والتفاعلات المعقدة بين مختلف العناصر المكونة للنسيج العمراني. وقد أظهرت الدراسة أهمية تبني مقاربة منهجية مدمجة تجمع بين التحليل الكمي والكيفي، حيث يسمح هذا الدمج بفهم أشمل للتحولات الحضرية من خلال الجمع بين دقة القياس وعمق التحليل للتجربة الإنسانية.

كما برز من خلال البحث، الدور المحوري للحاجات الإنسانية في توجيه وتشكيل التحولات الحضرية، وانعكاس ذلك على الشروط الصحية في المسكن. وتجلى ذلك بشكل خاص في دراسة نموذج المدينة الإسلامية، حيث أظهر التحليل كيف تتفاعل الهوية الثقافية مع التحولات المورفولوجية للمدينة، مؤكداً على ضرورة فهم هذه التحولات ضمن سياقها التاريخي والاجتماعي.

وتؤكد الدراسة على أن فهم التحولات في الشكل الحضري يتطلب النظر إلى المدينة كنظام حي متطور، تتشابك فيه العوامل المادية مع الاحتياجات الإنسانية والقيم الثقافية. هذا الفهم المتكامل يساهم في توجيه التخطيط الحضري المستقبلي نحو تحقيق توازن أفضل بين متطلبات التطور العمراني والحفاظ على جودة البيئة السكنية والهوية الثقافية للمدينة.

في ضوء هذا الفهم المتعدد الأبعاد، يمكن توجيه عمليات التطور الحضري بشكل يوازن بين الحفاظ على الهوية الحضرية والاستجابة لمتطلبات التحديث والتطوير. وتمثل التجارب المعاصرة التي تتجاوز الفصل التقليدي بين الوظائف الحضرية نحو تكامل أكثر نضجاً يراعي الاحتياجات الإنسانية المتنوعة، خطوة مهمة في هذا الاتجاه

الفصل الرابع
توسع مدينة العلمة
عبر التجزئات السكنية وتأثيره
على تحولات الشكل الحضري

الفصل الرابع

توسع مدينة العلمة عبر التجزئة السكنية وتأثيره على تحولات الشكل الحضري

مقدمة

يهدف هذا الفصل إلى تتبع وتحليل مسار التوسع العمراني لمدينة العلمة عبر التجزئة السكنية، بدءاً من نشأتها الأولى، مروراً بالمراحل التاريخية المختلفة التي شكلت ملامحها العمرانية. ويركز البحث على دراسة ست مراحل رئيسية في تطور المدينة، بدءاً من فترة ما قبل الاستقلال وصولاً إلى عام 2022.

يتناول الفصل بالتحليل أحكام البناء التي حكمت إنشاء التجزئات في كل مرحلة، والتحويلات التي طرأت على الشكل الحضري للتجزئة السكنية، سواء كانت تحولات جزئية منظمة من خلال رخص البناء، أو تحولات غير منظمة شملت النسيج الحضري للتجزئات عبر محيط لمدينة.

كما يولي اهتماماً خاصاً للتغيرات التي أحدثها القانون 08-15 في تعديل دفاتر الشروط للتجزئات، وما نتج عنه من تحولات كلية في الشكل الحضري.

1. نشأة مدينة العلمة:

تقع مدينة العلمة في الشرق الجزائري على بعد 300 كلم من العاصمة الجزائر وهي إحدى بلديات ولاية سطيف (الشكل 1)، أنشأها الاحتلال الفرنسي على طريق قسنطينة في المكان المسمى تافتيكة، بموجب مرسوم بتاريخ 28 أبريل 1862 تحت مسمى سانت أرن 'Saint Arnaud' (Mazzia, 1954)، أصبح اسمها العلمة بعد الاستقلال عام 1962.

تغطي بلدية العلمة مساحة تقدر ب 74,4 كم²، وقد عرفت منذ نشأتها بازدهار تجارة الجملة بجميع أنواعها بفضل موقعها على محور الطريق الوطني رقم 5 الذي يعتبر من المحاور ذات الأهمية الكبرى كونه يعبر الإقليم من الشرق إلى الغرب والطريق الوطني رقم 77 الذي يعبر الإقليم أيضاً من الشمال إلى الجنوب، بالإضافة إلى محور السكك الحديدية الممتد من الشرق إلى الغرب (Urbase, 2015)، وقد استمر هذا التوجه نحو النشاط التجاري للمدينة إلى الفترة الحالية حيث أصبحت مدينة العلمة "الموقع الرمزي للتجارة العابرة للحدود في الجزائر كما وصفتها دراسة (Belguidoum et al., 2017)، بل تطور إلى تجارة

التجزئة المتخصصة في أغلب أحياء المدينة خاصة بالتجزئات السكنية الواقعة في وسط وغرب المدينة، وقد تم تأكيد هيمنة الوظيفة التجارية على بنية الشغل بالبلدية بنسبة 57,4% في الإحصاء الاقتصادي الذي قام به المركز الوطني للدراسات والتحليلات الخاصة بالسكان (CENEAD, 2011).



شكل 1: موقع مدينة العلمة، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

2- مراحل توسع مدينة العلمة عبر التجزئة السكنية:

2.1. المرحلة الأولى: قبل الاستقلال

شهدت مدينة العلمة، أو سانت أرنو كما كانت تسمى في الفترة الاحتلالية إنشاء العديد من التجزئات السكنية، من بينها على سبيل المثال لا حصر، مازوكا، أوبوردوف، فيال.... كما شهدت تواجد تجمعات سكنية غير قانونية منها ما أنشئ من ملاك أراضي مستوطنين كالساسي ومازوكا، وأخرى من الجزائريين كالتى بنيت في حي المذبح جنوب شرق التجمع الحضري وحي الواد على ضفتي واد السارق في مجراه المحول من الإدارة الفرنسية للمدينة آنذاك، وقد صنفّت هذه الأخيرة من إدارة الاحتلال للمدينة، بأنها مناطق غير صحية كما يوضحها (الملحق رقم 1a).

في هذه الفترة وأثناء ثورة التحرير، أنشأ الحصاص لعبيدي سالم تجزئة سكنية بأرضه الواقعة على الحدود الغربية لتجمع 'سانت أرنو'، جنوب الطريق الوطني رقم 5 (الملحق رقم 1b)، وقد تمت الموافقة عليه

بموجب قانون التعمير والسكن الفرنسي وذلك بتاريخ 19 ديسمبر 1958، وهي تضم 99 قطعة في الشطر الأول لهذه التجزئة (شكل 2)، والتي ستكون موضوع دراسة مفصلة في الفصل القادم.



شكل 2: موقع تجزئة المرحلة الأولى، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

2.2 . المرحلة الثانية: ما بين 1962 إلى 1974

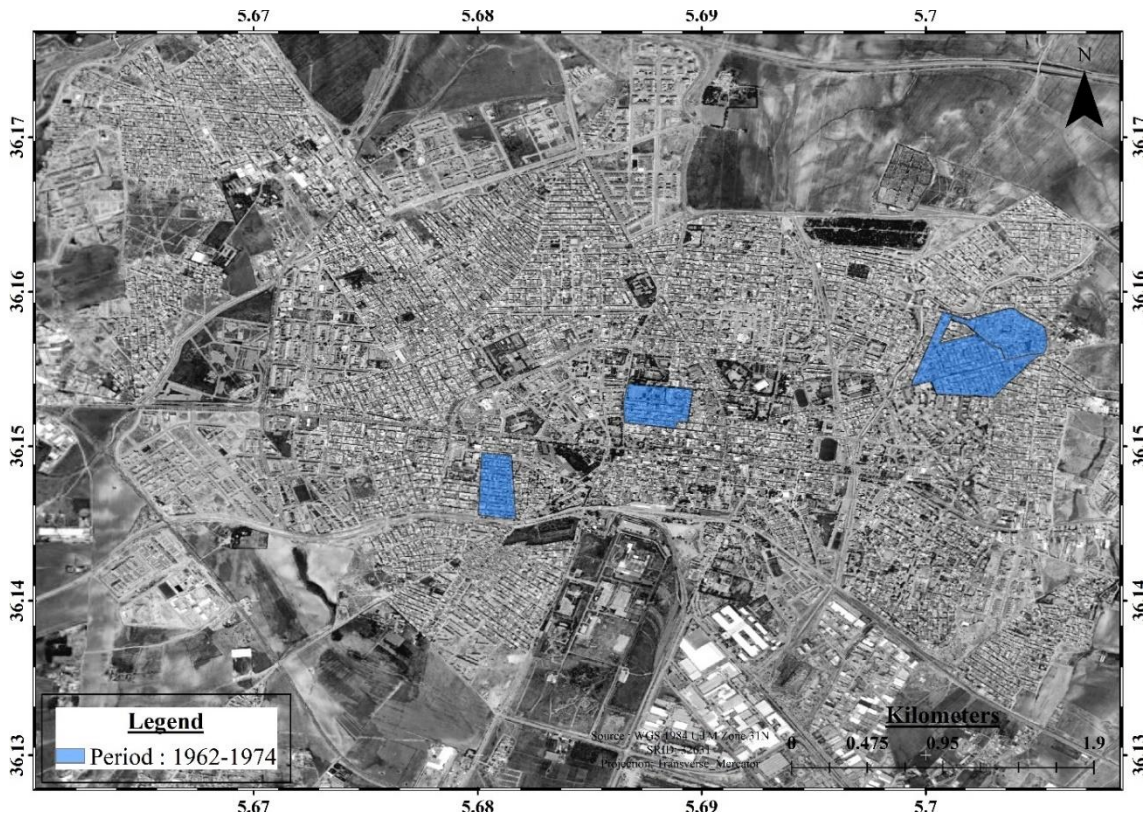
شهدت هذه الفترة إنشاء أربع تجزئات سكنية وكلها صدرت قراراتها بموجب القانون الفرنسي، على اعتبار أن الأمر رقم: 157 / 62 / المؤرخ في 31 / 12 / 1962 قد نصّ على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية التي كانت سائدة أثناء الاحتلال الفرنسي باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري. اثنان من هذه التجزئات كانتا امتدادا طبيعيا للمحيط العمراني للمدينة آنذاك والأخريان كانتا في الضاحية الشمالية الشرقية للمدينة.

أ- التجزئة الأولى هي تجزئة الحصاصان حدود وبلعلي على الأرضية الواقعة في الجهة الشمالية الغربية لتجمع 'سانت أرنو' بعدد قطع مقدر ب 138 قطعة. رغم أن أول طلب إنشاء كان أثناء الاحتلال الفرنسي، إلا أن الموافقة على إنشائها تأخرت إلى عام 1963، بعد مداوات ومراسلات عديدة بين الإدارة والحصاصان، وستكون أيضا موضوع دراسة مفصلة في الفصل القادم.

ب- التجزئة الثانية هي الشطر الثاني لتجزئة سالم لعبيدي التي أنشأت عام 1970 بعدد قطع مقدر ب 270 قطعة، تقع على امتداد ملكيته جنوب الشطر الأول، على، ويحدها الشطر الأول شمالا والأرضية التي كان يستحوذ عليها القطاع العسكري للاحتلال الفرنسي شرقا والسكة الحديدية جنوبا (أنظر الملحق رقم 1) وقد كان الشطران يمثلان الحدود الغربية للمدينة آنذاك.

ج- التجزئة الثالثة هي الشطر الأول من تجزئة السعيد قوطالي التي أنشئت عام 1970 بعدد قطع مقدر ب 338 قطعة، وتقع بالضاحية الشمالية الشرقية لمدينة العلة وكانت تحدها عند إنشائها أراضي فلاحية شمالا وبلدية بازر صخرة شرقا (حسب الحدود القديمة للبلديات)، وأرض ملك الدولة جنوبا وواد جهادي غربا. ولأن التجزئة كانت منفصلة عن التجمع الحضري ليس فقط بأراضي فلاحية بل أيضا بواد جهادي، فقد تعهد الحصاص ببناء جسر لربط التجزئة بالمدينة، وإنشاء محطة تصفية المياه المستعملة وفقا للقوانين الصحية المعمول بها في تلك الفترة.

د- التجزئة الرابعة هي الشطر الثاني من تجزئة السعيد قوطالي التي أنشئت عام 1971 بعدد قطع مقدر ب 319 قطعة، وتقع بنفس الضاحية التي أنشئ عليها الشطر الأول، وكانت تحدها عند نشأتها أراضي فلاحية شمالا وبلدية بازر صخرة في الجنوب الشرقي (حسب الحدود القديمة للبلديات)، والشطر الأول لتجزئة قوطالي غربا وأرض ملك الدولة جنوبا (الشكل 3).



شكل 3: موقع تجزئات المرحلة الثانية، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

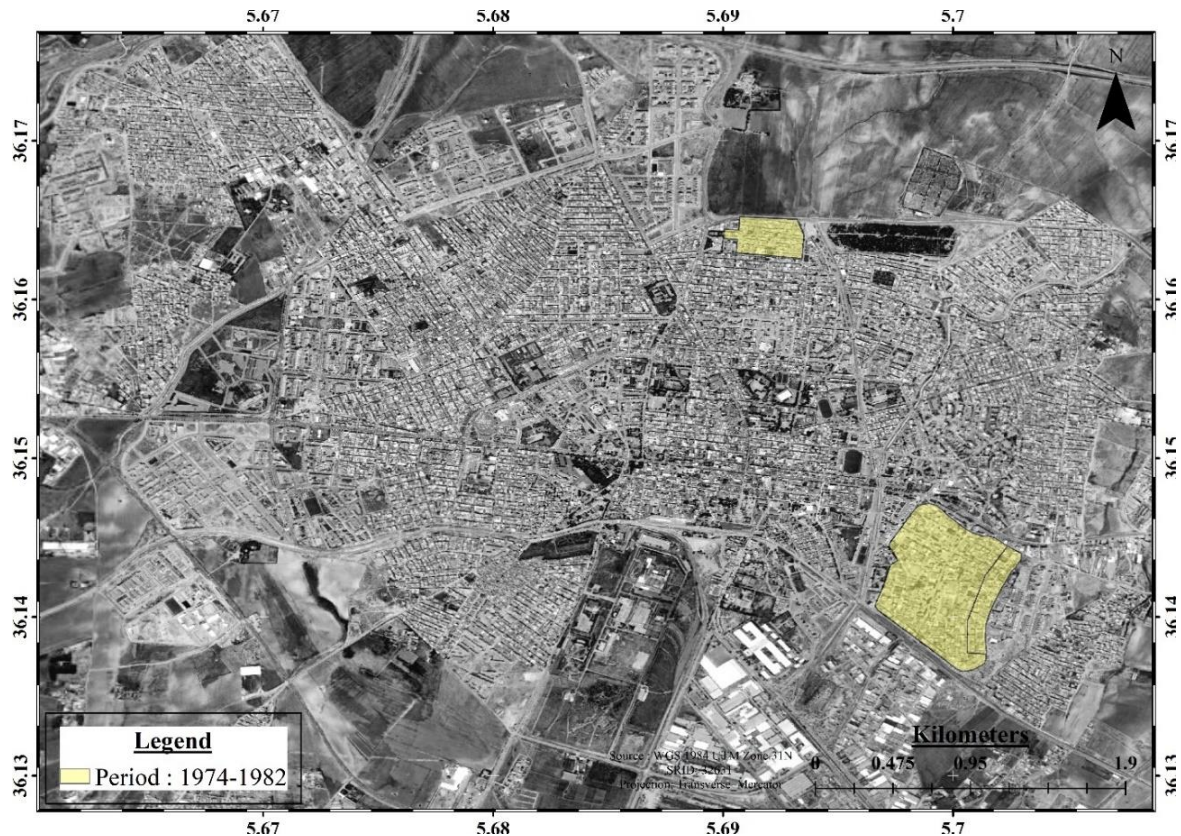
3. 2- المرحلة الثالثة: ما بين 1974 و1982

بدأت هذه المرحلة بنقطة تحول فاصلة في مسار التشريع العمراني الجزائري، المتمثلة في إصدار الأمر رقم: 26 / 74 والذي شكل تطورا نوعيا، إذ بواسطته بدأ عهد أدوات التعمير والتي تمثلت آنذاك في المخطط العمراني التوجيهي PUD وأدواته التنفيذية منطقة السكن الحضري الجديد ZHUN والمنطقة الصناعية. وقد شهدت هذه الفترة إنشاء ثلاث تجزئات فقط، كانت كلها في ظل التشريع الجزائري، تقع اثنان منها ضمن منطقتي السكن الحضري الجديد ZHUN الشمالية الشرقية والجنوبية الشرقية، والثالثة خارجهما.

أ- التجزئة الأولى هي التجزئة السكنية 637 قطعة ثابت بوزيد، التي أنشئت عام 1979 ضمن حدود المنطقة الحضرية الجديدة للسكن في الجنوب الشرقي للمدينة، التي كانت مصممة كممنطقة مختلطة بين السكن الفردي والجماعي، يحدها من الشمال الطريق الوطني رقم 5 ومن الجنوب السكة الحديدية أما شرقا فيحدها التجزئة 103 قطعة وغربا أرض كانت منطقة غير قابلة للبناء كونها معرضة للفيضان بتواجدها ضمن اتفاق واد جهادي، وقد شكل هذا الموقع انقطاعا في النسيج الحضري بين التجزئة والمركز الحضري الكولونيالي للمدينة.

ب- التجزئة الثانية هي تجزئة 103 قطعة ثابت بوزيد، التي أنشئت عام 1979 ضمن المنطقة الحضرية الجديدة للسكن، يحدها من الشمال الطريق الوطني رقم 5 ومن الجنوب السكة الحديدية أما شرقا فيحدها أرض فلاحية (مزرعة مخلوفي) محمية بقرار رئاسي وغربا التجزئة السكنية 637 قطعة، وقد بقيت تمثل الحدود الجنوبية الغربية للمدينة لثلاث عقود على الأقل.

ج- التجزئة الثالثة هي تجزئة "المنكوبين" السعادة حاليا بعدد قطع مقدر ب 196 قطعة، وقد أنشئت عام 1981 بطريقة استعجالية بعد الفيضانات الكبيرة التي حدثت في مدينة العلمة في الفاتح من سبتمبر من نفس السنة، حيث تم ترحيل سكان حي المذبح إلى هذه التجزئة الواقعة في أقصى الحدود الشمالية للمدينة وذلك بمحاذاة حدود المنطقة الشمالية الحضرية الجديدة للسكن ZHUN، وقد بقيت محافظة على كونها ضمن الحدود الشمالية للمدينة إلى الوقت الراهن (الشكل 4).



شكل 4: موقع تجزئات المرحلة الثالثة، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

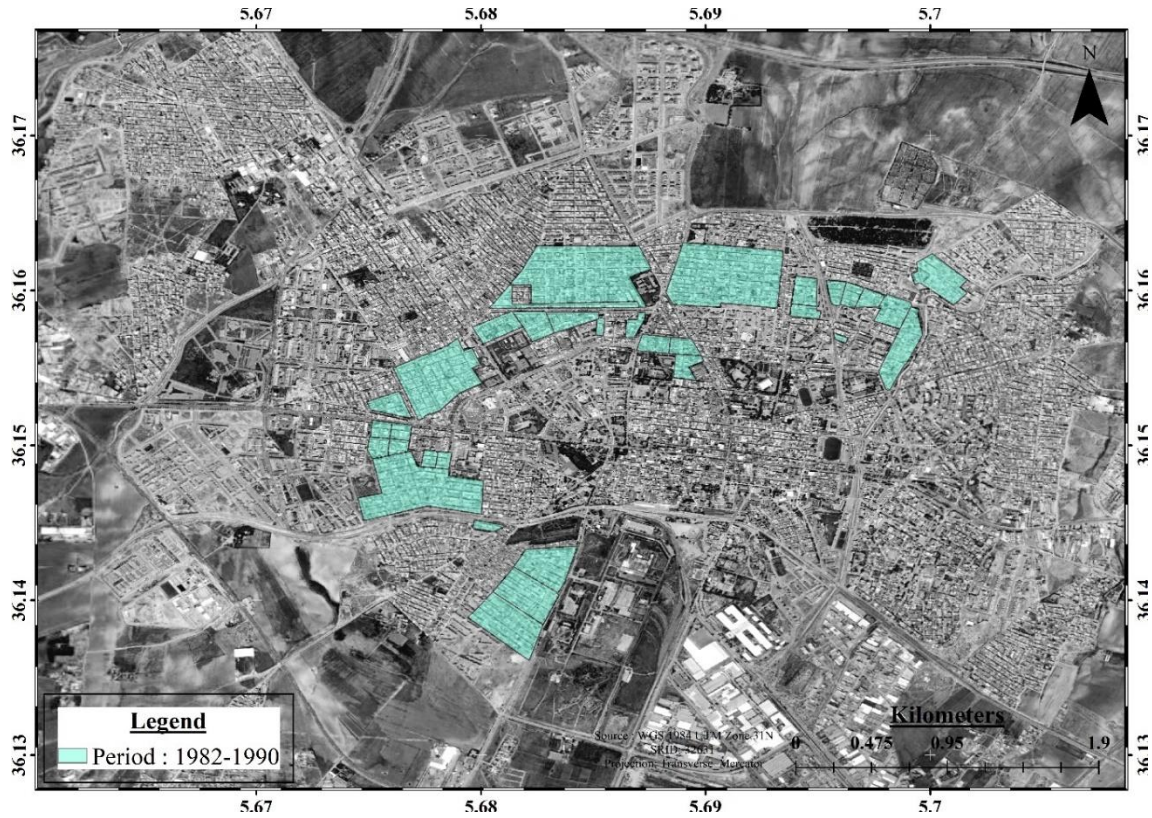
2. 4- المرحلة الرابعة: ما بين 1982 و1990

بدأت هذه المرحلة بصدر القانون 02 /82 المؤرخ في 6 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، أخذت التجزئات والتعاضديات التي أنشئت في هذه الفترة شكلا حلقيا امتد على حدود المخطط العمراني ابتداء من تجزئتي قوطالي بالشمال الشرقي، مرورا بمنطقتي الإصلاح الحضري شمالا ثم الحدود الغربية، متخطيا السكة الحديدية لينتهي بحدود المنطقة الصناعية جنوبا.

أ- في هذه الفترة، تم إنشاء 12 تجزئة مشكلة الحلقة المشار إليها أعلاه، بمجمل 2718 قطعة، اتخذت تجزئتي قوطالي بداية لامتداد النسيج الحضري بواسطة تجزئة 175 قطعة، وبعد انقطاع ناتج عن ارتفاع واد جهادي و محيط المقبرة المسيحية في الشمال الشرقي، استمرت حلقة النسيج الحضري باستغلال دراستين أنجزهما مكتب الدراسات (CADAT)، المنطقة 'أ' المسماة حاليا بالمنظر الجميل والمنطقة 'ب' المسماة حاليا بحي هوارى بومدين ، كخلفية لإعداد ثلاث تجزئات سكنية اثنتين منها شديدة الكثافة و هي تجزئة 492 قطعة مكثفة و تجزئة 419 قطعة مكثفة و تجزئة 68 قطعة.

واستكملت الحلقة شمال الطريق الوطني رقم 5 بإنشاء تجزئة 426 قطعة المعروفة حاليا 'بحي دبي'، أما جنوبا، فقد أنشئت تجزئة 432 قطعة مكثفة، محيطة بالتجهيزات التربوية، ليتحد النسيج الحضري بتجزئة لعبيدي الشطر الثاني، إلا أن تجزئة لعبيدي عبد الواحد قد بدت كجزيرة منفصلة عن النسيج الحضري لهذه المرحلة، وانتهت هذه الحلقة بالتجزئات الثلاث لحي صخري التي اتخذت من الطريق المحاذي للمنطقة الصناعية ترافعا لها.

ب- أما التعاضديات فقد كانت بعدد 21، وبمجموع 609 قطعة، وقد كان تموضعها بمثابة الوصل بين التجزئات، حيث ساهمت في امتداد النسيج الحضري ضمن الشكل الحلقي المكون لحدود المخطط العمراني، وقد أنشئت على خلفية دراسة المنطقة الحضرية الجديدة للسكن في شمال المدينة (الشكل 5)



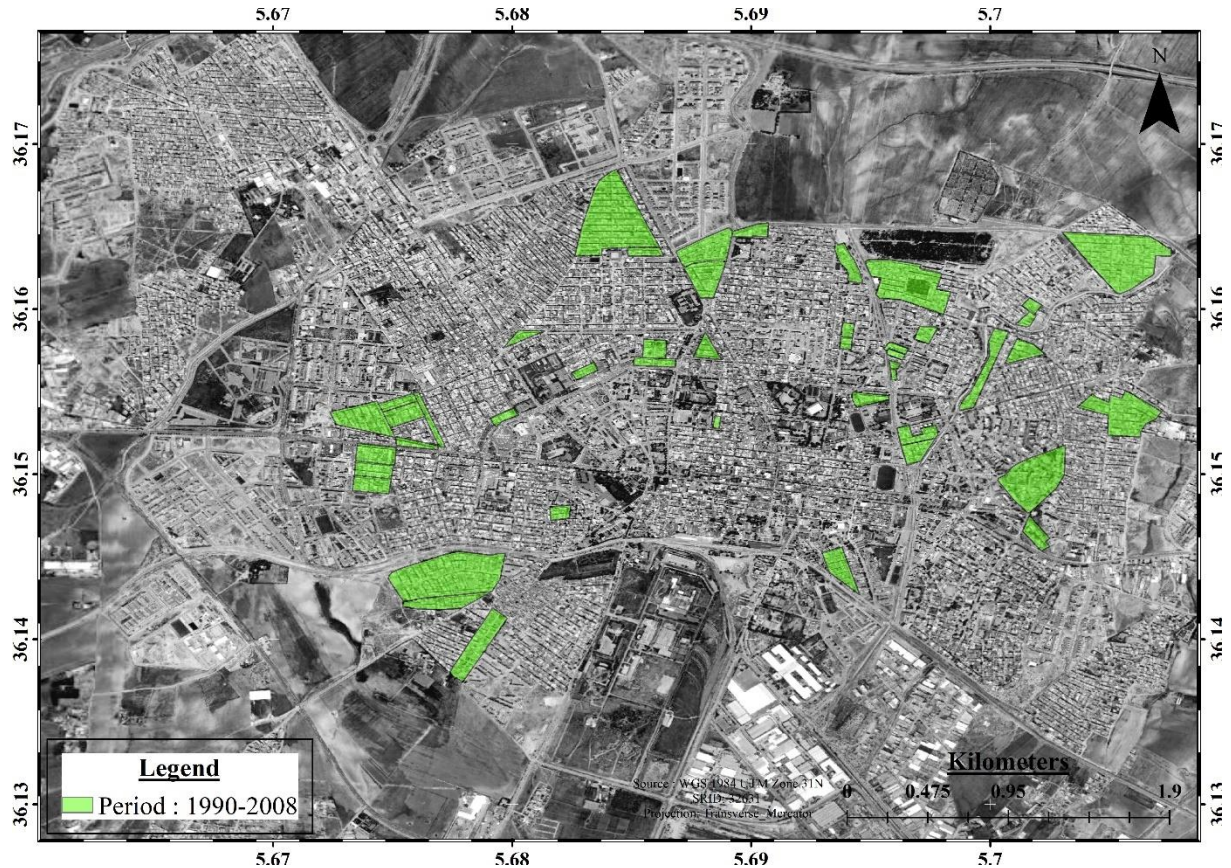
شكل 5: موقع تجزئات المرحلة الرابعة، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

2. 4- المرحلة الخامسة: ما بين 1990 و2008

بدأت هذه المرحلة بصدر القانون 90/29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي كان تنويعا للتحويل الجذري للسياسة الجزائرية بعد دستور فبراير 1989. وقد بدت التجزئات والتعاضديات التي أنشئت في هذه الفترة وكأنها تشكل حلقة ثانية شبه مكتملة، فوق الحلقة التي تشكلت في المرحلة السابقة، حيث تحاذت مع النسيج الفوضوي في الجهة الشرقية والجهة الشمالية الغربية، وبرزت أكثر تلك الحلقة في الجهة الغربية وانتهت بالدخول في الحلقة الأولى مزيلة الانقطاع الذي كان حاصلا في النسيج الحضري.

أ- في هذه الفترة، تم إنشاء 13 تجزئة بمجمل 2671 قطعة، حيث شكلت تجزئات قوطالي بداية الحلقة المشار إليها أعلاه من الجهة الشرقية، وقد كانت إنفاذا لتلك الأراضي من توسع السكن الفوضوي حيث يلاحظ أن التجزئات الثلاث كانت تحاذي أو داخل النسيج الفوضوي، وعملت بذلك على رتق الانقطاع في النسيج الحضري شرقاً، لكن تجزئة 440 قطعة قوطالي كونت انقطاعاً بينها وبين تجزئة 175 قطعة صبايحي نظراً للطبيعة المغايرة للملكية. ثم انحسرت هذه الحلقة في الجهة الشمالية جنوب غابة بن بلة مع تجزئة 373 قطعة المحيطة بالمقبرة المسيحية، لتعود تجزئة 486 لترسم حدود الحلقة الأوسع شمالاً، وتنتهي بتجزئة 144 ق بعد أن تخطت السكن الفوضوي، بينما عملت تجزئتي 400 ق و175 ق على إزالة الانقطاع في النسيج الحضري جنوب غرب المدينة.

ب- أما التعاضديات فقد كانت بعدد 30 وبمجمل 1009 قطعة، وقد كان تموضع بعضها بمثابة الوصل بين التجزئات، وساهمت في امتداد النسيج الحضري، حيث قامت التعاضديتين الصومام والفتح 1 بغلق فرجة الحلقة السابقة شمالاً والتعاضديتين الخيام وابن باديس بغلقها غرباً، بينما انتشرت أكثر من 13 تعاضدية في أرجاء النسيج الحضري الموجود مستحوذة على أغلب الأراضي الشاغرة وقد لوحظ البناء فوق ارتفاع واد جهادي في الجهة الشمالية الشرقية (الشكل 6).



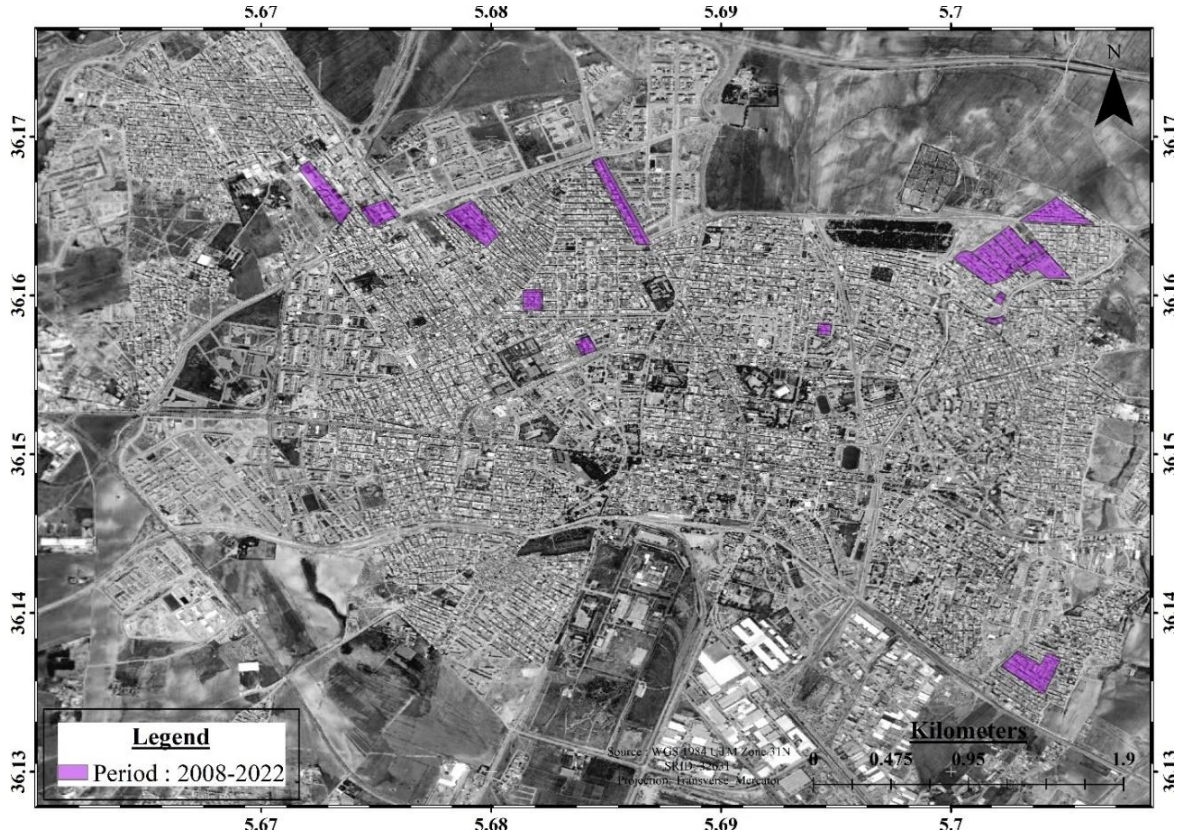
شكل 6: موقع تجزئات المرحلة الخامسة، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

2. 5- المرحلة السادسة: ما بين 2008 و2022

بدأت هذه المرحلة بصدر القانون 08/15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والذي كان الغرض منه عند صدوره، النظر في مخالفات البناءات الموجودة للقوانين العمرانية السارية المفعول. تعتبر التجزئات والتعاضديات التي أنشئت في هذه المرحلة بمثابة تسوية وضعية بالنسبة لبعضها وإنفاذا للأراضي ذات الملكية الخاصة من توسع النسيج الفوضوي، كما عملت على رتق الانقطاع في النسيج الحضري خاصة في محيط الأحياء الفوضوية الموجودة.

أ- في هذه الفترة، تم إنشاء 19 تجزئة بمجمل 1151 قطعة، وفي حين كانت تجزئة 84 قطعة عبارة عن عملية تسوية وضعية كونها كانت قيد رفع التحفظات، فإن بعض التجزئات كانت عبارة عن تسوية للمناطق التي ظهر في محيطها البناء الفوضوي أو غير القانوني شرق المدينة كتجزئة 258 قطعة لقوارص وتجزئات أخرى كان موقعها في الأراضي التي بقيت شاغرة داخل النسيج الحضري الفوضوي في الجهة الشمالية الغربية للمدينة كتجزئة 84 قطعة بهلولي، وفي الجهة الجنوبية الغربية كتجزئة 76 قطعة دنفير، أما بعضها الآخر، فكانت تقع على الأراضي التي شكلت الانقطاع في النسيج الحضري شمال شرق المدينة بين تجزئة قوطالي 440 ق وتجزئة 175 قطعة عظيمي وصبايحي كتجزئة 60 قطعة سبيحي وتجزئة 68 قطعة عظيمي.

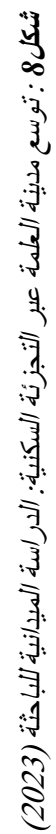
ب- أما التعاضديات التي أنشئت في هذه الفترة فقد كانت واحدة فقط هي تعاضدية الكرامة ب 48 قطعة في الجهة الشمالية الشرقية للمدينة (الشكل 7).



شكل 7 : موقع تجزئات المرحلة السادسة، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

كحوصلة لهذه الدراسة التاريخية التحليلية المفصلة لتوسع مدينة العلمة عبر التجزئات السكنية، نستطيع أن نجزم أن التوسع قد اتخذ المدينة نمطاً حلقياً واضح المعالم، خاصة في المرحلتين الرابعة (1982-1990) والخامسة (1990-2008)، حيث تشكلت حلقات متتالية من التجزئات حول النواة الأصلية للمدينة. ورغم وجود انقطاعات في هذا النمط الحلقي، إلا أنه تم رتقها تدريجياً في المراحل اللاحقة (الشكل رقم 8). وقد تخللت عملية التوسع هذه، تحديات فرضتها العوائق الطبيعية كواد جهادي وواد السارق، إضافة إلى العوائق الاصطناعية كالسكة الحديدية والمقابر، والتي شكلت جميعها عناصر مؤثرة في توجيه مسارات التوسع العمراني وأدت إلى حدوث انقطاعات في النسيج العمراني.

لعبت الملكية الخاصة للأراضي دوراً محورياً في تحديد اتجاهات هذا التوسع، إذ نشأت أولى التجزئات على أراضٍ خاصة مثل تجزئة بلعلی ولعبيدي وقوطالي. وفي مرحلة لاحقة، تحولت هذه الملكيات الخاصة إلى موضوع للتسوية في المرحلة السادسة كإجراء ضروري لإنفاذها من ظاهرة البناء الفوضوي التي شكلت تحدياً مستمراً أمام تنظيم النسيج العمراني. وهكذا، ظهرت التجزئات في بعض المراحل كآلية فعالة للتصدي للبناء الفوضوي وإنقاذ الأراضي، خاصة في المرحلتين الخامسة والسادسة.



3. أحكام البناء عند إنشاء التجزئات في المراحل المختلفة:

1.3. في المرحلة الأولى

كانت أحكام البناء غير متجانسة بالنسبة لجميع القطع في تجزئة لعبيدي، باستثناء توحيد جميع القطع بالنسبة لعدم قسمة قطعة الأرض، حيث حرص الحصاص لعبيدي سالم على وضع شروط صارمة لاقتناء العقار وذلك باشتراط أن يكون المالك فردا و أن يمنع شراء القطعة الأرضية أو بيعها على الشيوع، أما معامل نفوذية الأرض (CES) فقد كان يختلف حسب موضع قطعة الأرض، و كذلك الأمر بالنسبة لمعامل شغل الأرض (COS)، في حين كان الارتفاع متباينا بين الجزء الشمالي المحاذي للطريق الوطني رقم 5 بارتفاع طابق أرضي زائد إثنين، و الجزء الجنوبي بطابق أرضي زائد واحد، و قد تم حصر الاستعمال في الوظيفة السكنية فقط. وسيتم التفصيل في ذلك وتحليله في الفصل القادم.

2.3. في المرحلة الثانية

لقد سارت أحكام البناء على نهج تجزئة لعبيدي بالنسبة لعدم قسمة، إلا أنها اختلفت عنها في ارتفاع المباني بحيث كانت موحدة بطابق واحد فوق الطابق الأرضي لجميع القطع، وكذلك بالنسبة لمعامل نفوذية الأرض 0,6 كأقصى حد، وشغل الأرض بنسبة 2,1 تقريبا وقد تم حصر الاستعمال في الوظيفة السكنية حصريا.

3.3. في المرحلة الثالثة

كانت أحكام البناء أيضا متجانسة بالنسبة لجميع تجزئات وتعاضديات المرحلة، بدفتر شروط نموذجي يتوحد فيه معامل نفوذية الأرض ب 0,6، معامل شغل الأرض ب 2,1، وتمنع فيه قسمة القطع كليا، اما الارتفاع فقد تم تحديده بمستويين (ط +1)، كما تم حصر الاستعمال في الوظيفة السكنية فقط.

3.4. في المرحلة الرابعة

كانت أحكام البناء أيضا متجانسة بالنسبة لجميع تجزئات وتعاضديات المرحلة، بدفتر شروط نموذجي يتوحد فيه معامل نفوذية الأرض ب 0,6، معامل شغل الأرض ب 2,1 كأدنى حد، وتمنع فيه قسمة القطع كليا، اما الارتفاع فقد تم تحديده بمستويين (ط +1) مع إمكانية إضافة مستوى ثالث (ط +2) وذلك حسب موقع القطعة ومحيطها (ملحق رقم 2)، كما تم حصر الاستعمال في الوظيفة السكنية فقط.

3.5. في المرحلة الخامسة

كانت أحكام البناء كما في سابقتها متجانسة بالنسبة لجميع تجزئات وتعاضديات المرحلة بدفتر شروط نمونجي، يتوحد فيه معامل نفوذية الأرض ب 0,6، وتمنع فيه قسمة القطع، أما الارتفاع فقد تم إرجاع تحديده إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء التي تضمنها المرسوم التنفيذي 91-175 (ملحق 3)، أما بالنسبة للاستعمال فقد تم تجاوز حصرية الوظيفة السكنية إلى السماح بالنشاطات التجارية والمهنية (ملحق 4)، باستثناء تجزئة 9 قطع بحي بلعلی التي اعتمدت أحكام بناء مختلفة كمعامل نفوذية الأرض الذي قدر ب 1 (100 %)، والارتفاع الذي قدر ب 16 م كحد أقصى.

3.6. في المرحلة السادسة

لم تعد أحكام البناء مستندة لدفاتر الشروط الأولية للتجزئات و التعاضديات، بل تم تغييرها بدفاتر شروط تعديلية والتي تم إعدادها لتسهيل تطبيق أحكام قانون 08-15 (الملحق رقم 5)، حيث أصبح معامل نفوذية الأرض يتراوح بين 0,9 و 1 ومعامل شغل الأرض يتراوح بين 2,7 و 5، أما الارتفاع فقد أصبح يتراوح بين (ط + 2) و (ط + 4)، كما تم السماح بالنشاط غير السكني في مجمل محيط التجزئة، أما قسمة القطع فقد تم السماح بها بشرط أن تكون القطعة الأصلية بعرض 8,80 م، وقد كانت في مضمونها تسوية لوضعية المباني المخالفة و سنتطرق بالتفصيل لهذه الأحكام في المبحث القادم.

4. التحولات في الشكل الحضري للتجزئات قبل صدور القانون 08-15

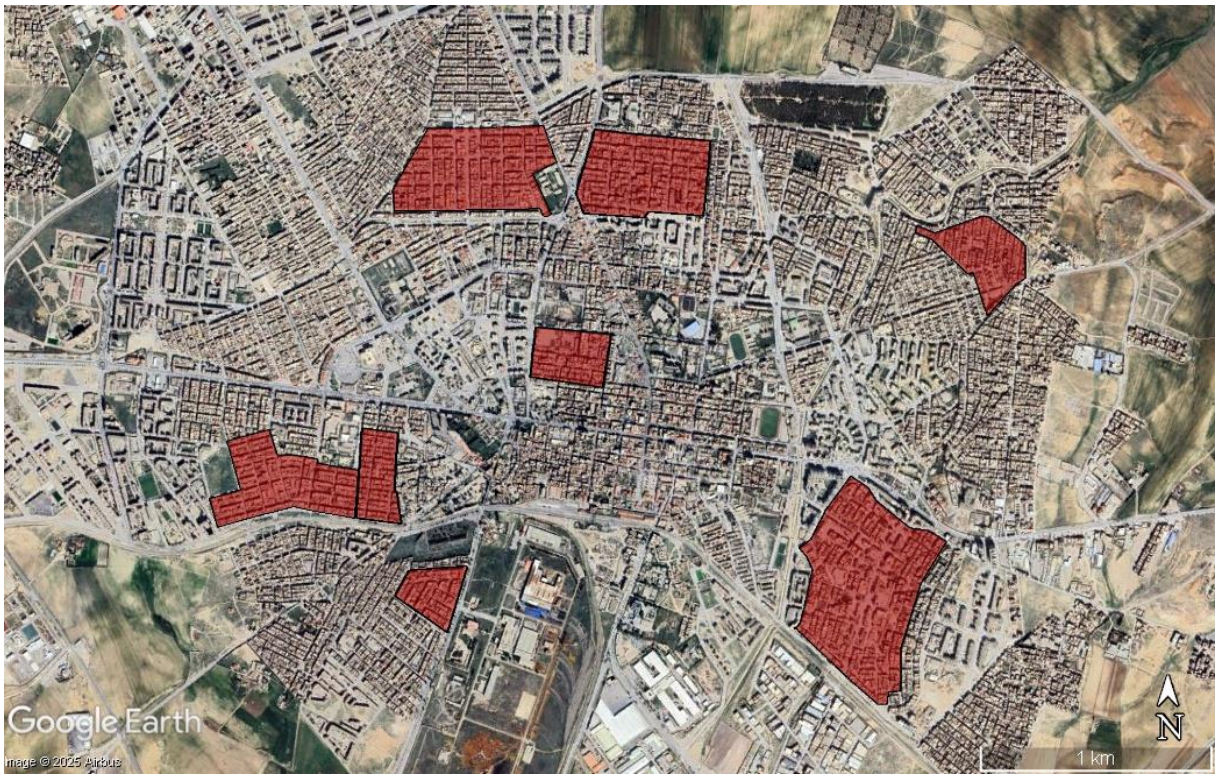
يمكن تصنيف التحولات التي شهدتها الشكل الحضري للتجزئة السكنية إلى قسمين رئيسيين: القسم الأول يتمثل في تحولات محدودة ومنظمة، تستند إلى قرارات رخص البناء. أما القسم الثاني فيتجلى في تحولات شاملة وواسعة النطاق غير منضبطة بقرار رخصة البناء، حيث تتجاوز حدود التجزئة الواحدة لتشمل النسيج العمراني لمدينة العلة بأكملها.

4.1. التحولات المنتظمة بواسطة قرارات رخص البناء

قبل عام 2008، لم تكن أحكام البناء تسمح بالاستخدام غير السكني في كل محيط التجزئة، بل كانت تسمح باستخدامات محدودة عبر قرارات رخص البناء. غير أن الواقع شهد تحولاً ملحوظاً نحو الاستخدام المختلط، حيث امتزجت الوظيفة السكنية مع الأنشطة التجارية والخدمية. وللتحقق من عدم وجود تصريح رسمي لهذا

التحول في رخص البناء، أجرينا دراسة تحليلية شملت العديد من التجزئات السكنية على مدى عشرين عاماً (1991-2010).

وقد راعينا في اختيار هذه التجزئات تمثيل الفئات الأربع التي أنشئت قبل عام 1990، مع توزيعها على الاتجاهات الجغرافية الأربعة للمدينة، مما يتيح لنا استنتاجات شاملة حول نطاق هذا التحول في المدينة ككل، كما يوضحه الشكل رقم 9.



شكل 9 : موقع التجزئات المكونة لعينة دراسة التحول عبر النشاطات، الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

4.1.1. بتجزئة بلعل

أنشئت تجزئة حدود وبلعل في بداية المرحلة الثانية المشار إليها في المطلب السابق (عام 1963).

جدول 15: التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة بلعل

الأعوام	رخصة بناء مسكن	تجديد رخصة بناء مسكن	+ رخصة بناء مسكن نشاط	تجديد رخصة بناء مسكن	استنتاجات
1991	1	1			1. الملاحظ هو بقاء بعض القطع شاغرة، ولم يتم تقديم طلبات رخص البناء إلا بعد ثلاثة عقود من إنشائها. * هتين الرخصتين لنفس المبنى، تم استغلال جزء من الطابق الأرضي لنشاط (صيدلية)، وكان تجديد رخصة البناء فرصة لتسوية الاستعمال غير السكني للبناء، حيث أضيفت المحلات بتسمية رخصة البناء، و بهذا تغيرت حقوق البناء و تم استغلال الطابق الأرضي كله للنشاط غير السكني. ** هتين الرخصتين خاصتين بقطعة الأرض التي كانت محل نزاع بين البلدية وأصحاب الأرض، وسيكون لها مجالا للشرح والتحليل في الفصل القادم.
1992					
1993	2				
1994	2				
1995					
1996	1* الحديث عن المحلات أفضل				
1997		1			
1998		2			
1999		1			
2000		2			
2001		1			
2002					
2003	1	1			
2004			1* محلات ط أ		
2005	1** تجزئة سكنية				
2006		2			
2007			1مركز تجاري	1 محلات ط أ 1 محل ط أ	
2008	1** ترقية عقارية				
2009					
2010					
المجموع	7 رخص 1 تجزئة سكنية 1 ترقية عقارية	11	1	3	

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير للبلدية (2012)

4.1.2. بتجزئة لعبيدي (الشرط الثاني)

أنشئت تجزئة لعبيدي الشرط الثاني أثناء المرحلة الثانية المشار إليها في المطلب السابق (عام 1970).

جدول 16: التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة لعبيدي الشرط الثاني

الأعوام	رخصة بناء مسكن	تجديد رخصة بناء مسكن	رخصة بناء مسكن + نشاط	تجديد رخصة بناء مسكن + نشاط	استنتاجات
1991	4	8			1- والملاحظ هو استمرار تقديم طلبات رخص البناء إلى غاية عام 1997، أي أن تعمير هذه التجزئة قد استمر قرابة ثلاثة عقود. 2- الملاحظ أنه ابتداء من عام 2003 كان النشاط المضاف لوظيفة السكن هو التجارة بمختلف أنواعها، وكانت أغلبها تحتاز الجزء الأمامي من المسكن. بينما قبل ذلك كان النشاط المضاف لا يتعدى نشاط الحمام أو المرش.
1992	3				
1993	8	1	1 حمام ومرش		
1994		1			
1995	5	2			
1996					
1997	1				
1998		1	1 حمام		
1999					
2000		1			
2001					
2002					
2003		1	1 محل بالط أ		
2004		2			
2005		2			
2006			1 محل بالط أ		
2007		1			
2008		2			
2009			1 وراقه بالط أ		
2010		1	1 محلات بالط أ		
المجموع	21	26	3	4	

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير للبلدية (2012)

4. 1. 3. بتجزئة قوطالي الشطر الأول

أنشئت تجزئة قوطالي الشطر الأول أثناء المرحلة الثانية المشار إليها في المطلب السابق (عام 1970).

جدول 17 : التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة قوطالي الشطر الأول

الأعوام	رخصة بناء مسكن	تجديد رخصة بناء مسكن	رخصة بناء مسكن + نشاط	تجديد رخصة بناء مسكن + نشاط	استنتاجات
1991		2			1- الملاحظ هو استمرار تقديم طلبات رخص البناء إلى غاية عام 2002 وتجديد بعضها الآخر إلى غاية 2008، أي أن تعمير هذه التجزئة قد استمر قرابة أربعة عقود كاملة. 2- تجدر ملاحظة استغلال آلية تجديد طلب رخصة البناء، لإدراج تعلية البناءة إلى الطابق الثاني رغم أن حقوق البناء في دفتر الشروط لا تنص إلا على ارتفاع ط 1 فقط.
1992	2				
1993	18	1			
1994	6	1		1 مخبزة	
1995		4		1 مرش	
1996		1			
1997		2			
1998		2 و 1 تعلية إلى ط 2			
1999		4			
2000		2		1 مخبزة	
2001					
2002		2		1 محل تجاري	
2003		3		1 حمام ومرش	
2004		1			
2005		2			
2006					
2007					
2008		2			
2009					
2010					
المجموع	26	30	2	3	

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير للبلدية (2012)

4.1.4. تجزئة ثابت بوزيد

إن تجزئة ثابت بوزيد قد أنشئت أثناء المرحلة الثالثة المشار إليها في المطلب السابق عام (1979).

جدول 18: التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة ثابت بوزيد

الأعوام	رخصة بناء مسكن	تجديد رخصة بناء مسكن	رخصة بناء مسكن + نشاط	تجديد رخصة بناء مسكن + نشاط	استنتاجات
1991					1- الملاحظ هو عدم تقديم طلبات رخص البناء في تسعينات القرن الماضي، ولم تستأنف هذه العملية إلا في عام 2000 وقد استمر ذلك إلى غاية 2008. أي أن تعمير هذه التجزئة قد استمر، رغم الانقطاع، قرابة أربعة عقود كاملة. في الخلاصة أبين أن استمرار تعمير التجزئة السكنية لعقود من الزمن قد يخلق أوضاع جديدة قد تتطلب احتياجات لم تكن موجودة أثناء الانشاء. 2- الملاحظ أن طلبات رخص بناء مسكن وحمam بالطابق الأرضي كنشاط وصلت إلى ثلاثة بالإضافة إلى المرش، وهذا له دلالة أن هناك كثافة سكانية بالمنطقة، ربما هذا ناتج عن تواجد السكن الجماعي داخل نسيج التجزئة (637 قطعة + 528 سكن جماعي).
1992					
1993					
1994					
1995					
1996					
1997					
1998					
1999					
2000		6			
2001		7			
2002	1	6	2 حمam		
2003		6			
2004		1			
2005	1		1 مرش		
2006		2			
2007	1	2			
2008		1	1 حمam		
2009					
2010					
المجموع	3	34	4	1	

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير للبلدية (2012)

4.1.5. تجزئة المنظر جميل

إن تجزئة المنظر الجميل قد أنشئت أثناء المرحلة الرابعة المشار إليها في المطلب السابق (عام 1983).

جدول 19: التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة المنظر الجميل

الأعوام	رخصة بناء مسكن	تجديد رخصة بناء مسكن	رخصة بناء مسكن + نشاط	تجديد رخصة بناء مسكن + نشاط	استنتاجات
1991	30	80			1- الملاحظ هو استمرار تقديم طلبات رخص البناء إلى غاية عام 2011 وتجديد بعضها الآخر إلى غاية 2012، أي أن تعمير هذه التجزئة قد استمر قرابة عقدين. 2- الملاحظ أن طلبات رخص بناء مع نشاط بالطابق الأرضي كانت تتمثل في (حمام، مرش، مخبزة). * تجدر ملاحظة استغلال آلية تجديد طلب رخصة البناء، لإدراج تعلية البناية إلى الطابق الثاني رغم أن حقوق البناء في دفتر الشروط لا تنص إلا على ارتفاع ط أ+1 فقط.
1992	25				
1993	82				
1994	23				
1995	13	6			
1996	6	2	1 مخبزة		
1997	1	3	1 حمام		
1998	1	9	1 حمام 1 مرش		
1999		5			
2000	1	14	1 حمام		
2001	1	10	2 مرش		
2002		10			
2003	2	5			
2004		6			
2005		5			
2006		5			
2007	1	1			
2008	1	4 تعلية ط2*			
2009	1	2 تعلية ط2*			
2010		2			
المجموع	187	201	3	5	

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير للبلدية (2012)

4.1.6. تجزئة هوارى بومدين

إن تجزئة هوارى بومدين قد أنشئت أثناء المرحلة الرابعة المشار إليها في المطلب السابق (عام 1986).

جدول 20 : التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة هوارى بومدين

الأعوام	رخصة بناء مسكن	تجديد رخصة بناء مسكن	رخصة بناء مسكن + نشاط	تجديد رخصة بناء مسكن + نشاط	استنتاجات
1991	119		1مرش، 1 مخبزة 3 حمام	1 حمام 1 مقهى	1- الملاحظ هو استمرار تقديم طلبات رخص البناء وتجديد بعضها الآخر إلى غاية 2010، أي أن تعمير هذه التجزئة قد استمر قرابة عقدين 2- الملاحظ أن طلبات رخص بناء مع نشاط بالطابق الأرضي كانت تتمثل في (حمام، مرش، مخبزة).
1992	1		1مرش، 1 مخبزة 2 حمام، 1 مقهى		
1993	25				
1994	92	4			
1995	13	4			
1996	9	6			
1997	8	5	1 حمام، 1 مخبزة		
1998	2	7	1 مرش		
1999	2	8	1 حمام		
2000	2	3	1 مخبزة		
2001		8		1 حمام	
2002		8		2 حمام 1 مرش	
2003		7		1 مرش	
2004		7			
2005	3	6			
2006		4			
2007		2			
2008		3			
2009		1			
2010		1			
المجموع	277	85	3	5	

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير للبلدية (2012)

4.1.7. تجزئة ساعو مزيان

إن تجزئة ساعو مزيان قد أنشئت أثناء المرحلة الرابعة المشار إليها في المطلب السابق (عام 1986).

جدول 21: التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة ساعو مزيان

الأعوام	رخصة بناء مسكن	تجديد رخصة بناء مسكن	رخصة بناء مسكن + نشاط	تجديد رخصة بناء مسكن + نشاط	استنتاجات
1991	34	1	1 مخبزة		1- الملاحظ هو استمرار تقديم طلبات رخص البناء إلى غاية عام 2010 أي أن تعمير هذه التجزئة قد استمر قرابة عقدين. 2- الملاحظ أن طلبات رخص بناء مع نشاط بالطابق الأرضي كانت تتمثل في (حمام، مرش، مخبزة) ولم يتم إضافة النشاط التجاري إلا عام 2004، ويجدر التنبيه أن نشاط رياض الأطفال قد أضيف إلى نشاطات هذه التجزئة السكنية عام 2002. 3- بما أن هناك تجديد رخصة بناء مسكن + نشاط (3 مخبزة ومرش) حيث لم يتم طلب هذه الرخص بين عام 1991 وعام الطلب، فيمكننا أن نفهم أن طلب رخصة بناء مسكن + هذه الأنشطة قد تم في العشرية السابقة بعد إنشاء هذه التجزئة.
1992	2		2 حمام		
1993	179				
1994	24	6			
1995	12	10	1 مخبزة 1 حمام		
1996	16	2	2 مخبزة		
1997	3	5	2 حمام، 1 مخبزة		
1998	4	13			
1999	1	12			
2000		14			
2001		12	1 مخبزة		
2002	1	17	1 روضة أطفال		
2003		16	1 مرش		
2004	3	12	1 محلات بالطأ		
2005		2	1 محل تجاري		
2006	1	3			
2007		3	2 محل تجاري		
2008	2	4			
2009	3	3			
2010	1	2	1 محل تجاري		
المجموع	285	135	10	9	

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير البلدية (2012)

4.1.8. تجزئة 160 قطعة صخري

أنشئت تجزئة 160 قطعة صخري أثناء المرحلة الرابعة المشار إليها في المطلب السابق (عام 1988).

جدول 22 : التحولات المنتظمة برخص البناء لتجزئة 160 قطعة صخري

الأعوام	رخصة بناء مسكن	تجديد رخصة بناء مسكن	رخصة بناء مسكن + نشاط	تجديد رخصة بناء مسكن + نشاط	استنتاجات
1991	7				
1992	8				
1993	36				
1994	9				
1995	4	3			
1996	2	2		1 مرش	
1997					
1998	3	2			1- يبدو ان تقديم طلبات رخص البناء في بداياتها.
1999	1	1			
2000		5		1 حمام	2- بما أن هناك تجديد رخصة بناء مسكن +نشاط عام 1996 ولم يتم طلب هذه الرخصة بين هذا العام وعام 1991، فيمكننا أن نفهم أن طلب رخصة بناء مسكن +نشاط قد تمت في العشرية السابقة بعد إنشاء هذه التجزئة.
2001		9			
2002		3			
2003	2	1			
2004					
2005		2			
2006		1			
2007		1			
2008					
2009					
2010		2			
المجموع	71	30	1	1	

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير للبلدية (2012)

4.1.9. تحليل التحولات المنتظمة برخص البناء

تشير الدراسة التحليلية لهذه العينة من التجزئات السكنية إلى أن تطورها المستمر قد أدى إلى تحولات جوهرية في الشكل الحضري لمدينة العلمة. ومن أبرز هذه التحولات المصادقة على رخص البناء التي تتجاوز شروط البناء الأصلية، خاصة فيما يتعلق بالارتفاعات، حيث لوحظ استغلال آلية تجديد رخص البناء للتغلب على الطابق الثاني رغم أن دفاتر الشروط الأصلية لا تسمح بذلك. كما شهدت المدينة تحولاً تدريجياً من الطابع السكني البحت إلى طابع متعدد الاستخدامات، مع تغير ملحوظ في وظيفة الطابق الأرضي من سكني إلى تجاري أو خدمي.

وعلى مستوى الأنشطة المصاحبة للسكن، فقد اقتصر في المراحل الأولى على التجهيزات الصحية الجماعية مثل الحمامات والمرشات العمومية، والتي كانت تلبي احتياجات أساسية للسكان. ومع مرور الوقت، توسعت هذه الأنشطة لتشمل المخازن والمحلات التجارية المختلفة، حيث ظهر توجه واضح نحو إدماج النشاط التجاري في المناطق السكنية، بالإضافة إلى ظهور أنشطة خدمية متخصصة مثل رياض الأطفال، خاصة بعد عام 2002. هذا التنوع في الأنشطة يعكس تطوراً نوعياً في طبيعة الخدمات المرافقة للسكن واستجابة للاحتياجات المتجددة للسكان.

هذا بالنسبة للتحولات المحدودة التي أنجزت بواسطة قرارات رخص البناء، أما عن تلك التي ظهرت على الشكل الحضري للتجزئات السكنية بطريقة غير منتظمة برخص البناء، فسننظر لها في المبحث الموالي.

4.2. التحولات غير المنتظمة برخص البناء

استناداً إلى بيانات الإحصاء الوطني الاقتصادي لعام 2011، قمنا برصد وتحليل النشاطات الاقتصادية المدمجة في النسيج العمراني لمدينة العلمة. تم إجراء هذا التحليل من خلال مطابقة حدود التجزئات السكنية المستهدفة بالدراسة على خريطة الإحصاء الاقتصادي للبلدية، مما أتاح لنا استخراج أرقام المقاطعات والمناطق المكونة لكل تجزئة. وبناءً على ذلك، تمكنا من حصر وتصنيف جميع المحلات التجارية والخدمات المتواجدة ضمن هذه التجزئات، والتي تتركز غالبيتها في الطوابق الأرضية للمساكن، مما يعكس التحول الوظيفي الذي شهدته التجزئات السكنية. ومن أجل تسهيل عملية حصر النشاطات تم تصنيفها كالتالي:

*النشاط الأول (ن1): نشاط استهلاكي كالمطاعم والمقاهي ومشابهها

*النشاط الثاني (ن2): ورشات حرفية كالنجارة والحدادة والخياطة...

*النشاط الثالث (ن3): محلات تجارية خاصة بالمواد الغذائية

*النشاط الرابع (ن4) : محلات التجارية خاصة باللباس وتوابعه (أحذية، مجوهرات...)

*النشاط الخامس(ن5) : محلات تجارية لمواد أخرى كالأثاث والالكترونيات ...

*النشاط السادس (ن6) : محلات خدماتية كالعيادات الطبية ومكاتب المحاماة والصيدليات....

ولتسهيل قراءة نتيجة هذه العملية، جمعناها في الجدول رقم 23.

جدول 23: التحولات غير المنتظمة برخص البناء للتجزئات المكونة للينة

التجزئة \ النشاط	ن1	ن2	ن3	ن4	ن5	ن6	المجموع
تجزئة بلعل	4	8	8	147	21	25	213
تجزئة لعبيدي	0	4	0	0	3	13	20
تجزئة قوطالي	3	15	21	2	5	20	66
تجزئة ثابت بوزيد	8	9	5	0	20	19	61
تجزئة هواري بومدين	7	59	23	0	28	23	140
تجزئة المنظر الجميل	1	19	6	0	6	22	54
تجزئة ساعو مزيان	6	16	10	0	0	15	47
تجزئة صخري	2	6	6	0	2	6	22

المصدر: تقرير الإحصاء الاقتصادي لبلدية العلة لعام 2011 ومعالجة الباحثة (2023)

4. 2. 1. تحليل التحولات غير المنتظمة برخص البناء

يكشف تحليل توزيع النشاطات الاقتصادية في التجزئات السكنية المدروسة عن تباين كبير في حجم وطبيعة هذه النشاطات. فقد سجلت تجزئة بلعل أعلى تركيز للنشاط الاقتصادي بمجموع 213 نشاطاً، متفوقة بذلك على تجزئة هواري بومدين التي احتلت المرتبة الثانية بـ 140 نشاطاً، بينما سجلت تجزئة لعبيدي وصخري أدنى المستويات بـ 20 و 22 نشاطاً على التوالي. هذا التفاوت الملحوظ قد يعكس عوامل متعددة كالموقع الاستراتيجي للتجزئات وقدمها التاريخي وسهولة الوصول إليها.

كما يبرز من خلال الجدول ظاهرة التخصص النوعي للتجزئات، حيث تميزت تجزئة بلعل بتركز استثنائي للنشاط التجاري المرتبط باللباس وتوابعه (147 محلاً) بما يمثل نحو 69% من إجمالي النشاط الاقتصادي

بها، مما يشير إلى تحولها لمركز متخصص في هذا النوع من التجارة. في المقابل، تتجه تجزئة هوارى بومدين نحو التخصص في الورشات الحرفية بـ 59 ورشة تمثل 42% من نشاطها الاقتصادي، بينما تميل تجزئة لعبيدي للنشاط الخدماتي الذي يشغل 65% من محلاتها التجارية.

ومن الملاحظات الجديرة بالاهتمام غياب بعض النشاطات بشكل كامل في تجزئات معينة، فالنشاط التجاري المرتبط باللباس (ن4) يكاد يكون محصوراً في تجزئة بلعلى مع غيابه التام في خمس تجزئات أخرى. كما تخلو تجزئة لعبيدي من نشاط المطاعم والمقاهي (ن1) ومحلات المواد الغذائية (ن3)، وتفتقر تجزئة ساعو مزيان لمحلات الأثاث والإلكترونيات (ن5). هذا النمط من التوزيع غير المتكافئ للنشاطات يشير إلى تشكل تدريجي لشبكة حضرية تكاملية بين التجزئات المختلفة.

ويمتاز النشاط الخدماتي (ن6) المتمثل في العيادات الطبية والصيدليات ومكاتب المحاماة بتوزيع أكثر توازناً بين مختلف التجزئات، مما يعكس الطابع الأساسي لهذه الخدمات وارتباطها بالاحتياجات اليومية للسكان. وعلى الرغم من هذا التوازن النسبي، تنتصر تجزئة بلعلى المشهد بـ 25 منشأة خدماتية، بينما تسجل تجزئة صخري أدنى المستويات بـ 6 منشآت فقط.

أما النشاط الحرفي (ن2) فيظهر في جميع التجزئات لكن بتفاوت ملحوظ، حيث يبلغ ذروته في تجزئة هوارى بومدين بـ 59 ورشة وأدناه في تجزئة لعبيدي بـ 4 ورشات فقط. ويثير انتشار الورشات الحرفية بهذه الكثافة في التجزئات السكنية تساؤلات حول التأثيرات البيئية والوضائية على جودة الحياة السكنية، وحول مدى ملائمة البنية التحتية لهذه التجزئات لاستيعاب هذا النوع من النشاطات.

يعكس هذا التوزيع المتباين للأنشطة الاقتصادية تحولاً وظيفياً عميقاً في طبيعة التجزئات السكنية، التي تطورت من فضاءات سكنية بحتة إلى مناطق متعددة الوظائف. وتمثل تجزئة بلعلى نموذجاً واضحاً لهذا التحول، حيث تحولت تدريجياً إلى قطب تجاري متخصص في قطاع الألبسة، مما أدى إلى تغيير جذري في ديناميكيته الحضرية وحركة المرور فيها وحتى في قيمتها العقارية.

وبشكل عام، يشير هذا النمط من التخصص الوظيفي غير المخطط له مسبقاً إلى استجابة طبيعية لعوامل اقتصادية واجتماعية متشابكة، تشكلت عبر الزمن وأدت إلى إعادة هيكلة النسيج العمراني للمدينة. هذه الديناميكية العفوية تعكس مرونة المجال الحضري وقدرته على التكيف مع الاحتياجات المتغيرة للسكان، لكنها تطرح في الوقت نفسه تحديات تتعلق بالتخطيط الحضري المستدام وضمان التوازن بين مختلف الوظائف الحضرية.

5. التحولات الكلية بواسطة تعديل دفتر الشروط للتجزئة بعد صدور قانون 08-15

لقد ارتكزت عملية تعديل دفاتر الشروط للتجزئات السكنية على تعديل أحكام البناء المتمثلة في:

- معامل نفوذ الأرض CES، من 0.6 إلى 1 (استغلال 100 % بدلا من 60 % من القطعة الأرضية)، وقد استثنيت ثلاث تجزئات من هذا المقدار حيث اكتفت بمعامل 0.9.
- معامل شغل الأرض والذي ارتفع في جميع التجزئات بمقادير مختلفة، تراوح بين 2.7 و 5.
- العلو الذي شهد ارتفاعا أيضا مترأواحا بين طابقين فوق الطابق الأرضي وأربعة طوابق فوق الطابق الأرضي (طأ+2 - طأ+4).
- الاستعمال حيث توحدت جميع التجزئات في التحول إلى الوظيفة المختلطة سكن مع نشاط، والسماح بالتحويل الكلي للاستعمال من السكني إلى التجاري أو النشاط الثالثي.
- القسمة التي أصبحت مسموحة في جميع التجزئات.

استطعنا الاطلاع على جميع دفاتر الشروط في المصالح المختصة، وقد تم تجميعها في جدول واحد يضم التعديلات النهائية لأحكام البناء للتجزئات التي قدمت طلبات لتعديل دفتر الشروط. ومن خلال فحص مدى توافق التجزئات في جميع أو بعض أحكام البناء التي كانت موضوع تعديل في دفاتر الشروط، قمنا بتصنيف التجزئات إلى فئات على النحو التالي:

أولا: لاحظنا أن هناك توافق بين جميع التجزئات على القسمة والوظيفة المختلطة، فلم يؤثر هذين العاملين على تصنيف الفئات.

ثانيا: لاحظنا أن هناك شبه توافق على معامل نفوذ الأرض (CES) باعتماد نسبة نفوذ تقدر ب 100% (1)، باستثناء ثلاث تجزئات، فكان التصنيف الأول على أساس الاختلاف في هذا العامل.

ثالثا: لاحظنا أن هناك اختلاف واضح في العلو، فكان التصنيف الثاني.

رابعا: أما الاختلاف الكبير فقد لاحظناه في معامل شغل الأرض (COS)، فكان التصنيف الثالث.

وعلى أساس هذه التصنيفات وصل عدد الفئات إلى 15 فئة، والتي نقوم بعرضها عن طريق جداول منفصلة وفق ما اعتمد من أحكام البناء لتجزئة واحدة أو لمجموعة من التجزئات، بالإضافة إلى إدراج نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق كمؤشر إضافي لفهم العلاقة بين الكتلة المبنية والفراغات.

5.1. تصنيف الفئات وفق أحكام البناء لدفاتر الشروط التعديلية

■ **الفئة الأولى:** معامل نفوذ الأرض=0,9 ومعامل شغل الأرض= 2,7 والعلو= ط +أ= 2

جدول 24 : الفئة الأولى للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تعاضدية البهجة	الرابعة	13,5 م ² 15 %

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير لبلدية العلما (2012-2022)

■ **الفئة الثانية:** معامل نفوذ الأرض=0,9، معامل شغل الأرض= 3,4، العلو= ط +أ= 3

جدول 25 : الفئة الثانية للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تجزئة السعيد قوطالي (الشرط الأول)	الثانية	18 م ² 20 %
تعاضدية الرياض	الرابعة	

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير لبلدية العلما (2012-2022)

■ **الفئة الثالثة:** معامل نفوذ الأرض=1، معامل شغل الأرض= 3، العلو= ط +أ= 3

جدول 26 : الفئة الثالثة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تجزئة ثابت بوزيد (قطعة 637)	الثالثة	33,34 %
تعاضدية المستقبل (B-A-D-R)	الرابعة	
تجزئة 93 قطعة ورثة عنان	الخامسة	

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير لبلدية العلما (2012-2022)

■ **الفئة الرابعة:** معامل نفوذ الأرض=1، معامل شغل الأرض= 3,23، العلو= ط +أ= 3

جدول 27 : الفئة الرابعة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تعاضدية المستقبل	الرابعة	25,67 %
تعاضدية الأمل 1		

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير لبلدية العلة (2012-2022)

■ **الفئة الخامسة:** معامل نفوذ الأرض=1، معامل شغل الأرض=3,4، العلو= ط أ+3

جدول 28 : الفئة الخامسة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تجزئة 103 قطعة ثابت بوزيد	الثالثة	20 %
تجزئة المنكوبين "السعادة"		
تجزنة ساعو مزيان (432 مكتفة)	الرابعة	
تجزنة هواري بومدين 419		
تعاضدية المجاهدين 27 قطعة		
تعاضدية النهضة		
تجزنة 160 قطعة صخري		
تجزنة 156 قطعة صخري		
تجزنة 144 قطعة حي 20 أوت "دبي"	الخامسة	
تعاضدية الإحسان		
تعاضدية ابن باديس		
تعاضدية مالك بن أنس		
تجزنة 185 قطعة عنان		
تجزنة 373 قطعة		

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير لبلدية العلة (2012-2022)

■ الفئة السادسة: معامل نفوذ الأرض=1، معامل شغل الأرض=3,5، العلو= ط أ+3

جدول 29: الفئة السادسة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تعاضدية براو	الرابعة	% 16,67
تعاضدية الفجر		
تعاضدية الأفق		
تعاضدية الهضاب		
تجزئة لعبيدي عبد الواحد		
تعاضدية النصر	الخامسة	
تجزئة 07+12+29 قطعة قوطالي		
تعاضدية صدام		
تعاضدية الحماية المدنية		
تعاضدية بشير قصاب		
تعاضدية الصومام		
تجزئة 76 قطعة دنفير	السادسة	

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير لبلدية العلمة (2012-2022)

■ **الفئة السابعة:** معامل نفوذ الأرض=1، معامل شغل الأرض=3,6، العلو= ط أ+3

جدول 30: الفئة السابعة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تجزئة البلدية (39 قطعة) حي بلعلى	الرابعة	% 13,34
تعاضدية المتضامنون		
تعاضدية 1نوفمبر 1954		
تعاضدية المنار		
تجزئة 68 قطعة تكثيف تجزئة 419		
تعاضدية التحرير		
تعاضدية الخيام	الخامسة	
تعاضدية أولاد الحجار		
تعاضدية الوفاق		
تعاضدية العصر		
تجزئة 440 قطعة قوطالي		
تعاضدية الفلاح		
تعاضدية جيل الاستقلال		
تعاضدية الهناء		
تعاضدية جيل أول نوفمبر		

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير لبلدية العلمة (2012-2022)

■ **الفئة الثامنة:** معامل نفوذ الأرض=1، معامل شغل الأرض=3,8، العلو= ط أ+3

جدول 31: الفئة الثامنة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تعاضدية التقدم	الرابعة	% 6,67
تجزئة 175 قطعة عظيمي وصبايحي		
تعاضدية الصداقة 02	الخامسة	

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير لبلدية العلمة (2012-2022)

■ الفئة التاسعة: معامل نفوذ الأرض=1، معامل شغل الأرض=3,5، العلو=ط أ+4

جدول 32: الفئة التاسعة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تعاضدية الحرية	الرابعة	37,5 %
تعاضدية النور		

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير لبلدية العلمة (2012-2022)

■ الفئة العاشرة: معامل نفوذ الأرض=1 ومعامل شغل الأرض=3,85 والعلو=ط أ+4

جدول 33: الفئة العاشرة للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تعاضدية التل	الرابعة	28,75 %

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير لبلدية العلمة (2012-2022)

■ الفئة الحادية عشر: معامل نفوذ الأرض=1 ومعامل شغل الأرض=4 والعلو=ط أ+4

جدول 34: الفئة الحادية عشر للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تجزئة 505 قطعة المنظر الجميل	الرابعة	25 %

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير لبلدية العلمة (2012-2022)

■ الفئة الثانية عشر: معامل نفوذ الأرض=1، معامل شغل الأرض=4,2، العلو=ط أ+4

جدول 35: الفئة الثانية عشر للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تعاضدية جيلاني الحسين	الرابعة	20 %
تجزئة 135 قطعة S1 قوطالي	الخامسة	
تجزئة 486 قطعة حي هوارى بومدين		
تعاضدية الأمل		

■ الفئة الثالثة عشر: معامل نفوذ الأرض=1 ومعامل شغل الأرض=4,5 والعلو= ط أ+4

جدول 36: الفئة الثالثة عشر للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تعاضدية الفتح 1	الخامسة	12,5 %

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير لبلدية العلمة (2012-2022)

■ الفئة الرابعة عشر: معامل نفوذ الأرض=1، معامل شغل الأرض=4,75، العلو= ط أ+4

جدول 37: الفئة الرابعة عشر للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تجزئة سالم لعبيدي (الخطر الأول)	الأولى	6,25 %
تجزئة سالم لعبيدي (الخطر الثاني)	الثانية	
تعاضدية الوفاء 1	الرابعة	
تعاضدية الوفاء 2	الخامسة	

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير لبلدية العلمة (2012-2022)

■ الفئة الخامسة عشر: معامل نفوذ الأرض=1 ومعامل شغل الأرض=5 والعلو= ط أ+4

جدول 38: الفئة الخامسة عشر للتصنيف وفق أحكام البناء المعدلة

أسماء التجزئات والتعاضديات	المرحلة	نسبة مساحة الفناء إلى مساحة الطابق
تجزئة 426 قطعة حي "دبي"	الرابعة	0 %

المصدر: العمل الاستقصائي للباحثة بمصلحة التعمير لبلدية العلمة (2012-2022)

5.2. تحليل الفئات المصنفة وفق أحكام البناء لدفاتر الشروط التعديلية

يظهر تحليل الجداول للفئات الخمسة عشر تدرجا ملحوظاً في معاملات أحكام البناء، حيث يتراوح معامل نفوذ الأرض بين 0.9 و1، مع ملاحظة أن معظم الفئات تعتمد معامل نفوذ يساوي 1. أما معامل شغل الأرض فيشهد تصاعداً تدريجياً من 2.7 في الفئة الأولى ليصل إلى 5 في الفئة الخامسة عشر، مما يعكس توجهاً واضحاً نحو زيادة كثافة البناء. وفيما يخص الارتفاعات المسموح بها، فتتراوح بين طابق أرضي مع طابقين وطابق أرضي مع أربعة طوابق.

ومن حيث التوزيع الزمني، يلاحظ تركيز غالبية التجزئات في المرحلتين الرابعة والخامسة، مما يشير إلى فترة نمو عمراني نشط خلال هاتين المرحلتين. وقد صاحب هذا التطور تناقص تدريجي في نسبة مساحة الفناء، التي تراوحت من 33.34% في بعض التجزئات لتصل إلى 0% في الفئة الأخيرة، مما يؤكد التوجه نحو الكثافة العمرانية العالية.

ويمكن تقسيم هذه الفئات إلى مجموعتين رئيسيتين حسب الارتفاع: المجموعة الأولى تضم الفئات من الفئة 1 إلى الفئة 8 وتتميز بارتفاع ثلاثة طوابق فوق الطابق الأرضي، في حين تشمل المجموعة الثانية الفئات من الفئة 9 إلى الفئة 15 وتتميز بارتفاع أربعة طوابق فوق الطابق الأرضي. هذا التصنيف يعكس اتجاهها واضحاً نحو زيادة الكثافة العمرانية عبر السماح بالزيادة في الارتفاعات وعدم الاكتراث الملحوظ بتقليص المساحات المفتوحة المتمثلة في الأفنية.

الخلاصة:

تناول هذا الفصل تحليلاً تفصيلياً لمسار التوسع العمراني في مدينة العلمة عبر نظام التجزئة السكنية، حيث رصد التطور التاريخي للمدينة منذ نشأتها عام 1862 حتى عام 2022. وكشفت الدراسة عن الدور المحوري الذي لعبته التجزئات السكنية في تشكيل النسيج العمراني للمدينة على مدى ست مراحل تاريخية، حيث تميزت كل مرحلة بخصائص وأحكام بناء محددة انعكست على الشكل الحضري للمدينة.

كما كشفت الدراسة عن النمط الحلقي المميز للتوسع العمراني، حيث تشكلت حلقات متتالية من التجزئات حول النواة الأصلية للمدينة، مع دور بارز للملكية الخاصة في توجيه هذا التوسع. وبرز التكامل بين التجزئات السكنية والتعاضديات في تشكيل النسيج العمراني، خاصة في المرحلتين الرابعة والخامسة.

وقد أظهر تحليل أحكام البناء في المراحل المختلفة تطوراً ملحوظاً في معايير وضوابط البناء، وخاصة فيما يتعلق بمعاملات شغل ونفوذ الأرض، والارتفاعات المسموح بها. مع ملاحظة التحول الوظيفي للعديد من التجزئات من الطابع السكني البحت إلى الطابع المختلط، ما يعكس تطور مكانة المدينة كمركز تجاري إقليمي. كما برز من خلال الدراسة قسمان رئيسيان من التحولات في الشكل الحضري للتجزئات: الأول يتمثل في تحولات منظمة ومحدودة تمت بموجب رخص البناء، والثاني يتجلى في تحولات غير منظمة امتدت عبر النسيج الحضري للمدينة ككل.

ويكشف تحليل توزيع النشاطات الاقتصادية في التجزئات السكنية المدروسة عن تباين ملحوظ بين هذه التجزئات، مما يعكس نمطاً من التخصص الوظيفي غير المخطط له مسبقاً، والذي تشكل تدريجياً استجابة لعوامل اقتصادية واجتماعية متداخلة. كما يبرز هذا التحليل مستوى التحول العميق في استخدامات الأراضي

من الطابع السكني البحت إلى الطابع المختلط، الأمر الذي أثر بشكل جوهري على خصائص النسيج العمراني والظروف المعيشية في هذه التجزئات

وشكل صدور القانون 08-15 نقطة تحول محورية في مسار تطور التجزئات السكنية، حيث أتاح إمكانية تعديل دفاتر الشروط للتجزئات، مما أدى إلى تحولات عميقة في الشكل الحضري للمدينة، عكست توجهاً واضحاً نحو زيادة كثافة البناء.

تستمد هذه الدراسة أهميتها من كونها تقدم تحليلاً شاملاً لديناميكيات التوسع العمراني في مدينة العلمة، وتكشف عن التفاعل المعقد بين الإطار القانوني والتنظيمي من جهة، والتحولات العمرانية الواقعية من جهة أخرى. وتمهد هذه الدراسة الشاملة الطريق نحو فهم أعمق للتحولات التي شهدتها أقدم تجزئتين سكنيتين في المدينة، والتي سيتناولها الفصل التالي بالتحليل المقارن، مع التركيز بشكل خاص على تأثير هذه التحولات على الشروط الصحية للسكن.

الفصل الخامس
تحويلات الشكل الحضري
وتأثيرها على الشروط الصحية
للمسكن: دراسة مقارنة
بين تجزئتي لعبيدي وبلعلى

الفصل الخامس

تحولات الشكل الحضري وتأثيرها على الشروط الصحية للمسكن:

دراسة مقارنة بين تجزئتي لعبيدي وبلعلي

مقدمة

يتناول هذا الفصل دراسة تحليلية مقارنة لحالتين من التجزئات السكنية بمدينة العلة تمثل في تجزئة لعبيدي سالم وتجزئة حدود وبلعلي، من خلال ثلاثة محاور رئيسية.

يبدأ المحور الأول بتقديم وتحليل تفصيلي للحالتين عند إنشائهما، حيث يستعرض خصائصهما الأساسية من حيث الحدود والربط بالمخطط العمراني والطرق والمساحات الخضراء والقطع السكنية وأحكام وشروط البناء والارتفاعات.

أما المحور الثاني فيركز على رصد وتحليل التغيرات المستحدثة على كلتا التجزئتين، من خلال دراسة أربع مؤشرات: تقسيم القطع السكنية والتحولات في استخدامات المباني وتغيرات الارتفاعات وحالات التعديل في المباني.

ويختتم الفصل بمحور ثالث يقيم الآثار الصحية لهذه التغيرات، سواء على المستوى الداخلي للمساكن أو على مستوى البيئة الخارجية المحيطة، مع استخدام نمذجة خاصة لدراسة تأثيرات الظل. وتهدف هذه الدراسة التحليلية المقارنة إلى فهم أعمق لديناميكيات التغير في التجزئات السكنية وتأثيراتها على الشروط الصحية للمسكن بالتجزئة السكنية.

1. تقديم وتحليل حالتي الدراسة عند الإنشاء

1.1. تقديم وتحليل ملف رخصة التجزئة لعبيدي سالم عند الإنشاء

1.1.1. تقديم التجزئة

أنشئت تجزئة لعبيدي سالم في السنوات الأخيرة للاحتلال الفرنسي للجزائر، بموجب قرار التجزئة الصادر عن السلطة الاحتلالية لمقاطعة قسنطينة بتاريخ 19 ديسمبر 1958 (الملحق رقم 5)، وفقا للقانون رقم 900/55 المؤرخ في 6 جويلية 1955 الذي يمدد التشريع الفرنسي للأراضي الجزائرية، وتطبيقا لقانون التعمير والمسكن وخاصة الفصل VIII المتعلق بالتجزئة.

أرضية التجزئة ذات شكل مستطيل بانحدار خفيف يقدر ب 3%، بمساحة إجمالية تقدر ب 29.440 م²، وهي تشكل الجزء الشمالي من القطعة رقم 483 في منطقة بلدية سانت أرنو (تسمية بلدية العلمة أثناء الاحتلال الفرنسي للجزائر)، عند المدخل الغربي للمدينة، على الحدود الجنوبية للطريق الوطني رقم 5.

1.1.2. الحدود عند الإنشاء

- عند إنشاء التجزئة كانت الأرضية جزء من الأراضي الفلاحية المزروعة بالحبوب يحدها:
- من الشمال الطريق الوطني رقم 5،
 - من الشرق القطعة رقم 482 التابعة للبلدية المختلطة السابقة للعلمة (l'ex-commune mixte des Eulma)،
 - من الجنوب الجزء المتبقي من القطعة رقم 483 والقطعة رقم 484،
 - من الغرب القطعة رقم 55
- تبين هذه الحدود فعليا، أن التجزئة كانت آنذاك تمثل توسعة للمدينة، من جهتها الجنوبية الغربية (ملحق 1b). أما حدودها الحالية فهي كالتالي:
- شارع أول نوفمبر (الطريق الوطني رقم 5 سابقا) شمالا،
 - شركة البناء وثكنة الدرك الوطني، شرقا،
 - مسجد أسامة بن زيد وتجزئة لعبيدي سالم الشطر الثاني، جنوبا،
 - متوسطة قيدوم غربا.

1.1.3. الربط بمخطط تطوير المدينة

لربط محيط التجزئة بالمدينة، تم تموضع القطع الواقعة على حدود الطريق الوطني رقم 5 بعيدا عن حدود الأرض لتتوافق مع التراصف المحدد في مخطط الحجز (plan de réservation) لبلدية سانت أرنو

الموافق عليه بتاريخ 18 يونيو 1956. وتم تمديد المسار الذي ينتهي بالقرب من الزاوية الجنوبية الشرقية لأرضية التجزئة ليرتبط بالطريق الوطني رقم 5 بطريق عرضه 12 مترًا.

1.1.4. الطرق والمساحات الخضراء

قدرت المساحة المخصصة للطرق والمساحات الخضراء ب 8654 ممثلة نسبة 39,29 % من المساحة الكلية للتجزئة. أما المواصلات فقد تم تأمينها بالطريق الوطني رقم 5 وشارعين شرق غرب موازيين له بعرض تسعة أمتار (سنة أمتار لقارعة الطريق ورصيفين بـ متر ونصف)، وشارعين شمال جنوب متعامدان مع الطريق الوطني رقم 5 بعرض 12 مترا (9 أمتار لقارعة الطريق ورصيفين بـ متر ونصف). أما عند ملتقى الطرق فقد تم تصميم القطع بكسر الزوايا بمقدار أربعة أمتار في وسط التجزئة، وتم حجز مساحة 736 م² لتتم تهيئتها كمساحة خضراء، ممثلة نسبة 2,5 % من المساحة الكلية للتجزئة.

1.1.5. القطع ومساحاتها

بعد حذف مساحة الطرق والمساحة الخضراء، تم تقسيم مساحة التجزئة المتبقية المقدرة ب 20786 م² الى 99 قطعة على الشكل التالي:

- 23 قطعة طرفية بمساحة 239 م²، بمساحة إجمالية تقدر ب 5501.60 م²،
- 15 قطعة ركنية بمساحة 235.60 م²، بمساحة إجمالية تقدر ب 3528.00 م²،
- 56 قطعة بينية بمساحة 184 م²، بمساحة إجمالية تقدر ب 10304.00 م²،
- قطعة واحدة بمساحة 276 م²، قطعة واحدة بمساحة 331 م²، قطعة واحدة بمساحة 280 م²،
- قطعة واحدة بمساحة 230 م²، قطعة واحدة بمساحة 334.65 م²

1.1.6. التراصف والحدود القصوى للبناء

شمل المباني تراصفا إلزاميا وحدودًا قصوى للبناء، بحيث يبدأ التراصف الإلزامي على بعد 2 متر على الحد الشمالي للمساكن المطلة على الطريق الوطني رقم 5، وكذلك على حدود القطع المطلة على الشارعين رقم 1 و 2 الموازيين للطريق الوطني رقم 5، أما القطع المطلة على الحدود الشرقية والغربية للتجزئة وعلى الشارعين رقم 3 و 4 المتعامدين مع الطريق الوطني رقم 5 وحول المساحة الخضراء المركزية، فقد خصصت منطقة غير قابلة للبناء (zone non- aedificandi) بعرض 3 أمتار. وبالمثل يجب أن تكون المباني على القطع رقم 10 و 30 و 89 على بعد 3 أمتار على الأقل من سياجها الشرقي، والمباني على القطع رقم 11 و 31 و 90 على بعد 3 أمتار على الأقل من سياجها الغربي.

في حين لم تفرض حدود قصوى بين المباني بالنسبة للقطع التي يبلغ عرضها 10 أمتار باستثناء قطع الزوايا والأطراف، وذلك بالسماح باستغلال كامل هذا العرض بين الجدران المشتركة. ونتيجة لذلك، باستثناء القطعة المنفردة رقم 99، ستكون هناك مباني متصلة في شريط يضم 4 أو 5 أو 6 قطع متجاورة. باستثناء القطع رقم 19 و20. المساحة التي تشغلها المباني تكون 100 متر مربع لكل قطعة بحد أقصى، مع طول أقصى للبناء يبلغ 10 أمتار.

هذا التخطيط يضمن مسافة دنيا (prospect) قدرها 14.80 متر بين القطع من 1 إلى 20 والقطع من 21 إلى 41. وتكون المسافة 13 متر بين القطع من 21 إلى 41 والقطع من 42 إلى 60، وستكون 12.80 متر على الأقل بين القطع من 42 إلى 60 والقطع من 61 إلى 79؛ ومسافة 13 متر تفصل بين مباني القطع من 61 إلى 79 ومباني القطع من 80 إلى 98. سمح فقط بالمرائب التي يقل ارتفاعها عن 2.60 متر فوق سطح الأرض على حدود الشارعين رقم 1 ورقم 2 أمام التراصف الإلزامي المحدد بـ 2 متر من حدود القطع، بشرط ألا يتجاوز عرضها 3.50 متر وأن تكون ملاصقة لحد شمالي-جنوبي بحيث تحترم المناطق غير المبنية البالغ عرضها 3 أمتار.

1.1.7. ارتفاع المباني وشروط الانجاز

تم تحديد ارتفاع طابقان فوق الطابق الأرضي كحد أقصى بالنسبة للمباني على القطع من رقم 1 إلى رقم 41، أما المباني على القطع من رقم 42 إلى 99 فتم لها تحديد طابق واحد فوق الطابق الأرضي كحد أقصى. كما تم اشتراط تشييد المباني باستخدام مواد ذات جودة دائمة، وفقاً لقواعد العمارة، وأن تكون متوافقة مع اللوائح السارية، ولا يُسمح بإنشاء مبانٍ من الخشب أو الطين أو مواد معاد تدويرها.

2.1. تقديم وتحليل تجزئة حدود وبلعلي المعروفة حالياً بتجزئة بلعلي

1.2.1. تقديم التجزئة

تمت المصادقة على تجزئة حدود وبلعلي عام 1963 بعد الاستقلال بعام واحد، وذلك بموجب قرار التجزئة (الملحق رقم 6) الصادر من طرف المندوبية الخاصة لمقاطعة سطيف بتاريخ 27 فيفري 1963 تطبيقاً لقانون التعمير والمسكن، وخاصة الفصل VIII المتعلق بالتجزئة. تجدر الملاحظة أن هذه التجزئة قد أصبحت تسمى بتجزئة بلعلي منذ ثلاث عقود.

إلا أنه من خلال الوثيقة المبينة في (الملحق رقم 7)، يظهر أن إجراءات الإنشاء كانت سابقة لتاريخ الاستقلال، إذ أنها تحمل اقتراحاً من أصحاب التجزئة بأن تقوم البلدية بأشغال تهيئة الطرق والشبكات

المختلفة مقابل التنازل على ثلاث هكتارات تقريبا، والتي تمثل 115 حصة او قطعة أرضية والطرق المحيطة بهذه الحصص وكانت الآجال آنذاك مأمولة بعام فقط، هذه الوثيقة سجل استلامها من البلدية بتاريخ 1948/10/17.

ويبدو بعد تفحص الوثائق التي استطعنا الحصول عليها أن ملف هذه التجزئة كان من أولى الملفات التي تمت دراستها بعد الاستقلال. حيث كان الحرص على إلزام المرقيان (الحصاصان) بتخصيص أرضية للتجهيزات العمومية دافعا لمفاوضات طويلة، انتهت بتنازلهما على 2 هكتار للتجهيزات التعليمية، وتخصيص ساحتين عموميتين لتوضع تحت تسيير البلدية.

فالمراسلة المؤرخة في 8 ديسمبر 1962 والتي تتضمن رد رئيس البلدية على مراسلة المفتشية المؤرخ في 19 سبتمبر 1962، حيث تؤكد البلدية بانها قد اخطرت أصحاب التجزئة بما يجب أن يقوموا به بخصوص عرض الطرقات التي لا يجب أن تقل على 10 أمتار، وان مساحة الساحة المقدرة ب 2405 م² لا تكفي ويجب أن تضاعف بإدماج القطع 113، 117، 135 و 139 ضمن محيطها، وان يتعهد السيدان حدود وبلعلي بالقيام بأشغال التهيئة على عدة حصص متتالية وفقط الحصص التي تدرج ضمن القسم المجهز تكون موضوع تصريح بالبناء.

وفي تقرير بلدية العلمة الذي يتضمن ردا على مراسلة الوالي غير موضحة المرجع، بخصوص قطعة الأرض التي كانت محل تفاهم بين المندوبية الخاصة للبلدية مع السيدان حدود وبلعلي عام 1963، إذ حررت اتفاقية مكتوبة بين الطرفين يتم بموجبها إنجاز أشغال التهيئة من طرف البلدية وبالمقابل يتم التنازل على هكتارين لصالح بنايات أو منشآت التربية الوطنية، و نستطيع ان نتبين أنه تم بناء مدرسة للتعليم العام والتي أصبحت المدرسة الوطنية للمعلمين بعد ذلك و قاعة رياضة (و قد أصبحتا بعد ذلك متوسطة) ومدرسة ابتدائية، في حين بقيت قطعة أرضية شاغرة شرق المجمع المدرسي والتي استغلت بعد ذلك اي في عشرينه الفيل في انشاء ترقية عقارية وتجزئه من تسع قطع

أما القرار رقم 77- 717 فإنها توضح استعادة ورثة بلعلي قطعة الأرض الشاغرة المشار إليها اعلاه بمساحة 4326 م²، ولكن جاءت المادة رقم 2 من أن استعمال الأرض يكون فقط للاحتياجات العائلية للمالكين وذلك ببناء السكنات فقط.

1. 2. 2. الحدود عند الإنشاء

أرضية التجزئة ذات شكل مستطيل قريب من المربع بانحدار خفيف يقدر ب 2%، بمساحة إجمالية تقدر ب 7 هكتار و 47 آر و 05 سنتار، وهي تقع ضمن المنطقة الحضرية لسانت-أرنو سابقا، عند إنشاء التجزئة

كانت هناك بعض المساكن ذات طابق أرضي ومبنى منفرد في الجهة الجنوبية الغربية لقطعة الأرض، وهي مترافقة مع تجزئة مازوكا (Mazzuca) جنوبا. وبالتالي فإن حدود التجزئة كانت عند الانشاء كالآتي:

- من الشمال طريق وسوق الأسبوعية للمواشي،
- من الشرق شارع ببيير كروشيه (Pierre crochet)،
- ومن الغرب الطريق البلدي رقم 54،
- من الجنوب شارع الشمال وتجزئة مازوكا (Mazzuca) ومباني موجودة. (أنظر الملحق رقم 1b)

أما حدودها الحالية فهي كالآتي:

- شارع جيش التحرير الوطني شمالا،
- مساكن فردية على هيئة فيلات شرقا،
- ساحة عمومية ومتحف الثورة التحريرية جنوبا،
- حي 19 جوان غربا.

3. 2.1. الطرق والمساحات الخضراء

قدرت المساحة المخصصة للطرق 1 هكتار و53 أر و50 سار ممثلة نسبة 39,92 % من المساحة الكلية للتجزئة. ستنتم خدمة قطع الأراضي بشكل مستقل عن طريق الشوارع الأربعة القائمة بالفعل، ومن خلال إنشاء أربعة شوارع داخل محيط التجزئة بعرض عشرة أمتار في اتجاه شرق غرب وتؤدي إلى الشوارع التي تحيط بالتجزئة شرقا وغربا، وعن طريق شوارع بعرض عشرة أمتار في اتجاه شمال جنوب للتواصل مع الشوارع الداخلية وتلك التي تحد التجزئة شمالا وجنوبا. كما تم الاتفاق مع البلدية على 3 ساحات عامة بمساحة إجمالية تبلغ 4.850 م² ممثلة نسبة ممثلة نسبة 52 % من المساحة الكلية للتجزئة.

4. 2.1. القطع ومساحاتها

بعد حذف مساحة الطرق ومساحة الساحات العامة، تم تقسيم مساحة التجزئة المتبقية المقدرة

ب 20786 م² إلى 138 قطعة على الشكل التالي:

- 4 قطع بمساحة 384 م²، بمساحة إجمالية تقدر ب 1536,00 م²،
- 14 قطعة بمساحة 294 م²، بمساحة إجمالية تقدر ب 4116,00 م²،
- 16 قطعة بمساحة 266 م²، بمساحة إجمالية تقدر ب 5501.60 م²،
- 13 قطعة بمساحة 264 م²، بمساحة إجمالية تقدر ب 5501.60 م²،

- 4 قطع بمساحة 252 م²، بمساحة إجمالية تقدر ب 3528.00 م²،
- 3 قطع بمساحة 242 م²، بمساحة إجمالية تقدر ب 5501.60 م²،
- 22 قطعة بمساحة 231 م²، بمساحة إجمالية تقدر ب 5501.60 م²،
- 2 قطعيتين بمساحة 228 م²، بمساحة إجمالية تقدر ب 5501.60 م²،
- 14 قطعة بمساحة 224 م²، بمساحة إجمالية تقدر ب 5501.60 م²،
- 12 قطعة بمساحة 220 م²، بمساحة إجمالية تقدر ب 5501.60 م²،
- 20 قطعة بمساحة 190 م²، بمساحة إجمالية تقدر ب 5501.60 م²،
- قطعة واحدة بمساحة 286,00 م²، قطعة واحدة بمساحة 254,88 م²،
- قطعة واحدة بمساحة 249,12 م²، قطعة واحدة بمساحة 247,00 م²،
- قطعة واحدة بمساحة 246,00 م²، قطعة واحدة بمساحة 243,36 م²،
- قطعة واحدة بمساحة 237,60 م²، قطعة واحدة بمساحة 237,30 م²،
- قطعة واحدة بمساحة 236,25 م²، قطعة واحدة بمساحة 231,84 م²،
- قطعة واحدة بمساحة 226,08 م²، قطعة واحدة بمساحة 210,00 م²،
- قطعة واحدة بمساحة 209,00 م².

2.1. 5. التراصف والحدود القصوى للبناء

شمل المباني تراصفا إلزاميا وحدوداً قصوى للبناء، بحيث يحدد التراصف الإلزامي على بعد 2 متر لجميع الشوارع سواء الداخلية أو المحيطة بالتجزئة. سمح فقط بالمرائب التي يقل ارتفاعها عن 2.60 متر فوق سطح الأرض على حدود الشوارع الداخلية باتجاه شرق غرب أمام التراصف الإلزامي المحدد ب 2 متر من حدود القطع، بشرط ألا يتجاوز عرضها 3.50 متر.

في حين لم تفرض حدود قصوى بين المباني بالتجزئة وذلك بالسماح باستغلال كامل العرض بالنسبة لجميع القطع بين الجدران المشتركة. ونتيجة لذلك، ستكون هناك (الواجهات لإضافتها في تجزئة لعبيدي لمزيد من التوضيح) مباني متصلة في شريط يضم 4 أو 5 أو 6 قطع متجاورة، باستثناء القطع الطرفية حيث تفصل المباني بمساحة الأفنية التي تطل على الواجهات الطرفية للتجزئة. على عكس تجزئة لعبيدي المساحة التي تشغلها المباني لم تكن متساوية إلا للقطع ذات المساحات المتساوية. مع طول أقصى للبناء يبلغ 10 أمتار.

هذا التخطيط يضمن مسافة دنيا (prospect) قدرها 14.80 وهي التي تشكل ضعف عرض الأفنية بالنسبة لجميع القطع من الناحية الداخلية للمربعات السكنية (ilots).

2.1. 6. ارتفاع المباني وشروط الانجاز

تم تحديد ارتفاع طابق واحد فوق الطابق الأرضي كحد أقصى لجميع المباني في التجزئة. كما تم اشتراط تشييد المباني باستخدام مواد ذات جودة دائمة، وفقاً لقواعد الهندسة المعمارية، وأن تكون متوافقة مع اللوائح السارية، ولا يُسمح بإنشاء مبانٍ من الخشب أو الطين أو مواد معاد تدويرها.

بعد استعراضنا لظروف حالتنا الدراسة عند الانشاء وتحليل ملف رخصة التجزئة لعبيدي سالم وملف رخصة حدود وبلعلي، تبين لنا أن إجراءات إعداد الملف التقني ومعايير بيع القطع الأرضية أثرت بشكل كبير على تنفيذ المخطط الأولي للتجزئتين.

2. التغيرات المستحدثة على مساكن التجزئتين

عند إنشاء التجزئتين، لم يتم برمجة أي نوع من النشاطات التجارية أو المهنية أو الخدماتية في محيط التجزئتين السكنيتين، حيث كانت مصممة للوظيفة السكنية الصرفة على هيئة مساكن بحديقة أمامية وفناء خلفي لا يزيد ارتفاعها على (ط+1) بالتجزئة السكنية بلعلي والجزء الجنوبي بالتجزئة السكنية لعبيدي و(ط+2) بجزئها الشمالي.

غير أن نسيجهما الحضري خضع لتغيرات متعددة، كان بعضها من طرف البلدية بإنشاء مشاريع عمومية بالساحتين الواقعتين بمحيط تجزئة بلعلي والمصادقة على تجزئة سكنية وترقية عقارية للسكن الجماعي في المساحة المتبقية من الأرضية المخصصة للتجهيزات التعليمية. أما التغيرات المتدرجة وغير المتماثلة فكانت من طرف السكان، ليصبح النسيج الحضري للتجزئتين مع مرور الوقت على ما هو عليه في الفترة التي أجرينا فيها عملية الدراسة.

للقيام بالدراسة، قمنا باختيار أربعة مؤشرات مورفولوجية، والتي قدرنا أنها تشكل المظاهر البارزة للتغيرات المحدثة على الهيئة الحضرية للتجزئة السكنية، يتعلق المؤشر الأول بقسمة القطع الأرضية، ويتعلق المؤشر الثاني الوظائف والنشاطات المحدثة على المباني، ويتناول المؤشر الثالث ارتفاع المباني، أما المؤشر الرابع فيبين حالة المبنى في وضعه حال القيام بالدراسة، وذلك من حيث بقاءه على حالته الأولية أو تغييره بطريقة تطويرية متدرجة أو تجدد كلياً بعد هدم المبني القديم.

وقد قمنا بالتحقق من صحة اختيارنا لهذه المؤشرات من خلال ثلاث خطوات:

(أ) بالتشخيص الميداني لأبرز التغيرات المورفولوجية التي تم استحداثها على مجموع مباني التجزئتين،

(ب) بالمشاورات مع الإداريين العاملين بمصالح المدينة الذين أيدوا اختيارنا،

(ج) بالتأكد أن هذه المؤشرات قد أصبحت العناصر الأساسية لأحكام البناء التي بموجبها يتم إصدار شهادات المطابقة وتراخيص البناء الجديدة.

2.1. التغيرات المستحدثة على تجزئة لعبيدي

وفقاً لشهادة أحد السكان الأوائل، بدأت عمليات تهيئة البنية التحتية (الطرق والشبكات) في التجزئة متأخرة حتى أواخر عام 1960 (شكل 10)، بينما انطلقت أعمال البناء في الفترة الانتقالية بين نهاية الاحتلال الفرنسي وبداية الاستقلال. التزم السكان بمتطلبات البناء المحددة في دفتر الشروط الأصلي لقراءة أربعة عقود، ولم تظهر تغييرات ملحوظة على الشكل الحضري إلا مع بداية القرن الحالي، خاصة في المباني المجاورة للطريق الوطني رقم 5. هذا التحول العمراني تم تقنينه لاحقاً ضمن دفتر الشروط المعدل تطبيقاً للقانون 15/08.



شكل 10: صورة تشهد على بدايات تنفيذ التهيئة العامة لتجزئة لعبيدي. من النقاط الباحثة (2022)

2.1.1. قسمة القطع

عند إنشاء التجزئة، وضع المحصص لعبيدي سالم قيوداً محددة لتملك العقارات، حيث اشترط الملكية الفردية ومنع شراء أو بيع الأراضي بنظام الشيوع. كما اشترط أن يمتلك المشتري القدرة المالية الكافية لبناء مسكنه. وقد أظهرت الدراسة الميدانية أن الغالبية العظمى من القطع الأرضية حافظت على مساحتها الأصلية، إذ لم يتم تقسيم سوى سبع قطع فقط من أصل 99 قطعة، أي بنسبة تقارب 7% فقط كما يوضح الشكل 11. ويوضح الشكل 12 التوزيع المكاني لهذه القطع المقسمة ضمن محيط التجزئة. أما الشكل 13 فيبين صور بعض هذه البناءات الناتجة عن قسمة القطع.



شكل 11: نسبة قسمة القطع بتجزئة لعبيدي. من إعداد الباحثة (2023)



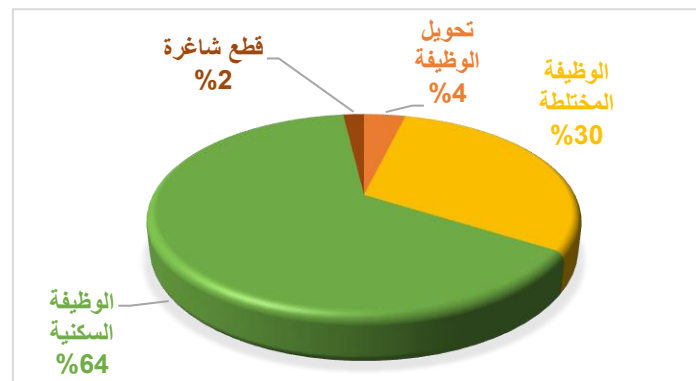
شكل 12: التوزيع المكاني للقطع الناتجة عن قسمة بتجزئة لعبيدي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)



شكل 13: صور توضح بنايات ناتجة عن قسمة القطع بتجزئة لعبيدي. من النقاط الباحثة (2022)

2. 1.2. الاستعمال التجاري والخدمات لأجزاء من المساكن

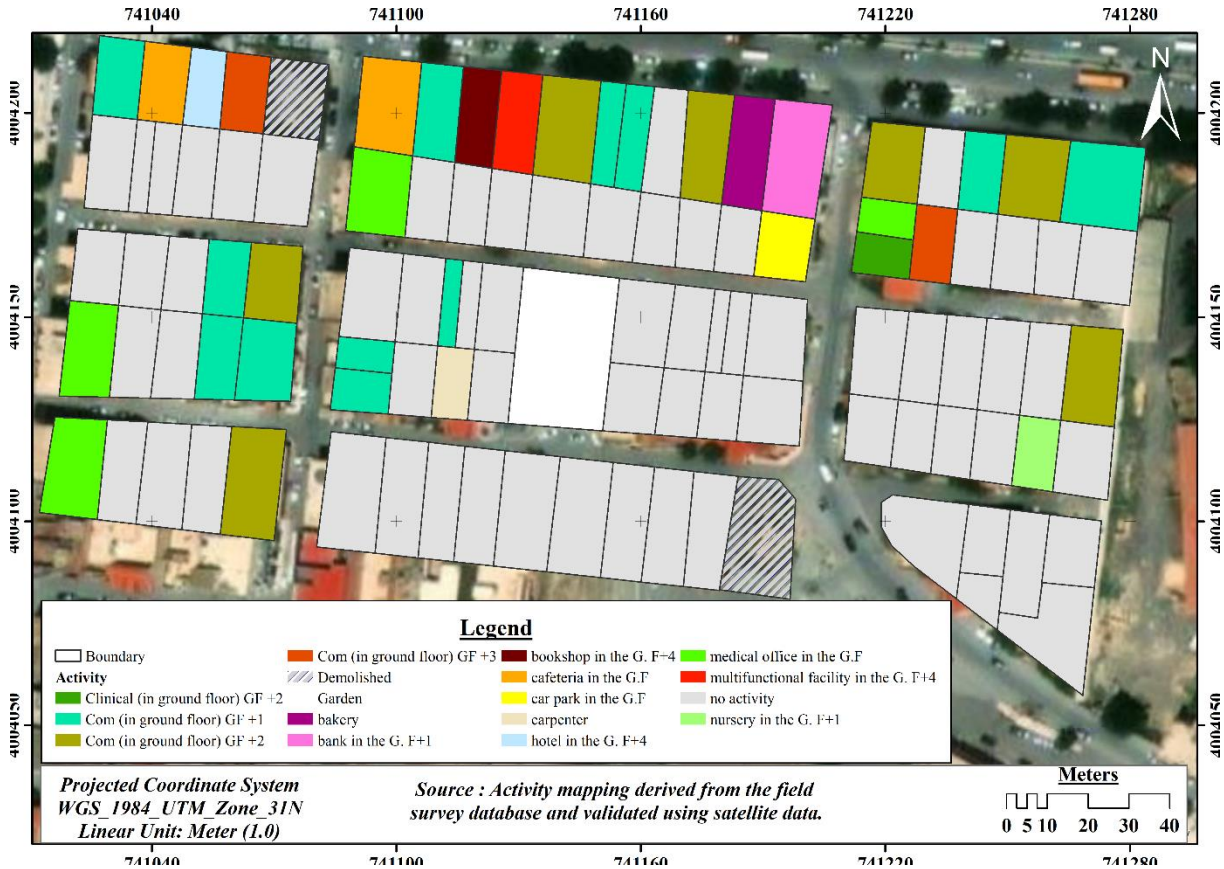
كان الاستعمال المختلط للمساكن بارزا في العقدين الماضيين، يظهر الشكل 14 بأن 32 بناية أصبحت ذات وظيفة مختلطة باستغلال الطابق الأرضي للوظيفة غير السكنية، وأن 4 مباني قد تحولت كليا إلى الوظيفة التجارية و الخدماتية، القطع الشاغرة هي عبارة عن مباني تم تهديمها تمهيدا لتجديد البناء، ويوضح الشكل 15 صور بعض هذه البنايات. أما الشكل 16 فيبين التوزيع المكاني لهذه القطع بمحيط التجزئة.



شكل 14: نسب الاستعمال التجاري والخدمات لأجزاء من المسكن بتجزئة لعبيدي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)



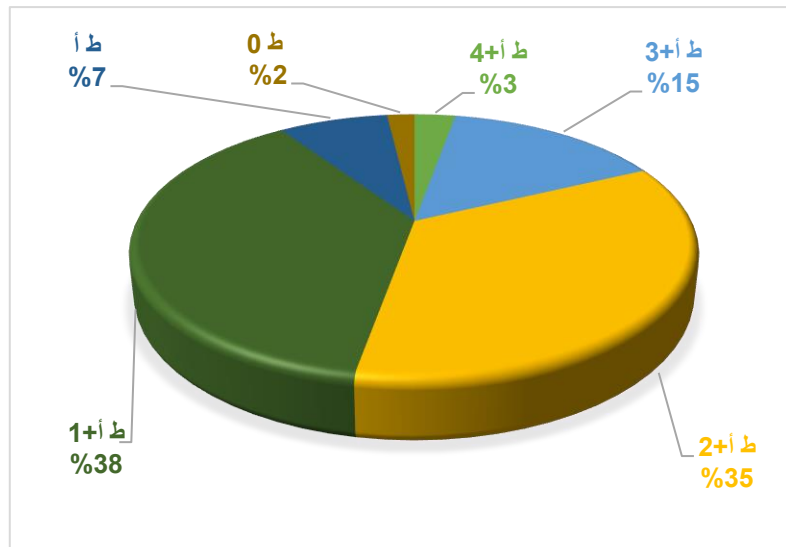
شكل 15: صور البنايات ذات الاستعمال المختلط بتجزئة لعبيدي. من التقاط الباحثة (2022)



شكل 16: التوزيع المكاني للقطع ذات الاستعمال التجاري والخدماتي بتجزئة لعبيدي. الدراسة الميداني للباحثة (2023)

3. 1.2. الامتداد الرأسي للمباني (الارتفاعات)

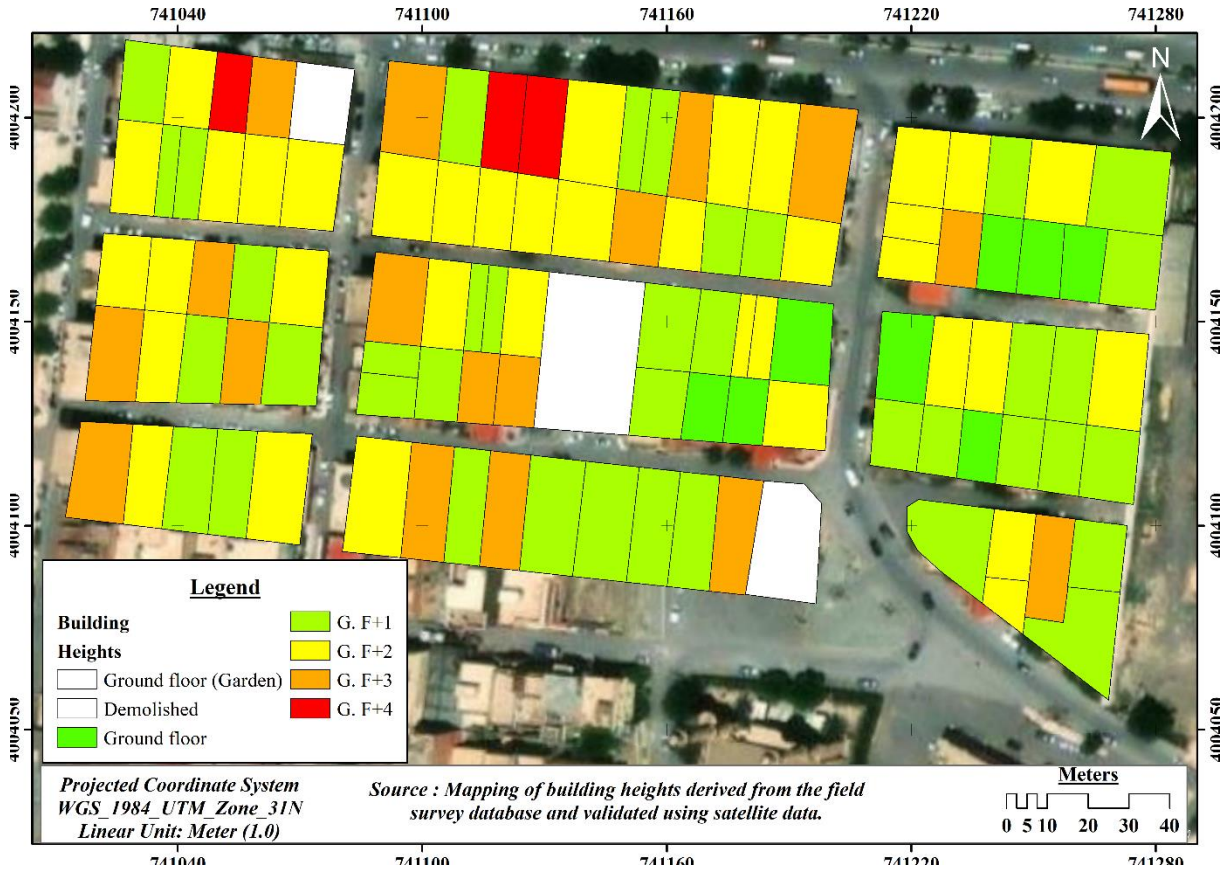
تظهر نتائج الدراسة الميدانية التي أجريناها لتقييم ارتفاعات المباني تنوعاً ملحوظاً في الارتفاعات عبر محيط التجزئة. يوضح الشكل 17 أن عدد المباني التي تجاوزت أحكام البناء الأصلية بلغ سبعة وثلاثين بناية. منها عدة مبانٍ في الجزء الجنوبي بارتفاع طابقين فوق الطابق الأرضي (ط أ + 2)، بينما وصل عدد المباني ذات الارتفاع المكون من أربعة مستويات (ط أ + 3) إلى ستة عشر مبنى. وفي السنوات الأخيرة، أدت رغبة الأفراد في تحويل مساكنهم إلى مصادر للدخل إلى زيادة الارتفاع ليصل إلى خمسة مستويات (ط أ + 4). ويعرض الشكل 18 صوراً لبعض هذه المباني المرتفعة، في حين يبين الشكل 19 التوزيع المكاني لهذه المباني بمختلف ارتفاعاتها داخل محيط التجزئة.



شكل 17: نسب المباني ذات الارتفاعات المختلفة. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)



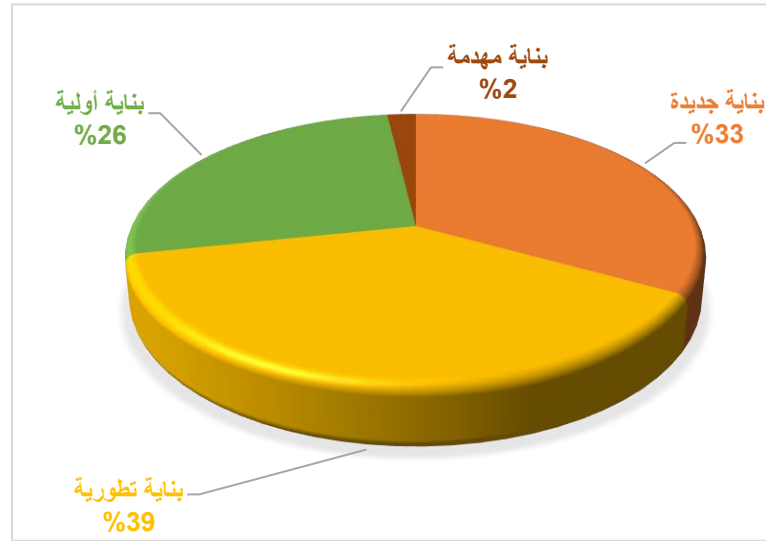
شكل 18: صور لبنانيات مرتفعة بتجزئة لعبيدي. من التقاط الباحثة (2022)



شكل 19: التوزيع المكاني للمباني بالارتفاعات المختلفة لتجزئة لعبيدي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

2.1.4. حالة تغيير المباني

من خلال النتائج السابقة، يمكننا التأكيد على حدوث تغييرات واضحة في غالبية المباني بالتجزئة، سواء كانت تغييرات جذرية أو تدريجية. فباستثناء 28 بناية حافظت على وضعها الأصلي، خضعت 41 مبنى لتعديلات متفاوتة وبشكل تدريجي على مدار العقود الستة الماضية. وقد لاحظنا تسارعاً ملحوظاً في عمليات التجديد بعد المصادقة على دفتر الشروط التعديلي عام 2010، والذي جاء تنفيذاً لإجراءات القانون 08-15. حيث رصدنا 35 بناية جديدة في محيط التجزئة، إضافة إلى بنائتين في مرحلة الهدم استعداداً لإعادة البناء كما يوضح الشكل 20. ويعرض الشكل 21 صوراً لبعض هذه المباني المتغيرة، بينما يوضح الشكل 22 التوزيع المكاني لهذه المباني المتنوعة داخل محيط التجزئة.



شكل 20: نسب حالة المباني بتجزئة لعبيدي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)



شكل 21: صور توضح حالة المباني بتجزئة لعبيدي. من التقاط الباحثة (2022)



شكل 22: التوزيع المكاني للمباني حسب حالتها بتجزئة لعبيدي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

2.2. التغيرات المستحدثة على تجزئة بلعلي

مع إنشاء التجزئة السكنية، خضعت القطع الأرضية لعمليات تقسيم أثناء عمليات الشراء وقبل الشروع في البناء. وعقب اكتمال المساكن، بدأت مظاهر التغيير تظهر تدريجياً وبصورة متواضعة في المرحلة الأولى، متمثلة في استثمار المساحات المواجهة للشارع كمرائب السيارات أو غرف الاستقبال مع الاستفادة من أجزاء من المساحات الخضراء الأمامية. وتطورت هذه الظاهرة لاحقاً لتشمل الاستغلال الموسع للطابق الأرضي مع التضحية بأجزاء من الفناء الخلفي، وصولاً في النهاية إلى التخلي الكامل عنه وتحويل الطابق الأرضي بالكامل للاستخدامات التجارية.

وشهدت الفترة الممتدة على مدار الخمسة عشر عاماً الماضية، وبالتحديد منذ إصدار قانون 15/08 الذي يسرّت إجراءاته التنفيذية تسوية أوضاع التحولات التي لم تلتزم باشتراطات البناء الأصلية، تسارعاً ملحوظاً في وتيرة تجديد النسيج العمراني من خلال إزالة المباني القديمة وإعادة تشييدها، والتحول الكلي عن الوظيفة السكنية. ومما يسترعي الانتباه أنه بعد استحداث تجزئة تضم 9 قطع في عام 2005 ضمن نطاق التجزئة الأصلية والترقية العقارية المجاورة لها على الأرض المتنازع عليها بين البلدية وورثة بلعلي، أصبحت

إجراءات دراسة وإصدار رخص البناء تتم استناداً للقوانين السارية، حيث تم التعامل مع التجزئة كنسيج عمراني قديم، وترتب على ذلك إلغاء الالتزام بكراسة الشروط الأصلية، واستمرت عملية تغيير البنية العمرانية من خلال توظيف الساحتين الموجودتين منذ تأسيس التجزئة لإقامة مسجد ومكتبة (شكل 23).

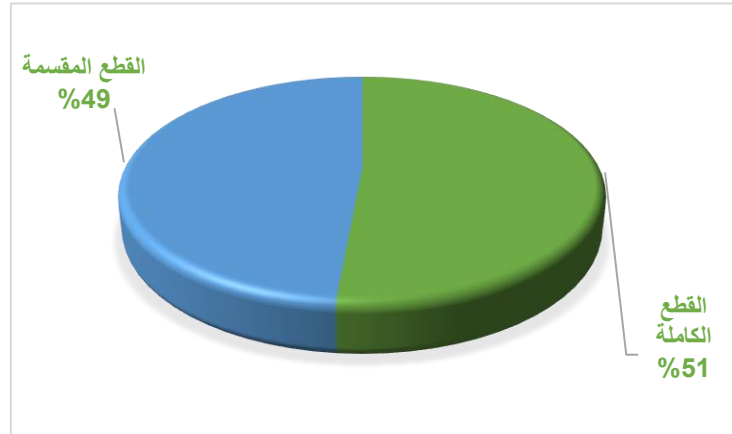


شكل 23: صور توضح المشاريع الموافق عليها من البلدية. من التقاط الباحثة (2022)

1. 2.2. قسمة القطع

سمحت لنا الدراسة الاستطلاعية في الموقع بحصر الأسباب الأساسية التي أدت إلى قسمة القطع في قلة الموارد المالية للأفراد بعد نهاية فترة الاحتلال الفرنسي للجزائر مباشرة، مما اضطر الراغبين في تملك القطع الأرضية المهيأة لبناء المساكن في المدينة إلى التشارك في شرائها، أوضحت لنا الدراسة الميدانية أن 67 قطعة من 138 قد تم تقسيمها (شكل 24)، وقد لاحظنا أن القسمة لم تكن فقط إلى جزئين بل كانت في بعض القطع إلى ثلاثة أجزاء، وأن أغلب الأفنية التي تطل على الطريق اجتزأت من القطع الأصلية لتكون قطعة أرضية مستقلة، كما أن بعض أجزاء القطع المقسمة تم ضمها إلى القطع المجاورة المقسمة

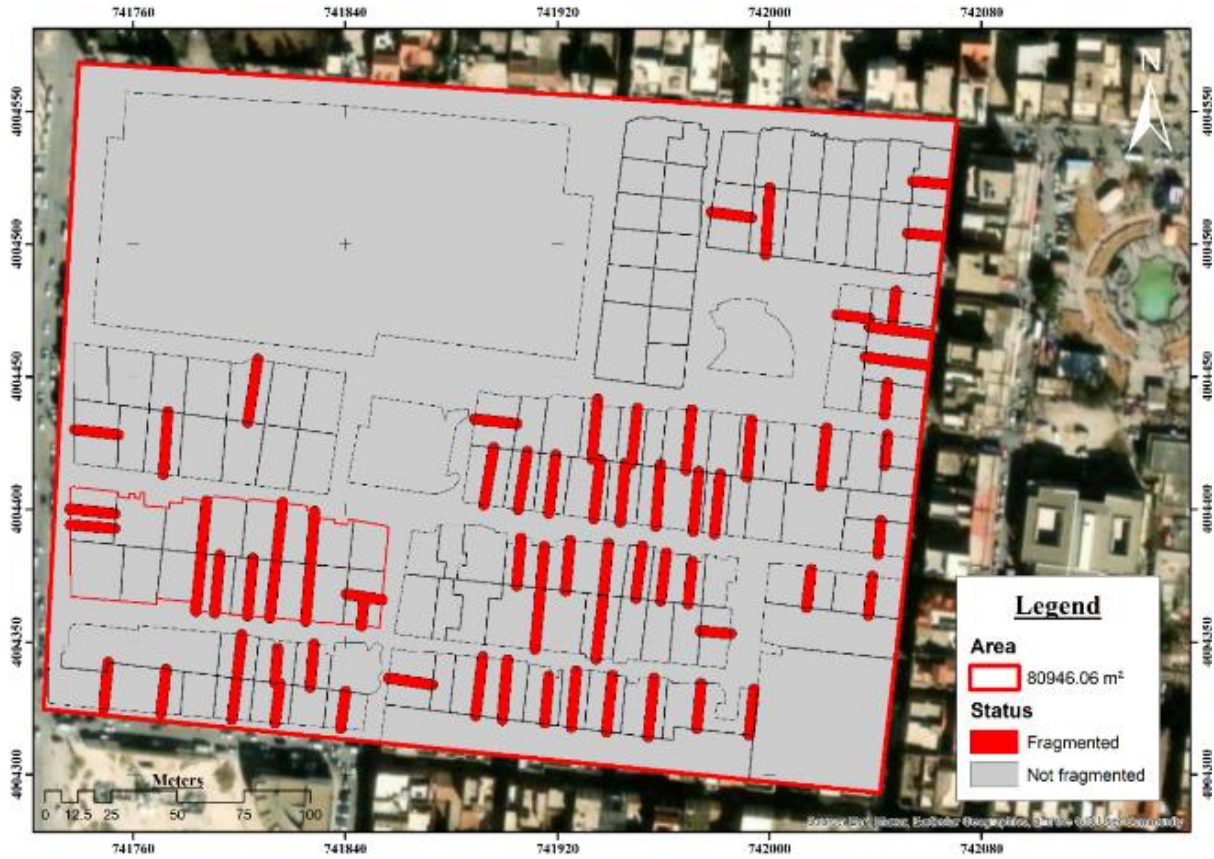
أصلاً . ويعرض الشكل 25 صوراً لبعض هذه المباني، بينما يوضح الشكل 26 التوزيع المكاني لهذه المباني الناتجة عن القطع المقسمة بمحيط التجزئة.



شكل 24: نسب القطع المقسمة بتجزئة بلعلي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)



شكل 25: صور توضح المباني الناتجة عن قسمة القطع. من التقاط الباحثة (2022)



شكل 26: التوزيع المكاني للقطع الناتجة عن قسمة بتجزئة بلعلي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

2.2.2. الاستعمال التجاري لأجزاء من المساكن

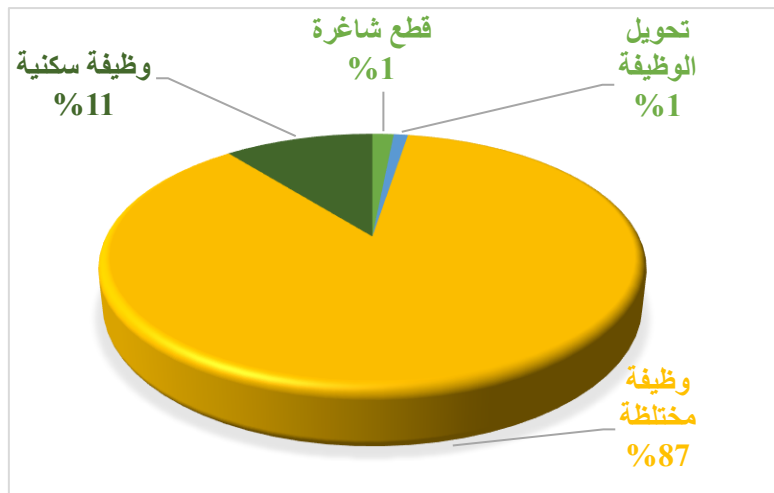
عند إنشاء التجزئة السكنية بلعلي، كانت السوق الأسبوعية للمواشي تقع في الجهة الشمالية الشرقية للأرضية. وبعد تحويل هذه السوق في سبعينيات القرن الماضي إلى جنوب المدينة، تم بناء السوق المغطاة في الجزء الجنوبي من الأرضية الواقعة شرق التجزئة، بينما تحول الجزء الشمالي منها إلى السوق الأسبوعية للمدينة. يفسر هذا التطور التاريخي سهولة امتداد الوظيفة التجارية إلى داخل التجزئة السكنية. ففي ثمانينيات القرن الماضي، ظهرت المحلات التجارية الأولى في المباني الواقعة على المحور الممتد من الشرق إلى الغرب والمؤدي إلى السوق المغطاة، وكذلك في المباني المحاذية للشارع الشمالي للتجزئة.

في نهاية الثمانينيات، نشأت سوق شعبية غير نظامية في موقع السوق الأسبوعية، تمثلت في مجموعة من الخيام لتجارة الألبسة الجاهزة والأواني المنزلية وبعض الأنشطة المتنوعة الأخرى. وعندما قررت البلدية إزالة هذه السوق وتوزيع الأنشطة التجارية على أسواق نظامية متفرقة في أنحاء المدينة، اتخذ التجار مساراً

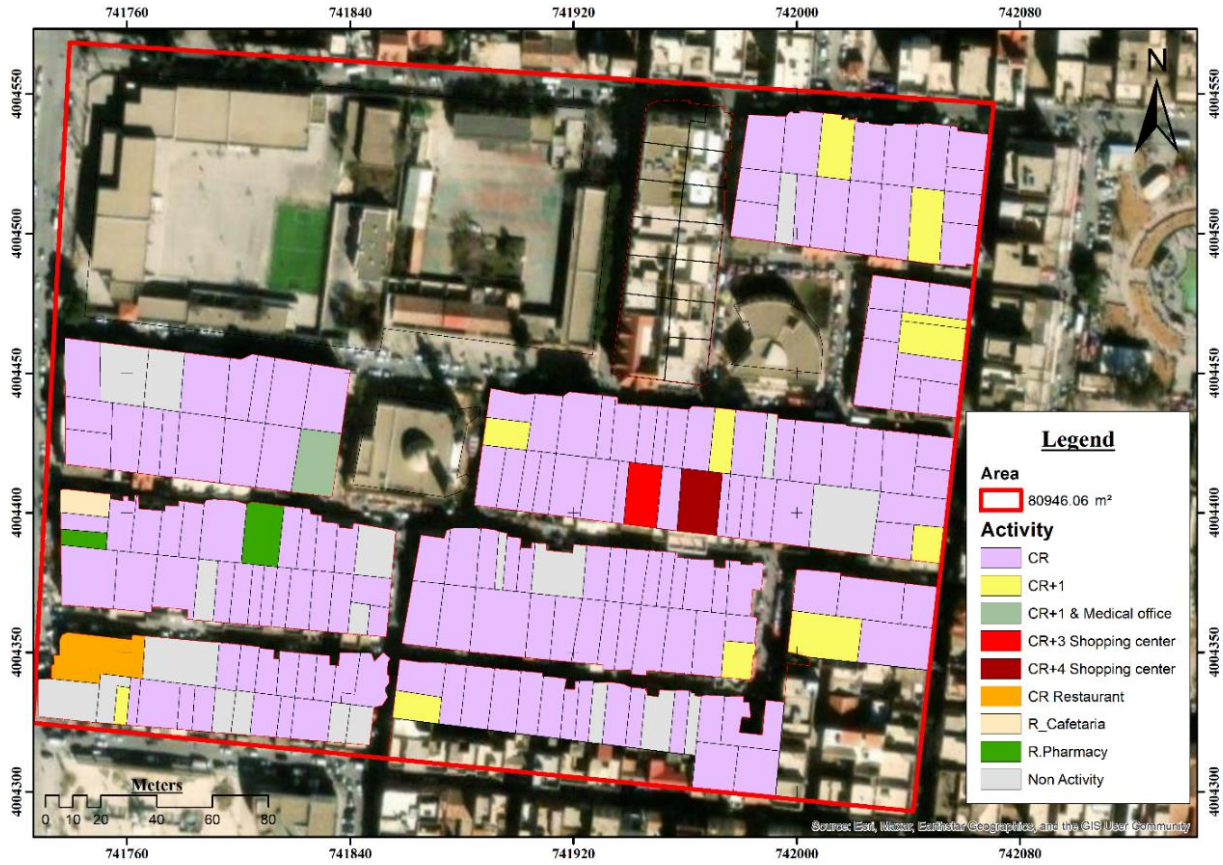
مختلفاً. وحرصاً منهم على الحفاظ على القاعدة التجارية التي أسسوها في المنطقة على مدى أكثر من عقدين، انتقل معظم هؤلاء التجار إلى تجزئة بلعلي، حيث قاموا باستئجار الطوابق الأرضية لاستمرار نشاطهم التجاري. ونتيجة لذلك، أصبح الاستعمال الوظيفي المختلط سمة غالبية في معظم المساكن بالمنطقة.

باستثناء واحد وعشرين مبنى التي استطاعت الحفاظ على طابعها السكني الخالص، تحولت بقية المباني في التجزئة إلى الوظيفة المختلطة، بينما تحول اثنان منها بالكامل إلى الوظيفة التجارية المحضة (شكل 27). بدأ هذا التحول باستغلال جزء من الطابق الأرضي كمحل تجاري صغير، ثم تطور ليشمل استغلال معظم مساحة الطابق الأرضي أو كلها للوظيفة التجارية وهو ما رصدناه في 87 % من المباني. وخلال العشر سنوات الماضية، بدأت ظاهرة جديدة تتمثل في تحويل الطابقين الأرضي والأول للوظيفة التجارية، وقد رصدنا هذه الظاهرة في 7 % من البنايات.

إن التوزيع المكاني لهذه المباني المتحولة وظيفياً، كما يظهر في الشكل 28 يعزز الطابع المختلط للتجزئة السكنية بلعلي ويبرز الديناميكية العمرانية والوظيفية التي شهدتها المنطقة على مدى العقود الماضية والصور المرفقة تظهر ذلك تماماً (شكل 29).



شكل 27: نسب المباني المتحولة وظيفياً بتجزئة بلعلي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)



شكل 28: التوزيع المكاني للمباني المتحولة وظيفيا بتجزئة بلعلي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)



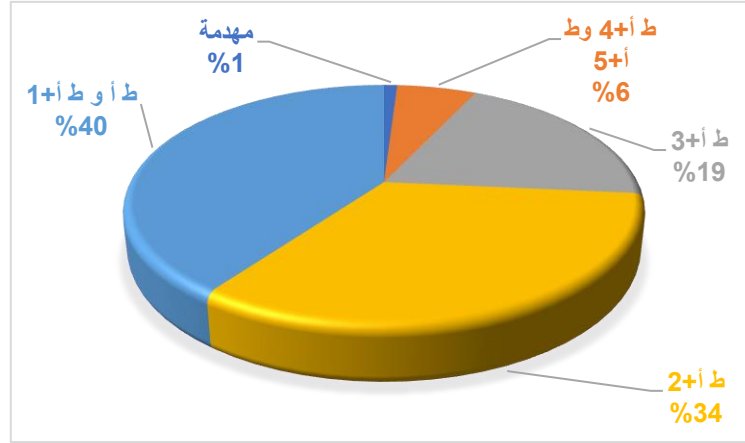


شكل 29: صور البناءات الموضحة للتحويل الوظيفي بتجزئة بلعلي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

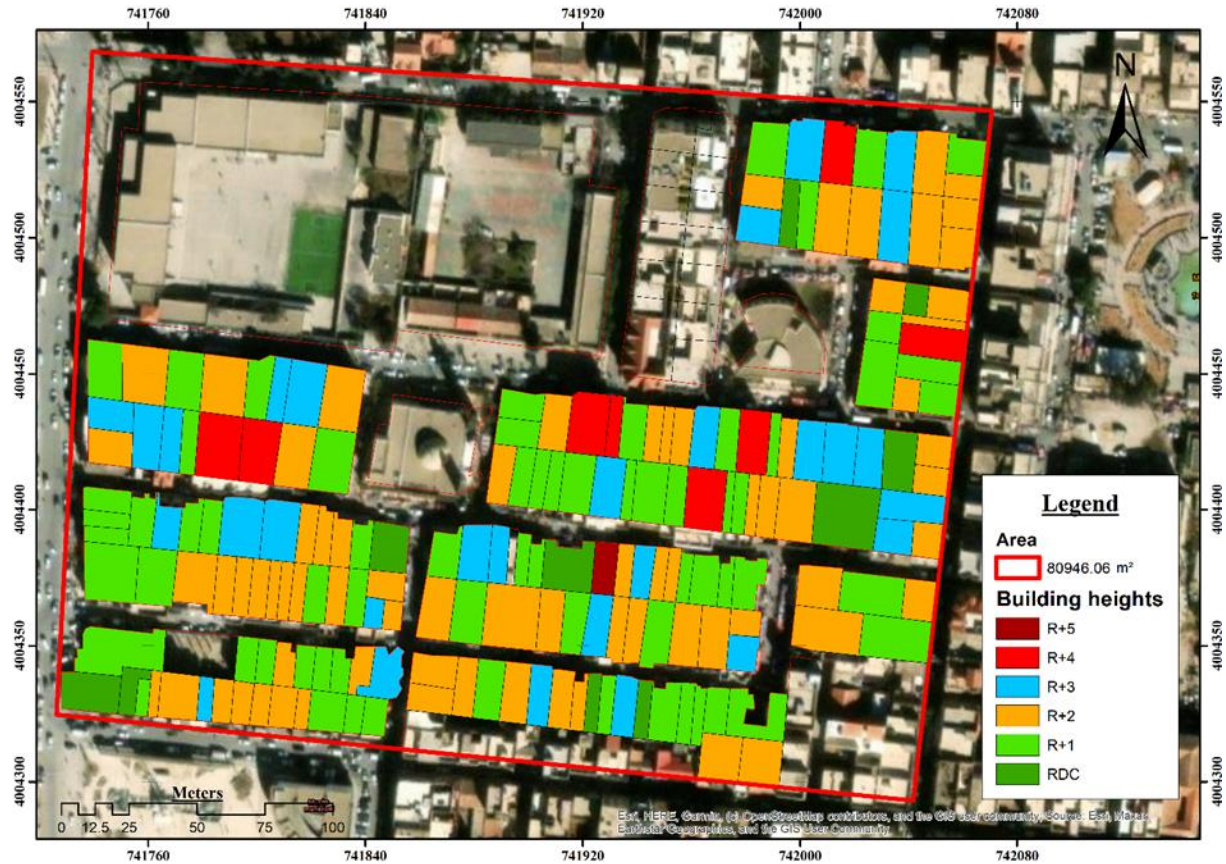
3.2.2. الامتداد الرأسى للمباني (الارتفاعات)

وفقاً للبيانات الموضحة في الشكل 30، فإن 40% من المباني التزمت بالارتفاع الأصلي المكون من مستويين (ط+1). أما المباني ذات الارتفاع المكون من ثلاثة مستويات (ط+2) فقد شكلت 34% من إجمالي المباني في التجزئة، بينما وصلت نسبة المباني ذات الارتفاع المكون من أربعة مستويات (ط+3) إلى 19% كما توضحه الصور في الشكل 32، أما التوزيع المكاني لهذه المباني المتحولة وظيفياً فيظهر في الشكل 31. وتظهر نتائج التشخيص الميداني لارتفاعات المباني أن الاستخدام التجاري للطوابق الأرضية أدى إلى الامتداد الرأسى للمباني لتلبية احتياجات العائلات الممتدة للسكن، كما كشفت الدراسة أن الحالات التي تم فيها تخصيص أكثر من طابق واحد للأغراض التجارية قد ارتبطت بتطلعات الأفراد لتحويل مساكنهم

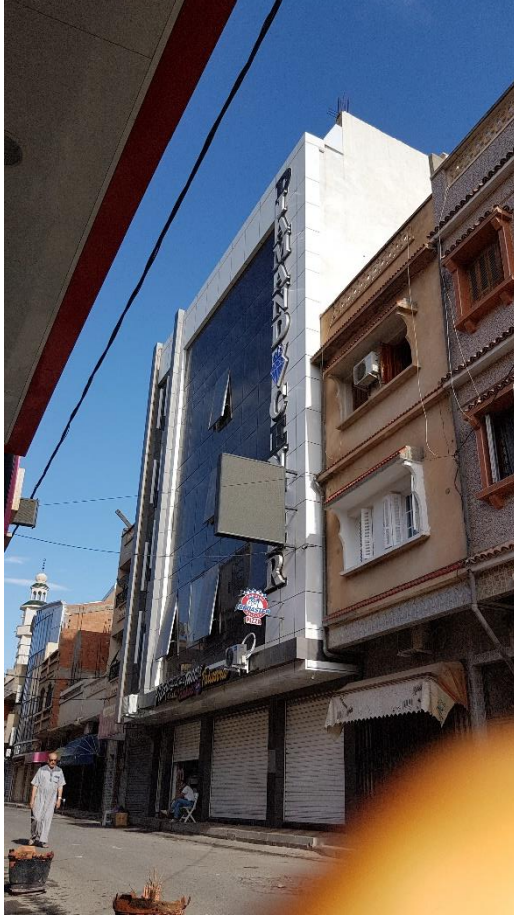
إلى مصادر للدخل والثروة، مما أدى إلى زيادة الارتفاع ليصل إلى (ط+4) أو (ط+5) في حوالي 6% من مجموع المباني، وهو ما تؤكدته نتائج الاستبيان التي سيتم عرضها في الفصل القادم.



شكل 30: نسب ارتفاعات المباني بالتجزئة السكنية بلعلي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)



شكل 31: التوزيع المكاني لارتفاعات المباني بتجزئة بلعلي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)



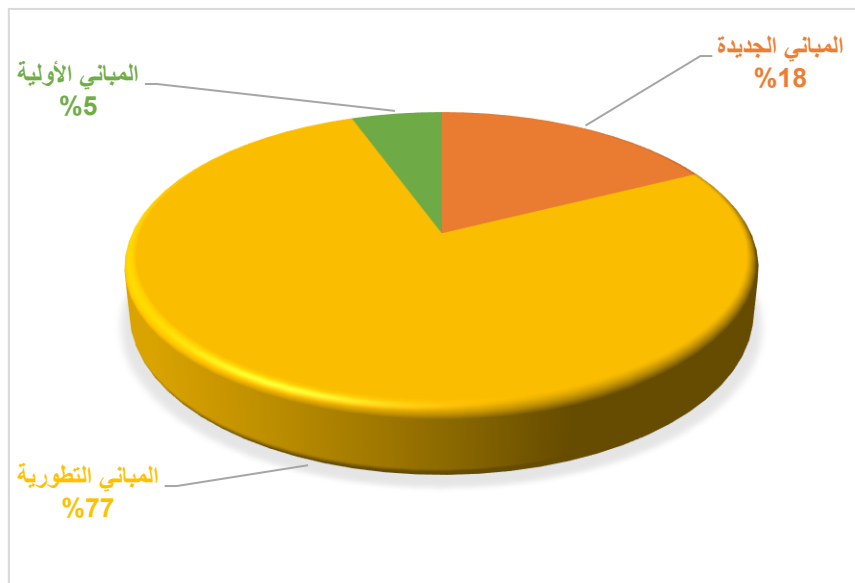
شكل 32: صور تظهر ارتفاعات المباني بتجزئة بلعلي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

2. 4. حالة تحولات المباني

استناداً إلى التحليل السابق، يمكننا تأكيد أن غالبية المباني قد شهدت تغيراً جوهرياً في حالتها مقارنة بوضعها الأصلي عند التأسيس. يوضح الشكل 33 أن المباني في محيط التجزئة توزعت على ثلاث فئات رئيسية: نسبة محدودة لا تتجاوز 5% حافظت على حالتها الأولية دون تغيير، في حين تعرضت 77% منها لتحولات متدرجة ومتفاوتة الشدة على مدار العقود الستة الماضية.

أما الفئة الثالثة فتمثلت في المباني المتجددة كلياً من خلال عمليات الهدم وإعادة البناء، حيث رصد المسح الميداني 31 مبنى جديداً بالإضافة إلى مبنين قيد الهدم تمهيداً لإعادة الإنشاء، وهو ما يشكل مجتمعاً نسبة تقارب 18% من إجمالي المباني في محيط التجزئة.

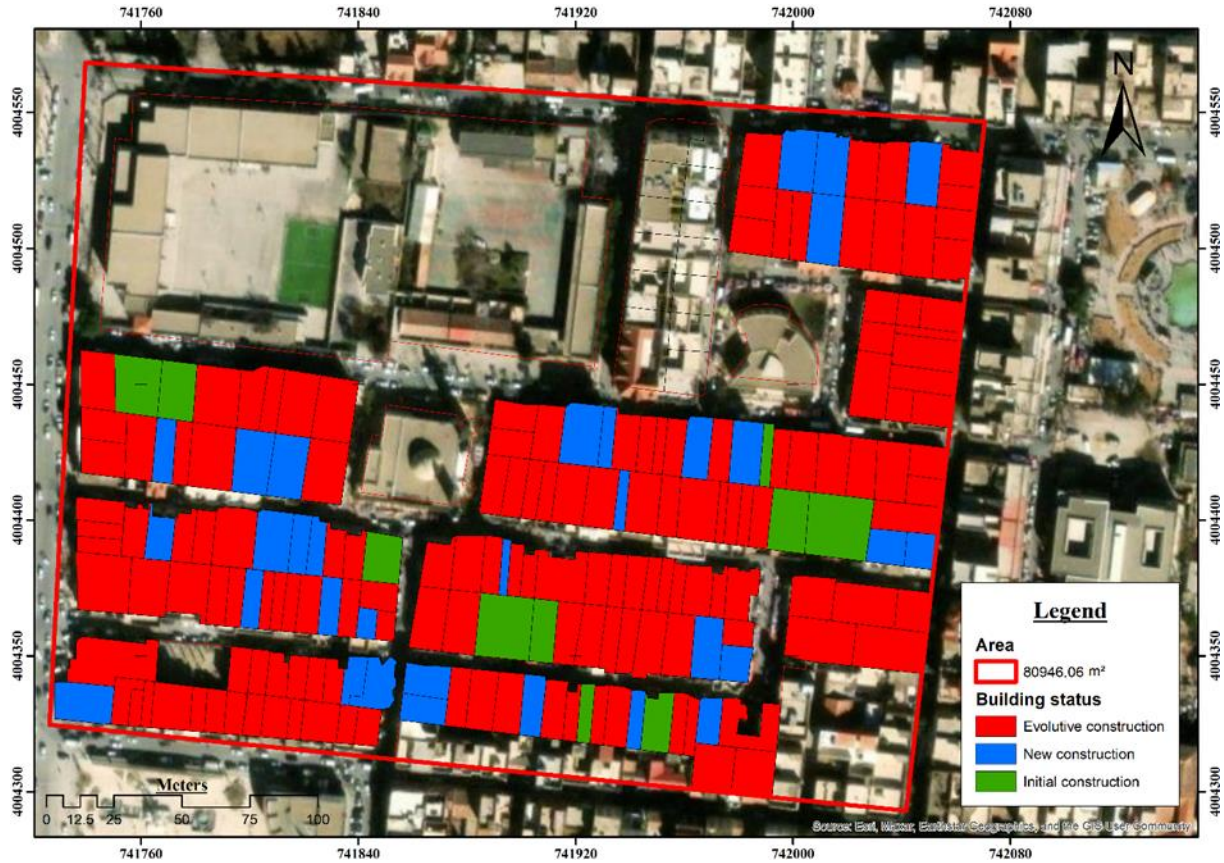
ويوضح الشكل 34 صور عينة من هذه الفئات، أما الشكل 35 فيظهر التوزيع المكاني لهذه الفئات المختلفة، مما يسمح بفهم أنماط التحول العمراني في المنطقة.



شكل 33: نسب المباني حسب حالتها بتجزئة بلعلي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)



شكل 34: صور حالة المباني بتجزئة بلعلي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)



شكل 35: التوزيع المكاني لحالة المباني حسب الفئات بتجزئة بلعلی. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

3. تقييم أثر التحولات على الشروط الصحية للمسكن

يهدف توفير المتطلبات السكنية إلى خلق ملاذ آمن يحمي أفراد الأسرة من العوامل البيئية الخارجية ويعزز المنافع الشاملة للمسكن. ومن أبرز هذه المنافع تحقيق الراحة الفسيولوجية من خلال توفير الظروف المثلى للإضاءة الطبيعية والتهوية وأشعة الشمس، مما يسهم في تعزيز الصحة داخل المنزل.

لكن مع تزايد احتياجات الأسر الناشئة عن زواج الأبناء، والرغبة في تحقيق الأمن المادي أو تحويل المسكن إلى مصدر للدخل، ظهرت ظاهرة التوسع الرأسي للمساكن عبر إضافة طوابق علوية مع أفنية صغيرة، والتخلي عن الأفنية في الطابق الأرضي.

في هذا السياق، يبرز عامل الارتفاع كعنصر محوري يؤثر على جودة المسكن. وتنشأ إشكالية في تناسب أبعاد الفناء، مما يحد من القدرة على توفير ظروف الراحة البدنية المناسبة. هذا الاختلال في التناسب يقلل من كفاءة الفناء في أداء وظيفته البيئية، مما ينعكس سلباً على الجودة الصحية للمسكن. ولا يقتصر الأثر

السلبى على المبنى ذاته، بل يمتد إلى المباني المجاورة، حيث أن تشييد المباني المرتفعة دون مراعاة المسافات الكافية بينها يحجب أشعة الشمس عن المباني المحيطة، مما يفاقم تدهور الظروف الصحية في المساكن المجاورة.

3. 1. 1. تقييم الشروط الصحية الذاتية (الداخلية) للسكن

المسكن الذي يحقق الكفاءة الصحية الذاتية أو الداخلية هو الذي يوفر لقاطنيه تعرضاً منظماً لأشعة الشمس، وتهوية طبيعية، وإضاءة كافية لكافة فراغاته. ويتحقق ذلك من خلال تصميمه وتنفيذه بأسلوب يضمن جودة الهواء والإنارة الطبيعية، ويقلل من التعرض للملوثات والإشعاعات الضارة.

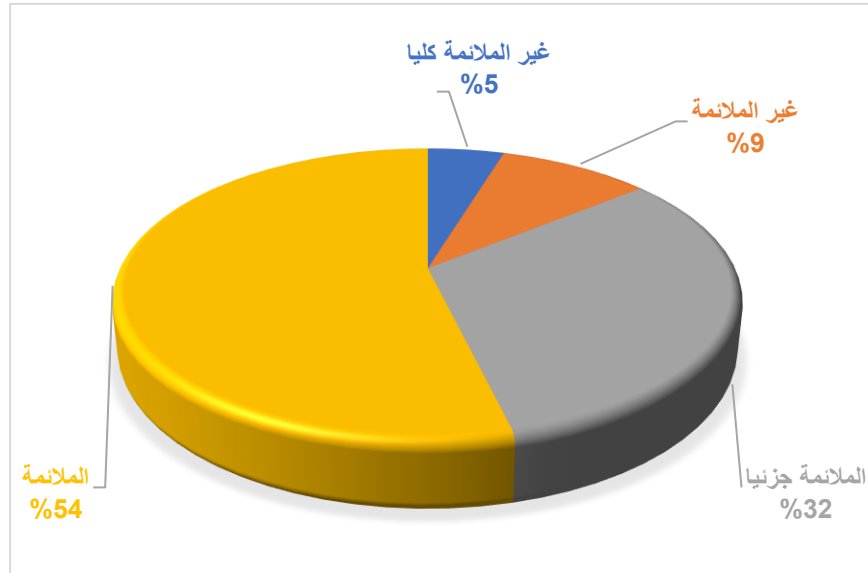
ولتقييم الكفاءة الصحية الذاتية للسكن، اعتمدنا منهجية التحليل متعدد المعايير (AMC)، بدعم عملية التسلسل الهرمي (AHP) التي طورها صاتي عام 1987 (Liu et al., 2020). تعد هذه المنهجية أداة فعالة لاتخاذ القرارات في حالة تعدد المعايير، وترتكز على إنشاء مصفوفة للمقارنات الثنائية، حيث تتم مقارنة المؤشرات المورفولوجية مع بعضها البعض. يُخصص لكل مقارنة ثنائية معامل محدد، وتبدأ عملية المقارنة من المؤشر الأول في السطر الأول بمقارنته مع جميع المؤشرات في الأعمدة، ثم تتكرر العملية مع المؤشرات المتبقية في كل سطر بالتتابع.

تم تحديد الأوزان النسبية لمعايير مصفوفة المقارنة الثنائية بالاستعانة بفريق من الخبراء المتخصصين في مجال التخطيط العمراني، الذين تم اختيارهم من مصلحة التعمير بالبلدية وفرع البناء والتعمير بالدائرة. وقد خلص هؤلاء الخبراء إلى اعتبار عامل ارتفاع المبنى الأكثر أهمية، يليه عامل الاستخدام التجاري، ثم عامل القسمة، بينما يأتي عامل حالة المبنى في المرتبة الأخيرة كعامل تابع للعوامل الثلاثة السابقة في إطار الدراسة الحالية، وذلك نظراً للتأثير الكبير لارتفاع المباني على تظليل المساكن المجاورة.

3. 1. 1. 1. تقييم الشروط الصحية الداخلية للمسكن بتجزئة لعبيدي

أظهرت نتائج تطبيق منهجية التحليل متعدد المعايير AMC تصنيفاً واضحاً لحالة المباني من الناحية الصحية. حيث يوضح الشكل 36، أن المباني غير الملائمة كلياً تمثل 5% فقط من إجمالي البنايات في التجزئة السكنية لعبيدي. وعند إضافة فئة المباني غير الملائمة، يصل المجموع إلى 14% من إجمالي المباني. أما فيما يخص المباني غير الملائمة جزئياً، فقد شكلت نسبة معتبرة بلغت 32% من مجموع البنايات. أما المباني الملائمة، فلا تزال تشكل النسبة الأكبر، حيث تجاوزت 50% من إجمالي البنايات في

المنطقة المدروسة. يوضح الشكل 37 التوزيع المكاني الدقيق لهذه الفئات المختلفة من المباني ضمن التجزئة السكنية لعبيدي، مما يتيح فهماً أفضل للواقع الصحي للمساكن في المنطقة.



شكل 36: نسب تقييم الشروط الصحية الداخلية لتجزئة لعبيدي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)



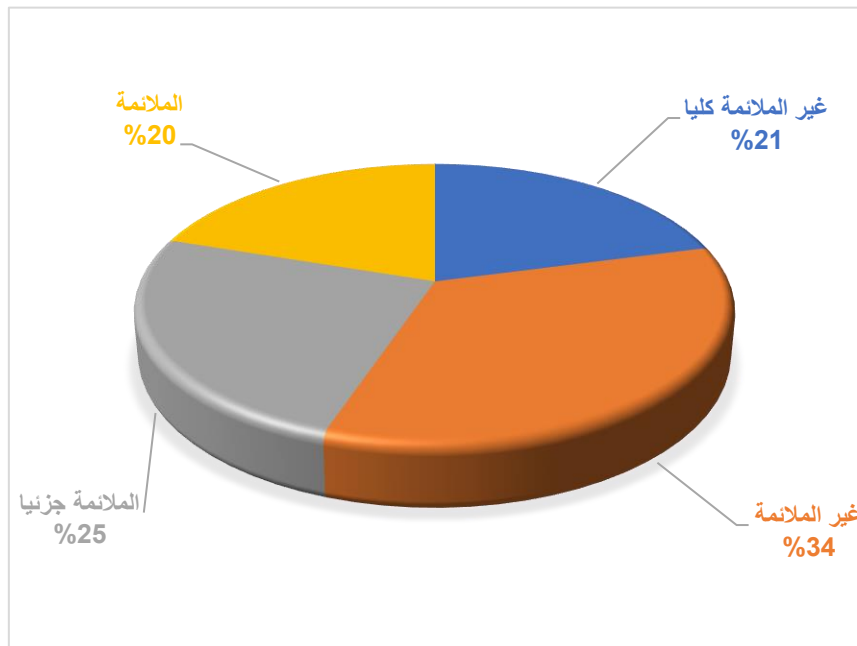
شكل 37: تقييم الشروط الصحية الداخلية للمساكن بتجزئة لعبيدي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

3. 1. 2. تقييم الشروط الصحية الداخلية للمسكن بتجزئة بلعلي

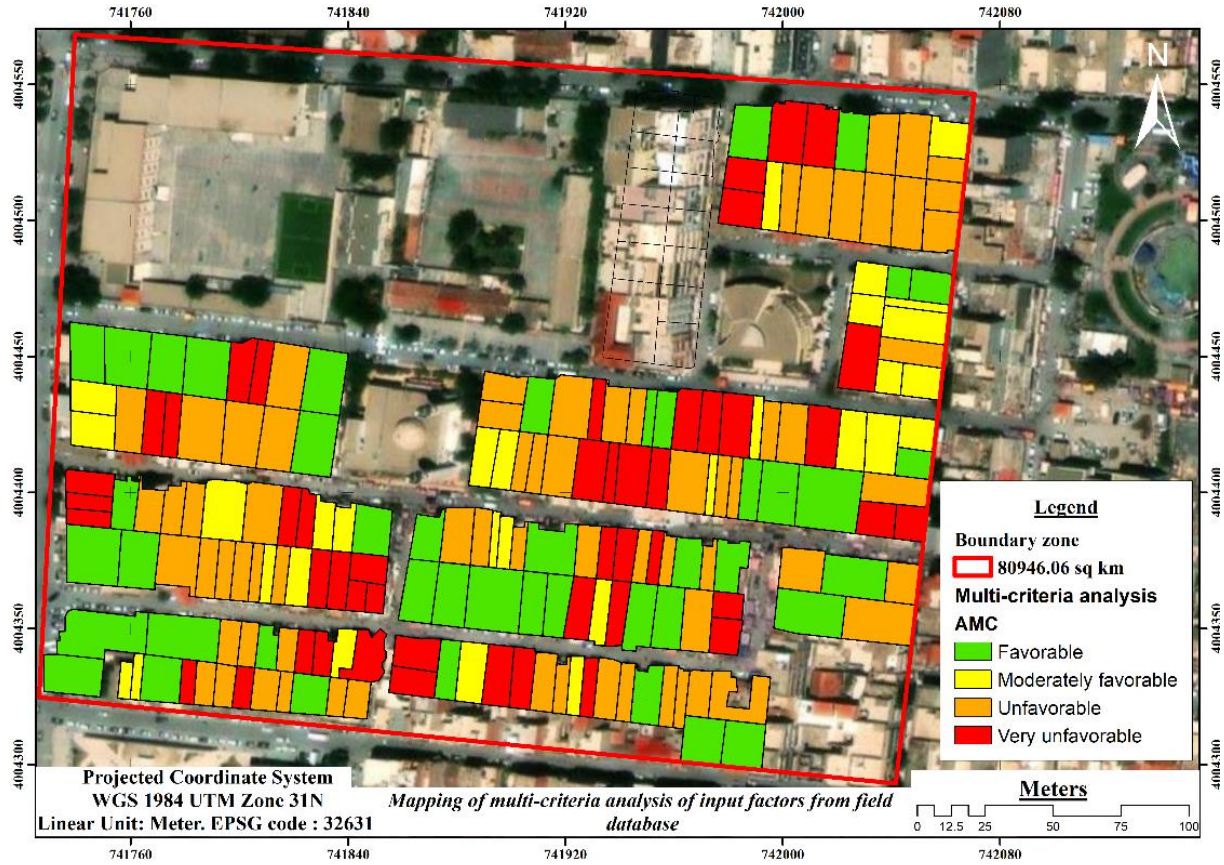
أظهرت نتائج تطبيق منهجية التحليل متعدد المعايير AMC تصنيفاً مقلقاً لحالة المباني في تجزئة بلعلي، حيث يظهر الشكل 38 أن المباني غير الملائمة كلياً تمثل نسبة 21% من إجمالي المباني.

وعند إضافة نسبة 34% من المباني التي تم تحديدها في وضعية غير ملائمة، يتبين أن 55% من مجموع المساكن قد فقدت كفاءتها الصحية أو أصبحت على وشك فقدانها، مما يشكل تهديداً خطيراً للاحتياجات الأساسية للسكان.

في المقابل، تشكل المباني الملائمة جزئياً نسبة 25%، بينما لا تتجاوز المباني الملائمة بشكل كامل نسبة 20% فقط من إجمالي مباني التجزئة. ويوضح الشكل 39 بدقة التوزيع المكاني لهذه الفئات المختلفة في محيط تجزئة بلعلي.



شكل 38: نسب تقييم الشروط الصحية الداخلية لتجزئة بلعلي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)



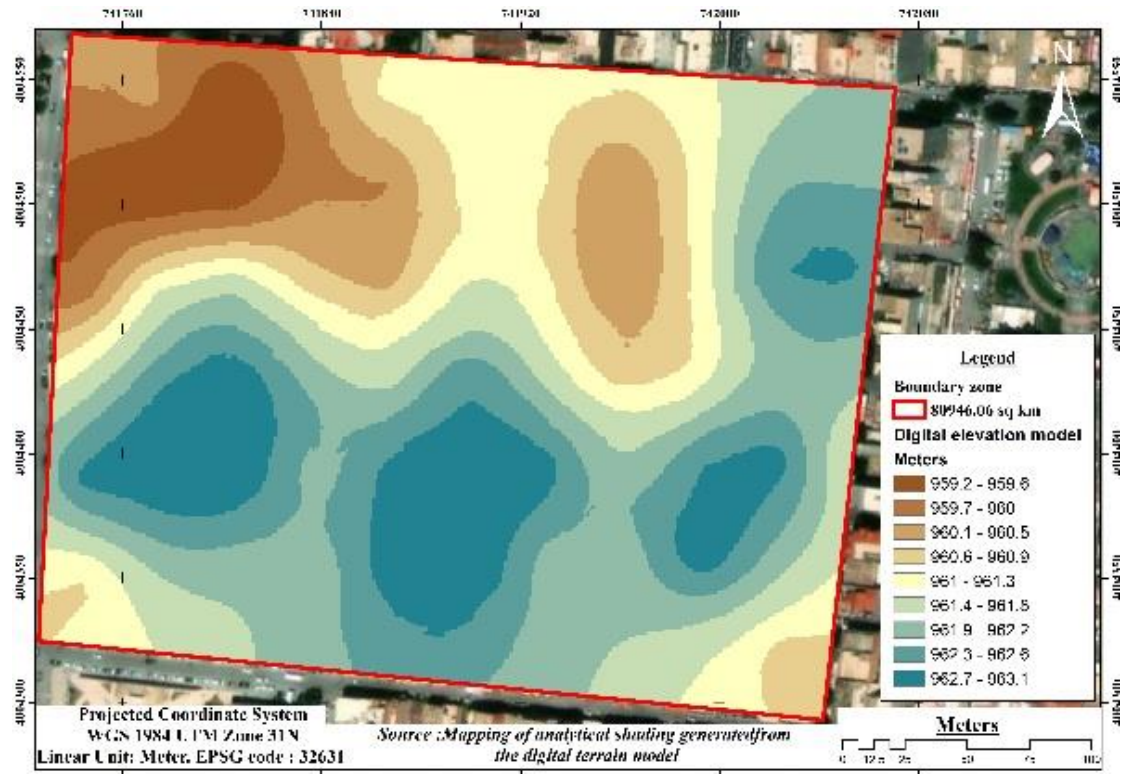
شكل 39: تقييم الشروط الصحية الداخلية لتجزئة لعبيدي. الدراسة الميدانية للباحثة (2023)

3.2. تقييم الشروط الصحية الخارجية

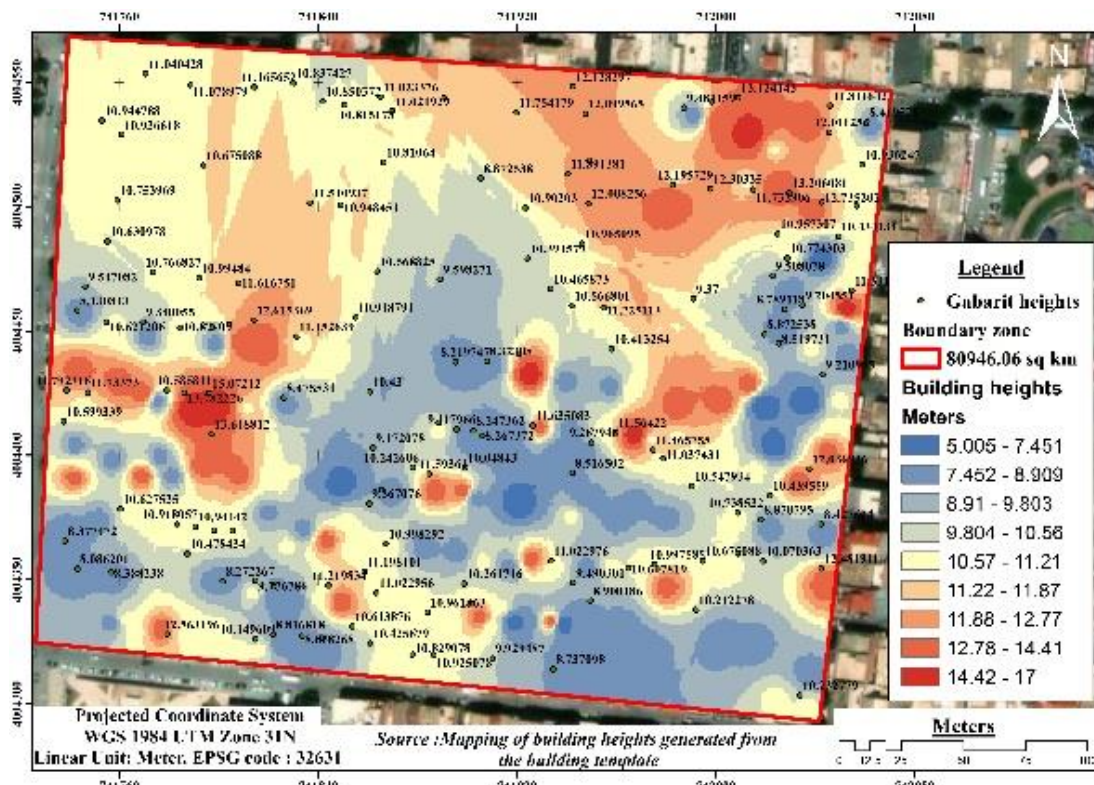
كشفت المقارنة بين نتائج التحليل متعدد المعايير أن تجزئة بلعلي تواجه تدهورًا أكبر في كفاءة المسكن الصحية الداخلية. يعود ذلك بشكل رئيسي إلى طبيعة النسيج العمراني في المنطقة، حيث تسبب المباني المرتفعة والمتقاربة زيادة في مساحات الظل على المناطق المجاورة. وتتأثر جودة الإضاءة الطبيعية سلبًا بشكل مباشر نتيجة الامتداد الرأسي للمباني، إذ تحجب المباني العالية أشعة الشمس وتلقي ظلالًا كثيفة على محيطها.

المشكلة في حالة تجزئة بلعلي لا تكمن فقط في ارتفاع المباني بحد ذاتها، بل في نمط توزيع هذه المباني وتقاربها الشديد الذي يفاقم مشكلة الظلال ويحد من وصول أشعة الشمس إلى المساكن. هذا النمط العمراني يخلق بيئة سكنية تفتقر إلى عناصر الراحة والصحة.

لمعالجة هذه الظاهرة، قمنا أولاً بتوظيف أدوات التحليل المكاني المتاحة في برنامج ArcGIS Map 10.4، حيث تم دمج البيانات التي جمعناها خلال المسح الميداني لارتفاعات المباني مع خريطة نموذج التضاريس الرقمية، كما هو موضح في (الشكل 40) و(الشكل 41).



شكل 41: خريطة نموذج التضاريس MNT لتجزئة بلعلي. الدراسة المحاكات، الباحثة (2023)

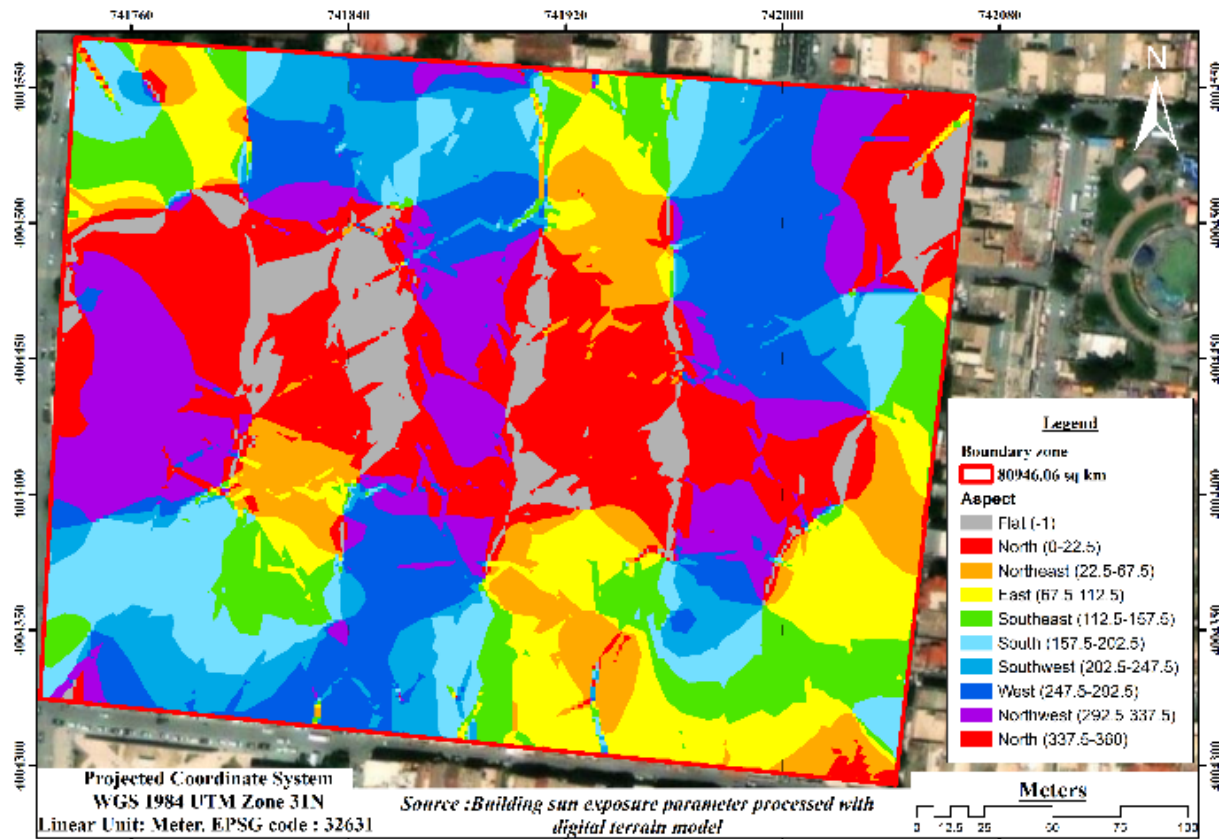


شكل 40: دمج ارتفاعات المباني مع خريطة نموذج التضاريس. دراسة المحاكات، الباحثة (2023)

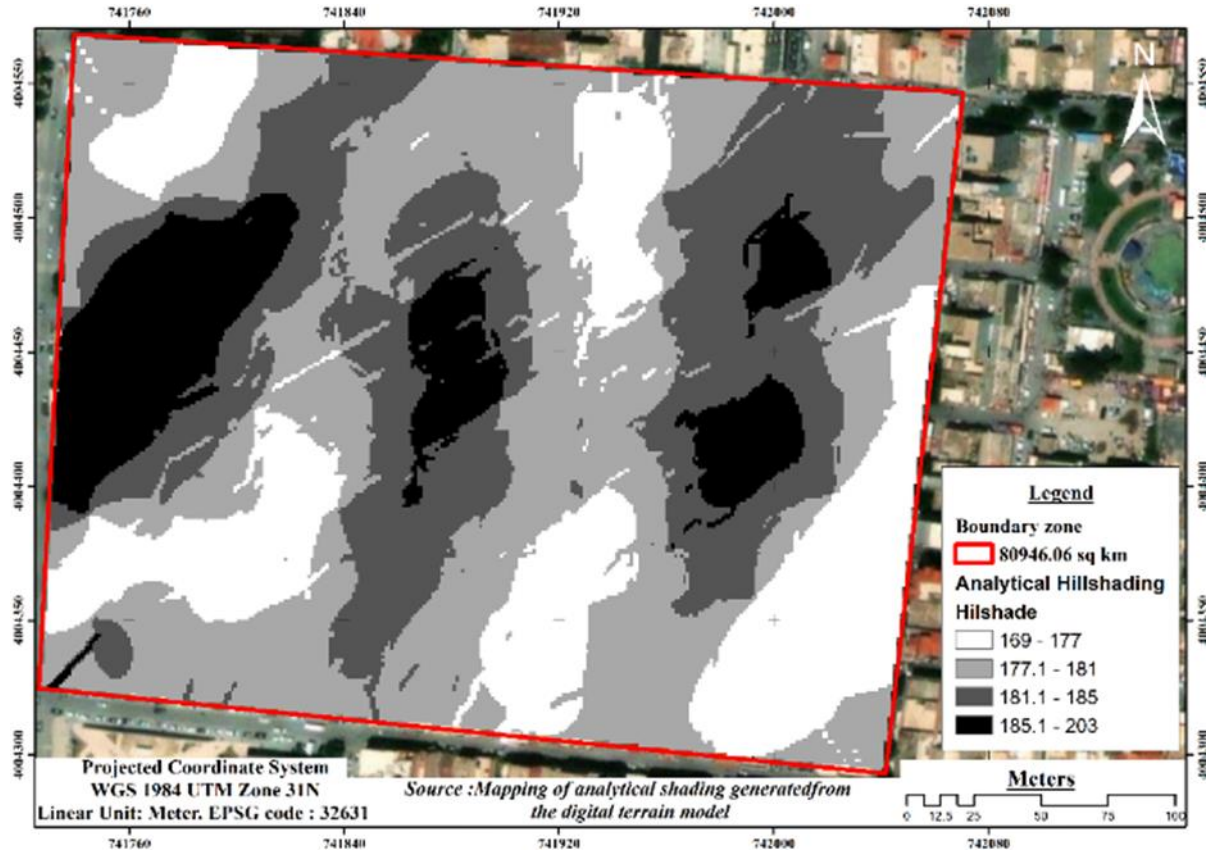
3.2.1. التقييم بالنمذجة عن طريق أداة الظل

استناداً إلى منهجية التقييم المتكاملة، اعتمدنا على استخدام أداة متخصصة لتحليل الظلال، وهو نهج يتوافق مع الممارسات الحديثة في تقييم البيئة الحضرية. وكما أشار رهان وإسلام (Rehan & Islam, 2015) إلى الأهمية البالغة للنمذجة والتحليل العددي في هذا المجال، تمثل أداة الظل (Shading Tool) إحدى الأدوات الرئيسية والفعالة في تحليل الظلال الحضرية. لقد مكنتنا هذه الأداة من تصنيف المناطق وتمييزها بناءً على تفاوت مستويات التظليل، مما شكّل الأساس المتين لتقييمنا الثاني.

قمنا بإنشاء خريطة التظليل الرقمية باستخدام أداة التظليل المتاحة في برنامج ArcGIS، والتي تعمل على تحديد الإضاءة الافتراضية للأسطح من خلال تخصيص قيم إضاءة لكل بكسل استناداً إلى موقع مصدر الضوء واتجاه ميلان السطح (Dumas et al., 2014) ونتيجة ذلك موضح في الشكل رقم 41 سهلت هذه العملية التحليلية إنتاج خريطة التظليل الرقمية المعروضة في الشكل 42. ويجدر التنويه إلى أن مقياس التظليل في الخريطة يتدرج لونياً من الأبيض إلى الأسود، بحيث ترتبط المناطق ذات اللون الأبيض بالمواقع المعرضة لأشعة الشمس المباشرة، في حين تمثل المناطق ذات الألوان السوداء والرمادية النطاقات الواقعة تحت تأثير الظلال.



شكل 42: خريطة الإضاءة الافتراضية بتجزئة بلعلي. دراسة المحاكات، الباحثة (2023)

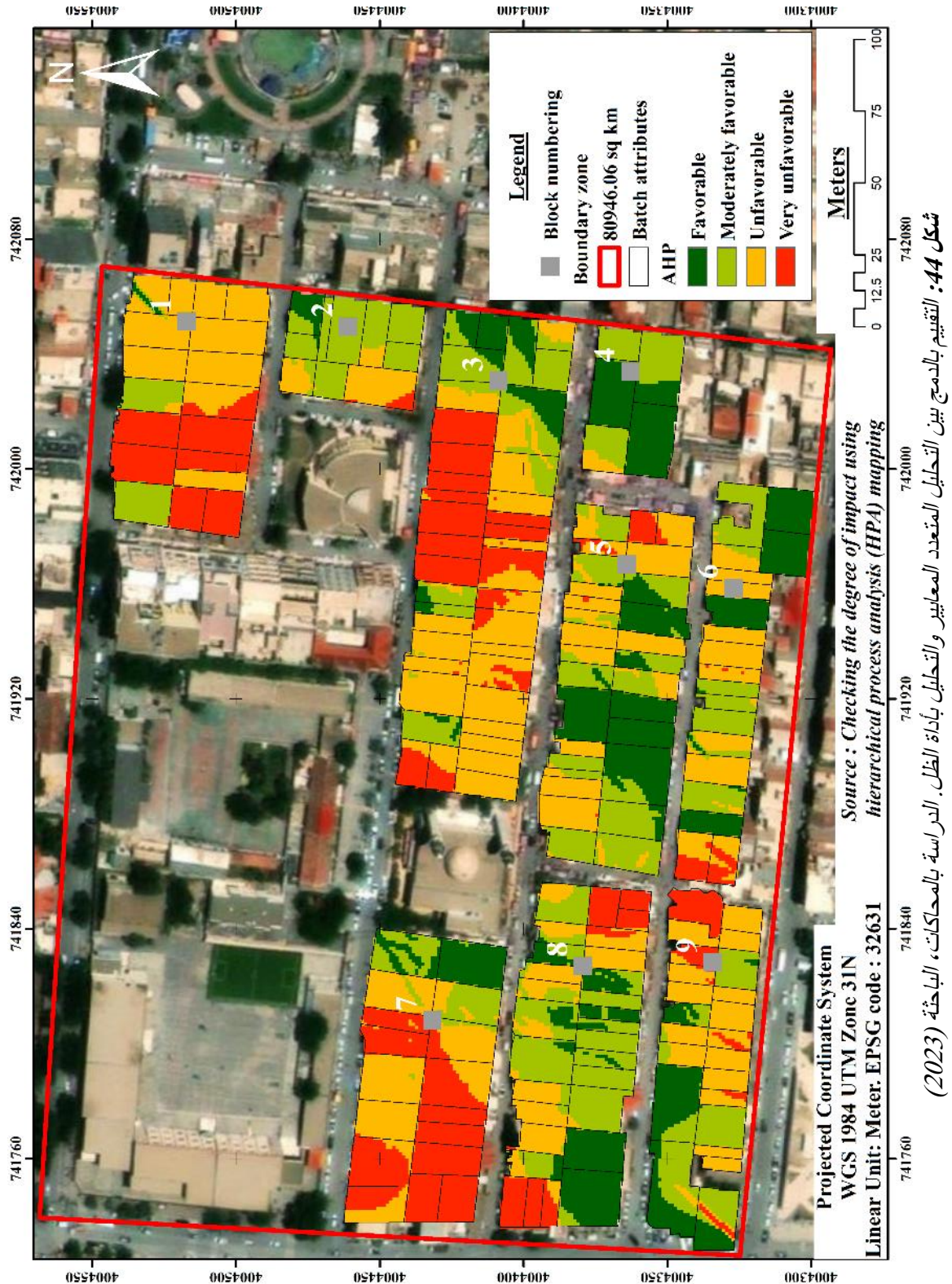


شكل 43: خريطة التظليل الرقمية لتجزئة بلعلي. دراسة المحاكات، الباحثة (2023)

3. 2. 2. التقييم بالدمج بين التحليل المتعدد المعايير والنمذجة بأداة الظل

أظهر التحليل الهرمي الذي اعتمد على دمج أداة التظليل مع مؤشرات الشكل الحضري تبايناً كبيراً في حالة الكتل السكنية. فبينما سجلت الكتلة 1 و7 تدهوراً ملحوظاً، حافظت الكتلة 2 و4 و6 على حالتها بشكل عام.

أما الكتل المتبقية فظهرت فيها نتائج متباينة، حيث تحسنت حالة الكتل الشرقية وتدهورت حالة الغربية، مع وجود تباين واضح بين الأجزاء الشمالية والجنوبية في بعض الكتل. ويرجع التحسن في الكتل الشرقية على الأرجح إلى وجود ساحات داخلية تسمح بمرور أكبر لأشعة الشمس وهو ما يوضحه الشكل 44.



3.3. نتائج تقييم الشروط الصحية داخليا و خارجيا

أثبت التقييم الثالث أنه كلما كان منشأ التأثير من بنايات متفرقة أو قليلة داخل الجزيرة يكون عارضا ولا يتوسع الأثر للمباني المجاورة وتحافظ بالتالي المساكن على ملاءمتها. وحتى تلك التي صنفبت بتأثرها لذاتها قد لا تصل إلى عدم الملاءمة القصوى.

كما أثبت أيضا أنه إذا اجتمعت المباني المتأثرة لذاتها في كتلة متراسة فإنها لا تفاقم فقط وضعها غير الملائم بل تتعداه إلى التأثير على المباني التي حافظت على ملاءمتها الصحية في نفس الجزيرة لتجعلها غير ملائمة صحيا، ويتوسع التأثير في حالات متعددة للجزيرات المجاورة ليتفاقم الوضع إذا كانت المباني المؤثرة تقع جنوب أو غرب تلك التي يقع عليها التأثير.

أما إذا حوصرت المباني الملائمة من جهتين أو أكثر سواء من نفس الجزيرة أو من الجزيرات المجاورة فإن وضعها يصبح موصوفا بعدم الملاءمة القصوى، أو تفقد ملاءمتها جزئيا على أقل تقدير.

الملفت أن المباني الناتجة عن القسمة التي لم ترتفع فوق (ط+2) استطاعت المحافظة على ملاءمتها نسبيا، وكذلك المباني التي صنفها التقييم الأول غير ملاءمة ثم تحولت إلى وضع أحسن في التقييم الثالث بعد إدراج أثر الظل في مصفوفة التحليل، فإنها تكون بذلك مجالا لدراسات أخرى قد تأخذ بعين الاعتبار تنظيم المجال داخل المساكن وخاصة أبعاد الأفنية.

قد يكون الأمر أكثر تفهما، حينما تطغى الرغبة في سد الحاجات الإنسانية المختلفة للأسرة الممتدة على مراعاة الحفاظ على كفاءه المسكن الصحية بالمساكن التطورية، بما أن الأفراد يلجؤون فيها للتغيرات المرحلية المتدرجة دون طلب خبرة المهندس المعماري باعتبار أن أغلب هذه التغيرات لا يسمح بها في تنظيم التجزئة السكنية، غير أن الأمر يختلف مع المباني الجديدة التي اتخذت الوضع السيء جدا في التقييم الأول، وهي التي يفترض أن تكون من تصميم مهندس معماري مصادق عليه من الإدارة التقنية للبلدية، الأمر الذي يجعلنا نطرح تساؤلا عن الأسباب الكامنة وراء ذلك و قد تشكل موضوعا لدراسات مستقبلية.

يمكن اعتبار الطريقة والأدوات التي استعملناها لدراسة الإشكالية، كأداة تشخيص أولي معتمدة لدراسة وضعية الاحياء السكنية الشبيهة بحالتنا الدراسية.

إن نتائج دراستنا هذه يمكن أن تفتح مجالا لتقييم أوضاع الأحياء السكنية التي تعاني من نفس وضعية حالتنا الدراسية، وتمكن بالتالي الفواعل المعنيين بالمدينة تهيئة وتصميما وتسييرا من أخذ القرارات المناسبة، خاصة منها المعنية بجودة الهواء ودرجة الاشعاع الشمسي ودرجة الإضاءة الطبيعية على مستوى داخل

المساكن والمحلات التجارية المستقبلية للجمهور وفي الشوارع، كي يعمل المختصون على إيجاد حلول تقنية تعيد الكفاءة الصحية للمساكن وللمجال الحضري.

الخلاصة

كشفت الدراسة التحليلية للتغيرات المستحدثة في تجزئتي لعبيدي وبلعلي عن علاقة معقدة بين نوع التغيرات المستحدثة على الشكل الحضري وتأثيراتها على الشروط الصحية للمساكن. فقد أظهر التقييم النهائي، أن تأثير التغيرات يختلف باختلاف طريقة توزيعها وتركزها المجالي. فالتغيرات المتفرقة أو المحدودة داخل الجزيرة السكنية تظل آثارها محصورة ولا تمتد بشكل كبير إلى المباني المجاورة.

غير أن الوضع يختلف جذرياً عندما تتجمع المباني المتأثرة في كتلة متراسة، حيث يتضاعف التأثير السلبي ليشمل حتى المباني التي كانت تتمتع بالملاءمة للشروط الصحية. ويزداد الوضع سوءاً عندما تقع المباني المؤثرة في الجهة الجنوبية أو الغربية من المباني المتأثرة، أو عندما تُحاصر المباني الملائمة من عدة جهات.

وقد برزت نتيجة لافئة تتمثل في قدرة المباني الناتجة عن القسمة، والتي لم يتجاوز ارتفاعها طابقين فوق الطابق الأرضي، على الحفاظ نسبياً على ملاءمتها الصحية. كما أن تحسن تصنيف بعض المباني بعد إدراج أثر الظل في التحليل يفتح آفاقاً لدراسات مستقبلية حول تنظيم المجال الداخلي للمساكن مع التركيز على تموقع الأفنية وأبعادها.

ولعل من أبرز الإشكاليات التي تستدعي الدراسة تلك المتعلقة بالمباني الجديدة التي صُنفت في وضع سيء جداً منذ التقييم الأول، رغم أنها من المفترض أن تكون مصممة من قبل مهندسين معماريين معتمدين ومصادقاً عليها من الإدارات المختصة.

وتقدم هذه الدراسة منهجية وأدوات يمكن اعتمادها كنموذج للتشخيص الأولي في دراسة الأحياء السكنية المشابهة. كما تفتح نتائجها المجال أمام صناع القرار والمختصين في التهيئة والتعمير والتسيير الحضري لاتخاذ الإجراءات المناسبة لتحسين جودة الهواء، ومستويات الإشعاع الشمسي والإضاءة الطبيعية، سواء داخل المساكن أو في الفضاءات العامة، بما يضمن استعادة الشروط الصحية لمساكن بالتجزئة السكنية.

الفصل السادس

دراسة مسحية لأثر تحولات
الشكل الحضري على شروط
الصحة للمساكن في تجزئات
مدينة العلمة

الفصل السادس

دراسة مسحية لأثر تحولات الشكل الحضري على شروط الصحة للمساكن في تجزئات

مدينة العلمة

مقدمة

يتناول هذا الفصل تحليل نتائج الدراسة الاستقصائية التي أُجريت على عينة تمثيلية من سكان التجزئات السكنية في مدينة العلمة، بهدف الكشف عن العلاقة بين التحولات العمرانية التي شهدتها هذه الأحياء والظروف الصحية للمساكن. تكتسب هذه الدراسة أهمية بالغة في ظل التحولات المتسارعة التي يشهدها النسيج العمراني للمدينة، والتي يقودها السكان أنفسهم استجابةً لاحتياجاتهم الاقتصادية والاجتماعية المتنامية، دون مراعاة كافية للاشتراطات الصحية والبيئية.

اعتمدت الدراسة منهجية علمية محكمة في تصميم استبانة شملت 15 سؤالاً، وزعت على 202 مستجيباً يمثلون مختلف الأحياء السكنية بالمدينة. وقد ركزت الأسئلة على محاور أساسية تتعلق بالتغيرات التي أجراها السكان على مساكنهم ودوافعها وتأثيراتها على الظروف الصحية سواء داخل المسكن نفسه أو المساكن المجاورة.

يسعى هذا الفصل إلى تقديم تحليل شامل ودقيق للبيانات المجمعة، من خلال توظيف أدوات إحصائية متقدمة، بما في ذلك حساب معاملات الثبات والارتباط، للوصول إلى استنتاجات علمية موثوقة حول العلاقة بين التحولات العمرانية والظروف الصحية في المساكن.

1. المسح الاستبائي

تم تصميم الاستبانة استناداً إلى فرضيات الدراسة، وذلك للكشف عن دوافع التغيرات التي أجراها السكان في مساكنهم وتأثير هذه التغيرات على الشروط الصحية للمسكن. شمل الاستبيان دراسة التأثيرات الناتجة

عن التعديلات في المسكن نفسه، وكذلك التأثيرات الناجمة عن التغييرات في المساكن المجاورة. وقد أدرجنا سؤالاً خاصاً حول أخذ إذن الجيران قبل تعلية المباني السكنية، وذلك لقياس مدى إدراك السكان بأن التعديلات على المبنى، وخاصة التعلية دون ترك مسافات كافية بين المباني، تؤثر سلباً على تحقيق الشروط الصحية المطلوبة.

1. 1. تصنيف عينة المستجيبين

بلغ عدد العينة 202 مستجيباً من مجتمع البحث الإحصائي المتمثل في سكان التجزئات السكنية بمدينة العلمة، الاستبانة مكونة من 15 عشر سؤالاً، أربعة منها تحمل إجابات متعددة (أنظر الملحق رقم 11).

لقد اخترنا أن تكون المفردات المختارة في تصميم الاستبانة سهلة الفهم وأقل غموضاً، وذلك لأن عينة البحث مكونة من العامة غير المختصين في الهندسة المعمارية.

1. 2. منهجية المسح الاستبياني

لقد تمحورت منهجية المسح الاستبياني حول التركيز على وضع أهداف رئيسية له، من حيث اختيار العينة المستهدفة منه، والتي شكلت قاعدة لتصميم أسئلة الاستبانة.

1. 3. أهداف المسح الاستبياني

قياس انتشار التغييرات على مستوى أغلبية التجزئات بالمدينة.

قياس نوعية (كيفية) التغييرات التي استحدثها السكان على المباني السكنية.

قياس أسباب التغييرات المستحدثة على المباني السكنية.

قياس تأثير التقليل من مساحة الأفنية الداخلة على أسباب الراحة المؤثرة على صحة الإنسان داخل مسكنه.

قياس تأثير تعلية الجيران لمساكنهم على أسباب الراحة بالمساكن المجاورة.

قياس الانزعاج من تعلية المساكن أكثر من ارتفاع الجوار.

قياس التطابقات بين القسمة والارتفاع وتواجد الفناء بالطابق الأرضي وبالتعلية على الجوار

قياس التطابقات بين القسمة وتعويض الفناء بالطوابق العليا وبأثره على شروط الصحة للمساكن

قياس التطابقات بين التعلية و الانزعاج وأخذ الإذن

2. نتائج البيانات الوصفية للاستبيان

2.1. نتائج البيانات المتعلقة بالتعريف بالمباني السكنية

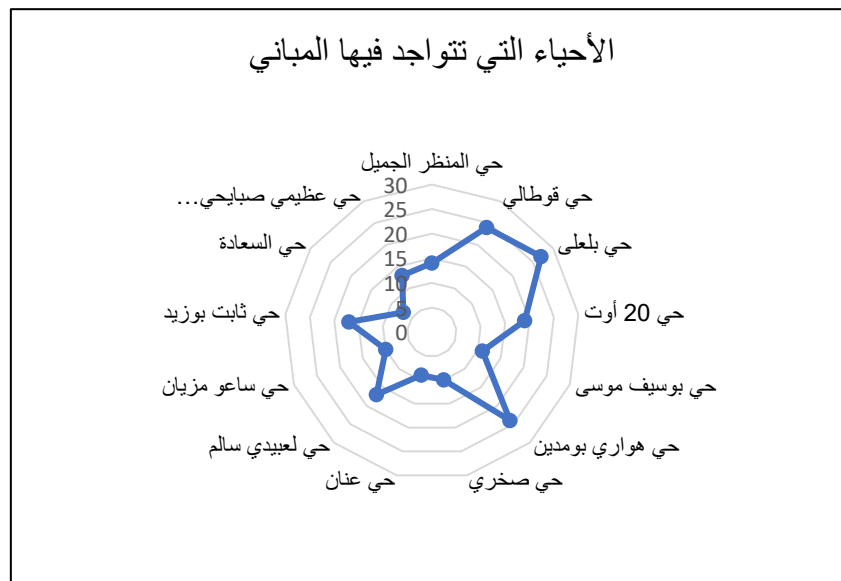
كان اهتمامنا منصبا في مستهل الاستبانة على بيانات المبنى السكني وليس على المجيب فالمهم أن يكون ساكنا بها ويستطيع الإجابة على الأسئلة.

2.1.1. الأحياء التي تتواجد فيها المباني السكنية لعينة الدراسة

جدول 39 : الأحياء السكنية المشمولة بالاستبيان

الأحياء	التكرارات	النسبة
حي لعبيدي	17	8%
حي بلعلی	27	13%
حي قوطالي	24	12%
حي ثابت بوزيد	17	8%
حي السعادة	7	4%
حي المنظر الجميل	14	7%
حي بوسيف موسى	11	6%
حي هواري بومدين	24	12%
حي صخري	10	5%
حي عنان	9	5%
حي 20 أوت	19	9%
حي ساعو مزيان	10	5%
حي عظيمي و صبايحي ولكيرد	13	6%
مجموع المباني السكنية	202	100 %

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبائي



شكل 45: شمولية العينة بنسب متفاوتة، إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول رقم 39

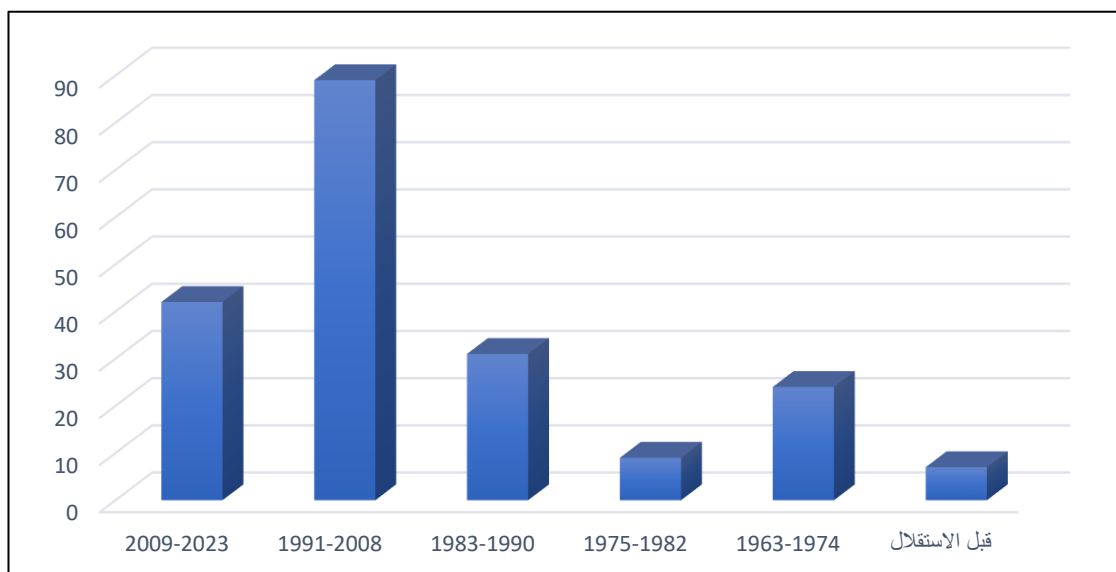
تتوزع العينة الدراسية على مختلف أحياء المدينة المكونة من التجزئات السكنية بنسب متباينة، حيث سجل حي السعادة النسبة الأدنى بمعدل 4%، بينما حقق حي بلعلي النسبة الأعلى بمعدل 13%. هذا التوزيع الشامل يساهم في تحقيق الهدف الرئيسي للمسح الاستبياني، من خلال رصد انتشار التغيرات بشكل يغطي غالبية التجزئات السكنية في مدينة العلمة، مما يعزز مصداقية البيانات وشموليتها.

2.1.2. التوزيع الزمني لإنشاء المباني السكنية في عينة الدراسة

جدول 40 التوزيع الزمني لإنشاء المباني المشمولة في العينة

الفترة الزمنية	العدد	النسبة
قبل الاستقلال	7	4%
1963 - 1974	24	12%
1975 - 1982	9	4%
1983 - 1990	31	15%
1991 - 2008	89	44%
2009 - 2023	42	21%

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)



شكل 46: نسب التوزيع الزمني لإنشاء المباني المشمولة بعينة الدراسة، إعداد الباحثة، انطلاقا من الجدول 40

لتحليل بيانات هذا السؤال باستخدام برنامج SPSS، قمنا بتصنيف أعوام إنشاء المباني ضمن فئات تعكس المراحل التاريخية المرتبطة بالتطورات التشريعية العمرانية في الجزائر، والتي تم شرحها بالتفصيل في الفصلين الثاني والرابع من هذه الدراسة.

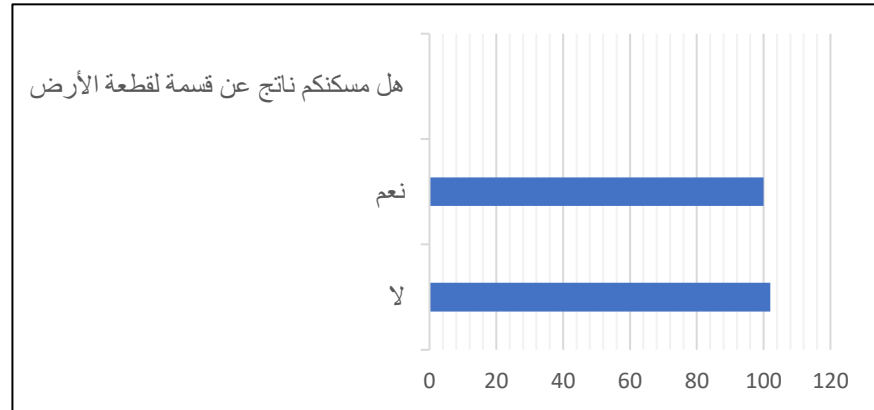
تُظهر النتائج توزيعًا متفاوتًا لعينة الدراسة على المراحل التاريخية الست المحددة. حيث سجلت المباني المشيدة قبل الاستقلال أدنى نسبة تمثيل بواقع 4% فقط، بينما هيمنت الفترة بين 1991-2008 على عينة الدراسة بنسبة 44%. يعكس هذا التوزيع الطفرة العمرانية التي شهدتها هذه المرحلة من خلال الزيادة الملحوظة في عدد التجزئات وما نتج عنها من توفير كبير للقطع الأرضية المخصصة للبناء.

3.1.2. المساكن الناتجة عن قسمة القطع الأرضية ضمن عينة الدراسة

جدول 41: المساكن الناتجة عن قسمة قطعة الأرض

هل مسكنكم ناتج عن قسمة لقطعة الأرض	نعم	لا	المجموع
التكرارات	100	102	202
النسبة المئوية%	49,5	50,5	100

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)



شكل 47: انتشار المباني الناتجة عن القسمة، إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 41

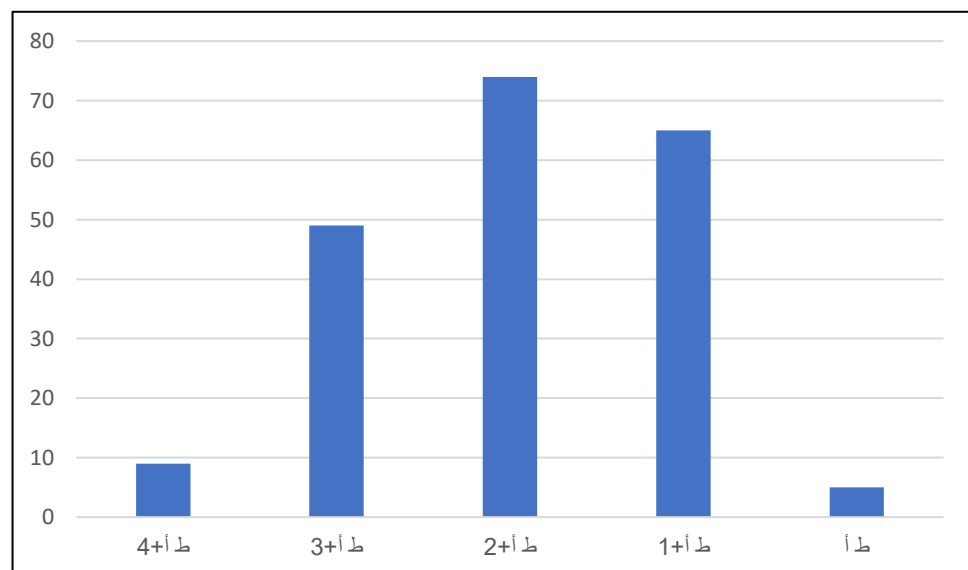
تكشف نتائج الدراسة عن انتشار واسع لظاهرة قسمة القطع الأرضية في التجزئات السكنية، حيث بلغت نسبة المساكن الناتجة عن هذه القسمة - سواء من خلال تقسيم الأرض الأصلية أو تقسيم البناية نفسها - 49.5% من إجمالي عينة الدراسة. هذه النسبة المرتفعة تؤكد الملاحظات الميدانية التي قمنا بتوثيقها، والتي تم تحليلها بالتفصيل في الفصلين الرابع والخامس من هذا البحث.

2. 1. 4. ارتفاع المباني

جدول 42: ارتفاع المباني لعينة الدراسة

ارتفاع المباني	ط أ	ط أ+1	ط أ+2	ط أ+3	ط أ+4	المجموع
التكرارات	5	65	74	49	9	202
النسبة	2,5	32,2	36,6	24,3	4,5	100

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)



شكل 48: ارتفاع المباني لعينة الدراسة، إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 42

تشكل المباني ذات الارتفاعين (طابق أرضي + طابق أو طابقين) غالبية الكثافة العمرانية الرأسية، حيث تمثل حوالي ثلثي العينة. ومع ذلك، فإن وجود نسبة معتبرة من المباني الأعلى ارتفاعاً (قاربة 25% بثلاثة طوابق فوق الطابق الأرضي و 10% بأربعة طوابق فوق الطابق الأرضي) يشير إلى التوجه نحو البناء الرأسى المتزايد في المستقبل، خاصة مع تعديل دقاتر الشروط لأغلبية التجزئات باعتماد الارتفاع الأعلى. ويعزى هذا التباين الملحوظ في أنماط البناء إلى الاختلاف في توفر الأنشطة التجارية بين التجزئات السكنية كما أظهرته نتائج الدراسة في الفصلين الرابع والخامس.

2. 2. نتائج البيانات المتعلقة بالتغيير أسبابه وكيفية

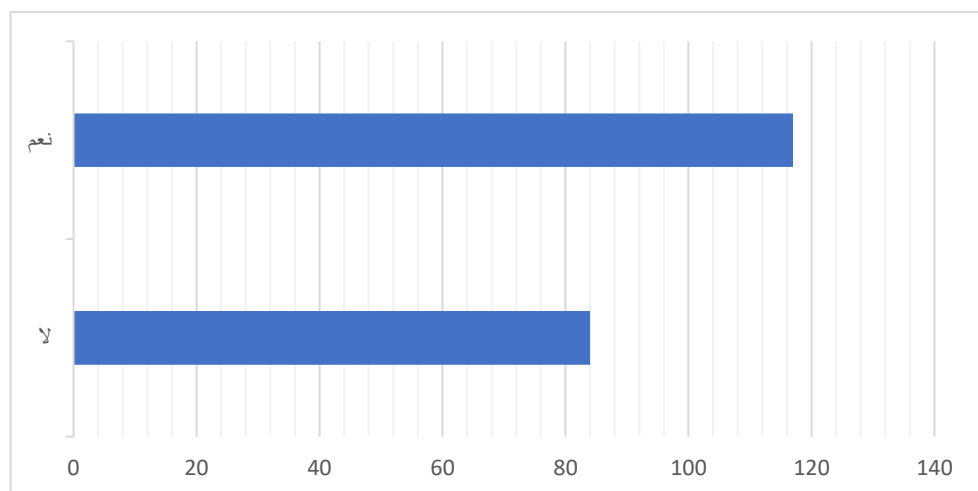
يركز هذا القسم على تحليل التغييرات التي طرأت على المباني السكنية وذلك من خلال أربعة محاور رئيسية. تتناول هذه المحاور: أسباب التغييرات التي طرأت عليها، وكيفية حدوث هذه التغييرات، وتعدد أنماط التغيير في المبنى الواحد. وتجدر الإشارة إلى أن نطاق الدراسة الحالي يستثني التحليل التفصيلي للتقسيمات الداخلية للمسكن، باستثناء فحص وجود الفناء الداخلي.

2. 1. 2. القيام بالتغيير على المباني السكنية ضمن عينة الدراسة

جدول 43: القيام بالتغيير على المساكن

هل قتم بالتغيير على مسكنكم	نعم	لا	ناقص	المجموع
التكرارات	117	84	1	202
النسبة المئوية %	57,9	41,6	0,5	100

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)



شكل 49: نسبة التغيير على المساكن، من إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 43

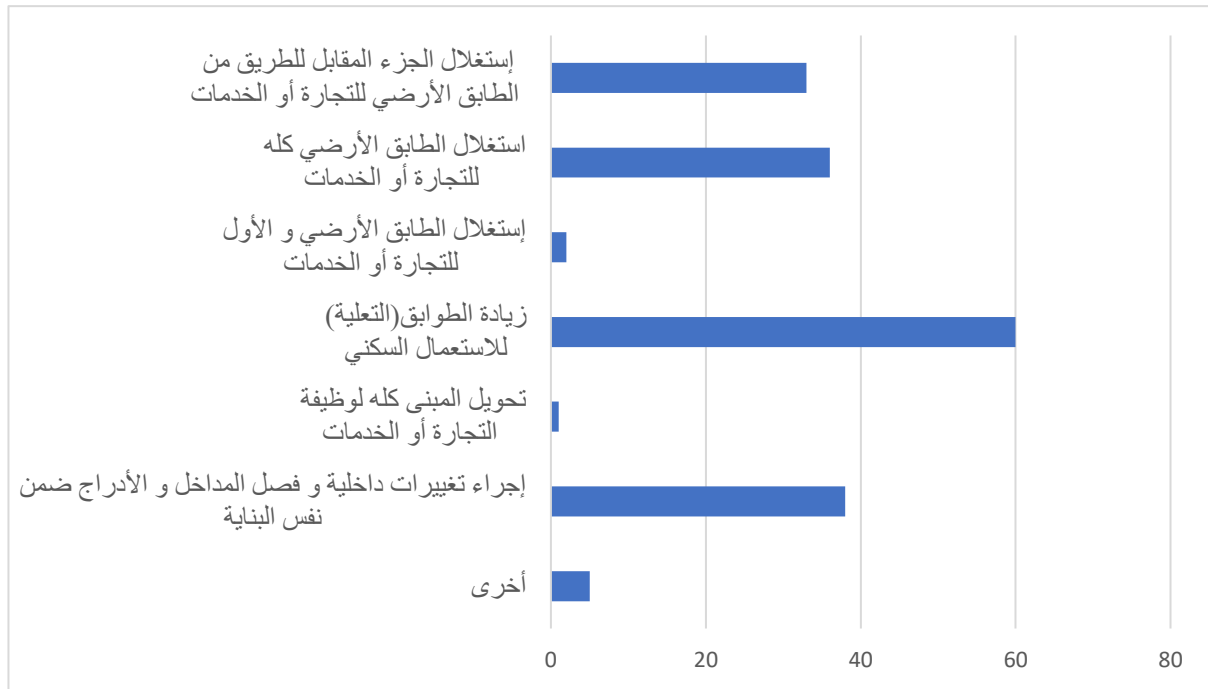
يظهر المسح الاستبياني أن نحو ثلثي المباني السكنية في العينة قد خضعت للتغيير، وهي نسبة مرتفعة تشير إلى أحد أمرين: إما عدم رضا غالبية السكان عن التصاميم الأصلية لمنازلهم، أو اضطرارهم لإجراء تعديلات لتلبية احتياجاتهم المتزايدة والمستجدة مع مرور الوقت.

2.2.2. كيفية التغيير على المباني السكنية لعينة الدراسة

جدول 44: كلفيات التغيير على المباني السكنية

كلفيات التغيير على المسكن	النسبة المتئوية %	نسبة الملاحظات	التكرارات
استغلال الجزء المقابل للطريق من الطابق الأرضي للتجارة أو الخدمات	18,9	28,2	33
استغلال الطابق الأرضي كله للتجارة أو الخدمات	20,6	30,8	36
استغلال الطابق الأرضي والأول للتجارة أو الخدمات	1,1	1,7	2
زيادة الطوابق (التعليق) للاستعمال السكني	34,3	51,3	60
تحويل المبنى كله لوظيفة التجارة أو الخدمات	0,6	0,9	1
إجراء تغييرات داخلية وفصل المداخل والأدراج ضمن نفس البناية	21,7	32,5	38
أخرى	2,9	4,3	5
المجموع	100	123,1	175

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)



شكل 50: كيفية التغيير للمباني السكنية، من إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 44

كشفت إجابات المستجيبين حول كيفية تغيير مبانيهم عن تنوع في أنماط التعديلات على المبنى الواحد. وقد جاءت أعلى نسبة من هذه التغييرات في شكل تعليه المباني للاستخدام السكني، مما يعكس حاجة ملحة لدى السكان في التجزئة السكنية.

أما ثاني أعلى نسبة فتمثلت في التعديلات الداخلية بهدف تقسيم المبنى أفقياً بين قاطنيه، وهو ما يتضح من فصل المداخل. الامر الذي يدعم فرضيتنا أيضاً، هو تحويل أكثر من ثلث المساكن - سواء كلياً أو جزئياً - في طابقها الأرضي إلى محلات تجارية أو خدمية.

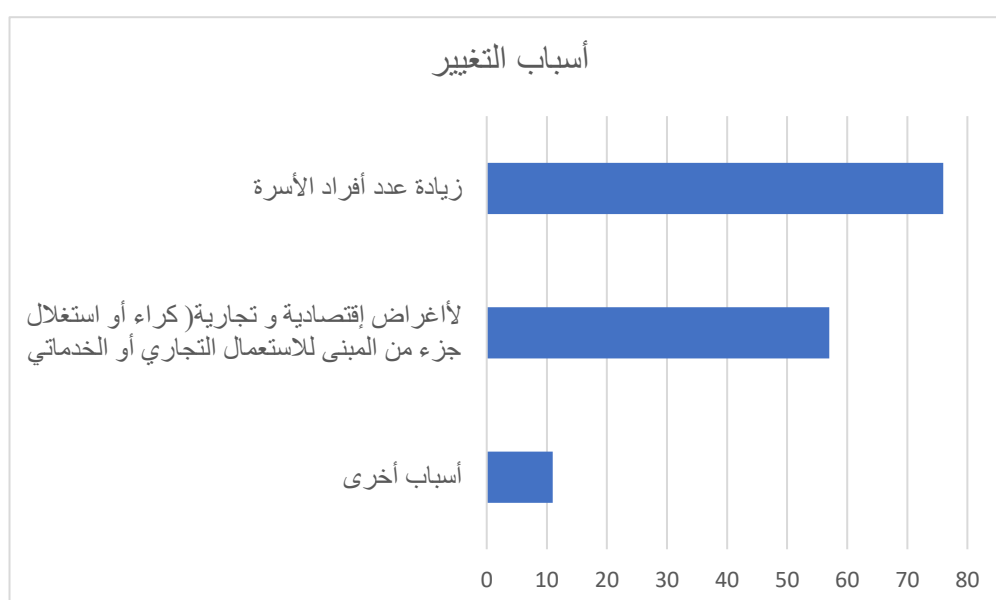
ومع ذلك، فإن النسبة المنخفضة جداً لتحويل المبنى بالكامل أو طابقه الأرضي والأول إلى استخدامات تجارية أو خدمية تؤكد احتفاظ التجزئة بطابعها السكني مع الميل نحو الاستخدام المختلط.

3.2.2. أسباب التغيير على المباني السكنية لعينة الدراسة

جدول 45: أسباب التغيير على المباني السكنية

نسبة الملاحظات	النسبة	التكرارات	الأسباب الكامنة وراء التغييرات على المسكن
65%	52,8	76	زيادة عدد أفراد الأسرة
48,7%	39,6	57	لأغراض اقتصادية وتجارية (كراء أو استغلال جزء من المبنى للاستعمال التجاري أو الخدمات)
9,4%	7,6	11	أسباب أخرى
123,1%	100	144	المجموع

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستيعابي (2023)



شكل 51: أسباب التغيير على المباني، من إعداد الباحثة انطلاقا من الجدول 45

تعكس هيمنة دافع زيادة عدد أفراد الأسرة الحاجة إلى مساحة إضافية في المسكن لمواكبة النمو الديموغرافي للعائلات. هذا يشير إلى أن التصاميم الأصلية للمساكن قد لا تستوعب الزيادة في حجم الأسرة بمرور الوقت، مما يدفع السكان إلى إجراء تعديلات لتلبية هذه الحاجة.

أما بالنسبة لدافع الأغراض الاقتصادية والتجارية، فإن النسبة الكبيرة التي يمثلها تشير إلى اتجاه ملحوظ نحو الاستغلال الاقتصادي للمساكن في التجزئة السكنية. قد يعكس هذا البحث عن مصادر دخل إضافية من قبل السكان أو وجود طلب على الأنشطة التجارية والخدمات في المنطقة.

أخيرًا، فإن النسبة المنخفضة للأسباب الأخرى قد تشمل دوافع متنوعة أقل شيوعًا مثل الرغبة في تحسين المظهر الجمالي للمسكن أو إجراء تغييرات وظيفية أخرى لا ترتبط بشكل مباشر بزيادة حجم الأسرة أو الاستغلال التجاري.

3. 2. نتائج البيانات المتعلقة بتواجد الأفنية داخل المباني السكنية وأثره على الشروط الصحية

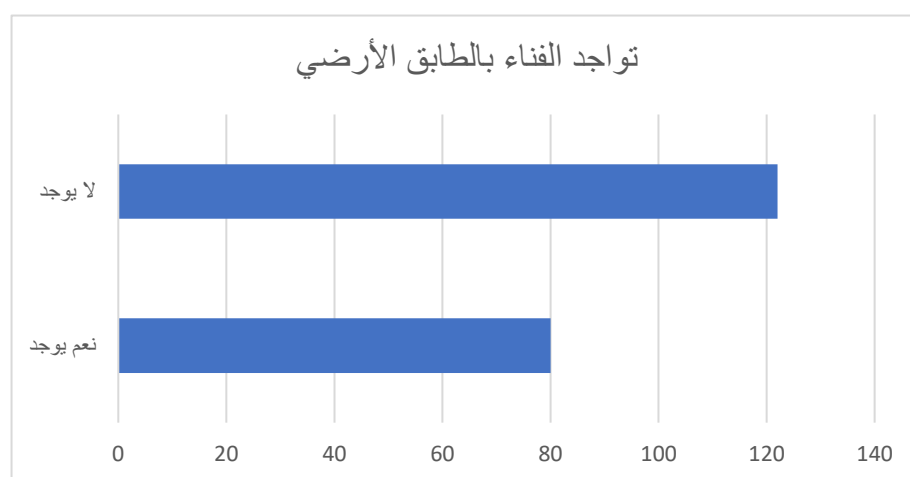
يستكشف هذا القسم ثلاثة محاور رئيسية تتعلق بتواجد الأفنية الداخلية في المباني السكنية وأثرها على الشروط الصحية للمساكن. تتضمن هذه المحاور: ما إذا كانت الأفنية متواجدة في الطابق الأرضي أم لا، وكيف يتم تعويض غيابها بأفنية في الطوابق العليا، بالإضافة إلى تحليل تأثيرها على الشروط الصحية للمساكن.

2. 3. 1. نسبة تواجد فناء (حوش) بالطابق الأرضي للمباني ضمن عينة الدراسة

جدول 46: نسبة تواجد الفناء بالطابق الأرضي

هل لديكم فناء (حوش) في الطابق الأرضي لا يقل عن 4م	نعم	لا	المجموع
التكرارات	80	122	202
النسبة المئوية %	39,6	60,4	100

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)



شكل 52: نسبة تواجد الفناء بالطابق الأرضي، من إعداد الباحثة انطلاقًا من الجدول 46

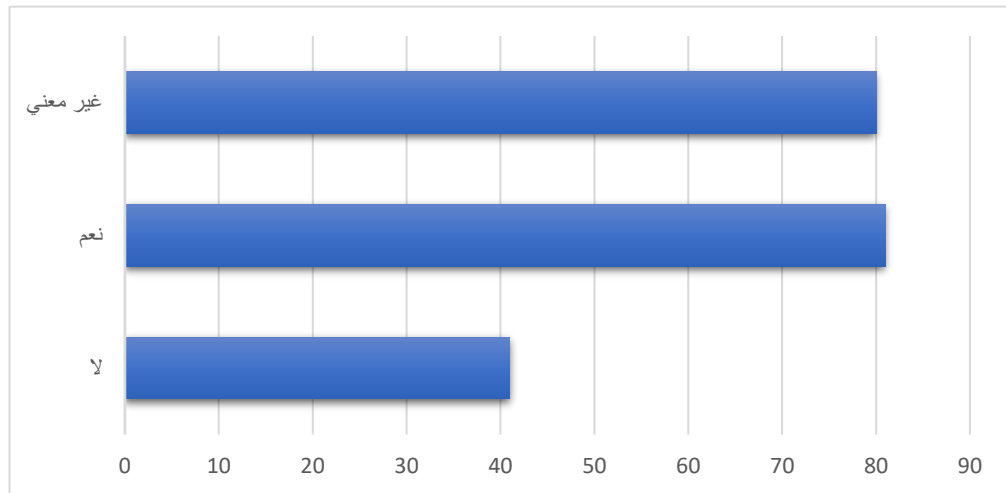
كشفت نتائج الدراسة المسحية أن نحو الثلثين من المباني السكنية المشمولة في العينة لم تحتفظ بالفناء، مما يدل على توجه لاستخدام الطابق الأرضي لوظيفة غير سكنية. أما المباني المتبقية فقد حافظت على وجود فناء بعرض لا يقل عن 4 أمتار، وهذه المسافة لا تكفي لتحقيق الشروط الصحية للمسكن خاصة في حال قرر المالك إضافة طوابق إضافية فوق الطابق الأول.

2.3.2. نسبة تعويض الفناء (حوش) بالطوابق العلوية

جدول 47: نسبة تعويض الفناء بالطوابق العلوية

هل عوضتم الفناء بأفنية صغيرة في الطوابق العليا	غير معني	نعم	لا
التكرارات	80	81	41
النسبة المئوية %	39,6	40,1	20,3

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)



شكل 53: نسبة تعويض الفناء، من إعداد الباحثة انطلاقا من الجدول 47

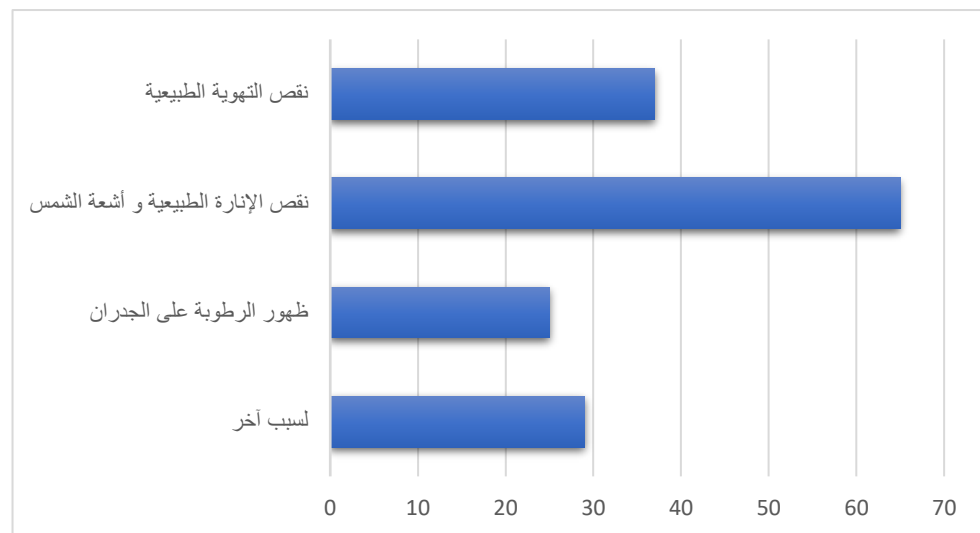
أظهرت نتائج الاستبيان أن نسبة الثلثين تقريباً ممن تخلوا عن الفناء في الطابق الأرضي قاموا بتعويض هذا التخلي من خلال إنشاء أفنية صغيرة في الطوابق العلوية من المبنى. يشير هذا التباين إلى أن نسبة كبيرة (تمثل حوالي ثلث المجموع الكلي لمن تخلوا عن الفناء الأرضي، أو 20% من العينة الكلية) لم يقوموا بتعويضه بأفنية علوية، مما قد يستدعي البحث عن الأسباب الكامنة وراء هذا الاختيار، سواء كانت قيوداً إنشائية أو تفضيلات تصميمية أخرى.

2.3.3. تأثير الأفنية الصغيرة بالطوابق العليا على الشروط الصحية للمساكن

جدول 48: تأثير الأفنية الصغيرة على الشروط الصحية للمساكن

أسباب الراحة التي تؤثر سلباً على شروط الصحة للمساكن	التكرارات	النسبة المئوية	نسبة الملاحظة
نقص التهوية الطبيعية	37	23,7%	31,9%
نقص الإنارة الطبيعية وأشعة الشمس	65	41,7%	56,0%
ظهور الرطوبة على الجدران	25	16,0%	21,6%
لسبب آخر	29	18,6%	25,0%
المجموع	156	100	134,5%

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)



شكل 54: مظاهر التأثير على الشروط الصحية للمساكن، إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 48

أظهرت نتائج تحليل الاستبيان تأثيرات جوهرية للأفنية الصغيرة الموجودة في الطوابق العليا على الظروف الصحية للمساكن. وقد أشارت نسبة كبيرة من المشاركين إلى عدة عوامل تؤثر سلباً على الجوانب الصحية. احتل نقص الإضاءة الطبيعية وأشعة الشمس المرتبة الأولى بنسبة تفوق 40%، يليه ضعف التهوية الطبيعية بنسبة تتجاوز 20%. كما سجلت مشكلة الرطوبة على الجدران نسبة 16%، وهو مؤشر مقلق يعكس تراجع المستوى الصحي في المساكن المعتمدة على الأفنية الصغيرة في تصميمها الهندسي.

2.4. تحليل آثار تعلية المساكن وتجاوز ارتفاع المباني المجاورة

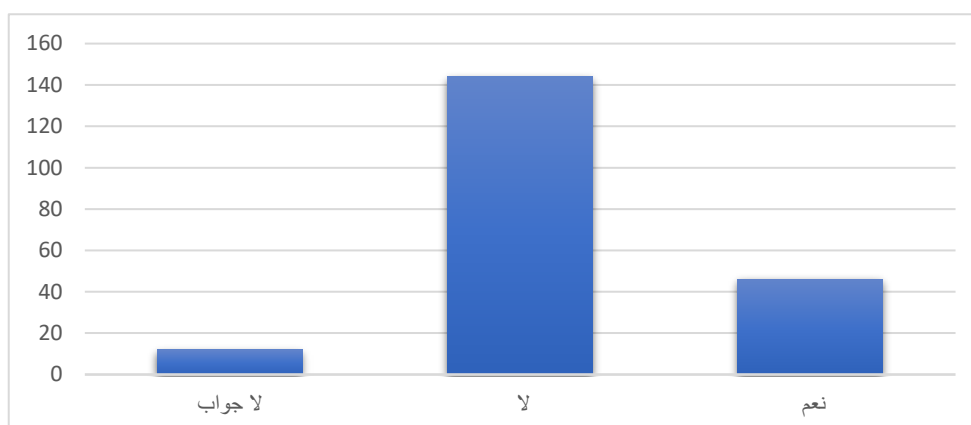
يركز هذا القسم على ثلاثة محاور رئيسية تتعلق بتعلية المباني وتجاوزها للمباني المجاورة: التأكد من عدم إزعاج الجيران، واستشارتهم قبل التعلية، ونسبة الانزعاج الناتجة وآثارها على الشروط الصحية للمساكن.

2.4.1. القيام بتعلية مسكن وتجاوز ارتفاع مساكن الجيران

جدول 49: تعلية المسكن بتجاوز المساكن المجاورة

هل قمتم بتعلية مسكنكم أكثر من ارتفاع مساكن جيرانكم	نعم	لا	لا جواب	المجموع
التكرارات	46	144	12	202
النسبة المئوية	22,8	71,3	5,9	100

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)



شكل 55: تعلية المسكن مع تجاوز مسكن الجيران، من إعداد الباحثة انطلاقا من الجدول 49

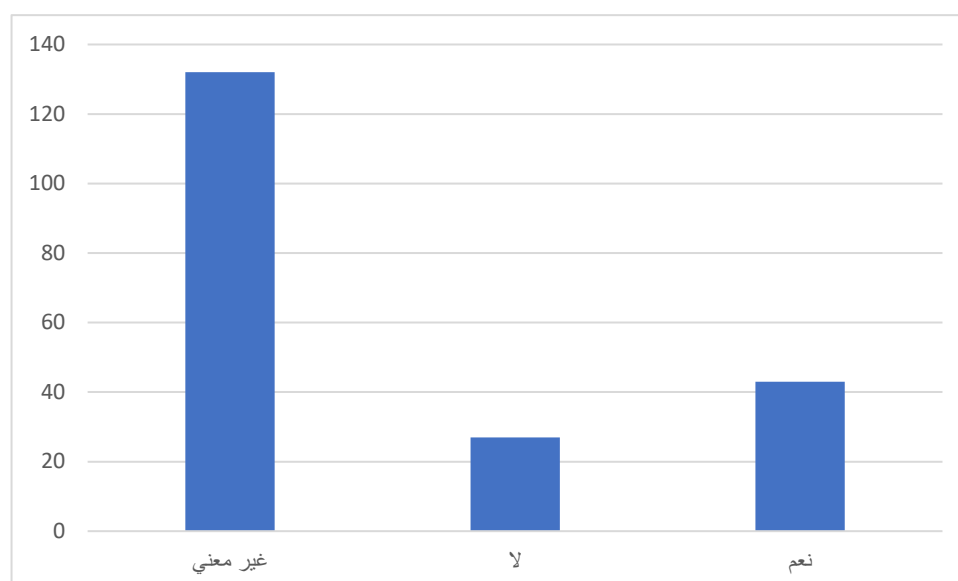
كشفت نتائج الاستبيان أن نسبة السكان الذين قاموا برفع مستوى مبانيهم السكنية متجاوزين ارتفاع المباني المجاورة تقل عن 25% على مستوى جميع أحياء مدينة العلة. ويعتبر هذا المؤشر إيجابياً إذا لم تتفاقم هذه الظاهرة في المستقبل.

2.4.2. التأكد من كون التعلية لا تزعج الجيران

جدول 50: التأكد من عدم إزعاج الجيران بالتعلية

هل تأكدتم من كون التعلية لا تزعج جيرانكم	نعم	لا	غير معني	المجموع
التكرارات	43	27	132	202
النسبة المئوية	21,3	13,4	65,3	100

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)



شكل 56: نسبة من تأكدوا من عدم الانزعاج من التعلية، من إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 50

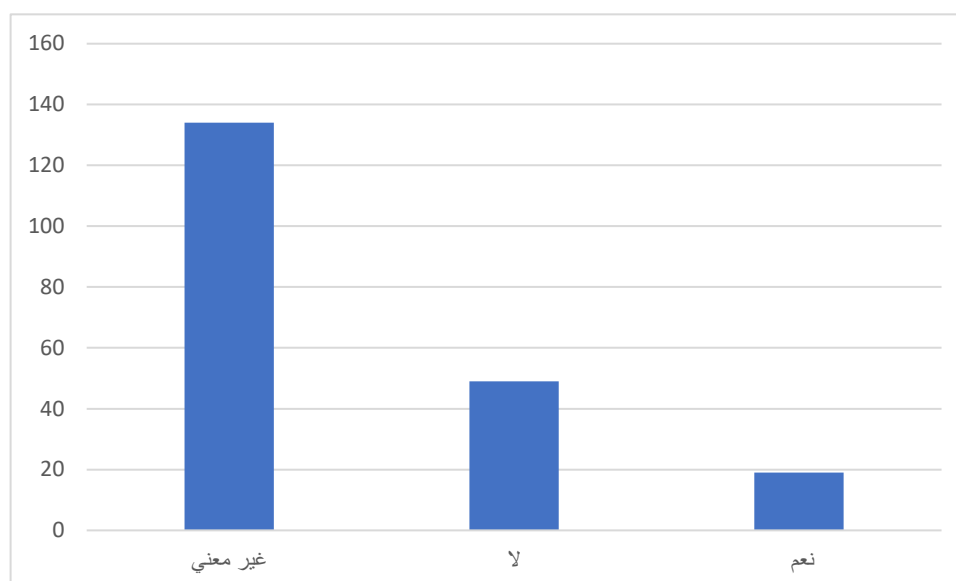
كشفت نتائج الاستبيان أن 22% من السكان المعنيين بالتعلية، حرصوا على التأكد من أن تعلية مبانيهم لا تسبب إزعاجاً للجيران، في حين أن 14% منهم لم يولوا اهتماماً لهذا الجانب. وتعد نسبة المراعاة لمصلحة الجوار مؤشراً إيجابياً يستوجب تعزيزه كسلوك حضاري في المجتمع.

2. 4. 3. أخذ الإذن من الجيران قبل التعلية

جدول 51: نسبة أخذ الإذن من الجيران

فكرتم في أخذ الإذن من الجار قبل التعلية	نعم	لا	غير معني	المجموع
التكرارات	19	49	134	202
النسبة المئوية	9.4	24,3	66,3	100

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)



شكل 57: أخذ الإذن من الجيران قبل التعلية، اعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 51

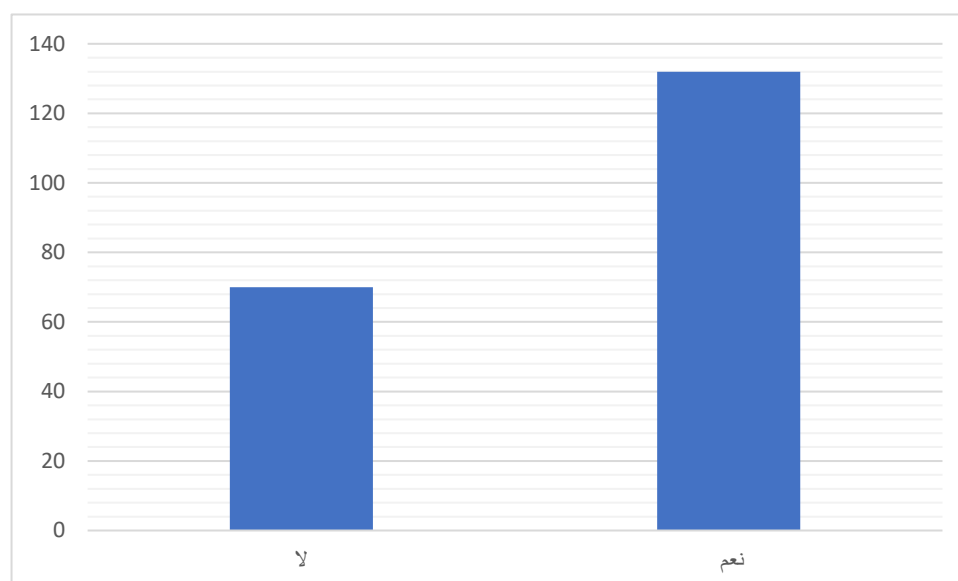
أظهرت نتائج الاستبيان أن نسبة من استأذنوا جيرانهم قبل تعلية مبانيهم السكنية لم تتجاوز 10%، في حين بلغت نسبة من قاموا بالتعلية دون الاستئذان حوالي 25%. وهنا نلاحظ تناقضاً مع نتائج السؤال السابق، حيث أعلن أكثر من ضعف هذه النسبة أنهم تأكدوا من عدم تسبب التعلية في إزعاج الجيران. هذا التناقض يثير تساؤلاً حول كيفية تحققهم من عدم الإزعاج دون التواصل المباشر مع الجيران، ولعل تحليل إجابات السؤال المتعلق بمظاهر الانزعاج سيقدم تفسيراً لهذا التناقض.

2. 4. 4. تعلية أحد الجيران على جاره

جدول 52: تعلية أحد الجيران على جاره

هل قام أحد جيرانكم على الأقل بتعلية مسكنه أكثر من ارتفاع مسكنك	نعم	لا	المجموع
التكرارات	132	70	202
النسبة المئوية	65,3	34,3	100

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)



شكل 58: نسبة تعلية الجار على جاره، من إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 52

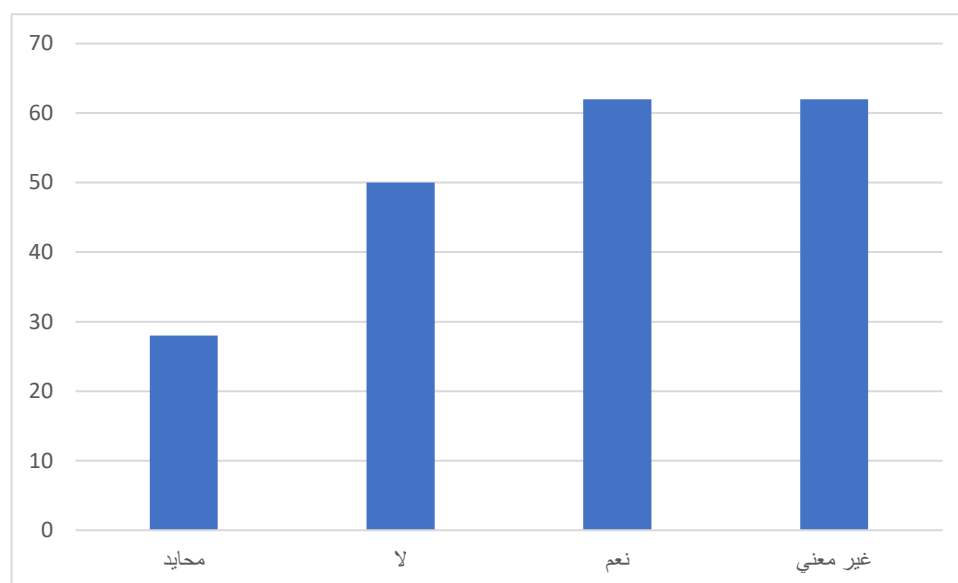
كشفت نتائج الاستبيان أن 66% من المستجيبين تعرضوا لتجاوز في الارتفاع من قبل مسكن جار واحد على الأقل. في المقابل، لم يواجه الثلث المتبقي مثل هذا التجاوز. ومن اللافت للنظر أن جميع المستجيبين كانوا معنيين بهذا السؤال، حيث لم تسجل أي حالة عدم استجابة، مما يشير إلى أهمية هذا الموضوع بالنسبة للسكان.

2.4.5. الانزعاج من تعلية الجار لمسكنه أكثر من ارتفاع مساكن الجيران

جدول 53: الانزعاج من تعلية الجار لمسكنه

هل انزعجتكم و (أو) جيرانكم من تعلية الجار أكثر من ارتفاع مساكنكم	غير معني	نعم	لا	محايد	المجموع
التكرارات	62	62	50	28	202
النسبة المئوية	30,7	30,7	24,8	13,9	100

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)



شكل 59: الانزعاج من تلبية الجار لمسكنه، إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 53

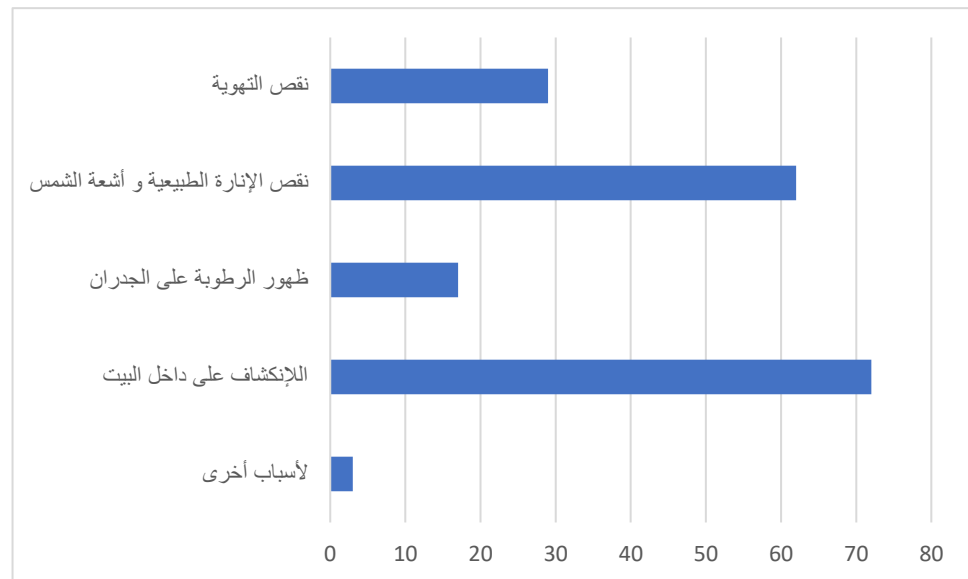
أظهرت نتائج الاستبيان أن 30,7% من المستجيبين عبروا عن انزعاجهم من تلبية الجيران لمبايئهم بشكل يتجاوز ارتفاع مساكنهم، في حين أن 24,8% لم يبدوا أي انزعاج. أما المثير للتساؤل فهو وجود نسبة 13,9% اتخذوا موقفاً محايداً، مما يدعو للتأمل في كيفية الحياد تجاه قضية تمس بشكل مباشر الظروف المعيشية والصحية اليومية للسكان.

2. 4. 6. مظاهر الانزعاج من تلبية الجار لمسكنه أكثر من الجوار

جدول 54: مظاهر الانزعاج من تلبية الجار لمسكنه

مظاهر الانزعاج من تلبية الجار لمسكنه أكثر من الجوار	التكرارات	النسبة المئوية	نسبة الملاحظة
نقص التهوية	29	15,8	31,9
نقص الإنارة الطبيعية وأشعة الشمس	62	33,9	68,1
ظهور الرطوبة على الجدران	17	9,3	18,7
الانكشاف على داخل البيت	72	39,3	79,1
أسباب أخرى	3	1,6	3,3
المجموع	183	100	201,1

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)



شكل 60: مظاهر الانزعاج من تغطية الجار، من إعداد الباحثة انطلاقاً من الجدول 54

كشف تحليل نتائج الاستبيان اهتماماً كبيراً من المستجيبين بهذا السؤال، حيث بلغ مجموع النسب 201%، مما يشير إلى أن العديد منهم اختاروا أكثر من مظهر واحد للانزعاج من تغطية الجار لمسكنه. وتوزعت مظاهر الانزعاج على النحو التالي: احتل الإنكشاف على داخل البيت المرتبة الأولى بنسبة 39,3%، يليه نقص الإنارة الطبيعية وأشعة الشمس بنسبة 33,9%، ثم ضعف التهوية الطبيعية بنسبة 15,8%، وأخيراً ظهور الرطوبة على الجدران بنسبة 9,3%. وتشكل هذه النتائج مؤشرات خطيرة على تدهور الشروط الصحية في المساكن المتأثرة بتغطية المباني المجاورة.

3. مخرجات اختبار ألفا كرونباخ Alpha de Cronbach

3.1. معامل الاتساق الداخلي

بعد أن استخرجنا بواسطة برنامج SPSS 26 البيانات الوصفية لأسئلة الاستبانة حول التغييرات التي أحدثتها السكان على مبانيهم السكنية، وللانتقال إلى مرحلة تحليل التباينات بين البيانات الوصفية، تم استخراج معامل الاتساق الداخلي (ألفا كرونباخ) حيث بلغ 0.613 (ملحق رقم 12)، ولأن طبيعة المسح الاستبائي ارتكز على تحليل آثار التغييرات التي استحدثها السكان في مبانيهم السكنية على الشروط الصحية للمسكن، يمكن اعتبار معامل الاتساق الداخلي المقدر بـ 0.613 مقبولاً في هذا السياق، حيث يشير إلى مستوى مقبول من اتساق الإجابات. وفي هذا السياق المعامل يعتبر جيداً للاعتبارات التالية:

أ- طبيعة الظاهرة المدروسة التي تتعامل مع متغيرات متعددة ومعقدة (تغييرات المباني، الصحة، الإزعاج)، كما تشمل عوامل موضوعية وذاتية معاً، وتتضمن تفاعلات اجتماعية ومكانية مركبة.

ب- خصائص الاستبيان حيث يقيس ظواهر متعددة الأبعاد (صحية، عمرانية، اجتماعية)، من خلال تصورات السكان.

ج- سياق البحث العمراني حيث أن الدراسات العمرانية الاجتماعية عادة ما تقبل معاملات ثبات أقل من العلوم الطبيعية.

4. تحليل النتائج عبر إجراء الارتباطات

4.1. معامل الارتباط

بعد استخراج معامل الصدق والثبات، مررنا إلى إجراء الارتباطات بين أجوبة المستجيبين المختلفة التي حرصنا على قياس الترابط بينها، من خلال قراءة قيمة معامل الارتباط الذي يستخرجه برنامج SPSS، تتراوح قيمة معامل الارتباط بين -1 و +1 ويتم تفسيرها على النحو التالي:

4.1.1. تفسير قيمة الارتباط من حيث القوة:

- 0,00 إلى 0,19 ارتباط ضعيف جدا

- 0,20 إلى 0,39 ارتباط ضعيف

- 0,40 إلى 0,59 ارتباط متوسط

- 0,60 إلى 0,79 ارتباط قوي

- 0,80 إلى 1,00 ارتباط قوي جدا

4.1.2. تفسير قيمة الارتباط من حيث الاتجاه:

- القيم الموجبة (+): تدل على علاقة طردية

- القيم السالبة (-): تدل على علاقة عكسية

- القيمة صفر (0): تدل على عدم وجود علاقة

4.2. تحليل علاقات الارتباط

من خلال تحليل علاقات الارتباط بين إجابات الاستبيان، تمكنا من إثبات عدة أمور مهمة:

- تحديد المتغيرات التي لها علاقة قوية مع بعضها

- تحديد المتغيرات التي ليس لها علاقة من بعضها

- معرفة اتجاه العلاقة (طردية أو عكسية)

4.2.1. الارتباط بين القسمة وتواجد فناء بالطابق الأرضي

جدول 55: مصفوفة الارتباط بين القسمة وتواجد الفناء

هل مسكنكم ناتج عن قسمة		
1,000	معامل الارتباط	هل مسكنكم ناتج عن قسمة
202	العدد	
0,477	معامل الارتباط	هل لديكم فناء بالطابق الأرضي

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)

ونتيجة هذا الارتباط هي وجود علاقة إيجابية دالة متوسطة القوة. بمعنى لا يزال متوسط المساكن الناتجة عن قسمة يحتفظون بالفناء (الحوش) في الطابق الأرضي.

4.2.2. الارتباط بين القسمة وتعويض فناء الطابق الأرضي بأفنية صغيرة في الطوابق العليا

جدول 56: مصفوفة الارتباط بين القسمة وتعويض الفناء بأفنية صغيرة في الطوابق العليا

هل مسكنكم ناتج عن قسمة		
1,000	معامل الارتباط	هل مسكنكم ناتج عن قسمة
202	العدد	
0,184	معامل الارتباط	هل عوضتم الفناء بأفنية صغيرة في الطوابق العليا

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)

يشير معامل الارتباط البالغ 0.184 إلى وجود علاقة إيجابية ضعيفة جدًا بين كون المسكن ناتجًا عن قسمة وتعويض الفناء بأفنية صغيرة في الطوابق العليا. هذا يعني أنه يوجد ميل طفيف لدى سكان المساكن التي نتجت عن قسمة إلى تعويض الفناء الأرضي بأفنية علوية، ولكن هذه العلاقة ليست قوية.

4. 2. 3. الارتباط بين القسمة وتعليه المسكن أكثر من ارتفاع مساكن الجوار

جدول 57: مصفوفة الارتباط بين القسمة وتعليه المسكن أكثر مساكن الجوار

هل مسكنكم ناتج عن قسمة	معامل الارتباط	هل مسكنكم ناتج عن قسمة
1,000	معامل الارتباط	هل مسكنكم ناتج عن قسمة
202	العدد	
0,098	معامل الارتباط	هل قمت بتعليه مسكنكم أكثر من ارتفاع مساكن الجوار

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستثنائي (2023)

يشير تحليل معامل الارتباط إلى عدم وجود علاقة قوية بين كون المسكن ناتجاً عن قسمة والقيام بتعليته بشكل يتجاوز ارتفاع مساكن الجوار، حيث بلغ معامل الارتباط 0.098. هذا يدل على وجود ارتباط إيجابي ضعيف جداً، مما يعني أن هناك ميلاً طفيفاً لدى سكان المساكن المقسمة نحو تعليه مساكنهم بشكل أكبر من جيرانهم، إلا أن هذه العلاقة لا تعتبر ذات دلالة قوية.

4. 2. 4. الارتباط بين القسمة والقيام بالتغيير على المسكن

جدول 58: مصفوفة الارتباط بين القسمة والتغيير على المسكن

هل مسكنكم ناتج عن قسمة	معامل الارتباط	هل مسكنكم ناتج عن قسمة
1,000	معامل الارتباط	هل مسكنكم ناتج عن قسمة
202	العدد	
0,028	معامل الارتباط	هل قمت بالتغيير على مسكنكم

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستثنائي (2023)

يشير تحليل معامل الارتباط إلى عدم وجود علاقة ذات دلالة إحصائية بين كون المسكن ناتجاً عن قسمة والقيام بتعليته بشكل يتجاوز ارتفاع مساكن الجوار، حيث بلغ معامل الارتباط 0.028. على الرغم من أن القسمة تعتبر تغييراً جوهرياً في طبيعة المسكن، إلا أن هذا السؤال استهدف التغييرات اللاحقة التي قام بها السكان على مساكنهم بعد عملية القسمة. وتظهر النتائج أن هناك ارتباطاً إيجابياً ضعيفاً للغاية، يقترب من الصفر، مما يوحي بأن قرار تعليه المسكن بشكل يتجاوز الجيران لا يرتبط بشكل كبير بما إذا كان المسكن قد خضع لعملية قسمة في وقت سابق أم لا. يبدو أن دوافع تعليه المسكن تتجاوز مسألة كونه ناتجاً عن قسمة،

وقد تكون مرتبطة بعوامل أخرى مثل الحاجة إلى مساحة إضافية، أو الرغبة في الاستفادة من الموقع في النشاط التجاري، أو غيرها من الاعتبارات.

4. 2. 5. الارتباط بين التعلية والتفكير بأخذ الإذن من الجيران قبل القيام بها

جدول 59 : مصفوفة الارتباط بين التعلية وأخذ الإذن من الجيران قبل القيام بها

هل قمت بتعلية مسكنكم أكثر من ارتفاع مساكن الجوار		
هل قمت بتعلية مسكنكم أكثر من ارتفاع مساكن الجوار	معامل الارتباط	1,000
	العدد	190
هل فكرتم بأخذ الإذن من جيرانكم قبل القيام بالتعلية	معامل الارتباط	-0,721

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)

يشير تحليل معامل الارتباط إلى وجود علاقة سلبية دالة قوية (-0.721) بين قيام المستجيبين بتعلية مساكنهم أكثر من ارتفاع مساكن الجوار والتفكير في أخذ الإذن من جيرانهم قبل القيام بذلك. تعكس هذه النتيجة اتجاهًا عكسيًا واضحًا، حيث يميل الأفراد الذين قاموا بتعلية مساكنهم بشكل يتجاوز جيرانهم إلى عدم التفكير في الحصول على موافقتهم المسبقة. يمكن تفسير هذه العلاقة بعدة طرق، بما في ذلك اعتبار التعلية حقًا شخصيًا، أو الخوف من الرفض، أو عدم الوعي بأهمية استشارة الجيران. تستدعي هذه النتيجة مزيدًا من البحث النوعي لفهم الأسباب والدوافع الكامنة وراء هذا السلوك وتأثيره على العلاقات الاجتماعية في التجزئات السكنية.

4. 2. 6. الارتباط بين التعلية والانزعاج من التعلية لدى الجيران

جدول 60 : مصفوفة الارتباط بين التعلية وحدث الانزعاج

هل قمتم بتعلية مسكنكم أكثر من ارتفاع مساكن الجوار		
هل قمتم بتعلية مسكنكم أكثر من ارتفاع مساكن الجوار	معامل الارتباط	1,000
	العدد	190
هل حدث انزعاج من هذا الارتفاع لدى الجيران	معامل الارتباط	-0,049

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)

يشير تحليل معامل الارتباط إلى وجود علاقة سلبية دالة ضعيفة جدًا (-0.049) بين قيام المستجيبين بتعلية مساكنهم أكثر من ارتفاع مساكن الجوار وحدث انزعاج لدى الجيران بسبب هذا الارتفاع. تعكس هذه النتيجة اتجاهًا عكسيًا طفيفًا للغاية، مما يوحي بأن قرار التعلية المتجاوزة لارتفاع الجيران لا يرتبط بشكل كبير بحدوث انزعاج لدى الجيران حسب من قاموا بالتعلية.

4. 2. 7. الارتباط بين التعلية ووجود فناء (حوش) بالطابق الأرضي

جدول 61 : مصفوفة الارتباط بين التعلية ووجود فناء بالطابق الأرضي

هل قمتم بتعلية مسكنكم أكثر من ارتفاع مساكن الجوار		
هل قمتم بتعلية مسكنكم أكثر من ارتفاع مساكن الجوار	معامل الارتباط	1,000
	العدد	190
هل لديكم فناء (حوش) بالطابق الأرضي	معامل الارتباط	0,016

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستبياني (2023)

يشير تحليل معامل الارتباط إلى عدم وجود أي علاقة ذات دلالة إحصائية بين قيام المستجيبين بتعلية مساكنهم أكثر من ارتفاع مساكن الجوار وامتلاكهم فناءً (حوشًا) بالطابق الأرضي لا يقل عن 4 أمتار، حيث بلغ معامل الارتباط 0.016. هذا يدل على وجود ارتباط إيجابي ضعيف للغاية، يقترب من الصفر، مما يوحي بأن قرار تعلية المسكن بشكل يتجاوز الجيران لا يرتبط بشكل كبير بوجود فناء أرضي كبير.

4. 2. 8. الارتباط بين تعلية أحد الجيران والانزعاج لدى المستجيب وجيرانه

جدول 62 : مصفوفة الارتباط بين تعلية الجار وحدث الانزعاج لدى المستجيب

هل قام أحد جيرانكم على الأقل بتعلية مسكنه أكثر من ارتفاع مساكنكم.		
معامل الارتباط	هل قمتم بتعلية مسكنكم أكثر من ارتفاع مساكن الجوار	1,000
العدد		190
معامل الارتباط	هل حدث انزعاج لديكم أو لدى الجيران من هذا الارتفاع في العلو	0.797

المصدر: من إعداد الباحثة تبعا لنتائج المسح الاستيعابي (2023)

يشير تحليل معامل الارتباط إلى وجود علاقة إيجابية دالة قوية (0.797) بين قيام أحد جيران المستجيبين بتعلية مسكنه أكثر من ارتفاع مسكن المستجيب وحدث انزعاج لدى المستجيب أو لدى الجيران الآخرين بسبب هذا الارتفاع في العلو. تعكس هذه النتيجة اتجاهًا طرديًا واضحًا، مما يؤكد أن تعلية الجيران لمساكنهم بشكل يتجاوز مساكن المستجيبين يرتبط بشكل كبير بزيادة احتمالية الشعور بالانزعاج في الحي. تؤكد هذه النتيجة على أهمية تنظيم ارتفاعات البناء في التجزئات السكنية وتأثيرها على جودة حياة السكان وراحتهم.

من المثير للاهتمام مقارنة قوة العلاقة بين التعلية والانزعاج من منظورين مختلفين. بينما أظهرت النتائج وجود علاقة إيجابية دالة ضعيفة جدًا ($r = -0.049$) بين قيام المستجيبين بتعلية مساكنهم وحدث انزعاج لدى الجيران بسبب هذا الارتفاع، كشف التحليل عن علاقة إيجابية دالة قوية جدًا ($r = 0.797$) بين قيام أحد جيران المستجيبين بتعلية مسكنه وحدث انزعاج لدى المستجيب أو لدى الجيران الآخرين.

يمكن تفسير هذا التباين الكبير في قوة الارتباط بعدة طرق. أولاً، قد يكون هناك تحيز في الإجابة لدى من قام بالتعلية، حيث يميلون إلى التقليل من إدراكهم لتسببهم في إزعاج لجيرانهم. ثانيًا، قد يكون الأشخاص الذين تأثروا بتعلية جيرانهم أكثر وضوحًا وصراحة في التعبير عن انزعاجهم نظرًا للتأثير المباشر والملموس على حياتهم اليومية (مثل حجب الضوء والتهوية). بالإضافة إلى ذلك، قد تلعب عوامل اجتماعية وديناميكيات العلاقات بين الجيران دورًا في كيفية إدراك الانزعاج والإبلاغ عنه.

تشير هذه النتائج إلى أن تأثير التعلية على العلاقات بين الجيران والشعور بالراحة في الحي قد يكون أكثر وضوحاً وقوة عندما يكون المستجيب هو الطرف المتضرر. يستدعي هذا التباين مزيداً من الدراسة المتعمقة لفهم هذه الديناميكية بشكل أفضل وتأثيرها على التماسك الاجتماعي في التجزئات السكنية.

الخلاصة

أظهرت نتائج المسح الميداني وجود علاقة وثيقة بين التحولات العمرانية في الأحياء السكنية بمدينة العلمة والتدهور الملحوظ في الظروف الصحية للمساكن. وقد كشف التحليل الوصفي للبيانات عن نمط واضح من التحولات الحضرية، تمثل بشكل رئيسي في قسمة القطع الأرضية، الامتداد الرأسي للمباني (التعلية)، استبدال الفناء في الطابق الأرضي بأفنية صغيرة في الطوابق العليا، وإجراء تغييرات داخلية وفصل المداخل، وتحويل الطابق الأرضي كلياً أو جزئياً إلى محلات تجارية، مما يعكس حجم التحولات التي شهدتها النسيج العمراني للمدينة.

وتبين من خلال تحليل دوافع هذه التحولات أنها ترتبط بشكل أساسي بالنمو الديموغرافي (زيادة عدد أفراد الأسرة)، والحاجة الاقتصادية (الاستثمار التجاري).

أظهرت نتائج تحليل الارتباطات وجود علاقات دالة بين مختلف المتغيرات المدروسة. فقد برز ارتباط قوي بين قسمة الأراضي وإجراء تغييرات معمارية لاحقة في المباني (مثل التعلية والتغييرات الداخلية)، كما ظهرت علاقة واضحة بين التعلية واستبدال الفناء الأرضي بأفنية أصغر في الطوابق العليا. كما أكد التحليل أيضاً، وجود علاقة قوية وسلبية بين تعلية المساكن والتفكير في أخذ الإذن من الجيران، مما يشير إلى إشكالية في العلاقات الاجتماعية بين السكان. كما أظهرت وجود علاقة قوية وإيجابية بين تعلية المساكن وحدوث انزعاج لدى الجيران.

وقد أكد المستجيبون أن هذه التحولات أثرت بشكل ملحوظ على الشروط الصحية لمساكنهم، خاصة فيما يتعلق بالتهوية والإضاءة الطبيعية ودخول أشعة الشمس، مما يؤكد التأثير السلبي للتحولات العمرانية على جودة الحياة في الأحياء السكنية.

تستدعي هذه النتائج إعادة النظر في التشريعات العمرانية المنظمة للتجزئات السكنية، والعمل على تطوير آليات رقابية فعالة بالتوازي مع إيجاد آليات التشاور بين الجيران قبل إجراء أي تغييرات معمارية جوهرية لضمان احترام الشروط الصحية في أي تعديلات يجريها السكان على مساكنهم، مما يعزز الوعي المجتمعي بأهمية هذه الشروط وتأثيرها على الصحة العامة وجودة الحياة.

النتائج والخلاصة العامة

النتائج والخلاصة العامة

لقد كان انشغالنا منصّباً منذ البداية على محاولة فهم التحولات العميقة في الشكل الحضري للتجزئة السكنية رغم وجود ترسانة قانونية نازمة لإعدادها وتنفيذها ومراقبتها.

انطلقنا في بحثنا من النتائج التي انتهت إليها الدراسات السابقة التي كان موضوعها يدور حول العوامل الرئيسية المؤثرة في التنمية الحضرية للتجزئة السكنية. وتبرز ثلاثة عوامل رئيسية مؤثرة: الأطر التنظيمية والقانونية، والضغوط الاقتصادية والاجتماعية، والديناميكيات المجتمعية والثقافية التي تظهر في قدرة المجتمعات على تكييف النماذج المعمارية الرسمية.

اعتمدت الدراسة على مقارنة منهجية متعددة المستويات، جمعت بين التحليل النظري الشامل لجميع متغيرات الإشكالية (التجزئة السكنية، التشريع العمراني، تحولات الشكل الحضري) والتحليل الميداني المعتمد على منهجية مدمجة بين التحليل الكمي والتحليل الكيفي. وتم بالتالي تحليل الظاهرة ميدانياً على ثلاثة مستويات متكاملة:

- المستوى الأول: دراسة المدينة ككل على فترة زمنية امتدت من الاستقلال إلى عام 2022، مما مكّننا من رصد التحولات في الشكل الحضري وتقسيمها إلى ستة مراحل وفقاً للتعديلات المتكررة في التشريع العمراني الجزائري.
- المستوى الثاني: دراسة مقارنة بين تجزئتين من أقدم التجزئات في المدينة، للكشف على أن التغيرات المستحدثة على الشكل الحضري تؤثر تأثيراً مباشراً على الشروط الصحية للمساكن.
- المستوى الثالث: دراسة ميدانية مسحية لمجتمع البحث المكون من سكان التجزئات السكنية لمدينة العلمة، للتأكيد على تأثير الشروط الصحية للمساكن بالتغيرات المستحدثة على الشكل الحضري من وجهة نظر السكان أنفسهم.

هذه المقاربة المتكاملة مكنتنا من تشخيص أسباب التفاوت بين أهداف التشريع العمراني وواقع الشكل الحضري بالتجزئات السكنية، واستخلاص نتائج علمية دقيقة على المستويين النظري والتطبيقي.

1. نتائج الدراسة

1.1. النتائج على المستوى النظري

1.1.1. على مستوى التجزئة السكنية

أ- أظهرت نتائج الدراسة النظرية مجال التجزئة السكنية أن نظريات التخطيط العمراني وكذا التشريعات النازمة للبيئة الحضرية لها تأثير كبير على تشكيل النمط العمراني المعروف بالتجزئة السكنية

ب- ولأن نمط التجزئة السكنية قد نشأ في الدول الغربية في الوقت الذي كانت فيه الجزائر مستعمرة فرنسية فإن تأثير التشريع الفرنسي والممارسات التخطيطية للاحتلال قد كان واضحا على النسيج الحضري للتجزئة السكنية بالجزائر والذي كان متمثلا في ظهور أنماط هجينة بين العناصر المعبرة عن احتياجات الاجتماعية والثقافية للجزائريين والعناصر الأوروبية الدخيلة

ج- أبرز التحليل المقارن للدراسات السابقة أن أبرز العوامل المؤثرة على التنمية الحضرية للتجزئة السكنية تتمثل في ثلاث عوامل رئيسية الإطار التنظيمي والقانوني الضغوط الاقتصادية والديناميكيات الثقافية والاجتماعية.

1.1.2. النتائج على مستوى التشريع العمراني

أ - كشف تتبع مسار التشريع العمراني عن الانعطاف الذي حدث في مقاربة تنظيم المجال الحضري فمن المرونة والتكيف في الحضارة الإسلامية إلى المركزية في العصر الحديث.

ب - في السياق الجزائري كشفت الدراسة النظرية ان التطور المتسارع للتشريع العمراني بالجزائر بالاعتماد على التشريعات الموروثة من الاحتلال الفرنسي نتج عنه التراكم والتضخم التشريعي الامر الذي ادى الى عدم التحكم في التحولات العميقة للشكل الحضري للتجزئة السكنية.

1.1.3. النتائج على مستوى تحول الشكل الحضري

أ - اتضح لنا من خلال الدراسة النظرية لتحول الشكل الحضري أن التحليل يجب ان يكون معمقا لمختلف العلاقات والتفاعلات بين العناصر المكونة للشكل الحضري ويفضل أن تدمج المقاربات المنهجية بين التحليل الكمي والتحليل الكيفي.

ب - برز أيضا أهمية الحاجات الإنسانية من حيث تأثيرها على تحولات الشكل الحضري كما تبين ان المدينة الإسلامية يتجلى فيها التفاعل مع هذه الاحتياجات بمرونة في إطار الهوية الثقافية.

ج- وكشفت لنا الدراسة الترابط الوثيق بين تحولات الشكل الحضري والشروط الصحية في المسكن، حيث أن عدم مراعاة الارتدادات المناسبة بين المباني وتجاوز ارتفاعات البناء للحدود المسموح بها يؤدي إلى خلل في منظومة الإشعاع الشمسي والتهوية والإضاءة، مما يؤثر سلباً على الصحة النفسية والجسدية للسكان.

1. 2. النتائج على المستوى الميداني

1. 2. 1. على مستوى توسع لمدينة العلة عبر التجزئة السكنية

أ - كشف تحليل مسار توسع المدينة عبر التجزئة السكنية عن ست مراحل خلال الفترة الممتدة من الاستقلال إلى 2022 ورصدنا تميز كل مرحلة بأحكام بناء مغايرة أثرت في تحول الشكل الحضري.

ب - الأمر البارز هو أن التحليل اثبت ان هناك نوعين من تحولات الشكل الحضري أحدها محدود ومنظم بأحكام رخص البناء وثانيها غير قانوني يمتد عبر النسيج الحضري للمدينة ككل.

ج - رصدنا تحولات عميقة في الشكل الحضري للتجزئات السكنية بعد تعديل دفاتر الشروط كإجراء تنفيذي يسهل تطبيق القانون 08-15.

1. 2. 2. النتائج على مستوى الدراسة المقارنة بين تجزئتي لعبيدي وبلعلى

أ - تبين أن تأثير التغيرات المستحدثة على المساكن يتباين وفقا لطريقة توزيعها وتتركزها المجالي، التغيرات المتفرقة والمحدودة مجاليا تبقى محصورة ولا يمتد تأثيرها على الشروط الصحية للمباني المجاورة، بينما يكون التأثير ملحوظا على الجوار إذا تجمعت المساكن الفاقدة لشروط الصحة في كتلة متراسة.

ب - النتيجة اللافتة أن المباني الناتجة عن القسمة لا تفقد شروط الصحة إذا لم يزد ارتفاعها عن طابقين فوق الطابق الأرضي.

ج - أبرز التفاوت في نتائج التقييم الأول والثالث بأن موقع الأفنية وأبعادها في المجال الداخلي للمساكن له دور في محافظة المساكن على الشروط الصحية.

1. 2. 3. النتائج على مستوى دراسة المسح الميداني

أ - أظهرت نتائج الارتباطات وجود علاقات دالة بين مختلف المتغيرات المدروسة.

ب - كما أبرزت تأكيد المستجيبين على تأثير التحولات على شروط الصحة بمساكنهم بشكل ملحوظ خاصة بالنسبة للتهوية والإضاءة الطبيعية وأشعة الشمس.

ج - أشارت النتائج ضرورة تعزيز آليات التشاور بين الجيران قبل وأثناء إجراء أي تغييرات تمس الشكل الحضري.

2. مناقشة الفرضيات في ضوء النتائج

1. 2. مناقشة الفرضية الرئيسية

تشير النتائج المستخلصة من البحث إلى دعم قوي للفرضية الرئيسية المتمثلة في أن التوصل لتشريع عمراني مرّن من شأنه الموازنة بين المصلحة العامة وحرية الأفراد في تلبية احتياجاتهم في مساكنهم. فقد كشفت الدراسة النظرية عن تحول جذري في مقاربة تنظيم المجال الحضري، حيث انتقلت من نموذج يتسم بالمرونة والتكيف كما كان سائداً في الحضارة الإسلامية، إلى نموذج يميل نحو المركزية في العصر الحديث. هذا التحول أفقد التشريع العمراني قدرته على استيعاب الاحتياجات المتجددة للسكان.

كما أظهرت نتائج الدراسة النظرية أن التراكم والتضخم التشريعي الناتج عن المراجعات المتتالية للقوانين العمرانية في الجزائر، والاعتماد على تشريعات موروثة من الحقبة الاستعمارية، أدى إلى فقدان التحكم في التحولات العميقة للشكل الحضري في التجزئات السكنية. ويتضح من ذلك أن الإطار التشريعي الحالي يفتقر إلى المرونة اللازمة لتحقيق التوازن المنشود.

تقدم المدينة الإسلامية نموذجاً تاريخياً يستحق الدراسة في هذا السياق، حيث أثبتت النتائج أنها كانت تتميز بتفاعل مرّن مع الاحتياجات الإنسانية ضمن إطار يحترم الهوية الثقافية. هذا النموذج يمكن أن

يلهم تطوير أطر تشريعية معاصرة تحقق التوازن المطلوب، بالرجوع إلى قاعدة إجمال ما يتغير وتفصيل مالا يتغير.

أما على الصعيد الميداني، فقد أشارت نتائج الدراسة الميدانية إلى أهمية تعزيز آليات التشاور بين الجيران قبل وأثناء إجراء التغييرات التي تؤثر على الشكل الحضري. هذه الآلية التشاركية يمكن أن تشكل عنصراً أساسياً ضمن إطار تشريعي مرّن يوازن بين المصلحة العامة والحرية الفردية في التصرف بالمساكن. ويمكن الأفراد الذين يتمتعون بملكية مساكنهم أن يستخدموا فضاءاتهم ويسيطروا على تحولاتها دون إلحاق الضرر بجيرانهم أو بالبيئة المحيطة.

2.2. مناقشة الفرضيات الفرعية

أ. مناقشة الفرضية الفرعية الأولى: أيدت النتائج الفرضية المتعلقة بتأثير ثلاثة عوامل رئيسية على تحولات الشكل الحضري: تطور النشاط التجاري، والاحتياجات الاجتماعية للأسر، وعدم مرونة التشريع العمراني..

فقد أظهر التحليل المقارن للدراسات السابقة أن أبرز العوامل المؤثرة على التنمية الحضرية للتجزئة السكنية تتمثل في ثلاثة عوامل رئيسية متوافقة مع الفرضية: الإطار التنظيمي والقانوني (الذي يشمل عدم مرونة التشريع)، الضغوط الاقتصادية (المرتبطة بتطور النشاط التجاري)، والديناميكيات الثقافية والاجتماعية (التي تعكس الاحتياجات الاجتماعية للأسر).

كما كشفت الدراسة عن ظهور أنماط عمرانية هجينة تجمع بين العناصر المعبرة عن الاحتياجات الاجتماعية والثقافية للجزائريين والعناصر الأوروبية الموروثة من الحقبة الاستعمارية. هذا التهجين يؤكد تأثير العوامل الاجتماعية والثقافية على تشكيل الفضاء الحضري وتحولاته.

إضافة إلى ذلك، أوضح تحليل مسار توسع مدينة العلمة عبر التجزئات السكنية وجود ست مراحل تاريخية (من الاستقلال إلى 2022)، تميزت كل منها بأحكام بناء مختلفة أثرت بصورة مباشرة في تحول الشكل الحضري. هذا التغير المستمر في التشريعات يعكس محاولات متكررة للتكيف مع الواقع، مما يدعم فرضية تأثير عدم مرونة التشريع العمراني على التحولات الحضرية.

لقد رصدت الدراسة أيضاً تحولات عميقة في الشكل الحضري للتجزئات السكنية عقب تعديل دفاتر الشروط كإجراء تنفيذي لتسهيل تطبيق القانون 08-15. هذه الملاحظة تؤكد بشكل قاطع أن التغييرات

في الإطار التنظيمي تؤثر بشكل مباشر على الشكل الحضري، وهو ما يدعم جانباً مهماً من الفرضية الفرعية الأولى.

ب. مناقشة الفرضية الفرعية الثانية: أكدت النتائج أن التحولات غير المنظمة للشكل الحضري تؤثر سلباً على شروط الصحة الأساسية في المساكن من خلال عدة مستويات من التحليل. لقد أثبتت المنهجية المعتمدة على دمج أداة التظليل مع مؤشرات الشكل الحضري الأربعة المعتمدة في الدراسة الميدانية فعاليتها في تقييم شروط الصحة للمساكن وتحديد العوامل المؤثرة فيها.

فقد أظهر التقييم المنهجي باستخدام عملية التحليل الهرمي أن تأثير التغيرات المستحدثة على المساكن يختلف باختلاف نمط توزيعها وتمركزها المجالي. فالتغيرات المتفرقة والمحدودة مجالياً يبقى تأثيرها محصوراً ولا يمتد إلى المباني المجاورة، بينما يصبح التأثير السلبي على شروط الصحة ملحوظاً وممتداً إلى الجوار عندما تتجمع المساكن الفاقدة لشروط الصحة في كتلة عمرانية متراسة. هذا يؤكد وجود علاقة سببية بين نمط التحولات الحضرية وتدهور الشروط الصحية للمساكن.

كما أكدت النتائج على وجود علاقة مباشرة بين ارتفاع المباني وتقاربها من جهة، وتدهور جودة البيئة الداخلية من جهة أخرى. فالمباني العالية تؤدي إلى زيادة مساحات الظل على المباني المجاورة، مما يحد من وصول أشعة الشمس إليها ويؤثر سلباً على كفاءتها الصحية.

أبرزت الدراسة أهمية التصميم الحضري المستدام الذي يراعي التوجيه الشمسي والمسافات المناسبة بين المباني. كما أظهرت أن الساحات الداخلية ذات الأبعاد المناسبة تلعب دوراً إيجابياً في تحسين جودة البيئة الداخلية للمساكن من خلال السماح بمرور أكبر لأشعة الشمس، وهو ما يمكن ملاحظته في الكتل ذات التوجه الشرقي التي حققت أداءً أفضل. هذه النتيجة تضيف بعداً تفصيلياً مهماً للفرضية يتعلق بآليات الحفاظ على الشروط الصحية.

وتأتي نتائج الدراسة المسحية لتقدم إثباتاً مباشراً للفرضية، حيث أكد المستجيبون من سكان التجزئات السكنية بمدينة العلة على تأثير شروط الصحة بمساكنهم بشكل ملحوظ نتيجة للتحولات الحضرية، وخاصة فيما يتعلق بالتهوية والإضاءة الطبيعية ودخول أشعة الشمس. هذه الشهادات المباشرة من المتأثرين تعزز صحة الفرضية بقوة.

كما أظهرت نتائج تحليل الارتباطات وجود علاقات دالة إحصائياً بين مختلف المتغيرات المدروسة، مما يؤكد وجود علاقة منهجية وليست عشوائية بين تحولات الشكل الحضري للتجزئة السكنية وتدهور الشروط الصحية للمساكن.

كما قدمت الدراسة نتيجة دقيقة تتعلق بحدود التحولات المقبولة، حيث أثبتت أن المباني الناتجة عن القسمة لا تفقد شروط الصحة إذا لم يزد ارتفاعها عن طابقين فوق الطابق الأرضي. هذه النتيجة تسمح بتحديد عتبة كمية للتحولات التي يمكن استيعابها دون الإخلال بالشروط الصحية الأساسية.

ج. مناقشة الفرضية الفرعية الثالثة: تشير الفرضية الفرعية الثالثة إلى أن الحلول القانونية للتسوية غير فعالة لأنها تعالج نتائج التحولات دون أسبابها. وقد جاءت نتائج البحث داعمة لهذه الفرضية من خلال عدة جوانب. فقد كشف التحليل المعمق للتحولات الحضرية في مدينة العلمة عن وجود نوعين متميزين من التحولات:

النوع الأول محدود ومنظم بموجب أحكام رخص البناء، بينما النوع الثاني غير قانوني ويمتد بشكل واسع عبر النسيج الحضري للمدينة ككل. هذا الانتشار الواسع للتحولات غير المنتظمة برخص البناء، رغم وجود إطار تنظيمي وقانوني، يشير بوضوح إلى قصور الحلول القانونية الحالية في معالجة هذه الظاهرة.

ومما يزيد من إثبات هذه الفرضية، ملاحظة الدراسة لوجود تحولات عميقة في الشكل الحضري للتجزئات السكنية في أعقاب تعديل دفا تر الشروط كإجراء تنفيذي لتسهيل تطبيق القانون 08-15. هذه النتيجة تشير إلى أن بعض الحلول القانونية المعتمدة قد تؤدي إلى تفاقم المشكلة بدلاً من معالجتها،

بالإضافة إلى ذلك، أكدت النتائج على أهمية الحاجات الإنسانية من حيث تأثيرها على تحولات الشكل الحضري. هذا البعد الإنساني والاجتماعي للظاهرة يكاد يكون غائباً تماماً عن الحلول القانونية المعتمدة حالياً، والتي تتعامل مع المخالفات العمرانية من منظور تقني وإداري بحت، دون مراعاة للدوافع الاجتماعية والاقتصادية والثقافية الكامنة وراء هذه التحولات. هذا الإغفال يفسر بدرجة كبيرة افتقار هذه الحلول للفعالية المطلوبة.

2.3. خلاصة مناقشة الفرضيات

تظهر المناقشة المنهجية للفرضيات في ضوء النتائج المستخلصة من البحث توافقاً كبيراً بين ما افترضه البحث نظرياً وما توصل إليه عملياً. فقد قدمت نتائج الدراسة، بمستوياتها المختلفة النظرية والميدانية، دعماً قوياً للفرضية الرئيسية والفرضيات الفرعية الثلاث.

توضح هذه المناقشة ضرورة أن يكون التحليل معمقاً لمختلف العلاقات والتفاعلات بين العناصر المكونة للشكل الحضري، بدمج المقاربات المنهجية للتحليل الكمي والتحليل الكيفي. هذا المستوى من الشمولية والتعمق في التحليل لا توفره الحلول القانونية الحالية التي غالباً ما تكون ذات طابع إداري وتنفيذي محض.

كما تبرز الحاجة الملحة إلى إعادة النظر في المقاربة التشريعية للتجزئات السكنية في الجزائر، بحيث تتجاوز المعالجة السطحية للمظاهر إلى فهم أعمق للأسباب والدوافع الكامنة وراء التحولات العميقة للشكل الحضري. كما تبرز أهمية تطوير إطار تشريعي مرن يستوعب الاحتياجات المتجددة للسكان ويحافظ في الوقت نفسه على المصلحة العامة المتمثلة خاصة في ضمان الشروط الصحية الأساسية للسكن.

3. تقييم مدى تحقق أهداف البحث

3.1. تقييم مدى تحقق الهدف الرئيسي

تحقق الهدف الرئيسي للبحث من خلال التحليل المتعمق الذي كشف عن علاقة تبادلية معقدة بين التشريع العمراني والتحويلات الحضرية. أظهرت الدراسة أن التشريع العمراني الحالي يقف غالباً في موقف رد الفعل تجاه التحويلات الحضرية بدلاً من استباقها وتوجيهها، مما يؤكد الحاجة إلى مقاربة تشريعية أكثر مرونة واستشرافاً.

3.2. تقييم مدى تحقق الأهداف الفرعية

تحقق الهدف المرتبط بتشخيص العوامل المؤثرة في التحويلات من خلال تحديد دقيق للاحتياجات الإنسانية المتغيرة للأسر، وتقييم شامل لمرونة التشريعات العمرانية.

تحقق الهدف المتعلق بشروط الصحة من خلال تصنيف منهجي لتحولات الشكل الحضري، وتقييم علمي دقيق لتأثير هذه التحولات على شروط الصحة في المسكن.

تحقق الهدف المرتبط بتقييم فعالية الحلول القانونية من خلال تحليل نقدي معمق للحلول المعمول بها حالياً، وتحديد الأسباب الرئيسية للتحولات العمرانية غير القانونية وتأثيراتها على النسيج الحضري والمجتمعي.

4. حدود الدراسة

رغم الجهود المبذولة لتغطية مختلف جوانب الموضوع، يبقى البحث محدوداً بالإطار المكاني المتمثل في مدينة العلة، والإطار الزمني الممتد من الاستقلال إلى عام 2022. كما أن التركيز على الجانب التشريعي والشكل الحضري قد لا يغطي جميع العوامل المؤثرة في موضوع البحث.

إلا أن البحث يفتح المجال لدراسات مستقبلية تتناول بالتفصيل آليات تطوير إطار تشريعي مرن للتجزئات السكنية في الجزائر، وتستكشف سبل تحقيق توازن أفضل بين المصلحة العامة المتمثلة خاصة في الشروط الصحية للمساكن والرغبة في تحقيق الحاجات الإنسانية، في مجال التنمية الحضرية المستدامة.

5. التوصيات والاقتراحات الممكنة

إن تأكيد الفرضيات التي انطلق منها البحث تفتح الباب أمام توصيات عملية لتطوير سياسات عمرانية وتشريعية أكثر فعالية في التعامل مع ظاهرة التحولات العميقة للشكل الحضري في التجزئات السكنية الجزائرية، وهو ما يشكل إسهاماً علمياً وعملياً مهماً في هذا المجال.

تفتح هذه الدراسة آفاقاً لأبحاث مستقبلية تتناول بالتفصيل آليات تطوير إطار تشريعي مرن للتجزئات السكنية في الجزائر، وتستكشف سبل تحقيق توازن أفضل بين المصلحة العامة والحاجات الفردية في مجال التنمية الحضرية المستدامة. ويتطلب هذا التطوير فهماً عميقاً للعلاقات المتشابكة بين العوامل الاقتصادية والاجتماعية والثقافية المؤثرة في الشكل الحضري. كما تؤكد على ضرورة الانتقال من مقارنة تنظيمية مركزية إلى مقارنة أكثر مرونة تستلهم بعض عناصرها من التراث العمراني الإسلامي مع مواكبة التطورات المعاصرة.

نقترح تطوير استراتيجيات شاملة لرفع مستوى الوعي بأهمية الوصول لأشعة الشمس في التخطيط الحضري. يتضمن ذلك تنفيذ برامج تدريبية متخصصة للمهنيين في مجال التخطيط العمراني، وإدراج مواد تعليمية في المناهج الدراسية، إلى جانب إطلاق حملات توعوية مستهدفة لسكان المجمعات السكنية. كما نؤكد على ضرورة تعزيز آليات التشاور والحوار بين الجيران وتفعيل مبدأ المشاركة المجتمعية في عمليات صنع القرار العمراني، باعتبارها وسائل فعالة لتحقيق التوازن المطلوب بين المصلحة العامة وحقوق الأفراد في التصرف بممتلكاتهم الخاصة.

نقترح اعتماد منهجية وأدوات الدراسة الميدانية كإطار تشخيصي أولي فعال لتقييم الأحياء السكنية المشابهة. تُمكن النتائج المستخلصة صناع القرار والمختصين في مجالات التهيئة والتعمير والتسيير الحضري من تطبيق الإجراءات المناسبة لتحسين جودة الهواء ومستويات الإشعاع الشمسي والإضاءة الطبيعية، سواء في البيئات الداخلية للمساكن أو ضمن الفضاءات العامة، مما يضمن استعادة الشروط الصحية الأساسية للمساكن في التجزئات السكنية.

نؤكد أيضاً على أهمية تكثيف الجهود البحثية العلمية المتخصصة في تطوير التقنيات والأدوات المبتكرة لتحليل الظلال في السياق الحضري. ينبغي أن تركز هذه البحوث على تطوير منهجيات وبرمجيات ميسرة الاستخدام للمخططين والمعماريين، مع قدرتها على مراعاة الخصوصيات المحلية لكل منطقة.

6. الخلاصة الجوهرية للدراسة

في ختام هذا البحث المعمق الذي استهدف فهم آليات تحكم التشريع العمراني في تحولات الشكل الحضري، وتقييم الشروط الصحية للمساكن في التجزئات السكنية، نود أن نسجل هذه الحوصلة النهائية التي تستخلص أهم ما توصلت إليه الدراسة.

أولاً، لقد تبين أن العلاقة بين التشريع العمراني والشكل الحضري للتجزئات السكنية تتسم بالتعقيد والتفاعل المستمر. فعلى الرغم من وجود ترسانة قانونية يُفترض أنها نازمة لهذه العمليات، فإن التحولات العميقة لا تزال تحدث بوتيرة وطرق تتجاوز في كثير من الأحيان التوقعات القانونية. هذا الأمر يكشف عن فجوة جوهرية بين النص التشريعي وديناميكيات الواقع الاجتماعي والاقتصادي التي تُعيد تشكيل الفضاءات الحضرية.

ثانياً، تعود جذور هذه الإشكالية جزئياً إلى الانتقال التاريخي من نموذج تنظيمي مرن ساد في الحضارة الإسلامية، إلى نموذج مركزي صارم السائد في العصر الحديث، وإلى تأثير الإرث الاستعماري على البنية الحضرية والتشريعية الجزائرية، وهو ما ساهم في إضعاف قدرة الإطار التنظيمي الحالي على استيعاب الاحتياجات المتجددة والمتغيرة للسكان.

ثالثاً، تؤدي التحولات غير المنظمة في الشكل الحضري سلباً على الشروط الصحية للمساكن. ويتجلى هذا التأثير بوضوح في تدهور مستويات التهوية والإضاءة الطبيعية ودخول أشعة الشمس إلى المساكن. ويزداد هذا الوضع تعقيداً مع ازدياد الكثافة السكنية سواء رأسيّاً أو أفقيّاً.

رابعاً، لقد كشف تحليل النشاطات الاقتصادية المصاحبة للتوسع العمراني عن تحول وظيفي عميق في طبيعة التجزئات السكنية. فبعد أن كانت هذه التجزئات في الأصل مناطق سكنية خالصة، تطورت لتصبح مناطق متعددة الوظائف. وقد لوحظ تخصص وظيفي غير مخطط في بعض تجزئات مدينة العلمة، وهو ما يعكس استجابة تلقائية لعوامل اقتصادية واجتماعية متداخلة.

خامساً، إن الديناميكية العفوية لتشكيل النسيج العمراني تعكس في جوهرها مرونة المجال الحضري وقدرته على التكيف مع احتياجات السكان المتغيرة خارج الإطار التنظيمي والقانوني الرسمي. وهذا الأمر يبرز بوضوح محدودية الحلول التشريعية وحدها في التحكم بشكل فعال في تحولات الشكل الحضري.

سادساً، تبدو الحلول القانونية الحالية مفتقرة إلى الفعالية المرجوة، حيث تركز بشكل أساسي على تسوية المخالفات القائمة دون معالجة الأسباب الجذرية التي أدت إلى ظهور هذه المخالفات. وبالتالي، فإن هذه الحلول تتعامل مع مظاهر المشكلة وليس مع جوهرها العميق.

سابعاً، لقد تبين أن التحولات الحضرية ترتبط ارتباطاً وثيقاً بتطور حاجات المجتمع. فالمجتمعات تسعى بشكل طبيعي لتلبية الحاجات الأعلى في سلم الأولويات كلما تحققت الحاجات الأدنى. كما أن المتغيرات المكانية والزمانية تؤثر بشكل كبير على الفضائل الفكرية والتنظيمية التي توجه التطور الحضري.

ثامناً، لقد أكدت الدراسة أن استمرار تعمير التجزئة السكنية لعقود طويلة قد يخلق احتياجات جديدة لم تكن متوقعة أو مأخوذة في الحسبان أثناء مرحلة الإنشاء الأولى. وهذا يشير بوضوح إلى قصور محتمل في التخطيط الأولي الذي قد لا يراعي بالقدر الكافي التطورات والاحتياجات المستقبلية المحتملة.

وأخيراً، تعكس هذه الاستنتاجات في مجملها العلاقة الديناميكية والمعقدة بين آليات التوسع العمراني عبر التجزئات السكنية والتحولات المستمرة في الشكل الحضري للمدينة. وهذا الأمر يبرز الأهمية القصوى للدراسات التحليلية المعمقة من أجل فهم أفضل لديناميكيات التوسع العمراني وآثاره بعيدة المدى على نسيجنا الحضري.

المراجع

المراجع

- Abdul-Jabbar, Z. A.-S., & Hassan, A. B. A. (2022). Changing the patterns of housing units in the city of Baghdad (Al-Salam neighborhood as a case study). *Al-adab journal*, 143 Supplement 2.
- Abou-Korin, A. A., & Al-Shihri, F. S. (2015). Rapid urbanization and sustainability in Saudi Arabia: The case of Dammam metropolitan area. *Journal of Sustainable Development*, 8(9), 52.
- Akbar, J. (2019). Rights and Civilizations. *The Future of the Built Environment. ISL@H*, 26–28. <https://2u.pw/jAfS9>
- Alexandre, H., Alireza, H. B., & Tural, A. (2020). Urban development as a diaslectic between transport system and land-use: the case of tehran's parcel strategies. *Urbanizm: Journal of Urban Planning & Sustainable Development*, 25.
- Ali, L. S., & Qaradaghi, A. M. (2023). The Effect of subdivision regulations on housing typologies. *Sulaimania Journal for Engineering Sciences*, 10(2).
- Allain, R. (2004). *Morphologie urbaine, géographie, aménagement et architecture de la ville* (A. Collin, Ed.; Sejer).
- Al-Youssef, I. J. K., & Al-Hasani, A. A. J. (2018). Desire and need in architecture. *The Iraqi Journal of Architecture and Planning*, 14(2), 101–113.
- Antoniades, A. C. (1990). *Poetics of architecture: Thory of design* (Van Nostrand Reinhold, Ed.).
- Bakewell, D. (2003). *Sustainable technology and land use controls: a study of the effects of subdivision regulations and zoning on the adoption of sustainable technology and practices*.
- Bakshi, A. (2014). Urban Form and Memory Discourses: Spatial Practices in Contested Cities. *Journal of Urban Design*, 19(2), 189–210. <https://doi.org/10.1080/13574809.2013.854696>
- Belguidoum, S., Chouadra, S., & Alikhodja, N. (2017). *El Eulma (Algérie), anatomie d'une place emblématique du commerce transnational*. <http://shs.hal.science/halshs-01508982>

- Belguidoum, S., & Millet, D. (1987). Détournements et retournements des modèles urbains et architecturaux à Sétif (Algérie). *Politiques et Pratiques Urbaines Dans Les Pays En Voie de Développement*, 2, 228–247.
- Benbouaziz, A., Cady, M., & Alkama, D. (2022). Morphological Aspect of the Residential Colonial Heritage in Batna, Algeria. *International Journal of Innovative Studies in Sociology and Humanities*, 7(9), 72–85. <https://doi.org/10.20431/2456-4931.070908>
- Bronin, S. C. (2009). *Solar rights* (89; Low Review).
<http://ssrn.com/abstract=1479024>Electronic copy available at: <http://ssrn.com/abstract=1479024>
- CENEAD. (2011). *Etude du développement durable intégré de la commune d'El-Eulma, Rapport Méthodologique*.
- Cerema. (2015). *Maison individuelle et qualité urbaine : vers des opérations d'aménagement contextualisées* (Certu).
- Chambers, E. (2002). Visuality and urban space in nineteenth century. *Oxford Art Journal*, 25(2), 151–156.
- Chebli, N., & Layeb, H. (2021). la mise en œuvre de la loi 08-15 relative à l'achèvement et la mise en conformité des constructions inachevées dans la wilaya de Mila. *Revue Sciences Humaines*, 32(3), 707–721.
- Chorfi, K. (2019). *Le fait urbain en Algérie, de l'urbanisme d'extension à l'urbanisme de maitrise*. Ferhat Abbas University, Setif1.
- Claude, V. (2006). *Faire la ville. Les métiers de l'urbanisme au XXe siècle*. Parentheses.
- Clifton, K., Ewing, R., Knaap, G. J., & Song, Y. (2008). Quantitative analysis of urban form: A multidisciplinary review. In *Journal of Urbanism* (Vol. 1, Issue 1, pp. 17–45). <https://doi.org/10.1080/17549170801903496>
- Conzen, M. A. G. (1960). *A study in town-plan analysis* (Institute of British Geographers Publication 27, Ed.; George Philip).
- Deluz-Labruyère, J. (1988). *Urbanisation en Algérie : Blida. Processus et formes* (Vol. 3, Issue 1). Persée-Portail des revues scientifiques en SHS.

- Dumas, E., Durand, M., Barrier, P., & Combaud, A. (2014). Micro fracturation, géomorphologie et structuration synforme complexe du bassin versant du thérain (Oise, France). *Bulletin Inf. Geol. Bass*, 51(4), 40–47.
- Ezratty, V., & Ormandy, D. (2020). Assessing the health impacts of housing Conditions: The French Domiscore in light of experience gained from the English Housing and Health Safety Rating System (HHSRS) development. In *Environnement, Risques et Sante* (Vol. 19, Issue 6, pp. 400–403). John Libbey. <https://doi.org/10.1684/ERS.2020.1489>
- Fathy, H. (2003). *Natural energy and vernacular Architecture* (United Nation university, Ed.).
- Fattah, H. (1997). *The politics of regional trade in Iraq, Arabia, and the Gulf, 1745-1900*. Suny Press.
- Fourcaut, A. (1993). Du lotissement au quartier. Le cas de la banlieue parisienne dans l'entre-deux-guerres. *Mélanges de l'école Française de Rome*, 105 (2), 441–457.
- Fourcaut, A. (2000). La banlieue en morceaux : la crise des lotissements défectueux en France dans l'entre-deux-guerres. (*No Title*).
- García, E. A., & Rothe, H. Q. (2019). 5 Marcos na historiografia do subúrbio na Cidade do México. *URBANA : Revista Eletrônica Do Centro Interdisciplinar de Estudos Sobre a Cidade*, 11(1).
- Gauthier, P., & Gilliland, J. (2006). Mapping urban morphology: A classification scheme for interpreting contributions to the study of urban form. *Urban Morphology*, 10(1), 41–50. <https://ir.lib.uwo.ca/geographypubhttps://ir.lib.uwo.ca/geographypub/111>
- Hadjiedj, A., Chaline, C., & Dubois-Maury, J. (2003). *Alger : les nouveaux défis de l'urbanisation* (L'Harmattan).
- Hobday, R. A., & Dancer, S. J. (2013). Roles of sunlight and natural ventilation for controlling infection: historical and current perspectives. *Journal of Hospital Infection*, 84(4), 271–282.
- Jawad kadhim, I., Mustafa kamil, K., & Sura kassim, A. (2019). *Virtues of al-Farabi .in the transformation of the city Baghdad city markets model*

- Kaiser, E. J., & Weiss, S. F. (1970). Public policy and the residential development process. *Journal of the American Institute of Planners*, 36(1), 30–37.
- Kristin, L. P. (2007). Jane Jacobs: Urban visionary by Alice Alexiou (book review). *Berkeley Planning Journal*, 20(1).
- Kuhn, T. S. (1970). *The structure of scientific revolutions* (University of Chicago Press, Ed.).
- Larkham, P. J. (2006). The study of urban form in Great Britain. *International Seminar on Urban Form*, 10(2), 117–158.
- Lau, K. L., Ng, E., & He, Z. J. (2011). Residents' preference of solar access in high-density sub-tropical cities. *Solar Energy*, 85(9), 1878–1890.
- LEDROUT, R. (1973). *Sociologie urbaine*. Presses Universitaires de France.
- Lefebvre, H. (1970). *La Révolution urbaine* (Gallimard).
- Lévy, A. (2005). Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine. *Espace et Société*, 3(122), 25–48.
- Liu, Y., Eckert, C. M., & Earl, C. (2020). A review of fuzzy AHP methods for decision-making with subjective judgements. *Expert Systems with Applications*, 161, 113738. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.eswa.2020.113738>
- Lynch, K. (1976). *L'image de la cité* (Dunod).
- Mardaljevic, J. (2004). *Solar Access in Urban Environments*. <http://iesd.dmu.ac.uk>
- Masbouni, A. (2008). *Faire Ville avec les lotissements* (collection A. Le Moniteur, Ed.).
- Masbouni, A. (2013). *(Ré)aménager les rez-de-chaussée de la ville* (LEMONITEUR).
- Mazzia, H.-A. (1954). *SAINT-ARNAUD Petite ville des hautes plaines setifiennes* (Imprimerie Damremont).
- Mcleod, S. (2018). *Maslow's Hierarchy of Needs*. <http://www.simplypsychology.org/maslow.html>
- Merlin, P. (2018). Essai de définition de l'urbanisme. *Que Sais-Je ?* 12, 3–4.
- Messafri, N. (2023). *lotissement, quels leviers pour une fabrique qualifiée des espaces résidentiels ?*. université Mohamed khider

- Milder, J. C. (2007). A framework for understanding conservation development and its ecological implications. *BioScience*, 57(9), 757–768.
- Miller, S. G. (1998). *Urban Forms and Colonial Confrontations: Algiers under French Rule by Zeynep Çelik*. The Society of Architectural Historians.
- Montgomery, R., Page, S., & Borrie, N. (2017). Making sense of suburbia: A spatial history of a small rural town in New Zealand. *Lincoln Planning Review*, 8(1–2), 3–15.
- Moudon, A. V. (1997). Urban morphology as an emerging interdisciplinarity field. (*International Seminar on Urban Morphology*). *Urban Morphology*, 1(1), 3–10.
- Okkali Alsavada, M., & Karimi, K. (2021). Urban Form and Socioeconomic Sustainability: Data-Driven Assessment of the Impact of the Regent's Canal on Its Surrounding Neighbourhoods. *Space International Journal of Conference Proceedings*, 1(1), 10–19. <https://doi.org/10.51596/sijocp.v1i1.10>
- Osibona, O., Solomon, B. D., & Fecht, D. (2021). Lighting in the home and health: A systematic review. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 18(2), 609.
- Pejchar, L., Reed, S. E., Bixler, P., Ex, L., & Mockrin, M. H. (2015). Consequences of residential development for biodiversity and human well-being. *Frontiers in Ecology and the Environment*, 13(3), 146–153.
- Piaget, J. (1996). *Le structuralisme* (Presses Universitaires de France (PUF), Ed.).
- Prigent, X. (2007). *La forme urbaine et l'enjeu de sa qualité* (Certu, Ed. ; Lamarière Imprimeurs).
- Qurnfulah, E. M. (2015). *The Negative Impacts of Subdivision Regulation on the Residential Built Environment: Jeddah's Experience*.
- Raynaud, D. (1999). Forme urbaine : une notion exemplaire du point de vue de l'épistémologie des sciences sociales. In Ph. Boudon 2d. (Ed.), *Langages singuliers et partagés de l'urbain* (pp. 93–120). L'Harmattan. <https://shs.hal.science/halshs-00006241v1>
- Rehan, S. M. T. I., & Islam, K. S. (2015). Analysis of building shadow in urban planning: a review. *Jahangirnagar University Planning Review*, 13, 11–22.
- Richards, P., & Kennedy, R. (2004). *Subtropical neighbourhood design*.

- Rossi, A. (1982). *The Architecture of the city* (MIT Press).
- Ryan, R. L. (1998). Magnetic Los Angeles: Planning the Twentieth-Century Metropolis. *Landscape Journal*, 17(1), 88–89.
- Saidouni, M. (2001). *Eléments d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie, règlement* (Casbah Editions).
- Schultz, C. N. (1963). *Intentions in Architecture* (MIT Press).
- Shin, W.-J., Saginor, J., & Van Zandt, S. (2011). Evaluating subdivision characteristics on single-family housing value using hierarchical linear modeling. *Journal of Real Estate Research*, 33(3), 317–348.
- Stewart, D. J. (2001). Middle East urban studies: identity and meaning. *Urban Geography*, 22(2), 175–181.
- Stocker, F. D. (1957). Some Effects of Suburban Residential Development on Local Finances. *Agricultural Economics Research*, 9(2), 37–53.
- Taylor, E. J., Nichols, D., & Kolankiewicz, V. (n.d.). *State of Australian Cities Conference 2015 Solomon Heights: A Zombie Subdivision?*
- Urbase. (2015). *المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية العلمة*.
- Viala, L. (2005). Against the Determinism of the Urban Form: A Total Approach to Cities. *Espaces et Sociétés*, 122(4), 99–114.
- Wang, S., Deng, Q., Jin, S., & Wang, G. (2022). Re-examining urban vitality through Jane Jacobs' criteria using GIS-DNA: The case of Qingdao, China. *Buildings*, 12(10), 1586-1598.
- Waziri, Y. (2003). *Environmentally friendly architectural design, Towards green architecture* (Madbouli Library).
- Wilson, B., & Chakraborty, A. (2013). The environmental impacts of sprawl: Emergent themes from the past decade of planning research. *Sustainability*, 5(8), 3302–3327.
- Wiryomartono, B. (2011). *Department of Architecture Global Visions: Risks and Opportunities for the Urban Planet Urbanism in the Malay World: The Origin and Evolution of the Idea, Function, and Institution of Pre-colonial Bandar Melaka*.

Yigitcanlar, T., Kamruzzaman, M., & Teriman, S. (2015). Neighborhood sustainability assessment: Evaluating residential development sustainability in a developing country context. *Sustainability*, 7(3), 2570–2602.

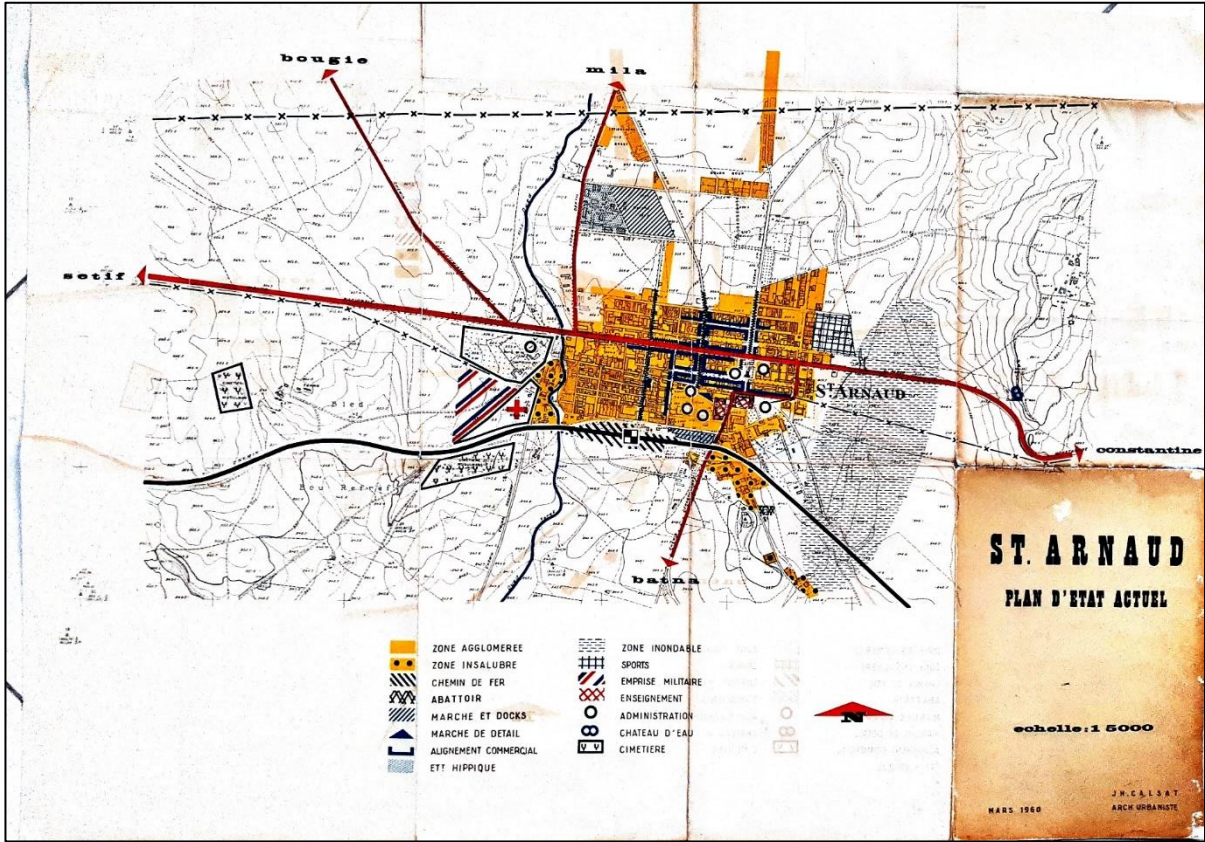
- أكبر، ج. ع. ا. (1994). هل-هناك-مدينة-إسلامية-؟ مجلة جامعة الملك سعود، 6، 28-3.
- أكبر، ج. ع. ا. (1998). عمارة الأرض في الإسلام: مقارنة الشريعة بأنظمة العمران الوضعية. الطبعة الثالثة (مؤسسة الرسالة).
- المرسوم التنفيذي 19-15 مؤرخ في 25-01-2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 07. (2015)
- الأمر 26-74 المؤرخ في 20-2-1974 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 19. (1974)
- الأمر 67-75 المؤرخ في 26-9-1975 المنظم لرخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 83. (1975)
- الأمر 01-85 المؤرخ في 13-8-1985 يحدد انتقاليا قواعد شغل الأرض من أجل المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 34. (1985).
- القانون 05-04 مؤرخ في 14-08-2004 المعدل والمتمم لقانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 51. (2004)
- القانون 06-07 مؤرخ في 13-05-2007 متعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 31. (2007)
- القانون 15-08 مؤرخ في 20-07-2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 44. (2008)
- القانون 02-82 المؤرخ في 6-2-1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 6. (1982)
- القانون 29-90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 52. (1990)
- المرسوم التشريعي 07-94 المؤرخ في 18-05-1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 32. (1994).
- المرسوم التنفيذي 342-20 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 19-15 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 71. (2020)

- المرسوم التنفيذي 55-22 مؤرخ في 02-02-2022 يحدد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 9.(2022)
- المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 26.(1991)
- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28-05-1991 يحدد كفايات تحضير وتسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 26.(1991)
- المرسوم 75-109 مؤرخ في 26-9-1975 يتضمن تحديد كفايات تطبيق الأمر رقم 75-67، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 83.(1975)
- المرسوم 75-110 المؤرخ في 26-9-1975 يتضمن تنظيم البناءات التابعة للأمر 75-67، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 83.(1975)
- المرسوم 76-28 مؤرخ في فبراير 1976 يحدد كفايات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي للبناء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 17.(1976)
- الهدلول، صالح. (1994). *المدينة العربية الإسلامية، أثر التشريع في تكوين البيئة العمرانية* (مكتبة الملك فهد)
- باهمام، ع.، & حيدر، ع. (2019). تأثير إجراءات تجزئة قطع الأراضي السكنية وفصل الوحدات السكنية على ازدحام الشوارع بالسيارات المتوقفة في بعض أحياء مدينة الرياض. *مجلة الهندسة والعمارة لجامعة أم القرى (جمعية الجامعات العربية)*، 10(2).
- بن حموش، م. (1999). *المدينة والسلطة في الإسلام (نموذج الجزائر في العهد العثماني)* (دار البشائر)
- ترتوري، ح. (2011). *تقنين الفقه الإسلامي-مجلة الأحكام العدلية نموذجاً*.
- تكواشت، ك. (2016). رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19. *مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية*، 424-437، 9(1)
- زوانبية، ع. ا.، & بن خشبة، ا. (2022). عقود التعمير في ظل المرسوم 20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 15-19. *مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية*، 784-803، 15(4).
- ساطع عباس، س.، & طارق. أحمد. (2009). التحولات في التصميم الحضري. *المجلة العراقية للعمارة*، 44-62، 1(2).
- سعيد، س. (2022). القانون في مصر الفرعونية: قانون حور محب أنموذجاً. *المعيار*، 26(2)، 245 - 254.
- ضمد، ك.، & خزعل، ر. (2017). تأثير العامل التشريعي في هوية العمران السكني الحديث في العراق. *مجلة الهندسة (Journal of Engineering)*، 1-19، 23(2).

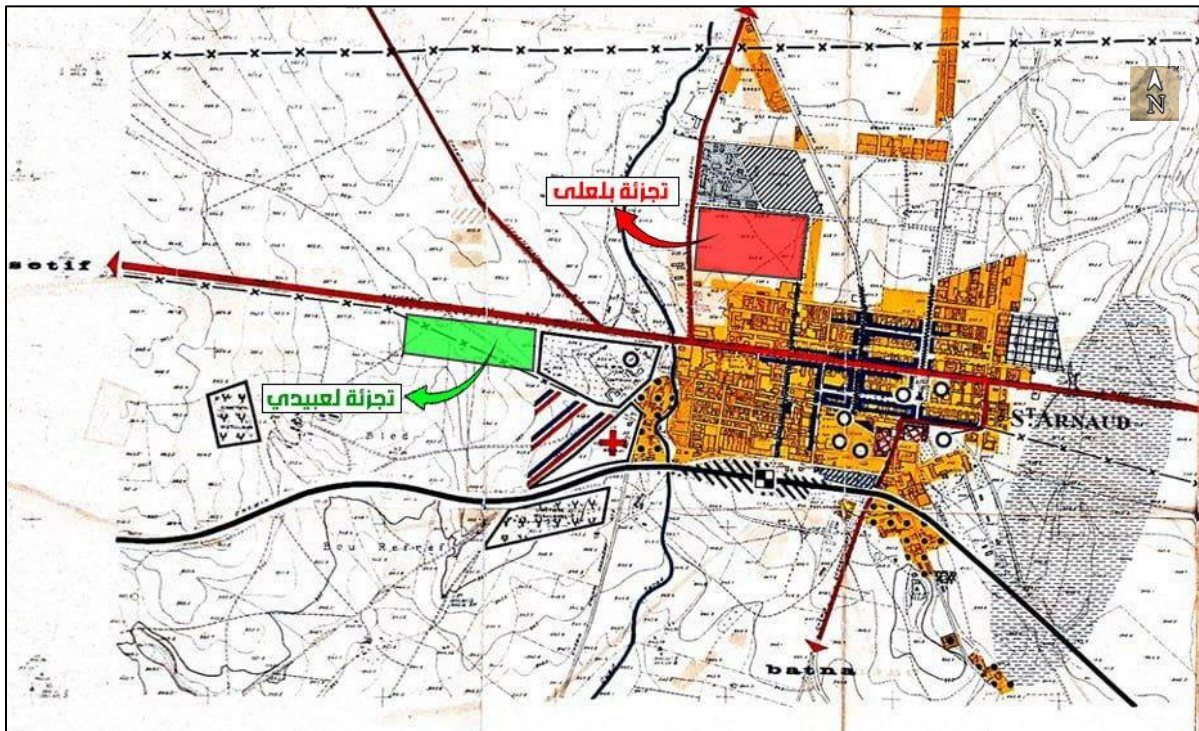
- طلال، م. (2014). تطوير التشريعات العمرانية وفق توجهات المخططات التنظيمية حالة دمشق. *مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية*، (1)30، 141-162 .
- عبد الظاهر، م. (1993). *أزمة الإسكان بين التشريع والتقنين*.
- غزي، س. خ. ا.، & محمد، أ. م. د. و. م. (2024). ظهور وانتشار التجزئة السكنية في مدينة بعقوبة. *مجلة ديالى للبحوث الإنسانية*، (99)1، 274-294 .
- لكحل طافر، غ. (2018). أحكام البنين عبر قراءة في كتب الزمنين الأول والمعاصر. *علوم وتكنولوجيا*، عدد 48، 93-107 .
- لعشاش، م. (2023). آليات تسوية البنايات المنجزة خلافا لرخصة البناء المسلمة تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55. *مجلة الفكر القانوني والسياسي* (1)7، 230-245 .
- العواء، م. س. (1997, August 30). *برنامج الشريعة والحياة*. قناة الجزيرة.
- مشنان، ف. (2019). *التحصيلات السكنية بمدينة باتنة تطورها وإسهامها في الإنتاج السكني (دراسة ميدانية لتحصيل المجاهدين 800 مسكن وتحصيل الرياض 2 دراسات في علوم الانسان والمجتمع*، (3)2، 101-119 .
- منصر، ن. & ذياييه، ن. (2017). إجراءات وإشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15. *مجلة تشريعات التعمير والبناء*، جامعة ابن خلدون تيارت 3، 175-193 .
- نعمة، أ.، مدور، ع.، عجيل، ل.، & شماس، م. (2001). *المنجد في اللغة العربية المعاصرة* (دار المشرق) وزارة السكن والعمران. (2020). *التقرير السنوي حول وضعية قطاع السكن في الجزائر*.

الملاحق

الملحق رقم 1a: خريطة مدينة العلة قبل الاستقلال (Saint-Arnaud)



الملحق رقم 1b: موقع تجزئتي لعبيدي وبلعلي وحدود عند الإنشاء



الملحق رقم 2: أحكام البناء للمرحلة الرابعة

DENSITES : -

Chaque lot de terrain ne pourra recevoir qu'une seule construction à usage d'habitation.

C.E.S. maximum = 0,6

ARTICLE 5/ - MITOYENNETE - CONTIGUITE :

La mitoyenneté ou est la contiguïté des constructions sur deux ou plusieurs parcelles est tolérée à condition de répondre aux prescriptions et règles d'hygiène et de salubrité.

ARTICLE 6/ - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions est limitée à deux (02) niveaux (R + 1) et peut atteindre éventuellement trois (03) niveaux (R + 2) en fonction de la situation du site et son environnement conformément à l'orientation de la Direction Générale de l'Urbanisme. (1)

ARTICLE 7/ - CLOTURES :

Les clôtures seront constituées soit par un mur plein, soit par un dispositif à claire voie selon l'orientation des cellules.

Toutefois ces clôtures ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

ARTICLE 8/ - ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Dans un ensemble présentant une Unité de volume, de matériaux, de couleurs ou de type, le permis de construire pourra être refusé si les travaux projetés ne sont pas conformes au plan de cellule pour lequel l'acquéreur aura opté ou si ces travaux sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

1) Circulaire N° 12 134/B.O.G./85 DU 24 JUIN 1985 : -

الملحق رقم 3: أحكام البناء للمرحلة الخامسة بخصوص النشاطات

ARTICLE 4/ DESTINATION DU LOTISSEMENT/

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation les activités professionnelles commerciales ou Artisanales sont tolérées. Elles sont toutefois assujetties à l'autorisation de l'A.P.C., et sous réserve que :

- a) la construction soit utilisée à titre mixte habitation et activité.
- b) les activités soient établies dans les lots préconisés à cet effet.
- c) les activités ne présentent pas d'éléments de nuisance (bruit, pollution, encombrement etc...).
- d) les modifications d'agencement intérieur des constructions impliquées par la pratique d'une activité n'altèrent pas le périmètre de la construction et soient conçues conformément aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

ARTICLE 5/ CONTINUITE DU LOTISSEMENT/

Le lotissement doit être en continuité avec les tissus urbains existants, sans laisser de bandes de terrains résiduels non affectés, ni aménagés.

La trame viaire (voirie) du lotissement doit être en connexion avec celle des tissus existants et prévoir une possibilité de continuité avec les extensions futures au droit du lotissement.

ARTICLE 6/ RESPECT DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME/

Le projet de lotissement devra être entrepris dans le respect des dispositions du plan d'occupation du sol (P.O.S. s'il existe) ou celles découlant de prescriptions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.) ou celles des règles générales d'aménagement et d'urbanisme et de construction en vigueur.

ARTICLE 7/ LOCALISATION ET RESERVATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS (EQUIPEMENT COLLECTIFS NECESSAIRES DU LOTISSEMENT/

Des lots pour les équipements de voisinage (Ecoles, centre des santé, commerces, terrains de jeux et ...) éventuellement nécessaires au lotissement doivent être programmés en conformité avec la grille d'équipement appliqués et les emprises nécessaires préservées.

Le mode de participation (S'il y a lieu) et les dépenses d'exécution des aménagements doivent faire l'objet d'une proposition à l'autorité compétente (Mr. le Wali) pour une éventuelle contribution avec le lotisseur.

.../...

الملحق رقم 4: نموذج دفتر الشروط التعديلي وفقا لقانون 15-08

المادة الأولى:

تعديل دفتر الشروط للتجزئة السكنية 175 قطعة عظيمي وصبلحي ببلدية العلثة تطبيقا لأحكام القانون 15-08 المؤرخ في 2008/07/20 الخاص بمطابقة البناءات و إتمام انجازها , وكذلك القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير و بموجب المنشور الوزاري رقم 1000 المؤرخ في 2010/07/10 لاسيما المادة 07 ف 01 التي تنص على ضرورة تعديل دفتر الشروط للتجزئات من أجل تحقيق المطابقة.

المادة الثانية:

يهدف دفتر الشروط هذا إلى المواد المتعلقة بحقوق البناء

1. معامل نفوذ الأرض: يمكن تعديل معامل نفوذ الأرض من 60% إلى 100%.

2. معامل شغل الأراضي: يمكن تعديل معامل شغل الأراضي ليصبح 3.8

3. ارتفاع البناءات: يسمح بارتفاع البناءات بالتجزئة مع احترام الحقوق المطلة على الجوار والمظهر الخارجي ليصبح ط أرضي + 03

المادة الثالثة:

تتم نسوية القطع المقسمة إلى جزأين فقط بحيث لا يقل عرض واجهتها الرئيسية عن 8.80م² للقطعة الأصلية.

المادة الرابعة:

تخضع قطعة الأرض التي لم تسلم لها رخصة البناء ولم تتجز بعد إلى بنود الملحق المذكور أعلاه.

المادة الخامسة:

تطبق التعديلات المذكورة في المادة 02 شريطة أن تكون التجاوزات المسجلة بالنسبة للتهيئة و التعمير لا تشكل خطرا أو إزعاجا للجوار أو التجزئة بصفة عامة.

المادة السادسة:

بإلغى مواد دفتر الشروط تبقى على حالها.

المادة السابعة:

لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة جميع البناءات المشار إليها في المادة 16 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20

الملحق رقم 5: قرار رخصة تجزئة لعبيدي

PREFECTURE DE CONSTANTINE

BUREAU DU PLAN

- A R R E T E -

Le Général Commandant la Zone Nord-Constantinois
exerçant les pouvoirs civils dans le département
de CONSTANTINE

Vu la loi n° 55.900 du 6 Juillet 1955 étendant à l'Algérie la législation sur l'Urbanisme.

Vu le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Vu la demande formulée le 26 Août 1958 par M. SALEM dit LABIDI Mohamed en vue du lotissement de sa propriété sise à SAINT-ARNAUD, en bordure de la R.N. 5 et dépendant du lot 483 du territoire de la Commune.

Vu l'avis du Président de la Délégation Spéciale de SAINT-ARNAUD

Vu l'avis de l'Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées de SETIF

Vu l'avis de l'Inspecteur de l'Urbanisme.

Sur la proposition de M. le Secrétaire Général.

- A R R E T E -

Article 1er - Est autorisé le lotissement de la propriété de M. SALEM à SAINT-ARNAUD tel qu'il est prévu au dossier déposé

Article 2 - Les travaux de viabilité et pose des réseaux divers pourront être effectués dans les conditions prévues au programme article 8.

Les permis de construire ne pourront toutefois être délivrés qu'autant que la construction en cause bénéficiera de l'ensemble des commodités prévues (viabilité et V.R.D.).

Article 3 - M. le Secrétaire Général pour les Affaires Economiques et la Réglementation, M. le Président de la Délégation Spéciale, M. le Chef du Service Départemental de l'Urbanisme sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Pour copie certifiée conforme
SAINT-ARNAUD, le 27 Décembre 1958
Le Président de la Délégation Spéciale



CONSTANTINE, le 19 Décembre 1958

P. le Général Commandant la Zone Nord Constantinois
Exerçant les pouvoirs Civils dans le département de
Constantine

le SECRETAIRE GENERAL signé : Paul CAY

الملحق رقم 6: قرار رخصة تجزئة بلعلى وحدود

NA/BO
PREFECTURE DE SETIF.

3° Division
2° Bureau

REPUBLICQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE & POPULAIRE.

ARRETE N° 63-166/32

Le Préfet du Département de SETIF,

Vu le code de l'Urbanisme et de l'Habitation, notamment son titre VIII concernant les lotissements;

Vu le décret N° 60-960 Septembre 1960;

Vu le projet de lotissement présenté par MM. HADDOUD Mohamed Seghir et BELLALA Khier et frères demeurant à SAINT-ARNAUD;

Vu l'avis favorable émis le 23 Janvier 1963 par Monsieur le Président de la Délégation Spéciale de la Commune de SAINT-ARNAUD;

Vu l'avis favorable émis le 6 Février 1963 par l'Ingénieur en chef des Ponts et Chaussées, Chef de service de l'Urbanisme et de la Construction, à SETIF;

SUR la proposition de M. Le Secrétaire général de la Préfecture;

ARRETE

Article 1er:- Est approuvé conformément aux plans et pièces annexes au présent arrêté, le projet de lotissement présenté par MM. HADDOUD et BELLALA Khier et frères, demeurant à SAINT-ARNAUD, du terrain d'une superficie totale de 7ha 47a 05ca situé en bordure Ouest de l'Avenue Pierre Crochet et en bordure Nord du Boulevard du Nord dans le quartier Nord-Ouest de la Ville de SAINT-ARNAUD.-

Article 2:- M.M le secrétaire général de la préfecture, et l'Ingénieur en chef des Ponts et chaussées, chef de service de l'Urbanisme et de la Construction à SETIF, le Président de la Délégation Spéciale de SAINT-ARNAUD sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

SETIF, le 27 Février 1963.
POUR LE PREFET ET PAR DELEGATION
LE SECRETAIRE GENERAL.
Signé: CH. BACHOUCHI

" Pour ampliation"
LE CHEF DE DIVISION P.I
Signé: A. CHEKROUN.

DESTINATAIRES :

M. le Président de la Délégation Spéciale de SAINT-ARNAUD 2 exemplaires,
M. L'Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, Chef de Service de l'Urbanisme et de la Construction SETIF 4 exemplaires.

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME PAR LE PRESIDENT DE LA DELEGATION SPECIALE DE EL-EULMA EN DATE DU 18 DECEMBRE 1963.

Le Président de la Délégation Spéciale.

Compte EL-EULMA

الملحق رقم 7: إجراءات الإنشاء السابقة لتاريخ الاستقلال

1948

LOTISSEMENT HADDOUD & BELLALA

PROPOSITIONS A LA COMMUNE DE SAINT-ARNAUD

En vue du lotissement que M.M. HADDOUD & BELLALA ont l'intention de créer à Saint-Arnaud, ces derniers proposent à la Commune de Saint-Arnaud de faire exécuter, à ses frais exclusifs, tous les travaux de viabilité à effectuer, conformément aux lois et règlements actuellement en vigueur, sur ce lotissement dont le plan ci-joint a été établi par Monsieur ROUMIEUX architecte de la Commune.

En compensation de ces travaux, M.M. HADDOUD et BELLALA s'engagent à abandonner à la Commune, la partie ouest du lotissement en question représentant, d'après le plan ci-joint, une superficie d'environ TROIS Hectares et comprenant 54 lots à bâtir Numérotés de 1 à 6 - 25 à 30 - 41 à 46 - 57 à 62 - 73 à 78 - 89 à 94 - 105 à 110 - 121 à 126 et 133 à 138, d'une superficie ensemble de 2 Ha 45 environ plus les rues comprises dans cette partie couvrant une superficie d'environ 54 ares.

Les soussignés estiment que la superficie à bâtir ainsi abandonnée représentent pour eux, une valeur d'au moins 20.000.000 de fr d'après les possibilités de vente de ces 54 lots, vente qui leur permettrait de récupérer amplement les 19.000.000 de frs à envisager pour les travaux de viabilité de la totalité du lotissement.

OR, en cas d'accord avec la commune, cette dernière n'aura en réalité à effectuer ces travaux que sur la partie Est du lotissement qui restera la propriété de M.M. HADDOUD & BELLALA; leur montant sera alors réduit de 19.000.000 à 10 ou 11.000.000 de frs.

Et la Commune deviendra propriétaire d'une superficie d'environ 3 Ha qui, par leur situation et la proximité du lotissement à créer constitueront pour la commune une valeur appréciable destinée à compenser amplement les dépenses que lui occasionneront les travaux de viabilité que nous lui demandons d'effectuer.

Bien entendu, en cas d'accord, la Commune aura l'entière responsabilité de ces travaux ainsi que de toutes démarches à effectuer en vue de l'approbation du lotissement par les autorités compétentes.

Ce lotissement devra être entièrement terminé et approuvé de façon à permettre d'entreprendre la vente régulière par lots, d'ici et au plus tard, *en un an à compter du jour de la délibération du conseil municipal de St. Arnaud et après approbation de Monsieur le Préfet.*

D'autre part nous désirons bien que la Commune de St. Arnaud nous donne l'avantage de vendre les premiers nos lots, une fois les travaux de viabilité exécutés (c'est à dire dans un an).

MAIRIE DE SAINT-ARNAUD
ARRIVEE
1948

الملحق رقم 8: وثيقة الأسئلة للاستبيان

في إطار دراسة أكاديمية، نقوم بها في معهد الهندسة المعمارية وعلوم الأرض بجامعة فرحات عباس - سطيف 1، تم تصميم هذا الاستبيان للتعرف على أسباب التغيرات التي تم استحداثها على المساكن في الأحياء ذات الطابع الفردي والموسومة بالتجزئة السكنية، ومدى ارتباط ذلك بتلبية الحاجات الإنسانية التي يراها سكان هذه الأحياء أساسية. وتأثير ذلك على الشروط الصحية للمساكن بالتجزئات السكنية. وعليه إذا كنتم تسكنون في أحد هذه الأحياء السكنية، نرجو منكم الإجابة على الأسئلة التي لا تأخذ منكم إلا دقائق معدودة، ونعدكم أن أجوبتكم تكون فقط لخدمة البحث العلمي الذي نقوم به حول السكن الفردي في مدينة العلفة.

ولكم منا جزيل الشكر والامتنان على إجابتكم على هذا الاستبيان.

1. ما هي السنة بالتقريب التي سكنتم فيها هذه البناية؟

2. المرجو التأشير على الحي الذي تقطنونه من خلال القائمة المنسدلة:

- ☐ حي لعبيدي
- ☐ حي بلعلی
- ☐ حي قوطالي
- ☐ حي ثابت بوزيد
- ☐ حي السعادة
- ☐ حي المنظر الجميل
- ☐ حي بوسيف موسى
- ☐ حي هوارى بومدين
- ☐ حي صخري
- ☐ حي عنان
- ☐ حي 20 أوت
- ☐ حي ساعو مزيان
- ☐ حي عظيمي وصبايحي

3. هل مسكنكم ناتج عن قسمة (سواء لقطعه الأرض أو للبناية نفسها)؟

☐ نعم ☐ لا

4. هل قمتم بالتغيير على مسكنكم؟ (إذا كان الجواب ب لا انتقل للسؤال رقم 6)

نعم ☐ لا ☐

5. كيف قمتم بالتغيير على بنايتكم (المسكن)؟ (يمكن اختيار أكثر من جواب)

- ☐ استغلال الجزء المقابل للطريق من الطابق الأرضي للتجارة أو الخدمات
- ☐ استغلال الطابق الارضي كله للتجارة أو الخدمات
- ☐ استغلال الطابق الارضي والأول للتجارة أو الخدمات
- ☐ زيادة الطوابق (التعليق) للاستعمال السكني
- ☐ تحويل المبنى كله لوظيفة التجارة أو الخدمات
- ☐ إجراء تغييرات داخلية وفصل المداخل والأدراج ضمن نفس البناية

آخر أذكره

6. ما هو السبب الكامن وراء التغييرات التي قمتم بها على المبنى؟ (يمكنك اختيار أكثر من جواب)

- ☐ زيادة عدد افراد الأسرة
- ☐ زواج الابناء والحاجة الى شقق جديدة
- ☐ الحاجة الاقتصادية للأسرة و/ أو حاجة الابناء للعمل (باستغلال جزء من المبنى للتجارة أو الخدمات)

آخر أذكره

7. هل لديكم فناء (حوش) في الطابق الارضي بعرض لا يقل على أربعة 4 م؟ (إذا كان الجواب ب نعم انتقل

للسؤال رقم 9)

نعم ☐ لا ☐

8. هل عوضتم الفناء أو الحوش بأفنية صغيرة في الطوابق العليا؟

نعم ☐ لا ☐

9. ماهي أسباب الراحة التي أثر عليها سلبا هذا التعويض بداخل مسكنكم؟ (يمكنكم اختيار أكثر من جواب)

- ☐ حجب أشعة الشمس ونقص الانارة الطبيعية
- ☐ نقص التهوية الطبيعية
- ☐ ظهور الرطوبة على الجدران

انزعاج آخر أذكره

10. هل قمتم بتعليق مسكنكم أكثر من ارتفاع مساكن جيرانكم؟ (إذا كان الجواب ب لا انتقل للسؤال رقم 12)

نعم ☐ لا ☐

11. هل تأكدتم من أن هذه التعليق لا تزعج جيرانكم؟

نعم ☐ لا ☐

12. هل فكرتم في أخذ الاذن من جيرانكم قبل القيام بالتعليق؟

نعم ☐ لا ☐

13. هل قام أحد جيرانكم على الأقل بتعليق بنايته أكثر من ارتفاع بنايتكم؟ (إذا كان الجواب ب لا انتقل للسؤال 15)

نعم ☐ لا ☐

14. هل حدث انزعاج لديكم(و) أو لدي الجيران من هذا الارتفاع في العلو؟ (إذا كان الجواب ب لا انتقل للسؤال 15)

نعم ☐ لا ☐

15. ما هو نوع الانزعاج؟

☐ حجب أشعة الشمس ونقص الانارة الطبيعية

☐ نقص التهوية

☐ ظهور الرطوبة على الجدران

☐ الانكشاف على داخل البيت

انزعاج آخر أذكره

الملحق رقم 9: مخرجات اختبار ألفا كرومباخ SPSS 26

Statistiques de fiabilité	
Alpha de Cronbach	Nombre d'éléments
,613	11

الملحق رقم 10: مخرجات برنامج SPSS26، عينة عن مصفوفات الارتباط

Corrélations					
			هل قمتم بتعلية مسكنكم أكثر من ارتفاع مساكن جيرانكم؟		
Rho de Spearman	هل قمتم بتعلية مسكنكم أكثر من ارتفاع مساكن جيرانكم؟	Coefficient de corrélation	1,000		
		Sig. (bilatéral)	.		
		N	190		
	هل فكرتم في أخذ الاذن من جيرانكم قبل القيام بالتعلية؟	Coefficient de corrélation	-,721**		
		Sig. (bilatéral)	,000		
		N	190		
	هل قام أحد جيرانكم على الأقل بتعلية بنايته أكثر من ارتفاع بنايتكم؟	Coefficient de corrélation	-,059		
		Sig. (bilatéral)	,422		
		N	190		
	هل حدث انزعاج لديكم(و) أو لدي الجيران من هذا الارتفاع في العلو؟	Coefficient de corrélation	-,049		
		Sig. (bilatéral)	,499		
		N	190		

الملحق رقم 11: دليل المقابلة بالنسبة لمصالح التعمير بالبلدية وفرع التعمير للدائرة

1. من فضلك، ممكن تبدي رأيك حول القانون 08-15؟
2. كيف تم تنفيذ القانون بالنسبة للتجزئة السكنية أو ما هي الإجراءات التي تم اعتمادها لتنفيذ هذا القانون؟
3. لو سمحت اشرح لنا منشأ فكرة إجراء تعديل دفاتر الشروط للتجزئة السكنية على النحو الذي طبق في ولاية سطيف
4. هل تعتقد ان هذا الاجراء المحلي كان له الأثر في النجاح النسبي لتنفيذ القانون؟
5. هل واجهتكم صعوبات أثناء تنفيذ القانون
6. كيف تقيم إجراءات تنفيذ هذا القانون بعد مرور 15 عاما على إصدار القانون 08؟
7. هل أصبحت دراسة تسليم عقود التعمير العادية تخضع لدفتر الشروط المعدلة؟
8. الا تعتقد ان الادارة بتعديل دفاتر الشروط قد أقرت التغيرات التي أحدثها السكان على رخص البناء؟
9. هل رصدت بعد مرور هذه السنوات أنماط معينة أصبحت سائدة في الأحياء السكنية؟
10. هل المعاينات التي يقوم بها أعوان المصالح التقنية لها جدوى وهل هناك صعوبات واجهتهم اثناء المعاينة؟
11. ما هي نوعية عقود التعمير التي تمت الموافقة عليها؟
12. ما الذي يشد انتباهكم اثناء المعاينة هل هو الارتفاع ام تغيير الوظيفة أم القسمة ام غير ذلك؟
13. ما هي العناصر المعمارية التي يتم التركيز عليها وتكون سببا للرفض أو القبول؟
14. هل لاحظتم تغييرا سائدا في جميع البنايات أثناء المعاينات؟

المخلص

المخلص: يقدم البحث تحليلا متكاملا لتحولات الشكل الحضري في التجزئة السكنية وتأثيراتها على الشروط الصحية للمسكن بدأ التحليل تأصيل نظري شامل للتجزئة السكنية. حيث كشفت الدراسة تطورها التاريخي عن المراحل المتعددة التي مرت بها مع إبراز الخصوصية الجزائرية التي تأثرت بشكل عميق الحقبة الاستعمارية الفرنسية. كما أظهر البحث انتقال التشريع العمراني من المرونة والتكيف في نموذج المدينة الإسلامية إلى المركزية في العصر الحديث. وقد تجلّى ذلك بوضوح في السياق الجزائري حيث أدى التراكم التشريعي إلى تحولات عميقة في الشكل الحضري للتجزئة السكنية. لفهم هذه التحولات قدم البحث تحليلا متعدد الأبعاد متبنيا مقاربة منهجية مدمجة تجمع بين التحليل الكمي والتحليل الكيفي.

دراستنا لحاله مدينه العلمة مكنتنا من رصد التحول المحوري والعميق في تعامل التشريع العمراني مع التحولات الشكل الحضري بالتجزئة السكنية بعد صدور القانون 08-15. كشفت الدراسة التحليلية المقارنة لتجزئتي لعبيدي وبلعلي علاقة واضحة بين التغيرات المستحدثة على المساكن والتأثير على الشروط الصحية للمسكن بالتجزئة السكنية. كشف تقييم شروط الصحة بتجزئة بلعلي عبر أداة الظل لبرنامج (Arc Gis) وعبر عملية التحليل الهرمي بان التغيرات المستحدثة للمؤشرات الأربعة التي اخترناها لها تأثير واضح على شروط الصحة للمسكن. وأكد المسح الميداني وجود ارتباطات قوية بين التعلية وتقلص مساحات الأفنية الداخلية التي اثرت بشكل ملحوظ على الشروط الصحية للمساكن خاصة فيما يتعلق ب التهوية والإضاءة الطبيعية. كما أكدت على الدور المحوري للحاجات الإنسانية في توجيه تحولات الشكل الحضري وانعكاس ذلك على الشروط الصحية للمسكن في التجزئة السكنية.

الكلمات المفتاحية: الشكل الحضري، التشريع العمراني، الشروط الصحية، التجزئة السكنية، العلمة، Arc Gis ، أداة الظل.

Abstract: This research presents an integrated analysis of urban form transformations in residential Allotments and their effects on housing health conditions. The analysis began with a comprehensive theoretical foundation of residential Allotments. The study revealed their historical development through multiple stages, highlighting the Algerian specificity that was deeply influenced by the French colonial period. The research also showed the transition of urban legislation from flexibility and adaptation in the Islamic city model to centralization in the modern era. This was clearly manifested in the Algerian context, where legislative accumulation led to profound transformations in the urban form of residential Allotments.

To understand these transformations, the research presented a multidimensional analysis adopting an integrated methodological approach that combines quantitative and qualitative analysis.

Our case study of El Eulma city enabled us to observe the pivotal and profound transformation in how urban legislation deals with urban form changes in residential Allotments after the issuance of Law08-15. The comparative analytical study of Labidi and Belaala Allotments revealed a clear relationship between the introduced changes to housing and their impact on health conditions in residential Allotments. The assessment of health conditions in the case study through the Shadow tool of Arc GIS program and through the hierarchical analysis process showed that the introduced changes to the four indicators we chose have a clear impact on housing health conditions. The field survey confirmed strong correlations between vertical extension and the reduction of internal courtyard spaces, which notably affected housing health conditions, particularly regarding ventilation and natural lighting. It also confirmed the pivotal role of human needs in directing urban form transformations and their reflection on housing health conditions in residential Allotments.

Keywords: Urban Form, Urban Legislation, Health Conditions, Residential Allotment,

El- Eulma, Shading Tool, Arc GIS.

Résumé : Cette recherche présente une analyse intégrée des transformations de la forme urbaine dans les lotissements résidentiels et de leurs impacts sur les conditions sanitaires du logement. L'analyse a commencé par un ancrage théorique complet du lotissement résidentiel. L'étude a révélé son développement historique à travers les multiples étapes qu'il a traversées, mettant en évidence la spécificité algérienne qui a été profondément influencée par la période coloniale française. La recherche a également montré la transition de la législation urbaine de la flexibilité et de l'adaptation dans le modèle de la ville islamique vers la centralisation à l'époque moderne. Cela s'est clairement manifesté dans le contexte algérien où l'accumulation législative a conduit à des transformations profondes dans la forme urbaine des lotissements résidentiels. Pour comprendre ces transformations, la recherche a proposé une analyse multidimensionnelle adoptant une approche méthodologique intégrée combinant l'analyse quantitative et l'analyse qualitative.

Notre étude de cas de la ville d'El Eulma nous a permis d'observer la transformation cruciale et profonde dans le traitement par la législation urbaine des transformations de la forme urbaine dans les lotissements résidentiels après la promulgation de la loi 08-15. L'étude analytique comparative des lotissements Labidi et Belaala a révélé une relation claire entre les changements introduits sur les logements et l'impact sur les conditions sanitaires du logement dans les lotissements résidentiels. L'évaluation des conditions sanitaires du lotissement Belaala à travers l'outil d'ombrage du programme (Arc GIS) et par le processus d'analyse hiérarchique a montré que les changements introduits pour les quatre indicateurs que nous avons choisis ont un impact évident sur les conditions sanitaires du logement. L'enquête de terrain a confirmé l'existence de corrélations fortes entre la surélévation et la réduction des espaces des cours intérieures qui ont affecté de manière notable les conditions sanitaires des logements, particulièrement en ce qui concerne la ventilation et l'éclairage naturel. Elle a également confirmé le rôle central des besoins humains dans l'orientation des transformations de la forme urbaine et leur répercussion sur les conditions sanitaires du logement dans les lotissements résidentiels.

Mots-clés : Forme urbaine, Législation urbaine, Conditions sanitaires, Lotissement résidentiel, El Eulma, Arc GIS, Outil d'ombrage.